

## **Bebauungsplan Nr. 139 - Südlich Uhlmannskamp - 1. Änderung (beschleunigtes Verfahren)**

### **Begründung zum Entwurf**

Stand: 04.11.2020

#### **A Rahmenbedingungen**

##### **1. Planungsanlass**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 139 – Südlich Uhlmannskamp – wird unter Wahrung der städtebaulichen Ordnung beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung eines Gewerbegebietes in ein Mischgebiet zu schaffen. Durch die Planung soll die Realisierung von zusätzlichem Wohnraum in einem von einer Mischnutzung geprägten Gebiet befördert werden. Mit Hilfe der vorliegenden Bauleitplanung soll zudem eine Herabsetzung des Versiegelungsgrads ermöglicht werden.

##### **1.1. Verfahren**

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 12.03.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 139 – Südlich Uhlmannskamp – im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Öffentlichkeit hatte vom 18.03.2019 bis zum 12.04.2019 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. 7.500 m<sup>2</sup>. Die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 handelt, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) - Bebauungspläne der Innenentwicklung - erfüllt. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Bei der Durchführung von Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Absatz 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden) abgesehen. Die Öffentlichkeit hat stattdessen die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke

sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung zu äußern.

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

#### 1.1.1. Rahmenvorgaben für die Baulandentwicklung

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

## 2. Ausgangssituation

### 2.1. Lage im Stadtgebiet

Der Planbereich befindet sich im Stadtteil Widukindland und umfasst die Grundstücke Heinrich-Bußmann-Straße 3, 4 und 12 sowie Bremer Straße 341. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 8.100 m<sup>2</sup>.

### 2.2. Bestandsanalyse

Der Planbereich liegt in einem von einer Mischnutzung geprägten Gebiet. In der nördlich und östlich des Planbereichs gelegenen Umgebung befinden sich hauptsächlich Wohnnutzungen, insbesondere Einfamilien- und Reihenhäuser. An der Heinrich-Bußmann-Straße sind vor allem gewerbliche Betriebe aus dem Automobilsektor ansässig.

### 2.3. Planerische Ausgangslage

#### 2.3.1. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück stellt den Planbereich als gemischte Baufläche dar.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Die vorliegende Bauleitplanung entspricht dem Entwicklungsgebot. Eine Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplans ist damit nicht erforderlich.

#### 2.3.2. Berücksichtigung ökologischer Belange

Am 08.07.2008 hat der Rat der Stadt Osnabrück sogenannte "ökologische Standards in der Bauleitplanung" beschlossen (ergänzt durch Beschluss vom 03.09.2019). 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.

Die Spielraumversorgung ist durch den Kinderspielplatz an der Petermannstraße in ausreichendem Maße sichergestellt.

## 2.4. Rechtliche Ausgangslage

### 2.4.1. Bebauungsplan

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 139 – Südlich Uhlmannskamp – werden die dieser Planung vorangegangenen Festsetzungen des Bebauungsplans überlagert.

Der von der Planung betroffene Bereich ist in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6 festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist straßenseitig auf zwei und straßenabgewendet auf ein Vollgeschoss begrenzt. Zudem sieht der Bebauungsplan für diesen Bereich die offene Bauweise vor. (vgl. Abb. 1)

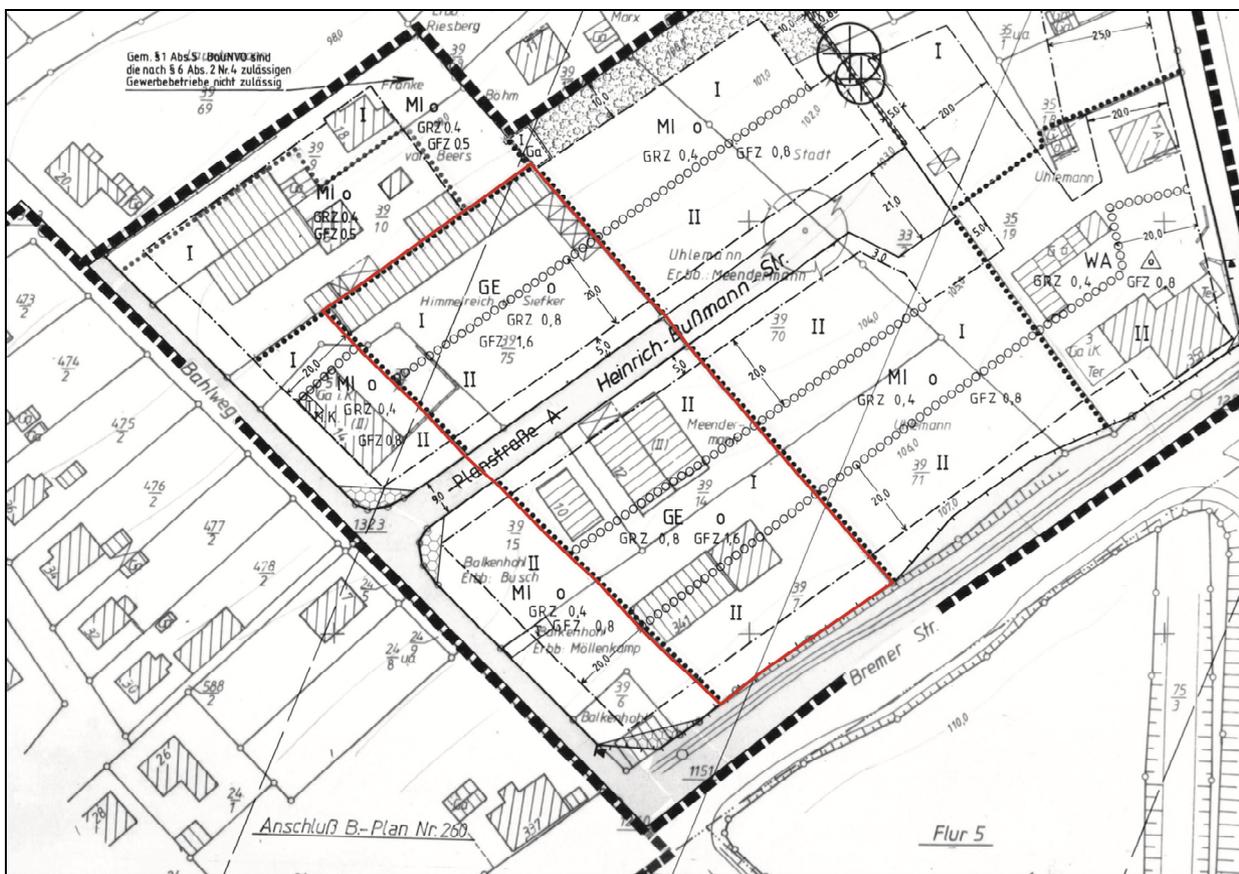


Abb. 1: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 139 – Südlich Uhlmannskamp –

## 2.5. Sonstige Belange

### 2.5.1. Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Osnabrück. Die von der Planung betroffenen Grundstücke befinden sich im Privateigentum.

### **3. Untersuchungen**

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde die folgenden Untersuchungen durchgeführt:

- Schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der Auswirkungen von Verkehrs- und Gewerbelärm auf den Planbereich (HeWes Umweltakustik GmbH, Osnabrück, 05/2019)
- Fachbeitrag Artenschutz (Schellenberg Ingenieurbüro, Osnabrück, 07/2020)

### **B Planungsziel**

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung zusätzlicher Wohneinheiten durch die Änderung eines im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes zu einem Mischgebiet zu schaffen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Die Planung verfolgt die Zielsetzung zusätzliche Flächen für u.a. wohnbauliche Entwicklungen auszuweisen, ohne dafür Flächen des offenen Landschaftsraumes in Anspruch zu nehmen. Die Festsetzung der Grundstücke im Planbereich als Mischgebiet dient der Angleichung an die angrenzenden Mischgebiete in der Heinrich-Bußmann-Straße.

### **C Planungsinhalt**

#### **1. Städtebauliche Grundidee**

Die städtebauliche Grundidee besteht darin, die zum Teil gewerblich genutzten und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 139 – Südlich Uhlmannskamp – als Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücke im Planbereich für eine wohnbauliche Nutzung zu qualifizieren. Auf diesen Flächen sind zweigeschossige Baukörper vorgesehen, die jeweils um ein Staffelgeschoss ergänzt werden können. Auf Basis der vorliegenden Bauleitplanung könnten grundsätzlich ca. 25 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden.

Durch die Umnutzung eines Gewerbe- zu einem Mischgebiet erfolgt eine Verringerung des Versiegelungsgrades im Planbereich. Darüber hinaus werden in der vorliegenden Bauleitplanung Festsetzungen getroffen, die eine Aufwertung der ökologischen Bestandssituation für den Planbereich zur Folge haben wie beispielsweise die Realisierung von Gründächern.

Die Erschließung des Planbereichs erfolgt von der Heinrich-Bußmann-Straße. Die für bauliche Entwicklungen notwendigen Einstellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.



Abb. 2: Bebauungs- und Erschließungskonzept

### 1.1. Planungsalternativen

Ein von der vorliegenden Bauleitplanung abweichender alternativer Planungsansatz hat sich als nicht umsetzbar herausgestellt. Aufgrund dessen verbleibt als grundlegende Alternative zur vorliegenden Planung ein Verzicht auf eine Nachverdichtung und die Beibehaltung der heutigen Situation.

## 2. Erschließung

### 2.1. Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich wird von der Heinrich-Bussmann-Straße erschlossen. Einstellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken herzustellen, so dass keine unverhältnismäßige verkehrliche Belastung für die umliegenden Siedlungsbereiche entsteht.

### 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 Trinkwassernetz 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.

Im Plangebiet anfallendes Oberflächenwasser kann grundsätzlich in die vorhandene Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

### 2.3. Soziale Infrastruktur

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.

Der Planbereich liegt innerhalb des Einzugsbereichs des öffentlichen Kinderspielplatzes an der Petermannstraße.

## 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:

Mischgebiete (MI)                                      tags: 60 dB(A)                      nachts: 50/45 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.

Die Beurteilungspegel betragen durch den Verkehrslärm bis zu 67 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts an der bereits bestehenden Bebauung. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags bis zu 7 dB(A) und nachts bis zu 11 dB(A) überschritten. Maßgeblich ist der Straßenverkehr auf der Bremer Straße. An der geplanten Bebauung im Plangebiet betragen die Beurteilungspegel bis zu 62 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags bis zu 2 dB(A) und nachts bis zu 6 dB(A) überschritten. Maßgeblich ist ebenfalls die Bremer Straße. In bestimmten Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkonen) ist mit Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) tags zu rechnen. Der Orientierungswert wird damit bis zu 4 dB(A) überschritten. Es sind somit entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Beurteilungspegel durch die umliegenden Gewerbebetriebe betragen an der schutzbedürftigen Bebauung im Plangebiet bis zu 56 dB(A) tags. Nachts finden keine Tätigkeiten statt. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm wird tags an allen Immissionsorten eingehalten. Durch Pegelspitzen werden tags bis zu 67 dB(A) erreicht. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird an allen Immissionsorten erfüllt. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Auf Grund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Ein aktiver Schutz durch Wände oder Wälle ist dabei grundsätzlich passiven Maßnahmen vorzuziehen. Aus städtebaulichen Gründen ist die Errichtung einer Schallschutzwand nicht erwünscht. Daher ist bei Neubauten bzw. baulichen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen an den Fassaden, an denen die Orientierungswerte überschritten werden, der erforderliche Schallschutz über passive Maßnahmen sicherzustellen.

Die am stärksten belasteten Fassaden liegen im Lärmpegelbereich V nach DIN 4109. Bei einem Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) sind nach der VDI 27191 in jeder Wohnung die Schlafräume, bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume, mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann ansonsten ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster

zugemutet werden (Stoßlüftung). Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass an den Außenwohnbereichen tags ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) nicht überschritten wird.

### 3.2. Gewerbelärm

Die Bewertung des Gewerbelärms erfolgt nach der TA Lärm.

Maßgeblicher Gewerbelärm, der eine störende Auswirkung auf eine zusätzliche Bebauung nehmen könnte, wirkt auf den Planbereich nicht ein. Durch die gewerbliche Nutzung im Plangebiet betragen die Beurteilungspegel an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung bis zu 52 dB(A) tags. Nachts finden keine Tätigkeiten statt. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm wird an allen Immissionsorten eingehalten. Durch Pegelspitzen betragen die Beurteilungspegel bis zu 79 dB(A) an dem Gebäude Bremer Straße 341. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird ebenfalls an allen Immissionsorten eingehalten. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Bei einer Betrachtung des Gesamtlärms durch alle umliegenden Gewerbebetriebe (sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes) betragen die Beurteilungspegel bis zu 57 dB(A) tags an der schutzbedürftigen Bebauung. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm wird tags an allen Immissionsorten eingehalten. Nachts finden keine Tätigkeiten statt. Durch Pegelspitzen werden bis zu 79 dB(A) hervorgerufen. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird an allen Immissionsorten eingehalten.

## 4. Städtebauliche Festsetzungen

### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Planbereich den Gebietscharakter eines Mischgebiets fest. Da in dem umliegenden Gebiet sowohl gewerbliche als auch wohnbauliche Nutzungen vorhanden sind, stellt die Festsetzung eines Mischgebiets sicher, dass keine negativen Auswirkungen von einer Nutzung auf die jeweils andere ausgehen.

Durch die Festsetzung als Mischgebiet soll eine verträgliche und städtebaulich vertretbare Nachverdichtung im Änderungsbereich gewährleistet werden, ohne dass der bestehende Charakter des Gebiets maßgeblich verändert wird.

### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) definiert. Über die Grundflächenzahl wird geregelt, wie groß der Anteil der Grundstücksfläche ist, der versiegelt werden darf. Die GFZ beschreibt die Größe der zulässigen Geschossflächen (aller Vollgeschosse) in Relation zur Grundstücksgröße

Um eine städtebaulich sinnvolle und der Lage des Planbereichs angemessene städtebauliche Dichte zu erreichen, wird für das MI 1 und im MI 2 bei der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen eine Grundfläche (GRZ) von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Im Planbereich werden zwei Vollgeschosse zugelassen, da dies oftmals zu energetisch günstigeren Bauformen führt. Gebäude mit zwei Vollgeschossen sind aus energetischer Sicht günstiger einzustufen als Gebäude mit nur einem Vollgeschoss, da sie eine höhere Kompaktheit aufweisen.

#### 4.2.1. Gebäudehöhen

Um zukünftigen Gebäuden innerhalb des Planbereichs einen angemessenen Gestaltungsspielraum einzuräumen, gleichzeitig aber keine für die umliegenden Siedlungsbereiche überdimensionierten Baukörper entstehen zu lassen, setzt der Bebauungsplan maximale Gebäu-

dehohen fest. 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.

Im Gebiet MI 1 setzt der Bebauungsplan eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 114,5 m über NHN fest. Die maximal zulässige Gebäudehöhe im MI 1 orientiert sich an der vorhandenen durchschnittlichen Geländehöhe innerhalb des Planbereichs von ca. 102,3 m über Normalhöhennull (NHN).

Für das Gebiet MI 2 setzt der Bebauungsplan eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 116,5 m über NHN fest. Die maximal zulässige Gebäudehöhe im MI 2 orientiert sich an der vorhandenen durchschnittlichen Geländehöhe innerhalb des Planbereichs von ca. 104,0 m über Normalhöhennull (NHN).

#### 4.3. Bauweise

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

Innerhalb des Planbereichs wird die offene Bauweise festgesetzt, da diese Bauweise der städtebaulichen Umgebungssituation entspricht. 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 werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich dabei stark an dem für den Planbereich entwickelten Bebauungs- und Erschließungskonzept (vgl. Abb. 2).

#### 4.5. Sonstige Festsetzungen

##### 4.5.1. Erhalt von Bäumen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe b BauGB sind Einzelbäume, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Baumaßnahmen im Wurzelbereich dieser Bäume sind Maßnahmen zum Baumschutz von einem qualifizierten Garten- und Landschaftsbaubetrieb durchzuführen.

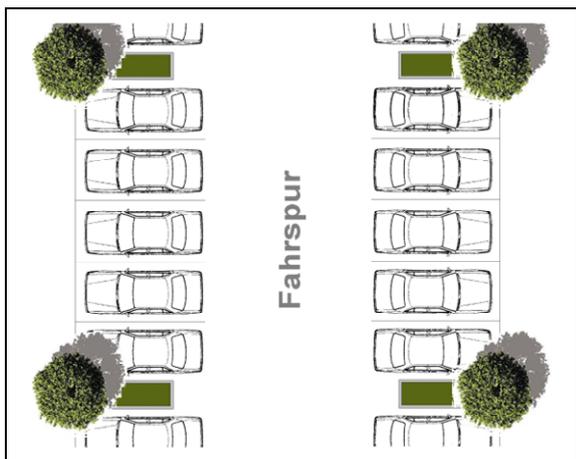
a) Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass ein Einzelbaum, für den ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, gefällt wird, wenn die Standsicherheit des Baumes nachweislich gefährdet ist.

b) Wird ein Einzelbaum, für den ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, beseitigt, wesentlich beeinträchtigt, zerstört oder aufgrund einer Ausnahme nach Buchstabe a) gefällt, ist er durch Pflanzung eines heimischen standortgerechten Laubbaumes gleicher Art (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Stehen private Rechte Dritter einer Ersatzpflanzung an gleicher Stelle entgegen, ist die Ersatzpflanzung an anderer Stelle vorzunehmen.

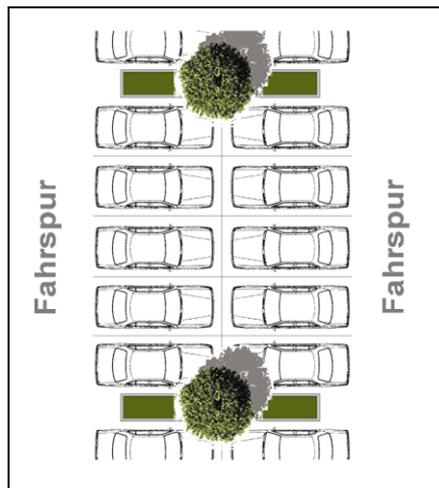
##### 4.5.2. Stellplatzbegrünung

Große, zusammenhängende Stellplatzanlagen sind zumeist durch nahezu flächendeckend versiegelte Bereiche gekennzeichnet. Diese heizen sich besonders in den Sommermonaten stark auf und erwärmen so zusätzlich die Umgebungsluft. Die Abstrahlung der aufgenommenen Wärme erfolgt besonders in den kühleren Abend- und Nachtstunden, wenn eigentlich eine

Abkühlung der Stadt erfolgen soll. Mit der Begrünung durch standortgerechte großkronige Laubbäume (s. Pflanzliste B) wird die Beschattung der versiegelten Flächen verbessert, was zu einer deutlichen Verringerung des Aufheizeffekts führt. Als Baumpflanzungen kommen lediglich Hochstämme in Frage, um Konflikte zwischen parkenden Autos und dem Kronenbereich der Bäume zu vermeiden. Als Hochstamm bezeichnet man Bäume, deren Kronenansatz in mindestens 180 – 220 cm Höhe liegt. Durch diese Maßnahme wird ein Beitrag zur Verringerung der Überhitzung des Stadtklimas im Sommer sowie durch die Filterung von Luftschadstoffen und groben Staubpartikeln aus der Luft zur Verbesserung der Luftqualität geleistet.



Bsp.: Einzelreihung



Bsp.: Doppelreihung

### Pflanzliste B:

- Standortgerechte großkronige Laubbäume zur Begrünung von Stellplatzanlagen -

botanischer Artname	deutscher Artname	Wuchshöhe in m	Breite in m
Acer platanoides	Spitzahorn	20 bis 30	15 bis 22
Acer platanoides (oder in Sorten: ‚Cleveland‘, ‚Columnare‘)	Spitzahorn	10 bis 15	5 bis 7
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie	10 bis 15	8 bis 12
Alnus spaethii	Erle Spaethii	12 bis 15	8 bis 10
Betula pendula	Sandbirke	18 bis 25	10 bis 15
Carpinus betulus (oder in Sorten: ‚Fastigiata, Frans Fontaine‘)	Pyramiden-Hainbuche	15 bis 20	4 bis 6
Carpinus betulus	Hainbuche	10 bis 20	7 bis 12
Corylus 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. Dächer

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind die Hauptdächer der Hauptgebäude mit einer Neigung < 15° auszubilden. Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass Gründächer hergestellt werden, um stadtklimatischen Aspekten Rechnung zu tragen.

### 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.

### 5.3. Regenwasserbewirtschaftung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung zu bringen. Hiervon können Ausnahmen zugelassen werden, wenn dies nicht oder nur unter außergewöhnlichen Schwierigkeiten entsprechend dem öffentlichen Baurecht auf dem Baugrundstück möglich ist.

## 6. Kennzeichnungen

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

### 6.1. Kampfmittelverdachtsflächen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Planbereichs keine Kampfmittelverdachtsfälle bekannt. Die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden im Rahmen der Bauleitplanung sind jedoch abzuwarten. Im Bebauungsplan ist vorsorglich der Hinweis aufgenommen worden, dass Kampfmittelfunde im Planbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden können.

## 7. Maßnahmen

### 7.1. Bodenordnung

Zur Verwirklichung dieses Bebauungsplans ist keine grundsätzliche Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse durch bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

### 7.2. Folgekosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung führt nicht zur Notwendigkeit einer Erweiterung der vorhandenen öffentlichen Infrastruktur. Somit fallen keine direkten Folgekosten für die Stadt Osnabrück an.

## D Umweltbelange

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 139 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung eines Gewerbegebietes in ein Mischgebiet geschaffen werden. Neben der Realisierung von zusätzlichem Wohnraum kann zudem die Herabsetzung des planungsrechtlich möglichen Versiegelungsgrades erreicht werden. Die Baufenster liegen innerhalb gewerblich genutzter Flächen mit einer nur geringen ökologischen Wertigkeit und einer günstigen bioklimatischen Ausgangssituation.

Im Rahmen der B-Planänderung werden die Großbäume an der Nordostgrenze des Grundstücks an der Bremer Straße mit Erhaltungsgebot festgesetzt. Die Herabsetzung der GRZ führt zur Verminderung des zulässigen Versiegelungsgrades. Zusätzliche Baumpflanzungen im Bereich der Parkplatzflächen sowie die Dachbegrünung sorgen für weitere Grünstrukturen im Änderungsbereich.

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

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes führt insgesamt zu keinen erkennbaren erheblichen Beeinträchtigungen der planungsrelevanten Schutzgüter. Die Planung führt eher zu positiven Effekten bezüglich der Umweltbelange.

## **E Abwägung der Umweltbelange**

Die Schaffung von Planungsrecht für die Umnutzung eines Gewerbe- in ein Mischgebiet durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 139 – Südlich Uhlmannskamp – steht nicht im Konflikt zu allgemeinen Umweltbelangen, solange die Festsetzungen und Hinweise zum Artenschutz Berücksichtigung finden.

## **F Sonstige Angaben**

### **1. Sozialverträglichkeit**

Die Bauleitplanung ermöglicht die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im bestehenden Siedlungsraum. Durch die Angebotsausweitung 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, um den sozialen Frieden im Umfeld des Planbereichs zu wahren.

### **2. Flächenbilanz**

Planbereichsfläche:	<b>ca. 8.174 m<sup>2</sup></b>
Bauflächen:	ca. 7.626 m <sup>2</sup>
davon Mischgebiete (MI):	ca. 7.626 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (öffentlich):	ca. 548 m <sup>2</sup>