

## **Bebauungsplan Nr. 659 - Quartier Möserstraße / Georgstraße - (vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren)**

### **Begründung zum Entwurf**

Stand: 20.05.2021

## **A Rahmenbedingungen**

### **1. Planungsanlass**

Die Vorhabenträgerin (PRO URBAN Projekt in Osnabrück Möserstraße GmbH) hat mit Schreiben vom 10.12.2019 einen Antrag auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 659 – Quartier Möserstraße / Georgstraße – für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftskomplexes gestellt.

#### **1.1. Verfahren**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 03.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 659 – Quartier Möserstraße / Georgstraße – im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Absatz 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden) erfolgte vom 15.09.2020 bis zum 15.10.2020.

Die Bauleitplanung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.200 m<sup>2</sup>. Die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Parallel zu dieser Bauleitplanung wurden oder werden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, wodurch eine Gesamtgrundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> überschritten werden würde.

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

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

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

#### 1.1.1. Rahmenvorgaben für die Baulandentwicklung

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

## 2. Ausgangssituation

### 2.1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Innenstadt und liegt zwischen Georgstraße, Schillerstraße, Berliner Platz, Wittekindstraße und Möserstraße. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 4.200 m<sup>2</sup>.

### 2.2. Bestandsanalyse

Das Plangebiet ist bereits bebaut und beherbergt nicht mehr zeitgemäße Wohn- und Geschäftsräume. Die Bestandsbebauung stellt sich als eine mehrgeschossige (4-5) Blockrandbebauung dar.

### 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 als gemischte Baufläche dar.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Die vorliegende Bauleitplanung entspricht dem Entwicklungsgebot, da der Bebauungsplan ein urbanes Gebiet (MU) festsetzt. Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans ist damit nicht erforderlich.

### 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 Sortimentsänderungen von Einzelhandelsbetrieben.

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

Das Vorhaben entspricht den Zielen des Märkte- und Zentrenkonzepts.

### 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 Vorhaben entspricht den Zielen des Vergnügungsstättenkonzepts.

### 2.3.5. Gesamtstädtisches Spielplatzkonzept

Für die Ermittlung des Bedarfs an öffentlichen Kinderspielplatzflächen ist das in seiner ersten Fortschreibung vorliegende „Gesamtstädtische Spielplatzkonzept“ der Stadt Osnabrück heranzuziehen (Ratsbeschluss 22.09.2020). Das Vorhaben

führt aufgrund seines Wohnungsangebots (Kleinstwohnungen) nicht zu einem zusätzlichen Bedarf an Kinderspielplatzflächen innerhalb des Plangebiets.

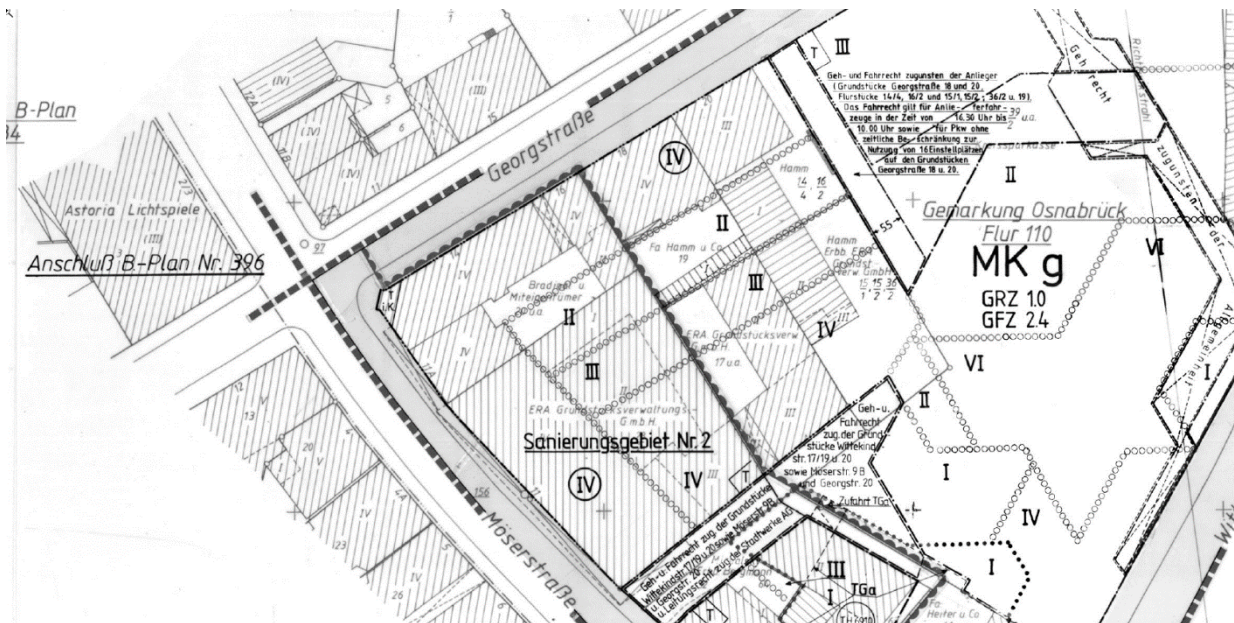
### 2.3.6. Berücksichtigung ökologischer Belange

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 Bauungsplan konkretisiert werden.

## 2.4. Rechtliche Ausgangslage

### 2.4.1. Bauungsplan

Für das Plangebiet gilt der rechtsverbindliche Bauungsplan Nr. 248 – Möserstraße/Wittekindstraße-Ost – (in Kraft getreten am 02.12.1983).



Die Festsetzungen des Bauungsplans Nr. 248 werden zukünftig durch die Festsetzungen des Bauungsplans Nr. 659 teilweise überlagert.

### 2.4.2. Bodenschutz

Das Plangebiet stellt sich bereits heute schon als stark versiegelt und anthropogen überformt dar. Durch das Vorhaben wird dieser Bereich nicht zusätzlich versiegelt.

## 2.5. Sonstige Belange

### 2.5.1. Eigentumsverhältnisse

Die Vorhabenflächen befinden sich in der Verfügungsgewalt der Vorhabenträgerin.

## 3. Untersuchungen

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde die folgenden Untersuchungen durchgeführt:

- Schalltechnische Untersuchung (WENKER & GESING Akustik und Immissionschutz GmbH, 21.01.2021)
- Fachbeitrag Artenschutz (Dense & Lorenz GbR, 21.01.2021)
- Verkehrsuntersuchung (Planungsbüro Hahm, 19.01.2021)

## **B Planungsziel**

Ziel der städtebaulichen Planung ist die umfassende Neustrukturierung des Quartiers zwischen *Georgstraße*, *Schillerstraße*, *Berliner Platz*, *Wittekindstraße* und *Möserstraße* durch Rückbau bestehender Gebäude und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses. Dabei sollen zukünftig innerhalb des Plangebiets ein Restaurant, eine Tagespflege, ein Fitness- und Loungebereich, ein ambulanter Pflegedienst mit Büros und Waschsalon sowie Kleinstwohnungen u. a. für Studenten, Fachkräfte, Singles und Senioren entstehen (s. Konzeptbeschreibung als Anlage). Der geplante Gebäudekomplex orientiert sich um einen begrünten Innenhof herum. In den Gebäudekomplex sollen ausreichend viele Fahrradabstellplätze integriert werden. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Pkw-Einstellplätze sollen innerhalb einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Im Rahmen des Vorhabens soll auch preisgebundener Wohnraum entstehen.

## **C Planungsinhalt**

### **1. Vorhabenbeschreibung**

In direkter Innenstadtlage von Osnabrück, am Kreuzungspunkt Möserstraße/Georgstraße, soll ein neues Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage entstehen. Geplant sind in den oberen Geschossen insgesamt 375 Kleinstapartments für verschiedene Generationen. Im Erdgeschoss sollen zudem ein Restaurant, eine Tagespflege, eine Wäscherei sowie weitere Büro- und Verwaltungsflächen entstehen. Eine geplante Tiefgarage sorgt für ausreichende Einstellplätze. Allerdings ist durch die zentrale Lage und die gute Anbindung an das Öffentliche Verkehrs- und Radwegenetz eine gute Nahversorgung auch ohne Auto gegeben. Zudem ist ebenerdig ein großer Fahrradabstellraum vorgehalten.

Entlang des Straßenverlaufs der Möserstraße und der Georgstraße entsteht eine moderne, geschlossene Bauweise. Die Betonung der Ecke Möserstraße/Georgstraße erfolgt durch einen zweigeschossigen Arkadengang, welcher den öffentlichen Gehwegbereich großzügig erweitert. Die Arkade staffelt entlang der Straße ab und mündet zum Durchgang in den begrünten, öffentlichen Innenhof. Dieser lädt durch die geschlossene Bauweise zum Verweilen ein. Der geschlossene Baukörper wird durch kleine Versprünge in der Fassade und unterschiedliche Fenstergrößen aufgelockert. Zudem liegt das 6. Obergeschoss im Bereich der öffentlichen Straße deutlich zurück, wodurch es von unten kaum zu erkennen ist und das ganze Objekt nicht zu massiv wirkt. Die dort zusätzliche Begrünung rundet das Gesamtbild optisch und ökologisch ab.

Insgesamt werden im 1. bis 6. Obergeschoss 375 Kleinstapartments in verschiedenen Größen für Senioren, Studierende und Businesspendler errichtet. Gerade für Senioren wird ein attraktives, urbanes, modernes Lebensumfeld mitten in der Innenstadt, mit Raum für Selbstentfaltung und Selbstbestimmtheit geschaffen. Optional wird eine individuelle Gesundheitsversorgung durch medizinische, pflegerische Betreuung geboten. Die Apartments für Senioren sind barrierefrei erreichbar und ausgestattet. 62 davon werden ebenfalls rollstuhlgerecht ausgeführt. Zudem werden Gemeinschaftsflächen, ein Fitnessbereich, Studentische Arbeitsräume und Wash-Points die Wohnqualität deutlich auf.

Gewerbliche Einheiten sind im Erdgeschoss des Hauses vorgehalten. Eine Tagespflege mit ca. 47 Plätzen ist geplant. Die Versorgung der Bewohner im Haus kann durch Wegfall der Fahrtzeiten deutlich effektiver gestaltet werden. Ein weiterer Baustein ist das Restaurant mit Loungebereich. Das Restaurant sieht ca. 131 Sitzplätzen vor und ist für die Bewohner als auch für Menschen geöffnet.

Die zusätzlichen Büroflächen im Erdgeschoss runden das Gesamtbild des Vorhabens ab und schaffen somit ein stimmiges, urbanes Aushängeschild an belebter Stelle von Osnabrück.

Aufgrund der hohen Bedeutung des Vorhabens für die städtebauliche Entwicklung der Innenstadt Osnabrücks sowie Größe und Komplexität des Bauvorhabens trifft der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) bereits jetzt schon relativ detaillierte Aussagen zu den Grundrissen und der Schaffung der Wohn- und Gewerbeeinheiten. Der VEP kann jedoch nicht der bauordnungsrechtlichen Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde vorweggreifen. Eine umfangreiche Prüfung bauordnungsrechtlicher sowie anderer Themen des öffentlichen Baurechts sind ausdrücklich dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Dies betrifft u.a. die ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen, Flächenangaben, Themen des Brandschutzes etc.. Aus diesem Umstand heraus sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Abweichungen vom VEP im geringen Maße möglich. Dies beinhaltet auch die Anzahl der angestrebten Wohneinheiten.

### 1.1. Solarenergetische Ausrichtung

Eine mit Hilfe des Computerprogramms GOSOL unterstützte Berechnung der solar-energetischen Gewinne in Bezug auf eine optimierte Gebäudeausrichtung wurde nicht durchgeführt. Aufgrund des Vorhabenbezugs des Bebauungsplans und dem zentralen Planungsziel, der Schaffung einer geschlossenen Bebauung und Vervollständigung der Blockrandbebauung, überwiegen die Belange des Städtebaus gegenüber einer potentiell solarenergetisch optimierten Gebäudestellung. Dementsprechend sind alternative Gebäudestellungen nicht gegeben und damit auch nicht relevant für eine tiefergehende Variantenprüfung.

## 2. Erschließung

### 2.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiets grenzt unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen der Möserstraße sowie der Georgstraße an. Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage erfolgt über die Georgstraße.

### 2.2. Technische Erschließung

Die technische Erschließung knüpft an die bereits vorhandenen Anschlüsse der Ver- und Entsorgung an.

#### 2.2.1. Energieversorgungskonzept

Grundsätzlich sehen die Regelungen der Stadt Osnabrück zur „Berücksichtigung ökologischer Belange in der Bauleitplanung“ vor, dass für neue Baugebiete die Aufstellung von Energieversorgungskonzepten zu prüfen ist. Diese Prüfung soll auch im vorliegenden Fall rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsplanung und der Vermarktung erfolgen.

#### 2.2.2. Oberflächenentwässerung

Es ist vorgesehen, im Innenhof oberhalb der Tiefgarage unterirdische geschlossene Retentionsboxen herzustellen, die die Drosselung des Abflusses des Oberflächenwassers in die Kanalisation verbessern und so die Auswirkungen bei Starkregenereignissen abmildern sollen.

### 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. Die im April 2017 beschlossene Änderung der BauNVO mit Einführung des „Urbanen Gebiets (MU)“ ist in der DIN 18005 nicht berücksichtigt. Es wird empfohlen, hier analog zu den Änderungen in den Verwaltungsvorschriften (z.B. TA Lärm) die Orientierungswerte für ein Mischgebiet (MI) am Tag um 3 dB(A) zu erhöhen und im Nachtzeitraum die Orientierungswerte für ein MI zu belassen (Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg, Städtebauliche Lärmfibel Online – Hinweise für die Bauleitplanung, <http://www.staedtebauliche-laermfibel.de>).

Für das Vorhaben ergeben sich Anforderungen an den Schallschutz, die im Detail der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung (WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH, 21.01.2021) zu entnehmen sind.

#### 3.1. Luftreinhaltung

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

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

### 4. Städtebauliche Festsetzungen

#### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein urbanes Gebiet (MU) festgesetzt, da diese Gebietskategorie am ehesten die Schaffung eines nutzungsgemischten Stadtquartiers mit einem hohen Wohnanteil ermöglicht.

#### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Um eine möglichst hohe bauliche Dichte innerhalb des Plangebiets zu erreichen, wird bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) die Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für urbane Gebiete von 0,8 überschritten. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ist eine Überschreitung der Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen möglich, wenn diese durch Umstände ausgeglichen ist und Maßnahmen ausgeglichen wird. Durch die Erhöhung der zulässigen GRZ von 0,8 auf 1,0 ergibt sich bei der Größe des Geltungsbereiches von 4.200 m<sup>2</sup> eine Erhöhung zulässig zu versiegelnden Fläche um 840 m<sup>2</sup> von 3.360 m<sup>2</sup> auf 4.200 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Tatsache, dass das Vorhabengrundstück bereits in der Vergangenheit vollständig versiegelt war, ergibt sich durch diesen Bebauungsplan keine Neuversiegelung von zuvor unversiegelten Flächen. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung und einer Fassadenbegrünung eine ökologische Aufwertung geschaffen. Die Festsetzung der GRZ von 1,0 ist durch diese Umstände und Maßnahmen städtebaulich vertretbar und begründbar.

Angesichts der geplanten sieben Geschosse wird die GFZ mit 5,0 festgesetzt. Damit wird zwar die in der BauNVO vorgegebene Obergrenze (3,0) überschritten, allerdings ist diese Überschreitung vor dem Hintergrund des konkreten Vorhabens städtebaulich vertretbar. Aufgrund der vorherrschenden hohen Dichte im städtebaulichen Kontext ist eine unzulässige Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen nicht zu erwarten.

#### 4.3. Gebäudehöhen

Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe soll den klaren Vorhabenbezug der Bauleitplanung verdeutlichen. Überschreitungen des Gebäudehöchstmaßes würden zu einem städtebaulich nicht gewollten Höhensprung innerhalb des Quartiers führen. Die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch Treppenhäuser und untergeordnete Gebäudeteile von bis zu 1,0 m ist städtebaulich vertretbar und aufgrund der Höhe des Gebäudes und aus dem öffentlichen Straßenraum nicht wahrnehmbar.

#### 4.4. Bauweise

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

Um eine kompakte Blockrandbebauung zu erreichen, ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.

##### 4.4.1. Abstandsflächen

Die Verringerung der Abstandsflächentiefe von 0,5 H auf 0,4 H – unter Beibehaltung der gesetzlichen Mindestabstandsflächentiefe von 3 m – entspricht den geringsten in anderen Länderbauordnungen vorgefundenen Werten und dem Orientierungswerten in der MBO.

Ziel der Regelung der Abstandsflächentiefe ist die Ausleuchtung der Aufenthaltsräume mit Tageslicht im fensternahen Bereich (bis etwa 2,5 m Tiefe), die Lesen und Schreiben bei bedecktem Himmel gestattet. Die Absenkung der Regelabstandsflächentiefe auf 0,4 H stellt gegenüber der 0,5 H-Regelung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) keinen Systembruch dar. Auch muss hervorgehoben werden, dass Gebäudeabstände nur bedingt geeignet sind, die Aufenthaltsraumbeleuchtung mit Tageslicht zu steuern. Viele Einflüsse können auf die Helligkeit und somit die subjektiv empfundene Behaglichkeit einwirken. Dazu gehören vom Nutzer beeinflussbare Faktoren, wie die Verwendung Licht reflektierender oder Licht absorbierender Mobiliar-, Wand- und Fußbodenoberflächen, oder auch das Anbringen von Vorhängen und Gardinen. Nicht vom Nutzer beeinflussbar, jedoch von der Beleuchtungsauswirkung her erheblich ist der Einfluss der Vegetation, die auf die bauordnungsrechtliche Beurteilung der Abstandsflächen keinen Einfluss hat.

Der festgelegte Mindeststandard von 0,4 H lässt sich auch mit der DIN 5034 – Tageslicht in Innenräumen – in Einklang bringen: Durch die Festlegung der Regelabstandsflächentiefe auf 0,4 H ergibt sich zwischen Gebäuden ein Gesamtabstand, der der Summe der beiderseitigen Tiefen der Abstandsflächen entspricht, d. h. er beträgt regelmäßig 0,8 H. Dieser Gesamtabstand entspricht gemäß DIN 5034-4 einem Verbauungswinkel von etwa 50°, der eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m und eine dazugehörige Fensterhöhe von 1,35 m voraussetzt. Diesen tabellarisch erfassten Werten sind Fensterbreiten zugeordnet, deren Realisierung



ausreichende Helligkeit (Tageslichtquotient, DIN 5034-4, 2.1) und eine Sichtverbindung nach außen (DIN 5034-4, 2.2) sicherstellt. Aus den Werten der DIN ergibt sich für einen 5 m x 4,5 m = 22,5 m<sup>2</sup> großen Raum eine Fensterfläche von 1,35 m x 4,31 m = 5,81 m<sup>2</sup> (rd. ¼ der Raumfläche). Demgegenüber legt das Bauordnungsrecht als Mindestfenstergröße 1/8 der ihr zugeordneten Aufenthaltsraumgrundfläche fest. Da sich der Tageslichtquotient aus dem Himmelslichtanteil, dem Außenreflexionsanteil (Reflexion an Verbauung) und dem Innenreflexionsanteil (Reflexion an den Rauminnenflächen) zusammensetzt und Minderungsfaktoren wie die Fensterverschmutzung berücksichtigt, kann bezüglich der tabellarischen Werte von Qualitätsstandards ausgegangen werden, die von bauordnungsrechtlichen Mindeststandards zu unterscheiden sind. Dies bedeutet, dass die Tabelle zu entnehmenden Fensterbreiten aus bauordnungsrechtlicher Sicht unterschritten werden dürfen.

Die 0,4 H-Regelung ermöglicht eine bessere Gestaltungsfreiheit, um die gewünschten Ziele des modernen Städtebaus zu erreichen.

#### 4.5. Überbaubare Grundstücksfläche

Das Baufenster wird zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen durch Baugrenzen gefasst, um hier Vor- und Rücksprünge zu ermöglichen. Entlang von Grundstücksgrenzen sind Baulinien festgesetzt, um die gewünschte Blockrandbebauung planungs- und bauordnungsrechtlich zu ermöglichen.

#### 4.6. Sonstige Festsetzungen

##### 4.6.1. Arkaden

Entlang der Möserstraße und der Georgstraße sollen Arkaden mit einer lichten Durchgangshöhe von mind. 3 m den Straßenraum nicht nur optisch aufweiten, sondern Fußgängerinnen und Fußgängern auch mehr Bewegungsraum bieten.

### 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

Da es sich bei dem Plangebiet um ein hochverdichtetes innerstädtisches Quartier handelt, müssen geeignete Maßnahmen getroffen werden, um eine weitere Aufheizung des Bereichs in den Sommermonaten, aber auch den Niederschlagswasserabfluss bei Starkregenereignissen einzudämmen. Hierfür bieten sich insbesondere begrünte Flachdächer (vgl. 5.2.) an. Deshalb sind Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets grundsätzlich als Flachdachgebäude (Dachneigung < 15°) zu konzipieren.

#### 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.

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. Fassadenbegrünung

Durch die hohe Bevölkerungsdichte und den bestehenden Stadtklimaeffekt mit deutlicher Überwärmung weisen urbane Gebiete eine besondere Verwundbarkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf. Maßnahmen zur Reduktion des Klimawandels, wie auch zur Anpassung an diesen, werden daher verstärkt in urbanen Gebieten forciert. Stadtgrün und Begrünungsmaßnahmen – seien es Hof-, Dach- oder Fassadenbegrünungen, Grünflächen oder Grünzüge – sind wichtige Bausteine, wenn es um die Reduktion des Klimawandels oder um Anpassungsmaßnahmen geht.

Während Fassadenbegrünung lange Zeit eher unter ökologischen und gestalterischen Aspekten gesehen wurde, sind im Zuge des Klimawandels und des gestiegenen Bedarfs an Gebäudeklimatisierung die Möglichkeiten der Gebäudeoptimierung durch Fassadenbegrünung in den Fokus gerückt.

Während die Reduktion von Wärmeverlusten und Auskühlungseffekten vor allem bei ungedämmten Altbauten eine Rolle spielt, stehen bei gedämmten Neubauten eher die Verschattung und adiabate Gebäudekühlung zur Reduktion des Kühlbedarfs im Vordergrund. Die Kombination aus Verdunstungskälte sowie Absorption und Reflektion (40% bis 80%) der Sonneneinstrahlung sorgt im Sommer für eine Reduktion der Wärmelasten und damit des Kühlbedarfs im Gebäude. Diese Effekte können als Vorkonditionierung auch in Kombination mit natürlicher oder kontrollierter Belüftung eingesetzt werden (vgl. hierzu TU Darmstadt, Fachbereich Architektur, Fachgebiet Entwerfen und Freiraumplanung, Gutachten Fassadenbegrünung – Vorschlag für Zweck, Umfang und Gebietskulisse einer finanziellen Förderung von quartiersorientierten Unterstützungsansätzen von Fassadenbegrünungen, Darmstadt 06/2016).

Die getroffene Festsetzung zur Fassadenbegrünung ist so konzipiert, dass sie nicht mit unverhältnismäßigen Aufwendungen bei der Erstellung verbunden sind. Zudem werden privatrechtliche Belange berücksichtigt, indem eine Fassadenbegrünung nicht bei grenzständigen Fassaden zur Anwendung kommen muss.

Für die Fassadenbegrünung sind die Pflanzen der Pflanzliste A zu verwenden:

**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
<b>Bäume</b>	Feldahorn	Acer campestre	tr/fs	mi	5-15 m	E/H	ja
	Spitzahorn	Acer platanoides	fs	re/mi	20-30 m	E	
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	fs	mi	25-30 m	E	
	Schwarzerle	Alnus glutinosa	fs/na	mi/re	10-20 m	E	
	Sandbirke	Betula pendula	tr/fs	ar	20 m	E	
	Hainbuche	Carpinus betulus	tr/fs	re/mi	25 m	E/H	ja
	Rotbuche	Fagus sylvatica	fs	ar	30 m	E/H	ja
	Esche	Fraxinus excelsior	fs/na	re/mi	25-40 m	E	
	Wildapfel	Malus sylvestris	tr/fs	re	6-10 m	E	
	Schwarz-Pappel	Populus nigra	tr/na	re	20-25 m	E	
	Zitterpappel	Populus tremula	tr/fs	mi/ar	20 m	E	
	Vogelkirsche	Prunus avium	fs	mi	15-20 m	E	
	Traubenkirsche	Prunus padus	fs/na	mi	10 m	E	
	Wildbirne	Pyrus pyraster	tr/fs	re	12-15 m	E	
	Traubeneiche	Quercus petraea	tr/fs	mi	20-30 m	E	
	Stieleiche	Quercus robur	fs	mi	40 m	E	
	Silberweide	Salix alba	fs/na	mi	25 m	E	
	Salweide	Salix caprea	tr/fs	mi	5-8 m	E/H	
	Bruchweide	Salix fragilis	fs/na	mi	10-15 m	E	
	Korbweide	Salix viminalis	fs/na	re	3-8 m	E	
	Eberesche	Sorbus aucuparia	fs/tr	mi	6-12 m	E	
	Gewöhnliche Eibe	Taxus baccata	fs/na	re	10 m	E/H	ja
	Winterlinde	Tilia cordata	tr/fs	mi	25 m	E	
	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	fs	re	35 m	E	
	Flatterulme	Ulmus laevis	fs/na	re	25 m	E	
	Feldulme	Ulmus minor	tr/fs	re	30 m	E	
Bergulme	Ulmus glabra	fs/na	re	30 m	E		

	deutscher Artenname	botanischer Artenname	Wasser- versorgung trocken / frisch/nass	Nährstoff- versorgung reich/mittel/ arm	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung Einzelbaum/ Hecke	schnitt-ver- träglich
<b>Strä- u-</b>	Hartriegel	Cornus sanguinea	tr/fs	mi	1-4 m	H	

	Hasel	<i>Corylus avellana</i>	tr/fs	re/mi	2-6 m	H	
	Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	tr/fs	re	2-6 m	E/H	ja
	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	tr/fs	mi	2-6 m	E/H	ja
	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>	fs	re/mi	2-4 m	H	
	Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	fs/na	ar	1-3 m	H	
	Europäische Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>	tr/fs	mi	3-6 m	E/H	ja
	Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	tr/fs	mi	1-2 m	H	ja
	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	tr/fs	re/mi	1-3 m	H	ja
	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	tr/fs	re	1-3 m	H	ja
	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	fs	re/mi	2-6 m	H	
	Traubenholunder	<i>S. racemosa</i>	fs	mi	1-3m	H	
	Ohrweide	<i>Salix aurita</i>	fs/tr	mi	1-3 m	H	ja
	Grauweide	<i>Salix cinerea</i>	fs/na	ar	2-5 m	H	ja
	Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	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
<b>Kletterpflanzen</b>	Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>	fs	re/mi	3-20 m	-	ja
	Efeu	<i>Hedera helix</i>	fs	mi	2-20 m	-	ja
	Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>	fs/na	re/mi	2-6 m	-	ja
	Wilder Wein, dreispitziger	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	fs	mi	2-20 m	-	ja
	Wilder Wein, fünfblättriger	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	fs	mi	2-20 m	-	ja
	Geißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>	fs	ar	1-3 m	-	ja

## 6. Kennzeichnungen

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

### 6.1. Kampfmittelverdachtsflächen

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. Maßnahmen

### 7.1. Bodenordnung

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

### 7.2. Folgekosten der Bauleitplanung

Die Kosten der Bauleitplanung sowie der Realisierung des Vorhabens werden ausschließlich von der Vorhabenträgerin übernommen.

## 8. Vorhaben- und Erschließungsplan

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird 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.

## 9. Durchführungsvertrag

Mit der Vorhabenträgerin wird/wurde seitens der Stadt ein Durchführungsvertrag geschlossen. In diesem verpflichtet sich die Vorhabenträgerin gemäß § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB u. a. dazu,

- das im VEP festgelegte Vorhaben und die 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,
- einen bestimmten Anteil des geschaffenen Wohnraums sozial- und preisgebunden an Endverbraucher abzugeben und
- Maßnahmen einer nachhaltigen Energieversorgung umzusetzen.

## D Umweltbelange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 659 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine umfassende Neustrukturierung des Quartiers zwischen Georgstraße, Schillerstraße, Berliner Platz, Wittekindstraße und Möserstraße durch Rückbau bestehender Gebäude und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses geschaffen werden. Das Baufenster überlagert bereits bestehende Bebauung, sodass hinsichtlich einer ökologischen Wertigkeit bzw. der bioklimatischen Ausgangssituation keine Verschlechterungen zu erwarten sind.

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

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

## E Abwägung der Umweltbelange

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

## F Sonstige Angaben

### 1. Sozialverträglichkeit

Die Bauleitplanung fördert das innerstädtische Wohnen, schafft Angeboten der sozialen Infrastruktur und trägt zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bei.

### 2. Flächenbilanz

Planbereichsfläche:	<b>ca. 4.200 m<sup>2</sup></b>	
Bauflächen:	ca. 4.200 m <sup>2</sup>	
davon urbanes Gebiet (MU):		ca. 4.200 m <sup>2</sup>

### Anlage:

Schalltechnische Untersuchung (WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH, 21.01.2021)