

Bebauungsplan Nr. 620 - 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 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. Deshalb kam bereits 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.

Bei der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum erweisen sich die kommunalen Handlungsmöglichkeiten allerdings als begrenzt. Insbesondere die Mobilisierung 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 ermittelt und bewertet die Verwaltung deshalb im Rahmen des „Entwicklungskonzepts 2020 – Wohnen und Gewerbe“ auf gesamtstädtischer Ebene Flächenpotenziale für die planungsrechtliche Neuausweisung zusätzlicher Wohn- und Gewerbeflächen im Stadtgebiet. Dabei erfolgt 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 oder noch nicht im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als Baulandflächen ausgewiesen sind.

Aufgrund der städtebaulichen Lage des Plangebietes im direkten Anschluss an das vorhandene Siedlungsgefüge im Stadtteil Schinkel-Ost sowie einer vorhandenen Flächenverfügbarkeit weist die vorliegende Fläche - vorbehaltlich weitergehender ökologischer und verkehrlicher Untersuchungen - ein hohes Potential für eine wohnbauliche Entwicklung auf. Mit der Entwicklung eines Wohngebiets können zudem die vorhandenen Infrastrukturen im Stadtteil nachhaltig ausgenutzt werden.

Durch den umfangreichen Ausbau der BAB 33 im Osten des Plangebietes ändern sich zum Teil auch vorhandene Nutzungen im Umfeld. Dieses wird ergänzend zum Anlass genommen, die vorhandene Bauleitplanung daraufhin anzupassen.

1.1. Verfahren

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 04.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 620 - Windthorststraße / Kahle Breite - beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und der Erstellung eines Umweltberichts (§ 2a BauGB) aufgestellt. Parallel wird der Flächennutzungsplan der Stadt Osnabrück geändert.

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 Vorgaben werden über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor gesichert.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Schinkel-Ost und liegt zwischen *Schinkelbergstraße*, BAB 33, Sportanlage am *Gretescher Weg* und *Backhausbreite* / Gesamtschule Schinkel. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 22,17 ha.

2.2. Bestandsanalyse

Das Plangebiet wird zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt. Die nördliche Grenze wird durch die Grenze des vorhandenen Landschaftsschutzgebiets bzw. die *Windthorststraße* definiert. Im Osten bildet die Trasse der *BAB 33* die Grenze des Plangebiets. Die Sportanlage von BW Schinkel sowie die vorhandenen Wald- und Siedlungsstrukturen bilden im Süden bzw. Westen die Plangebietsgrenzen.

Im Plangebiet selbst befinden sich neben großflächigen landwirtschaftlichen Ackerflächen drei vorhandene Wohngrundstücke sowie eine ehemalige Hofstelle, die im nördlichen Zufahrtsbereich durch einige raumdominante Hofeichen geprägt wird sowie ein daran angrenzender privater Waldbereich. Das Doppelhaus nördlich der Hofstelle ist ein historisches Heuerhaus und im Verzeichnis der Kulturdenkmale der Stadt Osnabrück aufgeführt. Im Südosten befindet sich

eine Kleingartenanlage, die von umfangreichen Baumstrukturen eingefasst wird sowie ein dazugehöriger Parkplatz, der von der Straße *Kahle Breite* erschlossen wird. Hier befindet sich auch das dritte Wohnhaus. Weiterhin sind kleinere Gewässerstrukturen und im südlichen Bereich neu angelegte Kompensationsflächen vorhanden. Das Gebiet wird von West nach Ost von der *Windthorststraße*, von Nord nach Süd von der Straße *Kahle Breite* durchquert. Im östlichen Bereich befindet sich ein neues Regenrückhaltebecken für die BAB 33.

Die umgebende Siedungsstruktur 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. Jenseits der BAB 33 grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden liegt das großflächige Sportgelände des BW Schinkel sowie ein größeres Regenrückhaltebecken.

2.3. Vorliegende Untersuchungen

Zum Plangebiet liegen bislang folgende Untersuchungen vor:

- Fachbeitrag Artenschutz Avifauna und Fledermäuse
Dense und Lorenz, Januar 2017
- klimaökologische Untersuchung
GEO-NET Umweltconsulting GmbH, November 2017
- Versickerungsnachweis
Ingenieurplanung Wallenhorst, Dezember 2018
- Vorläufige Schalltechnische Beurteilung (Gesamtuntersuchung steht noch aus)
Ingenieurplanung Wallenhorst, Mai 2019
- Bodenfunktionsbewertung
Prof. Dr. H. Meuser, Mai 2019
- Kampfmittelsondierung
KMB Kampfmittelbergung GmbH, Februar bis Oktober 2019
- Stadtklimatische Untersuchung: Auswirkungen Gewerbe und Wohnflächen im Bereich Schinkel-Ost
GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Oktober 2019

Abschließend zu erstellen sind noch:

- Verkehrsuntersuchung
- Schalltechnische Untersuchung
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung
- Energiekonzept
- Landschaftsökologischer Fachbeitrag

2.4. Planerische Ausgangslage

2.4.1. Landesplanung und Raumordnung

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 Infrastruktur-

folgekosten 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.

2.4.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück stellt den Planbereich nördlich der *Windthorststraße* zum größten Teil als Wohnbaufläche, zum kleineren Teil als landwirtschaftliche Fläche dar. Hier wird symbolisch auch ein Bereich für ein Regenrückhaltebecken dargestellt.

Südlich der *Windthorststraße* sind Waldflächen und eine kleinere landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der restliche Teil wird als Grünfläche sowie als Fläche für Dauerkleingärten dargestellt. Das Gebiet wird von einer Trasse für eine Gasleitung gequert.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Die vorliegende Bauleitplanung entspricht nicht dem Entwicklungsgebot. Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans ist damit erforderlich. Diese 88. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Osnabrück wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Aus verschiedenen Gründen ist es städtebaulich sinnvoll bzw. notwendig, diese Erweiterung der vorhandenen Wohnbauflächen und somit auch die Änderung des Flächennutzungsplanes auf den Weg zu bringen, obwohl der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Osnabrück noch diverse Wohnbauflächen im Stadtgebiet ausweist, die derzeit noch nicht entsprechend entwickelt sind. In diesem Zusammenhang ist einerseits die Flächenverfügbarkeit zu nennen, die derzeit (noch) nicht überall für die im FNP dargestellte Nutzung gegeben ist. Darüber hinaus befinden sich einige dieser FNP-Flächen im direkten Umfeld von (noch) vorhandenen bzw. eventuell geplanten Höchstspannungsleitungen, so dass eine zeitnahe Entwicklung zu Wohnraum hier zumindest derzeit nicht gegeben bzw. absehbar ist. Des Weiteren liegen auf einem Teil der Wohnbauflächen andere Entwicklungsrestriktionen (u. a. Schallschutz), die dadurch in einem absehbaren Zeitraum nicht planungsrechtlich realisiert werden können.

2.4.3. 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.

2.4.4. Berücksichtigung ökologischer Belange

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.

2.4.5. Berücksichtigung klimatischer Belange

Im Bereich des Stadtteils Schinkel-Ost plant die Stadt die Neuausweisung mehrerer größerer 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. Zudem 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 bereits angedachten Grünachsen im Neubauquartier sollten im Norden aufgeweitet und insgesamt verbreitert werden. Weiterhin wird eine aufgelockerte Bebauung und eine Ausrichtung der Gebäude in Strömungsrichtung als positiv im Sinne der Durchströmbarkeit bewertet. Das städtebauliche Konzept wurde daraufhin angepasst (vgl. Kap. C 1). Darüber hinaus verzichtet die Stadt Osnabrück auf die Ausweisung von zwei weiteren größeren Baugebieten im Stadtteil, um die Auswirkungen auf die Klimasituation möglichst zu minimieren.

2.4.6. Gesamtstädtisches Spielplatzkonzept

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

Im Zuge der Erarbeitung des vorliegenden Konzepts wurde für den Stadtteil Schinkel-Ost ein erhöhter Bedarf für wohnortnahe Spielflächen ermittelt. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Realisierung von zusätzlichem Wohnraum in Schinkel-Ost ermöglicht werden soll, ergibt sich dementsprechend ein erhöhter Bedarf nach zusätzlichen Spielplatzflächen im Stadtteil.

Im nördlichen Teilbereich soll ein Spielplatz mit ca. 650 m² realisiert werden, im südlichen Teilbereich ein Spielplatz mit ca. 1.300 m². Dafür wird ein alter Spielplatz an der *Dolfenstraße* aufgegeben.

2.5. Rechtliche Ausgangslage

2.5.1. Bebauungsplan

Für die Flächen nördlich der *Windthorststraße* liegt kein Bebauungsplan vor. Für den größten Teil der 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 Flächen für Forstwirtschaft sowie großflächige Flächen für Landwirtschaft ausgewiesen. Die vorhandene Hofstelle und ein Wohngebäude an der *Kahlen Breite* sind in dieser Flächenfestsetzung erfasst und nicht weiter planungsrechtlich detailliert. Im südlichen Bereich werden großflächig öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung *Dauerkleingartenanlage* dargestellt. Ergänzend ist die Anlage eines Stellplatzes festgesetzt. Im südlichen Bereich wird der vorhandene Sportplatz planungsrechtlich angeschnitten und als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Sportplatz für Vereinszwecke* dargestellt. Im westlichen Bereich wird eine private Grünfläche mit einem Einzelbaum definiert. Darüber sind weitere erhaltenswerte Einzelbäume im gesamten Plangebiet planungsrechtlich festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 358 stellt weiterhin die vorhandenen Straßenflächen sowie die vorhandenen und zum Zeitpunkt der Rechtskraft geplanten Gewässerstrukturen III. Ordnung dar.

Nachrichtlich wurde eine vorhandene Gasleitung mit einem 10m breiten Leitungsrecht sowie für den gesamten Geltungsbereich die Ausweisung als Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung der Zone III übernommen.

Durch die vorliegende Neuaufstellung wird ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 358 überplant bzw. in den Randbereichen unter Berücksichtigung neuer Eigentumsgrenzen und Nutzungen ergänzt.

Westlich des Plangebiets schließt der Bebauungsplan Nr. 101 – Gebiet südlich der Windthorststraße und östlich der Dolfenstraße – an, in dem ein reines Wohngebiet (WR) im Norden sowie eine Fläche für Land- und Forstwirtschaft im Süden festgesetzt werden.

Südlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 92 – Gretescher Weg, Mitte – an. Das Plangebiet wird überwiegend als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung *Sportplatz für Vereinszwecke* mit unterschiedlichen Nutzungszonen, baulichen Nebenanlagen und einem Stellplatzbereich dargestellt. Der westliche Bereich wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Regenrückhaltebecken* und als *allgemeines Wohngebiet (WA)* ausgewiesen. Teilflächen im Norden werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung *Dauerkleingartenanlage* festgesetzt. Dieser Teilbereich wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 620 überplant.

2.5.2. Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Demnach ist die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

2.5.3. Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines Wasserschutzgebiets noch innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 358 – Kleingartenanlage Kahle Breite –, der mit dieser Planung überplant wird, wurde der gesamte Geltungsbereich als Grund- und Quellwassergebiete der Zone III dargestellt. Die aktuellen Ausweisungen der Wasserschutzgebiete weisen den Bereich nicht mehr als Schutzzone aus. Dementsprechend sind keine wasserschutzrechtlichen Auflagen vorhanden.

2.6. Sonstige Belange

2.6.1. Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Osnabrück. Die weiteren Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Privateigentum.

2.6.2. 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.

B Planungsziel

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, ein Wohnbaugebiet zu entwickeln, dass den Leitzielen des modernen Städtebaus entspricht und damit eine kompakte Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung ökologischer und energetischer Belange verfolgt. Hierdurch soll zusätzlicher Wohnraum im Stadtteil Schinkel-Ost ermöglicht werden. Um die verschiedenen Ansprüche an Wohnraum zu berücksichtigen, werden sowohl Quartiere für Mehrfamilienhäuser als auch unterschiedliche Formen von Einfamilienwohnhäuser geplant.

Ein besonderes Augenmerk wird dabei auf den Umgang mit den Belangen des Klimaschutzes gelegt. Weiterhin werden durch die Planung die vorhandenen Nutzungen (Abgrenzung BAB 33, Regenrückhaltung, Kleingartenanlage) planungsrechtlich angepasst.

C Planungsinhalt

1. Städtebauliche Grundidee

Die vorhandene Wohnsiedlungsstruktur soll nördlich und südlich der Windthorststraße durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau ergänzt werden. Dabei sollen die beiden entstehenden Siedlungsbereiche selbständige Nachbarschaften mit einem eigenen städtebaulichen Gewicht bilden.

Durch die vorhandenen Strukturen und Vorgaben von Seiten des Natur- und Klimaschutzes ergeben sich einige städtebauliche Vorgaben, die im Konzept zu berücksichtigen sind.

Diese betreffen zum einen die äußeren Abgrenzungen des neuen Siedlungsbereichs sowie Nutzungsvorgaben bzw. -restriktionen innerhalb der Siedlung. Durch die Grenze des vorhandenen Landschaftsschutzgebiets (LSG) im Norden, die vorhanden Wald- und Gewässerstrukturen im Westen bzw. im Süden sowie die Dauerkleingartenanlage im Osten werden die Grenzen der weiteren Siedlungsentwicklung definiert und diese durch Nutzungen naturschutzfachlicher oder freiraumplanerischer Art reflektiert. So werden z.B. im Bereich der Waldabstandsflächen öffentliche Grünflächen und Versickerungsflächen vorgesehen.

Weiterhin sind zwei von Nord nach Süd verlaufende Trassen für die Beibehaltung der vorhandenen Kaltluftströme aus dem Bereich Schinkelberg in Richtung der bestehenden Siedlungsbereiche von Bebauung freizuhalten.

Ebenso sind das bestehende Hofareal, die vorhandenen Wohngrundstücke, die Gasleitungs-trasse und der erhaltenswerte Einzelbaumbestand im Konzept zu berücksichtigen.

Zur Stärkung der vorhandenen Wald- und Grünstrukturen mit einer überörtlichen Wegeverbin-dung sollen die südlichen Bereiche freiraumplanerisch gestaltet werden. Dieses beinhaltet auch ein potenzielles Regenrückhaltebecken, dass aus topographischen Gründen hier zu verorten ist. Ebenso liegen Restriktionen aus der Nutzung der südlich angrenzenden Sportanlage auf diesem Bereich, so dass hier keine Bebauung möglich ist. Über die neu gestalteten Freiraum-bereiche soll zudem eine Vernetzung mit der umgebenen Siedlungsstruktur erreicht werden.

Die östliche Grenze der Bebauung wird durch die Straße *Kahle Breite* definiert. Die östlich da-von betreffenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden weiterhin als land-wirtschaftlich Flächen genutzt und festgesetzt. Eine weitergehende Bebauung ist auf diesen Flächen auch aufgrund der Schallemissionen durch die BAB 33 nicht angebracht.



Bebauungs- und Erschließungskonzept (Stand 24.03.2020)

Das eigentliche Neubaugebiet umfasst eine Bruttobaulandfläche von ca. 8,9 ha. Die *Windthorststraße* selbst soll durch eine prägende Bebauung mit Geschosswohnungsbau ein städtebauliches Gesicht erhalten. Die Erschließung für die weiteren zu bebauenden Flächen erfolgt als verkehrsberuhigter Bereich mit Ringstrukturen und einer Platzsituation, um einzelne kleinere Nachbarschaften auszubilden. Ziel ist es, eine Mischung aus lockerer und verdichteter Einzelhausbebauung sowie aus Mehrfamilienhäusern zu erhalten. Hierzu ist eine Geschossigkeit von zwei bis drei Geschossen vorgesehen. Eine städtebauliche Akzentuierung der *Windthorststraße* als Stadteingang mit zum Teil auch viergeschossigen Gebäudekubaturen ist dabei ebenso denkbar.

Der Bereich nördlich der *Windthorststraße* wird als kleinteiliges Einfamilienhausquartier geplant. Der Bereich der freizuhaltenden Gasleitungstrasse dient gleichzeitig als Kaltlufttrasse mit Freiraumfunktion. Hier ist auch ein kleinerer Spielplatz angedacht.

Der Bereich des Areals südlich der *Windthorststraße* soll durch eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau im Nordbereich eine eigenständige Quartiersstruktur erhalten. Der daran angrenzende größere Spielplatz sowie die Freibereiche dienen zum einen der klimatischen Durchströmbarkeit, zum anderen definieren sie den Übergang vom dichten Quartier mit Geschosswohnungsbau zum Einfamilienhausquartier weiter im Süden. Durch die „grüne Mitte“ kann der vorhandene hochwertige Baumbestand in das Neubauquartier integriert und geschützt werden.

Der Übergang des gesamten Neubaugebiets zur freien Landschaft hin soll durch eine mind. 5 m breite Eingrünung definiert werden.

Insgesamt wird die Bebauungsstruktur im östlichen Bereich des Baugebiets mit den Außenwohnbereichen nach Westen vorsehen. Damit soll gewährleistet werden, dass trotz der Schallemissionen von der östlich gelegenen BAB 33 gesunde Wohnverhältnisse, insbesondere für die Nutzung der Gärten, Balkonen oder Terrassen, erreicht werden. Dabei bildet die 59 dB(A)-Isophonenlinie des Tagwertes in 2 m Höhe eine wichtige städtebauliche Zäsur. Jenseits dieser Linie findet nur eine deutlich begrenzte Bebauung statt. Bereiche, die eine deutlich höhere Lärmbelastung aufweisen, werden von der Bebauung freigehalten und dienen u.a. ökologischen Zwecken.

Die Baukörperstellung ist zudem so ausgerichtet, dass eine Durchlässigkeit des Kaltluftvolumenstroms weiterhin gegeben ist und die Beeinträchtigungen durch die Verringerung des Kaltluftstroms innerhalb des zukünftigen Wohnquartiers und der angrenzenden Wohnbebauung reduziert werden. Hierfür wird im südlichen Teilbereich in Nord-Süd-Richtung neben der Trasse der Gasleitung eine weitere, ca. 40 m breite Trasse von Bebauung freigehalten.

Das Bebauungs- und Erschließungskonzept stellt eine mögliche Ausgestaltung dar. Es bildet die Grundlage für den im nächsten Verfahrensschritt zu erstellenden Bebauungsplanentwurf. Als Angebotsbebauungsplan lässt dieser Varianten der Bebauung z.B. hinsichtlich der Grundstückszuschnitte und Gebäudekubatur innerhalb der Festsetzungen zu. Auf Grundlage des vorliegenden Konzepts können bis ca. 300-337 Wohneinheiten im Plangebiet entstehen, davon ca. 142 in Einfamilienhäusern und ca. 158 - 195 im Geschosswohnungsbau.

1.1. Planungsalternativen

Unter Rücksichtnahme auf die bereits vorhandene umliegende Wohnbebauung sind planerische Überlegungen, die eine gewerbliche Nutzung des Plangebiets vorsehen, nicht diskutiert worden. Bezüglich der möglichen Strukturierung eines zukünftigen Wohnbaugebiets sind mehrere Varianten durchgespielt worden (s. u.). Die letztendlich in Betracht kommende Gebietsstruktur stellt die konsequente Weiterentwicklung und Optimierung möglicher Varianten im Hinblick auf die Nutzungsdichte und die klimaoptimierte Siedlungsstruktur dar. Zunächst wurden in den Varianten 1 und 2 überwiegend freistehende Einfamilienhäuser dargestellt, die in der weiteren Konzeptfortführung zugunsten einer flächensparenden verdichteten Bebauung und mit einem höheren Anteil an Geschosswohnungsbau ersetzt wurden. Hierdurch entstehen nicht nur mehr Wohneinheiten, sondern insbesondere der Bedarf für Wohnungen in Mehrfamilienhäuser wird stärker gedeckt (vgl. Kap. A 2.4.3).

Das Konzept der Variante 3 war Basis für die Berechnungen der stadtklimatischen Untersuchung 2019. Die hier aus klimatischen Gründen freizuhaltende 25 m-Trasse, begleitet mit kleineren Grünflächen mit Versickerungsmöglichkeiten, hat sich in der Untersuchung als zu schmal und somit nicht klimawirksam für die Durchströmbarkeit dargestellt. Darüber hinaus wurde im zentralen Bereich der vorhandene hochwertige Baumbestand nicht ausreichend berücksichtigt.



Variante 1: Bauungs- und Erschließungskonzept (Stand 12.07.2018)



Variante 2: Bauungs- und Erschließungskonzept (Stand 29.11.2018)



Variante 3: Bebauungs- und Erschließungskonzept (Stand 18.03.2019)

1.2. Solarenergetische Ausrichtung

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens soll eine computergestützte Berechnung des vorliegenden Bebauungs- und Erschließungskonzepts durchgeführt werden, um planungsrechtliche Festsetzungsmöglichkeiten zu ermitteln, die bei den späteren Wohnhäusern eine sinnvolle Nutzung der Solarenergie ermöglichen.

2. Erschließung

2.1. Verkehrliche Erschließung

Im Zuge der Umsetzung der städtebaulichen Planungen soll ein Ausbau der *Windthorststraße* erfolgen. Über diese Straße erfolgt die Erschließung der direkt angrenzenden Grundstücke.

Die verkehrliche Erschließung für den nördlichen Teilbereich erfolgt zudem über eine parallel zur *Windthorststraße* verlaufende bündelförmige Erschließung, die zwei Anknüpfungspunkte an den *Windthorststraße* erhält. Der südliche Teilbereich wird mit einer Erschließungsachse an die *Windthorststraße* angebunden und verzweigt sich im Süden in eine Ringstruktur.

Die Erschließungsstraße kann, bei einer Brutto-Straßenbreite von 8 m, grundsätzlich als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden. Die zukünftigen Fahrbahnbreiten sollen Pkw/Pkw-Begegnungen ermöglichen. Gleichzeitig sollen die zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs bieten, durch Straßenbaumpflanzungen ein begrüntes und attraktives Erscheinungsbild erhalten und damit auch Raum zum Aufenthalt und zur Kommunikation bieten.

Weiterhin ist im südlichen Teil eine zentrale Platzanlage angedacht, die zur Steigerung der Aufenthaltsqualität führen sollen. Aus diesem Grund sollte auf dem Platz von der Unterbringung des ruhenden Verkehrs abgesehen werden. Auch hier ist durch Begrünung ein ansprechendes Erscheinungsbild zu schaffen.

Die genaue Ausgestaltung der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets ist im weiteren Verfahren noch näher zu bestimmen.

2.2. Technische Erschließung

Die Versorgung des Planbereichs mit Elektrizität, Gas, Telekommunikation und Trinkwasser kann über einen Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Die genaue Ausgestaltung der Ver- und Entsorgung innerhalb des Plangebiets ist im weiteren Verfahren näher zu bestimmen.

Innerhalb des Plangebiets sind öffentlich gewidmete Wege im Sinne des § 68 Absatz 1 Satz 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) geplant, in denen Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze ihre den öffentlichen Zwecken dienende Telekommunikationslinien verlegen können.

Die Löschwasserversorgung im Planbereich richtet sich nach dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Gas- und Wasserfaches e. V. „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Das Trinkwassernetz ist nach dem Trinkwasserbedarf ausgelegt und kann somit nur bedingt zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung herangezogen werden. Kann in einem konkreten Fall der Löschwasserbedarf durch das öffentliche Trinkwasserrohrnetz nicht erreicht werden, sind nach Absprache mit der Feuerwehr Osnabrück, Abschnitt Vorbeugender Brandschutz, zusätzliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung erforderlich.

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

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 Untergrunds 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.

In einer noch durchzuführenden wasserwirtschaftlichen Vorplanung in Verbindung mit ergänzenden Geländeuntersuchungen ist daher eine differenzierte Betrachtung der Teilflächen erforderlich, um zu klären auf welchen (Teil)-flächen eine dezentrale/zentrale Niederschlagsversickerung umgesetzt werden kann und aus welchen (Teil)-gebieten das Niederschlagswasser abgeleitet und zurückgehalten werden muss. Darüber hinaus müssen die Möglichkeiten der Rückhaltung geklärt werden.

Vorbehaltlich dieser Ergebnisse berücksichtigt die Vorplanung im Süden des Geländes eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken. Im weiteren Verfahren sind auch Synergieeffekte in Zusammenhang mit einem vorhandenen Becken weiter südlich zu prüfen.

Neben der Festsetzung einer extensiven Gebäudedachbegrünung sind im weiteren Verfahren Untersuchungen anzustellen und Maßnahmen zu benennen, die zum Ziel haben, eine verzögerte Einleitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in das ggf. neu zu errichtende Regenrückhaltebecken zu gewährleisten.

Im zu erarbeitenden Bebauungsplan werden zeichnerische und textliche Festsetzungen vorgenommen, um erforderliche Leitungsrechte zu sichern und die Zugänglichkeit für Herstellungs- und Instandhaltungsarbeiten zu gewährleisten.

2.2.1. Energieversorgungskonzept

Grundsätzlich sehen die Regelungen der Stadt Osnabrück zur „Berücksichtigung ökologischer Belange in der Bauleitplanung“ vor, dass für neue Baugebiete die Aufstellung von Energieversorgungskonzepten zu prüfen ist. Diese Prüfung soll auch im vorliegenden Fall rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsplanung und der Vermarktung erfolgen.

2.3. Soziale Infrastruktur

Der Planbereich liegt zum Teil innerhalb des Einzugsbereichs des öffentlichen Kinderspielplatzes an der *Dolfenstraße*. Aufgrund der Größe des Plangebiets wird angestrebt, innerhalb des Plangebiets zwei neue Kinderspielplätze, die den heutigen Ansprüchen an kindgerechte Spiel- und Freiflächen ausreichend Rechnung trägt, zu errichten.

Aufgrund der zusätzlichen Wohneinheiten (angenommen: ca. 290 WE) entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten. Dieser Bedarf kann über die Plätze in den bestehenden Einrichtungen im Stadtteil abgedeckt werden. Auch der Bedarf an zusätzlichen Grundschulplätzen kann voraussichtlich über die bestehenden Grundschulen abgedeckt werden.

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 Absatz 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. Verkehrslärm

Die Bewertung des Verkehrslärms allgemein erfolgt nach der DIN 18005.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Lärmemissionen aus Straßenverkehr. Von der östlich 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 Schallausbreitung, 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.

Im weiteren Verfahren ist deshalb ein Fachbeitrag Schallschutz zu erarbeiten, der die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen detailliert berechnet und Maßnahmen des passiven Schallschutzes benennt.

3.2. Gewerbelärm

Die Bewertung des Gewerbelärms erfolgt nach der TA Lärm.

Auf das Plangebiet wirken keine erheblichen Immissionen aus Gewerbelärm ein.

3.3. Sportlärm

Die Bewertung des Sportlärms allgemein erfolgt nach der 18. BImSchV „Sportanlagenlärmschutz-Verordnung“.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Lärmemissionen durch die südlich angrenzende 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 Verfahren ist deshalb ein Fachbeitrag Schallschutz zu erarbeiten, der die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen detailliert berechnet und Maßnahmen benennt.

4. Städtebauliche Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden Baugebiete festgesetzt, die vorrangig der Wohnnutzung dienen. Dieses entspricht dem Charakter des angrenzenden Siedlungsgefüges und stellt somit einen sinnvollen Abschluss zum Übergang in die freie Landschaft dar. Das Plangebiet wird in Anlehnung an das nähere Umfeld als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, während wohnfremde Nutzungen nur begrenzt zulässig sind.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll eine bauliche Verdichtung im Bereich der Wohnbebauung zulassen. Deshalb wird gemäß § 17 BauNVO in allen Baubereichen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zugelassen.

Um eine kompakte Siedlungsstruktur mit einer hohen Nutzungsdichte bei möglichst geringer Flächeninanspruchnahme zu erreichen, setzt der Bebauungsplan eine maximale Vollgeschosszahl (Z) von II im Bereich der geplanten Einfamilienhäuser (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) und eine maximale Vollgeschosszahl von III im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser fest. Insbesondere die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse soll dazu beitragen, dass eine effiziente und damit sparsame Inanspruchnahme von Grund und Boden erfolgt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für Bereiche, in denen Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig sind, auf 0,8 festgesetzt. Für Bereiche, die mit Geschosswohnungsbau realisiert werden sollen, sollen Höchstmaße der GFZ von 0,8 für zweigeschossige Bereiche und 1,2 für dreigeschossige Bereiche festgesetzt werden. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden eingehalten.

4.2.1. Gebäudehöhen

Um zu verhindern, dass unmaßstäbliche Gebäudehöhen zu nachbarschaftlichen Spannungen innerhalb der Bestandssituation aber auch zwischen unterschiedlichen Gebäudetypen im neuen Baugebiet führen, wird der Bebauungsplan maximal zulässige Gebäudehöhen festsetzen. Die maximale Gebäudehöhe wird dabei in Bezug auf die Höhe über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt, was eine zweifelsfreie Höhenbestimmung der maximalen Gebäudehöhe definiert. Die genauen Höhenfestsetzungen sind im weiteren Verfahren in Bezug die Geländehöhen noch zu ermitteln,

Je nach Gebäudetyp und Geschossigkeit werden dabei unterschiedliche Höhen festgesetzt.

4.3. Bauweise

Die Festsetzung über die Bauweise regelt die Notwendigkeit, einen seitlichen Grenzabstand einzuhalten.

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, da dies der städtebaulichen Umgebungssituation entspricht. Im Rahmen der offenen Bauweise sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig, sofern die Länge der vorgenannten Hausformen höchstens 50 m beträgt.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die einzelnen Baufelder sind dabei so angeordnet, dass zwar eine bauliche Verdichtung entstehen kann, diese allerdings nicht zu einer unverträglichen Enge führt.

Die Baufenster orientieren sich stark an dem für das Plangebiet entwickelte Bebauungs- und Erschließungskonzept (vgl. Kapitel C 1.).

4.4.1. Vorgärten

Vorgärten gelten als die Visitenkarte eines Wohnhauses. Deshalb sollten an die Gestaltung dieser Zonen in städtebaulich prägnanten Lagen (z.B. an der *Windthorststraße*) besonders hohe Gestaltungsansprüche gestellt werden. Baumpflanzungen sorgen u. a. für eine attraktive Begrünung des Raumprofils in diesen Bereichen. Grundsätzlich ist die Versiegelung von Vorgärten auf das notwendige Maß zu reduzieren.

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.

4.4.2. Nebenanlagen und Garagen

Um die Lichtraumprofile von öffentlichen Straßen und Wegen durch geschlossene Wände von Garagen und Nebenanlagen, die unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet werden, nicht einzuengen, sollen diese baulichen Anlagen einen Mindestabstand von 1 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Oftmals werden auch Nebenanlagen unmittelbar an die Grenzen zu öffentlichen Grünflächen errichtet. Die dabei entstehenden „Rückwände“ werden selten ansprechend gestaltet oder werden oftmals nicht gepflegt, so dass diese Anlagen bereits wenige Jahre nach ihrer Errichtung einen unansehnlichen Anblick von öffentlichen Grünflächen aus bieten. Auch hier sollen deshalb die besagten baulichen Anlagen einen Mindestgrenzabstand von 1 m einhalten.

Der zwischen der baulichen Anlage und der Grundstücksgrenze verbleibende 1 m breite Grundstücksstreifen kann grundsätzlich zum Anpflanzen einer Hecke als Grundstückseinfriedung genutzt werden.

Im Bereich des „Klimagrünzugs“ sind in einer Breite von 40 m keine Nebenanlagen oder Garagen zulässig, um hier die ungehinderte Durchströmung mit Frisch- und Kaltluft dauerhaft zu gewährleisten. In diesen Bereichen werden hierzu gesonderte Festsetzungen getroffen.

4.5. Sonstige Festsetzungen

4.5.1. Grünflächen

Die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünflächen sollen für eine attraktive Durchgrünung des Plangebiets sorgen sowie der Abschirmung zur östlich gelegenen Autobahn und zum Teil als eingriffsnaher Kompensationsflächen dienen. Die Eignung als Kompensationsfläche ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Weiterhin dienen einige Grünflächen durch die Schaffung von Fußwegen der Vernetzung innerhalb des Wohnquartiers abseits der Straßenflächen. Darüber hinaus können durch die Grünflächen attraktive Randbereiche zur Eingrünung des Quartiers hin zur freien Landschaft auf öffentlichen Flächen gewährleistet werden. Hierdurch ist eine höhere Qualität sichergestellt, als die Eingrünung den privaten Grundstückseigentümern zu überlassen.

4.5.2. Kinderspielplatz

Aktuelle DIN-Normen und Rahmenbedingungen für Kinderspielplätze empfehlen für neu zu schaffende Kinderspielplätze eine Flächengröße von ca. 1.300 m².

Aufgrund der Größe des neuen Wohngebiets und der Teilung durch die *Windthorststraße* werden zwei Kinderspielplätze ausgewiesen. Im Norden erfolgt ein kleinerer Spielplatz im Bereich der freizuhaltenden Fläche der Gasleitung mit einer Größe von ca. 650 m². Im südlichen Teil des Plangebiets ist im Bereich der vorhandenen erhaltenswerten Bäume ein größerer öffentlicher Kinderspielplatz mit ca. 1.300 m² vorgesehen. Dieser Kinderspielplatz liegt besonders günstig. Zum einen liegt er als große Freifläche im Bereich der Klimaschneise, zum anderen kann er in das Freiraumnetz mit überörtlichen Wegeverbindungen angebunden werden und somit auch die Bestandsbebauung versorgen.

Nach erfolgter Herrichtung des Kinderspielplatzes im Plangebiet könnte der nächstgelegene Kinderspielplatz „Dolfenstraße“ zurückgebaut werden. Diese Fläche sollte allerdings als Kinderspielplatz-Vorbehaltsfläche bzw. öffentliche Grünfläche weiterhin im Eigentum der Stadt Osnabrück verbleiben.

4.5.3. Dachbegrünung

Mit der Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung 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.

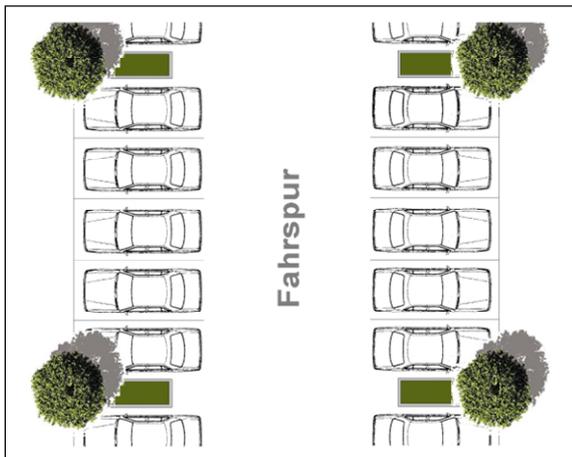
Neben den positiven optischen Eigenschaften eines begrünten Daches können dieser Dachkonstruktion auch der Schutz und die Verlängerung der Lebensdauer der Dachabdichtung, u. a. durch Absorbieren schädlicher UV-Strahlungen, zu Gute gehalten werden. Durch Verdunstung des gespeicherten Regenwassers kann sich das Raumklima der direkt darunterliegenden Räume im Sommer abkühlen, so dass ggf. auf eine kostenintensive Klimaanlage verzichtet werden kann. Im Winter lässt sich der Heizbedarf des Gebäudes zudem durch die isolierende Wirkung der Dachbegrünung senken. 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 zukunftsichere 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.

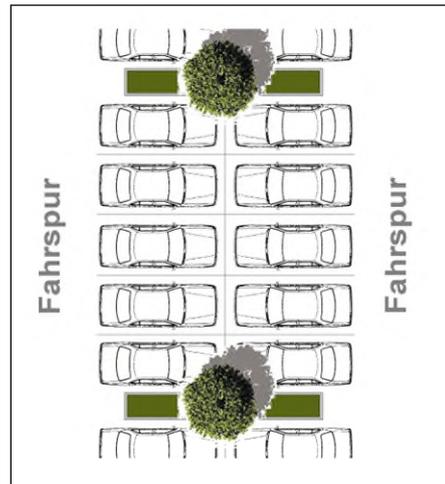
Eine Kombination aus Dachbegrünung und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist ebenfalls möglich und aus ökologischer Sicht wünschenswert. Da Gründächer für eine niedrigere Umgebungstemperatur im Vergleich zu nicht begrünten Dachflächen sorgen, können sie sich positiv auf den Wirkungsgrad und somit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

4.5.4. Stellplatzbegrünung

Große, zusammenhängende Stellplatzanlagen sind zumeist durch nahezu flächendeckend versiegelte Bereiche gekennzeichnet. Diese heizen sich besonders in den Sommermonaten stark auf und erwärmen so zusätzlich die Umgebungsluft. Die Abstrahlung der aufgenommenen Wärme erfolgt besonders in den kühleren Abend- und Nachtstunden, wenn eigentlich eine Abkühlung der Stadt erfolgen soll. Mit der Begrünung durch standortgerechte großkronige Laubbäume (s. Pflanzliste B) wird die Beschattung der versiegelten Flächen verbessert, was zu einer deutlichen Verringerung des Aufheizeffekts führt. Als Baumpflanzungen kommen lediglich Hochstämme in Frage, um Konflikte zwischen parkenden Autos und dem Kronenbereich der Bäume zu vermeiden. Als Hochstamm bezeichnet man Bäume, deren Kronenansatz in mindestens 180 – 220 cm Höhe liegt. Durch diese Maßnahme wird ein Beitrag zur Verringerung der Überhitzung des Stadtklimas im Sommer sowie durch die Filterung von Luftschadstoffen und groben Staubpartikeln aus der Luft zur Verbesserung der Luftqualität geleistet.



Bsp.: Einzelreihung



Bsp.: Doppelreihung

Pflanzliste B:

- Standortgerechte großkronige Laubbäume zur Begrünung von Stellplatzanlagen -

botanischer Artenname	deutscher Artenname	Wuchshöhe in m	Breite in m
Acer platanoides	Spitzahorn	20 bis 30	15 bis 22
Acer platanoides (oder in Sorten: ‚Cleveland‘, ‚Columnare‘)	Spitzahorn	10 bis 15	5 bis 7
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie	10 bis 15	8 bis 12
Alnus spaethii	Erle Spaethii	12 bis 15	8 bis 10
Betula pendula	Sandbirke	18 bis 25	10 bis 15
Carpinus betulus (oder in Sorten: ‚Fastigiata, Frans Fontaine‘)	Pyramiden-Hainbuche	15 bis 20	4 bis 6
Carpinus betulus	Hainbuche	10 bis 20	7 bis 12
Corylus columna	Baumhasel	15 bis 18	8 bis 12
Liquidambar styraciflua	Amberbaum	15 bis 18	8 bis 12
Quercus cerris	Zerreiche	20 bis 30	10 bis 15
Quercus palustris	Sumpfeiche	15 bis 20	8 bis 15
Quercus petraea	Traubeneiche	20 bis 30	15 bis 20
Quercus robur	Stieleiche	25 bis 35	15 bis 20

Robinia pseudoacacia	Robinie, Scheinakazie	20 bis 25	12 bis 18
Tilia cordata	Winterlinde	18 bis 20	12 bis 15
Tilia cordata (oder in Sorten:'Greenspire')	Amerikanische Stadtlinde	18 bis 20	10 bis 12
Tilia tomentosa	Silberlinde	25 bis 30	15 bis 20
Tilia tomentosa (oder in Sorten:'Brabant')	Brabanter Silberlinde	20 bis 25	12 bis 18
Tilia x europaea	Holländische Linde	30 bis 35	18 bis 20

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. Erhalt von Bäumen

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

4.5.7. Anpflanzen von Bäumen

Im Plangebiet werden Bereiche zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Damit soll gesichert werden, dass Straßenräume und Freiräume begrünt sind und schattenspendende Plätze aufgesucht werden können. Die Bereiche sind so festzulegen, dass es dem Belang des Stadtklimas gerecht wird. Die Details sind im noch zu erstellenden landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu erarbeiten.

4.5.8. Übergänge von Baugrundstücken zu öffentlichen Grünflächen

Vielfach werden Baugrundstücke aufgeschüttet, um für die späteren Hausgärten ein ebenes Gelände zu erzielen. Die dabei entstehenden Böschungen müssen grundsätzlich auf den Baugrundstücken auslaufen. Das gilt auch zu öffentlichen Grünflächen hin. Ansonsten würde ein diffuser, wenig harmonischer Übergang von Baugrundstück zu angrenzender öffentlicher Grünfläche entstehen. Eine sich im Bereich der öffentlichen Grünfläche befindliche Böschung würde nicht zuletzt einen erhöhten Pflegeaufwand zu Lasten der Allgemeinheit verursachen.

4.5.9. Schutz von Kompensationsflächen

Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwiefern Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet umgesetzt werden können. Sofern im Planbereich Kompensationsflächen liegen, sind diese während der Bautätigkeiten auf den Baugrundstücken vor Beeinträchtigungen zu schützen. Hierzu sind die Flächen durch einen ortstypischen Weidezaun einzufrieden. Dadurch kann verhindert werden, dass Bodenaushub auf den Kompensationsflächen zwischengelagert wird oder Baufahrzeuge den Boden verdichten, so dass die Bodenfunktion auf längere Zeit gestört ist.

4.5.10. Amphibienschutz

Im Nahbereich des Plangebiets befinden sich Lebensräume für Amphibien. Um z. B. die Verluste während der Wanderbewegungen von Kröten möglichst gering zu halten, sind Kellerlichtschächte, die als potentielle Fallen für Amphibien geeignet sind, so zu gestalten, dass möglichst

keine Amphibien in Kellerlichtschächten verenden müssen. Dies kann u. a. durch einen engmaschigen Gitterrost erreicht werden.

4.5.11. 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 weisen dagegen eine eher geringe Lockwirkung auf.

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.

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. Dächer

Um eine einheitliche Architektursprache innerhalb des Plangebiets zu erreichen, die allerdings noch einen weitgehenden Gestaltungsspielraum beinhaltet, sollen innerhalb des Plangebiets nur Flachdächer mit einer Dachneigung $< 15^\circ$ zur Ausführung kommen. Im Zusammenspiel mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird damit auch verhindert, dass Gebäude durch steile Dachneigungen überhoch erscheinen. Gleichzeitig wird verhindert, dass unterschiedlichste Dachformen zu einem unruhigen und damit unharmonischen Gesamtbild führen.

5.2. Fassaden

Um Störungen der Gebäudegestaltung bzw. des Gebäudezusammenhangs bei Doppel- und Reihenhäusern zu vermeiden, wird festgesetzt, dass bei der Fassadengestaltung von Doppel- und Reihenhäusern einheitliche Materialien und Farben zu wählen sind.

5.3. Technische Dachaufbauten

Um zu verhindern, dass technische Dachaufbauten (insbesondere Lüftungsanlagen) eine ortsbildbeeinträchtigende Wirkung entfalten, sind diese, sofern sie mehr als 1 m über den obersten Dachabschluss des jeweiligen Dachabschlusses hinausragen, allseitig bis zur Höhe ihrer Oberkante einzuhausen.

5.4. Einfriedungen

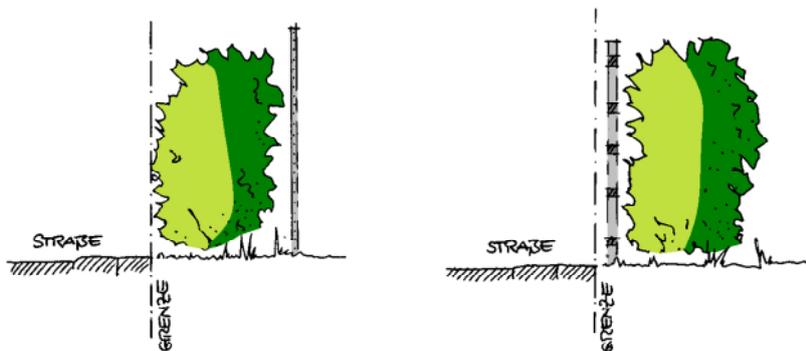
Um zu verhindern, dass die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Bereiche der Baugrundstücke durch hohe, dichte Einfriedungen zu den der Allgemeinheit zugänglichen Verkehrsflächen durch einen Einmauerungseffekt gleichsam „abgeschottet“ werden, sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen 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, insbesondere von Doppel- und Reihenhäusern, an einer ungestörten Rückzugsmöglichkeit im Garten Rechnung zu tragen, werden Sichtschutzanlagen zwar zugelassen, aber auf eine allgemein vertretbare Gesamtlänge pro Grundstück reduziert.

Durch absehbare Geländeaufschüttungen im Planbereich werden ggf. Stützmauern erforderlich. In Hinblick auf eine landschaftsgerechte Gestaltung von Baugrundstücken zur freien Landschaft aber auch in Hinblick auf eine naturnahe Vorgartengestaltung sind die Ansichtsflächen von Stützmauern aus Natursteinen zu gestalten.

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-ver- träglich
Bäume	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	tr/fs	mi	5-15m	E/H	ja
	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	fs	re/mi	20-30m	E	
	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	fs	mi	25-30m	E	
	Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	fs/na	mi/re	10-20m	E	
	Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	tr/fs	ar	20m	E	
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	tr/fs	re/mi	25m	E/H	ja
	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	fs	ar	30m	E/H	ja
	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	fs/na	re/mi	25-40m	E	
	Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	tr/fs	re	6-10m	E	
	Schwarz-Pappel	<i>Populus nigra</i>	tr/na	re	20-25m	E	
	Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>	tr/fs	mi/ar	20m	E	
	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	fs	mi	15-20m	E	
	Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	fs/na	mi	10m	E	
	Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>	tr/fs	re	12-15m	E	
	Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	tr/fs	mi	20-30m	E	
	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	fs	mi	40m	E	
	Silberweide	<i>Salix alba</i>	fs/na	mi	25m	E	
	Salweide	<i>Salix caprea</i>	tr/fs	mi	5-8m	E/H	
	Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>	fs/na	mi	10-15m	E	
	Korbweide	<i>Salix viminalis</i>	fs/na	re	3-8m	E	
	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	fs/tr	mi	6-12m	E	
	Gewöhnliche Eibe	<i>Taxus baccata</i>	fs/na	re	10m	E/H	ja
	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	tr/fs	mi	25m	E	
	Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	fs	re	35m	E	
	Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>	fs/na	re	25m	E	
	Feldulme	<i>Ulmus minor</i>	tr/fs	re	30m	E	
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>	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-ver- träglich
Sträucher	Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	tr/fs	mi	1-4m	H	
	Hasel	<i>Corylus avellana</i>	tr/fs	re/mi	2-6m	H	
	Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	tr/fs	re	2-6m	E/H	ja
	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	tr/fs	mi	2-6m	E/H	ja
	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>	fs	re/mi	2-4m	H	
	Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	fs/na	ar	1-3m	H	
	Europäische Stech- palme	<i>Ilex aquifolium</i>	tr/fs	mi	3-6m	E/H	ja
	Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	tr/fs	mi	1-2m	H	ja
	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	tr/fs	re/mi	1-3m	H	ja
	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	tr/fs	re	1-3m	H	ja
	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	fs	re/mi	2-6m	H	
	Traubenholunder	<i>S. racemosa</i>	fs	mi	1-3m	H	
	Ohrweide	<i>Salix aurita</i>	fs/tr	mi	1-3m	H	ja
	Grauweide	<i>Salix cinerea</i>	fs/na	ar	2-5m	H	ja
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	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-ver- träglich
Kletterpflanzen	Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>	fs	re/mi	3-20m	-	ja
	Efeu	<i>Hedera helix</i>	fs	mi	2-20m	-	ja
	Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>	fs/na	re/mi	2-6m	-	ja
	Wilder Wein, dreispitziger	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	fs	mi	2-20 m	-	ja
	Wilder Wein, fünfblättriger	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	fs	mi	2-20 m	-	ja
	Geißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>	fs	ar	1-3m	-	ja

5.5. Stützmauern

Um zu verhindern, dass die an die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen angrenzenden Bereiche der Baugrundstücke durch abweisende und gestalterisch oftmals fragwürdige Stützmauern abgegrenzt werden, sollen Stützmauern in diesen Bereich – sofern sie überhaupt erforderlich sind – nur in Form von Natursteinmauern errichtet werden und eine Gesamthöhe von 0,5 m nicht überschreiten. Von Stützmauern wird gesprochen, wenn die Ansichtsfäche der aufgehenden Wand eine Höhe von 25 cm – gemessen ab Oberkante der öffentlichen Fläche – überschreitet.

6. Kennzeichnungen

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

6.1. Kampfmittelverdachtsflächen

Im weiteren Verfahren wird der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen um Stellungnahme gebeten.

7. Nachrichtliche Übernahmen

7.1. Bodenfunde

Die Archäologische Datenbank für Niedersachsen (ADAB) weist für das Plangebiet auf Grundlage eines Luftbildbefundes und anschließender Oberflächenprospektionen ein obertägig zerstörtes vorgeschichtliches Grabhügelfeld aus. Ehemals waren mindestens ca. 14 Hügel vorhanden. Die einzelnen Grabhügel sind heute oberirdisch abgepflügt. Die ehemaligen Standorte der Hügel sind jedoch sowohl im Luftbild als auch auf der Ackeroberfläche anhand von typischen Bodenverfärbungen sowie von auffälligen Stein- und Fundkonzentrationen lokalisierbar. Zwischen den bekannten ehemaligen Hügel und in deren Umfeld könnten weitere Hügel gelegen haben, die nicht mehr zu erkennen sind.

Nach § 13 in Verbindung mit §§ 10 und 12 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes muss der südliche Bereich des Plangebietes mit den betroffenen Bodendenkmalen vor Beginn jeglicher Erdeingriffe und Baumaßnahmen vollständig archäologisch untersucht, d.h. fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden. Für die nördlichen Teilbereiche ist eine engmaschige Prospektion in Form von archäologischen Sondageschnitten durchzuführen, um dort unter Pflagenesch noch vorhandene archäologische Kulturdenkmale erkennen zu können. Ggf. sind auch diese vollständig auszugraben.

7.2. Denkmalschutz

Das Gebäude Windthorststraße 129/131 (ehemaliges Heuerhaus) ist im Verzeichnis der Kulturdenkmale der Stadt Osnabrück geführt. Es gehört mit der Datierung von 1827 zu den seltenen frühen Beispielen massiv errichteter Heuerlingshäuser am Südrand des Schinkelberges. Das Baudenkmal wird daher im Bebauungsplan gekennzeichnet. Auf den Umgebungsschutz gemäß § 8 NDSchG wird hingewiesen.

8. Maßnahmen

8.1. Bodenordnung

Zur Verwirklichung dieses Bebauungsplans ist eine Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse durch Erwerb seitens des Investors und Übertragung geplanter öffentlicher Flächen an die Stadt erforderlich.

8.2. Folgekosten der Bauleitplanung

Die Kosten der neuen Erschließung sind vom Investor zu tragen. Die Details werden in einem bis zum Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

D Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der Aufstellungsbereich des B-Plans liegt im Stadtteil Schinkel-Ost und umfasst die Fläche zwischen der Schinkelbergstraße im Norden, der BAB 33 im Osten, der Sportanlage am Gretescher 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 Leitzielen des modernen Städtebaus entsprechenden Wohnquartiers zu schaffen, welches durch eine kompakte Siedlungsentwicklung und die besondere Berücksichtigung ökologischer und energetischer Belange charakterisiert ist.

Hinsichtlich der 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. 22,17 ha. Hinsichtlich der nutzungsspezifischen Differenzierung sei auf Kapitel F.2 verwiesen. Der durch das geplante Baugebiet verursachte Bedarf an Grund und Boden ist im jetzigen Planungsstand nicht bezifferbar (mindestens 6,88 ha plus Regenrückhaltebecken und notwendige Kompensationsflächen). Planungsrechtlich können insgesamt ca. 4,36 ha an Fläche dauerhaft neu versiegelt werden.

1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung

FACHGESETZE

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.

Im Bebauungsplanverfahren greift die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 14 bis 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zurzeit gültigen Fassung, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit einem "landschaftsplanerischen Fachbeitrag" einzugehen ist.

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.

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

Mit Blick auf das Schutzgut Wasser ist das Gesetz zur Neuregelung des niedersächsischen Wasserrechts (NWG) in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. Nr. 5/2010) zu beachten.

Bezogen auf etwaige auf das Vorhaben einwirkenden sowie die von ihm ausgehenden Immissionen bzw. Emissionen sind das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die Technischen 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.2.4.2 verwiesen.

Hinsichtlich der im Rahmen der Umweltprüfung seit der jüngsten Novellierung des UVPG gesondert zu betrachtenden Schutzgüter Fläche und Biodiversität wird ggf. Bezug genommen auf die Nationale Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung bzw. auf ihre Nationale Strategie zur Biodiversität.

Darüber hinaus sind die vom Rat der Stadt Osnabrück beschlossenen "Ökologischen Kriterien in der Bauleitplanung" zu berücksichtigen.

Inwieweit das Vorhaben den in den Fachgesetzen und -planungen formulierten Zielsetzungen gerecht wird, ist den Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern zu entnehmen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Der Umweltzustand im rechtsgültigen Status wird soweit bereits möglich 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 - mit Verweis auf die für notwendig erachteten Fachgutachten - die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes vorläufig abgeschätzt.

2.1.1. Schutzgut Mensch

Hinsichtlich des Menschen sind im Zusammenhang mit der Planung zunächst Auswirkungen bezogen auf die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild, Barrierewirkung) von Bedeutung. Das Erholungspotenzial der Stadtlandschaft innerhalb im Zusammenhang bebauter Siedlungsbereiche ist naturgemäß eng verbunden mit der Qualität des Landschafts- respektive Stadtbildes. Ein realisiertes Wohngebiet kann diesbezüglich in aller Regel nicht die Qualitäten relativ offener, landwirtschaftlicher Nutzflächen aufweisen. Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Stadtbildes stehen also über den Aspekt der Erholungseignung in enger Wechselwirkung mit dem Schutzgut Mensch.

Auf den derzeitigen Freiflächen entsteht in hohem Maße Kaltluft. Diese fließt, wie auch die auf weiter nördlich liegenden Flächen produzierte Kaltluft, in südliche Richtungen ab. Sie sind demnach ein wichtiges Element im Kaltluftprozessgeschehen im Osten Osnabrücks. Eine Bebauung wird sich sehr wahrscheinlich nachteilig auf v. a. den Stadtteil Schinkel-Ost auswirken (vgl. Kap. 2.1.6).

Infolge der Ausweisung des neuen Wohnquartieres und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen ist mit einer Zunahme der Immissionsbelastung zu rechnen, ohne dass davon auszugehen ist, dass lufthygienisch maßgebende Grenzwerte erreicht oder überschritten werden. Von den durch das neue Wohngebiet ausgehenden Wirkungen ist die benachbarte Bestandsbebauung unmittelbar betroffen. Andererseits wird das neue Wohnquartier dem Verkehrslärm der benachbarten Straßenzüge – v.a. der BAB 33 - sowie dem Sportlärm der benachbarten Sportstätte ausgesetzt sein.

Die Belastungen – auch hinsichtlich des Aspektes Erholung und Klima - lassen sich derzeit noch nicht abschließend beurteilen; die diesbezüglichen Gutachten – v.a. der landschaftsplanerische Fachbeitrag - sind abzuwarten.

2.1.2. Schutzgut Biodiversität

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 sowie auf die biologische Vielfalt (Biodiversität) zu berücksichtigen.

Mit dem Vorhaben wird eine größere unversiegelte Freifläche mit nur wenigen naturnahen Strukturen und Bewuchs überplant. Aufgrund des Vorkommens laut Rote Liste gefährdeter Tierarten (Fledermäuse) kommt es ggf. in Teilbereichen zu einer höheren Wertigkeit für das Schutzgut Biodiversität, als es die Biotoptypenausstattung zunächst nahelegt. Die Inanspruchnahme dieser Freiflächen und Strukturen kann zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Biodiversität führen, ohne dass sich das konkrete Ausmaß derzeit abschließend beurteilen ließe. Hinzuweisen ist auf eine ggf. bedeutsame Funktion der Freiflächen als Amphibienwanderkorridor. Ein besonderes Augenmerk muss auch dem einzuhaltenden Waldabstand von 30 Metern gelten. Um die ökologische Funktionalität der benachbarten Waldbestände und insbesondere auch der Waldränder wahren zu können, ist ein vorgelagerter Streifen von 30 Metern Tiefe von jeglicher Bebauung – Garagen, Gartenhäuser, Terrassen etc. - und möglichst auch von visuellen – v.a. Licht – und akustischen Störungen frei zu halten.

Die ökologische Bedeutung der im Westen des Plangebietes liegenden Waldbestände wird durch hier bereits realisierte CEF-Maßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen, die aus dem Artenschutz resultieren – hier Fledermauskästen) eines früheren Vorhabens unterstrichen. Auch der vorliegende „Fachbeitrag Artenschutz“ untermauert die Wertigkeit dieser Zone; drei der vier nachgewiesenen Fledermausarten – Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler – nutzen diese Zone als Jagdgebiet (s. o.). Auch ein Brutplatz des gefährdeten Stars konnte im Randbereich des Wäldchens kartiert werden.

Gerade in diesem sensiblen Bereich liegen aber zum Teil (noch) Baufenster in der Waldabstandszone oder aber sie grenzen direkt an diese an. Eine abschließende Bewertung der absehbaren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Biodiversität ist derzeit nicht möglich. Die diesbezüglichen Gutachten – v.a. der landschaftsplanerische Fachbeitrag - sind abzuwarten.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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 unbebauten, unzersiedelten und unzerschnittenen Freiflächen 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 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 allein schon dieses Baugebiet die diesbezüglich anzustrebende Rate von jährlich „nur“ 3,72 ha um 0,64 ha

übertrifft (4,36 ha, vgl. Kap D.2.1.4). Der im eigentlichen Sinne deutlich größere Flächenverbrauch lässt sich derzeit nicht quantifizieren (s. o.). Insofern muss bereits jetzt konstatiert werden, dass das Schutzgut Fläche erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung unterliegt bzw. dass sie der o.g. Nachhaltigkeitsstrategie zuwiderläuft.

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 bis 4 als Plaggenesche (teils über Gley), die Teilfläche 5 als Gley an. Vier der abgegrenzten Bodeneinheiten erreichen auf einer 5stufigen Skala – 1 = sehr gering bis 5 = sehr hoch – eine mittlere Wertigkeit (Stufe 3) hinsichtlich ihrer ökologischen Funktionserfüllung; der Plaggenesch der Teilfläche 3 ist dagegen der Bewertungsstufe 4 (hohe Bedeutung) zuzuordnen; hier sollte gemäß den ökologischen Kriterien in der Bauleitplanung die Funktionsfähigkeit erhalten bleiben, sprich von einer Bebauung abgesehen werden.

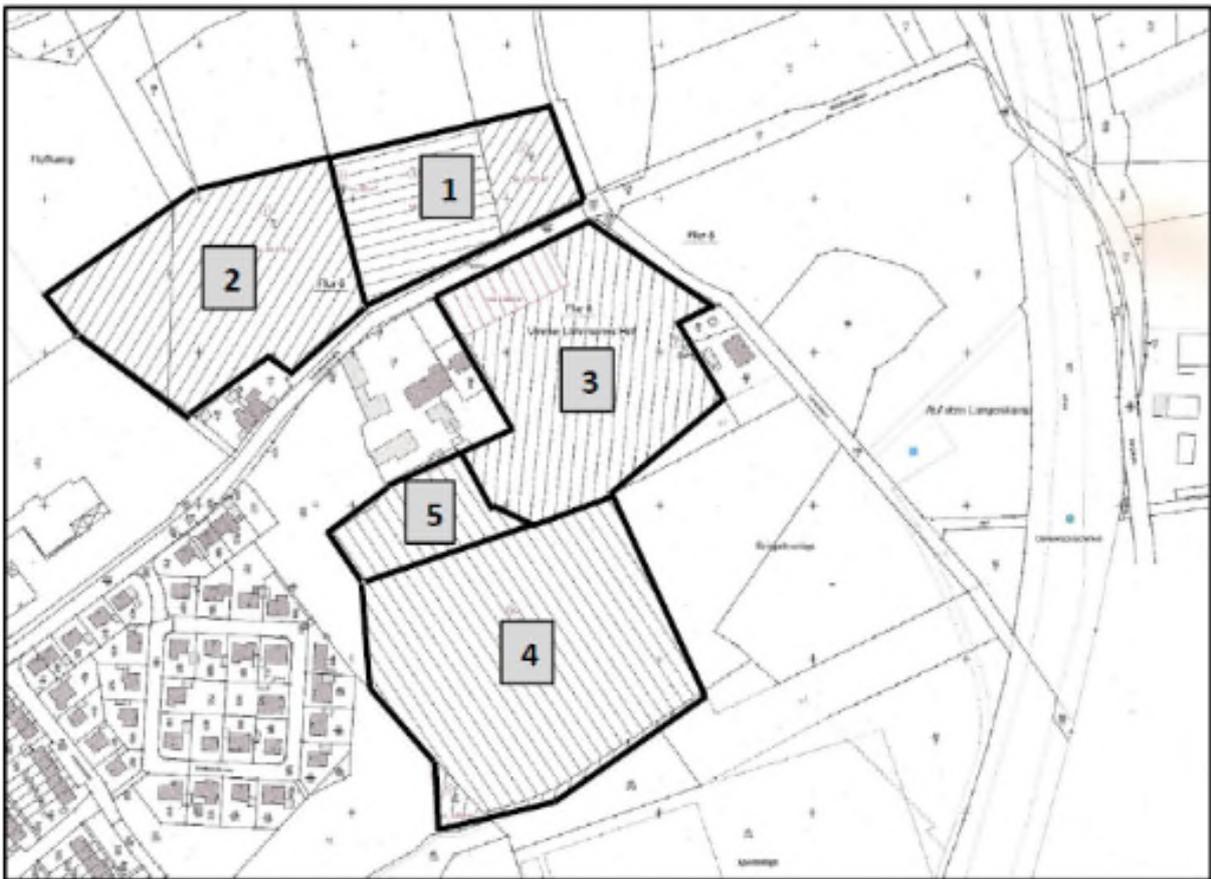


Abb.1: Teilflächen der Bodenfunktionskartierung (Meuser 2019)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine Überbauung und Neuversiegelung von Freiflächen bzw. natürlich gewachsenen Bodengesellschaften mittlerer und hoher Wertigkeit in einer Größenordnung von 4,36 ha. Zusätzlich ist von weiteren Belastungen unversiegelt bleibender Böden während des Baubetriebes (Verdichtung, Umlagerung etc.) auszugehen. Auch das Verlegen von Versorgungsleitungen sowie der Bau des Regenrückhaltebeckens werden zu Beeinträchtigungen der anstehenden Böden führen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist der, dass Böden unter Vollversiegelung ihre Funktion als Kohlenstoffspeicher verlieren und somit zur Verschärfung der CO₂-Belastung in der der Atmosphäre beigetragen wird. Im Planbereich sind keine Altlasten bekannt.

Insgesamt ist bereits jetzt von sehr erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich des Schutzgutes Boden auszugehen.

2.1.5. Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser ist zwischen den Aspekten Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Die mit der geplanten Bebauung einhergehende Versiegelung führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und damit zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung. Inwieweit diese Prozesse durch die Versickerung bzw. durch Maßnahmen der Zwischenspeicherung und Rückhaltung der anfallenden Niederschlagswässer vollständig ausgeglichen werden können, ist im weiteren Verfahren im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes darzulegen.

Das potentielle Baugebiet liegt weder innerhalb eines Wasserschutzgebiets noch innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Der Grad der für das Schutzgut Wasser insgesamt festzustellenden Beeinträchtigungen – im Gebiet befinden sich mehrere Gräben und angrenzend ein Regenrückhaltebecken - kann derzeit nicht abschließend abgeschätzt werden. Näheren Aufschluss muss auch hier der zu erarbeitende landschaftsplanerische Fachbeitrag bringen.

2.1.6. Schutzgut Klima/Luft

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

Der Aufstellungsbereich fungiert als Kaltluftentstehungsgebiet und wird bei entsprechenden Wetterlagen von einem hohen Kaltluftvolumenstrom überströmt. Die Stadtklimaanalyse aus 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 erheblich einschränken. Eine deutliche Beeinträchtigung des Kaltluftprozessgeschehens im Osten der Stadt wäre die Folge. Vor diesem Hintergrund wird aus klimaökologischer Sicht von einer Bebauung des Plangebietes abgeraten.

Bei Beibehaltung der Planung werden Planungshinweise gegeben, um zumindest eine Anpassung an die Strömungsverhältnisse im Osten der Stadt Rechnung zu tragen. Kernpunkt dieser Hinweise ist die deutliche Optimierung der in der Variante 3 angedachten Grün- bzw. Durchlüftungsachsen (s. Kap. C.1.1). So sei der nördliche "Eingang" der westlichen Grünachse deutlich zu verbreitern und eine Mindestbreite der Durchlüftungsachse von 50 m zu gewährleisten. Ähnliches wird für die östliche Grünachse im Verlauf der geplanten Haupterschließung empfohlen (jeweils schematisiert als grüne Flächen in Abb. 2 dargestellt).

Das vorliegende Bebauungskonzept setzt diese Empfehlungen nur ansatzweise um. Die als notwendig erachtete Öffnung der "Eingänge" der Durchlüftungsachsen erfolgt nicht im empfohlenen Umfang; eine durchgängige Breite von mindestens 50 m wird deutlich nicht erreicht. Der nördliche Teil der östlichen Durchlüftungsachse wird abknickend nach Osten verschoben, um hier erheblich lärmbelastete Bereiche mit der Funktion Grün- bzw. Durchlüftungs"achse" überlagern zu können und somit von Bebauung freizuhalten. Hinsichtlich der Ausrichtung der Gebäude parallel zur Strömungsrichtung ist die Planung optimiert worden.



Abb.2: Schematisierte Planungsempfehlungen (GEO-NET 2019)

Inwieweit das nunmehr vorliegende Bebauungskonzept der Intention der gutachterlichen Planungshinweise noch gerecht werden kann, ist im weiteren Verfahren zu bewerten. Das Auftreten erheblicher Beeinträchtigungen scheint wahrscheinlich. Dabei sind weitere Planvorhaben im Osten der Stadt in die Betrachtung einzubeziehen, um mögliche Akkumulationseffekte oder Rückkoppelungen hinsichtlich eines Beeinträchtigungsgrades erfassen zu können.

2.1.7. Schutzgut Landschafts-/Stadtbild

Das Landschaftsbild 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.

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschafts- respektive Stadtbild ist v. a. der Bestand an Gehölzstrukturen und – kulissen zu beachten. Es ist davon auszugehen, dass der Blick in eine vormals freiere Landschaft in großen Teilen verloren gehen wird. Beeinträchtigungen sind in jedem Falle für die in den angrenzenden Wohnquartieren lebenden Menschen aber auch für sonstige Erholungssuchende zu konstatieren. Insgesamt ist zunächst die Erarbeitung des landschaftsplanerischen Fachbeitrages abzuwarten. Erst dann können abschließende Aussagen bezüglich des möglichen Beeinträchtigungsgrades getroffen werden.

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.

Die Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern im Aufstellungsbereich ist derzeit nicht erkennbar.

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 berücksichtigen. Insgesamt steht also hinter den betrachteten Teilssegmenten des Naturhaushaltes – den Schutzgütern – ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge – ein Ökosystem.

Ausführungen zu etwaigen Wechselwirkungen erfolgen nach Vorlage der genannten Gutachten.

2.1.10. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Eine abschließende Zusammenfassung der Umweltauswirkungen erfolgt zweckmäßigerweise nach Vorlage der für notwendig erachteten Gutachten bzw. der abschließenden Darstellung etwaiger Ausgleichs- bzw. entsprechender Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen. Erhebliche bis sehr erhebliche Beeinträchtigungen sind bereits jetzt hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Fläche, Stadtklima und Landschaftsbild absehbar.

2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass mit der Planung die oben angeführten Beeinträchtigungen verbunden sind. Inwieweit diese Beeinträchtigungen dann im Rahmen der Realisierung durch entsprechende Maßnahmen/Festsetzungen vermieden oder vermindert werden können, kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden. Zum einen sind die genannten fachspezifischen Gutachten abzuwarten, zum anderen sind entsprechende Festsetzungen für den B-Plan zu formulieren. Positiv hervorzuheben ist, dass das Bebauungskonzept einen Teil der notwendigen Kompensation auf Grünflächen im Osten des Plangebietes vorsieht.

2.2.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die 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.

Weitere Ausführungen erfolgen nach Auswertung des landschaftsplanerischen Fachbeitrages.

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

Mit Blick auf Vermeidungs-, Verminderungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist zwischen Festsetzungen im Geltungsbereich des B-Planes und Maßnahmen auf Flächen, die außerhalb dieses Geltungsbereiches liegen, zu unterscheiden. Da der Ausgleichsbegriff des BauGB auch Ersatzmaßnahmen umfasst, ist der Begriff "Ausgleich" hier im Sinne einer umfassenderen Kompensation (Kompensationsmaßnahmen) zu verstehen.

3.1. Festsetzungen im Bebauungsplan

Eine ausführliche Darstellung der hinsichtlich von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation relevanten Festsetzungen erfolgt nach Vorlage der Eingriffsbilanzierung. Im Planentwurf sind derzeit zur Kompensation geeignete Freiflächen in geringem Umfang ausgewiesen.

Gemäß den ökologischen Kriterien in der Bauleitplanung regeln entsprechende textliche Festsetzungen u. a. die Begrünung der Dächer der Hauptgebäude und das Pflanzen großkroniger Laubbäume auf Parkplätzen. Diese Maßnahmen dienen v. a. der Verminderung stadtklimatologischer Beeinträchtigungen, die aus den Neuversiegelungen resultieren und dem nachhaltigen Regenwassermanagement (vgl. Kap. C.4.5).

3.2. Zugeordnete Maßnahmen außerhalb des B-Planes

Aus dem gegenwärtigen Planentwurf lässt sich bereits ablesen, dass eine vollständige Kompensation der Eingriffsfolgen im Aufstellungsbereich selbst nicht möglich sein wird. Genauere Aussagen hinsichtlich eines externen Kompensationserfordernisses lassen sich erst nach Vorlage einer umfassenden Eingriffsbilanzierung machen.

3.3. In Betracht kommende Planungsvarianten

Hinsichtlich der vorliegenden Planungsvarianten – insbesondere der Variante 3 - wird zunächst auf Kapitel C.1.1 verwiesen.

4. Zusätzliche Angaben

4.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Entsprechende Angaben erfolgen nach Vorlage der ausstehenden Gutachten.

4.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt (Monitoring)

Die ggf. vorzusehenden Monitoringmaßnahmen sind im weiteren Verfahren zu benennen.

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Eine allgemein verständliche Zusammenfassung wird zweckmäßigerweise zur Entwurfsoffenlegung zu erstellen sein, wenn insbesondere auch die Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigungen gesichert bzw. festgesetzt sind. Auch die durchzuführenden Monitoringmaßnahmen zur Umweltüberwachung im Hinblick auf unvorhergesehene Beeinträchtigungen müssen dann konkret festgelegt sein. Erhebliche bis sehr erhebliche Beeinträchtigungen sind bereits jetzt hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Fläche, Stadtklima und Landschaftsbild absehbar. Eine entsprechende Kompensation wird innerhalb des Planbereiches nicht möglich sein.

E Abwägung der Umweltbelange

Auf die im Umweltbericht (Kapitel D) ausgeführten Betrachtungen der Wechselwirkungen zwischen Planung und den einzelnen Umweltschutzgütern wird im Einzelnen verwiesen.

Die als erheblich bis sehr erheblich definierten Beeinträchtigungen der Schutzzüter müssen im weiteren Verfahren auf Basis eines konkreten Bebauungsplanentwurfs sowie ergänzender und einschränkender textlichen Festsetzungen genauer bewertet und letztendlich gegeneinander und mit anderen Belangen der Stadtentwicklung abgewogen werden. Dieses betrifft zum Beispiel den Umgang mit klimatischen Belangen oder Nutzungseinschränkungen hinsichtlich ökologischer Belange. Hierfür wird u.a. ein landschaftsökologischer Fachbeitrag erstellt, der genauer auf den Umgang mit den Schutzgüter und die erforderliche Kompensation eingeht.

F Sonstige Angaben

1. Sozialverträglichkeit

Die Bauleitplanung schafft Planungsrecht für die Entstehung zusätzlichen Wohnraums. Damit wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern, Rechnung getragen. Das Baugebiet ist aufgrund seiner Konzeption geeignet, sozial stabile Bevölkerungsstrukturen zu erhalten und die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu ermöglichen.

2. Flächenbilanz

Planbereichsfläche:	ca. 221.675 m²	
Bauflächen:	ca. 56.495 m ²	
davon Wohngebiete (WA):		ca. 56.495 m ²
Verkehrsflächen (öffentlich):	ca. 8.750 m ²	
Grünflächen (öffentlich):	ca. 23.555 m ²	
davon Kinderspielplätze:		ca. 1.950 m ²
davon Regenrückhaltebecken:		ca. [...] m ²