

Bebauungsplan Nr. 513 - An der Blankenburg / Eselspatt -

Begründung zum Entwurf

Stand: 03.11.2020

A Rahmenbedingungen

1. Planungsanlass

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Osnabrück sind im Nordosten des Stadtteils Hellern (südlich der Bundesautobahn A 30) umfangreiche gewerbliche Bauflächen dargestellt. Eine entsprechende verbindliche Bauleitplanung ist in diesem Bereich allerdings bislang u. a. aufgrund der nicht gegebenen Flächenverfügbarkeit nicht erfolgt.

Das konkrete Interesse einer Erschließungsträgerin an einer gewerblichen Flächenentwicklung im o. g. Betrachtungsraum sowie die stadtpolitische Zielsetzung, für die Stadt Osnabrück als Oberzentrum weitere Gewerbegebietsflächen planungsrechtlich auszuweisen, die an der Nachfrage der Wirtschaft ausgerichtet sind und dazu beitragen, dass innerhalb des Stadtgebiets attraktive Arbeitsplätze entstehen, die insbesondere gut ausgebildete junge Menschen an die Stadt binden, da sie ihnen eine gute Lebensperspektive bieten, macht es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 513 – An der Blankenburg / Eselspatt – aufzustellen.

1.1. Verfahren

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 06.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 513 – An der Blankenburg / Eselspatt – beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB erfolgten vom 19.06.2017 bis zum 28.07.2017. Eine öffentliche Informations- und Erörterungsveranstaltung fand am 22.06.2017 in den Räumlichkeiten der „Alten Kasse“ im Stadtteil Hellern (*Große Schulstraße 38*) statt.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Hellern und liegt zwischen der Bundesautobahn A 30, *An der Blankenburg*, *Grieseling*, Siedlungsrand "Im Kampe" und Hof Brinkmeyer. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 15 ha.

2.2. Bestandsanalyse

Das Plangebiet umfasst neben einem Abschnitt der überregionalen Grünwegeverbindung *Eselspatt* ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Topographie

stellt sich als bewegt dar. Die Geländehöhen innerhalb des Plangebiets variieren stark.

Das Plangebiet besitzt eine für das Stadtgebiet Osnabrück nicht unbedeutende Naturausrüstung. Es sind großflächig unversiegelte Freiflächen vorhanden. Die Flächen sind relativ homogen strukturiert. Sie werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Gehölze sind auf die Randgebiete beschränkt.

Das Gebiet nimmt eine besondere Bedeutung für die Erholungs- und Freiraumfunktion ein. Der Grüne Hauptweg entlang des Eselspatts wird von Erholungssuchenden und als Verbindung zwischen Vorstadt und Innenstadt stark frequentiert.

Die unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzende Autobahn stellt eine Vorbelastung für Natur und Landschaft dar.

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft sind nicht vorhanden. Der westliche Teilbereich des Plangebiets (insbesondere Waldflächen) ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet selbst ist ein stadtklimatisch allenfalls gering belasteter Raum. Obwohl die umgebene Bebauung von dieser Freifläche profitiert, hat das Plangebiet insgesamt nur eine geringe bioklimatische Bedeutung.

In den 1970er Jahren wurde im Plangebiet Sand für den Bau der angrenzenden Autobahn abgebaut. Diese Fläche wurde später u. a. mit Bodenaushub, Bauschutt, Baustellenabfällen, Straßenaufbruch, Gartenabfällen und Hausmüll wieder aufgefüllt und einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt. Die verfüllte ehemalige Sandgrube wird als „Altablagerung Nr. 8 An der Blankenburg / Eselspatt“ im Verzeichnis der Altablagerungen geführt.

Insgesamt stellt sich das Plangebiet als strukturarme Ackerfläche mit einer nur untergeordneten Lebensraumfunktion für die Avifauna dar. Die relativ stark durch Autobahn und Siedlungscharakter gestörten Randbereiche weisen nur eine geringe bis durchschnittliche Bedeutung als Vogellebensraum auf.

Bezüglich des Vorkommens wildlebender Tiere anderer Artengruppen wie Fledermäuse, Amphibien oder Reptilien gibt es keine Erkenntnisse. Aufgrund der Strukturarmut im Plangebiet ist jedoch davon auszugehen, dass hierfür auch keine geeigneten Lebensräume existieren.

Südlich des Eselspatts befindet sich die relativ isoliert gelegene Wohnsiedlung *Am Hasenbrink* mit ca. 15 Wohnhäusern. Die Siedlung ist Ende der 1930er Jahre entstanden und aufgrund der erhöhten Lage des Geländes (Kuppenlage) bereits heute erheblichem Lärm, ausgehend von der benachbarten Autobahn sowie der Straße *An der Blankenburg*, ausgesetzt. Planungsrechtlich liegt die Siedlung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Ein Bebauungsplan existiert für dieses Wohngebiet nicht.

2.3. Planerische Ausgangslage

2.3.1. Landesplanung und Raumordnung

Die Stadt Osnabrück ist gemäß Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen als Oberzentrum festgelegt.

Art und Umfang zentralörtlicher Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln. Nach dem LROP sind in den Oberzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs zu sichern und zu entwickeln. Oberzentren haben zeitgleich die

mittel- und grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten. Damit ist der zentralörtliche Versorgungsauftrag der Ober- und Mittelzentren so bestimmt, dass er gleichzeitig auch die nachgeordneten Versorgungsaufgaben umfasst.

2.3.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück stellt das Plangebiet nördlich des *Eselspatts* als gewerbliche Baufläche dar, die im Westen entsprechend der Empfehlung aus dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum FNP durch die Darstellung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ begrenzt wird.

Südlich des *Eselspatts* stellt der FNP ebenfalls eine Grünfläche dar. Der in Ost-West-Richtung verlaufende *Eselspatt* wird als wichtige Grünverbindung dargestellt, von der weitere wichtige Grünverbindungen in nördliche (*Rheiner Landstraße*) und südliche (*Grieseling*) Richtung abzweigen. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünverbindung stellt dabei einen wichtigen Lückenschluss zwischen dem Erholungsschwerpunktraum Hakenhofholz, Heger Holz, Rubbenbruch und dem im Plangebiet gelegenen in Ost-West-Richtung verlaufenden *Eselspatt* sowie dem Wegesystem in den südlich an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsbereichen „Grieseling“ und „Reekershof“ dar.

Zur Ergänzung des westlich des Plangebiets gelegenen Wäldchens ist eine direkt daran angrenzende, derzeit noch als Acker genutzte Fläche als geplante Waldfläche dargestellt.

Der FNP beinhaltet den Hinweis auf eine umfangreiche Altablagerungsfläche im Plangebiet.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Die vorliegende Bauleitplanung entspricht dem Entwicklungsgebot, auch wenn die FNP-Darstellungen nicht 1:1 in die verbindliche Bauleitplanung übernommen werden (keine Parzellenschärfe des FNP).

Insbesondere die nicht vorgenommene Festsetzung von Kleingärten westlich der festgesetzten Gewerbeflächen und die stattdessen vorgenommene Festsetzung von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen stellt die Gesamtkonzeption des FNP nicht in Frage, da im FNP weiter nördlich wesentlich umfangreichere Flächen für Kleingärten dargestellt werden, die grundsätzlich noch für eine zukünftige Umsetzung in Frage kämen. Die im Bebauungsplan Nr. 513 nicht berücksichtigten Flächen für Kleingärten stellen in einer Gesamtbetrachtung nur einen sehr geringen Teil der im Stadtgebiet vorgesehenen Kleingartenanlagen dar. Hinsichtlich der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche entspricht der Bebauungsplan im Übrigen den Darstellungen des FNP.

Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans wird somit als nicht erforderlich angesehen.

2.3.3. Märkte- und Zentrenkonzept

Grundlage der Einzelhandelssteuerung in der Bauleitplanung ist die 2. Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzepts der Stadt Osnabrück (MZK OS). Gemäß Ratsbeschluss vom 05.11.2019 findet die 2. Fortschreibung MZK OS als städtebauliches Konzept i. S. des § 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch (BauGB) Berücksichtigung bei:

- der Neuaufstellung oder Änderung von Bauleitplänen und
- der Vorhabenprüfung von Neuansiedlungen, Erweiterungen und Sorti-

mentsänderungen von Einzelhandelsbetrieben.

Die gesamtstädtischen Zielsetzungen und Handlungsempfehlungen des MZK OS werden in der vorliegenden Bauleitplanung durch die textlichen Festsetzungen Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 berücksichtigt.

Die gesamtstädtischen Zielsetzungen des MZK OS sind:

- Oberzentrale Versorgungsfunktion stärken
- Handelszentralität der Innenstadt stärken
- Qualitative Funktionsvielfalt der Innenstadt erhalten
- Zentrale Versorgungsbereiche in den Stadtteilen gezielt stärken
- Nahversorgung innerhalb der Gesamtstadt sichern und stärken
- Flächen für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel in der Gesamtstadt sichern
- Planungs- und Investitionssicherheit schaffen und Spielräume erhalten

Als weitere Grundsätze gelten:

- Stadt der kurzen Wege
- Sicherung gewerblicher Bauflächen für produzierendes Gewerbe und Dienstleistungsunternehmen

2.3.4. Vergnügungsstättenkonzept

Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Osnabrück (VSK OS) trifft räumlich konzeptionelle Aussagen zu der planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet. Das Konzept wurde von der CIMA Beratung + Management GmbH im Auftrag der Stadt Osnabrück erarbeitet und vom Rat der Stadt Osnabrück am 07.07.2020 als städtebauliches Konzept beschlossen.

Das VSK OS ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Übergeordnetes Ziel des VSK OS ist es, schädliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung der Stadt Osnabrück durch die Erweiterung bestehender bzw. die Ansiedlung neuer Vergnügungsstätten auszuschließen.

Folgende Teilziele wurden formuliert:

- Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche als Standorte von Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie
- Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche und ihrer Randbereiche als Wohnstandort
- Sicherung der Fachmarktagglomerationen als Standorte für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel
- Sicherung der Gewerbegebiete als Standorte für Gewerbe und Handwerk
- Vermeidung von „Trading-Down“-Prozessen und damit eines Funktionsverlustes der Zentralen Versorgungsbereiche und der Osnabrücker Gewerbegebiete
- Entsprechend den rechtlichen Rahmenbedingungen Entwicklungsspielraum für Vergnügungsstätten an Standorten, an denen keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind, in einem an den jeweiligen Standort angepassten Maße

Städtebaulich relevante „Trading-Down“-Effekte sind u. a.:

- Konflikte mit sensiblen Nutzungen (z. B. Schulen, Kindertagesstätten, Kirchen, Suchtberatungsstellen)
- Verzerrung des Mietpreisgefüges
- Verdrängung von Umfeldnutzungen durch Störwirkungen (Lärm, Spätöffnung, soziales Milieu)
- Verknappung des Flächenangebotes für im Gebiet vorrangig gewünschte Nutzungen (z. B. Gewerbe-/Produktionsbetriebe in Gewerbegebietslagen)
- Tendenz der Häufung von Vergnügungsstätten in bestimmten Gebieten (Agglomeration)
- Abwertung des Standortes (z. B. durch optische Abschottung des Straßenbildes, Störung des Stadtbildes, Rückgang von Frequenzen, Ausbreitung von Leerständen, Verschlechterung der Versorgungssituation)

Empfehlungen für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten:

Standortkategorie	VGS Spiel**	VGS Freizeit/ Kultur	VGS Erotik
Hauptzentrum Innenstadt	planerisch nicht erwünscht	planerisch vorstellbar *	planerisch nicht erwünscht
Stadtteilzentren	planerisch nicht erwünscht	ausnahmsweise planerisch vorstellbar *	planerisch nicht erwünscht
Nahversorgungszentren	planerisch nicht erwünscht	planerisch nicht erwünscht	planerisch nicht erwünscht
Fachmarkttagglomerationen	ausnahmsweise planerisch vorstellbar *	ausnahmsweise planerisch vorstellbar *	planerisch nicht erwünscht
Kerngebiete (MK) außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	MK mit Wohnprägung: planerisch nicht erwünscht MK mit gewerblicher Prägung: ausnahmsweise planerisch vorstellbar		
Mischgebiete (MI) außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	MI mit Wohnprägung: planerisch nicht erwünscht MI mit gewerblicher Prägung: ausnahmsweise planerisch vorstellbar		
Sanierungsgebiete	Einzelfallprüfung erforderlich, bei Ziel der Behebung städtebaulicher Missstände bzw. Entgegenwirken städtebaulicher Funktionsverluste planerisch nicht erwünscht		

*: Zulässigkeit von kerngebietsstypischen bzw. nicht-kerngebietsstypischen VGS ergibt sich aus dem jeweiligen Baugebietstyp nach BauNVO

** Anm.: Bei Spielhallen und Wettvermittlungsstellen zusätzlich Überprüfung der gesetzlichen Vorgaben zu Mindestabständen

Quelle: Cima 2020, Seite 88, Abbildung 34: Empfehlungen für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach Standortbereichen

2.3.5. 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.

2.4. Rechtliche Ausgangslage

2.4.1. Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Damit

war die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet in der Vergangenheit nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

2.4.2. Bodenschutz

Innerhalb des Plangebiets befindet sich die Altablagerung Nr. 8 An der Blankenburg / Eselspatt. Auf dieser ca. 10 ha großen Fläche wurde in den 70er Jahren Sand für den Bau der Autobahn BAB A 30 abgebaut und anschließend mit Bauschutt, Erdaushub, aber auch mit anderen Materialien und Abfall wieder aufgefüllt und einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt.

Der westliche Teil der Altablagerung weist eine heterogen zusammengesetzte, bis fast 8 m mächtige Auffüllung aus Bodenaushub, Bauschutt, Baustellenabfällen, Straßenaufbruch, Gartenabfällen und Hausmüll auf. Im Rahmen aktualisierter Untersuchungen wurden in diesem Abschnitt im Frühjahr 2016 erhöhte Methan-gehalte (ca. 4 – 14 Vol.-% Methan) in der Bodenluft nachgewiesen. Für diesen Teil des Plangebiets kann daher eine Beeinträchtigung durch deponietypische Gase nicht ausgeschlossen werden. Im zentralen und östlichen Teil der Altablagerung ist, bis zu einer Mächtigkeit von fast 6 m, hauptsächlich Bodenaushub mit Bauschuttanteilen mit geringen Schadstoffbelastungen abgelagert worden. Die Belastung der Bodenluft mit deponietypischen Gasen stellte hier sich als unauffällig dar.

Somit kann für den Bereich der Altablagerung bei Bodeneingriffen das Antreffen von verunreinigten Auffüllungsmaterialien nicht ausgeschlossen werden. Die Auffüllungsmaterialien sind nach abfallrechtlichen Kriterien einzustufen und müssen ordnungsgemäß verwertet bzw. zu beseitigt werden. Im Vorfeld der Erschließungs- und Bebauungsmaßnahmen ist ein Konzept zum Umgang mit den Auffüllungsböden und für den westlichen Abschnitt ein Konzept zur Sicherung gegen das Eindringen von Deponiegasen in Gebäude (z. B. durch passive Gasdrainagesysteme o. ä.) vorzulegen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Aufgrund der vorhandenen Altablagerung können sich somit besondere Anforderungen an die Gründung zukünftiger Gewerbebauten und somit höhere Baukosten ergeben.

2.4.3. Denkmalschutz

Es befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs keine im Verzeichnis der Stadt Osnabrück gelisteten Baudenkmale. Außerhalb des Geltungsbereichs ist allerdings unmittelbar nordwestlich anschließend die Hofanlage *An der Lauburg* 52 im Verzeichnis der Baudenkmale der Stadt Osnabrück gelistet. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.5. Sonstige Belange

2.5.1. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich entweder im Eigentum der Stadt Osnabrück oder in der Verfügungsgewalt einer entwicklungsbereiten Erschließungsträgerin.

3. Untersuchungen

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde die folgenden Untersuchungen durchgeführt:

- Verkehrliches Erschließungskonzept, LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft

mbH (07/2015)

- Verkehrsuntersuchung, LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH (10/2015)
- Baugrundgutachten, OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG (09/2018)
- Gutachterliche Stellungnahme Altlasten, OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG (10/2018)
- Hydrogeologisches Gutachten, OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG (04/2019)
- Bodenfunktionsbewertung, Sack+Temme Büro für Altlasten und Ingenieurgeologie (09/2019)
- Machbarkeitsstudie Wasserwirtschaft, Planungsbüro Hahm (09/2019)
- Fachbeitrag Schallschutz, RP Schalltechnik (06/2020)
- Straßenvorplanung, Planungsbüro Hahm (09/2020)
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Dense & Lorenz (06/2020)

B Planungsziel

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines attraktiven Gewerbegebiets in verkehrsgünstiger Lage unter Berücksichtigung der besonderen Schutzansprüche der benachbarten Wohngebiete und der historischen Bedeutung des *Eselspatts* zu schaffen.

C Planungsinhalt

1. Städtebauliche Grundidee

Die Grundidee des städtebaulichen Entwurfs liegt darin, ein modernes eingeschränktes Gewerbegebiet zu entwickeln, das von Grünstrukturen umgeben ist, einen ausreichenden Abstand zur nahegelegenen Autobahn aufweist und einen leistungsfähigen Anknüpfungspunkt an die Straße *An der Blankenburg* aufweist. Gleichzeitig soll die Wegeverbindung *Eselspatt* als überregionale Fuß- und Radwegverbindung von Kfz-Verkehren befreit werden und ein attraktives öffentliches Begleitgrün erhalten.



Bebauungs- und Erschließungskonzept

1.1. Planungsalternativen

Grundlegende städtebauliche Planungsalternativen zur Entwicklung eines Gewerbegebiets haben sich im Planungsprozess, insbesondere unter Berücksichtigung der Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Osnabrück sowie der benachbarten lärmemittierenden Autobahn, nicht aufgedrängt.

Allerdings wurden im Planverfahren zwei alternative Entwicklungskonzepte für eine Gewerbegebietsentwicklung betrachtet, die sich in erster Linie hinsichtlich eines möglichen verkehrlichen Anschlusses der Straße *Eselspatt* an die Straße *An der Blankenburg* sowie der Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen diverser Eigentümer unterscheiden.

Konzept A



Das Konzept A sieht einen Anschluss des geplanten Gewerbegebiets an die Straße *An der Blankenburg* über einen Kreisverkehrsplatz vor.

Die folgenden Aspekte sprechen dabei für die Ausgestaltung eines Kreisverkehrsplatzes im Vergleich zu einem lichtsignalgesteuerten Knotenunkt:

- geschwindigkeitsdämpfende Wirkung
- Verflüssigung des Verkehrsablaufs in den überwiegenden Zeitbereichen, dadurch hohe Akzeptanz bei Verkehrsteilnehmern
- leicht erkennbarer Bezugspunkt für Ortsfremde
- Wendemöglichkeit
- Möglichkeit zur positiven Stadtgestaltung

Die folgenden Aspekte sprechen gegen die Ausgestaltung eines Kreisverkehrsplatzes:

- umfangreicherer Geländeeingriff als bei Realisierung einer Lichtsignalanlage
- Komfortreduzierung für ÖPNV (im Grundsatz, derzeit existiert allerdings noch keine ÖPNV-Linienführung über den betroffenen Straßenzug)
- umfangreichere Inanspruchnahme privater Grundstücke als bei Realisierung einer Lichtsignalanlage

Konzept B



Dem Konzept B liegt ein Anschluss des geplanten Gewerbegebiets an die Straße *An der Blankenburg* über einen lichtsignalgesteuerten Knotenpunkt zu Grunde. Der Vorteil dieser Variante liegt in erster Linie in der Tatsache begründet, dass eine Realisierung des Knotenpunkts ausschließlich unter Inanspruchnahme verfügbaren Flächen erfolgen kann.

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde von einer Weiterverfolgung des Konzepts A Abstand genommen, da die hierfür erforderliche Flächenverfügbarkeit im Bereich des Kreuzungspunktes *Eselspatt / An der Blankenburg* nicht erreicht werden konnte.

Ebenfalls konnten auch keine Einigung mit der Eigentümerin der nördlichen Plangebietsflächen erreicht werden.

Der weiteren Bauleitplanung wurde somit das Konzept B bei Reduzierung des Plangebiets auf die aktuell verfügbaren Flächen zugrunde gelegt.

2. Erschließung

2.1. Verkehrliche Erschließung

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebiets zur Autobahn, der Nähe zur Autobahnanschlussstelle Osnabrück-Hellern sowie der Positionierung des Gebiets im innerstädtischen Verkehrsnetz weist das Plangebiet eine besondere Lagegunst für ein Gewerbegebiet auf. Die tatsächliche verkehrliche Anbindung des Gebiets an das vorhandene Straßennetz, welche nur über die stark befahrene und bereits erheblich ausgelastete Straße *An der Blankenburg* erfolgen kann, stellt jedoch eine besondere städtebauliche Herausforderung dar.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden für den Knotenpunkt *Eselspatt / An der Blankenburg* sowohl ein Kreisverkehrsplatz als auch ein lichtsignalgesteuerter Knotenpunkt einer vorgezogenen verkehrstechnischen Betrachtung unterzogen. Angesichts der Flächenverfügbarkeit wurde die Planung eines Kreisverkehrsplatzes nicht weiterverfolgt.

Eine Erschließung des Plangebiets aus Richtung Westen über die *Rheiner Landstraße* wurde ebenfalls geprüft, schied allerdings bereits angesichts der mangelnden Flächenverfügbarkeit aus.

Die innere verkehrliche Erschließung des geplanten Gewerbegebiets erfolgt über eine Ringerschließung, deren Fahrbahnbreiten auf den Ergebnissen eines frühzeitigen verkehrlichen Erschließungskonzepts zum Gewerbepark Eselspatt (Ing.-Büro Logos 2015), wonach verkehrsintensives Gewerbe im Plangebiet ausgeschlossen werden sollte, basieren.

Der Regelquerschnitt der Erschließungsstraße berücksichtigt eine der zukünftigen gewerblichen Nutzung adäquate Fahrbahnbreite von 6,5 m. Zudem bietet die Erschließungsstraße ausreichend Raum für den ruhenden Verkehr (einseitiger Parkstreifen). Dabei ermöglicht der einseitige Parkstreifen auch die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen im Straßenraum, die nicht nur zu einer günstigen Verschattung des Straßenraums beitragen, sondern auch für eine Gestaltqualität sorgen.

Die historische und aktuelle Bedeutung der Verkehrsfläche *Eselspatt* im Rad- und Fußwegenetz soll auch zukünftig deutlich erkennbar bleiben, da die Wegeführung nicht nur als Schulweg genutzt wird, sondern auch in das touristische Radwegeleitsystem (RAVELOS) eingebunden ist. Eine Befahrung des *Eselspatts* für Kfz soll zukünftig nicht mehr erfolgen. Die ehemalige Hofstelle *Eselspatt 1* soll zukünftig über die geplante innere Erschließungsstraße des Gewerbegebiets mit Kfz angefahren werden können. Der *Eselspatt* soll zudem so verlegt werden, dass ausschließlich zukünftig städtische Flächen in Anspruch genommen werden.

2.2. Technische Erschließung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas, Trinkwasser, Telekommunikationsleitungen u. ä. kann durch Anschluss an die vorhandene öffentliche Infrastruktur erfolgen.

Für die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie werden zwei Trafostationen innerhalb des Plangebiets benötigt. Die detaillierten Standorte (Flächenbedarf 5 x 3 m) sind in der Planurkunde festgelegt. Grundsätzlich können bei Bedarf allerdings auch weitere Trafostationsstandorte und Kabelverteilerstandorte notwendig werden.

Im Bereich des *Eselspatts* verläuft eine übergeordnete Gashochdruckleitung.

Die Löschwasserversorgung erfolgt nach den Vorgaben des Arbeitsblatts W 405 des Deutschen Gas- und Wasserfaches e.V. „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“.

Für das geplante Gewerbegebiet ist eine Löschwasserversorgung von min. 96 m³ als Grundschutz sicherzustellen. Die o. g. Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Kann der Löschwasserbedarf durch das öffentliche Trinkwasserrohrnetz nicht erreicht werden, so sind nach Absprache mit der Feuerwehr Osnabrück, Abschnitt Vorbeugender Brandschutz, zusätzliche Maßnahmen zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs vorzusehen. Folgende Maßnahmen können dabei in Betracht gezogen werden:

- unterirdische Löschwasserbehälter – Zisternen – nach DIN 14230
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserteiche nach DIN 14210
- Staustellen an offenen Gewässern (Flüssen) mit Saugstellen
- Ausbau eines vorhandenen/geplanten nassen Regenrückhaltebeckens (mit mind. 400 m³ Inhalt) über das ganze Jahr mit Sauganschluss

Das für das Plangebiet erforderliche Entsorgungssystem für Schmutzwasser kann an das vorhandene Kanalnetz im Bereich *An der Blankenburg* angeschlossen werden.

Zur Überwachung der Grundwasserqualität der Altablagerung wurden eine Reihe von Grundwassermessstellen errichtet, die zu erhalten bzw. im Falle der Zerstörung zu ersetzen sind.

Durch die geplante Bebauung entsteht auf Grund der zusätzlichen Flächenversiegelung ein Mehrabfluss von Niederschlagswasser. Da eine Niederschlagsversickerung auf Grund der hydrogeologischen Gegebenheiten nicht umsetzbar ist, soll das Oberflächenwasser des Plangebiets in ein Regenrückhaltebecken und von dort aus in die Kanalisation eingeleitet werden. Dazu ist innerhalb des Plangebiets eine zentrale Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Absatz 1 Nummer 14 BauGB festgesetzt.

Eine Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers erfüllt dabei mehrere Zwecke, z. B. die Vermeidung von Überschwemmungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets bei Starkregenereignissen oder die Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion.

Um eine landschaftsgerechte Einbettung des festgesetzten Regenrückhaltebeckens in den Stadtraum zu gewährleisten, sieht der Bebauungsplan eine Kombination zwischen einem technischen Bauwerk und einer öffentlichen Grünfläche vor.

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.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde geprüft, ob innerhalb des Plangebiets Deponiegase vorhanden sind, die für eine Versorgung des geplanten Gewerbegebiets mit Nahwärme genutzt werden könnten. Diese Prüfung fiel aufgrund der geringen Deponiegasmengen negativ aus. Zudem stellt sich eine Prognoseabschätzung zu einer eventuellen Energiebedarfsmenge innerhalb neu erschlossener Gewerbegebiete in der Regel als zu wenig belastbar dar, um daraus eine tragfähige Wirtschaftlichkeitsberechnung für einen möglichen Energieversorger ableiten zu können.

Das Plangebiet kann grundsätzlich an die Gasversorgung der SWO Netz GmbH angebunden werden.

2.3. Soziale Infrastruktur

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

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:

Gewerbegebiete (GE) tags: 65 dB(A) nachts: 55/50 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

3.1. Verkehrslärm

Die Bewertung des Verkehrslärms allgemein erfolgt nach der DIN 18005.

Das Plangebiet wird erheblich durch Verkehrslärm der angrenzenden Bundesautobahn A 30 beeinflusst. Aufgrund dessen sind gemäß DIN 4109 die Lärmpegelbereiche III bis V festzusetzen. Aufgrund der gewerblichen Nutzung können diese auf den Tageszeitraum beschränkt werden.

Entlang der Straße *An der Blankenburg* sind im Bestand schon sehr hohe Lärmpegel präsent. Durch die Installation der Lichtsignalanlage an der neuen Einmündung des *Eselspatt* in die Straße *An der Blankenburg* kommt es aufgrund der nach RLS-90 zu vergebenden Zuschläge für die Lichtsignalanlage und den prognostizierten Verkehrsmengen zu einer Überschreitung der Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Somit besteht an den betroffenen Gebäuden ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen. Der reale Schutzanspruch der von diesen Überschreitungen betroffenen Räume ist im Rahmen der weitergehenden Straßenausbauplanung vor Ort zu prüfen. Sofern es sich um dem dauerhaften Aufenthalt dienende Räume handelt und somit ein Schutzanspruch besteht, sind hier passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen scheiden aus städtebaulicher Sicht aus.

3.2. Gewerbelärm

Die Bewertung des Gewerbelärms erfolgt nach der TA Lärm.

Auf Grundlage des vorliegenden Fachbeitrags Schallschutz (RP SCHALLTECHNIK, Osnaabrück, 06/2020) wurde in den Bebauungsplan eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 aufgenommen. Dabei flossen die bereits vorhandenen Gewerbeflächen als Vorbelastung mit in die Untersuchung ein.

Für die erforderliche Geräuschkontingentierung wurde das Plangebiet in Teilbereiche gegliedert und mit Emissionskontingenten versehen, die an den relevanten Immissionsorten keine Überschreitungen der zulässigen Richtwerte verursachen. Zusatzkontingente erlauben zudem eine differenziertere Ausnutzung der jeweiligen Kontingente.

Aufgrund der bestehenden Rahmenbedingungen können im Plangebiet selbst keine Bereiche festgesetzt werden, in denen, bezogen auf die Gewerbelärmkontingente, eine uneingeschränkte Nutzung möglich ist, ohne dass schutzwürdige Bestandsnutzungen unzulässig beeinträchtigt werden würden. Allerdings befinden sich u. a. im Stadtteil Fledder noch weitere großflächige Gewerbegebiete, für die keine Emissionsbeschränkungen gelten bzw. ein uneingeschränktes gewerbegebietstypisches Emissionsverhalten möglich ist. Insofern liegt der Bauleitplanung eine gebietsübergreifende Gliede-

zung im Sinne des § 1 Absatz 4 Satz 2 BauNVO zugrunde, die auf Ergänzungsgebiete außerhalb des hier in Rede stehenden Plangebiets abstellt (vgl. BVerwG, Urteil vom 07.12.2017, 4 CN 7/16).

4. Städtebauliche Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden als Gewerbegebietsflächen (GE) festgesetzt.

Aufgrund der besonderen verkehrlichen und schalltechnischen Situation des Plangebiets werden besonders störende Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen.

Um die angespannte Verkehrssituation im Bereich *An der Blankenburg* und im Kreuzungsbereich *An der Blankenburg / Lengericher Landstraße* nicht weiter zu verschlechtern, sind verkehrsintensive Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften (u. a. Fast-Food-Restaurants), Bordelle, Fuhrunternehmen und Speditionen nicht zulässig. Ausnahmsweise können untergeordnete Handelsflächen mit zu 100 m² Verkaufsfläche je Betrieb zugelassen werden, sofern diese in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb stehen. Damit soll den Zielen des Märkte- und Zentrenkonzepts der Stadt Osnabrück Rechnung getragen werden.

Aufgrund der erheblichen Beeinträchtigung des Plangebiets durch Verkehrslärm (insbesondere durch die benachbarte BAB A 30), aber auch aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Altlasten, sind sämtliche Wohnnutzungen, auch für Betriebsinhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, im Plangebiet grundsätzlich unzulässig.

Nach dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Osnabrück sind im Plangebiet Vergnügungsstätten aus dem Bereich Spiel, Freizeit, Kultur und Erotik planerisch nicht erwünscht (s. S. 79, Abb. 29 Vergnügungsstättenkonzept, Empfehlungen). Um dem Vergnügungsstättenkonzept Rechnung zu tragen, sind innerhalb des gesamten Plangebiets sämtliche Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Um eine effektive Ausnutzbarkeit der Gewerbegrundstücke zu ermöglichen, sollen im Plangebiet die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. BauNVO ausgenutzt werden können. Für Gewerbegebiete gelten grundsätzlich folgende Obergrenzen

- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 2,4
- Baumassenzahl (BMZ) = 10,0

Da im Plangebiet insbesondere die Errichtung von Bürogebäuden erwünscht ist, liegt die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse bei III. Die Möglichkeit zur Schaffung mehrerer Geschosse dient u. a. auch dem Bodenschutz, da hiermit eine effektive Ausnutzung pro m² Bauland ermöglicht wird.

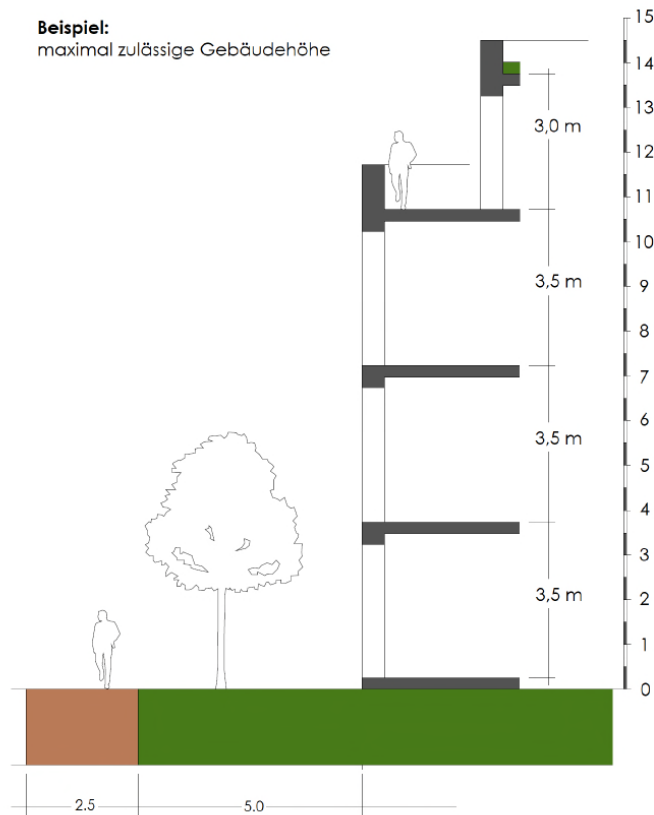
Um eine mittelbare Überschreitung der nach § 17 BauNVO definierten Baumassenzahl-Obergrenze für Gewerbegebiete von 10,0 nicht zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 explizit festgesetzt.

4.2.1. Gebäudehöhen

Unter Berücksichtigung der dem Plangebiet benachbarten Wohngebiete sollen zukünftige Gewerbebauten, insbesondere Hallenbauten, keine unmaßstäblichen Höhen aufweisen. Allerdings weisen hohe Gebäude im Allgemeinen eine hohe

schallabschirmende Wirkung auf, wovon die südlich der Autobahn gelegenen Wohnbaugrundstücke profitieren könnten.

Unter Berücksichtigung der innerhalb des Plangebiets maximal zulässigen drei Vollgeschosse (vgl. 4.2.) wird eine maximale Gebäudehöhe von 14,5 m, bezogen auf das Mittel aus den Straßenhöhen der angrenzenden fertigen Erschließungsstraße an den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen mit den Straßengradienten, festgesetzt.



Da absehbar ist, dass eine fertige Erschließungsstraße zum Zeitpunkt der Errichtung erster Gewerbebauten im Plangebiet noch nicht vorhanden sein wird, gilt als alternativer unterer Bezugspunkt die Höhe der Baustraße im Plangebiet. Hierbei soll als maximale Gebäudehöhe ein Maß von 15 m oberhalb der Baustraßengradienten gelten.

4.3. Bauweise

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

Da für Gewerbegebiete aufgrund der heterogenen Struktur der einzelnen Gewerbebetriebe, der innerbetrieblichen Notwendigkeiten und der brandschutztechnischen Anforderungen die geschlossene Bauweise ohne Einhaltung von Grenzabständen nicht die geeignete Bauweise darstellt, gilt im Plangebiet grundsätzlich die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO. Allerdings sollen im Plangebiet auch großvolumige Baukörper zulässig sein, die eine Gesamtlänge von mehr als 50 m aufweisen. Somit wird im Plangebiet die abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass die Vorschriften der offenen Bauweise gelten, Gebäude aber eine Gesamtlänge von 50 m überschreiten dürfen.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Auf die restriktive Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet, um die betriebsspezifischen Anforderungen an die Positionierung gewerblich genutzter Baukörper nicht zu beeinträchtigen. Für die Ausbildung klar definierter Baufluchten fehlt es im vorliegenden Fall an einer städtebaulichen Erforderlichkeit.

4.5. Sonstige Festsetzungen

4.5.1. Grünflächen

Die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen der Naherholung. Sie sollen bereits bestehende Grünstrukturen sichern und neue Freiraumqualitäten schützen.

Der *Eselspatt* soll dem Konzept „Grüne Hauptwege zur Naherholung - Erholungswegekonzept für Fußgänger und Radfahrer in der Stadt Osnabrück“ (Oktober 2016) entsprechend stärker in ein Grünflächenkonzept eingebunden werden. Insbesondere soll eine klar ablesbare Trennung zu den gewerblich genutzten Bauflächen durch einen mindestens 5 m breiten Grünstreifen mit hochstämmigen Baumpflanzungen erfolgen. Diese Abstandsfläche ist intensiv und landschaftsgerecht einzugrünen, um Immissionen und Sichtbeeinträchtigungen aus dem Gewerbegebiet so gering wie möglich zu halten.

4.5.2. Versickerungsgünstige Bodenbefestigung

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

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

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

Da eine wasserdurchlässige Befestigung i. d. R. keine großen praktischen Prob-

leme bereitet, für Eigentümer und Benutzer zumutbar ist und einen wertvollen Beitrag zur Verhinderung von Schadensfällen bei Starkregenereignissen leistet, wird die Befestigungsart von privaten Grundstückszufahrten und Pkw-Einstellplätzen im Bebauungsplan konkretisiert.

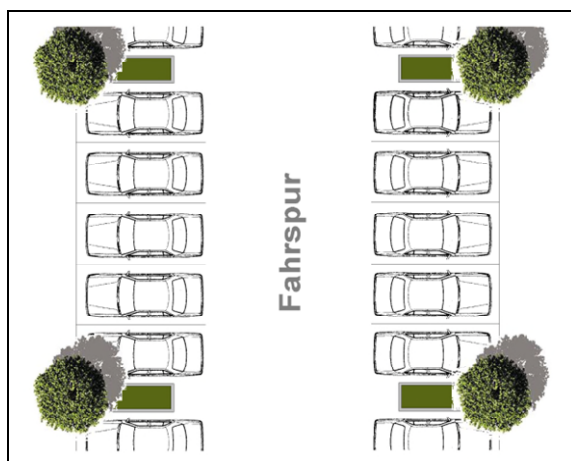
Die konkrete Maßnahme zum Schutz des Bodes ist gedeckt von § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB und städtebaulich gerechtfertigt, da es sich hierbei um eine zumutbare eingriffsminimierende Vermeidungsmaßnahme handelt.

4.5.3. Vorgartenzonen

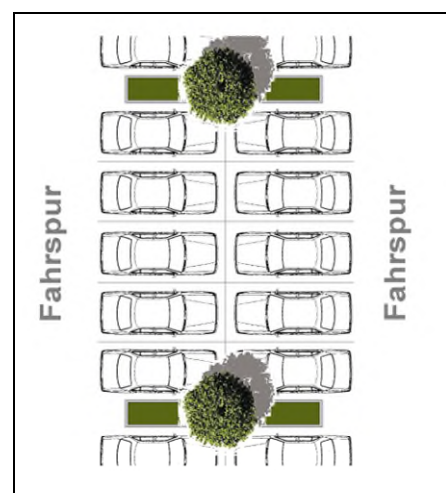
Eine ökologische Vermeidungsmaßnahme besteht darin, den Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebiets zu minimieren, indem die Vorgartenzonen auch bei gewerblich genutzten Grundstücken zu 20 % unversiegelt bleiben und als Grünflächen angelegt werden sollen. Steingärten oder Ähnliches sind aus ökologischer Sicht grundsätzlich abzulehnen.

4.5.4. Stellplatzbegrünung

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



Bsp.: Einzelreihung



Bsp.: Doppelreihung

Pflanzliste B:**- Standortgerechte großkronige Laubbäume zur Begrünung von Stellplatzanlagen -**

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

4.5.5. Anpflanzen von Einzelbäumen

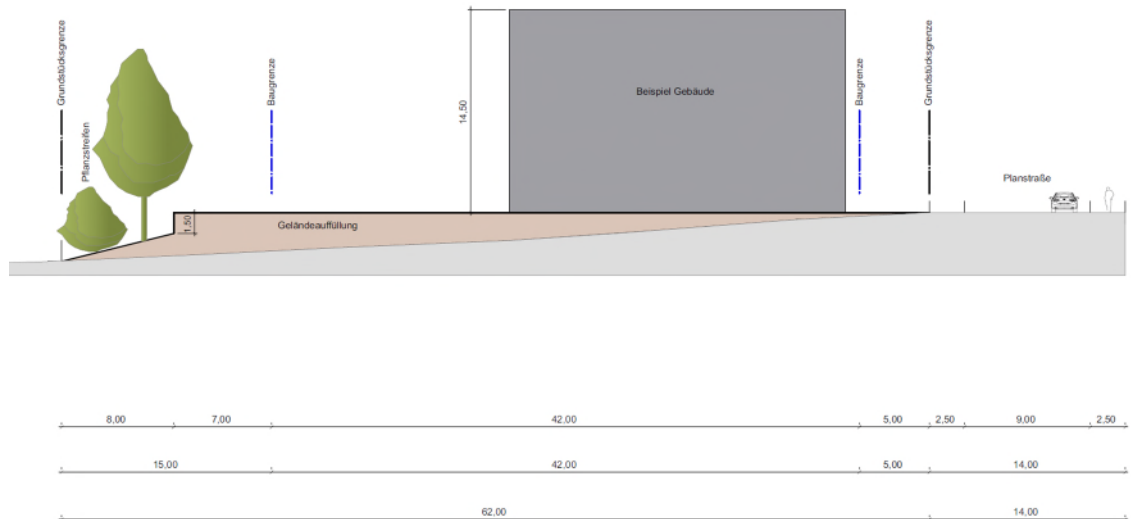
Im Interesse einer attraktiven „Eingangsgestaltung“ des Gewerbegebiets soll bereits am Anfang der zukünftigen Erschließungsstraße eine raumdominante Allee-situation ausgebildet werden. Dazu sind analog der vorliegenden Straßenvorplanung explizite Baumstandorte entlang der Erschließungsstraße für das Anpflanzen von Großbäumen festgesetzt.

Um die relativ breiten Straßenparzellen zu gliedern, sind entlang der Erschließungsstraße weitere standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die genauen Standorte der Baumpflanzungen sind mit zukünftigen Grundstückszufahrten in Einklang zu bringen. Für die genaue Lagebestimmung der Baumstandorte diene die im Rahmen der Bauleitplanung erarbeitete Straßenvorplanung. Im Rahmen der endgültigen Ausbauplanung können sich noch geringfügige Lageverschiebungen ergeben, die allerdings hinnehmbar sind, soweit das Grundgerüst der Straßenvorplanung dadurch nicht in Frage gestellt wird.

Um eine landschaftsgerechte Abschirmung des Gewerbegebiets in Richtung Westen zu erreichen, sind auf den Baugrundstücken in alleeartiger Weise Baumpflanzungen vorzunehmen.

4.5.6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um eine landschaftsgerechte Abschirmung des Gewerbegebiets in Richtung Westen zu erreichen, sind auf den an die freie Landschaft angrenzenden Baugrundstücken auf einem 8 m breiten Streifen Bäume und Sträucher in einer bestimmten Menge anzupflanzen.



Beispiel: Übergang zum westlichen Landschaftsraum

Um eine landschaftsgerechte Abschirmung des Plangebiets in Richtung der angrenzenden Autobahn zu erreichen, sind auch hier Sträucher in ausreichender Anzahl zu pflanzen.

4.5.7. Übergänge von Baugrundstücken zu öffentlichen Grünflächen

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

Um eine ausreichende Böschungssicherheit und eine dauerhafte Bepflanzbarkeit von Böschungen zu gewährleisten, soll die Neigung einer Böschung das Steigungsverhältnis von 1:3 nicht überschreiten. Damit wird gleichzeitig dafür Sorge getragen, dass keine „unschönen Geländeabbruchkanten“ entstehen.

4.5.8. Schutz von Kompensationsflächen

Um die im Planbereich gelegenen Kompensationsflächen während der Bautätigkeiten auf den Baugrundstücken vor Beeinträchtigungen zu schützen, sind diese durch einen ortsbildtypischen Weidezaun einzufrieden. Dadurch kann verhindert werden, dass Bodenaushub auf den Kompensationsflächen zwischengelagert wird oder Baufahrzeuge den Boden verdichten, so dass die Bodenfunktion auf längere Zeit gestört ist.

4.5.9. 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.

4.5.10. Beleuchtung von Außenanlagen

Wie schon unter 4.5.9. ausgeführt, kann die Beleuchtung von Außenanlagen zu einer Störung des Lebensumfelds von Fledermäusen führen. Die Beschränkung der Beleuchtung wird somit auch auf solche Beleuchtungen ausgedehnt, die auf die westlich der Gewerbeflächen gelegenen ökologischen Ausgleichflächen einwirken. Die Erleuchtung der freien Landschaft und damit eine „Sogwirkung“ für Tiere ist grundsätzlich zu vermeiden.

4.5.11. Regenrückhaltebecken

Bei der Herstellung des Regenrückhaltebeckens innerhalb des Plangebiets sind die von der Stadt Osnabrück und der Stadtwerke Osnabrück AG herausgegebenen „Planungs- und Gestaltungsgrundsätze für Regenrückhaltebecken im Stadtgebiet von Osnabrück“ (Stand: 01.09.2020) zu beachten.

4.5.12. Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden von einer privaten Erschließungsträgerin umgesetzt (vgl. städtebaulicher Vertrag).

5. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 Absatz 3 i. V. m. Absatz 6 Niedersächsische Bauordnung (NBauO), in der zurzeit gültigen Fassung, sind im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen aufgenommen.

5.1. Dächer

Um eine harmonische Dachlandschaft im Gewerbegebiet sowie eine durchgängige Dachbegrünung (vgl. textliche Festsetzung zur Dachbegrünung) zu erzielen, wird die im Plangebiet zulässige Dachneigung auf unter 15° begrenzt.

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 zukunftsichere Energieversorgung des Gebäudes sicherzustellen. Photovoltaik- und solarthermische Anlagen erzeugen Strom bzw. Wärme und ersetzen dadurch die konventionelle Energieerzeugung, die oftmals mit hohen klimaschädlichen Treibhausgasemissionen verbunden ist. Die statischen Anforderungen an die Dachtragwerke sind für Solaranlagen nicht höher als die des Gründachs.

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

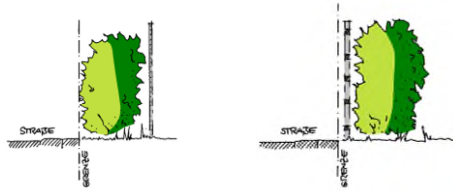
5.3. Einfriedungen

Um zu verhindern, dass die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Bereiche der Baugrundstücke durch hohe, dichte Einfriedungen zu den der Allgemeinheit zugänglichen Verkehrsflächen durch einen Einmauerungseffekt gleichsam „abgeschottet“ werden, sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen nur in Form von heimischen standortgerechten Laubhecken (s. Pflanzliste A) zulässig. Dabei leistet die Verwendung eines heimischen Gehölzes einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität. Die Hecken können mit durchsichtigen Zaunanlagen kombiniert werden, wodurch das Sicherheitsbedürfnis von Gewerbebetrieben 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

Pflanzliste A:

- Heimische standortgerechte Gehölze im Siedlungsbereich -

	deutscher Artenname	botanischer Artenname	Wasser- versorgung trocken/ frisch/nass	Nährstoff- versorgung reich/mittel/ arm	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung Einzelbaum/ Hecke	schnitt- verträglich
Bäume	Feldahorn	Acer campestre	tr/fs	mi	5-15m	E/H	ja
	Spitzahorn	Acer platanoides	fs	re/mi	20-30m	E	
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	fs	mi	25-30m	E	
	Schwarzerle	Alnus glutinosa	fs/na	mi/re	10-20m	E	
	Sandbirke	Betula pendula	tr/fs	ar	20m	E	
	Hainbuche	Carpinus betulus	tr/fs	re/mi	25m	E/H	ja
	Rotbuche	Fagus sylvatica	fs	ar	30m	E/H	ja
	Esche	Fraxinus excelsior	fs/na	re/mi	25-40m	E	
	Wildapfel	Malus sylvestris	tr/fs	re	6-10m	E	
	Schwarz-Pappel	Populus nigra	tr/na	re	20-25m	E	
	Zitterpappel	Populus tremula	tr/fs	mi/ar	20m	E	
	Vogelkirsche	Prunus avium	fs	mi	15-20m	E	
	Traubenkirsche	Prunus padus	fs/na	mi	10m	E	
	Wildbirne	Pyrus pyraeaster	tr/fs	re	12-15m	E	
	Traubeneiche	Quercus petraea	tr/fs	mi	20-30m	E	
	Stieleiche	Quercus robur	fs	mi	40m	E	
	Silberweide	Salix alba	fs/na	mi	25m	E	
	Salweide	Salix caprea	tr/fs	mi	5-8m	E/H	

	Bruchweide	Salix fragilis	fs/na	mi	10-15m	E	
	Korbweide	Salix viminalis	fs/na	re	3-8m	E	
	Eberesche	Sorbus aucuparia	fs/tr	mi	6-12m	E	
	Gewöhnliche Eibe	Taxus baccata	fs/na	re	10m	E/H	ja
	Winterlinde	Tilia cordata	tr/fs	mi	25m	E	
	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	fs	re	35m	E	
	Flatterulme	Ulmus laevis	fs/na	re	25m	E	
	Feldulme	Ulmus minor	tr/fs	re	30m	E	
	Bergulme	Ulmus glabra	fs/na	re	30m	E	

	deutscher Artenname	botanischer Artenname	Wasser- versorgung trocken / frisch/nass	Nährstoff- versorgung reich/mittel/ arm	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung Einzelbaum/ Hecke	schnitt- verträglich
Sträucher	Hartriegel	Cornus sanguinea	tr/fs	mi	1-4m	H	
	Hasel	Corylus avellana	tr/fs	re/mi	2-6m	H	
	Weißdorn	Crataegus laevigata	tr/fs	re	2-6m	E/H	ja
	Weißdorn	Crataegus monogyna	tr/fs	mi	2-6m	E/H	ja
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	fs	re/mi	2-4m	H	
	Faulbaum	Frangula alnus	fs/na	ar	1-3m	H	
	Europäische Stechpalme	Ilex aquifolium	tr/fs	mi	3-6m	E/H	ja
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	tr/fs	mi	1-2m	H	ja
	Schlehe	Prunus spinosa	tr/fs	re/mi	1-3m	H	ja
	Hundsrose	Rosa canina	tr/fs	re	1-3m	H	ja
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	fs	re/mi	2-6m	H	
	Traubenholunder	S. racemosa	fs	mi	1-3m	H	
	Ohrweide	Salix aurita	fs/tr	mi	1-3m	H	ja
	Grauweide	Salix cinerea	fs/na	ar	2-5m	H	ja
	Schneeball	Viburnum opulus	fs/na	re	1-3m	H	

	deutscher Artenname	botanischer Artenname	Wasser- versorgung trocken/ frisch/nass	Nährstoff- versorgung reich/mittel/ arm	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung Einzelbaum/ Hecke	schnitt- verträglich
Kletterpflanzen	Waldrebe	Clematis vitalba	fs	re/mi	3-20m	-	ja
	Efeu	Hedera helix	fs	mi	2-20m	-	ja
	Hopfen	Humulus lupulus	fs/na	re/mi	2-6m	-	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	1-3m	-	ja

5.4. Stützmauern

Stützmauern führen häufig zu unansehnlichen Abschlüssen von Baugebieten, wenn sie überhoch ausgeführt werden und nicht über eine die Ansichtsfläche verdeckende Bepflanzung verfügen. Deshalb wird die sichtbare Höhe von Stützmauern im Plangebiet auf 1,5 m begrenzt. Zudem sind Stützmauern in den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die das Baugebiet zur freien Landschaft hin abschirmen sollen, grundsätzlich nicht zulässig.

5.5. Werbeanlagen

Selbstleuchtende Werbeanlagen (insbesondere Werbepylone), die sich in einer Höhe von mehr als 6 m oberhalb des Geländeniveaus befinden, sind städtebaulich nicht gewünscht, da von ihnen störende Wirkungen nicht nur in Hinblick auf die südlich des Plangebiets gelegenen Wohnnutzungen, sondern auch in Hinblick auf die unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzende Autobahn ausgehen können. Vor dem Hintergrund, dass im Plangebiet hochfrequentierte Nutzungen ausgeschlossen sind, sollte sich zudem auch kein Bedarf an einer fernwirksamen Bewerbung der im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebe ergeben.

Werbeanlagen mit einer Gesamthöhe von mehr als 6 m oder Werbeanlagen, die in einer Höhe von über 6 m angebracht werden, widersprechen dem Bebauungsplan nicht, solange die Werbeanlagen nicht als selbstleuchtende Werbeanlagen konzipiert sind.

5.6. Fassadenbegrünung

Da zu erwarten ist, dass die zukünftigen Gebäude im Gewerbegebiet 1 (GE 1) aufgrund ihrer Höhe und der jeweiligen Geländeaufschüttungen in die freie Landschaft nach Westen hineinwirken werden, soll der Übergang des Gewerbegebiets in die freie Landschaft und im Weiteren auch zu der benachbarten Wohnbebauung u. a. dadurch harmonisiert werden, dass die Westfassaden der Gebäude mittels einer Fassadenbegrünung landschaftsangepasst gestaltet werden.

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. Altlasten

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer ehemaligen Deponiefläche. Die innerhalb des Plangebiets betroffenen Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Innerhalb dieser Flächen kann bei Bodeneingriffen das Antreffen von verunreinigten Auffüllungsmaterialien nicht ausgeschlossen werden kann.

6.2. Kampfmittelverdachtsflächen

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

7. Nachrichtliche Übernahmen

7.1. Anbauverbotszone an Autobahnen

An Autobahnen (hier: Bundesautobahn A 30 – BAB A 30 –) müssen auf gesetzlicher Grundlage (§ 9 Bundesfernstraßengesetz – FStrG –) Anbauverbotszonen in bestimmtem Abstand von der Straße eingehalten werden, insbesondere aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, aber auch deshalb, um die Erhöhung der Leistungsfähigkeit durch Ausbau des Verkehrsweges zu erleichtern. Das bedeutet, dass innerhalb der Anbauverbotszonen keine Einzelbauvorhaben unmittelbar neben der Straße genehmigt werden dürfen. Dadurch lassen sich u. a. auch entlang von Autobahnen von vornherein neue Immissionsorte mit hoher Lärmbelastung vermeiden.

Baumaßnahmen in einem Abstand von 40 bis 100 m zum Straßenrand der BAB A 30 bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde. Die Zustimmung darf versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist.

Die Berücksichtigung eines Abstandes von 60 m für Hochbauten und 40 m für befestigte Flächen zum Fahrbahnrand der BAB A 30 erfolgte im Einvernehmen mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück).

8. Maßnahmen

8.1. Bodenordnung

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

8.2. Folgekosten der Bauleitplanung

Die Erschließung des Plangebiets übernimmt eine private Erschließungsträgerin auf eigene Kosten.

D. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Der Aufstellungsbereich des B-Plans liegt im Stadtteil Hellern und umfasst eine Fläche, die in etwa eingerahmt wird von der Bundesautobahn (BAB) 30, der Straße *An der Blankenburg*, dem *Eselspatt* sowie dem Siedlungsrand "Im Kampe".

Das Vorhaben verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines attraktiven Gewerbegebietes in verkehrsgünstiger Lage zu schaffen. Die besonderen Schutzansprüche der benachbarten Wohngebiete und die historische Bedeutung des Eselspatts sollen ausdrücklich berücksichtigt werden.

Hinsichtlich der Angaben zum Standort sowie der Art des Vorhabens und geplanter Festsetzungen wird auf die vorhergehenden Kapitel A – C der Begründung verwiesen.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst in seiner Gesamtheit eine Fläche von ca. 15,0 ha. Hinsichtlich der nutzungsspezifischen Differenzierung wird auf Kapitel F.2 verwiesen. Der durch

das geplante Baugebiet verursachte Bedarf an Grund und Boden umfasst ca. 7,30 ha. Planungsrechtlich können insgesamt ca. 5,63 ha an Freifläche dauerhaft neu versiegelt werden.

1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung

Dem Planvorhaben liegen die Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert am 7. März 2020 (BGBl. I S. 587)), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, zu Grunde.

Im Bebauungsplanverfahren greift die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 14 bis 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zurzeit gültigen Fassung vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440), auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit einem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag eingegangen worden ist (DENSE & LORENZ 2020).

Es gelten die artenschutzrechtlichen Vorschriften insbesondere der §§ 44 ff BNatSchG über besonders geschützte Arten, zu denen u. a. alle europäischen wildlebenden Vogelarten sowie alle Fledermausarten gehören. Vor diesem Hintergrund ist eine "Fachbeitrag Artenschutz" erstellt worden (DENSE & LORENZ 2020).

Die Anforderungen des Bodenschutzes gründen auf den Vorgaben des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) in der jeweils gültigen Fassung.

Mit Blick auf das Schutzgut Wasser sind das Gesetz zur Neuregelung des niedersächsischen Wasserrechts (NWG) sowie das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Bezogen auf etwaige auf das Vorhaben einwirkende sowie die von ihm ggf. ausgehenden Immissionen bzw. Emissionen sind das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu berücksichtigen.

Fachplanungen

Hinsichtlich der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnaabrück wird auf das Kapitel A.2.3.2 verwiesen.

Die von der Aufstellung betroffenen Flächen sind schon im Landschaftsrahmenplan (LRP), dem Fachplan NATURSCHUTZ der Stadt erfasst worden. Bezüglich des Schutzgutes *Arten und Lebensgemeinschaften* wird v. a. der im westlichen Teil des Plangebietes stockende Erlen-Eschenwald / Erlenbruchwald – "Muterts großer Holzbusch" – als wichtiger Bereich ausgewiesen. Auch die Hecke entlang der Ostgrenze sowie eine das Plangebiet auf Höhe der südlich des Eselspatts gelegenen Hofstelle (Eselspatt 1) von Süden nach Norden entlang eines Feldweges querende Hecke sind als artenreiche Hecke mit einzelnen Baumüberhältern heimischer Arten als wichtiger Bereich dargestellt; Letztere ist allerdings mittlerweile gerodet worden.

Die Karte *Vielfalt, Eigenart und Schönheit – wichtige Bereiche* weist den östlichen Teil des Aufstellungsbereiches – bis auf Höhe des o. g. Feldweges – als potentiell wertvollen Bereich, den anschließenden Teil dagegen als wertvollen Bereich mit wenig ausgeprägten Landschaftsformen und geringem bzw. hohem Anteil naturnaher Nutzungen aus.

Hinsichtlich des Schutzgutes *Boden* (wichtige Bereiche) sind die anstehende Böden des o. g. "Muterts großer Holzbusch" als seit langem mit Wald bestandene Pseudogley bzw. Gley-Pseudogley beschrieben, auf denen gegenwärtig noch häufig naturnahe Pflanzengesellschaften anzutreffen sind.

Der *Entwicklungsplan* weist innerhalb des Plangebietes die östlich an das bestehende Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Muterts großer Holzbusch" angrenzenden Freiflächen bis zum o. g. Feldweg hin als Bereich aus, der die Voraussetzungen für die Ausweisung als LSG erfüllt.

Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag zum FNP sieht das Plangebiet in der entsprechenden Themenkarte *Siedlungsbezogene Freiflächen* zukünftig als Dauerkleingartenanlage vor.

Die Themenkarte *Grün- und Freiflächenstruktur* stellt das Plangebiet als bedeutende Begleitfläche einer Grünverbindung (Eselspatt) dar.

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

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Der Umweltzustand im unbeplanten Zustand wird nachfolgend auf die jeweiligen Schutzgüter bezogen dargestellt, um die Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen geben zu können. Anschließend wird – auf der Grundlage der vorliegenden Fachgutachten, insbesondere des landschaftsplanerischen Fachbeitrages - die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Neuplanung einhergehenden Auswirkungen auf die Umweltgüter werden herausgestellt, um anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblicher negativer Auswirkungen ableiten zu können. Da der Ausgleichsbegriff des Baugesetzbuches (BauGB) auch Ersatzmaßnahmen umfasst, ist der Begriff "Ausgleich" hier im Sinne einer umfassenderen Kompensation zu verstehen.

2.1.1. Schutzgut Mensch

Hinsichtlich des Menschen sind im Zusammenhang mit der Planung v. a. Auswirkungen bezogen auf die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild, Barrierewirkung) von Bedeutung. Das Erholungspotenzial der Landschaft außerhalb der im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiche ist naturgemäß eng verbunden mit der Qualität des Landschaftsbildes (vgl. Kap. D.2.1.7). Ein realisiertes Gewerbegebiet verändert in aller Regel die Qualität des Landschaftserlebens gegenüber der Wahrnehmung relativ offener naturnaher Freiflächen oder auch landwirtschaftlicher Nutzflächen. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes stehen also über den Aspekt der Erholungseignung in enger Wechselwirkung mit dem Schutzgut Mensch.



Abb. 1: Abgrenzung des Plangebietes im engen räumlichen Kontext (Quelle: DENSE & LORENZ 2020)

Die im zukünftigen Gewerbegebiet arbeitenden Menschen werden Lärmbelastungen ausgesetzt sein, die es planerisch zu bewältigen gilt. Diesbezüglich ist vor allem die im Nordosten des Aufstellungsbereichs verlaufende Bundesautobahn A 30 zu nennen (vgl. Kap. C.3). Auch die umliegende Bestandswohnbebauung ist hinsichtlich der mit der Planung einhergehenden zusätzlichen Lärmemissionen zu schützen. Die von Bebauung betroffenen Flächen weisen keine stadtklimatische Bedeutung auf (vgl. Kap. D.2.1.6).

Bewertung

Die Bedeutung des Plangebietes für die landschaftsgebundene Erholungsnutzung ist im Flächennutzungsplan dokumentiert. Das Erholungspotenzial des von der Planung betroffenen Landschaftsraumes wird nicht nur für die im Nahbereich wohnenden Menschen, sondern auch für sonstige Erholungssuchende in Mitteleuropa gezogen. Der Charakter des betroffenen Landschaftsraumes – er bildet trotz aller Vorbelastung durch die BAB 30 - für die angrenzende Wohnbebauung ein attraktives, teilweise auch naturnahes Wohnumfeld - wird durch die Ausweisung des Baugebietes verloren gehen.

Infolge der Ausweisung des Gewerbegebietes und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen ist mit einer Zunahme der Immissionsbelastung zu rechnen, ohne dass davon auszugehen ist, dass, auch im Hinblick auf die Umweltzone, lufthygienisch maßgebende Grenzwerte erreicht oder überschritten werden. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen ist die benachbarte Wohnbebauung unmittelbar betroffen. Diese Wohnquartiere werden zudem in der Bauphase des neuen Gewerbegebietes baubedingten Lärm- und ggf. auch Staubemissionen ausgesetzt sein. Planungsrelevante Lärmemissionen, die von dem neuen Gewerbegebiet ausgehen, sind mittels einer Geräuschkontingentierung

bewältigt. Der Schutz der im Gewerbegebiet arbeitenden Menschen vor von außen einwirkenden Lärmbelastungen – insbesondere der A 30 - wird mittels passiver Schallschutzmaßnahmen gewährleistet (vgl. Kap C.3.1.).

Da die als Gewerbeflächen überplanten Äcker keine stadtklimatologische Bedeutung aufweisen, sind diesbezüglich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für die angrenzenden Wohnquartiere zu befürchten.

In der Gesamtschau wird nicht von erheblichen Beeinträchtigungen bezogen auf das Schutzgut Mensch auszugehen sein.

2.1.2. Schutzgut Biodiversität

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Von daher sind die Auswirkungen einer B-Planaufstellung u. a. auf Tiere und Pflanzen sowie auf die biologische Vielfalt (Biodiversität) zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist im Verbund mit den westlich angrenzenden Waldflächen Teil eines "städtischen Landschaftsraumes", der für das Stadtgebiet Osnabrück durchaus eine Wertigkeit hinsichtlich des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes aufweist. Angrenzend an den *Eselspatt* finden sich hier relativ ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzflächen und westlich anschließend ein naturnaher, als LSG ausgewiesener Waldbestand, der in Teilbereichen mit der Wertstufe V¹ die höchste ökologische Wertigkeit aufweist. Diese Wertigkeit wird ansonsten nur von der Rieselquelle im Bereich der ebenfalls hochwertigen Baumhecke (Wertstufe III) entlang des *Eselspatts* erreicht. Der den Waldbestand im Norden, Westen und Süden begrenzende Waldrand mit Wallhecke wird wie auch vier markante Eichen im Bereich der o. g. Hofstelle mit der Wertstufe IV belegt; der zentrale Waldbestand sowie alle sonstigen Gehölzstrukturen im Plangebiet erreichen hinsichtlich ihrer ökologischen Wertigkeit die Wertstufe III. Die zukünftigen Gewerbeflächen bzw. die mit Bebauung überplanten Biotoptypen sind ausnahmslos lediglich den Wertstufen I oder II zugeordnet worden.

Da von Seiten des Gutachters davon ausgegangen worden ist, dass die überplanten Ackerflächen für die Fledermäuse keine im artenschutzrechtlichen Sinne essenzielle Bedeutung haben und ihr Verlust auch zu keiner Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion "Jagdhabitat" führen wird, ist auf eine Untersuchung dieser Artengruppe verzichtet worden.

Als wesentliches Ergebnis der 2016 durchgeführten avifaunistischen Beurteilung bleibt festzuhalten, dass von den 23 nachgewiesenen Arten 14 Arten im Plangebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld brüten. Sechs Vogelarten stellen speziellere Ansprüchen an ihren Lebensraum und können daher ein höheres Konfliktpotenzial auslösen; allerdings ist von diesen sechs Arten "nur" die Wasserschafstelze als Brutvogel auf den von Bebauung betroffenen Ackerflächen nachgewiesen worden. Den strukturarmen Ackerflächen wird eine nur untergeordnete Bedeutung für die Lebensgemeinschaft der Vögel (Avifauna) zugewiesen, der Waldbestand und die Gehölzstrukturen im westlichen Bereich erreichen dagegen eine allgemeine Bedeutung.

Bewertung

¹ Wertstufe V (besondere Bedeutung) auf der Skala von I (geringe Bedeutung) über Wertstufe II (allgemeine bis geringe Bedeutung) und III (allgemeine Bedeutung) sowie IV (besondere bis allgemeine Bedeutung). Eine Überplanung der Wertstufen III – V führt zu einem Kompensationserfordernis.

Dem Aufstellungsbereich ist im Bereich der geplanten Gewerbeflächen keine hohe Wertigkeit hinsichtlich des Naturhaushaltes bzw. seiner ökologischen Funktionalität zuzuweisen. Insofern sind mit der Gewerbegebietsausweisung hinsichtlich der Tier- und Pflanzenwelt sowie der Artenvielfalt (Biodiversität) kaum Beeinträchtigungen verbunden. Da zwischen der gewerblichen Nutzung und dem innerhalb des Aufstellungsbereiches im Westen liegenden LSG ein Mindestabstand von ca. fünfzig Metern gewahrt bleibt, bleibt die Einhaltung der verordneten Schutzziele gewährleistet.

Die im Plangebiet hinsichtlich der Eingriffsbilanzierung relevante Biotoptypenausstattung weist überwiegend die Wertstufe I (geringe ökologische Wertigkeit) auf; ihre Überplanung zieht kein Kompensationserfordernis nach sich. Die erhaltenswerten Bäume im Plangebiet können gesichert werden. Mit Blick auf die Arten und Lebensgemeinschaften bzw. Biodiversität ist demnach allein die Bodenversiegelung als erheblicher Eingriff zu beurteilen, wenn durch Überbauung den Böden ihre natürliche Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere entzogen wird (vgl. Kap D.2.1.3).

Insgesamt sind daher bezogen auf das Schutzgut Biodiversität keine erheblichen Beeinträchtigungen zu konstatieren.

2.1.3. Schutzgut Fläche

Ein Ziel der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie ist es, bis 2020 die tägliche Neuinanspruchnahme durch Siedlungs- und Verkehrsflächen bundesweit auf 30 Hektar zu senken. Dieses 30-Hektar-Ziel soll – ebenso wie die Bodenschutzklausel – die Flächeninanspruchnahme begrenzen und die unbebaute, unzersiedelte und unzerschnittene Freifläche im Außenbereich schützen. Die ökologischen Folgen des derzeit anhaltenden Flächenverbrauchs manifestieren sich v. a. in dem Verlust von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten, der Zersiedelung und Zerschneidung von Landschaften und Habitaten mit entsprechenden Folgen für die biologische Vielfalt, der eingeschränkten Aufnahme von Niederschlagswasser durch Versiegelung und damit einer verminderten Grundwasserneubildung sowie in der steigenden Lärm- und Schadstoffbelastung aufgrund zusätzlichem Verkehrsaufkommen.

In der Fachwelt wird derzeit noch über ausreichend belastbare Prüf- und Bewertungskriterien diskutiert; eine abschließende Einstufung hinsichtlich der Umwelterheblichkeit erscheint von daher noch schwierig. Auch wenn sich also die 30-Hektar-Zielvorgabe nicht eins zu eins auf die Situation einer kreisfreien Stadt wie Osnabrück herunterbrechen lässt, so kann sie doch als Kenngröße dienen um abschätzen zu können, inwieweit eine Stadt auf kommunaler Ebene dieser Zielvorgabe entspricht oder aber in ihrer Entwicklung dieser Zielvorgabe tendenziell zuwiderläuft.

Auf die Fläche Osnabrücks bezogen dürfe die jährliche Flächeninanspruchnahme im Sinne der o. g. Zielvorgabe eine Fläche von 3,27 ha nicht überschreiten. Da Siedlungsflächen und Verkehrsflächen auch unbebaute und nicht versiegelte Böden umfassen (Grünflächen, Stadtparks, Sport- und Spielplätze etc.), ist der Flächenverbrauch nicht zu verwechseln mit der Versiegelung. Der mit der vorliegenden Planung verbundene Bedarf an Grund und Boden übersteigt den o. g. Wert mit 7,30 ha um mehr als das Doppelte. Selbst eine Einengung auf nur die planungsrechtlich mögliche Neuversiegelung von 5,63 ha zeigt, dass mit der vorliegenden Planung die 3,27 ha mehr als "verbraucht" wären. Dieser "Verbrauch" ist in den Kontext weiterer Vorhaben im Stadtgebiet zu stellen². Eine eigenständige

² Aktuell wären hier die 4,23 ha (Bedarf an Grund und Boden) bzw. die 1,71 ha (Neuversiegelung) aus der Aufstellung des B-Plans 631 "Grüner Garten" zu nennen.

Klassifizierung des Beeinträchtigungsgrades ist, wie bereits ausgeführt, derzeit unzweckmäßig – diesbezüglich wird auf das Schutzgut Boden verwiesen.

2.1.4. Schutzgut Boden

Die nach dem Bewertungsmodell der Stadt Osnabrück vorgenommene Bodenfunktionsbewertung – ihr liegen v. a. die Teilfunktionen *Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere*, *Ausgleichskörper im Wasserhaushalt*, *Land- und forstwirtschaftliche Ertragsfähigkeit*, *Seltenheit des Bodens* sowie *Naturnähe / Regenerierbarkeit des Bodens* zu Grunde – spricht die im Aufstellungsbereich außerhalb! der Altlastenfläche anstehenden, natürlich gewachsenen Böden) als Braunerden verschiedener Ausprägung (Pseudogley-, Podsol-, Allo-Braunerde) an. Diese Böden erreichen auf einer 5stufigen Skala – 1 = sehr gering bis 5 = sehr hoch - eine nur geringe (Stufe 2) und mittlere Wertstufe (Stufe 3) hinsichtlich ihrer ökologischen Funktionserfüllung.

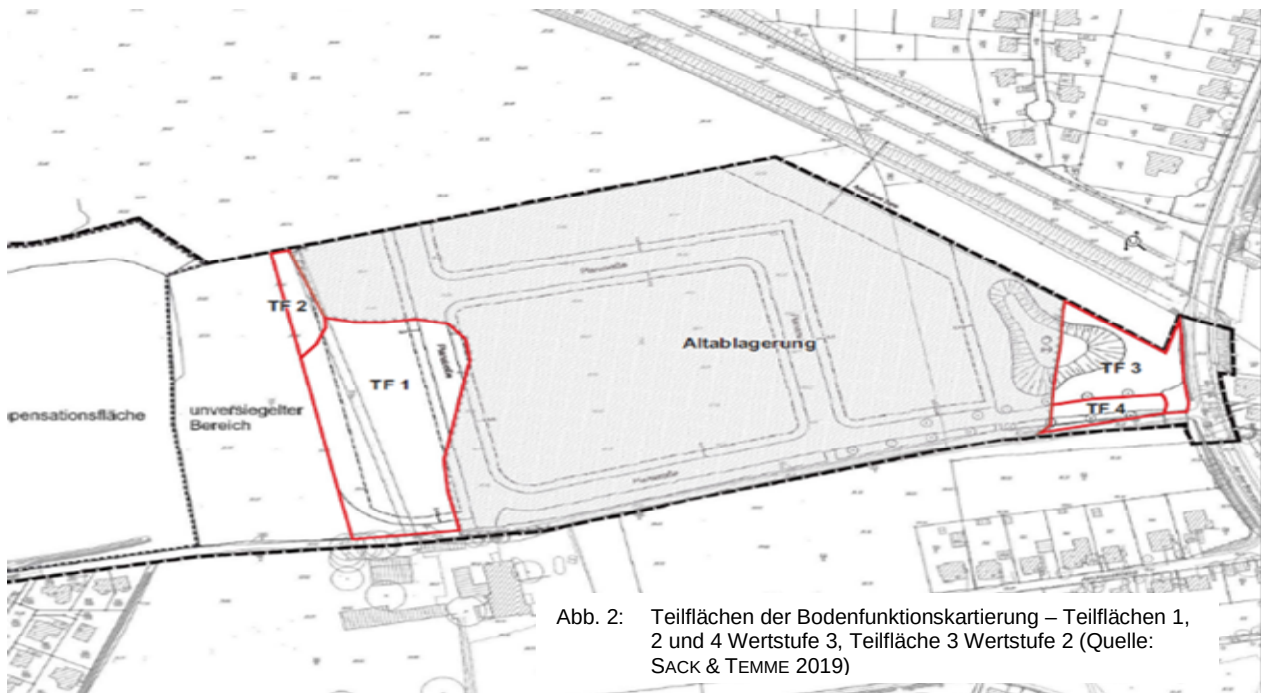


Abb. 2: Teilflächen der Bodenfunktionskartierung – Teilflächen 1, 2 und 4 Wertstufe 3, Teilfläche 3 Wertstufe 2 (Quelle: SACK & TEMME 2019)

Die geplanten Gewerbeflächen befinden sich zum überwiegenden Teil auf der im städtischen Kataster unter der Nummer 8 geführten Altlast "An der Blankenburg/Eselspatt". Mitte der 1970er Jahre wurde hier Sand für den Bau der Autobahn BAB 30 gewonnen; die Sandgrube wurde anschließend verfüllt. Die Fläche unterliegt seitdem einer landwirtschaftlichen Nutzung. Die für die geplanten Baumaßnahmen erforderlichen Erdarbeiten in diesen Bereichen sind in Begleitung eines Bodengutachters durchzuführen.

Bewertung

Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a (2) BauGB sparsam umzugehen. Bei Realisierung des Vorhabens werden anstehende Böden als Gewerbe- und Verkehrsflächen überplant und stehen damit hinsichtlich ihrer ökologischen Funktionalität nicht mehr zur Verfügung. Diesbezüglich muss zunehmend auch ihre Funktion als CO₂-Speicher in den Fokus rücken. Auf den Freiflächen ist eine Durchlässigkeit für Niederschlagswässer nach wie vor gegeben. Gegenüber Versiegelung durch

Bebauung und der damit verbundenen Reduzierung der Oberflächenversickerung besteht demnach eine hohe Empfindlichkeit.

Die auf Grund der historischen Nutzung eingetretene anthropogene Überformung der außerhalb der Altlastenfläche anstehenden Böden ist als Vorbelastung zu beurteilen; der Grad ihrer ökologischen Funktionalität wird als gering bis mittel eingestuft. Im Bereich der Altlastenfläche folgt auf eine 0,3 bis 0,5 Meter umfassende humose Oberbodenschicht eine bis 8 Meter mächtige Auffüllung, die überwiegend aus umgelagertem Füllboden natürlichen Ursprungs, aber zum Teil auch aus technogenem Material wie Bauschutt und Hausmüll besteht. Im westlichen und nördlichen Teil der Altlast sind 2016 im Rahmen einer aktualisierten Bodenluftuntersuchung erhöhte Methangehalte im Boden festgestellt worden. Von daher sind im Vorfeld der Erschließungs- und Baumaßnahmen ein Konzept zum Umgang mit den Auffüllungsböden sowie ein Konzept zur Sicherung gegen das Eindringen von Deponiegasen in Gebäude vorzulegen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Überbauung und Neuversiegelung von Freiflächen bzw. von gewachsenen Bodengesellschaften (s. Abb. 2) in einer Größenordnung von ca. 5,63 ha und damit den vollständigen Verlust ihrer Bodenteilfunktionen. Zusätzlich ist von weiteren Belastungen unversiegelt bleibender Böden während des Baubetriebes (Verdichtung, Umlagerung etc.) auszugehen. Auch das Verlegen von Versorgungsleitungen sowie das Anlegen des Regenrückhaltebeckens wird zu Beeinträchtigungen der anstehenden Böden führen.

Vor dem Hintergrund dieser mit der Planung verbundenen großflächigen Belastungen ist insgesamt von erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich des Schutzgutes Boden auszugehen.

2.1.5. Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser ist zwischen den Aspekten Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Die mit der geplanten Bebauung einhergehende Versiegelung führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und damit ggf. zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung. Im Rahmen des Vorhabens wird ein nährstoffreicher Graben überplant, der vermutlich der Entwässerung der landwirtschaftlich genutzten Fläche dient. Außerhalb der vom Eingriff betroffenen Flächen entspringt weiter westlich am Eselspatt die o. g. Quelle, die einen nach Westen fließenden, temporär wasserführenden Bach speist.

Da eine dezentrale Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer auf Grund der insgesamt ungünstigen Versickerungsbedingungen dezentral nicht möglich erscheint, sieht das Entwässerungskonzept vor, die in dem neuen Gewerbegebiet anfallenden Niederschlagswässer in einem Regenrückhaltebecken zurückzuhalten und gedrosselt an die Vorflut/Regenwasserkanal abzugeben. Das anfallende Schmutzwasser des Gewerbegebietes wird über ein zu erstellendes Kanalnetz an die vorhandene städtische Kanalisation angebunden.

Bewertung

Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen weisen hinsichtlich des Schutzgutes (Grund)Wasser eine zumindest allgemeine Bedeutung auf. Mit den Neuversiegelungen gehen ein erhöhter Oberflächenabfluss bzw. die damit verbundene Verminderung der Grundwasserneubildungsrate einher. Belastungen der Vorflut kommen auf Grund von Maßnahmen der Zwischenspeicherung (Dachbegrünung, vgl. Kap. C.4.5.6) und Rückhaltung (RRB) nicht zum Tragen. Der Schutz des

Grundwassers vor Verunreinigungen im Rahmen der Bauarbeiten im Hinblick auf die Altlast wird durch entsprechende Restriktionen bzw. Vorgaben gewährleistet.

Die Überplanung des Entwässerungsgrabens hat keinen maßgeblichen Einfluss auf das Schutzgut Wasser. Die ökologisch hochwertige Sickerquelle bleibt uneinträchtigt, da das Grundwasser unter den zukünftig versiegelten Flächen überwiegend nach Osten fließt.

Insgesamt wird die Planung daher trotz der beträchtlichen Neuversiegelung hinsichtlich des Schutzgutes Wasser zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen führen.

2.1.6. Schutzgut Klima/Luft

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

Den von Bebauung betroffenen Flächen des Aufstellungsbereiches weist das 2017 aktualisierte Stadtklimagutachten hinsichtlich des Stadtklimas keine Relevanz zu. Sie weisen eine nur geringe bioklimatische Bedeutung auf, der Aufstellungsbereich gilt insgesamt nicht als Kaltluftentstehungsgebiet. Den Waldbeständen innerhalb des LSG im Westen des Aufstellungsbereiches wird dagegen eine hohe bioklimatische Bedeutung beigemessen. Es ist aber davon auszugehen, dass die Versiegelung im Plangebiet unmittelbare Auswirkungen auf die bioklimatische Situation im Gewerbegebiet selbst haben wird. Die Belastung durch das Aufheizen der Flächen steht in Wechselwirkung mit entlastenden Effekten, wie sie durch Grünflächen, Schatten spendende Gehölzstrukturen und Dachbegrünungen bewirkt werden können.

Solarenergetische Prüfung

Eine solarenergetische Prüfung mit dem in der Stadt verwendeten Bewertungsprogramm GOSOL ist nicht vorgenommen worden.

Bewertung

Von der Ausweisung von Gewerbeflächen im östlichen Teil des Aufstellungsbereiches gehen keine beeinträchtigenden Wirkungen auf das Stadtklima bzw. auf die angrenzende Wohnbebauung aus. Ein Verlust von stadtklimawirksamen Großbäumen, Gehölzstrukturen und Grünflächen ist nicht gegeben. Es ist nicht anzunehmen, dass der Mehrverkehr während der Bauphase bzw. nach "Volllaufen" des Gewerbegebietes zu gravierenden Immissionsbelastungen innerhalb und in der Umgebung des Gewerbegebietes führen wird. Erhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft sind von daher nicht anzunehmen.

2.1.7. Schutzgut Landschafts-/Stadtbild

Das Landschaftsbild gilt in aller Regel als umso wertvoller, je mehr es der naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit entspricht. Ist ein Raum bereits hinsichtlich dieser Aspekte als verarmt anzusehen, so sind die noch vorhandenen naturraumtypischen Elemente als umso erhaltenswerter einzustufen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschafts- respektive Stadtbild sind im Plangebiet v. a. der Bestand an prägenden Solitäräumen und Gehölzstrukturen sowie die im Westen dominierende Waldkulisse des LSG "Muterts großer Holzbusch" zu

beachten. Im Rahmen der Landschaftsbildbewertung nach Lorenz & von Dressler (2015) wird den Ackerflächen die Wertstufe mäßig, dem LSG im Westen die Wertstufe mittel zugewiesen³.

Bewertung

Das Erleben von Landschaft hängt stark von den vorhandenen Wegebeziehungen im Betrachtungsraum ab. Der übergeordneten Grün- und Wegeverbindung Eselspatt kommt von daher eine besondere Bedeutung zu. Zu beachten ist aber auch der auf Höhe der südlich des Eselspatts gelegenen historischen Hofstelle (Eselspatt 1) von Süden nach Norden verlaufende Feldweg, der den Aufstellungsbereich annähernd teilt und im Grenzbereich des Gewerbegebietes von diesem überplant wird.

Da die Topographie nach Norden hin ansteigt, mit einer Kuppenlage im zentralen Bereich des zukünftigen Gewerbegebietes, werden die viergeschossigen Baukörper die Wahrnehmung dominieren. Auch wenn das Gewerbegebiet gegenüber dem Eselspatt durch eine teilweise um ein Meter erhöhte Abpflanzung abgeschirmt werden soll, so werden die bis zu 14,5 Meter hohen Baukörper, die auf Grund der Topographie des Geländes teilweise auf einem gegenüber dem Eselspatt höheren Geländeniveau stehen werden, das Erleben der Landschaft in diesem Bereich bestimmen. Dies gilt insbesondere auch für die südlich des Eselspatt liegenden Wohnquartiere. Der Eindruck landschaftlicher Weite durch offene landwirtschaftliche Nutzflächen mit all ihren jahreszeitlichen Aspekten geht von Osten kommend bis zur historischen Hofstelle am Eselspatt durchgehend verloren, die Waldkulisse des "Muterts großer Holzbusch" wird verstellt. Die Hofstelle selbst büßt ihren historischen Bezug zu der umgebenden Ackerlandschaft ein. Von Westen kommend werden die quasi in Kuppenlage liegende Baukörper des Gewerbegebietes visuell beherrschend wirken. Die im B-Plan festgesetzte 5 Meter breite, nur locker bepflanzte Pflanzfläche am Böschungsfuß der hier steil ansteigenden und ggf. auch aufgehöhten Gewerbeflächen wird diese Beeinträchtigung nur unzureichend mindern können (vgl. Kap. D.3.1). Nach Norden zur denkmalgeschützten Hofstelle hin wird aufgrund einer möglichen Erweiterung in der Zukunft gänzlich von einer grünordnerischen Einbindung (Eingrünung) des Gewerbegebietes abgesehen. Die gegenüber dieser Bestandsbebauung auf Grund der Topographie teilweise 7 Meter höher liegenden Baukörper (bis zu 14,5 Meter hoch) werden die Sichtkorridore nach Südosten hin ungemildert bestimmen (s. a. Abb. 1).

Der überplante Feldweg soll nach Osten verlegt und innerhalb der an das Gewerbegebiet anschließenden Kompensationsfläche neu angelegt werden. Auch in seinem Verlauf wird das unmittelbar angrenzende Gewerbegebiet mit seinen auf deutlich höherem Niveau errichteten Baukörpern beeinträchtigend wirken. Es ist allerdings anzumerken, dass der Weg an keine bestehende Wegebeziehung anschließt und von daher auch entbehrlich ist.

Auch wenn die BAB 30 und die Straße *An der Blankenburg* zweifellos eine akustische und visuelle Vorbelastung darstellen, muss doch konstatiert werden, dass es auf Grund der Planung zu weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommen wird.

2.1.8. Kultur-/Sachgüter

Mit der Begrifflichkeit "Kultur und sonstige Sachgüter" werden v. a. Güter umschrieben, die etwa als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische

³ Auf der Skala von sehr hoch über hoch, mittel und mäßig bis nachrangig.

Schätze Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen. Sonstige Sachgüter können auch in Form von Einrichtungen für den Gemeinbedarf oder der öffentlichen Infrastruktur für Ver- und Entsorgung etc. von dem jeweiligen Vorhaben betroffen sein.

Im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist zunächst die im Nordwesten unmittelbar südlich der BAB 30 gelegene denkmalgeschützte Hofstelle "An der Lauburg 52" zu beachten. Am historischen Gehöft "Eselspatt 1" stehen zwei alte Hofeichen (Stammdurchmesser ca. 1 Meter), die als besondere Landschaftselemente Relikte einer historischen Kultuslandschaft darstellen. Außerdem befinden sich im Plangebiet einige Grundwassermessstellen, die zu erhalten sind.

Bewertung

Aufgrund der im Norden des Plangebietes auf einer Breite von ca. 250 Metern verbleibenden Ackernutzung ist die räumliche Trennung des Gewerbegebietes gegenüber der denkmalgeschützten Hofstelle gewährleistet; der umfeldtypische Nutzungszusammenhang bleibt gewahrt. Die zwei o. g. Hofeichen sind mit einem Erhaltungsgebot gesichert. Überplante Grundwassermessstellen werden ersetzt.

Mit dem Vorhaben sind daher insgesamt keine Beeinträchtigungen hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter verbunden.

2.1.9. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge zu betrachten. Insgesamt steht also hinter den betrachteten Teilsegmenten des Naturhaushaltes – den Schutzgütern – ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge – ein Ökosystem.

Die Überbauung der Böden im Untersuchungsgebiet unterbindet bzw. beeinträchtigt ihre Lebensraumfunktion für Bodenorganismen und Pflanzenarten (auch Nutzpflanzen), ihre Funktion als Filter-, Puffer- und Transformatorsystem für die Grundwasserneubildung und –reinhaltung sowie als Speicherraum für Nährstoffe, Niederschlagswässer und auch CO₂. Mit den geplanten Versiegelungen wird grundsätzlich auch der Oberflächenabfluss der Niederschlagswässer im Betrachtungsraum verändert werden. Die Beeinträchtigung des Stadt- respektive Landschaftsbildes durch Bebauung verbliebener stadinterner Freiflächen bzw. durch das Heranrücken von Bebauung an landschaftsbildprägende Biotopstrukturen – hier die o. g. Hofeichen und die Gehölzkulisse des LSG "Muterts großer Holzbusch" - wirkt sich auf das Naturerleben bzw. die Erholungsfunktion aus. Es ist also in dieser Hinsicht von negativen Effekten auch bezogen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

2.1.10. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um ein Gewerbegebiet mit der zugehörigen Erschließung und Infrastruktur. Erhebliche Umweltauswirkungen liegen zunächst in dem Verlust von 5,63 ha unversiegelter Böden mit einer allerdings nur geringen ökologischen Funktionsvielfalt. Die geplanten Neuversiegelungen werden darüber hinaus zu einer Veränderung des Oberflächenwasserabflusses und zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate führen.

Auf Grund der großflächigen Bebauung in Kuppenlage im direkten Vorfeld der westlich anschließenden Waldbestände des LSG "Muterts großer Holzbusch" so-

wie in unmittelbarer Nachbarschaft der überregionalen Grünverbindung "Eselspatt" kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des wohnungsnahen Erholungspotenzials in der Landschaft insgesamt. Unter Anderem hieraus resultieren die wenn auch insgesamt geringen Beeinträchtigungen bezogen auf das Schutzgut Mensch. Erhebliche Auswirkungen hinsichtlich der Schutzgüter Biodiversität, Wasser und Klima/Luft sind mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Die bei Realisierung des Vorhabens zu erwartenden Umweltauswirkungen sind im Folgenden tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Tab. 1: Umweltauswirkungen der B-Planänderung

Schutzgut	Auswirkungs-/ Beeinträchtigungsgrad
MENSCH	-
BIODIVERSITÄT	-
BODEN / FLÄCHE	- -
WASSER	-
KLIMA/LUFT	-
LANDSCHAFTSBILD	- -
KULTUR-/ SACHGÜTER	o

+	=	positive Auswirkungen
o	=	keine Auswirkungen/Beeinträchtigungen
-	=	geringe, nicht erhebliche Beeinträchtigungen
- -	=	erhebliche Beeinträchtigungen
- - -	=	sehr erhebliche Beeinträchtigungen

2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die in Kapitel D.2.1 beschriebenen, bezogen auf die eingriffsrelevanten Schutzgüter⁴ Boden und Landschaftsbild als erheblich eingestuft. Beeinträchtigungen verbunden. Auf Grund der im Rahmen der Realisierung vorgesehenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes derzeit nicht als kompensiert gelten (vgl. Kap. D.3.1). Insgesamt sind daher mit der Ausweisung des neuen Gewerbegebietes auf den gegenwärtig landwirtschaftlich genutzten Freiflächen dauerhaft Funktions- und Wertverluste im "Landschaftsraum" verbunden. Da mit dem Landschaftsbild die Erholungsfunktion

⁴ Die Schutzgüter Mensch sowie Kultur-/Sachgüter finden im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung keine Berücksichtigung, die Darstellung diesbezüglicher Beeinträchtigungen ist allein Gegenstand der Umweltprüfung.

des Landschaftsraums verbunden ist, ist von den verbleibenden Beeinträchtigungen auch das Schutzgut Mensch betroffen.

2.2.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Gewerbegebietsentwicklung würde der Aufstellungsbereich seine bisherige Charakteristik, die sich v. a. aus der landwirtschaftlichen Nutzung und den prägenden Gehölz- und Waldbestände des LSG "Muterts großer Holzbusch" ergibt, beibehalten können. Landschaftsbild und Erholungspotenzial der stadinternen Freiflächen würden nicht beeinträchtigt. Die betroffenen Böden könnten weiterhin ihrer ökologischen Funktionsvielfalt (v. a. Lebensraum-, Puffer-, Speicher- und Filterfunktion) gerecht werden; das Wasserregime bliebe unverändert.

Mit Blick auf die nunmehr überplanten Flächen kann davon ausgegangen werden, dass sie auch in Zukunft einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen würden. Bei Umsetzung mehr und mehr in den Fokus rückender ökologisch ausgerichteter Programme könnte ggf. eine ökologische Aufwertung und Anreicherung in Form von Rand- und/oder Blühstreifen erreicht werden. Auch die landschaftsbildprägende Hofeichen im Bereich der Hofstelle Eselspatt blieben in ihrer Wirkung weitgehend unbeeinträchtigt, der Blick in die freie Landschaft bliebe von der wichtigen Wege- und Grünverbindung Eselspatt aus unverstellt.

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

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

3.1. Festsetzungen im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen hinsichtlich der Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Landschaftsbild im Plangebiet auf den westlich gelegenen verbleibenden Ackerflächen in einem Umfang von 3,34 ha vor. Vor allem durch die Umwandlung dieser Flächen in Grünlandgesellschaften der Wertstufe IV sollen die ermittelten Beeinträchtigungen kompensiert werden (s. Abb. 3).

Die auf diesen Flächen vorgesehenen und zeitnah umzusetzenden Maßnahmen können sowohl hinsichtlich der Flächengröße als auch hinsichtlich ihrer Qualität derzeit nicht als ausreichend angesehen werden, um auch die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild kompensieren zu können. Um dies zu erreichen ist, nicht zuletzt auch hinsichtlich des Gebotes, vermeidbare Beeinträchtigungen zu vermeiden, eine deutliche effektivere Eingrünung des Gewerbegebietes nach Westen hin notwendig und ist die Gestaltung der Böschungen zu regeln.

Einige der textlichen Festsetzungen des B-Plans sollen der Verminderung der Eingriffsfolgen dienen. So

- ist das Pflanzen von naturraumtypischen Laubgehölzen (Grundstückseinfriedungen) auf den Privatgrundstücken sowie das Überstellen von Stellplatzanlagen mit großkronigen Bäumen festgesetzt;
- ist die extensive Begrünung auf den zukünftigen Dachflächen gewährleistet, optional können Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien installiert werden;

- ist das Pflanzen von sechshundfünfzig großkronigen Laubbäumen im Aufstellungsbereich per Pflanzgebot festgesetzt;
- ist geregelt, dass die Straßenbeleuchtung im neuen Gewerbegebiet auf eine für Fledermäuse verträgliche Art und Weise erfolgt;
- sollen festgesetzte Pflanzflächen im GE 1 und GE 3 eine effektive Eingrünung des Gewerbegebietes bewirken.

3.2. Maßnahmen außerhalb des B-Planes

Externe Kompensationsmaßnahmen sind nicht vorgesehen und bei einer dem Vermeidungsgrundsatz folgenden effektiven Eingrünung des Gewerbegebietes wohl auch nicht notwendig.



Abb. 3: Interne Kompensationsflächen mit Maßnahmenplanung (Quelle Dense & Lorenz 2020)

3.3. Artenschutz

Da es sich bei den Eingriffsflächen ausschließlich um hinsichtlich des Artenschutzes unproblematische Flächen handelt, kommen besondere Anforderungen an den Artenschutz nicht zum Tragen

3.4. In Betracht kommende Planungsvarianten

Hinsichtlich der diskutierten Planungsvarianten wird auf das Kapitel C.1.1 verwiesen.

4. Zusätzliche Angaben

4.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Im Rahmen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages ist eine Biotoptypenkartierung nach dem *Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen* (DRACHENFELS 2012) durchgeführt worden. Hinsichtlich der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurde auf die *Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* der NLÖ (NIEDERSÄCHSISCHE LANDESANSTALT FÜR ÖKOLOGIE 1994) jetzt NLWKN (NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ) – mit den aktualisierten Rahmenbedingungen (NLWKN 2006) zurückgegriffen.

Die Aufnahme der Lebensgemeinschaft der Vögel (Avifauna) erfolgte im Rahmen eines Artenschutzgutachtens (DENSE & LORENZ 2020) mittels einer flächendeckenden Bestandsaufnahme der Brutvögel nach der Methode der Revierkartierung. Hierzu erfolgten fünf morgendliche vollständige Begehungen des festgelegten Untersuchungsraumes im Zeitraum April bis Juni 2016 sowie selektive Dämmerungskontrollen um ggf. Wachteln erfassen zu können.

Die Bewertung der hydrogeologischen Gegebenheiten im Plangebiet ist im Rahmen eines "Hydrologischen Gutachtens" (OWS 2019) sowie einer "Machbarkeitsstudie Wasserwirtschaftlichen" (PBH 2019) vorgenommen worden.

Der Bodenfunktionsbewertung (SACK + TEMME 2019) liegt der Kartier- und Bewertungsschlüssel für die Bodenfunktionen in Osnabrück (Hrsg.: STADT OSNABRÜCK 2006) zu Grunde.

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

Im Rahmen der Fortschreibung des Kompensationsflächenkatasters der Stadt Osnabrück werden die internen Kompensationsflächen mittels geeigneter Monitoringmaßnahmen überwacht. So wird gewährleistet, dass Entwicklungen, die den vorgesehenen Zielbiotopen auf diesen Flächen nicht entsprechen, frühzeitig durch geeignete Maßnahmen begegnet werden kann.

Die Durchführung dieser Monitoringmaßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde; sowohl die Rahmenbedingungen als auch die Finanzierung der Maßnahmen sind im städtebaulichen Vertrag geregelt.

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 513 – Eselspatt – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines attraktiven Gewerbegebietes in verkehrsgünstiger Lage zu schaffen. Die besonderen Schutzansprüche der benachbarten Wohngebiete und die historische Bedeutung des Eselspatts sollen ausdrücklich berücksichtigt werden.

Das Plangebiet ist im Verbund mit den westlich angrenzenden Waldflächen Teil eines "städtischen Landschaftsraumes", der für das Stadtgebiet Osnabrück durchaus eine Wertigkeit hinsichtlich des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes aufweist. Angrenzend an die Straße *Eselspatt* finden sich hier relativ ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzflächen und westlich anschließend ein naturnaher, als LSG ausgewiesener Waldbestand, der in Teilbereichen mit der Wertstufe V⁵ die höchste ökologische Wertigkeit erreicht. Diese Wertigkeit wird ansonsten nur von der Rieselquelle im Bereich der ebenfalls hochwertigen

⁵ Wertstufe V (besondere Bedeutung) auf der Skala von I (geringe Bedeutung) über Wertstufe II (allgemeine bis geringe Bedeutung) und III (allgemeine Bedeutung) sowie IV (besondere bis allgemeine Bedeutung). Eine Überplanung der Wertstufen III – V führt zu einem Kompensationserfordernis.

Baumhecke (Wertstufe III) entlang des *Eselspatts* erreicht. Der den Waldbestand im Norden, Westen und Süden begrenzende Waldrand mit Wallhecke wird wie auch die vier markanten Eichen im Bereich der o. g. Hofstelle mit der Wertstufe IV belegt; der zentrale Waldbestand sowie alle sonstigen Gehölzstrukturen im Plangebiet erreichen hinsichtlich ihrer ökologischen Wertigkeit die Wertstufe III. Die zukünftigen Gewerbeflächen bzw. die mit Bebauung überplanten Biotoptypen sind ausnahmslos lediglich den Wertstufen I oder II zugeordnet worden.

Als wesentliches Ergebnis der 2016 durchgeführten avifaunistischen Beurteilung bleibt festzuhalten, dass von den 23 nachgewiesenen Arten 14 Arten im Plangebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld brüten. Sechs Vogelarten stellen speziellere Ansprüche an ihren Lebensraum und können daher ein höheres Konfliktpotenzial auslösen; allerdings ist von diesen sechs Arten "nur" die Wasserschatstelze als Brutvogel auf der von Bebauung betroffenen Ackerfläche nachgewiesen worden. Den strukturarmen Ackerflächen im Plangebiet wird eine nur untergeordnete Bedeutung für die Lebensgemeinschaft der Vögel (Avifauna) zugewiesen, der Waldbestand und die Gehölzstrukturen im westlichen Bereich erreichen dagegen eine allgemeine Bedeutung für die Vögel.

Die auf Grund der historischen Nutzung eingetretene anthropogene Überformung der außerhalb der Altlastenfläche anstehenden Böden ist als Vorbelastung zu beurteilen; der Grad ihrer ökologischen Funktionalität wird als gering bis mittel eingestuft. Im Bereich der Altlastenfläche folgt auf eine 0,3 bis 0,5 Meter umfassende humose Oberbodenschicht eine bis 8 Meter mächtige Auffüllung, die überwiegend aus umgelagertem Füllboden natürlichen Ursprungs, aber zum Teil auch aus technogenem Material wie Bauschutt und Hausmüll besteht. Im westlichen und nördlichen Teil der Altlast sind 2016 im Rahmen einer aktualisierten Bodenluftuntersuchung erhöhte Methangehalte im Boden festgestellt worden. Von daher sind im Vorfeld der Erschließungs- und Baumaßnahmen ein Konzept zum Umgang mit den Auffüllungsböden sowie ein Konzept zur Sicherung gegen das Eindringen von Deponiegasen in Gebäude vorzulegen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Überbauung und Neuversiegelung von Freiflächen bzw. von gewachsenen Bodengesellschaften in einer Größenordnung von ca. 5,63 ha und damit den vollständigen Verlust ihrer Bodenteilfunktionen. Zusätzlich ist von weiteren Belastungen unversiegelt bleibender Böden während des Baubetriebes (Verdichtung, Umlagerung etc.) auszugehen. Auch das Verlegen von Versorgungsleitungen sowie das Anlegen des Regenrückhaltebeckens wird zu Beeinträchtigungen der anstehenden Böden führen.

Vor dem Hintergrund des Ziels der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie bis 2020 die tägliche Neuinanspruchnahme durch Siedlungs- und Verkehrsflächen bundesweit auf 30 Hektar zu senken, dürfte, auf die Fläche Osnabrücks bezogen, die jährliche Flächeninanspruchnahme eine Fläche von 3,27 ha nicht überschreiten. Da Siedlungsflächen und Verkehrsflächen auch unbebaute und nicht versiegelte Böden umfassen (Grünflächen, Stadtparks, Sport- und Spielplätze etc.), ist der Flächenverbrauch nicht zu verwechseln mit der Versiegelung. Der mit der vorliegenden Planung verbundene Bedarf an Grund und Boden übersteigt den o. g. Wert mit 7,31 ha um mehr als das Doppelte. Selbst eine Einengung auf nur die planungsrechtlich mögliche Neuversiegelung von 5,63 ha zeigt, dass mit der vorliegenden Planung die 3,27 ha mehr als "verbraucht" wären. Dieser "Verbrauch" ist in den Kontext weiterer Vorhaben im Stadtgebiet zu stellen. Eine eigenständige Klassifizierung des Beeinträchtigungsgrades erscheint derzeit unzweckmäßig – diesbezüglich wird auf das Schutzgut Boden verwiesen.

Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen weisen hinsichtlich des Schutzgutes (Grund)Wasser eine zumindest allgemeine Bedeutung auf. Mit den Neuversiegelungen gehen ein erhöhter Oberflächenabfluss bzw. die damit verbundene Verminderung der Grundwasserneubildungsrate einher. Belastungen der Vorflut kommen auf Grund von Maßnahmen der Zwischenspeicherung (Dachbegrünung) und Rückhaltung (RRB) nicht zum Tragen. Der Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen im Rahmen der Bauar-

beiten im Hinblick auf die Altlast wird durch entsprechende Restriktionen bzw. Vorgaben gewährleistet.

Die Überplanung des Entwässerungsgrabens hat keinen maßgeblichen Einfluss auf das Schutzgut Wasser. Die ökologisch hochwertige Sickerquelle bleibt unbeeinträchtigt, da das Grundwasser unter den zukünftig versiegelten Flächen überwiegend nach Osten fließt.

Da die Topographie nach Norden hin ansteigt, mit einer Kuppenlage im zentralen Bereich des zukünftigen Gewerbegebietes, werden die viergeschossigen Baukörper die Wahrnehmung dominieren. Auch wenn das Gewerbegebiet gegenüber dem Eselspatt durch eine teilweise um ein Meter erhöhte Abpflanzung abgeschirmt werden soll, so werden die bis zu 14,5 Meter hohen Baukörper, die auf Grund der Topographie des Geländes teilweise auf einem gegenüber dem Eselspatt höheren Geländeniveau stehen werden, das Erleben der Landschaft in diesem Bereich bestimmen. Dies gilt insbesondere auch für die südlich des Eselspatt liegenden Wohnquartiere. Der Eindruck landschaftlicher Weite durch offene landwirtschaftliche Nutzflächen mit all ihren jahreszeitlichen Aspekten geht von Osten kommend bis zur historischen Hofstelle am Eselspatt durchgehend verloren, die Waldkulisse des "Muterts großer Holzbusch" wird verstellt. Die Hofstelle selbst büßt ihren historischen Bezug zu der umgebenden Ackerlandschaft ein. Von Westen kommend werden die quasi in Kuppenlage liegende Baukörper des Gewerbegebietes visuell beherrschen. Die im B-Plan festgesetzte 5 Meter breite, nur locker bepflanzte Pflanzfläche am Böschungsfuß der hier steil ansteigenden und ggf. auch aufgehöhten Gewerbeflächen wird diese Beeinträchtigung nur unzureichend mindern können. Nach Norden zur denkmalgeschützten Hofstelle hin wird aufgrund einer möglichen Erweiterung in der Zukunft gänzlich von einer grünordnerischen Einbindung (Eingrünung) des Gewerbegebietes abgesehen. Die gegenüber dieser Bestandsbebauung auf Grund der Topographie teilweise 7 Meter höher liegenden Baukörper (bis zu 14,5 Meter hoch) werden die Sichtkorridore nach Südosten hin ungemildert bestimmen.

Mit der Planung sind demnach hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Landschaftsbild erhebliche Beeinträchtigungen verbunden. Für die Schutzgüter Mensch, Biodiversität, Wasser und Luft/Klima wird allenfalls von geringen Beeinträchtigungen durch die Planung ausgegangen.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes ergibt sich auf Grund des Eingriffstatbestandes die Notwendigkeit, hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Landschaftsbild geeignete Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Das ermittelte Kompensationserfordernis soll durch die naturschutzfachliche Aufwertung von Flächen innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden. Die auf diesen Flächen vorgesehenen und zeitnah umzusetzenden Maßnahmen können sowohl hinsichtlich der Flächengröße als auch hinsichtlich ihrer Qualität derzeit nicht als ausreichend angesehen werden, um auch die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild kompensieren zu können. Um dies zu erreichen ist eine deutliche effektivere Eingrünung des Gewerbegebietes notwendig, nicht zuletzt auch vor dem Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen zu vermeiden. Dies ist umso bedeutender, da ein Teil der Kompensationsflächen auf Grund der vorhandenen Heckenstrukturen vom Eselspatt aus nicht uneingeschränkt einsehbar ist.

Im Rahmen der Fortschreibung des Kompensationsflächenkatasters der Stadt Osnabrück werden die internen Kompensationsmaßnahmen mittels geeigneter Monitoringmaßnahmen überwacht. So wird gewährleistet, dass Entwicklungen, die den vorgesehenen Zielbiotopen auf diesen Flächen nicht entsprechen, frühzeitig durch geeignete Maßnahmen begegnet werden kann.

E Abwägung der Umweltbelange

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

Die Neugestaltung des *Eselspatts* und die Erstellung eines bepflanzten Walls wird positive Auswirkungen auf das Erlebnis der Wegeverbindung haben. Gleichwohl wird der vorgesehene Wall und die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen nicht dazu führen können, dass das zukünftige Gewerbegebiet nicht wahrgenommen wird. Natürlich werden die Auswirkungen des Gewerbegebiets erkenn- und erlebbar sein. Der Bebauungsplan sieht allerdings effektive Maßnahmen vor, um die Auswirkungen weitgehend zu minimieren.

Die städtebauliche Intention, ein Gewerbegebiet zu entwickeln, welches auch mehrgeschossige Baukörper zulässt, führt zwangsläufig dazu, dass zukünftige Baukörper das heutige Geländeneiveau überragen, zumal das Plangebiet zusätzlich eine zentrale Geländekuppe aufweist. Im Westen des Gebietes wird es zu Geländeaufschüttungen kommen, um eine wirtschaftliche Nutzbarkeit der Gewerbegrundstücke zu ermöglichen. Der Bebauungsplan trifft allerdings Festsetzungen, die diesen Effekt zur freien Landschaft deutlich entschärfen.

Die Durchgrünung des Plangebiets entspricht der eines Gewerbegebiets. Auf die Ausweisung großzügiger Grün- und Freiflächen auf den zukünftigen Gewerbegrundstücken, durch die ggf. ökologische Trittsteinflächen geschaffen werden könnten, wurde verzichtet, da sich das Plangebiet selbst von weitläufigen Grün- und Freiflächen umgeben ist, die nachhaltiger für ökologische Funktionen zur Verfügung stehen.

Aufgrund der festgesetzten GRZ vom 0,8 verbleiben auf den Baugrundstücken 20 % der Grundstücksflächen, die als Grünflächen im Sinne des § 9 Absatz 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) anzulegen sind.

Entlang des *Eselspatt* soll eine dreigeteilte Grünfläche entstehen. Im Westen wird sie als Wall mit Baum-Strauch-Hecke hergestellt, in der Mitte als Baum-Strauch-Hecke ohne Wall und im Osten als Baumreihe. In erster Linie soll die Grünfläche den Qualitätsverlust des Grünen Hauptwegs *Eselspatt* verhindern und das Gewerbegebiet optisch abschirmen und teilweise eingrünen. Somit werden die Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion und des Landschaftsbildes minimiert.

Das Gelände des Gewerbegebiets wird vermutlich für eine optimale Ausnutzbarkeit im Bereich der Baugrundstücke aufgefüllt werden. Um diese Auffüllungen landschaftsgerecht zu gestalten und einen harmonischen Übergang von Baugebiet zur freien Landschaft zu gewährleisten, beinhaltet der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen.

Alle Kompensations-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag detailliert geregelt.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Bebauungsplanfestsetzungen ist nicht erkennbar, dass die Umsetzung der städtebaulichen Planung zwingend an artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG scheitern würde.

F Sonstige Angaben

1. Sozialverträglichkeit

Eine Sozialverträglichkeit der städtebaulichen Planung ist gegeben, da durch die Ausweisung zusätzlicher Gewerbegebietsflächen bestehende Arbeitsplätze in der Stadt Osnabrück gesichert und darüber hinaus auch neue Arbeitsplätze geschaffen werden können. In diesem Zusammenhang können auch Synergieeffekte hinsichtlich der Bindung entsprechenden Bevölkerungsschichten an den Standort Osnabrück erwartet werden.

2. Flächenbilanz

Plangebietsfläche:	ca. 151.150 m²	
Bauflächen:	ca. 52.900 m ²	
davon Gewerbeflächen (GE):		ca. 52.900 m ²
Verkehrsflächen (öffentlich):	ca. 18.100 m ²	
davon Fuß- und Radwege:		ca. 4.680 m ²
Grünflächen (öffentlich):	ca. 41.920 m ²	
davon Ausgleichsflächen:		ca. 32.980 m ²
davon Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser:		ca. 6.230 m ²
Flächen für Wald:	ca. 38.230 m ²	