Bebauungsplan Nr. 621 – Bramscher Straße/ Fürstenauer Weg – (vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren)

Begründung zum Entwurf

Stand: 09.09.2020

A Rahmenbedingungen

1. Planungsanlass

Im nördlichen Stadteingangsbereich an der *Bramscher Straße* im Stadtteil Haste befindet sich das Baufachzentrum Nilsson, welches den heutigen Anforderungen an Funktion und Gestaltung in dieser exponierten Lage nicht mehr gerecht wird. Aus diesem Grund soll das Baufachzentrum verlagert und auf dem Grundstück eine Wohnanlage, teilweise für Studenten, errichtet werden. Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 195 – Fürstenauer Weg, Ost – nicht die beabsichtigte Nutzung und Verdichtung zulässt, ist für die Realisierung des Vorhabens die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans (vorhabenbezogener Bebauungsplan) erforderlich.

Planungsanlass sind konkrete Planungsabsichten zur Errichtung einer Wohnanlage nach Beseitigung der derzeit noch aufstehenden Bestandsbebauung bzw. der Verlagerung des Baustoffhandels Nilsson an einen anderen Standort am *Fürstenauer Weg*.

Hierfür hat die Vorhabenträgerin, die DK Nilsson GmbH & Co.KG, am 08.02.2017 gemäß § 12 Absatz 2 BauGB die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes bei der Stadt Osnabrück beantragt. Die Stadt Osnabrück hat sich im Rahmen ihres „pflichtgemäßen Ermessens“ zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens entschieden. Zur Schaffung von unterschiedlichen Wohnungsangeboten und um das bisher gewerblich genutzte Grundstück des Baustoffhandels einer städtebaulich nachhaltigen und zeitgemäßen Nachnutzung zuzuführen, besteht ein entsprechendes Planungserfordernis

Da sich im näheren und im weiteren Umfeld der ca. 1 ha großen Plangebietsfläche vorwiegend Wohnnutzungen sowie öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Kindergarten, Schulen, Hochschule, Geschäfte, o.ä. befinden und eine Stadtbusanbindung vorhanden ist, ist dieser Standort für eine Wohnbebauung gut geeignet. Seitens der Stadt Osnabrück besteht ein Interesse, diese z. T. mindergenutzte Fläche einer städtebaulich sinnvollen und umgebungsverträglichen Nachnutzung zuzuführen.

1.1. Verfahren

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 30.05.2017 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 621 – Bramscher Straße/ Fürstenauer Weg – im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die Bauleitplanung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 9.900 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 (Nachnutzung einer gewerblichen Fläche und Nachverdichtung angrenzender Flächen) 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.

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.

Bei der Durchführung von Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung kann 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 werden. 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. Die Öffentlichkeit hatte vom 06.06.2017 bis 04.07.2017 die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zu der Planung zu äußern. Stellungnahmen sind in dieser Zeit nicht eingegangen.

1.2. 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. Das „Handlungsprogramm Bezahlbarer Wohnraum“ sieht für das Plangebiet einen Anteil von 15 % an preisgebundenen Wohnraum vor.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Haste und liegt im nördlichen Stadteingangsbereich westlich der Bundesstraße B 68 *Bramscher Straße*, südlich vom *Fürstenauer Weg* bzw. nördlich vom alten *Fürstenauer Weg*. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1 ha.

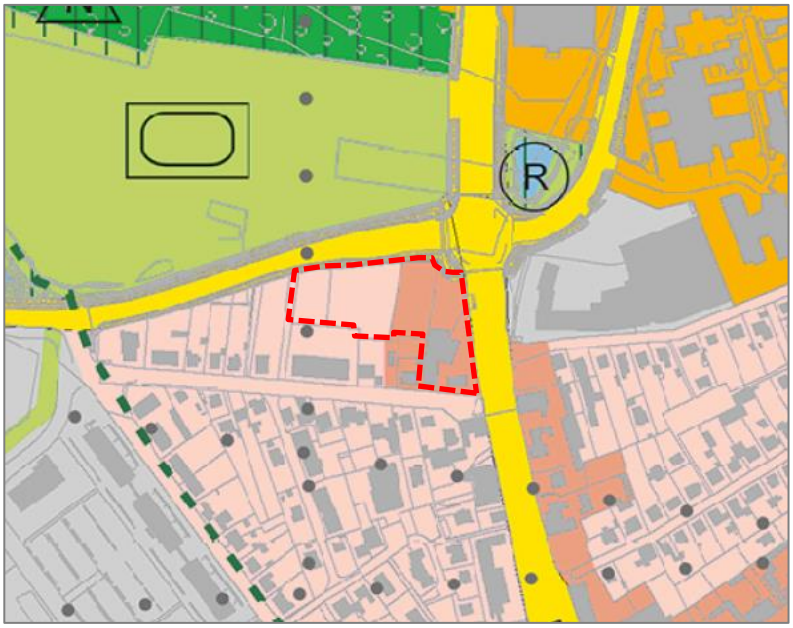
2.2. Bestandsanalyse

Das Plangebiet ist im südöstlichen Bereich von mehreren Gebäuden des Baufachzentrums bebaut. Nördlich der Gebäude befindet sich eine asphaltierte Fläche, welche aktuell zur Lagerung von Baustoffen genutzt wird. Westlich davon schließen brachliegende Garten- bzw. Grünflächen an.

2.3. Planerische Ausgangslage

2.3.1. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück stellt das Plangebiet im östlichen Bereich als Gemischte Baufläche und im westlichen Bereich als Wohnbaufläche dar. Da sich die verbindliche Bauleitplanung aus dem FNP entwickelt, ist eine Änderung des FNP nicht erforderlich.



Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan der Stadt Osnabrück
(Quelle: Geodatenportal Stadt Osnabrück 2020)

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. Für das hier anstehende Bauleitplanverfahren wird bis zum Satzungsbeschluss ein Energiekonzept erstellt. Die Vorgaben zum Energiestandard von Neubauten werden im Durchführungsvertrag geregelt. Zur Berücksichtigung stadtklimatischer Belange sind grünordnerische Maßnahmen Bestandteil des Bebauungsplans (siehe Kap. C 4.5). Die Immissionen auf das Plangebiet wurden geprüft und textlich im Bebauungsplan geregelt (siehe Kap. C 3). Die Auswirkungen auf die Umweltbelange Boden und Wasser wurden ebenfalls geprüft. Gemäß der Vorgabe zur Versickerung von Niederschlagswasser, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteten Mulden vorgesehen (siehe Kap. C 4.4.1 und 4.5.6).

2.3.3. 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.

Die vorliegende Planung sieht eine stark verdichtete Wohnbebauung auf einer verhältnismäßig kleinen Fläche vor. Damit kann ein relevanter Beitrag zur Wohnraumversorgung innerhalb bestehender Strukturen geleistet werden.

2.3.4. Gesamtstädtisches Spielplatzkonzept

Für die Ermittlung des Bedarfs an öffentlichen Kinderspielplatzflächen ist das „Gesamtstädtische Spielplatzkonzept“ (2009) der Stadt Osnabrück heranzuziehen. In der Umgebung des Plangebiets bestehen in der flächenmäßigen Versorgung von Spielflächen für Kinder keine Defizite. Die flächenmäßige Versorgung mit Bewegungsflächen für Jugendliche weist jedoch Defizite in erhöhtem Umfang auf. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Großspielplatzes „Ruller Weg“. Außerdem ist der öffentliche Kinderspielplatz am *Ankumer Weg* fußläufig zu erreichen. Der Bebauungsplan sieht eine Überplanung einer bisher nicht realisierten Spielplatzfläche vor. Wegen der fußläufig erreichbaren Spielplatzflächen in der näheren Umgebung ist diese Überplanung in diesem Fall möglich.

2.3.5. Störfallbetriebe

In Osnabrück befinden sich mehrere Betriebe, die als Störfallbetrieb eingestuft und gemäß § 50 BImSchG im Rahmen der Bauleitplanung zu betrachten sind. Als Grundlage zur Ermittlung angemessener Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten wurde von der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) der Leitfaden KAS-18 "Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse mit Erläuterungen" erarbeitet. In Anlage 1 sind generelle Achtungsabstände angegeben, die einen Anhalt bieten, ob bei einem Zusammenrücken von Betriebsbereich und schutzbedürftigem Gebiet der Planungsgrundsatz nach § 50 Satz 1 BImSchG noch gegeben ist.

Da weite Teile des Osnabrücker Stadtgebiets in den Achtungsabständen der Störfallbetriebe liegen, sind die Betriebe in den letzten Jahren näher untersucht worden, um den angemessenen Abstand zu ermitteln. Dabei werden die spezifischen Gegebenheiten vor Ort geprüft und der tatsächliche Gefahrenbereich ermittelt.

Ableitend von den Untersuchungsergebnissen kann für das vorliegende Plangebiet festgestellt werden, dass es deutlich außerhalb der ermittelten angemessenen Abstandsflächen liegt.

2.4. Rechtliche Ausgangslage

2.4.1. Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht derzeit der Bebauungsplan Nr. 195 – Fürstenauer Weg, Ost – aus dem Jahre 1978. Dieser wird im Rahmen des hier anstehenden Bebauungsplanverfahrens überplant. Der Bebauungsplan Nr. 195 setzt für das Plangebiet Mischgebiet (MI) sowie Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Die festgesetzte Geschossflächenzahl in Verbindung mit der Grundflächenzahl von 0,4 lässt maximal eine zweigeschossige Bauweise zu. Weiterhin setzt der Bebauungsplan eine Spielplatzfläche sowie Flächen mit Pflanzbindung fest, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan zum Teil überplant werden. Da die Festsetzungen nicht die beabsichtigte Verdichtung der bereits genutzten Flächen zulassen und es Ziel der Stadt Osnabrück ist, bedarfsgerechte Grundstücks- und Wohnungsangebote für möglichst breite Bevölkerungskreise zur Verfügung zu stellen, ist es erforderlich, das Planungsrecht zu ändern.

3. Untersuchungen

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden die folgenden Untersuchungen durchgeführt:

- Fauna Kartierung (IPW, 27.04.2020)

- Artenschutzbeitrag (IPW, 16.07.2020)
- Landschaftsökologischer Fachbeitrag (IPW, 16.07.2020)
- Schalltechnische Beurteilung (IPW, 22.07.2020)
- Geotechnischer Bericht (Z+L, 15.02.2019)
- GOSOL-Berechnung (Stadt Osnabrück, 10.03.2020
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW, 05.06.2020)

B Planungsziel

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, an diesem Stadteingangsbereich eine zeitgemäße Wohnbebauung für verschiedene Nutzergruppen zu entwickeln.

Die Lage am Stadteingang Osnabrücks soll genutzt werden, diesen städtebaulich aufzuwerten und architektonisch den Kreuzungsbereich zu betonen. Neben einem studentischen Wohnheim, welches in unmittelbarer Nähe zur Hochschule liegen würde, sind Geschosswohnungsbauten mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen geplant.

C Planungsinhalt

1. Städtebauliche Grundidee

Städtebauliche Grundidee ist es, den nördlichen Eingangsbereich der Stadt neu zu gestalten und die z.T. mindergenutzte Fläche durch eine moderne Wohnbebauung aufzuwerten. Durch die riegelartige Anordnung von sechs Gebäuden mit verschiedenen Geschossigkeiten zur *Bramscher Straße* und dem *Fürstenauer Weg*, wird eine besondere Akzentuierung auf das Eckgebäude an der Kreuzung der beiden Straßen gelegt. Das Eckgebäude wird mit vier Vollgeschossen zzgl. einem Park- sowie Staffelgeschoss ausgebildet. Die Riegelbebauung ist so angelegt, dass von den äußeren Gebäuden der Riegelbebauung bis zu dem Eckgebäude die Geschossigkeit, beginnend bei zwei Vollgeschossen plus Park- und Staffelgeschoss, stetig ansteigt. Dadurch wird außerdem der Eingangsbereich der Stadt aus Richtung der Bundesstraße B 68 visuell betont. Durch die Abstufung der Höhe der Gebäude wird städtebaulich ein Übergang zur umliegenden, überwiegend zweigeschossigen Bebauung hergestellt. Ein 3 Meter breiter Grünstreifen bettet die Blockbebauung zum Straßenraum ein und es entsteht ein ausreichender Abstand zu den beiden Hauptstraßen, was die Wohnqualität steigert.

Durch die geschlossene Bebauung wird eine schallabschirmende Wirkung erreicht, wodurch weitere Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich des Grundstücks ermöglicht wird. Durch die schallschützende Riegelbebauung wird neben der geplanten rückwärtigen Bebauung auf dem Grundstück ebenfalls die bereits bestehende umliegende Bebauung geschützt. Aus Schallschutzgründen werden innerhalb der Riegelbebauung, ausgenommen der Staffelgeschosse, keine Aufenthaltsräume zu den angrenzenden Straßen angeordnet. Sämtliche Aufenthaltsräume der Wohnungen zeigen zum Innenhof, in dem sich das Leben abspielt. Zur Straße sind lediglich Abstellräume, Treppenhäuser und Erschließungsgänge geplant. Bei den Staffelgeschossen sind auch Aufenthaltsräume zu den Straßen geplant. Diese Räume müssen zur straßenzugewandten Seite geschlossene Fassaden sowie andere Lüftungsmöglichkeiten aufweisen. Im rückwärtigen Bereich der Riegelbebauung ist zudem ein Kleinkindspielplatz vorgesehen. Die Freiflächen sollen unter anderem durch Baumpflanzungen, grenzständigen Heckenpflanzungen und naturnah gestalteten Versickerungsmulden begrünt werden.

Die beiden zur *Bramscher Straße* ausgerichteten Gebäudeteile (Haus A + B) sollen als Studentenwohnheim genutzt werden. Durch die Realisierung unter anderem von studentischem Wohnen und dem dadurch erhöhten Bedarf an Fahrradstellplätzen werden diese in ausreichender Zahl vorgesehen. Die Anzahl an PKW-Stellplätze wird ebenfalls im ausreichenden Maß bemessen. Darüber hinaus sind Besucherstellplätze angrenzend zur Erschließungsstraße und in den Parkgeschossen der Gebäude vorgesehen.

1.1. Planungsalternativen

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind keine Planungsalternativen vorgesehen. Im Gegensatz zum Einleitungsantrag wurde unter anderem aufgrund von wirtschaftlichen Gründen sowohl die Anzahl der Gebäude als auch die Anzahl der Geschosse erhöht.

1.2. Solarenergetische Ausrichtung

Gemäß Beschluss des Rates der Stadt Osnabrück vom 08.07.2008 sollen Bebauungspläne für Wohngebiete einer solarenergetischen Prüfung unterzogen werden. Dabei soll das solarenergetische Bewertungsprogramm GOSOL zur Anwendung kommen. Grundsätzlich sollen dabei unter Berücksichtigung der anderen planerischen Belange Werte für solare Energiegewinne von mehr als 75 % angestrebt werden.

Das Vorhaben verfolgt trotz hoher baulicher Dichte eine weitgehende Ausrichtung der Hauptfassaden der Wohnhäuser nach Süden und minimiert durch die Einhaltung von ausreichenden Abstandsflächen die gegenseitige Verschattung.

Mit Hilfe des Computerprogramms GOSOL wurde errechnet, dass das vorliegende Bebauungs- und Erschließungskonzept bei den späteren Wohnhäusern eine gute Nutzung der Solarenergie ermöglicht. Im Durchschnitt können solare Energiegewinne in einer Größenordnung von bis zu ca. 81 % erzielt werden.

2. Erschließung

2.1. Verkehrliche Erschließung

Verkehrlich soll dieser Bereich, wie bisher, über den alten *Fürstenauer Weg* im südlichen Plangebiet erschlossen werden. Innerhalb des Plangebiets sind private Verkehrsflächen festgesetzt, die neben der Erschließungsfunktion für die geplanten Wohngebäude auch eine verkehrsgerechte Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge sowie für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge gewährleistet. Müllfahrzeugen sowie Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen soll es gestattet werden aus dem Gebiet heraus nach rechts auf den neuen *Fürstenauer Weg* auszufahren. Dies wird im Durchführungsvertrag näher geregelt und eine Straßenentwurfsplanung wird diesem beigefügt. Eine Zufahrt vom neuen *Fürstenauer Weg* ist nicht vorgesehen. Um die Ausfahrt auf den *Fürstenauer Weg* zu beschränken und lediglich für Müll-, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge zu zuzulassen, ist es notwendig, dass dieser Bereich durch Poller oder sonstige bauliche Maßnahmen abgesperrt wird. Um verkehrliche Probleme im Plangebiet zu vermeiden, wird für größere Fahrzeuge wie beispielsweise Liefer- oder Umzugswagen eine Wendemöglichkeit am westlichen Rand des Plangebiets vorgesehen. Das Plangebiet wird über eine Privatstraße erschlossen, da es sich bei dem Plangebiet um ein zusammenhängendes Grundstück handelt und die Erschließung lediglich für die künftigen Bewohner und Besucher des Wohnkomplexes sowie für Müll-, Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge vorgesehen ist. Durchgangsverkehr wird durch die Straße nicht ermöglicht. Die Festsetzung einer Privatstraße ermöglicht der Vorhabenträgerin eine flexiblere Erschließung.

Die für die wohnbauliche Nutzung nach der Stellplatzsatzung der Stadt Osnabrück erforderlichen Stellplätze werden durch Stellplätze im sogenannten „Nullgeschoss“ nachgewiesen. Es sind ebenfalls ausreichend Besucherstellplätze auf den Freiflächen neben den Gebäuden und vereinzelt im „Nullgeschoss“ eingeplant. Durch die Realisierung unter anderem von studentischem Wohnen und dem nachzuweisenden Bedarf an Fahrradstellplätzen werden im Plangebiet rd. 100 Fahrradstellplätze innerhalb der Gebäude errichtet. Weiterhin sind insgesamt rd. 90 Stellplätze für Bewohner sowie rd. 30 Besucherstellplätze vorgesehen.

In der Nähe des Plangebiets befinden sich mehrere Bushaltestellen, die fußläufig gut erreichbar sind. Die Bushaltestellen „Netter Heide“, „Oldenburger Landstraße“, „Bramscher Straße“ und „Bramstraße“ sind in weniger als 500 m zu erreichen, wodurch eine gute Anbindung an den Öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) gewährleistet ist.

2.2. Technische Erschließung

Die Vorhabenträgerin hat sich im Rahmen des Durchführungsvertrags dazu zu verpflichten, die notwendigen technischen Entsorgungsanlagen herzustellen. Die Versorgungsanlagen gehen an den jeweiligen Träger bzw. werden auch von diesen errichtet.

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

Versorgung mit Elektrizität und Trinkwasser

Die Versorgung des Planbereichs mit Trinkwasser kann über einen Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Um die elektrische Versorgung im Plangebiet sicherzustellen ist aufgrund des zu erwartenden Leistungsbedarf eventuell ein Trafostationsstandort (Fläche 3x5 m) notwendig.

Löschwasserversorgung

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.

Der Grundschutz für die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk für das Plangebiet gesichert. In dem Plangebiet kann voraussichtlich eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³ je Hydrant bereitgestellt werden. Das ist die Mindestmenge, die über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden kann.

Schmutzwasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann über die bestehende Schmutzwasserkanalisation am alten *Fürstenauer Weg* abgeleitet werden. Diese ist ausreichend dimensioniert, um die größeren Schmutzwassermengen der geplanten Wohnanlage aufzunehmen.

Oberflächenentwässerung

Im Zuge der wasserwirtschaftlichen Vorplanung ist unter Vorabstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und den Stadtwerken ein erstes Konzept erarbeitet worden. Dieses sieht eine Muldenversickerung auf den Freiflächen des Grundstückes vor. Zur Entlastung der Oberflächenentwässerung wird im Bebauungsplan außerdem eine Dachbegrünung festgesetzt. Voraussetzung für die Muldenversickerung ist der vollständige Austausch der Auffüllungsböden im Bereich der Versickerungsanlagen durch sauberes Bodenmaterial (Z0-Material) und die Beachtung des Einleitniveaus zwecks Einhaltung der notwendigen Filterstrecke von 1 m (zwischen Sohle der Versickerungsmulde und mittlerem Höchstgrundwasserstand.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr in Trägerschaft der Stadt Osnabrück.

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einzugsbereichs der Grundschule Haste. Kindertagesstätten sind im Stadtteil vorhanden. Unter Berücksichtigung der weiteren Planungen im Stadtteil Haste, insbesondere der beiden Baugebiete westlich und östlich des *Johannes-Prassek-Wegs*, ist ein zusätzlicher Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen in der Größenordnung einer 3- bis 4-gruppigen Kindertagesstätte zu erwarten. Im vorliegenden Plangebiet ist es nicht möglich eine zusätzliche Kindertagesstätte unterzubringen. Dies muss innerhalb des Stadtteils an anderer Stelle erfolgen.

Der öffentliche Kinderspielplatz am „Ankumer Weg“ ist fußläufig zu erreichen. Im Plangebiet ist ein Kleinkinderspielplatz, im rückwärtigen Bereich der Riegelbebauung mit einer Größe von rd. 170 m² gemäß Landesbauordnung vorgesehen.

3. Immissionsschutz

Durch die viel befahrenen Straßen *Fürstenauer Weg* und Bundesstraße B 68 *Bramscher Straße* (Autobahnzubringer), das Gewerbe im näheren und weiteren Umfeld sowie dem nördlich des Plangebiets nicht vorhandenen, aber planungsrechtlich möglichen Sportplatzes besteht hier eine nicht zu vernachlässigende Lärmbelastung, welche für den rechtmäßigen Vollzug des Bebauungsplans betrachtet werden muss. Um auf das Plangebiet einwirkende Schallimmissionen sowie vom Plangebiet ausgehende Schallemissionen zu erfassen und zu bewerten, ist eine schalltechnische Beurteilung erstellt worden.

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.

Im Rahmen der Abwägung kann festgestellt werden, dass die Orientierungswerte überschritten werden können. Sofern die Voraussetzungen erfüllt werden, kann beim Verkehrslärm auf die Grenzwerte der 16. BImschV (WA: 59/ 49 dB(A)) und bzgl. des Gewerbelärms bei Vorliegen einer Gemengelage auf Mischwerte bzw. MI-Werte (60/ 45 dB(A)) abgestellt werden. Dies ist im Weiteren näher erläutert.

3.1. Verkehrslärm

<u>Auswirkungen auf das Plangebiet</u>

Grundlage für die Verkehrslärmuntersuchung sind Prognosezahlen, die die zukünftigen höheren Verkehrszahlen berücksichtigen. Zudem wurde auch der in Planung befindliche Umbau des *Fürstenauer Wegs* berücksichtigt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (WA: 55/ 45 dB(A)) werden innerhalb des Plangebietes am Tag und in der Nacht in großen Bereichen – insbesondere an den Nord- und Ostfassaden – überschritten. Eine Überschreitung der Orientierungswerte soll bis zum in der 16. BImSchV festgelegten Grenzwert von 59 dB(A) hingenommen werden. Dies Überschreitung bis 59 dB(A) betrifft im Bebauungskonzept nur wenige Außenwohnbereiche (s. Rasterlärmkarten der Schalluntersuchung). Mit aktiven bzw. passiven Lärmschutzmaßnahmen sind gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen.

Grundsätzlich können die Überschreitungen zur Nachtzeit durch geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, bewältigt werden. Für die Überschreitungen zur Tageszeit sind Außenwohnbereiche

nur an den lärmabgewandten Seiten zulässig und in Randbereichen sind bei Terrassen/ Balkone bauliche Maßnahmen zur Abschirmung des Lärms erforderlich. Diese Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt

Da für die Berechnungen die geplante Bebauung im Plangebiet berücksichtigt wurde, werden mit den ausgewiesenen Werten (Lärmpegelbereiche) auch bereits die Effekte aus der Eigenabschirmung der Gebäude bzw. der Gebäudestellung berücksichtigt.

Das Plangebiet wird von der *Bramscher Straße (B 68)* im Osten und dem *Fürstenauer Weg* im Norden beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den jeweiligen Baulastträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Auswirkungen durch das Plangebiet

Zur Beurteilung, inwiefern die durch die Planung verursachten Verkehre sich auf die Umgebung (alter *Fürstenauer Weg*) auswirken, wurde eine Berechnung vorgenommen. Dabei wurden die Lärmbelastungen für den Prognosefall ohne und mit dem Plangebiet berechnet und die Ergebnisse miteinander verglichen.

Die Prognosedaten der Verkehrsmengen ohne das Plangebiet enthalten noch die Verkehre aus dem aktuell bestehenden Baustoffhandel, der durch das Projekt im Plangebiet aber zukünftig vollständig ersetzt wird. Insofern stellt das Hinzurechnen des ermittelten Verkehrsaufkommens aus dem Plangebiet eine überhöhte Betrachtung der Basisgröße dar. Das Ergebnis liegt damit aber in jedem Fall auf der sicheren Seite.

Der durch das Plangebiet verursachte Mehrverkehr führt zu Erhöhungen der Beurteilungspegel. Diese liegen jedoch an keinem der exemplarisch ausgewählten Immissionsorte oberhalb von 3 dB(A). Der maximale Beurteilungspegel wurde am *Fürstenauer Weg 11 II* mit 54/ 44 dB(A) berechnet. Damit werden die jeweils zu berücksichtigenden Immissionsgrenzwerte gem. 16. BImSchV von 59/ 49 dB(A) (WA) nicht überschritten.

Es sind im Rahmen dieser Untersuchung auch an keinem Objekt Erhöhungen auf oder oberhalb von 70/ 60 dB(A) ermittelt worden. Diese Pegel werden üblicherweise als Anhaltswerte für Wohnnutzungen angesehen, ab denen das Bestehen einer Gesundheitsgefahr nicht auszuschließen ist.

Mit den Ergebnissen ergeben sich kein Handlungsbedarf und keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen.

3.2. Gewerbelärm

Die im Rahmen dieser schalltechnischen Beurteilung ermittelten plangegebenen Geräuschimmissionen durch Gewerbelärm stellen nicht die derzeit tatsächlich vorhandene, sondern die planungsrechtlich aufgrund der derzeitigen Situation (infolge rechtsgültiger Bebauungspläne) zulässige, bzw. die maximal mögliche Immissionssituation aller Betriebe dar.

Für nahezu den gesamten Bereich des Plangebietes sind Überschreitungen der einschlägigen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärm tags und nachts ermittelt worden. Diese Überschreitungen betragen bis zu rd. 5 dB(A). Im Bereich der Bestandsbebauung am *Fürstenauer Weg 8-10* ((IP 07) unmittelbar südwestlich der geplanten Wohnnutzung) wurden maximale Beurteilungspegel von 59,2/ 44,1 dB(A) berechnet. Die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes durch zukünftige schutzbedürftige Bebauung zu den Gewerbeflächen kann im vorliegenden Fall nicht umgesetzt werden. Infolge der Lage des Plangebietes liegt allerdings auch kein Heranrücken von Wohnbebauung an (bestehende) gewerbliche Nutzungen vor.

Zur Lösung des oben beschriebenen Konfliktes wurde bei der planerischen Bewertung der berechneten Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet – mit Bezug auf Nr. 6.7 TA Lärm, die unter bestimmten Kriterien in Gemengelagen eine Erhöhung der Immissionswerte erlaubt – unter Bezug auf die benachbarten Wohnnutzungen (IP 07 *Fürstenauer Weg 8-10*) auf eine Anpassung

des Schutzniveaus für das im Plangebiet festzusetzende Allgemeine Wohngebiet auf Richtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts abgestellt.

Außerdem wurden durch das Realisierungskonzept im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe bauliche Maßnahmen an zukünftigen Gebäuden im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 621 vorgesehen. Für den vorliegenden konkreten Entwurf konnte nachgewiesen werden, dass alle Beurteilungspunkte (zu öffnende Fenster von Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (= schutzbedürftige Räume)) bei Berücksichtigung der geplanten Baukörper im Fall des Gewerbelärms (bezogen auf die Richtwerte (Gemengelage)) keine Konflikte aufweisen. Die geplanten Wohngebäude schränken somit die Nutzungsmöglichkeiten der umliegenden Gewerbeflächen nicht ein.

Insoweit haben die Berechnungen ergeben, dass die geplanten Flächen für eine Nutzung als Wohngebiet im Bereich des B-Plans Nr. 621 – Bramscher Straße/ Fürstenauer Weg – aus schalltechnischer Sicht geeignet sind.

3.3. Sport-/ Freizeitlärm

Die planungsrechtliche Festsetzung der Sportplätze im Bebauungsplan Nr. 195 beruht auf der ehemaligen Nutzung des Geländes durch die britischen Streitkräfte, welche mittlerweile abgezogen sind. Heutzutage ist der Sportplatz nördlich des Planungsgebiets nicht mehr vorhanden, aber planungsrechtlich immer noch möglich. Eine zukünftige Nutzung als Sportfläche, die über eine rein sportliche Nutzung der Grünfläche hinausgeht, erfordert in jedem Fall eine weitergehende technische Planung, die dann wiederum einer Genehmigungspflicht unterliegen wird. Diese zukünftige Planung müsste dann ihrerseits Rücksicht auf die dann vorhandene Bestandsbebauung im B-Plan Nr. 621 nehmen.

4. Städtebauliche Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel, an diesem städtebaulich integrierten Standort im Stadtteil *Haste* ein qualitativ hochwertiges und zeitgemäßes Wohnraumangebot zu entwickeln, sind für das Plangebiet Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 6) festgesetzt. Die Festsetzung eines WA-Gebiets, ergibt sich einerseits durch die bereits bestehende WA-Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 195 – Fürstenauer Weg, Ost – und durch die Festsetzung der umliegenden Flächen, welche vor allem als Allgemeine Wohngebiete sowie Mischgebiete festgesetzt sind.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

4.2.1. Ausnutzungsziffern GRZ und GFZ

Die Geschossflächenzahl GFZ von 1,2 entspricht den Obergrenzen der BauNVO. Dadurch wird eine optimale Auslastung des Baugrundstücks gewährleistet.

Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt im gesamten Plangebiet bei 0,5. Damit wird die in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiet definierte Obergrenze (0,4) um 0,1 überschritten. Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung allerdings um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB handelt, findet der § 17 BauNVO grundsätzlich keine Anwendung (§ 12 Absatz 3 Satz 2 BauNVO). Unabhängig davon kann nach § 17 Absatz 2 BauNVO die Obergrenze aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Durch die Festsetzung der GRZ auf 0,5 soll den Hauptanlagen mehr Spielraum gegeben werden. Gleichzeitig soll durch die Festsetzung zur maximal zulässigen Überschreitung der GRZ auf 0,6 sichergestellt werden, dass die Versieglung des Plangebiets inkl. Nebenanlagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf das reguläre Maß der BauNVO begrenzt wird. Dadurch soll erreicht werden, dass möglichst viele Flächen für Maßnahmen (Flächen für Bepflanzung, Versickerungsmulden) zur Minderung des

Eingriffs genutzt werden können und die negativen stadtklimatischen Auswirkungen abgeschwächt werden.

Da die Konkretisierung des Vorhabens im Vorhaben- und Erschließungsplan die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und die mit der Bauleitplanung angestrebte bauliche Dichte aufgrund der Neuordnung des nördlichen Stadteingangsbereichs städtebaulich sinnvoll ist, wird die Überschreitung der Obergrenze nach § 17 BauNVO als vertretbar angesehen.

4.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Für das Plangebiet sind in den verschiedenen Baufeldern zwei bis vier Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen, um die gewünschte schallabschirmende Wirkung der Riegelbebauung zur Realisierung der dahinterliegenden Gebäude zu erreichen. Außerdem soll durch die Festsetzung von mindestens zwei Vollgeschossen eine hohe Verdichtung erzielt werden. Im näheren Umfeld sind überwiegend Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig. Durch die Abstufung der Vollgeschosse zu den äußeren Gebäudeteilen der Riegelbebauung und der Festsetzung von zwei Vollgeschossen für die Gebäude im rückwärtigen Bereich der Riegelbebauung, wird dafür gesorgt, dass die geplante Bebauung sich höhenmäßig in die umliegende Bestandsbebauung, für die in den angrenzenden Bebauungsplänen ebenfalls überwiegend zwei Vollgeschosse zulässig sind, eingliedert. Die Anzahl der festgesetzten Geschosse wird um ein sogenanntes Nullgeschoss (Parkgeschoss) und ein Staffelgeschoss bei den jeweiligen Gebäuden ergänzt. Diese Geschosse zählen nicht zu den bauordnungsrechtlich definierten Vollgeschossen. Sie sind in diesem Bebauungsplan zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen zulässig. Damit kann der erforderliche Parkraum in einer guten städtebaulichen Qualität untergebracht werden und die Staffelgeschosse führen zu einer aufgelockerten Gebäudekubatur.

4.2.3. Gebäudehöhen

Damit sich nicht einzelne Gebäude unverhältnismäßig aus dem Gelände und aus dem Gesamtbild des Baugebiets hervorheben, ist die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die regelt auch den maximalen Rahmen für die zusätzlich möglichen Null- und Staffelgeschosse. Zwecks rechtlicher Bestimmtheit sind die in der Planzeichnung eingeschriebenen Höhen auf Normalhöhennull (NHN) bezogen. Damit ist eine eindeutige Bestimmung der Höhenlage ohne – ggf. veränderbare – Bezugspunkte in der Örtlichkeit möglich. Durch die Abstufung der Gebäudehöhen soll sichergestellt werden, dass sich die Gebäude auch gegenüber der bestehenden Bebauung in der Umgebung nicht unverhältnismäßig hervorheben.

4.2.4. Bedingte Festsetzung

Bei Festsetzung einer aufschiebend bedingten Zulässigkeit von Nutzungen ist die Zulässigkeit eines Vorhabens erst dann gegeben, wenn die im Bebauungsplan genannten Umstände eingetreten sind. Um den Schallschutz durch die Riegelgebäude für die Gebäude im WA 6 gewährleisten zu können, wird nach § 9 Absatz 2 Nr. 2 festgesetzt, dass die Gebäude im WA 6 erst dann bezogen werden dürfen, wenn der Rohbau in den Baufeldern mit der Bezeichnung WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 (Riegelbebauung) fertiggestellt ist. Da es sich im anstehenden Planverfahren um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die aufschiebende Bedingung in absehbarer Zeit erreicht und somit eine zeitliche Reihenfolge für die Nutzung der Gebäude angewendet werden kann.

4.3. Bauweise

Aufgrund der zugrundeliegenden Objektplanung wird für die Teilbereiche die Bauweise unterschiedlich festgesetzt. Die Riegelbebauung (WA 1 bis WA 5) soll in geschlossener Bauweise errichtet werden, um eine schallabschirmende Wirkung zu bewirken. Das WA 6 soll durch eine offene Bauweise charakterisiert werden, um eine städtebauliche Eingliederung in die umliegende Bestandsbebauung zu gewährleisten, die überwiegend in offener Bauweise errichtet ist.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Planbereich werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind eng auf den städtebaulichen Entwurf bezogen festgesetzt, um eine entsprechende Umsetzung der gestalterischen Ordnungsprinzipien zu gewährleisten.

4.4.1. Nebenanlagen, Stellplätze, Gartenflächen

Stellplatzflächen für die Bewohner sind in den Nullgeschossen der jeweiligen Gebäude unterzubringen. Besucherstellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Die geplanten Versickerungsmulden liegen überwiegend in den Gartenflächen. Die Mulden sollen naturnah gestaltet werden. Ein naturnaher Zustand kann beispielsweise durch eine geschwungene Form mit wechselnden Böschungsneigungen sowie variierenden Sohltiefen erreicht werden. Der notwendige Grundwasserflurabstand ist dabei weiterhin zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, eine auf den Standort abgestimmte Saatgutmischung aus gebietseigner Herkunft zu verwenden (Regiosaatgut mit Zertifizierung gemäß Verband deutscher Wildsamen- und Wildpflanzenproduzenten e.V. oder Regiozert Bundesverband Deutscher Pflanzenzüchter e. V.). Zur Entwicklung mehrjähriger Blühflächen sind die Mulden extensiv zu bewirtschaften. Eine Mahd sollte mindestens einmal und höchstens zweimal pro Jahr erfolgen. Vom Einsatz von Düngemittel und Pestiziden soll abgesehen werden.

4.4.2. Fläche für Versorgungsanlagen

Aufgrund des zu erwartenden Leistungsbedarfs ist eventuell ein Trafostationsstandort (Fläche 3 x 5 m) zur Deckung des Strombedarfs notwendig. Vorsorglich wird dieser in den Bebauungsplan übernommen.

4.5. Sonstige Festsetzungen

4.5.1. Versickerungsgünstige Oberflächengestaltung

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

4.5.2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern/ Hecken

Zur Durchgrünung des Plangebiets wird festgesetzt, dass entsprechend der Objektplanung im Plangebiet verteilt mindestens 45 standortgerechte hochstämmige und schattenspendende Laubbäume gemäß der Pflanzliste A (siehe Kap. C 4.5.7) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind. In Fällen, wo aufgrund von Feuerwehrzugängen großkronige Bäume nicht möglich sind, können alternativ säulenförmige Bäume verwendet werden. Um zu gewährleisten, dass das Plangebiet ökologisch wertvoll begrenzt wird, ist das Plangebiet zu der westlichen und südlichen Grenze durch heimische Sträucher einzufrieden. An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich bereits eine Buchenhecke auf dem städtischen Grundstück. Diese ist bei den Bauarbeiten zu schützen, um ihren Erhalt zu sichern.

Durch die geplante Riegelbebauung wird der nach Süden fließende Kaltluftstrom negativ beeinflusst. Gleichzeitig wird durch die Bebauung die Kaltluftproduktion der Fläche zurückgehen. Die Anpflanzbindungen sind notwendig, um die negativen stadtklimatischen Auswirkungen im Gebiet zu mindern und die bioklimatische Situation für die Fläche nicht zu stark zu beeinträchtigen. Dabei ist besonders wichtig, dass eine abkühlende Wirkung durch schattenspendende Bäume erreicht wird, besonders bezogen auf die versiegelte Verkehrsfläche. Durch die Festsetzungen soll auch ein Beitrag als Minderungsmaßnahme für die Versiegelung der Grünfläche erbracht werden.

4.5.3. Dachbegrünung

Mit der Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung bei Gebäudedächern mit einer Dachneigung ≤ 15° 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.

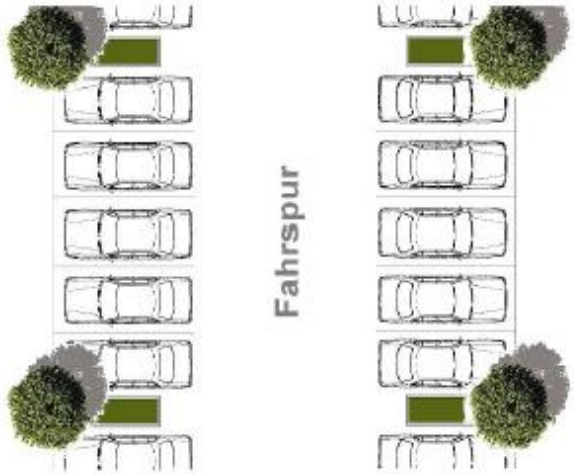
Dem erforderlichen Brandschutz kann durch eine geeignete Ausführung der Dachbegrünung (z. B. Verzicht auf Gräser und Verwendung von Flechten und Moose) Rechnung getragen werden.

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 zukunftssichere Energieversorgung des Gebäudes sicherzustellen. Photovoltaik- und solar-thermische 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.

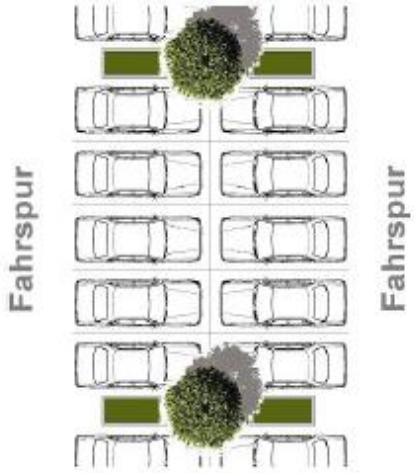
Eine Kombination aus Dachbegrünung und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist ebenfalls möglich und aus ökologischer Sicht wünschenswert. Da Gründächer für eine niedrigere Umgebungstemperatur im Vergleich zu nicht begrünten Dachflächen sorgen, können sie sich positiv auf den Wirkungsgrad und somit 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 Bäume (siehe Pflanzliste B, Kap. C 4.5.7) wird die Beschattung der versiegelten Flächen verbessert, was zu einer deutlichen Verringerung des Aufheizeffekts führt. 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 von Pkw-Einstellplätzen



Bsp.: Doppelreihung von Pkw-Einstellplätzen

Im Plangebiet sind mehrere Flächen für Besucherparkplätze vorgesehen. Besonders die Parkplätze parallel zur Erschließungsstraße stellen eine Stellplatzanlage in diesem Sinne dar, die mit schattenspendenden Bäumen zu versehen ist.

4.5.5. 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.

Aus den genannten Gründen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass zur Vermeidung von Lichtsmog und um die Lockwirkung auf Nachtinsekten zu minimieren, für Straßen- und Außenbeleuchtung nur Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe (2.700-3.000 Kelvin) verwendet werden dürfen. Die Abstrahlungsrichtung von Reflektoren ist ausschließlich nach unten zu richten. Ausnahmsweise können andere Beleuchtungen zugelassen werden, wenn diese aus Sicht des Artenschutzes zu keiner Schlechterstellung führen.

4.5.6. Pflanzlisten

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 / **fr**isch/**na**ss	Nährstoff-versorgung **re**ich/**mi**ttel/ **ar**m	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung **E**inzelbaum/ **H**ecke	schnitt-verträglich
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-verträglich
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

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

botanischer Artenname	deutscher Artenname	Wuchshöhe in m	Breite in m
Corylus colurna	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

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. Dachformen

Um die im Vorhaben geplante klassische Kubatur mit Flachdächern sowie die festgesetzte Dachbegrünung realisieren zu können, sind die Hauptdächer der Hauptgebäude als Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 15° auszubilden. Die Flachdächer mit Dachbegrünung tragen auch zur Umsetzung des geplanten Versickerungskonzeptes bei.

5.2. Fassaden

Zur Umsetzung eines einheitlichen Bildes der Gebäude im Plangebiet wird festgesetzt, dass die Hauptbaukörper in den Allgemeinen Wohngebieten hinsichtlich der Fassadenmaterialien und -farben einheitlich zu gestalten 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 und Sichtschutzanlagen

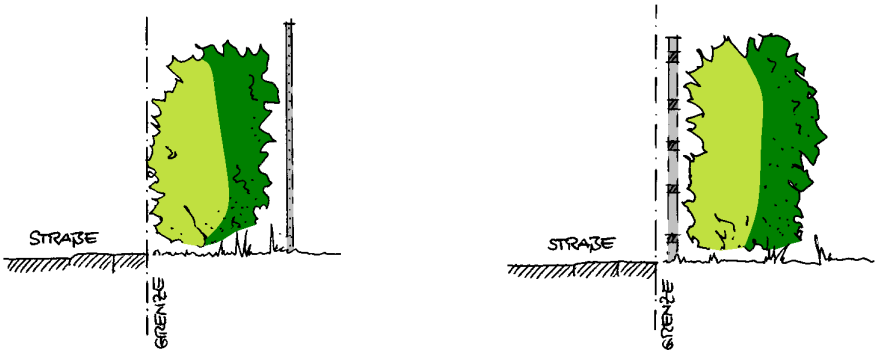
Um zu verhindern, dass die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Bereiche der Baugrundstücke durch hohe, dichte Einfriedungen zu den der Allgemeinheit zugänglichen Verkehrsflächen durch einen Einmauerungseffekt gleichsam „abgeschottet“ werden, sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrs- 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 ortsbildtypischen 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.

5.5. Oberflächenwasser

Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken soll sicherstellen, dass das Oberflächenwasser auf dem Grundstück zurückgehalten wird, damit umliegende Grundstücke nicht betroffen werden.

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. Kampfmittelverdachtsflächen

Das Gebiet der Stadt Osnabrück war im zweiten Weltkrieg Ziel zahlreicher Luftangriffe. Das Vorhandensein von unentdeckten Kampfmitteln im Erdreich innerhalb des gesamten Plangebiets ist deshalb grundsätzlich nicht auszuschließen. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, der Fachbereich Bürger und Ordnung der Stadt Osnabrück oder der niedersächsische Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

7. Nachrichtliche Übernahme

Zur Sicherung der vorhandenen Wassertransportleitung inklusive Fernmeldekabel, wird diese samt Leitungsschutzstreifen von 4,0 m je Leitungsseite in den Bebauungsplan übernommen.

8. Hinweise

8.1. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche bzw. paläontologische Bodenfunde (z. B. Tongefäßscherben, Metallfunde, Holzkohleansammlungen sowie auffällige Bodenverfärbungen, Gebäudereste und Steinkonzentrationen bzw. Fossilien und Versteinerungen) gemacht werden, müssen diese der Stadt Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach der Anzeige zunächst unverändert zu lassen und vor Zerstörung zu schützen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

8.2. Immissionsbelastung

Das Plangebiet wird von der *Bramscher Straße* (B 68) im Osten und dem *Fürstenauer Weg* im Norden beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den jeweiligen Baulastträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

8.3. Artenschutz

Die Vorschriften zum besonderen Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der zurzeit geltenden Fassung, sind zu beachten. Zur Vermeidung des Tötungs- und Verletzungsverbots, der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und des Verbots von erheblichen Störungen für besonders und streng geschützte Arten (vgl. § 7 Absatz 2 Nummer 13 und Nummer 14 BNatSchG) sind insbesondere

a.) Bestandsgebäude vor Durchführung von Baumaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob dort geschützte Vogel- und Fledermausarten oder Quartiere dieser Arten vorhanden sind,

b.) Abrissarbeiten und Umbauarbeiten an Bestandsgebäuden nur dann durchzuführen, sofern dabei keine geschützten Vogel- und Fledermausarten getötet oder erheblich gestört werden und mit den Baumaßnahmen keine Zerstörungen oder Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten einhergehen,

c.) Baumaßnahmen, die Fortpflanzungs- und Ruhestätten von geschützten Vogel- und Fledermausarten beeinträchtigen können, außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit und der Winterruhezeit durchzuführen,

d.) potenzielle Quartiere geschützter Vogel- und Fledermausarten rechtzeitig vor Beginn von Bauarbeiten auf dort lebende Tiere zu überprüfen (Sofern ein Tierbesatz in den Quartieren nicht sicher ausgeschlossen werden kann, müssen die Bauarbeiten von einem artenschutzkundigen Fachmann begleitet werden.) und

e.) zulässige Gehölzarbeiten (Fällen, Roden, Abschneiden und auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen) nur dann vorzunehmen, sofern dabei keine

geschützten Vogel- und Fledermausarten getötet oder erheblich gestört werden und mit den Gehölzarbeiten keine Zerstörungen oder Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Vogelnester, Baumhöhlen) geschützter Arten einhergehen. Zulässige Gehölzarbeiten sind in der Regel außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Baumhöhlen sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten auf dort lebende Arten zu überprüfen. Sofern ein Tierbesatz in den Baumhöhlen nicht sicher ausgeschlossen werden kann, müssen die Fällarbeiten von einem Vogel- oder Fledermausspezialisten begleitet werden.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Absatz 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

8.4. Schutz vorhandener Bäume und Gehölze

Im Zuge der Baumaßnahmen sind für die ausführenden Firmen zwingend die Auflagen der DIN 18920 und der RAS-LP-4 zum Schutz von Gehölzen auf Baustellen in Anwendung zu bringen. Dies gilt insbesondere für die an das Plangebiet angrenzenden Hecken und Baumbestände. Insbesondere Anfüllungen und Abgrabungen sind im Kronenbereich der zu schützenden Bäume und Hecken untersagt. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist der betreffende Baum- und Heckenbestand gemäß der o. g. Richtlinien im Kronentraufbereich mit einem stabilen Bauzaun vor Schäden und Beeinträchtigungen zu schützen. Sind dennoch Arbeiten im Kronentraufbereich unvermeidbar, sind diese durch Fachfirmen für Baumpflege zu begleiten.

8.5. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt nach den Vorgaben des DVGW Regelwerks W 405. Der Grundschutz für die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk gesichert. In dem Plangebiet kann voraussichtlich eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³ je Hydrant bereitgestellt werden. Das ist die Mindestmenge die über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden kann.

8.6. Versorgungs- und Entwässerungsleitungen

Auf vorhandenen unterirdischen Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie auf Flächen, die mit entsprechenden Rechten belastet sind, besteht ein generelles Bauverbot sowie ein Verbot der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Geländeveränderungen, insbesondere Niveauveränderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt. Jegliche Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger.

8.7. Baumpflanzungen

Die Pflanzung von Bäumen ist frühzeitig mit der SWO Netz GmbH abzustimmen.

9. Maßnahmen

9.1. Bodenordnung

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

9.2. Folgekosten der Bauleitplanung

Die Kosten des Vorhabens trägt die Vorhabenträgerin. Näheres ist im Durchführungsvertrag geregelt.

10. Vorhaben- und Erschließungsplan

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) abgestimmt, 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.

11. Durchführungsvertrag

Mit der Vorhabenträgerin wird seitens der Stadt spätestens bis zum Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag geschlossen. In diesem verpflichtet sich die Vorhabenträgerin gemäß § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB u.a. dazu, dass im VEP festgelegte Vorhaben und die ggf. erforderlichen Erschließungsmaßnahmen

- 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 und
- einen bestimmten Anteil des geschaffenen Wohnraums sozial- und preisgebunden an Endverbraucher abzugeben.

Im Rahmen der Verhandlungen ist zu prüfen, inwiefern weitere Anforderungen an die stadtklimatischen Funktionen über die Festsetzungen des B-Plans hinaus vereinbart werden. Dazu gehört u.a. die Erstellung und Abstimmung eines Energieversorgungskonzepts.

D Umweltbelange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 621 – Bramscher Straße/ Fürstenauer Weg – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnanlage (zehn teils zusammenhängende Mehrfamilienhäuser) geschaffen werden.

Hinsichtlich des zu bewertenden Ist-Zustandes sind die planungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans 195 – Fürstenauer Weg, Ost – zugrunde zu legen. Von daher ist davon auszugehen, dass die Aufstellung des B-Plans 621 lediglich WA- und MI-Gebiete, einen Spielplatz sowie Gehölzbestände mit nur teilweise höherer ökologischer Wertigkeit überplant. Allerdings führt die Planung zu einer zulässigen zusätzlichen Neuversiegelung von ca. 3.057 m². Die aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Kompensation dieser erheblichen Beeinträchtigung entfällt aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB.

Gemäß der Stadtklimauntersuchung von 2017 ist v. a. dem nördlichen Bereich des Plangebietes eine hohe bis sehr hohe bioklimatische Bedeutung zuzuordnen. Die gegenwärtigen Grünflächen fungieren als Kaltluftentstehungsgebiet und weisen einen hohen Kaltluftvolumenstrom auf. Als eine empfohlene Maßnahme aus dem o. g. Gutachten ist die Vermeidung von Austauschbarrieren zu nennen. Vor dem Hintergrund der geplanten Bebauung muss demnach davon ausgegangen werden, dass sich die bereits ungünstige bioklimatische Situation der südlich angrenzenden Bestandsbebauung weiter verschlechtern wird.

Die mit der Bebauung einhergehenden Beeinträchtigungen des kleinräumigen Stadtklimas werden durch die festgesetzte Dachbegrünung auf den neuen Gebäuden gemindert. Ähnlich positiv sind die Festsetzungen hinsichtlich zu pflanzender Bäume, der Versickerung der Niederschlagswässer vor Ort sowie der Verwendung versickerungsfreundlicher Beläge bei der Gestaltung der Parkplätze zu werten. Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung werden der hohen Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich der Grundwasserneubildung (Schutzgut Wasser) gerecht.

Mit Blick auf den Artenschutz bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken gegen das Vorhaben, da mittels der Hinweise Nr. 5 und 6 sichergestellt wird, dass durch die Verwirklichung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden.

Die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes führt insgesamt v. a. zu erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich des Schutzgutes Boden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet aufgrund der Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB keine Anwendung.

E Abwägung der Umweltbelange

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch den Bebauungsplanes Nr. 621 – Bramscher Straße/ Fürstenauer Weg – steht im Wesentlichen in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Klima in erheblichen Konflikt. Gleichzeitig erfolgen positive Effekte hinsichtlich der Verkehrslärmbeeinträchtigung vom Knotenpunkt Bramscher Straße/ Fürstenauer Weg auf die Bestandbebauung.

Mit der sehr kompakten und hohen Ausnutzung der Fläche wird eine Großzahl an Wohneinheiten geschaffen. Ziel dieser Planung ist es, die Inanspruchnahme von wertvolleren Flächen (z.B. im Außenbereich) zu vermeiden und gleichzeitig den Wohnraumbedarf zu decken.

Die Planung sieht mehrere Maßnahmen vor, die negativen Umweltbeeinträchtigungen zu minimieren (Dachbegrünung, Versickerung des Niederschlagswassers, Baum- und Gehölzpflanzungen). Zudem werden bereits versiegelte Flächen einer effektiveren Nutzung zur Verfügung gestellt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte und der Abwägung zwischen den Umweltbelangen sowie der sozialen und wirtschaftlichen Belange erscheint die vorliegende städtebauliche Planung als ein gerechter Ausgleich widerstreitender öffentlicher und privater Interessen.

F Sonstige Angaben

1. Sozialverträglichkeit

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

2. Flächenbilanz

Planbereichsfläche:	**ca. 9.845 m²**
Bauflächen (WA):	ca. 8.330 m²
Hauptgebäude	ca. 3.860 m²
sonstige versiegelte Fläche	ca. 560 m²
Spielplatzfläche:	ca. 170 m²
Freifläche	ca. 3.740 m²
Verkehrsflächen (privat):	ca. 1.200 m²
Stellplatzflächen (Besucher)	ca. 315 m²