

Bebauungsplan Nr. 613 - östlich Johannes-Prassek-Weg / nördlich Regenrückhaltebecken - (vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren)

Begründung zum Entwurf

Stand: 27.09.2019

A Rahmenbedingungen

1. Planungsanlass

Das Bebauungsplangebiet Nr. 613 – östlich Johannes-Prassek-Weg / nördlich Regenrückhaltebecken – befindet sich im Stadtteil Haste. Das Plangebiet ist mit dem Hauptgebäude der ehemals landwirtschaftlichen Hofstelle Marten sowie einigen kleineren Nebengebäuden bebaut. Das Hauptgebäude wird bereits seit vielen Jahren insbesondere von Studenten bewohnt. Allerdings ist die gesamte Bausubstanz auf dem Gelände in einem eher schlechten Zustand.

Planungsanlass sind die konkreten Planungsabsichten eines Vorhabenträgers zur Errichtung von insgesamt fünf Doppelhäusern sowie einem Mehrfamilienhaus nach Beseitigung der derzeit noch aufstehenden Bestandsbebauung. Allerdings besteht derzeit für die Errichtung mehrerer Wohngebäude an diesem Standort kein Baurecht, da kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt.

Deshalb hat die Objektgesellschaft Hof Marten GmbH am 14.02.2018 gemäß § 12 Absatz 2 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei der Stadt Osnabrück beantragt. Die Stadt Osnabrück hat sich im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens entschieden, um die ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstelle einer städtebaulich nachhaltigen und zeitgemäßen Nachnutzung zuzuführen. Mit Schreiben vom 13.09.2018 wurde der Stadt Osnabrück mitgeteilt, dass die Vorhabenträgerin gewechselt hat. Die DS Projektentwicklungsgesellschaft mbH Dieckmann/Scholle hat die Flächen von der ursprünglichen Vorhabenträgerin erworben. Die Planung des Vorhabens wurde allerdings ohne Änderungen weitergeführt.

Da sich im näheren und im weiteren Umfeld der ca. 0,95 ha großen Plangebietsfläche viele öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Kindergarten, Schulen, Geschäfte, Praxen, Banken, o. ä. befinden und eine Stadtbusanbindung vorhanden ist, ist dieser Standort für eine Wohnbebauung sehr gut geeignet. Seitens der Stadt Osnabrück besteht ein Interesse, diese mindergenutzte innerstädtische Fläche möglichst schnell einer städtebaulich sinnvollen und umgebungsverträglichen Nachnutzung zuzuführen.

1.1 Verfahren

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 10.04.2018 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 613 – östlich Johannes-Prassek-Weg / nördlich Regenrückhaltebecken – im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Öffentlichkeit hatte vom 14.05.2018 bis zum 08.06.2018 die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung zu äußern.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 9.500 m². Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m². Parallel zu dieser Bauleitplanung wurden oder werden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, wodurch eine Gesamtgrundfläche von 20.000 m² überschritten werden würde.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit und mit der Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung einer mindergenutzten ehemaligen Hofstelle) handelt, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) - Bebauungspläne der Innenentwicklung - erfüllt. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Bei der Durchführung von Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Absatz 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden) abgesehen. Die Öffentlichkeit hat stattdessen die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung zu äußern.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

1.1.1 Rahmenvorgaben für die Baulandentwicklung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von mehr als acht zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen. Nach dem Ratsbeschluss vom 12.06.2018 zu den „Rahmenvorgaben für die Baulandentwicklung“ wird die Stadt Osnabrück Bebauungsplanverfahren für den Bau neuer Wohnungen u. a. nur dann einleiten, wenn sich die Eigentümer bzw. Investoren verpflichten, bei der Schaffung von acht oder mehr Wohneinheiten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Da der vorliegenden Bauleitplanung ein Vorhaben zugrunde liegt, das für sich alleine genommen bereits acht oder mehr Wohneinheiten umfasst, finden hier die „Rahmenvorgaben für die Baulandentwicklung“ Anwendung.

Der Investor hat sich verpflichtet, für das Plangebiet einen Anteil 15 % an preisgebundenem Wohnraum bzw. an vergünstigten Grundstücken zu schaffen. Diese Verpflichtung wird im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgeschrieben und genauer geregelt.

2. Ausgangssituation

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Haste und liegt östlich des *Johannes-Prassek-Wegs*. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 0,95 ha.

Im Umfeld befinden sich Kindergärten, Schulen, Sportstätten, Nahversorgungseinrichtungen, Spielplätze etc. Deshalb kann dieser Standort als städtebaulich integriert angesehen werden

und ist gut für die Entwicklung eines familiengerechten aber auch generationenübergreifenden Wohnraumangebots geeignet.

2.2 Bestandsanalyse

Der Bereich einer ehemaligen Hofstelle südlich der Kindertagesstätte und der Christus-König-Kirche an der *Bramstraße* in Haste ist derzeit mit einem Hauptgebäude und mehreren Nebengebäuden bebaut, deren baulicher Zustand nicht mehr heutigen Anforderungen entspricht. Die Anlage mit ihren Nebengebäuden bietet derzeit Wohnraum für insgesamt 28 Studenten in Einzelapartements und einer 6-er-WG am Kopfende des Haupthauses.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt zwischen der Christus-König-Kirche mit Pfarrheim und Pfarrhaus sowie dem Kindergarten von der *Bramstraße* aus. Westlich des *Johannes-Prassek-Wegs*, der als Fuß- und Radweg zum Nettebad sowie weiter über den Stadtteil Sonnenhügel in Richtung Innenstadt führt, befindet sich eine weitere ehemalige Hofstelle. Östlich grenzt eine Fußball- und Tennisanlage, im Süden ein Regenrückhaltebecken an.

Ortsbildprägend ist die Allee, die von Norden (aus Richtung der *Bramstraße*) kommend, auf die ehemalige Hofstelle zuführt. Es ist beabsichtigt, diese zu erhalten.

2.3 Planerische Ausgangslage

2.3.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Osnabrück ist das Plangebiet teilweise als Grünfläche, teilweise als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Da im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst und zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt.



berichtigte Darstellung



bisherige Darstellung

2.3.2 Ökologische Standards in der Bauleitplanung

In seiner Sitzung am 03.09.2019 hat der Rat der Stadt Osnabrück die Ergänzung der sogenannten "ökologischen Standards in der Bauleitplanung" (Ratsbeschluss vom 08.07.2008) beschlossen. Diese Standards sollen nach Abwägung im Einzelfall für den einzelnen Bebauungsplan konkretisiert werden.

2.3.3 Gesamtstädtisches Spielplatzkonzept

Für die Ermittlung des Bedarfs an öffentlichen Kinderspielplatzflächen ist das „Gesamtstädtische Spielplatzkonzept“ (2009) der Stadt Osnabrück heranzuziehen.

2.4 Rechtliche Ausgangslage

2.4.1 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

2.4.2 Grundbesitz

Die im Plangebiet gelegenen Flächen befinden sich im Privatbesitz.

2.4.3 Überschwemmungsgebiet

Bei der Planung ist sichergestellt, dass der festgestellte Überschwemmungsbereich der Nette nicht tangiert wird.

2.4.4 Landschaftsschutzgebiet

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht die Inanspruchnahme eines ca. 15 m breiten Streifens nördlich der Nette-Seen vor, der zum Landschaftsschutzgebiet Nettetal gehört. Die Löschung des Landschaftsschutzes auf dem ca. 2.050 m² großen Grundstücksteil ist daher erforderlich.

3. Untersuchungen

In Rahmen der Bauleitplanung wurden die folgenden Untersuchungen durchgeführt:

- Schalltechnischer Bericht (Zech Ingenieurgesellschaft GmbH, 07.08.2017)
- ergänzende Stellungnahme zum schalltechnischen Bericht (Zech Ingenieurgesellschaft GmbH, 09.04.2019)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW Ingenieurplanung Wallenhorst, 22.05.2019)
- Bodenfunktionsbewertung (Prof. Dr. H. Meuser, Bodenschutz und Bodensanierung, Juni 2018)
- Artenschutzbeitrag (IPW Ingenieurplanung Wallenhorst, 11.06.2018)
- Brutvogelkartierung (IPW Ingenieurplanung Wallenhorst, 13.07.2018)
- Fachgutachten Fledermäuse (Axel Donning Büro für Faunistische Erfassungen, 15.05.2016)
- Landschaftsökologischer Fachbeitrag (IPW Ingenieurplanung Wallenhorst, 22.05.2019)

B Planungsziel

Ziel der Stadt Osnabrück ist es, bedarfsgerechte Grundstücks- und Wohnungsangebote für möglichst breite Bevölkerungskreise zur Verfügung zu stellen. Aus diesem Grund ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Um die städtebaulich sensible Lage ausreichend

zu berücksichtigen, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt. Dabei werden im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag Details genauer festgelegt.

Die speziellen örtlichen Gegebenheiten des Plangebiets sollen Berücksichtigung finden, damit hier ein kleines städtisches Wohnquartier mit einem individuellen, unverwechselbaren Charakter entsteht:

- zentrale Lage im Stadtteil Haste in unmittelbarer Nachbarschaft zu vielen Nahversorgungs-, Dienstleistungs- sowie Sport- und Freizeitangeboten
- angrenzende Netze / nahegelegener Grünzug an der ehemaligen Landwehr
- Erhalt des Hofstellencharakters mit alter Eichenallee und Bruchsteinmauern

C Planungsinhalt

1. Städtebauliche Grundidee

Städtebauliche Grundidee ist es, den Hofcharakter der Anlage zu erhalten. Das Hauptgebäude soll durch den Neubau eines 2-geschossigen Mehrfamilienhauses mit Staffelgeschoss mit 13 Wohneinheiten ersetzt werden. Die Stellplätze für die Bewohner befinden sich unter dem Gebäude in einer Tiefgarage. Um das Hauptgebäude platziert finden sich fünf Doppelhäuser mit eigenem kleinem Garten. Mit einer 1-geschossigen Bauweise plus Staffelgeschoss ordnen sie sich dem Hauptgebäude unter und erinnern somit an die einst den Hof umgebenden (Neben-)Gebäude. Auch hier befinden sich die zugehörigen Stellplätze innerhalb der Gebäude. Somit bleibt der einstige Charakter, der dieses Grundstück geprägt hat, erhalten.

Auch der alte Baumbestand wird weitestgehend erhalten, sodass die neuen Gebäude in einer nach wie vor eher ländlich bzw. landschaftlich geprägten Umgebung angeordnet sind. Die vorhandene alte Eibe auf dem Grundstück wird in einen kleinen Quartiersplatz integriert. Die Eibe sowie weitere alte Hofbäume und die Allee sind im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

1.1 Planungsalternativen

Aufgrund der Bestandssituation in Bezug auf Nutzung, Bebauung und Eigentumsverhältnisse bietet sich keine andere als eine wohnbauliche Nutzung des Plangebiets an. Eine alternative Erschließung über den *Johannes-Prassek-Weg* wäre nicht möglich.

1.2 Solarenergetische Ausrichtung

Gemäß Beschluss des Rates der Stadt Osnabrück vom 08.07.2008 sollen Bebauungspläne für Wohngebiete einer solarenergetischen Prüfung unterzogen werden.

Dabei soll das solarenergetische Bewertungsprogramm GOSOL zur Anwendung kommen. Grundsätzlich sollen dabei unter Berücksichtigung der anderen planerischen Belange Werte für solare Energiegewinne von mehr als 75 % angestrebt werden.

Das Vorhaben verfolgt trotz hoher baulicher Dichte eine weitgehende Ausrichtung der Hauptfassaden der Wohnhäuser nach Süden und minimiert durch die Einhaltung von ausreichenden Abstandsflächen die gegenseitige Verschattung. Aufgrund der Bestandsbäume im südlichen Bereich (Bäume im Bereich der Netze) kommt das Bewertungsprogramm GOSOL auf einen Wert von ca. 71 % maximal mögliche solare Energiegewinne. Dabei beträgt der Verlust durch die Baumverschattung ca. 23% für die südlichen Gebäude (ansonsten ca. 94% für diese Gebäude). Die beiden nördlichen Gebäude haben aufgrund der Dichte etwas eingeschränkte Werte (81% bzw. 76%).

Um noch höhere %-Werte zu erreichen, wäre eine geringere bauliche Dichte bzw. der Verlust des Baumbestands erforderlich. Vor dem Hintergrund der geltenden Beschlusslage des Rates

zur Schaffung möglichst vieler Wohneinheiten bei gleichzeitig geringer Flächenverfügbarkeit, wird das solarenergetische Potenzial des Bebauungsplans als ausreichend bewertet. Der vorhandene Baumbestand trägt erheblich zur ökologischen Qualität des Wohnquartiers bei, daher wird die Einschränkung des solarenergetischen Potenzials an dieser Stelle hingenommen.

2. Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Verkehrlich soll dieser Bereich zukünftig über die bestehende Wegeparzelle, die im Teileigentum des Grundstückseigentümers steht, erschlossen werden. Innerhalb des Plangebiets sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, die neben der Erschließungsfunktion für die geplanten Wohngebäude auch eine verkehrsgerechte Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge sowie für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge gewährleistet. Die Verkehrsflächen werden auf Basis des Durchführungsvertrags teilweise zukünftig an die Stadt Osnabrück übertragen. Als Grundlage für die Festsetzung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan ist ein straßenbautechnischer Entwurf erstellt worden. Hierin berücksichtigt ist auch die Situation vor dem Kindergarten, um insbesondere in diesem Bereich die Verkehrssicherheit der Kinder zu gewährleisten.

Es ist davon auszugehen, dass der mit der Planung zu erwartende Mehrverkehr überschaubar bleibt, zukünftig aber im direkten Anschluss an das Grundstück des vorhandenen Kindergartens abgewickelt wird. Einer unverhältnismäßigen Belastung durch die zusätzlich entstehenden Verkehre sowie einer Überlastung der Besucherstellplätze auf öffentlichem Grund wird durch die Begrenzung der Wohneinheiten entgegengewirkt. Für die Einmündung in die „Bramstraße“ ist die Ergänzung der vorhandenen Lichtsignalanlage erforderlich.

Die für die wohnbauliche Nutzung erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage bzw. in den Gebäudekörpern der Doppelhäuser selbst nachgewiesen, so dass lediglich der Nachweis der Besucherstellplätze im geplanten Straßenraum notwendig wird.

Mittels der Buslinien, die über die *Bramstraße* geführt werden, ist das Plangebiet gut an den Öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) angeschlossen.

2.2 Technische Erschließung

Der Vorhabenträger hat sich verpflichtet, die notwendigen technischen Ver- und Entsorgungsanlagen herzustellen und diese im Rahmen des Durchführungsvertrags an die Stadt Osnabrück bzw. den Ver- und Entsorgungsträgern zu übertragen.

Da sich die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen auch zukünftig nicht vollständig im öffentlichen Eigentum befinden werden, sondern zum Teil im Eigentum von privaten Dritten verbleiben, sind dingliche Sicherungen im Grundbuch zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger einzutragen sowie entsprechende Regelungen in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

Versorgung mit Gas/Wasser/Elektrizität

Die Versorgung des Planbereichs mit Elektrizität, Gas, Trinkwasser, Telekommunikationsleitungen u. ä. kann über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt nach den Vorgaben des DVGW-Regelwerks W 405. Das Trinkwassernetz wird nach dem Trinkwasserbedarf ausgelegt und kann zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs mit herangezogen werden.

Schmutzwasserentsorgung

Das für den Planbereich erforderliche Entsorgungssystem für Schmutzwasser kann an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen werden.

Oberflächenentwässerung

Durch die geplante Bebauung entsteht auf Grund der zusätzlichen Flächenversiegelung ein Mehrabfluss von Niederschlagswasser, dessen schadlose Beseitigung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nachzuweisen ist. Zu diesem Zweck ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erarbeitet worden.

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben ist daher zunächst geprüft worden, ob eine Versickerung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Die hierzu durchgeführten Bodenuntersuchungen haben gezeigt, dass innerhalb des Plangebiets eher ungünstige Voraussetzungen für eine Versickerung bestehen.

Deshalb ist vorgesehen, das Niederschlagswasser über die vorhandene Kanalisation im *Johannes-Prassek-Weg* der Vorflut zuzuleiten. Einzelheiten dazu sind der wasserwirtschaftlichen Vorplanung zu entnehmen.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zurzeit durch den Osnabrücker ServiceBetrieb.

2.3 Soziale Infrastruktur

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einzugsbereichs des öffentlichen Kinderspielplatzes an der „Stralsunder Straße“.

3. Immissionsschutz

Für städtebauliche Planungen ist generell die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu berücksichtigen. Hierbei sind den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zugeordnet. Diese Orientierungswerte sind eine sachverständige Konkretisierung der in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes und somit die Folgerung aus § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und § 1 Abs. 5 BauGB.

An den Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten sind folgende Orientierungswerte nach DIN 18005 anzusetzen:

Allgemeine Wohngebiete (WA): tags: 55 dB(A) nachts: 45/40 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

3.1 Sport- und Freizeitlärm

Östlich des Plangebiets befinden sich neben zwei Fußballplätzen vier Tennisplätze, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzen.

Um die hiervon ausgehenden bzw. auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen zu erfassen und zu bewerten, ist eine schalltechnische Beurteilung erstellt worden (Schalltechnischer Bericht, Zech Ingenieurgesellschaft GmbH). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass für das nächstgelegene geplante Doppelhaus Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Hier sind die Grundrisse so zu gestalten, dass sich an der Ostfassade in allen Geschossen keine zu öffnenden Fenster von schützenswerten Aufenthaltsräumen befinden. Zu öffnende Fenster von Räumen untergeordneter Nutzung wie Bäder, Teeküchen, Hauswirtschaftsräume, Treppenhäuser, Speicher o. ä. sind hingegen zulässig. Ausnahmsweise sind schützenswerte Räume in den o. g. Bereichen zulässig, wenn diese mit nicht zu öffnenden Belichtungsflächen versehen werden.

Loggien und/oder Balkone sind an den betroffenen Fassaden mit geschlossenen transparenten Fassadenelementen zu schützen. Dabei ist sicherzustellen, dass solche schallabschirmenden Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie mindestens ein Schalldämmmaß von mindestens 25 dB(A) aufweisen (= Lärmpegelbereich 1 gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“).

Diese Vorgaben wurden im Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt und sind zudem als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen.

Südlich des Plangebiets befindet sich das Nettebad mit umfangreichen Außenanlagen. Die Lärmemissionen des Nettebads wurden im Rahmen der o. g. schalltechnischen Beurteilung in die Berechnungen integriert und als unkritisch bewertet.

3.2 Verkehrslärm

Die Bewertung des Verkehrslärms allgemein erfolgt nach der DIN 18005. Aufgrund der strategischen Lärmkarten der Stadt Osnabrück ist nicht von einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) auszugehen. Die durch die Nachverdichtung zu erwartende Verkehrszunahme führt im Verhältnis zu der bestehenden Verkehrssituation zu keiner wesentlichen Erhöhung der Lärmbelastung.

3.3 Gewerbelärm

Die Bewertung des Gewerbelärms erfolgt nach der TA Lärm. Maßgeblicher Gewerbelärm wirkt auf den Planbereich nicht ein.

4. Städtebauliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel, an diesem städtebaulich integrierten Standort im Stadtteil Haste ein qualitativ hochwertiges und zeitgemäßes Wohnraumangebot zu schaffen, ist für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Fall soll unter Rückgriff auf den § 12 Absatz 3a BauGB der Anwendungsbereich des Durchführungsvertrags erweitert werden. Deshalb wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ein Baugebiet im Sinne der §§ 2 ff. BauNVO festgesetzt. Im vorliegenden Fall setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) fest, um innerhalb des Plangebiets die Wohnnutzung der Nachbarschaft fortzuschreiben.

Den Regelungen des § 12 Absatz 3a BauGB folgend, wird im Bebauungsplan unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Regelung erlaubt es der Stadt, in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nur ein konkretes Vorhaben zu ermöglichen, sondern darüber hinaus die zulässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben und sich nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen. Zu einem späteren Zeitpunkt kann bei einem entsprechenden Bedarf durch eine im Vergleich zur Planänderung verhältnismäßig einfache Änderung des Durchführungsvertrages die Zulässigkeit des Vorhabens modifiziert werden. Die Regelung hat damit insbesondere dann Vorteile, wenn sich im Vorhabengenehmigungsverfahren oder während der Nutzung des Vorhabens herausstellt, dass sich die ursprünglich als zutreffend erachteten Bedürfnisse geändert haben.

Vorhaben, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind unzulässig. Sie können aber durch eine Änderung des Durchführungsvertrages zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf.

Eine Änderung des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags mit dem bisherigen oder einem neuen Vorhabenträger ist jederzeit möglich. Ein erneuter Satzungsbeschluss ist hierfür nicht erforderlich.

Die Zulässigkeit einer Änderung des Durchführungsvertrags steht nicht unter dem Vorbehalt der städtebaulichen Erforderlichkeit und unterliegt auch nicht anderen bauplanungsrechtlichen Beschränkungen, da die Stadt mit der allgemeinen Festsetzung der Nutzung (WA) bereits entschieden hat, dass alle danach zulässigen Nutzungen grundsätzlich mit ihren städtebaulichen Absichten vereinbar sind. Eventuelle Änderungen des Durchführungsvertrags müssen sich nur innerhalb des dadurch gesetzten Rahmens bewegen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 613 wird festgesetzt, dass die nach den Festsetzungen zulässigen Nutzungen nur insoweit zulässig sind, als sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind. Dabei handelt es sich sowohl um eine aufschiebende als auch um eine auflösende Bedingung. Eine andere als die bisher vereinbarte Nutzung wird erst zulässig, wenn der Vertrag entsprechend geändert wird. Gleichzeitig wird die bisher im Durchführungsvertrag vereinbarte Nutzung insoweit unzulässig, als sie durch die neue Nutzung ersetzt wird.

4.2.1 Ausnutzungsziffern GRZ und GFZ

Die Grundflächenzahl GRZ entspricht mit 0,4 der Obergrenze der BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Die Geschossflächenzahl GFZ von 0,8 ermittelt sich aus der festgesetzten GRZ (0,4) multipliziert mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (II).

4.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Für das gesamte Plangebiet sind zwei Vollgeschosse festgesetzt, um grundsätzlich eine dem Standort angemessene und nachbarschaftsverträgliche bauliche Verdichtung zu ermöglichen.

4.2.3 Gebäudehöhe

Damit sich nicht einzelne Gebäude unverhältnismäßig aus dem Gelände und aus dem Gesamtbild des Baugebiets hervorheben, ist die Gebäudehöhe festgesetzt. Zwecks rechtlicher Bestimmtheit sind die in der Planzeichnung angegebenen Maximalhöhen auf Normalhöhennull (NHN) bezogen. Damit ist eine eindeutige Bestimmung der Höhenlage ohne – ggf. veränderbare - Bezugspunkte in der Örtlichkeit möglich.

4.3 Bauweise

Die Festsetzung über die Bauweise regelt die Notwendigkeit, einen seitlichen Grenzabstand einzuhalten. Zur Anpassung an die vorhandene Nachbarschaft wird für die Bauflächen im Planbereich die offene Bauweise festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll eine Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur sichergestellt werden, durch die keine zusätzliche Störung hervorgerufen wird.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Planbereich werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind eng auf das geplante Vorhaben bezogen festgesetzt.

4.5 Sonstige Festsetzungen

4.5.1 Anzahl der Wohneinheiten

Um den Charakter einer Einfamilienhausbebauung zu erzielen, die Verkehrsbelastung der Erschließungsstraße auf ein verträgliches Maß zu begrenzen und um die Struktur der vorhandenen Bebauung in den angrenzenden Siedlungsbereichen innerhalb des Plangebiets fortzusetzen, ist vorgesehen, die Anzahl der Wohnungen je Gebäude bei den geplanten Doppelhaushälften im WA-2-Gebiet auf jeweils eine zu begrenzen.

4.5.2 Flächen für Tiefgaragen

Für das geplante Mehrfamilienhaus wird eine Tiefgarage zur Unterbringung der erforderlichen privaten Stellplätze festgesetzt.

4.5.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um zukünftig erforderliche Einrichtungen und Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger oder auch Fahrrechte außerhalb öffentlicher Flächen dauerhaft zu sichern, sind die betroffenen Privatgrundstücke mit beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zu belasten.

4.5.4 Öffentliche Grünflächen

Das Plangebiet wird durch einen sehr hochwertigen Baumbestand mit Hofeichen, die zum Teil auch Alleecharakter aufweisen, geprägt. Um die gruppenartigen Baumbestände und die Allee, die das Plangebiet mit einem Fußweg erschließt, dauerhaft zu erhalten, wird neben dem Erhalt der Bäume selbst, die umgebende Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hierdurch wird der Schutz der Bäume inklusive des sensiblen Wurzelraums besser gewährleistet, als wenn die Flächen privaten Grundstücksflächen zugeordnet werden würden.

4.5.5 Versickerungsgünstige Oberflächengestaltung

Private Pkw-Stellplätze sind mit versickerungsgünstigen Belägen (z. B. großfugiges Pflaster - Fugen ≥ 3 cm -, Versickerungsanteil ≥ 30 %, Rasengittersteine, Schotterrasen) und entsprechendem Unterbau zu gestalten. Durch diese Festsetzung wird die Versiegelung der natürlichen Bodenflächen begrenzt und ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet.

4.5.6 Vorgärten

Vorgärten gelten als die Visitenkarte eines Wohnhauses. Deshalb sollten an die Gestaltung dieser Zonen besonders hohe Gestaltungsansprüche gestellt werden und eine Versiegelung auf das notwendige Maß reduziert werden. Baumpflanzungen sorgen u. a. für eine attraktive Begrünung des Raumprofils im Bereich der Planstraße.

Als Vorgarten gilt der Grundstücksbereich zwischen dem Wohnhaus und der Straßenbegrenzungslinie bzw. der öffentlichen Wegefläche, die für die notwendige Zuwegung zum Wohnhaus baurechtlich erforderlich ist.

4.5.7 Dachbegrünung

Mit der Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung bei Gebäudedächern soll ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas geleistet werden. Dachbegrünungen können Staub und

Schadstoffe aus der Luft filtern. Zudem wird dem Effekt der lokalklimatischen Aufheizung in den Sommermonaten durch versiegelte Flächen entgegengewirkt. Aufgrund der Wasserrückhaltung eines begrünten Daches kann ein Großteil des jährlichen Niederschlagswassers wieder verdunsten, wodurch die öffentlichen Entwässerungssysteme entlastet werden. Hierzu muss bei der extensiven Dachbegrünung allerdings eine Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm zur Ausführung kommen.

Neben den positiven optischen Eigenschaften eines begrünten Daches können dieser Dachkonstruktion auch der Schutz und die Verlängerung der Lebensdauer der Dachabdichtung, u. a. durch Absorbieren schädlicher UV-Strahlungen, zu Gute gehalten werden. Durch Verdunstung des gespeicherten Regenwassers heizen sich darunterliegende Räume im Sommer nicht so stark auf, während die isolierende Wirkung der Dachbegrünung im Winter den Heizenergiebedarf senkt. Unter gewissen Umständen kann ein begrüntes Dach sogar neuen Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten bieten.

Dem erforderlichen Brandschutz kann durch eine geeignete Ausführung der Dachbegrünung (z. B. Verzicht auf Gräser und Verwendung von Flechten und Moose) Rechnung getragen werden.

Durch die Befreiung für Teilflächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden, wird mit der Festsetzung die Möglichkeit geschaffen, alternativ einen Beitrag zum globalen Klimaschutz zu leisten und gleichzeitig eine rentable und zukunftssichere Energieversorgung des Gebäudes sicherzustellen. Photovoltaik- und solarthermische Anlagen erzeugen Strom bzw. Wärme und ersetzen dadurch die konventionelle Energieerzeugung, die oftmals mit hohen klimaschädlichen Treibhausgasemissionen verbunden ist. Die statischen Anforderungen an die Dachtragwerke sind für Solaranlagen nicht höher als die des Gründachs.

Eine Kombination aus Dachbegrünung und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist ebenfalls möglich und aus ökologischer Sicht wünschenswert. Da Gründächer für eine niedrigere Umgebungstemperatur im Vergleich zu nicht begrünten Dachflächen sorgen, können sie sich positiv auf den Wirkungsgrad und somit dem Stromertrag von Photovoltaikanlagen auswirken. Auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten kann eine Kombination von Dachbegrünung und Solaranlage demnach durchaus sinnvoll sein.

4.5.8 Straßenbeleuchtung

Um eine Störung des Lebensumfeldes der im Plangebiet vorzufindenden Fledermäuse so weit wie möglich zu vermeiden, ist die Straßenbeleuchtung im Plangebiet so zu erstellen, dass ein vertretbares Lichtspektrum eingehalten wird.

Durch ältere Straßenbeleuchtungen können Insekten in großen Mengen angelockt werden. Dadurch entsteht im Bereich derartiger Straßenbeleuchtungen nachts eine Art „Überangebot“ an Nahrung für Fledermäuse. Dieses Überangebot führt allerdings an anderer Stelle zu einem geringeren Aufkommen nachtaktiver Insekten und somit zu einem Nahrungsrückgang für Fledermausarten, die ihre Nahrung nicht im Bereich von Straßenbeleuchtungen suchen. Gleichzeitig besteht die Gefahr, dass Fledermäuse bei der Nahrungsaufnahme im Bereich älterer Straßenbeleuchtungen durch den Straßenverkehr gefährdet werden.

Quecksilberdampflampen haben den höchsten insektenanlockenden UV-A-Anteil (380-315 nm) im Spektrum und sind deshalb als ungünstig einzustufen. Metall-Halogenidlampen sind ähnlich zu bewerten. Natriumdampflampen (gelbes Licht) und LED-Lampen mit warmweißer Lichtfarbe (2.700-3.000 Kelvin) weisen dagegen eine eher geringe Lockwirkung auf. Die Abstrahlungsrichtung von Reflektoren sollte ausschließlich nach unten zu richten sein.

Da LED-Lampen aus energetischer Sicht wesentlich positiver zu bewerten sind als Natriumdampflampen, wird im Bebauungsplan im Sinne einer ökologischen Minimierungsmaßnahme festgesetzt, dass im Plangebiet Straßenbeleuchtungen nur mit LED-Beleuchtung betrieben werden dürfen.

4.5.9 Erhalt von Bäumen

Das Plangebiet wird durch sehr alten, hoftypischen Baumbestand mit Eichen geprägt. Vor diesem Hintergrund wurde parallel zur Änderung des Bebauungsplanes ein Landschaftsökologischer Fachbeitrag (LÖF) erarbeitet, der u.a. den Baumbestand diesem Bereich aufnimmt und bewertet.

Um die ökologische Qualität des Plangebiets in Teilen zu erhalten und dem ökologischen Vermeidungsgedanken bei städtebaulichen Planungen Rechnung zu tragen, wird ein weitgehender Erhalt des Altbaumbestandes im Plangebiet angestrebt.

Dabei wird neben den raumdominanten Eichenbeständen insbesondere eine sehr alte Eibe mit einem Erhaltungsgebot belegt.

4.5.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Der südliche Rand des Plangebiets grenzt an die zukünftige Grenze des Landschaftsschutzgebiets an. Die Flächen werden von der Nette sowie den Nette-Seen mit hochwertigem Grünbestand, Fuß- und Radwegen und insgesamt einer hohen Naherholungsqualität geprägt.

Um den Übergang von privaten Grundstücken zum Naturraum der Nette adäquat zu gestalten, wird ein Streifen festgelegt, der mit Bäumen oder Sträuchern (siehe Pflanzliste A) dauerhaft zu bepflanzen und zu pflegen ist.

Pflanzliste A:

- Heimische standortgerechte Gehölze im Siedlungsbereich -

	deutscher Artenname	botanischer Artenname	Wasser- versorgung trocken/ frisch/nass	Nährstoff- versorgung reich/mittel/ arm	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung Einzelbaum/ Hecke	schnitt- verträglich
Bäume	Feldahorn	Acer campestre	tr/fs	mi	5-15m	E/H	ja
	Spitzahorn	Acer platanoides	fs	re/mi	20-30m	E	
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	fs	mi	25-30m	E	
	Schwarzerle	Alnus glutinosa	fs/na	mi/re	10-20m	E	
	Sandbirke	Betula pendula	tr/fs	ar	20m	E	
	Hainbuche	Carpinus betulus	tr/fs	re/mi	25m	E/H	ja
	Rotbuche	Fagus sylvatica	fs	ar	30m	E/H	ja
	Esche	Fraxinus excelsior	fs/na	re/mi	25-40m	E	
	Wildapfel	Malus sylvestris	tr/fs	re	6-10m	E	
	Schwarz-Pappel	Populus nigra	tr/na	re	20-25m	E	
	Zitterpappel	Populus tremula	tr/fs	mi/ar	20m	E	
	Vogelkirsche	Prunus avium	fs	mi	15-20m	E	
	Traubenkirsche	Prunus padus	fs/na	mi	10m	E	
	Wildbirne	Pyrus pyraester	tr/fs	re	12-15m	E	
	Traubeneiche	Quercus petraea	tr/fs	mi	20-30m	E	

	Stieleiche	Quercus robur	fs	mi	40m	E	
	Silberweide	Salix alba	fs/na	mi	25m	E	
	Salweide	Salix caprea	tr/fs	mi	5-8m	E/H	
	Bruchweide	Salix fragilis	fs/na	mi	10-15m	E	
	Korbweide	Salix viminalis	fs/na	re	3-8m	E	
	Eberesche	Sorbus aucuparia	fs/tr	mi	6-12m	E	
	Gewöhnliche Eibe	Taxus baccata	fs/na	re	10m	E/H	ja
	Winterlinde	Tilia cordata	tr/fs	mi	25m	E	
	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	fs	re	35m	E	
	Flatterulme	Ulmus laevis	fs/na	re	25m	E	
	Feldulme	Ulmus minor	tr/fs	re	30m	E	
	Bergulme	Ulmus glabra	fs/na	re	30m	E	

	deutscher Artenname	botanischer Artenname	Wasser- versorgung trocken / frisch/nass	Nährstoff- versorgung reich/mittel/ arm	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung Einzelbaum/ Hecke	schnitt- verträglich
Sträucher	Hartriegel	Cornus sanguinea	tr/fs	mi	1-4m	H	
	Hasel	Corylus avellana	tr/fs	re/mi	2-6m	H	
	Weißdorn	Crataegus laevigata	tr/fs	re	2-6m	E/H	ja
	Weißdorn	Crataegus monogyna	tr/fs	mi	2-6m	E/H	ja
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	fs	re/mi	2-4m	H	
	Faulbaum	Frangula alnus	fs/na	ar	1-3m	H	
	Europäische Stechpalme	Ilex aquifolium	tr/fs	mi	3-6m	E/H	ja
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	tr/fs	mi	1-2m	H	ja
	Schlehe	Prunus spinosa	tr/fs	re/mi	1-3m	H	ja
	Hundsrose	Rosa canina	tr/fs	re	1-3m	H	ja
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	fs	re/mi	2-6m	H	
	Traubenholunder	S. racemosa	fs	mi	1-3m	H	
	Ohrweide	Salix aurita	fs/tr	mi	1-3m	H	ja
	Grauweide	Salix cinerea	fs/na	ar	2-5m	H	ja
	Schneeball	Viburnum opulus	fs/na	re	1-3m	H	

	deutscher Artenname	botanischer Artenname	Wasser- versorgung trocken/ frisch/nass	Nährstoff- versorgung reich/mittel/ arm	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung Einzelbaum/ Hecke	schnitt- verträglich
Kletterpflanzen	Waldrebe	Clematis vitalba	fs	re/mi	3-20m	-	ja
	Efeu	Hedera helix	fs	mi	2-20m	-	ja
	Hopfen	Humulus lupulus	fs/na	re/mi	2-6m	-	ja
	Wilder Wein, dreispitziger	Parthenocissus tricuspidata	fs	mi	2-20 m	-	ja
	Wilder Wein, fünflättriger	Parthenocissus quinquefolia	fs	mi	2-20 m	-	ja
	Geißblatt	Lonicera periclymenum	fs	ar	1-3m	-	ja

4.5.11 Flächen für die Abfallentsorgung

Innerhalb des Plangebiets wird eine Fläche für die Abfallentsorgung am geplanten Wendehammer festgesetzt, die zukünftig für die Entsorgung (Abstellen privater Müllbehälter an Leerungstagen) zur Verfügung gestellt werden soll. Sowohl für den Straßenverkehr als auch für den Fußgängerverkehr sind hierdurch keine Gefahren oder Behinderungen durch abgestellte Müllbehälter zu befürchten.

5. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 Absatz 6 Niedersächsische Bauordnung (NBauO), in der zurzeit gültigen Fassung, sind im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen aufgenommen.

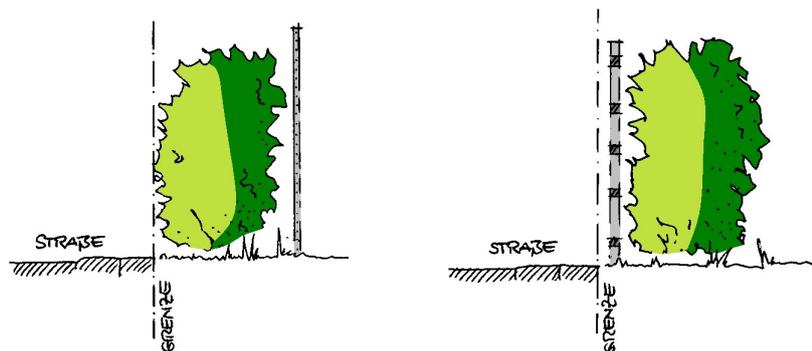
5.1 Einfriedungen und Sichtschutzanlagen

Um zu verhindern, dass die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Bereiche der Baugrundstücke durch hohe, dichte Einfriedungen zu den der Allgemeinheit zugänglichen Verkehrsflächen durch einen Einmauerungseffekt gleichsam „abgeschottet“ werden, sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur in Form von heimischen standortgerechten Laubhecken (s. Pflanzliste A) zulässig. Dabei leistet die Verwendung eines heimischen Gehölzes einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität.

Die Hecken können mit durchsichtigen Zaunanlagen kombiniert werden, wodurch das Sicherheitsbedürfnis von Bewohnern mit Kleinkindern und Haustieren ausreichend Berücksichtigung findet. Maschendrahtzäune sowie Drahtgitterzäune können in der Regel ausnahmslos als durchsichtig angesehen werden. Bei Holzzäunen ist die Frage der Durchsichtigkeit abhängig von der Ausführung, insbesondere von den Abständen zwischen den einzelnen Holzelementen.

Von einer „offenen“ also durchsichtigen Einfriedung wird man noch nicht sprechen können, wenn die Lücken zwischen den Latten gerade der Breite der Latten entsprechen, wohl aber dann, wenn auch bei einer Betrachtung von der Seite unter einem Winkel von 45° ein der Lattenbreite entsprechender „Durchblick“ gewährleistet ist (Große-Suchsdorf / Lindorf / Schmaltz / Wiechert, Niedersächsische Bauordnung, Kommentar, 8. Auflage, § 12a Rn. 24).

Unter einer Kombination von Hecke und baulicher Anlage versteht man das Nebeneinander beider Einfriedungsarten. Dabei ist es unerheblich, ob die Hecke vor oder hinter der baulichen Anlage oder die bauliche Anlage (z. B. Maschendrahtzaun) in die Hecke eingeflochten ist. Erforderlich ist allerdings, dass die Gesamteinfriedung zu gleichen Teilen aus Hecke und baulicher Anlage besteht.



Beispiele für die Kombination aus Hecke und baulicher Einfriedung

Gemauerte Einfriedungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie sich an der Gestaltung der ortstypischen Sockelzonen vorhandener Einfriedungen orientieren oder das Straßenbild nicht negativ beeinflussen. Bei massiven Mauern sind nachbarliche Belange, insbesondere die Einsichtnahme in den öffentlichen Straßenverkehrsraum im Bereich von Grundstückszufahrten, zu berücksichtigen.

Um dem nachvollziehbaren Interesse der Bewohner von Doppelhäusern an einer ungestörten Rückzugsmöglichkeit im Garten Rechnung zu tragen, werden Sichtschutzanlagen zwar zugelassen, aber auf eine allgemein vertretbare Gesamtlänge pro Grundstück reduziert.

6. Kennzeichnungen

Kennzeichnungen im Bauungsplan nach § 9 Absatz 5 BauGB sollen insbesondere die Bauherrinnen und Bauherren auf bestimmte Risiken hinweisen, damit sie sich bei einer eventuellen Bebauung darauf einrichten können.

6.1 Kampfmittelverdachtsflächen

Für das Plangebiet wurde im Rahmen der Bauleitplanung weder eine Kampfmittel-sondierung noch eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen durchgeführt. Somit besteht innerhalb des Plangebiets der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

7. Hinweise

Nach derzeitigem Kenntnisstand u.a. mittels frühzeitiger Behördenbeteiligung sind innerhalb des Plangebietes keine Boden- oder Baudenkmäler bzw. schutzwürdige Objekte im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vorhanden. Da jedoch archäologische Funde bzw. Befunde nicht grundsätzlich auszuschließen sind, wird im Bauungsplan auf entsprechende denkmalschutzrechtliche Verhaltensanforderungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer hingewiesen.

8. Maßnahmen

8.1 Bodenordnung

Zur Verwirklichung dieses Bauungsplans ist eine Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse durch bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich, da sich die Plangebietsfläche überwiegend im Eigentum der Vorhabenträgerin befindet. Für die Verkehrsflächen werden entsprechende Nutzungsvereinbarungen getroffen, die im Durchführungsvertrag verbindlich als Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens festgelegt werden.

8.2 Folgekosten der Bauleitplanung

Die Kosten des Vorhabens trägt die Vorhabenträgerin.

D Umweltbelange

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 613 – östlich Johannes-Prassek-Weg / nördlich Regenrückhaltebecken – liegt im Stadtteil Haste und umfasst im Wesentlichen die ehemalige Hofstelle Marten.

Das Vorhaben verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung zusätzlichen Wohnraumes zu schaffen. Die Bestandsbebauung wird beseitigt, der im Plangebiet stockende markante Großbaumbestand soll weitestgehend erhalten und langfristig gesichert werden.

Hinsichtlich weiterer Angaben zum Standort sowie der Art des Vorhabens und geplanter Festsetzungen wird auf die vorhergehenden Kapitel A – C der Begründung verwiesen.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst in seiner Gesamtheit eine Fläche von ca. 9.500 m². Hinsichtlich der nutzungsspezifischen Differenzierung wird auf Kapitel F.2. verwiesen. Der auf Grund der B-Planaufstellung verursachte Bedarf an Grund und Boden umfasst ca. 6.660 m². Planungsrechtlich können insgesamt ca. 3.760 m² an Fläche dauerhaft neu versiegelt werden.

Das Vorhaben erfüllt grundsätzlich die Voraussetzungen, den § 13a BauGB anzuwenden (vgl. Kap. A.1.1.). Die Anwendung des § 13a führt zu einem Verzicht von Umweltprüfung und Umweltbericht, entbindet zum anderen aber auch den potenziellen Investor/Eingriffsverursacher trotz der ökologischen Wertigkeit der Fläche (vgl. Kap. D.2.1.2.) von der Verpflichtung, erhebliche negative Auswirkungen auf die Umweltmedien kompensieren zu müssen.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung

Dem Planvorhaben liegen die Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, zu Grunde.

Es gelten die artenschutzrechtlichen Vorschriften insbesondere der §§ 44 ff BNatSchG über besonders geschützte Arten, zu denen u.a. alle europäischen wildlebenden Vogelarten sowie alle Fledermausarten gehören. Vor diesem Hintergrund ist ein " Artenschutzbeitrag" (IPW 2018) erstellt worden.

Die Anforderungen des Bodenschutzes gründen auf den Vorgaben des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. der Bundesbodenschutzverordnung.

Bezogen auf die auf das Vorhaben einwirkenden sowie die von ihm ggf. ausgehenden Immissionen bzw. Emissionen sind das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu berücksichtigen.

Fachplanungen

Hinsichtlich der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück wird auf das Kapitel A.2.3.1 verwiesen.

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Der Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan (STADT OSNABRÜCK 2000) stellt das südlich gelegene Nettetal als Grünen Finger mit Fließgewässer, als für die Erholung geeigneten Landschaftsraum sowie als Landschaftsschutzgebiet dar.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Der Umweltzustand im rechtsgültigen Status wird nachfolgend auf die betroffenen Schutzgüter bezogen dargestellt, um die Empfindlichkeit gegenüber der Neuplanung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen geben zu können. Anschließend wird - vor dem Hintergrund der erstellten Fachgutachten - die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Neuplanung einhergehenden Auswirkungen auf die Umweltgüter werden herausgearbeitet, um anschließend Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung ableiten zu können.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Hinsichtlich des Menschen sind im Zusammenhang mit der Planung v.a. Auswirkungen bezogen auf das Landschafts- respektive Stadtbild von Bedeutung. Die geplante Wohnbebauung ersetzt in weiten Teilen den derzeitigen Gebäudebestand. Als landschaftsbildprägend ist der vorhandene Altbaumbestand anzusehen.

Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen ist die benachbarte Bebauung unmittelbar betroffen. Andererseits wird das neue Wohnquartier dem Verkehrslärm der benachbarten Straßenzüge sowie dem Sportlärm der benachbarten Fußball- und Tennisplätze ausgesetzt sein.

Bewertung

Der prägende Bestand alter Bäume und Baumgruppen wird weitestgehend erhalten bleiben. Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung sind keine stadtklimatischen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

Infolge der Ausweisung des Wohngebietes und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen ist mit einer Zunahme der Immissionsbelastung zu rechnen, ohne dass davon auszugehen ist, dass, auch im Hinblick auf die Umweltzone, lufthygienisch maßgebende Grenzwerte erreicht oder überschritten werden. Die o.g. planungsrelevanten Lärmemissionen, die auf das neue Baugebiet von außen einwirken, sind mittels passiver und aktiver Lärmschutzmaßnahmen zu bewältigen (vgl. Kap. C.3.). Diesbezüglich stehen insbesondere die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im Fokus. Die schalltechnische Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass diese Orientierungswerte eingehalten und gesunde Wohnverhältnisse somit gewährleistet werden können.

In der Zusammenschau wird die Planung bezogen auf das Schutzgut Mensch nicht zu erheblichen Auswirkungen führen.

2.1.2 Schutzgut Biodiversität (Artenvielfalt)

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Von daher sind die Auswirkungen einer B-Planaufstellung u.a. auf Tiere und Pflanzen bzw. die biologische Vielfalt (Biodiversität) zu berücksichtigen.

Das Plangebiet weist – nicht zuletzt auf Grund seiner Historie - eine für das Stadtgebiet Osnabrück hohe Wertigkeit hinsichtlich des Naturhaushaltes und des Landschafts- respektive Stadtbildes auf. Inmitten des besiedelten und versiegelten Stadtgebietes findet sich eine ehemals mehr oder weniger extensiv genutzte ehemalige Hofstelle mit prägendem Altbaumbestand und entsprechender ökologischer Wertigkeit. Höherwertige Biotoptypen der Wertstufe III1 finde sich in Form von Brombeergebüschen sowie halbruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer und feuchter Standorte.



Abb.1: Ehemalige Hofstelle Marten mit prägendem Großbaumbestand

Da davon auszugehen ist, dass die Überplanung von Freiflächen im Nahbereich älterer Gehölze und Gebäude negative Auswirkungen auf die Artengruppe der Fledermäuse haben kann, sind entsprechende Untersuchungen durchgeführt worden. Im Ergebnis ist zunächst festzuhalten, dass auf dem Areal des zukünftigen Wohngebietes mindestens sechs streng geschützten Arten – Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhfledermaus, Braunes Langohr und ein Vertreter der Gattung *Myotis* – nachgewiesen werden konnten.

Die Bewertung des Plangebietes für die Vögel (Avifauna) erfolgte vor dem Hintergrund einer im Frühjahr 2015 durchgeführten Brutvogelkartierung. Als wesentliches Ergebnis der avifaunistischen Beurteilung ist zunächst festzuhalten, dass dem Plangebiet aufgrund des Vorkommens einer gefährdeten Art (Star) sowie dem Charakter des Artenspektrums insgesamt, trotz seiner geringen Größe, eine für die Avifauna geringe bis mittlere Bedeutung zugewiesen wird. Von 14 nachgewiesenen Arten werden 12 als Brutvögel eingestuft; von diesen steht – neben dem Star (gefährdet = 3) - der Haussperling u.a. auf der Vorwarnliste (V) der Roten Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel.

Das Vorkommen sonstiger streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ist nicht bekannt. FFH- und Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

Bewertung

¹ Wertstufe III (allgemeine Bedeutung) auf der Skala von I (geringe Bedeutung) bis V (besondere Bedeutung) über die Wertstufen II (geringe bis allgemeine Bedeutung) und IV (besondere bis allgemeine Bedeutung).

Dem Aufstellungsbereich ist eine hohe Wertigkeit hinsichtlich des Naturhaushaltes und des Landschafts- respektive Stadtbildes zuzuweisen. Sowohl hinsichtlich der Fledermäuse als auch der Vögel ist es aufgrund der geringen Größe schwierig, dem Plangebiet einen eindeutigen Bedeutungsgrad als Lebensraum zuzusprechen; hinsichtlich der Avifauna wird auf eine ergänzende Einstufung "ausgewichen". Die im Untersuchungsgebiet vorherrschende Biotoptypenausstattung der überplanten Flächen weist auf einer Fläche von ca. 4.950 m² die Wertstufe III auf. Neben diesen in aller Regel regenerierbaren Biotoptypen ist vor allem der strukturreiche und ökologisch bedeutsame, alte Gehölzbestand im Plangebiet zu beachten.

Das Spektrum der Fledermausarten übertrifft das anderer städtisch geprägter Flächen, was u.a. auf das benachbarte Regenrückhaltebecken an der Nette und auf die ländliche Umgebung mit strukturreichen Gehölzen und Gewässern zurückgeführt wird. Für die nachgewiesenen Fledermausarten weist das Areal nahezu flächendeckend eine hohe Bedeutung zumindest als Jagdlebensraum auf. Sommerquartiere sind für die Zwergfledermaus nachgewiesen, in den Gebäuden werden Winterquartiere insbesondere für die Breitflügel- sowie die Zwergfledermaus für möglich gehalten. Flugkorridore konnten im Plangebiet nicht identifiziert werden.

Die 14 nachgewiesenen Vogelarten repräsentieren aufgrund des relativ kleinen Untersuchungsgebietes eine eher artenarme Lebensgemeinschaft. Mögliche Nistplätze für Höhlen- und/oder Nischenbrüter wie den Star sind im Plangebiet reichlich vorhanden. Der alte Baumbestand begünstigt Arten wie Eichelhäher, Gartenbaumläufer, Grünspecht und Kleiber. Abgesehen von Specht und Star handelt es sich bei den nachgewiesenen Vogelarten um häufige und verbreitete Arten der von Altgehölzen geprägten Siedlungsbereiche.

Mit Blick auf die Arten und Lebensgemeinschaften ist auch die Bodenversiegelung als erheblicher Eingriff zu beurteilen, wenn durch Überbauung den Böden ihre natürliche Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere entzogen wird (vgl. Kap. D.2.1.4). Die Bedeutung des Plangebietes für streng bzw. besonders geschützte Fledermaus- und Vogelarten wird mit Blick auf den speziellen Artenschutz durch die Planung hinreichend berücksichtigt. Der diesbezüglich relevante Hinweis regelt hinsichtlich der Fledermäuse und des Stars die notwendigen Vermeidungsmaßnahmen (Gebäudekontrolle, Baufeldräumung).

Mit dem Vorhaben geht die Überplanung ökologisch bedeutsamer Gras- und Staudenfluren sowie von Brombeergebüschen und vereinzelt Großbäumen einher. Auch wenn der überwiegende Teil des zum Teil flächig ausgeprägten Großbaumbestandes erhalten bleibt, ist insgesamt bezogen auf das Schutzgut Biodiversität von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

2.1.3 Schutzgut Fläche

Ein Ziel der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie ist es, bis 2020 die tägliche Neuinanspruchnahme durch Siedlungs- und Verkehrsflächen bundesweit auf 30 Hektar zu senken. Dieses 30-Hektar-Ziel soll – ebenso wie die Bodenschutzklausel – die Flächeninanspruchnahme begrenzen und die unbebaute, unzersiedelte und unzerschnittene Freifläche im Außenbereich schützen. Die ökologischen Folgen des derzeit anhaltenden Flächenverbrauchs manifestieren sich v.a. in dem Verlust von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten, der Zersiedelung und Zerschneidung von Landschaften und Habitaten mit entsprechenden Folgen für die biologische Vielfalt, der eingeschränkten Aufnahme von Niederschlagswasser durch Versiegelung und damit einer verminderten Grundwasserneubildung sowie in der steigenden Lärm- und Schadstoffbelastung aufgrund zusätzlichen Verkehrsaufkommens.

Auch wenn sich diese 30-Hektar-Zielvorgabe nicht eins zu eins auf die Situation einer kreisfreien Stadt wie Osnabrück herunterbrechen lässt, so kann sie doch als Kenngröße dienen um abschätzen zu können, inwieweit eine Stadt auf kommunaler Ebene dieser Zielvorgabe entspricht oder aber in ihrer Entwicklung dieser Zielvorgabe tendenziell zuwiderläuft.

Auf die Fläche Osnabrücks bezogen dürfe die jährliche Flächeninanspruchnahme im Sinne der o.g. Zielvorgabe eine Fläche von 3,72 ha nicht überschreiten. Da Siedlungsflächen und Verkehrsflächen auch unbebaute und nicht versiegelte Böden umfassen (Grünflächen, Stadtparks, Sport- und Spielplätze etc.), ist der Flächenverbrauch nicht zu verwechseln mit der Versiegelung. Aber selbst eine Einengung auf nur die planungsrechtlich mögliche Neuversiegelung zeigt, dass mit der Aufstellung des B-Plan Nr. 613 0,37 ha (= 10 %) dieser 3,72 ha "verbraucht" werden. Andererseits handelt es sich bei dem hier zu betrachtenden Aufstellungsbereich nicht per Definition um eine Außenbereichsfläche, sondern um eine in weiten Teilen bereits bebaute ehemalige Hofstelle. Auch wenn das Vorhaben hinsichtlich des Schutzgutes Fläche im Kontext anderer städtebaulicher Planungen zu bewerten ist, werden in der Zusammenschau in diesem Fall nur geringe Beeinträchtigungen zu konstatieren sein.

2.1.4 Schutzgut Boden

Die nach dem Bewertungsmodell der Stadt Osnabrück vorgenommene Bodenfunktionsbewertung – ihr liegen v.a. die Teilfunktionen Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Land- und forstwirtschaftliche Ertragsfähigkeit, Seltenheit des Bodens sowie Naturnähe / Regenerierbarkeit des Bodens zu Grunde – spricht die im Plangebiet natürlich anstehenden Böden im Bereich der Teilflächen 1 und 3 als teilweise anthropogen überformte Plaggenesche, die Teilfläche 2 als Pararendzina (Deposol) an. Die beiden Erstgenannten erreichen auf einer 5stufigen Skala – 1 = sehr gering bis 5 = sehr hoch – eine mittlere Wertigkeit (Stufe 3) hinsichtlich ihrer ökologischen Funktionserfüllung; die Pararendzina ist dagegen der Bewertungsstufe 2 (geringe Bedeutung) zuzuordnen.

Informationen zu Altlasten liegen nicht vor.

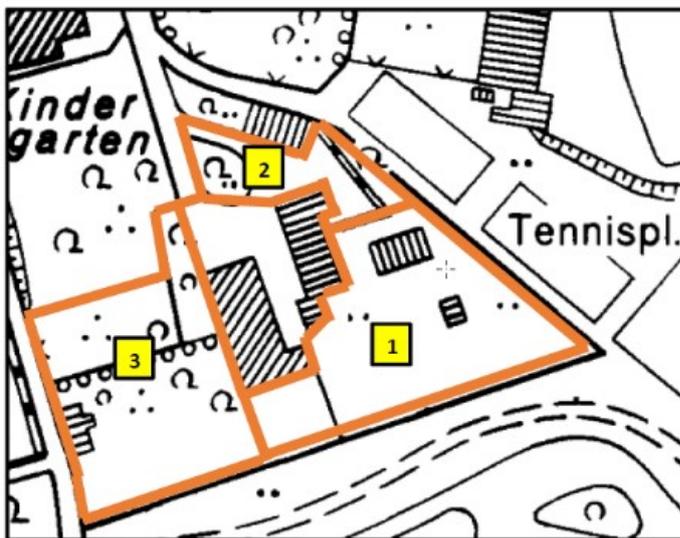


Abb.2: Teilflächen der Bodenfunktionskartierung (Meuser 2018)

Bewertung

Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a (2) BauGB sparsam umzugehen. Bei Realisierung des Vorhabens werden bisher teilweise natürlich anstehende Böden als Wohn- und Verkehrsflächen überplant und stehen damit hinsichtlich ihrer ökologischen Funktionsvielfalt nicht mehr zur Verfügung. Auf den Freiflächen können die Niederschlagswässer nach wie vor einsickern. Gegenüber Versiegelung durch Bebauung und der damit verbundenen Reduzierung der Oberflächenversickerung besteht demnach eine hohe Empfindlichkeit.

Die auf Grund der bisherigen Nutzung eingetretene anthropogene Überformung der anstehenden Böden ist im Plangebiet nur in Teilbereichen als Vorbelastung zu beurteilen. In Teilen des Planbereichs ist eine nennenswerte ökologische Funktionalität nach wie vorgegeben. Das hinsichtlich einer Wohnbebauung vornehmlich auf die Errichtung eines Mehrfamilienhauses und Doppelhäusern ausgerichtete B-Plankonzept berücksichtigt die Anforderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (vgl. aber Kap. D.2.1.3).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine Neuversiegelung von Freiflächen bzw. natürlich gewachsenen Bodengesellschaften mittlerer und zum geringeren Teil geringer Wertigkeit in einer Größenordnung von 3.760 m². Zusätzlich ist von weiteren Belastungen unversiegelt bleibender Böden während des Baubetriebes (Verdichtung, Umlagerung etc.) auszugehen. Auch das Verlegen von Versorgungsleitungen wird zu Beeinträchtigungen der anstehenden Böden führen. Insgesamt sind daher erhebliche Beeinträchtigungen zu konstatieren.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser ist zwischen den Aspekten Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Hinsichtlich der Grundwassersituation ist vor dem Hintergrund der aktuellen Nutzungen keine beeinträchtigende Vorbelastung anzunehmen. Die mit der geplanten Wohnbebauung einhergehenden Neuversiegelungen führen im Plangebiet zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und damit u.U. zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich im südlichen Bereich über das vorhandene Überschwemmungsgebiet (HQ100) der Nette.

Das anfallende Regen- und Schmutzwasser wird über die vorhandene städtische Kanalisation abgeführt (vgl. Kap. C.2.2).

Bewertung

Vor dem Hintergrund der relativ kleinflächigen Neuversiegelungen im Kontext der ehemaligen Hofstelle sowie der Tatsache, dass die Grenze des o.g. Überschwemmungsgebiet von der Planung hinreichend berücksichtigt wird – Überbauung und/oder Aufhöhung ist nicht vorgesehen -, wird in der Gesamtschau hinsichtlich des Schutzgutes Wasser nicht von erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen.

2.1.6 Schutzgut Klima/Luft

Im Falle der Bebauung von Freiflächen kann es je nach Lage und Topographie zu Beeinflussungen des Stadtklimas kommen. Neben den ggf. verkehrsbedingten Emissionen ist vor allem die Bedeutung der überplanten Flächen als Frischluftentstehungsgebiet und/oder als Frischluftleitbahn zu betrachten.

Das Plangebiet ist gemäß Planungshinweiskarte der Stadtklimatologischen Untersuchung (2017) als ein Bereich mit sehr günstiger bioklimatischer Gesamtsituation ausgewiesen, der sich positiv bis zur Bramstraße hinauswirkt und unmittelbar an die bedeutsame Kaltluftleitbahn Nettetal angrenzt.

Bewertung

Die Überplanung von bioklimatisch wirksamen Freiflächen in einem Umfang von ca. 3.670 m² zugunsten von Bebauung und die damit verbundene Neuversiegelung können zumindest im unmittelbaren Nahbereich kleinklimatisch zu negativen Auswirkungen führen. Auf Grund einiger festgesetzter Verminderungsmaßnahmen – insbesondere die Begrünung der Dachflächen im zukünftigen Wohngebiet - können die Auswirkungen der Neuversiegelungen für den unmittelbaren Planbereich gemindert werden. Auch der weitgehende Erhalt des ausgeprägten Baum- und Gehölzbestandes wirkt sich u.a. hinsichtlich der Aspekte Schadstoff- und Staubbindung, Verdunstung (Kühlung), Wasserspeicherung, Schattenspendung positiv aus.

Insgesamt ist bezogen auf das Stadtgebiet mit Blick auf das Schutzgut Klima/Luft von nicht erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Der B-Planentwurf ist einer solarenergetischen Prüfung unterzogen worden. Das Ergebnis der solarenergetischen Prüfung liegt mit 71 % unterhalb des im Rahmen der beschlossenen "Ökologischen Standards in der Bauleitplanung" festgelegten "Schwellenwertes" von 75 %. Von daher wird im Rahmen der ökologischen Kriterien der Bauleitplanung eine weitere Optimierung der solaren Nutzung empfohlen; erscheint dies nicht sinnvoll, sind die Gründe darzulegen, warum keine weitere Optimierung erfolgt. Diesbezüglich wird auf Kapitel C.1.2 verwiesen.



Abb. 3: Überplante ehemalige Hofstelle - Auszug Stadtklima Planungshinweiskarte (GEO-NET 2017)

2.1.7 Schutzgut Landschafts-/Stadtbild

Das Landschafts- respektive Stadtbild gilt in aller Regel als umso wertvoller, je mehr es der naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit entspricht. Ist ein Raum bereits hinsichtlich dieser Aspekte als verarmt anzusehen, so sind die noch vorhandenen naturraumtypischen Elemente als umso erhaltenswerter einzustufen.

Bewertung

Die hinsichtlich des Stadtbildes hohe Bedeutung der markanten Großbäume ist vor dem Hintergrund der v.a. nördlich angrenzenden Verkehrs- und Siedlungsflächen augenscheinlich. Auch bei gegenwärtig eingeschränkter Zugänglichkeit sind die noch vorhandenen Freiflächen mit der Großbaumkulisse v.a. über den Johannes-Prassek-Weg und auch über den Fuß- und Radweg entlang der Südgrenze des Plangebietes im Rahmen der Naherholung erlebbar. Letzteres wird dadurch unterstrichen, dass im Süden des Plangebietes auf einer Fläche von ca. 2.050 m² der Landschaftsschutz aufgrund baulicher Beanspruchung gelöscht werden muss. Im Landschaftsökologischen Fachbeitrag (IPW 2019) wird dem Landschaftsschutz an dieser Stelle eine hohe Bedeutung zugewiesen. Von daher ist auch bei weitgehendem Erhalt des Großbaumbestandes insgesamt von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auszugehen.

2.1.8 Kultur-/Sachgüter

Mit der Begrifflichkeit "Kultur und sonstige Sachgüter" werden v.a. Güter umschrieben, die etwa als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen. Sonstige Sachgüter können auch in Form von Einrichtungen für den Gemeinbedarf oder der öffentlichen Infrastruktur für Ver- und Entsorgung etc. von dem jeweiligen Vorhaben betroffen sein.

Bewertung

Eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern ist nicht erkennbar. Die ehemalige Hofstelle wird nicht mehr genutzt und weist offensichtlich keine im Sinne des Denkmalschutzes bedeutende Substanz auf.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge zu betrachten. Insgesamt steht also hinter den betrachteten Teilsegmenten des Naturhaushaltes – den Schutzgütern – ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge – ein Ökosystem.

Die Überbauung der Böden im Untersuchungsgebiet unterbindet bzw. beeinträchtigt ihre Lebensraumfunktion für Bodenorganismen und Pflanzenarten (auch Nutzpflanzen), ihre Funktion als Filter-, Puffer- und Transformatorsystem für die Grundwasserneubildung und -reinhaltung sowie als Speicherraum für Nährstoffe und Niederschlagswässer. Mit den geplanten Versiegelungen werden grundsätzlich der Oberflächenabfluss, die Grundwasserneubildungsrate sowie die lokalklimatische Situation im Betrachtungsraum verändert. Der ökologisch hochwertige Biotoptypenkomplexes – markanter Großbaumbestand, Ruderalfluren –, besitzt als Vernetzungselement eine hohe Bedeutung hinsichtlich der Biodiversität (Artenvielfalt) im Stadtgebiet. Die Überplanung kann (lokal) zu Modifikationen des Stadtklimas führen. Beeinträchtigungen des Stadtbildes durch Bebauung verbliebener ökologisch bedeutsamer Freiflächen wirken sich auf das Naturerleben bzw. die Erholungsfunktion aus – es ist also auch unter diesem Aspekt von negativen Effekten bezogen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

2.1.10 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um die städtebauliche Neustrukturierung einer aufgegebenen Hofstelle mit Großbaumbestand. Erhebliche Umweltauswirkungen liegen zunächst in dem Verlust eines bedeutsamen Biotoptypenkomplexes – teilweise markanter Großbaumbestand, Gebüsche und Ruderalfluren –, der als Vernetzungselement eine hohe Bedeutung hinsichtlich der Biodiversität (Artenvielfalt) im Stadtgebiet aufweist. Aufgrund seiner relativ hohen Strukturvielfalt gehen mit der Planung Teillebensräume zum Teil gefährdeter Tierarten - potenzielle Quartierbäume für Fledermäuse und Höhlenbrüter - verloren. Den überplanten Biotoptypen ist nahezu flächig die ökologische Wertstufe III zuzuweisen.

Erhebliche Umweltauswirkungen liegen zudem in dem Verlust von 3.760 m² natürlich gewachsener Böden mit einer überwiegend mittleren ökologischen Funktionsvielfalt. Die geplanten Neuversiegelungen führen kleinräumig zu einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses, zu einer verringerten Grundwasserneubildungsrate und zu einer Reduzierung der kaltluftproduzierenden Freiflächen. Der Verlust von einigen prägenden Großbäumen, die in ihrer Kulisse durchaus erlebbar sind, sowie die geplante Bebauung verändern auch den Aspekt des Naturerlebens mit seiner Erholungsfunktion sowie das Landschaftsbild im engeren Umfeld des Aufstellungsbereiches.

Die bei Realisierung des Vorhabens zu erwartenden Umweltauswirkungen sind im Folgenden tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Tab. 1: Umweltauswirkungen der B-Planaufstellung

SCHUTZGUT	AUSWIRKUNGS-/ BEEINTRÄCHTIGUNGSGRAD
MENSCH	-
BIODIVERSITÄT	--
FLÄCHE	-
BODEN	--
WASSER	-
KLIMA/LUFT	-
LANDSCHAFTSBILD	--
KULTUR-/ SACHGÜTER	o

- + = positive Auswirkungen
- o = keine Auswirkungen/Beeinträchtigungen
- = geringe, nicht erhebliche Beeinträchtigungen
- = erhebliche Beeinträchtigungen
- = sehr erhebliche Beeinträchtigungen

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die in Kapitel D.2.1 beschriebenen, bezogen auf die Schutzgüter Biodiversität, Boden und Landschaftsbild als erheblich eingestuftes Beeinträchtigungen verbunden. Auf Grund der Anwendung des § 13a BauGB werden die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Stadtgebiet nicht kompensiert. Insgesamt sind daher mit der Ausweisung des neuen Wohngebietes auf der gegenwärtig im Bereich der ehemaligen Hofstelle dauerhafte Funktions- und Wertverluste verbunden.

Mit Blick auf die besonderen Anforderungen des Artenschutzrechts ist davon auszugehen, dass die hinsichtlich der betroffenen, besonders geschützten Fledermaus- und Vogelarten formulierten Hinweise zu Vermeidungsmaßnahmen gewährleisten, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (§ 42 (1) Nr. 2 BNatSchG) erfüllt werden.

2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsentwicklung würde der Aufstellungsbereich seine bisherige Charakteristik, die sich v.a. aus der Nutzungsaufgabe der ehemaligen Hofstelle, den sich selbst überlassenen Freiflächen mit entsprechenden Ruderalfluren und dem prägenden Gehölzbestand ergibt, beibehalten können. Erscheinungsbild und Erholungspotenzial der stadinternen Freifläche würden nicht beeinträchtigt. Die betroffenen Böden könnten weiterhin ihrer ökologi-

schen Funktionsvielfalt (v.a. Lebensraum-, Puffer- und Filterfunktion) gerecht werden; das Wasserregime bliebe unverändert.

Der vorhandene Gehölz- und v.a. auch Baumbestand würde sich in Gänze über entsprechende Sukzessionsprozesse weiter entwickeln und die Naturnähe weiter steigern können. Hieraus ergäben sich weitere positive Effekte hinsichtlich des zukünftigen Artenspektrums bzw. der Biodiversität (biologische Vielfalt). Die Flächen würden u.a. hinsichtlich ihres Quartierspotenzial für Fledermäuse und Höhlenbrüter zunehmend bedeutungsvoller. Letztendlich kann aber nicht davon ausgegangen werden, dass die Bausubstanz der ehemaligen Hofstelle auf Dauer dem natürlichen Verfall überlassen werden könnte/würde.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Da die Eingriffsregelung aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB bei der Aufstellung des B-Plans nicht zum Tragen kommt und die dargelegten erheblichen Beeinträchtigungen (Biodiversität, Boden, Landschaftsbild) damit nicht kompensiert werden, kann hier nur auf Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eingegangen werden, die durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet werden.

3.1 Festsetzungen im Bebauungsplan

Einige der Festsetzungen des B-Planes dienen der Verminderung der Eingriffsfolgen. So

- ist die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge bei der Herstellung von Pkw-Stellplätzen über die textliche Festsetzung Nr. 5 gesichert;
- verhindert die textliche Festsetzung Nr. 6 die Herrichtung reiner Steingärten im Vorgartenbereich;
- gewährleistet die textliche Festsetzung Nr. 7 verbunden mit den Vereinbarungen des Vorhaben- und Entwicklungsplans (VEP) die extensive Begrünung auf den Dachflächen;
- ist das Pflanzen von naturraumtypischen Laubgehölzen (Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen) auf den Privatgrundstücken über die Bauvorschrift Nr. 11 vorgeschrieben;
- sind 22 der markanten Großbäume im Plangebiet über ein Erhaltungsgebot im Bestand gesichert;
- ergänzt eine 3 m breite Pflanzgebotszone die bestehende Gehölzabschirmung des Baugebietes entlang der Südgrenze.

•

3.2 Artenschutz

Der B-Plan beinhaltet darüber hinaus Vermeidungsmaßnahmen, die aus den Anforderungen des Artenschutzrechts resultieren. So

- ist, um die Lockwirkung auf Nachtinsekten zu minimieren, für die Straßenbeleuchtung die Verwendung von LED-Lampen oder Leuchtmittel mit ähnlich geringer Lockwirkung mittels der textlichen Festsetzung Nr. 8 vorgeschrieben;
- regelt der Hinweis Nr. 7 die notwendigen Vermeidungsmaßnahmen (Gebäudekontrolle, Baufeldräumung) hinsichtlich der Fledermäuse und des Stars.

Auf Grund dieser Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) erfüllt werden.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 613 - östlich Johannes-Prassek-Weg / nördlich Regenrückhaltebecken – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung zusätzlichen Wohnraumes geschaffen werden. Die Bestandsbebauung der ehemaligen Hofstelle Marten wird beseitigt, der im Plangebiet stockende markante Großbaumbestand soll weitestgehend erhalten und langfristig gesichert werden.

Das Plangebiet weist – nicht zuletzt auf Grund seiner Historie - eine für das Stadtgebiet Osnabrück hohe Wertigkeit hinsichtlich des Naturhaushaltes und des Landschafts- respektive Stadtbildes auf. Inmitten des besiedelten und versiegelten Stadtgebietes findet sich eine ehemals mehr oder weniger extensiv genutzte ehemalige Hofstelle mit prägendem Altbaumbestand und entsprechender ökologischer Wertigkeit. Höherwertige Biotoptypen der Wertstufe III2 finde sich in Form von Brombeergebüschen sowie halbruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer und feuchter Standorte.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine Neuversiegelung von Freiflächen bzw. z.T. natürlich gewachsenen Bodengesellschaften mittlerer und zum geringeren Teil geringer Wertigkeit in einer Größenordnung von 3.760 m². Zusätzlich ist von weiteren Belastungen unversiegelt bleibender Böden während des Baubetriebes (Verdichtung, Umlagerung etc.) auszugehen. Auch das Verlegen von Versorgungsleitungen wird zu Beeinträchtigungen der anstehenden Böden führen.

Mit der Planung sind bezogen auf die Schutzgüter Biodiversität, Boden und Landschaftsbild erhebliche Beeinträchtigungen verbunden. Auf Grund der Anwendung des § 13a BauGB werden die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Stadtgebiet nicht kompensiert. Insgesamt sind daher mit der Ausweisung des neuen Wohngebietes im Bereich der ehemaligen Hofstelle dauerhafte Funktions- und Wertverluste verbunden. Für die Schutzgüter Mensch, Fläche, Wasser und Luft/Klima wird nur von geringen Beeinträchtigungen durch die Planung ausgegangen.

Der B-Planentwurf ist einer solarenergetischen Prüfung unterzogen worden. Das Ergebnis der solarenergetischen Prüfung liegt mit 71 % unterhalb des im Rahmen der beschlossenen "Ökologischen Standards in der Bauleitplanung" festgelegten "Schwellenwertes" von 75 %. Die Gründe, warum in diesem Fall eine weitere Optimierung als nicht sinnvoll anzusehen ist, sind in Kapitel C.1.2 dargelegt.

Die Bedeutung des Plangebietes für streng bzw. besonders geschützte Fledermaus- und Vogelarten wird mit Blick auf den speziellen Artenschutz durch die Planung hinreichend berücksichtigt. Der diesbezüglich relevante Hinweis regelt hinsichtlich der Fledermäuse und des Stars die notwendigen Vermeidungsmaßnahmen (Gebäudekontrolle, Baufeldräumung).

E Abwägung der Umweltbelange

Die Umsetzung der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 613 – östlich Johannes-Prassek-Weg/nördlich Regenrückhaltebecken – verfolgten städtebaulichen Planung wird zu erheblichen Umweltauswirkungen führen (s. im Einzelnen Kapitel D). Diesen Auswirkungen steht der Wunsch der Stadt Osnabrück, angesichts des angespannten Wohnungsmarkts den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern nachzukommen, und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu fördern, gegenüber.

² Wertstufe III (allgemeine Bedeutung) auf der Skala von I (geringe Bedeutung) bis V (besondere Bedeutung) über die Wertstufen II (geringe bis allgemeine Bedeutung) und IV (besondere bis allgemeine Bedeutung).

Die Erhöhung der Bebauungsdichte im Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 613 stellt eine Arrondierung eines bestehenden Siedlungsgebiets und damit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

Der Bauungsplan Nr. 613 wird als Bauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB aufgestellt. Durch den vorhabenbezogenen Bauungsplan (Entwicklung von Wohnbauflächen) wird nicht die Zulässigkeit von Projekten begründet, die in der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) genannt sind.

Mit dem Bauungsplan der Innenentwicklung hat der Gesetzgeber den Gemeinden ein Instrument zur zügigen Schaffung von Baurechten im bestehenden Siedlungsbereich an die Hand gegeben. Deshalb entfällt bei Bauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB auch die Anforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Den Gemeinden bleibt es allerdings unbenommen, nach den Grundsätzen des § 1 Absätze 3, 6 und 7 und des § 9 BauGB auch im Geltungsbereich eines Bauungsplans der Innenentwicklung Festsetzungen über Grünflächenbepflanzungen, Maßnahmen für die Entwicklung für Natur und Landschaft und dergleichen zu treffen. Hiervon wurde mit den im Bauungsplan Nr. 613 getroffenen entsprechenden Festsetzungen (Einfriedungen durch Hecken, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Erhaltungsgebot für Großbäume, Dachbegrünungen) Gebrauch gemacht.

Die Stadt Osnabrück steht vor zentralen Herausforderungen: Klimawandel, Schutz der natürlichen Ressourcen, Auffangen sozialer Ungleichheiten, soziale Wohnraumversorgung und Umgang mit Zuwanderung. Gleichzeitig wird von allen Seiten ein ökologisch verantwortlicher, ressourcenschonender, aber auch ökonomisch effizienter wie sozial ausgewogener Umgang mit der Fläche eingefordert. Das Bundesrecht verpflichtet die Städte zudem, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu verfolgen.

Im Jahr 2014 beschloss der Rat der Stadt Osnabrück, eine groß angelegte Wohnbauoffensive zu starten, um bis zum Jahr 2020 Planungsrecht für die Realisierung von mindestens 2.500 bis 3.000 neuen Wohneinheiten zu schaffen. Damit stellt sich die Stadt Osnabrück ihrer Verantwortung als Oberzentrum in einer wachsenden Region.

Klar ist, dass Wachstum unweigerlich zu einer zunehmenden Flächeninanspruchnahme führt, auch wenn die städtebaulichen Planungen der Stadt Osnabrück vorrangig dem Prinzip der vertikalen Verdichtung (Erhöhung der Vollgeschosszahl) sowie der kompakten Baustruktur (Doppel- und Reihenhäuser statt freistehender Einfamilienhäuser) verfolgt, denn zusätzliche Wohnnutzungen fordern zusätzliche Flächen für Folgenutzungen (Verkehrsflächen, Flächen der sozialen (Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Krankenhäuser usw.) und der technischen (u. a. Ausbau des Stromnetzes) Infrastruktur, Naherholungsflächen, Sportflächen und nicht zuletzt Gewerbeflächen).

Im hier vorliegenden Fall wirken durch die städtebauliche Planung aus ökologischer Sicht Nachteile auf die Schutzgüter Biodiversität, Boden und Landschaftsbild ein. Die Nichtinanspruchnahme der innerhalb des Plangebiets gelegenen Grundstücksflächen würde allerdings zu einer Verlagerung des Eingriffs an einer anderen Stelle innerhalb des Stadtgebiets führen, solange die Stadt Osnabrück an ihrem Ziel der Schaffung von Planungsrecht für mehr Wohnraum festhält. Die Aufgabe dieses Ziels ist zum aktuellen Zeitpunkt jedoch nicht erkennbar.

Das Vorhaben verfolgt den planerischen Ansatz einer kompakten und effizienten Baustruktur. Die Realisierung von Doppelhäusern und einem Mehrfamilienhaus führt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Insbesondere die Tiefgarage unterhalb dem Mehrfamilienwohnhaus und die Einbeziehung der Garage in die Wohnkubatur der Doppelhäuser macht eine großflächige Versiegelung des Baugrundstücks durch oberirdische Stellplatzanlagen entbehrlich. Stattdessen werden große Teile des Baugrundstücks als Grünflächen und für gärtnerische private Nutzungen angelegt.

Zudem erhalten alle Gebäudedächer eine extensive Dachbegrünung, die sich positiv auf das Kleinklima innerhalb des Plangebiets auswirkt und sogar neuen Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten bieten kann.

Die vorliegende städtebauliche Planung führt somit zwar zu ökologischen Beeinträchtigungen, reagiert auf diese allerdings mit sinnvollen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Für die Planung spricht insbesondere, dass sie eine geeignete Maßnahme darstellt, um einer Suburbanisierung (Abwanderung städtischer Bevölkerung) entgegenzuwirken. Das Einsetzen einer Suburbanisierung wäre zu befürchten, wenn der Mangel an attraktivem Wohnraum innerhalb der Stadt zu einer Abwanderung von mobilen Bevölkerungsschichten bspw. in den Landkreis Osnabrück erfolgen würde. Dort würden aufgrund günstigerer Grundstückspreise weitaus größere Baugrundstücke insbesondere von jungen Familien in Anspruch genommen werden (höherer Flächenverbrauch) und aufgrund mangelnder Infrastrukturen im näheren Wohnumfeld auch weitere Wege zur Arbeit, Schule sowie Einkaufs- und Freizeiteinrichtungen in Kauf genommen werden. Aufgrund des weniger leistungsfähigen ÖPNV außerhalb des Stadtgebiets wäre zudem insbesondere die Pkw-Nutzung zum Erreichen städtischer Infrastrukturen nötig, was wiederum eine Zunahme des Pkw-Verkehrs innerhalb der Stadt durch eine erhöhte Anzahl von Einpendlern zur Folge hätte. Im Ergebnis würde diese Entwicklung zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnqualität innerhalb der Kernstadt durch die Folgen des Verkehrs (Lärm, Abgase, Gefährdung der Kinder usw.) führen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte erscheint die vorliegende städtebauliche Planung als ein gerechter Ausgleich widerstreitender öffentlicher und privater Interessen.

F Sonstige Angaben

1. Sozialverträglichkeit

Die städtebauliche Planung führt zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und zur Stärkung der Sozialstruktur im Umfeld des Plangebiets.

2. Flächenbilanz

Bruttobauland (Fläche des Plangebiets):	ca. 9.465 m²
Bauflächen	ca. 5.860 m ²
davon Wohngebiete (WA)	ca. 5.860 m ²
Verkehrsflächen:	ca. 2.375 m ²
Grünflächen (öffentlich)	ca. 1.230 m ²