

Bebauungsplan Nr. 652 - Windthorststraße 46A - (vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren)

Begründung zum Entwurf

Stand: 04.11.2020

A Rahmenbedingungen

1. Planungsanlass

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung von Planungsrecht für eine nachbarschaftsverträgliche wohnbauliche Nachverdichtung. Der in Rede stehende Bereich befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 89 – *Ölweg, nördlicher Teil* –, welcher ein Allgemeines Wohngebiet mit einem Baufenster entlang der *Windthorststraße* festsetzt. Der hintere gärtnerisch genutzte Bereich des Grundstücks wird von dem Baufenster derzeit nicht erfasst und ist somit nicht bebaubar.

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 30.09.2019 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für das Grundstück *Windthorststraße 46A* gestellt. Das vorliegende Konzept sieht die Realisierung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten vor. Verkehrlich soll das Vorhaben über den Garagenhof an der Straße *Im Fange* erschlossen werden. Diese Wegefläche befindet sich im städtischen Eigentum.

1.1. Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 03.12.2019 den Einleitungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 652 – *Windthorststraße 46A* - im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) getroffen. Die Öffentlichkeit hatte vom 09.12.2019 bis zum 10.01.2020 die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zu der Planung zu äußern.

Die Bauleitplanung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.340 m². Die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m². Parallel zu dieser Bauleitplanung wurden oder werden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, wodurch eine Gesamtgrundfläche von 20.000 m² überschritten werden würde.

Durch die Bauleitplanung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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

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

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

Um sicherzustellen, dass das entwickelte Plankonzept auch in der vorgesehenen Gestaltqualität und zeitnah umgesetzt wird, erfolgt die Planaufstellung als *vorhabenbezogener Bebauungsplan*. Die mögliche Detailschärfe, z.B. in Bezug auf Erscheinungsbild, Materialität usw. ist somit höher als in einem *Angebotsbebauungsplan* sonst regelbar. In einem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Investor, das konkrete Vorhaben zu realisieren. Damit kann die angestrebte städtebauliche Qualität sichergestellt werden. Dabei wurde der Verfahrensbereich über den tatsächlich für das Vorhaben benötigten Grundstücksbereich hinaus gewählt und umschließt das gesamte Grundstück bis zur *Windthorststraße* sowie die für die Erschließung benötigte Garagenhofzufahrt, welche sich im städtischen Eigentum befindet. Dies ist vor dem Hintergrund sinnvoll, dass in diesen Bereichen Festsetzungen geändert bzw. getroffen werden, um das geplante Vorhaben in der vorgestellten Weise realisieren und erschließen zu können.

1.1.1. Rahmenvorgaben für die Baulandentwicklung

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

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil *Schinkel-Ost* und umfasst das Grundstück *Windthorststraße 46A* sowie eine für die Erschließung notwendige öffentliche Verkehrsfläche. Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 0,13 ha.

2.2. Bestandsanalyse

Das Grundstück *Windthorststraße 46A* ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Der rückwärtige Bereich des Grundstücks wird gärtnerisch genutzt.

2.3. Planerische Ausgangslage

2.3.1. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück stellt den vorderen Grundstücksbereich zur *Windthorststraße* als gemischte Baufläche sowie den restlichen Verfahrensbereich als Wohnbaufläche dar.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Die vorliegende Bauleitplanung entspricht dem Entwicklungsgebot. Eine Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplans könnte zwar im vorderen Bereich an der *Windthorststraße* erfolgen, wird hier jedoch aufgrund der Kleinteiligkeit des Vorhabens nicht verfolgt.

2.3.2. Berücksichtigung ökologischer Belange

Am 08.07.2008 hat der Rat der Stadt Osnabrück sogenannte "ökologische Standards in der Bauleitplanung" beschlossen (ergänzt durch Beschluss vom 03.09.2019). Diese Standards sollen nach Abwägung im Einzelfall für den einzelnen Bebauungsplan konkretisiert werden.

2.3.3. Gesamtstädtisches Spielplatzkonzept

Für die Ermittlung des Bedarfs an öffentlichen Kinderspielplatzflächen ist das „Gesamtstädtische Spielplatzkonzept“ (2009) der Stadt Osnabrück heranzuziehen. Dieses ermittelt in Bezug auf die „Flächenmäßige Versorgung mit Kinderspielplätzen“ für den Bereich *Schinkel-Ost* keine Defizite. Bezüglich der „Flächenmäßigen Versorgung mit Bewegungsflächen für Jugendliche“ sind für den *Schinkel-Ost* ebenfalls keine Defizite dargestellt.

Der „Orientierungswert für den Spielflächenbedarf in Osnabrück“ stellt das Verhältnis von Spielflächen für Kinder und Jugendaktionsflächen- / Bewegungsflächen in Quadratmetern pro Einwohner dar. Für den Stadtteil *Schinkel-Ost* wird hier ein erhöhter Bedarf festgestellt.

Die genannten Rahmenbedingungen zur Spielplatzversorgung stellen sich für den Stadtteil als ausreichend dar. Darüber hinaus führen die mittels der durch den Bebauungsplan entstehenden Wohneinheiten im Verhältnis zur Einwohnerzahl im *Schinkel-Ost* zu keiner grundsätzlichen Veränderung dieser Rahmenbedingungen. Hinzu kommt, dass durch die im angrenzenden Bereich der Einzel- und Reihenhausbauung vorhandenen Gärten ausreichende Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche vorhanden sind.

2.4. Rechtliche Ausgangslage

2.4.1. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 89 – *Ölweg, nördlicher Teil* – ist erstmalig am 28.12.1970 in Kraft getreten. Das hier betroffene Grundstück befindet sich innerhalb des ursprünglichen - nicht geänderten - Bebauungsplanbereiches. In ihm werden Festsetzungen zu der vorhandenen Wohnbebauung und zu Gemeinbedarfsflächen sowie zu den privaten und öffentlichen Grünflächen und den Straßenverkehrsflächen getroffen. Das Vorhabengrundstück wird als Allgemeines Wohngebiet mit einer

zweigeschossigen offenen Bebauung festgesetzt und der rückwärtige Bereich befindet sich außerhalb des derzeitigen Baufensters. Dieses erstreckt sich vornehmlich in einer Tiefe von guten 20 Metern gemessen zur *Windthorststraße*, im weiteren östlichen Verlauf der Straße erweitert sich das Baufenster auf die heute bereits geltende Festsetzung von guten 40 Metern Bautiefe.

2.4.2. Bodenschutz

Altlasten sind aufgrund derzeitiger und früherer Nutzungen im Planbereich nicht bekannt bzw. zu erwarten.

2.4.3. Wasserrecht

Das Plangebiet und seine Umgebung befinden sich nicht innerhalb eines Wasserschutz- oder eines Trinkwassergewinnungsgebietes gem. § 48 NWG. Ebenso befindet sich das Plangebiet außerhalb der Überschwemmungsbereiche von Osnabrücks Gewässern.

2.5. Sonstige Belange

2.5.1. Eigentumsverhältnisse

Das Vorhabengrundstück liegt im Eigentum des Vorhabenträgers. Die geplante Zuwegung über den bestehenden Garagenhof befindet sich im Eigentum der Stadt Osnabrück.

3. Untersuchungen

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde die folgenden Untersuchungen durchgeführt:

- 1) Avifaunistische Erfassung, Potentialabschätzung Fledermäuse und Bericht zur artenschutzrechtlichen Prüfung, erstellt von Landschaftsplanung Osnabrück Volpers & Mütterlein GbR, Osnabrück im Mai 2020
- 2) Gutachten zur Bewertung einer Regenwasserversickerung, erstellt durch Dr. Muntzos & Partner, Ingenieurbüro für Baugrund, Grundwasser, Umwelt, Lienen im März 2020 erstellt und im Mai 2020 ergänzt
- 3) Solarenergetische Untersuchung mittels dem Computerprogramm GOSOL, Stadt Osnabrück im Juli 2020

B Planungsziel

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Mobilisierung zusätzlicher Wohnbauflächen und damit eine Nachverdichtung im Plangebiet zu schaffen. Zentrales Ziel ist die Bereitstellung zusätzlichen Wohnraums in dieser integrierten Lage mit guter Anbindung an die Infrastruktureinrichtungen in dem innenstadtnahen Stadtteil *Schinkel-Ost*.

C Planungsinhalt

1. Städtebauliche Grundidee

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht fünf Wohnungen im Geschosswohnungsbau vor. Konkret handelt es sich um ein teilunterkellertes, zweigeschossiges Wohngebäude mit einem Staffelgeschoss mit Flachdach.

1.1. Planungsalternativen

Im Hinblick auf die integrierte Lage des Grundstücks in einen vollumfänglich baulich bereits genutzten Bestand sowie eine hier in Längsrichtung vorgegebene rechteckige Grundstücksausdehnung hat eine Überarbeitung des Plankonzeptes in Ermangelung von potenziellen Alternativen lediglich minimal im Bereich der Grundrisse, der Ausrichtung der geplanten Balkone, der Stellplatzsituation (Reduzierung auf die Mindestanzahl an Stellplätzen laut geltender Stellplatzsatzung der Stadt Osnabrück) sowie in der grundsätzlichen Lage des neuen Gebäudes auf dem Grundstück stattgefunden.

1.2. Solarenergetische Ausrichtung

Mit Hilfe des Computerprogramms GOSOL wurde errechnet, dass das vorliegende Bebauungs- und Erschließungskonzept bei den späteren Wohnhäusern eine gute Nutzung der Solarenergie ermöglicht. Im Durchschnitt können solare Energiegewinne in einer Größenordnung von bis zu ca. 84% erzielt werden.

2. Erschließung

2.1. Verkehrliche Erschließung

Die östlich des Wohngebäudes geplante offene Stellplatzanlage wird von Südwesten her über die Straße *Im Fange* sowie die sich dort befindliche Garagenhofzufahrt angebunden, welche sich im Eigentum der Stadt Osnabrück befindet. Fußläufig ist die Fläche ebenfalls auf dem zuvor beschriebenen Wege erreichbar. Vor diesem Hintergrund wird auf dieser städtischen Grundstücksparzelle eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung macht vor dem Hintergrund Sinn, dass neben der verkehrlichen Erschließung auch die Ver- und Entsorgung des Vorhabengrundstücks sowie auch die verkehrliche Erschließung der vorhandenen anliegenden 20 Garagen langfristig sichergestellt wird. Da es sich bei dem vorliegenden Planverfahren um einen Bebauungsplan mit Vorhabenbezug handelt, ist die einmalige Herstellung aller Erschließungsmaßnahmen durch den Investor zu veranlassen und zu bezahlen. Nähere Regelungen hierzu werden Bestandteil des noch vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt und dem Investor zu schließenden Durchführungsvertrages.

2.2. Technische Erschließung

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

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

Durch die geplante Bebauung entsteht auf Grund der zusätzlichen Flächenversiegelung ein Mehrabfluss von Niederschlagswasser. Aufgrund der Erkenntnisse aus der Baugrunduntersuchung durch Dr. Muntzos & Partner, Ingenieurbüro für Baugrund, Grundwasser, Umwelt, Lienen im März 2020 erstellt und im Mai 2020 ergänzt ist hier eine oberflächennahe Regenwasserversickerung auf dem Grundstück technisch nicht möglich und gemäß dem DWA-Regelwerk A 138 nicht durchführbar. Das für den Planbereich erforderliche Entsorgungssystem für das Regen- sowie das Schmutzwasser kann an das vorhandene Kanalnetz in den angrenzenden öffentlichen Straßenflächen, hier aufgrund der vorhandenen Topographie und der Höhenlagen der Bestandskanäle, in der Straße *Im Fange* angeschlossen werden.

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. Da das Vorhaben mindestens dem energetischen Standard „Kfw-Effizienzhaus 55“ entsprechen muss, ist von einem sehr geringen Wärmebedarf auszugehen. Die Erstellung eines umfassenden Energieversorgungskonzepts für das Wohnhaus erschien im Rahmen der Bauleitplanung somit entbehrlich, nichts desto trotz ist ein Wärmeenergieversorgungskonzept seitens des Investors auf Objektebene zu erstellen.

2.3. Soziale Infrastruktur

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

Der Planbereich liegt innerhalb des Einzugsbereichs (ca. 150 Meter Entfernung) des öffentlichen Kinderspielplatzes an der *Corthausstraße*.

Auf dem Vorhabengrundstück ist ein Kleinkinderspielplatz vorgesehen. Dieser Spielplatz dient ausschließlich den Kleinkindern, die in dem Vorhaben wohnen; eine (öffentliche) Nutzung darüber hinaus ist nicht vorgesehen.

Grundschule und Kindertagesstätte sind im Stadtteil *Schinkel-Ost* ebenfalls vorhanden.

3. Immissionsschutz

Für städtebauliche Planungen ist generell die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu berücksichtigen. Hierbei sind den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zugeordnet. Diese Orientierungswerte sind eine sachverständige Konkretisierung der in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes und somit die Folgerung aus § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und § 1 Absatz 5 BauGB.

An den Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten sind folgende Orientierungswerte nach DIN 18005 anzusetzen:

Allgemeine Wohngebiete (WA): tags: 55 dB(A) nachts: 45/40 dB(A)

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

3.1. Verkehrslärm

Die Bewertung des Verkehrslärms allgemein erfolgt nach der DIN 18005.

Innerhalb des Verfahrensbereiches sind die Schallemissionen, die von der Autobahn A 33 Nord und der *Windthorststraße* ausgehen, zu berücksichtigen.

Eine detaillierte schalltechnische Untersuchung wurde für den Vorhabenbereich nicht durchgeführt. Als Beurteilungsgrundlage für die auf den Planbereich einwirkenden Lärmemissionen wurden bezüglich des Straßenlärms die Ergebnisse des aktuellen Schallimmissionsplanes für die Stadt Osnabrück aus dem Jahr 2018 zu Tages- und Nachtzeiten herangezogen. Hiernach tritt im Plangebiet am Tag ein Beurteilungspegel von vornehmlich 45-50 dB(A) auf, ein kleiner überbaubarer Bereich liegt gegebenenfalls in einem Bereich von 50-55 dB(A). Nachts werden 40-45 dB(A) im bebaubaren Planbereich erreicht. Somit liegen hier keine Überschreitungen in Bezug auf die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 unter Berücksichtigung einer allgemeinen Wohnnutzung vor.

Zur Beurteilung der Lärmemissionen von der Autobahn werden ebenfalls die Ergebnisse aus dem oben angeführten Schallimmissionsplan zu Rate gezogen, welche zeigen, dass im Plangebiet auch hinsichtlich des Autobahnlarms die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 unter Berücksichtigung einer allgemeinen Wohnnutzung eingehalten werden können, denn hier ist lediglich mit Beurteilungspegeln von 45 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts im Geltungsbereich zu rechnen.

3.2. Gewerbelärm

Die Bewertung des Gewerbelärms erfolgt nach der TA Lärm.

Im näheren Umfeld befindet sich in dem vorhandenen allgemeinen Wohngebiet eine Tankstelle im Bereich *Windthorststraße 50* als nächst gelegene gewerblich genutzte Bafläche mit ausgehendem Gewerbelärm. Auch zum jetzigen Zeitpunkt liegen diverse bestehende Wohnnutzungen deutlich näher an dieser Tankstelle als das Vorhaben, deren Schutzansprüche entsprechend der Vorschriften der TA-Lärm einzuhalten sind. Somit ist davon auszugehen, dass sich die von der Tankstelle ausgehenden Schallemissionen als nachbarschaftsverträglich darstellen. Dementsprechend führt die Änderung des Planungsrechts hier nicht zu einem Heranrücken einer neu zu schaffenden Wohnbaumöglichkeiten an den bestehenden gewerblichen Betrieb. Vor diesem Hintergrund wird von einer schalltechnischen Untersuchung abgesehen und die vorhandenen Schallemissionen können als verträglich für die umliegende - auch neu geplante - Wohnnutzung angesehen werden. Außerdem sieht sowohl der weiterhin rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 89 – *Oelweg, nördlicher Teil* – eine großzügige Abpflanzung des Tankstellengrundstücks in Richtung des Verfahrensbereiches vor, welche auch tatsächlich vor Ort vorhanden ist. Weiterer maßgeblicher Gewerbelärm wirkt auf den Geltungsbereich nicht ein und selbst löst das Vorhaben ebenfalls keinen Gewerbelärm aus.

3.3. Luftreinhaltung

Der Planbereich liegt außerhalb der Umweltzone der Stadt Osnabrück.

4. Städtebauliche Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Für die geplante Wohnbebauung wird entsprechend des umliegenden Bestandes das Allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt, um eine nachbarschaftsverträgliche und städtebaulich vertretbare Nachverdichtung zu gewährleisten. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sehen eine Unterteilung in ein Allgemeines Wohngebiet WA 1

im „vorderen“ Grundstücksbereich an der *Windthorststraße* mit der Bestandsbebauung sowie den „hinteren“ Bereich mit der Neuplanung als Allgemeines Wohngebiet WA 2.

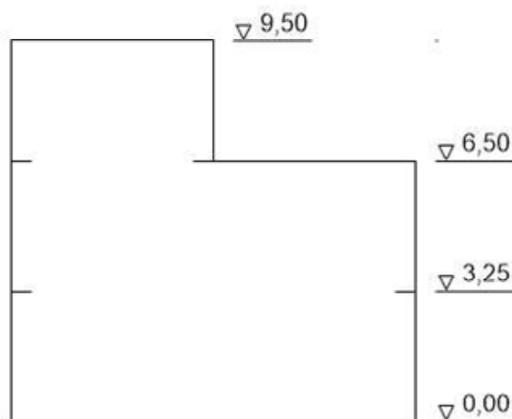
4.2. Maß der baulichen Nutzung

Auf dem Vorhabengrundstück werden in beiden Bereichen (Allgemeines Wohngebiet WA 1 mit Bestandsbebauung und Allgemeines Wohngebiet WA 2 mit Vorhaben) - auch vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit der Ressource ‚Grund und Boden‘ die Grundflächenzahl mit GRZ = 0,4 sowie die Geschossflächenzahl mit GFZ = 0,8 bei zulässigen zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Ausnutzungsziffern entsprechen den höchstzulässigen Werten der Baunutzungsverordnung (BauNVO § 17) für ein Allgemeines Wohngebiet. Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen wird auch bei der zurückliegenden und neu hinzukommenden Bebauung für nachbarschaftsverträglich angesehen, da umliegend bereits Zweigeschossigkeit festgesetzt sowie auch realisiert ist.

4.2.1. Gebäudehöhen

Um zu verhindern, dass unmaßstäbliche Gebäudehöhen zu nachbarschaftlichen Spannungen innerhalb der Bestandssituation führen, setzt der Bebauungsplan innerhalb des neu hinzukommenden und eher zurückliegenden allgemeinen Wohngebietes WA 2 eine maximale Gebäudehöhe fest, die sich an der umgebenden Bebauung orientiert. Diese maximale Gebäudehöhe wird dabei als maximale Oberkante (OK) in Bezug auf die Höhe über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt, was eine zweifelsfreie Höhenbestimmung der maximalen Gebäudehöhe definiert.

Die Fahrbahnoberkante der *Windthorststraße* liegt entlang des Verfahrensbereiches auf einer Höhe von zwischen 83,1 m bzw. 83,4 m über NHN (Normalhöhennull, u.a. vorhandene Kanaldeckelhöhen). Die Straße *Im Fange* fällt von der *Windthorststraße* Richtung Südosten auf eine Höhe von ca. 80,6 m über NHN im Bereich der geplanten Vorhabenzufahrt über den vorhandenen Garagenhof ab. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass auch das Vorhabengrundstück ebenfalls in einer entsprechenden Größenordnung abschüssig ist. Für die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe ist von einer gewachsenen Geländeoberkante auf dem Vorhabengrundstück von etwa 82,0 m über NHN am höchsten Punkt ausgegangen. Für die Oberkantenfestsetzung von 91,5 m über NHN wurde von dem geplanten Gebäude mit einer Gesamthöhe von maximal ca. 9,5 m ausgegangen.



Bezogen auf die Geländeoberfläche des Grundstücks (82,0 m über NHN) ergibt sich die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Oberkante von 91,5 m (82,0 m + 9,5 m) über NHN.

Durch die gewählte Höhenfestsetzung wird sichergestellt, dass sich die künftige Gebäudehöhe des hinzukommenden Wohngebäudes in die bestehende Nachbarschaft eingliedert und gleichzeitig über zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss verfügen kann.

4.3. Bauweise

Die Festsetzung über die Bauweise regelt die Notwendigkeit, einen seitlichen Grenzabstand einzuhalten. Hier wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO festgesetzt. Diese Bauweise entspricht dem angrenzenden Bestand sowie dem mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Konzept. Somit wird im Verfahrensbereich eine der näheren Umgebung entsprechend aufgelockerte Bebauungsstruktur mit Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes sichergestellt.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenze entlang der *Windthorststraße* wird aus dem derzeitigen Bebauungsplan Nr. 89 – *Ölweg, nördlicher Teil* – übernommen. Auch alle weiteren überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der gewünschten städtebaulichen Ordnung ausschließlich durch Baugrenzen definiert. Um das zusätzliche Baufenster im rückwärtigen Bereich ermöglichen zu können, wird der überbaubare Grundstücksbereich der Bestandsbebauung an der *Windthorststraße 46A* auf eine Tiefe von guten 15 Metern eingekürzt. Damit können ausreichende Sozialabstände gewahrt werden und es bleiben für das Bestandsgebäude noch ausreichende Anbauoptionen.

4.5. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Stellplätze unzulässig sind. Ziel dieser Festsetzung ist es, möglichst große und zusammenhängende Gartenbereiche zu erhalten, da deren Grüngestaltung maßgeblich den Städtebau mitprägen. Einbauten in Form von Garagen und Nebenanlagen würden diesem städtebaulichen Ziel entgegenstehen. Hierdurch werden Bereiche für die notwendigen baulichen Anlagen und somit zusammenhängende und unverbaute Garten- und Grünbereiche für die Erholung der Bewohner sichergestellt. Diese Gartenflächen sollen möglichst mittels heimischer, standortgerechter Bepflanzungen (siehe Pflanzliste A) angelegt und unterhalten werden.

Pflanzliste A:

- Heimische standortgerechte Gehölze im Siedlungsbereich -

	deutscher Artenname	botanischer Artenname	Wasser- versorgung trocken/ frisch/nass	Nährstoff- versorgung reich/mittel/ arm	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung Einzelbaum/ Hecke	schnitt-ver- träglich
Bäume	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	tr/fs	mi	5-15 m	E/H	ja
	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	fs	re/mi	20-30 m	E	
	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	fs	mi	25-30 m	E	
	Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	fs/na	mi/re	10-20 m	E	
	Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	tr/fs	ar	20 m	E	
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	tr/fs	re/mi	25 m	E/H	ja
	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	fs	ar	30 m	E/H	ja
	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	fs/na	re/mi	25-40 m	E	
	Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	tr/fs	re	6-10 m	E	
	Schwarz-Pappel	<i>Populus nigra</i>	tr/na	re	20-25 m	E	
	Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>	tr/fs	mi/ar	20 m	E	
	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	fs	mi	15-20 m	E	
	Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	fs/na	mi	10 m	E	
	Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>	tr/fs	re	12-15 m	E	
	Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	tr/fs	mi	20-30 m	E	
	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	fs	mi	40 m	E	
	Silberweide	<i>Salix alba</i>	fs/na	mi	25 m	E	
	Salweide	<i>Salix caprea</i>	tr/fs	mi	5-8 m	E/H	
	Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>	fs/na	mi	10-15 m	E	
	Korbweide	<i>Salix viminalis</i>	fs/na	re	3-8 m	E	
	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	fs/tr	mi	6-12 m	E	
	Gewöhnliche Eibe	<i>Taxus baccata</i>	fs/na	re	10 m	E/H	ja
	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	tr/fs	mi	25 m	E	
	Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	fs	re	35 m	E	
	Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>	fs/na	re	25 m	E	
	Feldulme	<i>Ulmus minor</i>	tr/fs	re	30 m	E	
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>	fs/na	re	30 m	E		

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

	deutscher Artenname	botanischer Artenname	Wasser- versorgung trocken/ frisch/nass	Nährstoff- versorgung reich/mittel/ arm	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung Einzelbaum/ Hecke	schnitt-ver- träglich
Kletterpflanzen	Waldrebe	Clematis vitalba	fs	re/mi	3-20 m	-	ja
	Efeu	Hedera helix	fs	mi	2-20 m	-	ja
	Hopfen	Humulus lupulus	fs/na	re/mi	2-6 m	-	ja
	Wilder Wein, dreispitziger	Parthenocissus tricuspidata	fs	mi	2-20 m	-	ja
	Wilder Wein, fünfblättriger	Parthenocissus quinquefolia	fs	mi	2-20 m	-	ja
	Geißblatt	Lonicera periclymenum	fs	ar	1-3 m	-	ja

4.6. Sonstige Festsetzungen

4.6.1. Kinderspielplatz

Im Verfahrensbereich muss ein Kleinkinderspielplatz realisiert werden. Dieser Spielplatz dient ausschließlich den Kleinkindern, die im Plangebiet wohnen. Eine (öffentliche) Nutzung darüber hinaus ist nicht vorgesehen.

4.6.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um den auf dem Grundstück geplanten Eingriff zu minimieren und vor allen Dingen die Nachbarschaftsverträglichkeit der Planung zu unterstreichen, wird eine Festsetzung zum Anpflanzen einer Heckenstruktur in Teilen auf der östlichen Grund-

stücksgrenze getroffen. Hier sind Bepflanzungen durch heimische standortgerechte Gehölze (Pflanzauswahl: siehe Pflanzliste A) fachgerecht vorzunehmen. Sollten Bepflanzungen in diesen mit Pflanzbindung versehenen Flächen abgängig sein, sind sie zu ersetzen. Dabei leistet die Verwendung eines heimischen Gehölzes einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität. Gesetzliche Grenzabstände sind einzuhalten und die Pflanzungen sind gegen Wildverbiss zu sichern.

4.6.3. Anpflanzen von Bäumen

Des Weiteren soll der Eingriff der vorgelegten Planung durch die Festsetzung zur Pflanzung eines heimischen standortgerechten Laub- oder Obstbaumes (Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung)) pro angefangenen 500 m² Baugrundstückgröße minimiert werden.

5. Örtliche Bauvorschriften

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

5.1. Dächer

Entsprechend des vom Investor vorgelegten Konzeptes wurde hier eine Festsetzung getroffen, dass die Hauptdächer innerhalb der Allgemeinen Wohngebietes WA 2 mit einem Flachdach mit einer Neigung < 15° herzustellen ist. Zudem ist es bei dieser Festsetzung technisch möglich, mit einer extensiven Dachbegrünung einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas zu leisten. Gegebenenfalls können auch (zusätzliche) Teile der Dachflächen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden.

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 begrüntes 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 begrüntes 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.

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten bekannt. Die Erkenntnisse aus den noch ausstehenden Behördenbeteiligungen hierzu bleiben jedoch abzuwarten. Da jedoch Altlastenfunde nicht grundsätzlich auszuschließen sind, wird der jeweilige Grundstückseigentümer durch einen Hinweis im Bebauungsplan auf entsprechende Verhaltensanforderungen bei etwaigen Bodenfunden hingewiesen.

6.2. Kampfmittelverdachtsflächen

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

7. Nachrichtliche Übernahmen

7.1. Baudenkmale

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

8. Maßnahmen

8.1. Bodenordnung

Das Vorhabengrundstück selbst befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Dementsprechend ist zur Verwirklichung dieses Bebauungsplanes keine Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse durch bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

8.2. Folgekosten der Bauleitplanung

Folgekosten entstehen nicht, da die Kosten für die Realisierung der Planung vom Investor getragen werden. Zusätzliche öffentliche Flächen, die dauerhaft von der Stadt gepflegt werden müssten, sind nicht vorgesehen.

9. Vorhaben- und Erschließungsplan

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

10. Durchführungsvertrag

Mit der Vorhabenträgerin wird/wurde seitens der Stadt ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich die Vorhabenträgerin gemäß § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB u. a. dazu verpflichtet, das im VEP festgelegte Vorhaben und die ggf. erforderlichen Erschließungsmaßnahmen

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

D Umweltbelange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 652 - *Windthorststraße 46A* - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zusätzlichen Wohnraumes geschaffen werden. Das Baufenster liegt innerhalb einer bestehenden Gartenfläche mit einer nur geringen ökologischen Wertigkeit; es herrscht keine belastende bioklimatische Ausgangssituation vor. Die ehemalige Hecke entlang der Südostgrenze des Aufstellungsbereiches wird mittels Pflanzgebot neu angelegt.

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

Die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes führt insgesamt zu keinen erkennbaren erheblichen Beeinträchtigungen der planungsrelevanten Schutzgüter. Umweltbelange sind von der Planung allenfalls unwesentlich berührt.

E Abwägung der Umweltbelange

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch den Bebauungsplanes Nr. 652 – *Windthorststraße 46A* – steht nicht im Konflikt zu allgemeinen Umweltbelangen. Da hier die Möglichkeit der Inanspruchnahme vorhandener Angebote und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur gewährleistet ist, ist der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung gegenüber einer weiteren Flächeninanspruchnahme wertvoller Außenbereichsflächen Vorzug zu geben.

F Sonstige Angaben

1. Sozialverträglichkeit

Mit diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine Flächenressource für die Realisierung eines hochwertigen Mehrfamilienhauses in einer attraktiven und gefragten Wohnlage im Stadtteil *Schinkel-Ost* erschlossen werden. Dabei ist die Möglichkeit der Inanspruchnahme vorhandener Angebote und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur gewährleistet.

Für Kinder ist der öffentliche Kinderspielplätze im Bereich des *Corthausstraße* (ca. 150 Meter Entfernung) erreichbar, deren Erhalt durch das „Gesamtstädtische Spielplatzkonzept“ (2009) der Stadt Osnabrück beschlossen wurde.

2. Flächenbilanz

Planbereichsfläche:	ca. 1.340 m²	
Bauflächen:	ca. 1.100 m ²	
davon Wohngebiete (WA alt):		ca. 415 m ²
davon Wohngebiete (WA neu):		ca. 685 m ²
Verkehrsflächen (öffentlich):	ca. 240 m ²	