Bebauungsplan Nr. 658 - Hiärm-Grupe-Straße 21 - (vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren)

Begründung zum Entwurf

Stand: 27.07.2020

A Rahmenbedingungen

1. Planungsanlass

Die Stadt Osnabrück beabsichtigt der steigenden Wohnraumnachfrage insbesondere auch durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu begegnen. Der vorliegende Planbereich bietet sich durch die überdurchschnittliche Grundstückgröße an, in diesem Sinne eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen.

Planungsanlass sind die konkreten Planungsabsichten eines Vorhabenträgers zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses und eines Einfamilienhauses. Allerdings sieht das bestehende Planungsrecht derzeit die Errichtung eines Gebäudes in zweiter Reihe an diesem Standort nicht vor.

Innerhalb des hier betroffenen Bereiches, soll deshalb die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, um eine weitere Wohnbebauung in zweiter Reihe zuzulassen. Hierzu hat der Vorhabenträger mit Schreiben vom 22.08.2019 einen entsprechenden Antrag gemäß § 12 Absatz 2 BauGB auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei der Stadt Osnabrück beantragt. Die Stadt Osnabrück hat sich im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens entschieden.

Die durch die Planänderung ermöglichte Innenentwicklung trägt insbesondere zur besseren Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen und zur Vermeidung von Eingriffen in den nicht bebauten Außenbereich bei.

1.1. Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 03.12.2019 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 658 – Hiärm-Gruppe-Straße 21 – im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Öffentlichkeit hatte vom 09.12.2019 bis 10.01.2020 die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zu der Planung zu äußern.

Die Bauleitplanung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.700 m². Die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m². Parallel zu dieser Bauleitplanung wurden oder werden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, wodurch eine Gesamtgrundfläche von 20.000 m² überschritten werden würde.

Durch die Bauleitplanung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher

Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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

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

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

1.1.1. Rahmenvorgaben für die Baulandentwicklung

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. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von sieben zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen. Es besteht daher keine Verpflichtung, die „Rahmenvorgaben für die Baulandentwicklung“ anzuwenden.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wüste und umfasst das Grundstück *Hiärm-Gruppe-Str.* 21 (Gemarkung Osnabrück, Flur 181, Flurstück 21/53). Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,17 ha.

2.2. Bestandsanalyse

Der Planbereich sowie die umliegende Nachbarschaft sind durch Wohnnutzung gekennzeichnet. Es handelt es sich überwiegend um Ein-, Zwei- oder kleinere Mehrfamilienhäuser.

Das geplante Baugrundstück ist derzeit unbebaut und wird gärtnerisch genutzt.

2.3. Planerische Ausgangslage

2.3.1. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück stellt den Planbereich als Wohnbaufläche (W) dar. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Die vorliegende Bauleitplanung entspricht dem Entwicklungsgebot. Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans ist damit nicht erforderlich.

2.3.2. 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.

2.3.3. Gesamtstädtisches Spielplatzkonzept

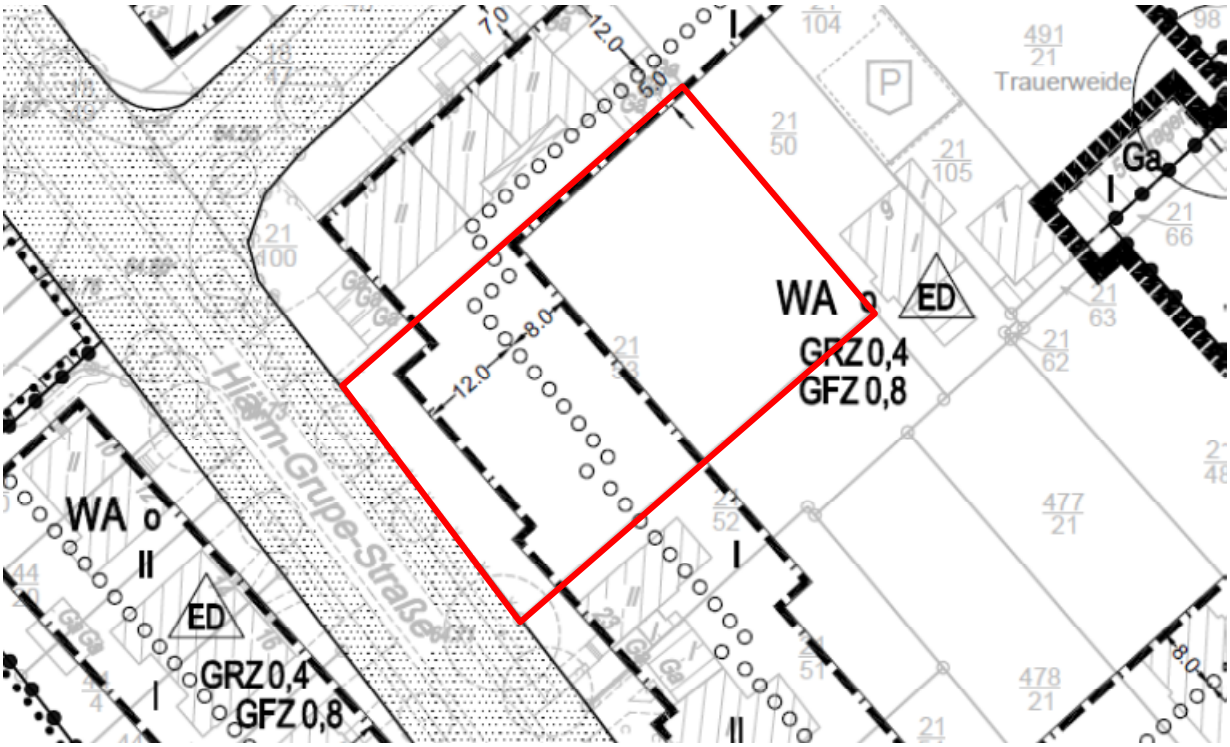
Für die Ermittlung des Bedarfs an öffentlichen Kinderspielplatzflächen ist das „Gesamtstädtische Spielplatzkonzept“ (2009) der Stadt Osnabrück heranzuziehen.

2.4. Rechtliche Ausgangslage

2.4.1. Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 121 – Wüste, Nordost –. Dieser ist am 15.10.1974 erstmals in Kraft getreten und zuletzt am 19.03.2010 geändert worden. Durch den Bebauungsplan Nr. 658 – Hiärm-Gruppe-Straße 21 – werden die dieser Planung vorangegangenen Festsetzungen des Bebauungsplans überlagert.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Planbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Baugrenzen umfassen einen 20 m tiefen Bereich. In einem vorderen Bereich von 12 m sind dabei zwei Vollgeschosse, im hinteren 8 m tiefen Bereich ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Aufgrund der ausgewiesenen Baugrenzen ist eine Bebauung im rückwärtigen Bereich des Grundstückes planungsrechtlich derzeit nicht zulässig.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 121 – Wüste, Nordost – (Stand 19.03.2010)

2.5. Sonstige Belange

2.5.1. Eigentumsverhältnisse

Das im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindliche Grundstück *Hiärm-Gruppe-Str.* 21 befindet sich im Privateigentum.

B Planungsziel

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, die Errichtung zusätzlicher Wohneinheiten durch Bebauung in zweiter Reihe im Bereich des Grundstückes *Hiärm-Gruppe-Str.* 21 planungsrechtlich zu ermöglichen und eine damit verbundene höhere Ausnutzung der Grundstücksfläche im Planbereich zu schaffen.

Städtebaulich soll damit eine nachbarschaftsverträgliche Wohnbebauung in zweiter Reihe entstehen, welche attraktiven zusätzlichen Wohnraum in diesem Stadtteil schafft. Außerdem soll auch der vordere Bereich des Grundstückes neu überplant werden, um die Baumöglichkeiten an den heutigen Stand der Planung anzupassen.

C Planungsinhalt

1. Städtebauliche Grundidee

Bebauungs- und Erschließungskonzept (Stand 23.07.2020)

Die städtebauliche Grundidee besteht darin, das vormals als Gartenland genutzte Grundstück für die Realisierung von zusätzlichen Wohngebäuden, die sich in die umliegende Nachbarschaft einfügen sollen, planungsrechtlich zur Verfügung zu stellen. Dabei bleibt aufgrund der großzügigen Grundstücksschnitte weiterhin der Charakter einer aufgelockerten Siedlungsstruktur erhalten.

Im vorderen Grundstücksbereich soll ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten und drei Vollgeschossen entstehen. Durch die Ausbildung der Dachform als geneigtes Dach fügt sich das Bauvorhaben in die umgebende Bebauung ein. Die Stellplätze für das geplante Mehrfamilienhaus werden entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze angelegt. In zweiter Reihe soll ein Einfamilienhaus mit maximal zwei Vollgeschossen und insgesamt maximal zwei Wohneinheiten sowie eine Garage entstehen.

Die Erschließung der Wohnbebauung in zweiter Reihe soll über das vordere Grundstück verlaufen. Die Herstellung einer öffentlichen Erschließungsstraße stellt sich aufgrund der Größe des Planbereichs als nicht sinnvoll dar. Durch die vorgesehene privatrechtliche Erschließung können vorhandene Freibereiche weitgehend erhalten bleiben und eine zusätzliche Bodenversieglung kann auf das notwendige Maß beschränkt werden.

1.1. Planungsalternativen

Grundsätzlich anders gelagerte Alternativen zur Weiterentwicklung des geltenden Planungsrechts drängen sich aufgrund der vorhandenen Erschließungs- und Grundstückssituation – gerade auch im Sinne einer wohnbaulichen Nachverdichtung – nicht auf.

2. Erschließung

2.1. Verkehrliche Erschließung

Die bestehende verkehrliche Erschließungssituation über die *Hiärm-Gruppe-Straße* wird nicht geändert. Der rückwärtige Bereich des Baugrundstückes kann über das Vorderliegergrundstück angeschlossen werden. Die Benutzung des Grundstücks zu diesem Zweck muss durch Baulasten, Miteigentum oder Dienstbarkeiten gesichert werden. Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen werden aufgrund dieser Bauleitplanung nicht erweitert.

2.2. Technische Erschließung

Die Versorgung des Planbereichs mit Elektrizität und Trinkwasser kann über einen Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden.

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 angeschlossen werden.

Durch die geplante Bebauung entsteht auf Grund der zusätzlichen Flächenversiegelung ein Mehrabfluss von Niederschlagswasser. Das Niederschlagwasser kann in die vorhandene Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Allerdings ist hierzu – aufgrund der geringen Mehrkapazitäten - eine Drosselung auf 0,5 l/s erforderlich. Ein entsprechender Hinweis wird hierzu in der Planurkunde gegeben.

Das Plangebiet wird über Wege im Sinne des § 68 Absatz 1 Satz 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) erschlossen, in denen Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze ihre den öffentlichen Zwecken dienende Telekommunikationslinien verlegen können.

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. Konkrete Vorgaben werden über den Durchführungsvertrag definiert.

2.3. Soziale Infrastruktur

Der Planbereich liegt innerhalb des Einzugsbereichs der öffentlichen Kinderspielplätze *Theo-Fritz-Koch-Weg/Schreberstaße* und *Hoetgerstraße*. In unmittelbarer Nähe liegt das Sportzentrum des Osnabrücker SC.

Im Stadtteil Wüste befinden sich zudem eine Grundschule, mehrere weiterführende Schulen und Kindergärten.

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

3.2. Gewerbelärm

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

3.3. Sportlärm

Nordwestlich des Planbereichs befindet sich die Sportanlage des Osnabrücker SC an. Durch die Abstände von mehr als 70 m zwischen Sportflächen (Tennisanlage) und neu geplanter Wohnbebauung sowie aufgrund der dazwischen befindlichen Bebauung kann eine erhebliche Lärmeinwirkung ausgeschlossen werden.

3.4. Luftreinhaltung

Der Planbereich liegt innerhalb der Umweltzone der Stadt Osnabrück. In dieser herrschen erhöhte Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastungen.

Feuerungsanlagen sind eine bedeutende Quelle für besonders gesundheitsgefährdende Stoffe wie Feinstaub und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK). Vor allem mit Holz befeuerte Kleinfeuerungsanlagen tragen zu diesen Emissionen maßgeblich bei. Hauptquelle der Feinstaubemissionen sind Einzelraumfeuerungsanlagen, die zumeist als Zusatzheizung zu den zentralen Öl- und Gasheizungen in den Haushalten betrieben werden. Aufgrund des stetig steigenden Holzeinsatzes ist weiterhin von einem Emissionsanstieg auszugehen. Die textliche Festsetzung soll einerseits zu einer weitgehenden Luftreinhaltung im Zuge der zusätzlichen Bebauung beitragen, andererseits den angestrebten Ausbau der energetischen Nutzung von Biomasse nicht behindern.

Für die Verbrennung in ortsfesten Feuerstätten sind deshalb nur die folgenden festen Brennstoffe zulässig:

- naturbelassenes stückiges Holz einschließlich anhaftender Rinde, insbesondere in Form von Scheitholz und Hackschnitzeln, sowie Reisig und Zapfen und
- Presslinge aus naturbelassenem Holz in Form von Holzbriketts nach DIN 51731, Ausgabe Oktober 1996, oder in Form von Holzpellets nach den brennstofftechnischen Anforderungen des DINplus-Zertifizierungsprogramms „Holzpellets zur Verwendung in Kleinfeuerstätten nach DIN 51731-HP 5“, Ausgabe August 2007, sowie andere Holzbriketts oder Holzpellets aus naturbelassenem Holz mit gleichwertiger Qualität.

  (vgl. § 3 Absatz 1 Nummer 4 und Nummer 5a der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 16 Absatz 4 des Gesetzes vom 10. März 2017 (BGBl. I S. 420) geändert worden ist – 1. BImSchVO)

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass Einzelraumfeuerungsanlagen nach der 1. BImSchVO nur gelegentlich und nicht zur Dauerbeheizung eingesetzt werden dürfen.

4. Städtebauliche Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

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

4.2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

Die Regelung erlaubt es der Stadt, in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nur ein konkretes Vorhaben zu ermöglichen, sondern darüber hinaus die zulässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben und sich nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzu-

legen. Zu einem späteren Zeitpunkt kann bei einem entsprechenden Bedarf durch eine im Vergleich zur Planänderung verhältnismäßig einfache Änderung des Durchführungsvertrages die Zulässigkeit des Vorhabens modifiziert werden. Die Regelung hat damit insbesondere dann Vorteile, wenn sich im Vorhabengenehmigungsverfahren oder während der Nutzung des Vorhabens herausstellt, dass sich die ursprünglich als zutreffend erachteten Bedürfnisse geändert haben.

Vorhaben, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind unzulässig. Sie können aber durch eine Änderung des Durchführungsvertrages zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf. Eventuelle Änderungen des Durchführungsvertrags müssen sich innerhalb des durch den Bebauungsplan gesetzten Rahmens bewegen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 658 wird festgesetzt, dass die nach den Festsetzungen zulässigen Nutzungen nur insoweit zulässig sind, als sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind. Dabei handelt es sich sowohl um eine aufschiebende als auch um eine auflösende Bedingung.

4.2.1. Zahl der Vollgeschosse

Für den vorderen Bereich des Plangebiets sind drei Vollgeschosse festgesetzt, um grundsätzlich eine dem Standort angemessene und nachbarschaftsverträgliche bauliche Verdichtung zu ermöglichen. Im hinteren Bereich werden aus genau diesem Grund nur zwei Vollgeschosse festgesetzt, um den Übergang in eine kleinteiligere Bebauung im rückwärtigen Bereich zu ermöglichen.

4.2.2. Ausnutzungsziffern GRZ und GFZ

Die Grundflächenzahl GRZ entspricht mit 0,4 für den vorderen Grundstücksbereich der Obergrenze der BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Die Geschossflächenzahl GFZ 1,2 ermittelt sich aus der festgesetzten GRZ (0,4) multipliziert mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (III). Für den hinteren Bereich wird aufgrund der kleinteiligeren Siedlungsstruktur in diesem Bereich eine geringere GRZ von 0,3 festgesetzt. Dieses dient auch einer geringeren zulässigen Versieglung des relativ großen Grundstücksbereichs. Die GFZ für diesen Bereich ermittelt sich ebenfalls aus der festgesetzten GRZ (0,3) multipliziert mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (II).

4.2.3. Gebäudehöhen

Damit sich nicht einzelne Gebäude unverhältnismäßig aus dem Gelände und aus dem Gesamtbild des Baugebiets hervorheben, ist die Gebäudehöhe festgesetzt. Zwecks rechtlicher Bestimmtheit sind die in der Planzeichnung angegebenen Maximalhöhen auf Normalhöhennull (NHN) bezogen.

Damit ist eine eindeutige Bestimmung der Höhenlage ohne – ggf. veränderbare – Bezugspunkte in der Örtlichkeit möglich.

4.3. Bauweise

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

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

4.4.1. Garagen und Stellplätze

Zur Sicherstellung der Gestaltung des Grundstücks wird gem. § 12 Absatz 6 BauNVO festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig sind. Durch dieses Regelung soll sichergestellt werden, dass langfristig die geplanten Stellplätze und Garagen gesichert sind und nicht nach und nach weitere Stellplatzflächen ergänzt werden.

4.5. Sonstige Festsetzungen

4.5.1. Versickerungsgünstige Bodenbefestigung

Bereits § 9 Absatz 4 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) trifft bereits folgende Regelung:

„Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen dürfen, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann.“

Diese Regelung stellt zusätzliche Anforderungen an bauliche Anlagen im Interesse des Wasserhaushalts. Die Regelung soll bewirken, dass das auf den genannten Flächen fallende Niederschlagswasser möglichst weitgehend versickert und damit nicht in die Regenwasserkanalisation gelangt, sondern das Grundwasser vermehrt.

Da eine wasserdurchlässige Befestigung i. d. R. keine großen praktischen Probleme bereitet, für Eigentümer und Benutzer zumutbar ist und einen wertvollen Beitrag zur Verhinderung von Schadensfällen bei Starkregenereignissen leistet, wird die Befestigungsart von privaten Grundstückszufahrten und Pkw-Einstellplätzen im Bebauungsplan konkretisiert.

Die konkrete Maßnahme zum Schutz des Bodes ist gedeckt von § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB und städtebaulich gerechtfertigt, da es sich hierbei um eine zumutbare eingriffsminimierende Vermeidungsmaßnahme handelt.

4.5.2. Dachbegrünung

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

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

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

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

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

4.5.3. Anpflanzen von Bäumen und Hecken

Auf der südöstlichen Grundstücksgrenze hat sich eine umfangreiche Grünstruktur entwickelt, welche die Nachbarschaft prägt. Da diese durch die umfangreichen Bauarbeiten nicht dauerhaft erhalten werden kann, wird eine 2 m breite Fläche festgesetzt, um hier eine neue Grünstruktur mit abschirmender Wirkung entstehen zu lassen. Diese Fläche ist mit Bäumen oder Sträuchern (siehe Pflanzliste A) dauerhaft zu bepflanzen und zu pflegen.

Zum Erhalt des vorhandenen Strukturreichtums und zur Gewährleistung von ökologisch hochwertigen Strukturen wird das Pflanzen von drei weiteren Bäumen im Plangebiet vorgegeben. Bei den Baumpflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze (siehe Pflanzliste A) zulässig. Dabei leistet die Verwendung eines heimischen Gehölzes einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität.

Pflanzliste A:
- Heimische standortgerechte Gehölze im Siedlungsbereich -

	deutscher Artenname	botanischer Artenname	Wasser-versorgung **tr**ocken/ **fr**isch/**na**ss	Nährstoff-versorgung **re**ich/**mi**ttel/ **ar**m	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung **E**inzelbaum/ **H**ecke	schnitt-verträglich
Bäume	Feldahorn	Acer campestre	tr/fs	mi	5-15 m	E/H	ja
	Spitzahorn	Acer platanoides	fs	re/mi	20-30 m	E	
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	fs	mi	25-30 m	E	
	Schwarzerle	Alnus glutinosa	fs/na	mi/re	10-20 m	E	
	Sandbirke	Betula pendula	tr/fs	ar	20 m	E	
	Hainbuche	Carpinus betulus	tr/fs	re/mi	25 m	E/H	ja
	Rotbuche	Fagus sylvatica	fs	ar	30 m	E/H	ja
	Esche	Fraxinus excelsior	fs/na	re/mi	25-40 m	E	
	Wildapfel	Malus sylvestris	tr/fs	re	6-10 m	E	
	Schwarz-Pappel	Populus nigra	tr/na	re	20-25 m	E	

	Zitterpappel	Populus tremula	tr/fs	mi/ar	20 m	E	
	Vogelkirsche	Prunus avium	fs	mi	15-20 m	E	
	Traubenkirsche	Prunus padus	fs/na	mi	10 m	E	
	Wildbirne	Pyrus pyraster	tr/fs	re	12-15 m	E	
	Traubeneiche	Quercus petraea	tr/fs	mi	20-30 m	E	
	Stieleiche	Quercus robur	fs	mi	40 m	E	
	Silberweide	Salix alba	fs/na	mi	25 m	E	
	Salweide	Salix caprea	tr/fs	mi	5-8 m	E/H	
	Bruchweide	Salix fragilis	fs/na	mi	10-15 m	E	
	Korbweide	Salix viminalis	fs/na	re	3-8 m	E	
	Eberesche	Sorbus aucuparia	fs/tr	mi	6-12 m	E	
	Gewöhnliche Eibe	Taxus baccata	fs/na	re	10 m	E/H	ja
	Winterlinde	Tilia cordata	tr/fs	mi	25 m	E	
	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	fs	re	35 m	E	
	Flatterulme	Ulmus laevis	fs/na	re	25 m	E	
	Feldulme	Ulmus minor	tr/fs	re	30 m	E	
	Bergulme	Ulmus glabra	fs/na	re	30 m	E	

	deutscher Artenname	botanischer Artenname	Wasser-versorgung **tr**ocken / **f**ri**s**ch/**na**ss	Nährstoff-versorgung **re**ich/**mi**ttel/ **ar**m	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung **E**inzelbaum/ **H**ecke	schnitt-ver-träglich
Sträucher	Hartriegel	Cornus sanguinea	tr/fs	mi	1-4 m	H	
	Hasel	Corylus avellana	tr/fs	re/mi	2-6 m	H	
	Weißdorn	Crataegus laevigata	tr/fs	re	2-6 m	E/H	ja
	Weißdorn	Crataegus monogyna	tr/fs	mi	2-6 m	E/H	ja
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	fs	re/mi	2-4 m	H	
	Faulbaum	Frangula alnus	fs/na	ar	1-3 m	H	
	Europäische Stech-palme	Ilex aquifolium	tr/fs	mi	3-6 m	E/H	ja
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	tr/fs	mi	1-2 m	H	ja
	Schlehe	Prunus spinosa	tr/fs	re/mi	1-3 m	H	ja
	Hundsrose	Rosa canina	tr/fs	re	1-3 m	H	ja
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	fs	re/mi	2-6 m	H	
	Traubenholunder	S. racemosa	fs	mi	1-3m	H	
	Ohrweide	Salix aurita	fs/tr	mi	1-3 m	H	ja
	Grauweide	Salix cinerea	fs/na	ar	2-5 m	H	ja
	Schneeball	Viburnum opulus	fs/na	re	1-3 m	H	

	deutscher Artenname	botanischer Artenname	Wasser-versorgung **tr**ocken/ **fr**isch/**na**ss	Nährstoff-versorgung **re**ich/**mi**ttel/ **ar**m	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung **E**inzelbaum/ **H**ecke	schnitt-ver-träglich
Kletterpflanzen	Waldrebe	Clematis vitalba	fs	re/mi	3-20 m	-	ja
	Efeu	Hedera helix	fs	mi	2-20 m	-	ja
	Hopfen	Humulus lupulus	fs/na	re/mi	2-6 m	-	ja
	Wilder Wein, dreispitziger	Parthenocissus tricuspidata	fs	mi	2-20 m	-	ja
	Wilder Wein, fünfblättriger	Parthenocissus quinquefolia	fs	mi	2-20 m	-	ja
	Geißblatt	Lonicera periclymenum	fs	ar	1-3 m	-	ja

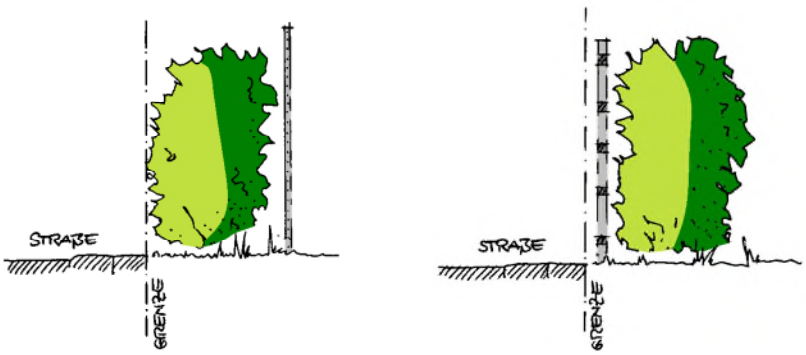
5. Örtliche Bauvorschriften

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

5.1. Einfriedungen

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

Die Hecken können mit durchsichtigen Zaunanlagen kombiniert werden, wodurch das Sicherheitsbedürfnis von Bewohnern mit Kleinkindern und Haustieren ausreichend Berücksichtigung findet.



Beispiele für die Kombination aus Hecke und baulicher Einfriedung

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.

6. Kennzeichnungen

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

6.1. Altlasten

Das Plangebiet liegt im Bereich der Altablagerung Wüste. Im Rahmen der Untersuchung zur Altablagerung Wüste wurde auf einer angrenzenden Fläche eine Erkundungssondierung bis max. 2,2 m Tiefe durchgeführt. In dieser Sondierung wurden bis ca. 1,3 m unter Gelände Auffüllungsmaterialien der Altablagerung Wüste angetroffen. Von den Auffüllungsmaterialien wurden keine chemischen Bodenanalysen durchgeführt.

Oberbodenuntersuchungen entsprechend den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodschV) sind im Planbereich bisher nicht ausgeführt worden.

Bei Bodeneingriffen ist das Antreffen von verunreinigten Auffüllungsmaterialien zu erwarten, die aus abfallrechtlicher Sicht relevant sind und ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu beseitigen sind.

Die zukünftigen Oberbodenschichten in den unversiegelten Bereichen der zu bebauenden Flächen müssen in ausreichender Mächtigkeit (Wohnbebauung: 0,6 m, Park-/Freizeitfläche: 0,35 m) vorliegen und die Prüfwerte der BBodSchV deutlich unterschreiten.

Weitere Aussagen zum Bodenmanagement bzw. zur Bodenentsorgung können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Ein textlicher Hinweis ist dazu aufgenommen.

7. Hinweise

7.1. Bodenfunde

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

7.2. Kampfmittelverdachtsflächen

Für den Planbereich wurde im Rahmen der Bauleitplanung weder eine Kampfmittelsondierung noch eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen durchgeführt. Somit besteht innerhalb des Planbereichs der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

8. Maßnahmen

8.1. Bodenordnung

Zur Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung ist keine grundsätzliche Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse durch bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

8.2. Folgekosten der Bauleitplanung

Durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehen keine Folgekosten für die Stadt Osnabrück.

9. Vorhaben- und Erschließungsplan

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vor, der Wirksamkeitsvoraussetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Der VEP beschreibt das Vorhaben konkret und stellt die Grundlage sowohl für die Durchführungspflicht als auch für die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dar.

10. Durchführungsvertrag

Mit dem Vorhabenträger wird seitens der Stadt ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger gemäß § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB u. a. dazu verpflichtet, das im VEP festgelegte Vorhaben

- innerhalb einer näher bestimmten Frist auf eigene Kosten durchzuführen,
- bei der Errichtung von Wohngebäuden, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, den Energiestandard mindestens der aktuell ersten Stufe der Förderung energiesparenden Bauens der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) (z. Zt. Energie-Effizienzhaus 55) einzuhalten,
- sich als Folge der Baulandentwicklung an den entstehenden Kosten der Stadt für die Schaffung oder Erweiterung sozialer Infrastruktureinrichtungen zu beteiligen.

D Umweltbelange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 658 – Hiärm-Grupe-Straße 21 - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau zusätzlicher Wohnbebauung – teilweise in zweiter Reihe in Form einer Nachverdichtung - geschaffen werden. Die geplante Neuversiegelung erstreckt sich über bestehende Freiflächen, deren ökologische Wertigkeit hinsichtlich der Biotoptypen als eher gering eingeschätzt wird. Vorhandene Gehölzstrukturen im Osten des Plangebietes werden als Fläche mit Pflanz- bzw. Erhaltungsgebot festgesetzt. Die aktuell günstige bioklimatische Ausgangssituation wird naturgemäß durch die zusätzliche Versiegelung verschlechtert. Ähnlich negativ wirkt sich der Wegfall zweier stadtklimatisch wirksamer Großbäume aus. Positiv ist dagegen die Festsetzung von drei zu pflanzenden Bäumen zu werten. Die kleinräumige Neuversiegelung der anstehenden Böden wird hinsichtlich des Bodenschutzes als unterhalb der Erheblichkeitsschwelle liegend eingeschätzt; es wird zudem zum Teil eine versickerungsgünstige Pflasterung festgesetzt. Die fachgerechte Berücksichtigung der Altlastensituation ist durch einen entsprechenden Hinweis auf die Ebene der Baugenehmigung verlagert.

Hinsichtlich des Artenschutzes bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken gegen das Vorhaben, da mittels der Hinweise Nr. 6 und 7 sichergestellt wird, dass durch die Verwirklichung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden.

Die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes führt insgesamt zu keinen erkennbaren erheblichen Beeinträchtigungen der planungsrelevanten Schutzgüter.

E Abwägung der Umweltbelange

Die vorliegende Bauleitplanung verfolgt eine moderate Nachverdichtung für ein Grundstück im Innenbereich. Die Nachverdichtung wird zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung führen. Im Endergebnis wird jedoch der Schaffung von Wohnraum durch eine behutsame Innenentwicklung der Vorzug vor einer weiteren Flächeninanspruchnahme wertvollerer Außenbereichsflächen gegeben. Mit dem Eingriff in den Naturhaushalt wird zudem durch entsprechende Festsetzungen (z. B. Anpflanzen von Bäumen) verantwortungsvoll umgegangen.

F Sonstige Angaben

1. Sozialverträglichkeit

Die Bauleitplanung ermöglicht die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im bestehenden Siedlungsraum. Durch die Angebotsausweisung von Wohnraum kann dabei dem wachsenden Druck auf dem Wohnungsmarkt und einer damit einhergehenden Verteuerung von Wohnraum entgegengewirkt werden. Die Verdichtung von Siedlungsbereichen führt zwar in der Regel zu Veränderungen im sozialen Umfeld bestehender Wohnsituationen, allerdings versucht die vorliegende Bauleitplanung die Verdichtung auf ein sozialverträgliches Maß zu reduzieren.

Die Möglichkeit der Inanspruchnahme vorhandener Angebote und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist gewährleistet. Für Kinder sind die öffentlichen Kinderspielplätze im Bereich *Theo-Fritz-Koch-Weg/Schreberstaße* und *Hoetgerstraße* erreichbar, deren Erhalt durch das „Gesamtstädtische Spielplatzkonzept“ (2009) der Stadt Osnabrück beschlossen wurde.

2. Flächenbilanz

Planbereichsfläche:	**ca. 1.716 m²**	
Bauflächen:	ca. 1.716 m²	
davon Wohngebiete (WA):		ca. 1.716 m²