

Bebauungsplan Nr. 18 - Birkenweg / Eichenstraße - 9. Änderung (beschleunigtes Verfahren)

Begründung zum Entwurf

Stand: 02.08.2021

A Rahmenbedingungen

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 18 – Birkenweg / Eichenstraße –, welcher am 31.03.1974 in Kraft getreten ist, wurde über die 2. Änderung (in Kraft getreten am 26.06.1981) und die 3. Änderung (in Kraft getreten am 14.01.1983) überholt. Bereits im Jahre 1974 setzte der Bebauungsplan – wie auch Heute – auf den in Rede stehenden Flächen ein allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen offenen Bauweise fest. Es gilt aufgrund der Zeitpunkte der in den o.g. Bauleitplanverfahren abgehaltenen Offenlegungen der Planunterlagen die jeweils zum Zeitpunkt aktuell rechtsgültige Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO). In diesem Fall ist hier die BauNVO von 1977 maßgeblich. Die letztmalig im Jahre 2017 geänderte Baunutzungsverordnung ist hier somit derzeit nicht anwendbar.

In jüngster Vergangenheit ist allerdings im östlichen Anschluss an den Verfahrensbereich das Planungsrecht im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 559 – *Rubbenbruchweg* – u.a. mit der Zielsetzung, im Stadtteil *Eversburg* neue Wohnbauflächen in integrierter Lage mit Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen zu mobilisieren, geändert worden. Hierüber wird es nach Abschluss des notwendigen Umlegungsverfahrens möglich sein, ca. 25 neue Wohneinheiten zu etablieren, welche nicht – wie sonst häufig bei Innenentwicklungen üblich – über einzelne Erschließungsstiche als sogenannte Pfeifenkopfgrundstücke, sondern „normal“ sowohl westlich als auch östlich des zu verbreiternden *Rubbenbruchweges* erschlossen werden können. Dieses Planungsrecht ist am 07.09.2018 in Kraft getreten. Dementsprechend ist hier im Bereich des Bebauungsplan Nr. 559 – *Rubbenbruchweg* – die aktuelle Baunutzungsverordnung von 2017 anzuwenden. Vor dem Hintergrund des derzeit zur Neuordnung der Grundstücke gemäß der Planung zum Bebauungsplan Nr. 559 – *Rubbenbruchweg* – sinnvollen Umlegungsverfahrens ist nun deutlich geworden, dass sich eine Neuordnung unter den Modalitäten der BauNVO von 1977 für die Bestandsgrundstücke am Birkenweg teilweise als nicht zweckdienlich darstellt. Vor diesem Hintergrund soll das Planungsrecht zugunsten der Anwendbarkeit der aktuellen BauNVO von 2017 geändert werden. Darüber hinaus ist im Änderungsbereich klar erkennbar, dass die baulichen Ausnutzungen der Grundstücke bereits heute deutlich höher liegen als bei dem angrenzenden Bestand. Dementsprechend wird die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend des vorliegenden Bestandes angepasst, um hier auch nach Grundstücksteilungen bauordnungsrechtlich zulässige Zustände zu behalten.

1.1. Verfahren

Es ist geplant, dass der Verwaltungsausschuss der Stadt Osnabrück in seiner Sitzung am 07.09.2021 über den Aufstellungs- sowie den Offenlegungsbeschluss zur 9. Ände-

zung des Bebauungsplans Nr. 18 – *Birkenweg / Eichenstraße* - im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschließen wird. In einem ersten Beteiligungsschritt wird die Öffentlichkeit vom 27.09. bis zum 10.10.2021 die Möglichkeit haben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zu der Planung zu äußern. Danach ist die öffentliche Auslegung des Planentwurfs vom 18.10.2021 bis zum 25.11.2021 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB geplant. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB wird im gleichen Zeitraum erfolgen.

Die Bauleitplanung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6.565 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 im bebauten Bestand handelt, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) - Bebauungspläne der Innenentwicklung - erfüllt. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB.

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

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

1.1.1. Rahmenvorgaben für die Baulandentwicklung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird keine neue planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von 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:innen bzw. Investoren:innen 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

Der Änderungsbereich befindet sich im Stadtteil *Eversburg* und liegt im Bereich Birkenweg 20 – 26A, gerade Hausnummern. Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 0,66 ha.

2.2. Bestandsanalyse

Der Änderungsbereich sowie seine umliegende Nachbarschaft sind durch vorhandene sowie geplante Wohnnutzungen gekennzeichnet. Bei der derzeitigen Bebauung im Umfeld handelt es sich überwiegend um freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, erschlossen über den *Birken-* oder den *Rubbenbruchweg*, im Änderungsbereich finden sich Mehrfamilienwohnhäuser, welche ebenfalls vom *Birkenweg* erschlossen werden.

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 den Planbereich bereits 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 Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans ist damit nicht erforderlich.

2.3.3. 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). Durch die Änderung des Planungsrechts werden die Begebenheiten in Bezug auf die Versorgung mit Spiel- und Bewegungsflächen nicht verändert.

2.3.4. 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 finden bei dieser Bebauungsplanänderung keine Anwendung, da alle Gebäude im Änderungsbereich bereits bestehen und somit Bestandsschutz genießen.

2.4. Rechtliche Ausgangslage

2.4.1. Bebauungsplan

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 18 – Birkenweg / Eichenstraße –, welcher am 31.03.1974 in Kraft getreten ist und sowohl über die 2. Änderung (in Kraft getreten am 26.06.1981) als auch über die 3. Änderung (in Kraft getreten am 14.01.1983) überholt wurde.

2.4.2. Bodenschutz

Altlasten sind aufgrund derzeitiger und früherer Nutzungen im Änderungsbereich nicht zu erwarten.

2.5. Sonstige Belange

2.5.1. Eigentumsverhältnisse

Die im Änderungsbereich festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Osnabrück. Die restlichen Wohnbauflächen liegen im Eigentum unterschiedlicher Eigentümer.

3. Untersuchungen

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden keine Untersuchungen durchgeführt, da sich aus dem Änderungsvolumen kein Untersuchungsbedarf ergeben hat.

B Planungsziel

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen im Änderungsbereich für sinnvolle und zeitgemäße Grundstücksteilungen im Rahmen der Umsetzung des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 559 – *Rubbenbruchweg* – zu erhalten.

C Planungsinhalt

1. Städtebauliche Grundidee

In Anbetracht des zuvor beschriebenen Planungszieles wird hier kein Bebauungs- und Erschließungskonzept gezeigt, da sich über die Planung nichts Wesentliches an den bestehenden Gebäuden verändern wird.

1.1. Planungsalternativen

In Anbetracht des zuvor beschriebenen Planungszieles wurden ebenfalls keine Planungsalternativen betrachtet.

1.2. Solarenergetische Ausrichtung

Aus den zuvor beschriebenen Gründen wurde hier ebenfalls auf eine Betrachtung der solare Energiegewinne der Wohngebäude im Änderungsbereich verzichtet.

2. Erschließung

2.1. Verkehrliche Erschließung

Die Wohngebäude im Änderungsbereich werden weiterhin über den *Birkenweg* erschlossen.

2.2. Technische Erschließung

Die vorhandene Versorgung des Planbereichs mit Elektrizität, Trinkwasser, Löschwasser und Telekommunikation sowie das Entsorgungssystem für Schmutzwasser werden über die Planänderung nicht verändert.

Durch die geplante Planänderung könnte es auf Grund der leicht angehobenen Ausnutzungskennziffern gegebenenfalls zu geringfügig zusätzlichen Flächenversiegelungen und somit zu einem Mehrabfluss von Niederschlagswasser kommen. Da es sich aber vornehmlich um bereits heute vorhandene Versiegelungen auf den Grundstücken handelt und sich darüber hinaus zukünftige darüber hinaus gehende Veränderungen lediglich in einer sehr überschaubaren Dimension ergeben könnten, erscheint eine konkrete Betrachtung in diesem Zusammenhang als entbehrlich.

2.2.1. Energieversorgungskonzept

Die Prüfung bzw. Festlegung auf ein umzusetzendes Energieversorgungskonzept kommt hier aufgrund des verfolgten Planungszieles innerhalb einer Bestandssituation nicht zum Tragen.

2.3. Soziale Infrastruktur

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Einzugsbereichs der öffentlichen Kinder-spielplätze an der *Julius-Leber-Straße*, *Zum Holzkenmaker*, *An der Landwehr* und am *Rubbenbruchsee* sowie des Bolzplatzes *Barenteich*.

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:

Reine Wohngebiete (WR):	tags: 50 dB(A)	nachts: 40/35 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA):	tags: 55 dB(A)	nachts: 45/40 dB(A)
Mischgebiete (MI)	tags: 60 dB(A)	nachts: 50/45 dB(A)
Kerngebiete (MK)	tags: 65 dB(A)	nachts: 55/50 dB(A)
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.

Durch die Planänderung werden die vorhandenen Begebenheiten in diesem Zusammenhang nicht verändert.

3.2. Gewerbelärm

Die Bewertung des Gewerbelärms erfolgt nach der TA Lärm.

Durch die Planänderung werden die vorhandenen Begebenheiten in diesem Zusammenhang nicht verändert.

3.3. Luftreinhaltung

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

4. Städtebauliche Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung bleibt bei der Planänderung unverändert.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

In dem allgemeinen Wohngebiet WA im Änderungsbereich werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,45 sowie eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,45 bei einer eingeschossigen Bebauungsmöglichkeit gewählt. Somit befinden sich diese zukünftig leicht oberhalb der höchstzulässigen Werte, die die Baunutzungsverordnung (BauNVO § 17) für ein Allgemeines Wohngebiet vorgibt. Gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, solange durch Umstände oder Maßnahmen sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Aufgrund der Tatsache, dass die in Rede stehenden vorhandenen Gebäude am *Birkenweg* bereits derzeit eine entsprechende Grundstücksausnutzung vorweisen und parallel dazu in den rückwärtigen Grundstücksbereichen weitere dringend benötigte Wohnbauflächen mit Hilfe des Bebauungsplanes Nr. 559 – *Rubbenbruchweg* – sowie des Umlegungsverfahrens bereitgestellt werden sollen, ist eine entsprechende Festsetzung städtebaulich begründet und gewünscht. Die derzeitige Belichtungssituation der freistehenden Gebäude wird nicht wesentlich verändert, auch nicht, wenn im Westen weitere Wohngebäude am *Rubbenbruchweg* hinzukommen werden. Dies wird vor den Hintergründen deutlich, dass der Abstand zwischen den Gebäuden mit mindestens 23,5 Metern und deutlich mehr bei Gebäudehöhen von maximal 11-12 Metern weiterhin mehr als ausreichend definiert ist. Deswegen ist trotz leicht höherer Grundstücksausnutzbarkeit mit ausreichender Belichtung für die vorhandenen sowie hinzukommenden wohnbaulichen Entwicklungen zu rechnen. Des Weiteren besteht für die zukünftigen Bewohner ein direkter Zugang zu der südlich angrenzenden Naherholungsfläche. Vor diesen Hintergründen ist davon auszugehen, dass im Plangebiet die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Eine Minderungsmaßnahme bzw. ein ökologischer Ausgleich für die laut Festsetzung mögliche Mehrversiegelung der Grundstücke im Ände-

rungsbereich wird mittels einer Gründachfestsetzung für neu hinzukommende Gebäude (auch Nebengebäude) mit einer Dachneigung kleiner gleich 15 Grad ebenfalls hergestellt. In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass alle vorhandenen baulichen Anlagen in ihrer jetzigen Ausführung weiterhin Bestandsschutz genießen.

4.3. Bauweise

Die Festsetzung über die Bauweise regelt die Notwendigkeit, einen seitlichen Grenzabstand einzuhalten. Auch hierzu bleiben die Festsetzungen unverändert und setzen eine offene Bauweise sowie die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern fest.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Baufenstern mittels Baugrenzen bleibt bei der Änderung des Planungsrechts ebenfalls unverändert.

4.5. Sonstige Festsetzungen

4.5.1. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um zukünftig erforderliche Einrichtungen und Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger außerhalb öffentlicher Flächen dauerhaft zu sichern, sind die betroffenen Privatgrundstücke mit beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zu belasten.

Da es sich hierbei aber um das Leitungsrecht zu einer oberirdischen Stromleitung handelt, welche nach Ausbau des westlich gelegenen *Rubbenbruchwegs* zurückgebaut wird, enthält der Bebauungsplan einen Hinweis auf den bevorstehenden Rückbau. Entsprechend kann das Leitungsrecht dann zukünftig entfallen.

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. Dachbegrünung

Mit der Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung bei Gebäudedächern (auch bei Nebengebäuden) soll ein Beitrag zur Verminderung des ökologischen Eingriffs mittels der leicht erhöhten Grundstücksausnutzbarkeit sowie zur Verbesserung des Stadtklimas geleistet werden. Dachbegrünungen können Staub und Schadstoffe aus der Luft filtern. Zudem wird dem Effekt der lokalklimatischen Aufheizung in den Sommermonaten durch versiegelte Flächen entgegengewirkt. Aufgrund der Wasserrückhaltung eines begrünten Daches kann ein Großteil des jährlichen Niederschlagswassers wieder verdunsten, wodurch die öffentlichen Entwässerungssysteme entlastet werden. Hierzu muss bei der extensiven Dachbegrünung allerdings eine Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm zur Ausführung kommen.

Neben den positiven optischen Eigenschaften eines begrünten Daches können dieser Dachkonstruktion auch der Schutz und die Verlängerung der Lebensdauer der Dachabdichtung, u. a. durch Absorbieren schädlicher UV-Strahlungen, zu Gute gehalten werden. Durch Verdunstung des gespeicherten Regenwassers heizen sich darunterliegende Räume im Sommer nicht so stark auf, während die isolierende Wirkung der Dachbegrünung im Winter den Heizenergiebedarf senkt. Unter gewissen Umständen

kann ein begrüntes Dach sogar neuen Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten bieten.

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

Durch die Befreiung für Teilflächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden, wird mit der Festsetzung die Möglichkeit geschaffen, alternativ einen Beitrag zum globalen Klimaschutz zu leisten und gleichzeitig eine rentable und zukunftssichere Energieversorgung des Gebäudes sicherzustellen. Photovoltaik- und solarthermische Anlagen erzeugen Strom bzw. Wärme und ersetzen dadurch die konventionelle Energieerzeugung, die oftmals mit hohen klimaschädlichen Treibhausgasemissionen verbunden ist. Die statischen Anforderungen an die Dachtragwerke sind für Solaranlagen nicht höher als die des Gründachs.

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

6. Kennzeichnungen

Kennzeichnungen im Bebauungsplan nach § 9 Absatz 5 BauGB sollen insbesondere die Bauherren:innen 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.

6.2. Kampfmittelverdachtsflächen

Im Rahmen der Bauleitplanung zu dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 559 – *Rubbenbruchweg* - ist von der Zentralen Polizeidirektion, Abteilung 5 – Besondere Dienste, Kampfmittelbeseitigungsdienst aus Hannover eine Luftbildauswertung im Jahre 2011 durchgeführt worden. Die Auswertung der Luftbilder kam zu dem Ergebnis, dass im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 559 – *Rubbenbruchweg* - ein Kampfmittelverdacht besteht und aus Sicherheitsgründen eine Gefahrenforschung empfohlen wird. Der im Rahmen dieser Auskunft erhaltene Lageplan zeigt, dass diese Einschätzung ebenfalls in Teilen auf die Grundstücke im Änderungsbereich zutrifft. Somit wird auch hier in den Bereichen eine entsprechende Kennzeichnung in den Bebauungsplanentwurf mitaufgenommen.

Weitere Kampfmittel(verdachts)flächen sind im Verfahrensbereich nicht bekannt. Da jedoch nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittel im Planbereich vorhanden sind, wird im Bebauungsplanentwurf vorsorglich der Hinweis aufgenommen worden, dass auch im Änderungsbereich, ebenso wie im gesamten Stadtgebiet, mit Kampfmittelfunden gerechnet werden muss.

7. Nachrichtliche Übernahmen

7.1. Baudenkmale

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Änderungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler bzw. schutzwürdige Objekte im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vorhanden. Da aber archäologische Funde bzw. Befunde nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, erhält der Bebauungsplan einen Hinweis auf entsprechende denkmalschutzrechtliche Verhaltensanforderungen für die jeweiligen Grundstückseigentümer.

8. Maßnahmen

8.1. Bodenordnung

Zur Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung ist keine Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse durch bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

8.2. Folgekosten der Bauleitplanung

Durch die mit dieser Bauleitplanung verfolgte 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 – Birkenweg / Eichenstraße – entstehen keine Folgekosten für die Stadt Osnabrück.

D Umweltbelange

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

E Abwägung der Umweltbelange

Auf die allgemeinen Verhaltensregeln in Bezug auf den besonderen Artenschutz wird in den Hinweisen im Bebauungsplan aufmerksam gemacht. Erhebliche Auswirkungen für die Schutzgüter des Naturhaushalts sind mit der Änderung des Planungsrechts hier nicht zu erwarten. Die planungsrechtliche Schaffung der Voraussetzungen von bauordnungsrechtlich zulässigen Grundstücksteilungen in dem angrenzenden Umlageungsverfahren zur Schaffung von neuem Wohnraum am *Rubbenbruchweg* durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 – *Birkenweg / Eichenstraße* – steht nicht im Konflikt zu allgemeinen Umweltbelangen.

F Sonstige Angaben

1. Sozialverträglichkeit

Mit dieser Bebauungsplanänderung sollen die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die anstehenden Grundstücksteilungen im westlich angrenzenden Umlageungsverfahren für die tatsächliche Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 559 – *Rubbenbruchweg* – geschaffen werden. Hierdurch wird angrenzend am *Rubbenbruchweg* die Möglichkeit eröffnet, Flächenressourcen für die Realisierung hochwertiger Einfamilienhäuser in *Eversburg* zu erschließen. Dabei ist die Möglichkeit der Inanspruchnahme vorhandener Angebote und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur gewährleistet. Für Kinder sind die zuvor erwähnten öffentlichen Kinderspielplätze sowie der Bolzplatz am *Rubbenbruchsee* erreichbar, deren Erhalt durch das in der ersten Fortschreibung vorliegende „Gesamtstädtische Spielplatzkonzept“ der Stadt Osnabrück (2020) beschlossen wurde.

2. Flächenbilanz

Planbereichsfläche:	ca. 6.565 m²	
Bauflächen:	ca. 5.218 m ²	
davon Wohngebiete (WA):		ca. 5.218 m ²
Verkehrsflächen (öffentlich):	ca. 1.347 m ²	