

88. Änderung des Flächennutzungsplanes 2001 - Windthorststraße / Kahle Breite -

Begründung zum Vorentwurf

Stand: 26.05.2020

A Rahmenbedingungen

1. Planungsanlass

Zum Erhalt und zum Ausbau der Attraktivität der Stadt Osnabrück ist es erforderlich, Menschen, die bereits in der Stadt leben, aber auch Menschen, die zukünftig ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt finden wollen, ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Schaffung zusätzlicher Flächen für die Herstellung von Wohnraum ist damit ein wesentlicher Bestandteil der strategischen Zielsetzung der Stadt Osnabrück.

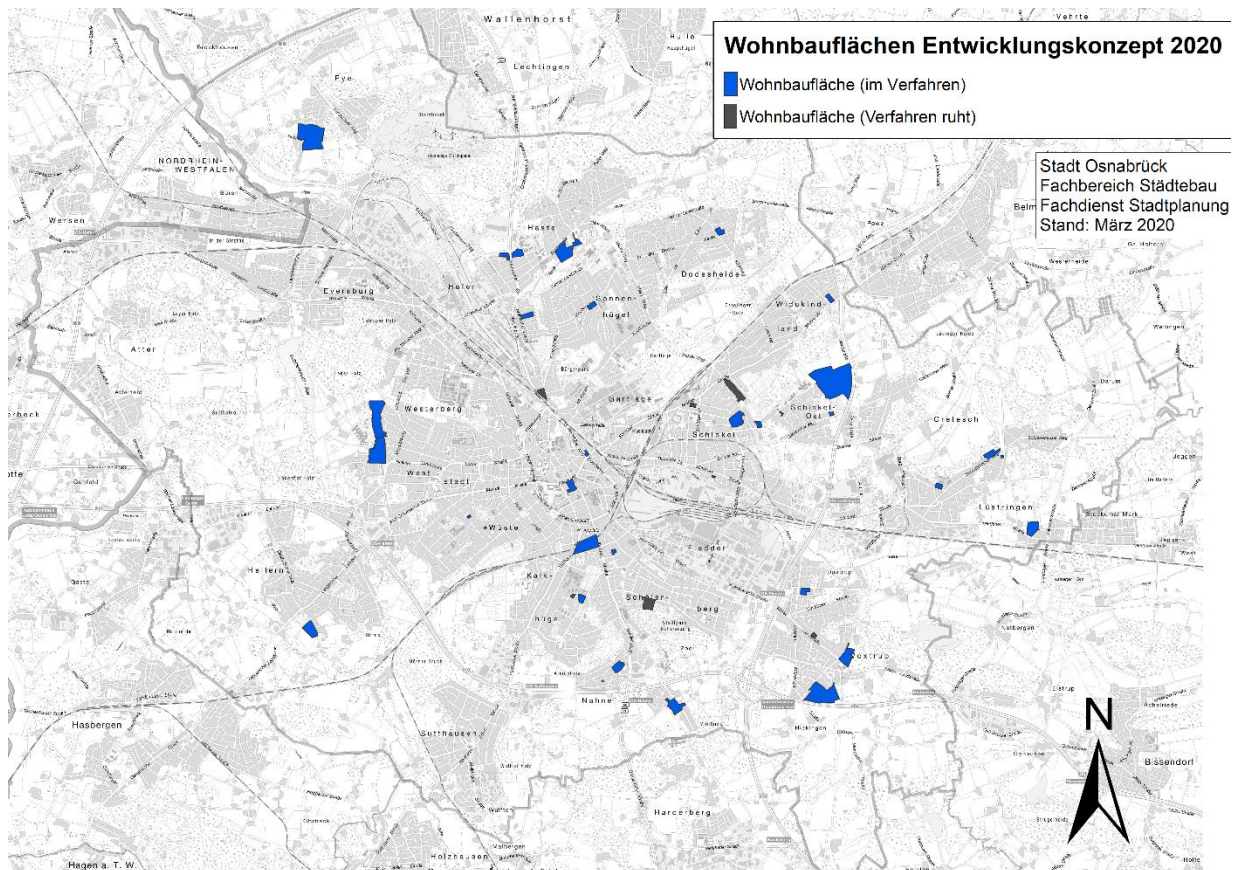
Die wachsende Einwohnerzahl in der Stadt Osnabrück und die gestiegenen Wohnflächenansprüche haben zu einer angespannten Wohnungsmarktsituation geführt. Dies äußert sich in einem zu geringen Wohnraumangebot und in deutlich gestiegenen Miet- und Eigentumspreisen. Dieser Situation begegnet die Stadt Osnabrück mit einer Initiative zur Ausweisung von zusätzlichem Wohnbauland und dem „Handlungsprogramm Bezahlbarer Wohnraum“.

Trotz aller Bemühungen der Stadt, ausgleichend auf Marktmechanismen einzuwirken, ist erkennbar, dass in erster Linie eine Ausweitung des Wohnungsangebots zu einer nachhaltigen Entlastung des Wohnungsmarkts und damit zu einer Preisregulierung beitragen kann. Des Weiteren kam auch die InWIS Forschung & Beratung GmbH (Bochum 2015) im Rahmen der Erarbeitung des Wohnraumversorgungskonzepts für die Stadt Osnabrück zu dem Ergebnis, dass aus der aktuell angespannten Marktlage ein kurzfristig hoher Bedarf an Neubautätigkeiten von bis zu 3.400 Wohneinheiten bis zum Jahr 2020 resultiert. Weiter ist laut der angeführten Studie auch bis 2030 mit einer noch weiter ansteigenden Einwohnerzahl zu rechnen. Zwischen 2020 und 2030 wird nochmals ein deutlicher Mehrbedarf von bis zu 4.620 Wohnungen erwartet.

Bei der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum sind die kommunalen Handlungsmöglichkeiten allerdings begrenzt. Insbesondere die Nutzbarmachung von Immobilien (dazu zählen Grundstücke und Gebäude), die sich im Privatbesitz befinden, erweist sich für eine Kommune im Allgemeinen als schwierig. Selbst bei bestehendem Planungsrecht bleiben die Erweiterung und die Aufstockung von bestehenden Wohngebäuden oftmals hinter den Erwartungen der Stadtentwicklung zurück, obwohl die Genehmigungspraxis der Stadt Osnabrück durchaus als „großzügig“ bezeichnet werden kann. Noch auffälliger ist die Tatsache, dass sich im Stadtgebiet viele freie Baugrundstücke befinden, die trotz bestehenden Planungsrechts gar nicht bebaut sind. Dies veranschaulicht das von der Stadt Osnabrück veröffentlichte Baulandkataster besonders gut. Die Gründe hierfür liegen häufig in der mangelnden Bereitschaft der Grundstückseigentümer, ihre Grundstücke überhaupt am Markt anzubieten. Kapitalsicherung und der Wunsch nach möglichst großem Freiraum im eigenen Wohnumfeld spielen dabei eine maßgebliche Rolle.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Osnabrück am 09.12.2014 einen Beschluss gefasst, wodurch die Verwaltung u. a. beauftragt wurde, bis zum Jahre 2020 Planungsrecht für

2.500 bis zu 3.000 neue Wohneinheiten zu schaffen. Deshalb ermittelt und bewertet die Verwaltung seitdem im Rahmen des „Entwicklungskonzeptes 2020 – Wohnen und Gewerbe“ auf gesamtstädtischer Ebene Flächenpotenziale für die planungsrechtliche Neuausweisung zusätzlicher Wohn- und Gewerbeflächen im Stadtgebiet. Die in der folgenden Grafik blau dargestellten Flächen sind in diesem Zusammenhang für eine wohnbauliche Entwicklung positiv beurteilt worden. Entsprechende Bauleitplanverfahren wurden bereits eingeleitet:



Dabei erfolgte nicht nur eine Betrachtung von möglichen Konversionsflächen und kleinräumigen Nachverdichtungsflächen, sondern auch eine Betrachtung von Flächen, die sich nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils befinden und/oder noch nicht im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt als Baulandflächen dargestellt sind. Es ist städtebaulich erforderlich, diese Arrondierung des vorhandenen Siedlungsgebiets unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur auf den Weg zu bringen, obwohl der wirksame FNP der Stadt Osnabrück noch diverse Wohnbauflächen im Stadtgebiet ausweist, die derzeit noch nicht entsprechend entwickelt sind. In diesem Zusammenhang ist einerseits wiederum die oben bereits erwähnte Flächenverfügbarkeit zu nennen, die derzeit (noch) nicht überall für die im FNP dargestellte Nutzung gegeben ist. Andererseits befinden sich einige dieser FNP-Flächen im direkten Umfeld von vorhandenen bzw. eventuell geplanten Höchstspannungsleitungen, so dass eine zeitnahe Entwicklung von Wohnraum hier zumindest derzeit nicht angezeigt ist. Des Weiteren liegt ein Teil der Wohnbauflächen in der Nähe von Autobahnen oder stark befahrenen Straßen, so dass für diese Flächen erst umfangreiche schalltechnische Untersuchungen erforderlich sind, um zu klären, ob bzw. in welchem Umfang die Flächen für eine Wohnnutzung sinnvollerweise planungsrechtlich zur Verfügung gestellt werden können.

Seit Beginn 2015 hat der Rat der Stadt Osnabrück Satzungsbeschlüsse für Bebauungspläne gefasst, in deren Planbereichen geschätzt rund 1.940 Wohneinheiten errichtet werden könnten. Die in der oben angeführten Karte blau markierten Flächenpotenziale, zu denen im Rahmen des zuvor erwähnten „Entwicklungskonzeptes 2020 – Wohnen und Gewerbe“ eine positive Bewertung in Bezug auf eine künftige wohnbauliche Nutzung herausgearbeitet und entsprechende Bauleitplanverfahren eingeleitet wurden, umfassen eine weitere Gesamtfläche von ca. 104,7 ha brutto. Vor diesem Hintergrund kann bei einem durchschnittlichen Flächenverbrauch von ca.

450 m² Bruttogrundfläche / Wohneinheit davon ausgegangen werden, dass bei einer tatsächlichen Baureifmachung aller hier markierten Bereiche bis zu 2.300 zusätzliche Wohneinheiten entstehen könnten. Dies verdeutlicht die Notwendigkeit, dass wirklich alle diese markierten Bereiche – auch die, die derzeit noch nicht im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind - mittels Bauleitplanung auf ihre konkrete Mobilisierbarkeit zu Wohnnutzungen näher untersucht werden müssen, um den oben näher beschriebenen Stadtentwicklungszielen nachzukommen.

Das vorliegende Plangebiet im Stadtteil Schinkel-Ost erscheint aufgrund seiner Flächenverfügbarkeit, seiner zum Wohnen attraktiven Lage und seines Anschlusses an den Siedlungszusammenhang – vorbehaltlich weitergehender ökologischer und verkehrlicher Untersuchungen – grundsätzlich geeignet, als Neubaugebiet entwickelt zu werden.

Mit der 88. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die parallel bearbeitete Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 620 – Windthorststraße / Kahle Breite – geschaffen werden.

1.1. Verfahren

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 04.12.2018 die Aufstellung der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes 2001 beschlossen.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschluss war der Bereich nördlich der *Windthorststraße* noch nicht Bestandteil des Änderungsbereichs. Aufgrund der im weiteren Verfahren vorgesehen Flächeninanspruchnahme wurde der Geltungsbereich erweitert. Er umfasst nun die Flächen zwischen Straße und der Grenze des Landschaftsschutzgebietes.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet

Der Planbereich befindet sich im Stadtteil Schinkel-Ost und liegt zwischen dem vorhandenen Landschaftsschutzgebiet nördlich der *Windthorststraße* sowie der *Kahlen Breite*, der Sportanlage am *Gretescher Weg* und der *Backhausbreite*. Der Änderungsbereich umfasst ca. 13,6 ha.

2.2. Bestandsanalyse

Im Plangebiet befinden sich neben großflächigen landwirtschaftlichen Ackerflächen eine ehemalige Hofstelle sowie ein daran angrenzender privater Waldbereich. Im östlichen Bereich befindet sich ein vorhandenes Wohngrundstück. Im Südosten befindet sich eine Kleingartenanlage, die von umfangreichen Baumstrukturen eingefasst wird. Innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen befinden sich erhaltenswerte Baumstrukturen. Weiterhin sind kleinere Gewässerstrukturen im westlichen und südlichen Randbereich vorhanden.

Die umgebende Siedlungsstruktur wird im Westen durch eine kleinteilige Wohnbebauung, überwiegend Einfamilien- und Reihenhäuser, sowie durch ein Schulzentrum geprägt. Im Norden prägen landwirtschaftliche Flächen und der Schinkelberg die landschaftliche Umgebung. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen und die BAB 33 an. Im Süden befindet sich eine vorhandene Kompensationsfläche, das großflächige Sportgelände des BW Schinkel sowie ein größeres Regenrückhaltebecken.

Die vorhandenen Grünstrukturen im Süden sind Bestandteil einer wichtigen Grünverbindung, sie übernimmt eine wichtige Funktion für die Naherholung und für die Vernetzung des Stadtteils mit der angrenzenden Landschaft.

Östlich des Planbereichs verläuft die Bundesautobahn BAB 33. Von dieser gehen Lärmbelastungen aus, die auf den Planbereich einwirken.

Der Planbereich befindet sich weder in einem Wasserschutz- noch in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Im Planbereich kommen keine geschützten Teile von Natur und Landschaft im Sinne des § 22 BNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG vor.

Nördlich angrenzend befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet. Das Gebiet wurde mit der „Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen und -bestandteilen im Gebiet der Stadt Osnabrück“ (Gebiet VI Schinkelberg) von 1966 zum Landschaftsschutzgebiet erklärt. FFH-Gebiete sind in einem Umkreis von 2.500 m nicht vorhanden.

2.3. Planerische Ausgangslage

2.3.1. Raumordnung und Landesplanung

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) stellt die planerische Konzeption für die Landesentwicklung dar und macht verbindliche Aussagen zu raumbedeutsamen Nutzungen und deren Entwicklung. Hinsichtlich der Entwicklung der Siedlungsstruktur gibt das LROP unter Ziel 2.1 vor, dass Gebiete für Wohn- und Arbeitsstätten flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden sollen. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.

Gemäß LROP hat Osnabrück in der Zentrale Orte Hierarchie die Rolle als Oberzentrum zu sichern und zu entwickeln. Dazu gehört auch die Erschließung neuer Wohnbaugebiete, um dem Wohnraumbedarf im Oberzentrum gerecht zu werden.

Die Inanspruchnahme von Freiraum hat gemäß Ziel 3.1 des LROP maßvoll zu erfolgen und die Auswirkungen sind zu minimieren. Die vorliegende Planung verbindet den Belang der Wohnraumversorgung mit den Aspekten des Freiraumschutzes, indem über die städtebaulichen Anforderungen und gestalterische Vorgaben die negativen Auswirkungen geringgehalten werden.

Obwohl es eine große bauliche Entwicklung am Ortsrand ist, trägt sie mit dazu bei die Infrastruktur in Schinkel-Ost zu konsolidieren. Dies minimiert das Risiko, dass die Bevölkerung des Stadtteils vermehrt längere Wege zur Nutzung von Versorgungsstrukturen zurücklegen müssen.

2.3.2. Landschaftsrahmenplan

Der Planbereich liegt südlich des Schinkelberges, der teilweise als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Im südlichen Bereich des Plangebiets gibt es bereits hochwertige Grünstrukturen mit Freiraumzonen, Gewässerstrukturen und Grünverbindungen sowie eine Kleingartenfläche. Diese Strukturen bleiben erhalten.

Die Landschaftsbildbewertung 2015 weist den Planbereich als Einheit von mittlerem Wert aus.

2.3.3. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück stellt den Planbereich im nördlichen Bereich entlang der *Windthorststraße* als landwirtschaftliche Fläche dar. Der restliche Teil wird als Fläche für Dauerkleingärten dargestellt. Das Gebiet wird von einer Trasse für eine Gasleitung gequert.

Nördlich der *Windthorststraße* werden Teilflächen bereits als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

2.3.4. Wohnraumversorgungskonzept

Das Büro InWIS Forschung & Beratung GmbH hat 2015 eine Wohnungsbedarfsprognose im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes für die Stadt Osnabrück erstellt. Demnach ist bis 2030 mit einer steigenden Haushaltszahl zu rechnen. Zwischen 2015 und 2030 wird ein deutlicher Mehrbedarf an Wohnungen benötigt. Dabei wird die Nachfrage für die ersten fünf Jahre (bis 2020) am höchsten prognostiziert. Danach nimmt sie ab.

2015 bis 2020: 3.407 Wohneinheiten (WE)

2020 bis 2025: 3.152 Wohneinheiten (WE)

2025 bis 2030: 1.474 Wohneinheiten (WE)

Dabei werden rund 50 % (ca. 4.000 WE) im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser, ca. 30 % (ca. 2.400 WE) im Segment des Mietwohnungsbaus und rund 20 % (ca. 1.600 WE) im Segment der Eigentumswohnungen nachgefragt.

Da Wohneinheiten in dieser Größenordnung nicht allein über Nachverdichtungs- und Innenentwicklungspotenziale realisiert werden können, ist die bauliche Entwicklung auch auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen in Ortsrandlagen erforderlich.

2.3.5. Berücksichtigung klimatischer Belange

Im Bereich des Stadtteils Schinkel-Ost plant die Stadt die Neuausweisung mehrerer größere und kleinerer Baugebiete. Gleichzeitig hat die gesamtstädtische klimaökologische Untersuchung 2017 ergeben, dass gerade das östliche Stadtquartier zum Teil sehr ungünstige bis ungünstige bioklimatische Bedingungen vorweist. Gleichzeitig übernehmen die Freiflächen in diesem Bereich eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung, da hier wichtige Leitbahnen und Entstehungsgebiete für Kalt- und Frischluft vorliegen.

Aus diesem Grund wurde durch die Stadt Osnabrück im Jahr 2019 eine großräumige vertiefende stadtklimatische Untersuchung für den Bereich des Stadtteils Schinkel-Ost beauftragt und durchgeführt. Hierin wurden die potenziellen Auswirkungen der geplanten Bebauung durch mehrere Baugebiete auf die umliegenden Bestandsgebiete erfasst, bewertet und mit entsprechenden Hinweisen versehen.

Auf Basis dieser Untersuchung weist das vorliegende Plangebiet ein hohes Konfliktpotenzial für das Kaltluftprozessgeschehen auf. Die Fläche fungiert als wichtiges Kaltluftabflussgebiet mit Leitbahnfunktion. Die Auswirkungen auf die bioklimatische Situation der angrenzenden Stadtquartiere wird dagegen als wenig konfliktreich angesehen.

Um die Funktion der Kaltluftleitbahn möglichst wenig zu beeinflussen erfolgen Planungsempfehlungen in der Untersuchung, die in der parallel aufgestellten Bauleitplanung Berücksichtigung finden.

2.3.6. Belange der Landwirtschaft

Die überwiegenden Flächen, die mit diesem Bebauungsplan überplant werden, wurden vormals landwirtschaftlich genutzt. Der Eigentümer der Flächen hat selbst den landwirtschaftlichen Betrieb schon vor einigen Jahren aufgegeben und die Flächen verpachtet. Der Pächter hat weitere Flächen in der Bewirtschaftung, so dass er von diesen konkreten Flächen nicht betriebswirtschaftlich abhängig ist. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Fläche und einer geringen Bodenwertigkeit für landwirtschaftliche Zwecke, ist die Ackerfläche nicht weiter für landwirtschaftliche Nutzungen zu priorisieren.

2.3.7. Verbindliche Bauleitplanung

Für die Flächen südlich der *Windthorststraße* liegt der Bebauungsplan Nr. 358 – Kleingartenanlage Kahle Breite – vor, welcher am 25.09.1987 erstmals in Kraft getreten ist.

In ihm werden im nördlichen Bereich kleinere Flächen für Forstwirtschaft sowie großflächige Flächen für Landwirtschaft ausgewiesen. Im südlichen Bereich werden großflächig öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung *Dauerkleingartenanlage* dargestellt. Darüber sind erhaltenswerte Einzelbäume im Plangebiet festgesetzt.

Diese Festsetzungen entsprechen nicht der beabsichtigten Planung, daher soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

Parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung wird daher der Bebauungsplan Nr. 620 – *Windthorststraße / Kahle Breite* – aufgestellt.

B Planungsziel

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, die planerischen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnbaugebiets im Stadtteil Schinkel-Ost zu schaffen. Die verbindliche Bauleitplanung dazu erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 620 – *Windthorststraße / Kahle Breite* –.

C Planungsinhalt

1. Darstellungen

Der im Flächennutzungsplan dargestellte Planbereich als landwirtschaftliche Fläche bzw. als Fläche für Dauerkleingärten sowie Grünfläche soll zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die vorhandene Kleingartenanlage wird dabei weiterhin als Dauerkleingartenanlage ausgewiesen. Ebenso wird die vorhandene Gas-Leitungstrasse übernommen.

Angrenzend an die vorhandene und auch ausgewiesene Waldfläche erfolgt die Darstellung einer Grünfläche als Pufferzone zwischen Wald und Wohnbebauung.

Ob im Plangebiet eine zentrale Regenwasserentsorgung erforderlich ist oder nicht, ist im weiteren Verfahren noch zu prüfen. Daher wird vorsorglich im südlichen Bereich ein Bereich für die Wasserwirtschaft „Regenrückhaltebecken“ gekennzeichnet. Diese wird in eine Grünfläche im Übergang zu südlich angrenzenden, vorhandenen Grünstrukturen eingebettet.

Den dargestellten Grünflächen kommt damit eine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft zu, was durch eine entsprechende Plandarstellung dokumentiert werden soll.

Damit korrespondieren die zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans mit den Festsetzungen des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 620 – *Windthorststraße / Kahle Breite* –. So fern in der weiteren verbindlichen Bauleitplanung grundlegende Änderungen vorgenommen werden, sind auch die Darstellungen der hier vorliegenden 88. Änderung des Flächennutzungsplans anzupassen.

Derzeit gibt es keine Erkenntnisse zu vorhandenen umweltgefährdenden Stoffen wie Altlasten, Altablagerungen und/oder Kriegsmaterial bzw. Bombenblindgängern im Änderungsbereich. Darüber hinaus gibt es beim derzeitigen Stand der Planung keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bau- und Bodendenkmalen. Seitens der archäologischen Denkmalpflege wurde das Vorhandensein von archäologisch relevanten prähistorischen Grabhügeln angezeigt. Dieses wird im weiteren Verfahren genauer untersucht und dokumentiert. Falls notwendig, werden im Änderungsbereich Flächen dargestellt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und/oder Bereiche, in denen mit Bau- und Bodendenkmalen oder archäologischen Funden zu rechnen ist.

2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt südlich der *Windthorststraße* und östlich der Straße *Kahle Breite*. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Stichstraße von der *Windthorststraße*.

Im Zuge der Umsetzung der städtebaulichen Planungen soll ein Ausbau der *Windthorststraße* erfolgen.

3. Ver- und Entsorgung

Es wird davon ausgegangen, dass die Versorgung der geplanten Bebauung im Änderungsbe-
reich mit Elektrizität und Wasser sowie die Entsorgung des Regen- und Abwassers über An-
schlüsse an die vorhandene Infrastruktur sichergestellt werden kann. Konkrete Festsetzungen
(z.B. Leitungsrechte, Trafostationen, o.ä.) werden in das weitere Verfahren zur entsprechenden
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 620 – Windthorststraße / Kahle Breite – aufgenommen.

Durch die geplante Bebauung entsteht aufgrund der zusätzlichen Flächenversiegelung ein
Mehrabfluss von Niederschlagswasser. Grundsätzlich liegen eher tiefe Grundwasserstände und
somit ausreichend vertikaler Versickerungsraum im Plangebiet vor. Die Eignung des Unter-
grunds zur Versickerung ist jedoch als grenzwertig einzustufen. Somit wird eine Versickerung
zwar zunächst noch empfohlen, es sind jedoch in der weiteren Planung noch weitere Belange
zu prüfen.

4. Emissionen

Die Bewertung des Verkehrslärms allgemein erfolgt nach der DIN 18005. Die Bewertung des
Sportlärms allgemein erfolgt nach der 18. BImSchV „Sportanlagenlärm-schutz-Verordnung“.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Lärmemissionen aus Straßenverkehr. Von der öst-
lich des Plangebiets gelegenen BAB 33 gehen Lärmemissionen aus, die insbesondere in der
Nachtzeit zu einer Beeinträchtigung der Wohnruhe innerhalb des Plangebiets führen können.

In einer ersten schalltechnischen Berechnung sind die Lärmemissionen der Autobahnen BAB
33 im Plangebiet berechnet worden. Die Berechnung berücksichtigt dabei eine freie Schallaus-
breitung, da eine bestimmte Baureihenfolge nicht gewährleistet werden kann.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tageszeitraum können in Teilen des Plangebiets
nicht eingehalten werden. Eine Überschreitung der Orientierungswerte soll bis zum in der 16.
BImSchV festgelegten Grenzwert von 59 dB(A) hingenommen werden.

Das Plangebiet liegt zudem im Einflussbereich der Lärmemissionen durch die südlich angren-
zende Sportanlage von BW Schinkel. Diese Lärmemissionen können insbesondere in den
Nachtzeiten und Sonn- und feiertags zu einer Beeinträchtigung der Wohnruhe innerhalb des
Plangebiets führen.

Im weiteren parallel durchzuführenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 620
ist ein Fachbeitrag Schallschutz zu erarbeiten, der die auf das Plangebiet einwirkenden Lärm-
immissionen detailliert berechnet und Maßnahmen des passiven Schallschutzes benennt.

Auf das Plangebiet wirken keine erheblichen Immissionen aus Gewerbelärm ein.

Außerdem ist nach derzeitigem Kenntnisstand im Änderungsbereich nicht mit der Einwirkung
von Geruchsemissionen zu rechnen.

D Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Die 88. Flächennutzungsplanänderung liegt im Stadtteil Schinkel-Ost und umfasst die Fläche
zwischen der *Schinkelbergstraße* im Norden, der BAB 33 im Osten, der Sportanlage am *Grete-
scher Weg* im Süden sowie der *Backhausbreite* bzw. der Gesamtschule Schinkel im Westen.

Das Vorhaben verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines den Leitziele des modernen Städtebaus entsprechenden Wohnquartiers zu schaffen, welches durch eine kompakte Siedlungsentwicklung und die besondere Berücksichtigung ökologischer und energetischer Belange charakterisiert ist.

Der Änderungsbereich umfasst größere unversiegelte Freiflächen mit zum Teil naturnahem Bewuchs, naturnahe Wald- und Gehölzbestände sowie eine Kleingartenanlage.

Hinsichtlich weiterer Angaben zum Standort sowie der Art des Vorhabens und geplanter FNP-Darstellungen sei an dieser Stelle auf die vorhergehenden Kapitel der Begründung verwiesen.

UMFANG DES VORHABENS UND ANGABEN ZUM BEDARF AN GRUND UND BODEN

Der Änderungsbereich umfasst in seiner Gesamtheit eine Fläche von ca. 13,6 ha.

1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung

FACHPLANUNGEN

Bezüglich der Darstellung des Änderungsbereiches im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Osnabrück (FNP) sowie des Landschaftsrahmenplanes wird auf vorhergehende Kapitel verwiesen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Der Umweltzustand im unbeplanten Status ist auf die jeweiligen Schutzgüter bezogen darzustellen, um die Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen geben zu können. Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umweltgüter werden herausgestellt, um anschließend Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher negativer Auswirkungen ableiten zu können. Dies geschieht zweckmäßigerweise auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des parallel laufenden Aufstellungsverfahrens für den B-Plan Nr. 620 "Windthorststraße / Kahle Breite".

Inwieweit die Inanspruchnahme der Freifläche im besiedelten und bebauten Stadtgebiet zu erheblichen Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter führen wird, lässt sich derzeit nicht abschließend beurteilen.

Aufgrund der ökologischen Bedeutung der betroffenen Freiflächen – vor dem Hintergrund offensichtlicher Wanderkorridore von Amphibien und dem Vorkommen von Arten mit differenzierteren Habitatsprüchen ist teilweise von einer höheren Wertigkeit für das Schutzgut Biodiversität auszugehen, als es die Biotoptypenausstattung zunächst nahelegt.

Auf Grund der absehbar hohen Neuversiegelungen von zum Teil schützenswerten Böden mit einer hohen ökologischen Funktionserfüllung ist in jedem Fall von erheblichen Beeinträchtigungen auch für die Schutzgüter Boden und Fläche auszugehen.

Der Änderungsbereich fungiert als Kaltluftentstehungsgebiet und wird bei entsprechenden Wetterlagen von einem hohen Kaltluftvolumenstrom überströmt. Die Stadtklimaanalyse (2017) weist der Fläche von daher eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung mit einer entsprechenden Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung zu. Eine Bebauung würde zum einen ein Strömungshindernis darstellen und zum anderen die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet einschränken. Eine deutliche Beeinträchtigung des Kaltluftprozessgeschehens im Osten der Stadt könnte die Folge sein.

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschafts- respektive Stadtbild ist im Änderungsbereich v.a. der Charakter der naturnahen Freiflächen und der Bestand an Gehölzstrukturen zu beachten. Es ist davon auszugehen, dass der Blick in eine vormals freiere Landschaft in großen Teilen verloren gehen wird. Auch der freie Blick auf die westlich begrenzende Waldkulisse und die eingegrünte Kleingartenanlage im Süden ist diesbezüglich zu berücksichtigen.

Eine abschließende Zusammenfassung der Umweltauswirkungen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (s.o.) nach Vorlage der für notwendig erachteten Gutachten bzw. der abschließenden Darstellung etwaiger Kompensations- bzw. entsprechender Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen. Erhebliche bis sehr erhebliche Beeinträchtigungen sind bereits jetzt hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Fläche, Stadtklima und Landschaftsbild absehbar.

FFH- und Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt. Naturdenkmale sind im Änderungsbereich nicht verzeichnet.

2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass mit der Planung mindestens die oben angeführten Beeinträchtigungen verbunden sind. Inwieweit diese Beeinträchtigungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Maßnahmen/Festsetzungen vermieden, vermindert, ausgeglichen oder ersetzt werden können, kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden. Zum einen sind auf der B-Planebene der landschaftsplanerische Fachbeitrag bzw. die zu Grunde liegenden fachspezifische Gutachten abzuwarten, zum anderen sind entsprechende Festsetzungen zu formulieren.

2.2.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die im Zuge der FNP-Änderung geplante bauliche Nutzung würden die betroffenen Freiflächen ihre bisherige Charakteristik einer eher intensiven landwirtschaftlichen Nutzung beibehalten; die vorhandenen Gehölzstrukturen könnten sich über entsprechende Sukzessionsprozesse unbeeinträchtigt weiterentwickeln. Bodengesellschaften mit einer hohen ökologischen Funktionserfüllung würden nicht überplant; die Gefahr, das Kaltluftprozessgeschehen im Osten der Stadt zu beeinträchtigen, wäre nicht gegeben.

3. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit Blick auf Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist auf der Ebene des FNP zum einen allgemein auf die Standortwahl und zum anderen auf die ggf. bereits mögliche Darstellung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen abzustellen. Da der Ausgleichsbegriff des BauGB auch Ersatzmaßnahmen umfasst, ist der Begriff "Ausgleich" hier im Sinne einer umfassenderen Kompensation (Kompensationsmaßnahmen) zu verstehen.

3.1. Darstellungen im Änderungsbereich

Konkrete Kompensationsflächen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht benannt bzw. dargestellt worden. Im Rahmen des auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu erarbeiteten landschaftsplanerischen Fachbeitrages bzw. der hier abzuarbeitenden Eingriffsregelung ist darzulegen, inwieweit tatsächlich auftretende Beeinträchtigungen im Rahmen der Realisierung durch entsprechende Maßnahmen vermieden, vermindert oder kompensiert werden können.

3.2. In Betracht kommende Planungsvarianten

Grundlegende Planungsvarianten sind im bisherigen Änderungsverfahren nicht zur Diskussion gestellt worden.

4. Zusätzliche Angaben

4.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Entsprechende Angaben sind ggf. auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nach Vorlage der ausstehenden Gutachten zu machen.

4.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Verfahrens auf die Umwelt

Erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vor dem Hintergrund der Eingriffsbilanzierung.

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans wird bezogen auf zumindest einige der in der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter unmittelbare Auswirkungen haben. Die konkreten Auswirkungen – insbesondere hinsichtlich der Biodiversität, des Bodens, des Stadtklimas und des Landschaftsbildes – sind im Rahmen der im parallelen B-Planverfahren durchzuführenden Umweltprüfung vor dem Hintergrund der hier erstellten Fachgutachten detaillierter darzulegen. Dies gilt auch für die Frage, inwieweit auftretende Beeinträchtigungen im Änderungsbereich selbst und/oder auf externen Flächen kompensiert werden können.

E Abwägung der Umweltbelange

Eine abschließende Abwägung der Umweltbelange erfolgt spätestens zum Satzungsbeschluss.