Bebauungsplan Nr. 668 - südlich Wittekindplatz - (vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren)

Begründung zum geänderten Entwurf
Stand: 30.03.2022

A Rahmenbedingungen

1. Planungsanlass

Die Bebauung am *Berliner Platz* / *Wittekindplatz* ist nach dem 2. Weltkrieg nur teilweise wiederaufgebaut worden. Das Gebiet rund um den *Berliner Platz* sowie den *Wittekindplatz* hat sich in den folgenden Jahrzehnten bis heute zu einem eher unattraktiven Durchgangsraum mit geringer Aufenthaltsqualität entwickelt. Zukünftig soll das Potenzial dieses bisher eher vernachlässigten Gebiets genutzt werden, um einen attraktiven Eingangsbereich in die Innenstadt zu schaffen.

Im Jahr 2015 wurde bereits ein „Gutachterverfahren Berliner Platz“ durchgeführt. Dabei wurden erstmals umfassende und fachübergreifende Konzepte für das Gebiet erarbeitet und von einem qualifizierten Gremium bewertet.

Am 02.07.2015 empfahl das Auswahlgremium einstimmig, den Entwurf der Arbeitsgemeinschaft SMAQ (Stadtplanungsbüro) / SHP (Verkehrsplanungsbüro) / Man Made Land (Landschaftsarchitekten) als Grundlage für weitere städtebauliche Planungen zur Neugestaltung des Quartiers rund um den *Berliner Platz* sowie den *Wittekindplatz* zu nehmen.

Die Osnabrücker Parkstätten-Betriebsgesellschaft mbH (OPG) hat mit Schreiben vom 14.07.2020 einen Antrag auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 668 – südlich Wittekindplatz – für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshaus sowie eines Parkhauses innerhalb des Plangebiets gestellt.

1.1. Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 08.09.2020 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 668 – südlich Wittekindplatz – im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Öffentlichkeit hatte vom 15.09.2020 bis zum 15.10.2020 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. 7.500 m². Parallel zu dieser Bauleitplanung wurden bzw. werden die vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 618 – westlich Wittekindplatz – (Plangebietsgröße: ca. 2.200 m²), Nr. 637 – nördlich Berliner Platz – (Plangebietsgröße: ca. 3.500 m²) und Nr. 642 – Wittekindplatz / Hannoverscher Bahnhof – (Plangebietsgröße: 7.600 m²) aufgestellt. In der Summe umfassen die genannten Bebauungspläne eine Plangebietsgröße von ca. 20.800 m². Bei Einhaltung der Obergrenze für die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) für urbane Gebiete (MU) von 0,8 ergibt sich eine Gesamtgrundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von ca. 16.640 m² und damit weniger als 20.000 m².

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 (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.

Die Offenlegung der Planunterlagen erfolgte vom 27.07.2021 bis zum 14.09.2021. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB erfolgte im gleichen Zeitraum.

Über die im Rahmen der Bauleitplanung vorgebrachten Stellungnahmen wird im Anschluss im Rahmen der Gesamtabwägung entschieden.

1.1.1. Änderungen nach der Beteiligung gem. § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB

Der Bebauungsplan wurde im Nachgang redaktionell an einigen Stellen angepasst. Dies betrifft zum einen die Verlagerung des geplanten Trafos an einen Standort außerhalb des Gebäudebereichs und die Ergänzung eines Hinweises auf einen Standort einer Gasdruckregelstation, die von außerhalb in das Plangebiet verlagert wird. Weiterhin wird in der Begründung zum Maß der baulichen Nutzung eine Anpassung in Bezug auf die im Laufe des Verfahrens geänderte Baunutzungsverordnung (Orientierungswerte statt Grenzwerte) vorgenommen.

Die konkretisierte Energieversorgung des Gebäudes bedingt eine Ergänzung der textlichen Festsetzung für die Luftreinhaltung sowie der Begründung zur Energieversorgung.

Aufgrund der Überarbeitung der Vorplanung des Straßenneubaus für die *Kleiststraße* sind leichte Verschiebungen der Grenze des Vorhabenbereichs und der Baulinie vorgenommen worden.

Zum anderen wurden Hinweise der Träger öffentlicher Belange ergänzt bzw. konkretisiert (Einzelhandelsnutzung und Kampfmittel). Der Bebauungsplan wurde im Nachgang redaktionell an einigen Stellen angepasst. Dies betrifft zum einen die Verlagerung des geplanten Trafos an einen Standort außerhalb des Gebäudebereichs und die Ergänzung eines Hinweises auf einen Standort einer Gasdruckregelstation, die von außerhalb in das Plangebiet verlagert wird. Weiterhin wird in der Begründung zum Maß der baulichen Nutzung eine Anpassung in Bezug auf die im Laufe des Verfahrens geänderte Baunutzungsverordnung (Orientierungswerte statt Grenzwerte) vorgenommen.

Die konkretisierte Energieversorgung des Gebäudes bedingt eine Ergänzung der textlichen Festsetzung für die Luftreinhaltung sowie der Begründung zur Energieversorgung.

Aufgrund der Überarbeitung der Vorplanung des Straßenneubaus für die *Kleiststraße* sind leichte Verschiebungen der Grenze des Vorhabenbereichs und der Baulinie vorgenommen worden.

Zum anderen wurden Hinweise der Träger öffentlicher Belange ergänzt bzw. konkretisiert (Deutsche Bahn und Kampfmittel). Ebenso wird die Signatur im Plan für Kampfmittelverdacht ergänzt.

Ursprünglich war vorgesehen, im Plangebiet zentrenrelevanten Einzelhandel bis zu einer Größe von 799m² zuzulassen und damit vom Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Osnabrück abzuweichen. Hierzu wurden kritische Stellungnahmen über Träger öffentlicher Belange vorgetragen. Daraufhin wurde eine fachliche Überprüfung des Planungziels im Hinblick auf das Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Osnabrück veranlasst. Im Ergebnis wurde das ursprüngliche Planungsziel geändert und eine stärker eingeschränkte Einzelhandelsnutzung festgelegt (siehe Kap. 2.3.3).

Inhaltliche Aufgrund dieser Änderungen ist, erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB die eine erneute Auslegung erforderlich machen würde, wurden nicht vorgenommen.

1.1.2. 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.

1. Ausgangssituation

1.1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Innenstadt und befindet sich im Bereich des *Wittekindplatzes*. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,75 ha.

1.2. Bestandsanalyse

Das Plangebiet umschreibt in erster Linie eine durch die OPG bewirtschaftete Stellplatzanlage. Die Stellplatzanlage ist u. a. bestanden mit mehreren großkronigen Laubbäumen.

1.3. Planerische Ausgangslage

1.3.1. 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.

1.3.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Die *Wittekindstraße* wird als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

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.

1.3.3. Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Osnabrück (MZK OS)

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

Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche gemäß MZK OS. Der Bebauungsplan setzt ein Urbanes Gebiet (MU) fest. Das Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Osnabrück sieht in Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Mischgebieten (MI) Einzelhandelsnutzungen nur in Form des definierten „Osnabrücker Ladens“ bis zu einer Verkaufsfläche (VKF) von 200 m² als verträgliche Einzelhandelsnutzung vor.

Im Rahmen einer vertiefenden, gutachterlichen Wirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchung und Potenzialanalyse (CIMA Hannover) wurden die Möglichkeiten einer Einzelhandelsentwicklung im Planbereich geprüft, welche im Einklang mit dem Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Osnabrück stehen und keine negativen, städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche und die Versorgungsstrukturen der Stadt Osnabrück erwarten lassen.

Mit der textlichen Festsetzung werden diese gutachterlichen Untersuchungsergebnisse und Empfehlungen aufgriffen: Im Urbanen Gebiet gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nur max. zwei zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe im Sinne des „Osnabrücker Ladens“, d.h. bis max. jeweils 200m² Verkaufsfläche (VKF) zulässig. Damit werden planungsrechtliche Grundlagen geschaffen, die im Einklang mit dem Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Osnabrück stehen und dessen bauleitplanerische Umsetzung gewährleisten können. Auf die Ansiedlung beispielsweise einer Bäckerei und maximal eines weiteren, zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebes in einer Größenordnung des Osnabrücker Ladens (bis max. 200 m² VKF), der der

Grundversorgung der Wohngebiete dient, kann nach gutachterlicher Einschätzung der CIMA abgezielt werden.

Von der Ansiedlung eines anfangs geplanten Lebensmittelmarktes - oder eines Drogeriemarktes - und größerer, zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen (bis 800 m² Verkaufsfläche) wird nun abgesehen. So wird z.B. die Ansiedlung eines Drogeriemarktes vor dem Hintergrund nicht ausschließbarer, negativer städtebaulicher Auswirkungen und vorhandener Potenziale anderer Standorte in Zentralen Versorgungsbereichen gutachterlich eindeutig nicht empfohlen. Die Ansiedlung sonstigen Einzelhandels wird aus gutachterlicher Sicht nur eingeschränkt und in begrenztem Umfang als verträglich für die Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Osnabrück bewertet. Die Zulässigkeit von größeren, zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen ließe nach gutachterlicher Einschätzung eine negative Beeinflussung der benachbarten Zentralen Versorgungsbereiche erwarten.

Eine anfangs angedachte Abweichung vom Märkte- und Zentrenkonzept lässt sich aufgrund der Untersuchungsergebnisse der Cima nicht begründen. Sie wird daher nicht weiterverfolgt.

Die „Osnabrücker Liste“ nach MZK OS definiert die für Osnabrück spezifischen zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente (s. MZK OS 2019, Seite 123).

Abb. 123: „Osnabrücker Liste“

Zentrenrelevante Sortimente

- Antiquitäten (außer antike Möbel)
- Bekleidung, Wäsche
- Bücher
- Bürobedarf
- Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör
- Elektrokleingeräte
- Foto und Zubehör
- Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen)
- Lederwaren, Koffer und Taschen (inkl. Schulranzen)
- Musikalien, Musikinstrumente (klein)
- Sanitätswaren
- Schuhe
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Bastelartikel)
- Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe (inkl. Jagd-, Reit- und Anglersportbedarf, Waffen, Campingartikel)
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Parfümeriewaren
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)
- Schnittblumen, Floristik
- Augenoptik und Hörgeräteakustik
- Papier- und Schreibwaren
- Zeitungen und Zeitschriften

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Baby- und Kleinkindbedarf (z.B. Kinderwagen, Kindersitze)
- baumarktspezifisches Kernsortiment (Eisenwaren, Werkzeuge, Baustoffe usw.)
- Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“)
- Fahrräder und Zubehör
- Farben und Lacke, Tapeten
- Haus- und Heimtextilien (Stoffe, Kurzwaren, Gardinen usw.)
- Kfz-Zubehör (inkl. Motorradbekleidung, Helme)
- Leuchten, Lampen und Leuchtmittel
- Möbel (inkl. Büromöbel, Küchen, Matratzen, antike Möbel, usw.)
- Musikinstrumente (ausschließlich groß, z.B. Klavier)
- Teppiche und Bodenbeläge
- Tiernahrung, Tiere, zoolog. Artikel
- Pflanzen, Pflanzgefäße und Gartenbedarf
- Sport- und Freizeitgroßgeräte

Quelle: cima 2019

1.3.4. Vergnügungsstättenkonzept

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

*: Zulässigkeit von kerngebietstypischen bzw. nicht-kerngebietstypischen VGS ergibt sich aus dem jeweiligen Baugebietstyp nach BauNVO
** Anm.: Bei Spielhallen und Wettvermittlungsstellen zusätzlich Überprüfung der gesetzlichen Vorgaben zu Mindestabständen

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 Vergnügungsstättenkonzept trifft folgende Empfehlungen:

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

Aufgrund des Vorhabenbezugs des Bebauungsplans und dem konkreten Planungsziel der Ansiedlung eines Biomarktes – Lebensmittel sind Vergnügungsstätten nicht Teil des Bebauungsplans.

1.3.5. 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 nicht zu einem zusätzlichen Bedarf an Kinderspielplatzflächen innerhalb des Plangebiets.

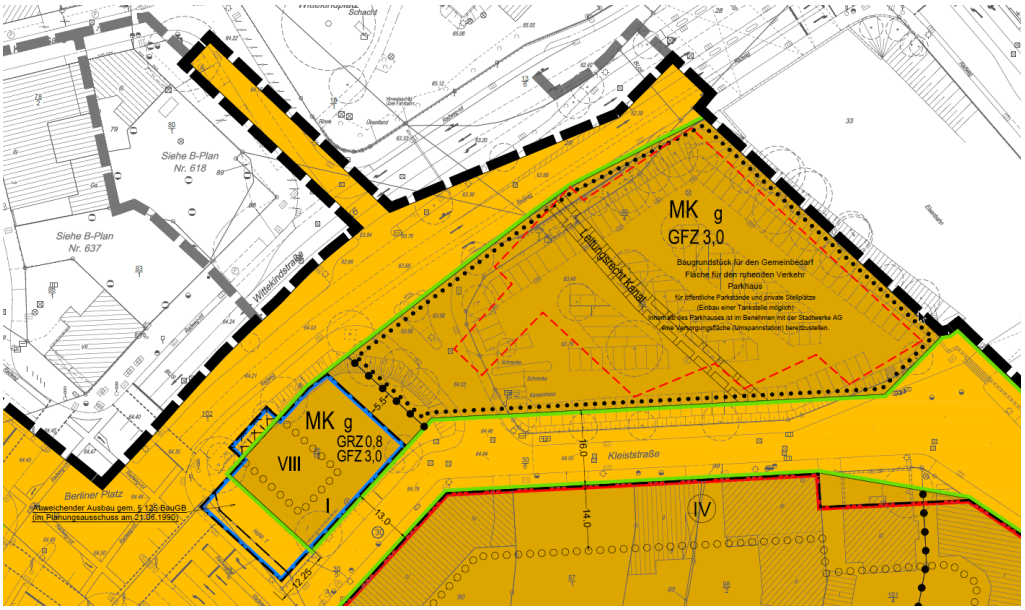
1.3.6. Berücksichtigung ökologischer Belange

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 Bebauungsplan konkretisiert werden.

1.4. Rechtliche Ausgangslage

1.4.1. Bebauungsplan

Für das Plangebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 149 – Berliner Platz – (in Kraft getreten am 23.02.1970). Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 149 werden zukünftig durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 668 teilweise überlagert.



1.4.2. Denkmalschutz

Das Empfangsgebäude des ehemaligen Hannoverschen Bahnhofs ist gem. § 3 Absatz 2 NDSchG als Einzeldenkmal in das Verzeichnis der Kulturdenkmale der Stadt Osnabrück aufgenommen worden. Gemäß den Bestimmungen des § 8 NDSchG ist die Umgebung eines Denkmals so zu gestalten, dass es nicht beeinträchtigt wird. Der Umgebungsschutz ist insbesondere in Bezug auf die maximale Gebäudehöhe zu berücksichtigen. Aufgrund der hohen Gebäudehöhen des Hannoverschen Bahnhofes, der umgebenden Bebauung, der relativ großen Entfernung von über 50m, der bewegten Topographie des *Wittekindplatzes* und der Eisenbahnunterführung ist davon auszugehen, dass Höhenunterschiede der Oberkanten der Gebäude im Bereich bis zu 2 m keine relevanten Beeinträchtigungen haben werden. Darüber

hinaus sind untergeordnete Dachaufbauten, die aus einem Straßenniveau nicht wahrnehmbar sein werden, einzuhausen.

1.4.3. Bodenschutz

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

1.5. Sonstige Belange

1.5.1. Eigentumsverhältnisse

Die Vorhabenflächen befinden sich in der Verfügungsgewalt der Vorhabenträgerin.

1.5.2. Stadtklima

Bei dem Plangebiet handelt sich um einen stadtklimatisch stark belasteten Bereich.

2. Untersuchungen

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden die folgenden Untersuchungen durchgeführt:

- Baugrundgutachten (OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG, 15.07.2020)
- Deklarationsanalytik Boden (OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG, 15.07.2020)
- Stellungnahme Altlasten (OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG, 18.12.2020)
- Versickerungsuntersuchung (OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG, 21.12.2020)
- Artenschutzpotenzialanalyse/Baumkartierung (Volpers & Mütterlein GbR, Jan. 2021)
- Verkehrsuntersuchung (Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH, 24.02.2021)
- Erschütterungsbericht (KRÄMER EVERS Bauphysik Gmbh & Co. KG, 05.03.2021)
- Immissionsprognose (KRÄMER EVERS Bauphysik Gmbh & Co. KG, 10.03.2021)
- Straßenvorplanung (Ingenieurbüro Westerhaus, 16.12.2021)
- Wittekind-Atrium: Wirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung nahversorgungsrelevanten Einzelhandels (Lebensmittel oder Drogerieartikel + Bäckerei) unterhalb der Großflächigkeit (max. 799 m² VKF) sowie Potenzialanalyse und Ansiedlungsempfehlungen für sonstigen Einzelhandel auf Basis der Zielsetzungen des Märkte- und Zentrenkonzeptes der Stadt Osnabrück (CIMA Hannover, 24.03.2022)

B Planungsziel

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des beantragten Vorhabens (Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses sowie eines Parkhauses am *Wittekindplatz*) zu schaffen. Durch das Vorhaben werden neue Raumkanten und notwendige Verkehrsflächen definiert, was dazu führen wird, dass der *Wittekindplatz* zukünftig stärker als Platz wahrgenommen werden kann. Mit der vorliegenden städtebaulichen Planung soll somit ein weiterer Baustein des aus dem Gutachterverfahren Berliner Platz hervorgegangenen Masterplans zur Realisierung gebracht werden.

Die Realisierung des Vorhabens wird dazu führen, dass ein bestehender, baumbestandener, ebenerdiger Parkplatz aufgegeben wird. Insbesondere Stadtgrün und Begrünungsmaßnahmen - seien es Hof-, Dach- oder Fassadenbegrünungen - sind dabei wichtige Bausteine.

C Planungsinhalt

1. Vorhabenbeschreibung

Der *Berliner Platz* ist ein zentraler Ort der Stadt Osnabrück und bildet mit dem Neumarkt eine Achse, die in Zukunft gestärkt und ausgebaut werden soll. Zurzeit befindet sich das Areal um die *Wittekindstraße* in einem Dornröschenschlaf. Das soll sich durch den Bau eines attraktiven Wohn- und Geschäftshauses mit angrenzender Quartiersgarage ändern. Eine spannende und abwechslungsreiche Mischung aus Gewerbe, Gastronomie und Wohnen soll zukünftig das „Quartier am Berliner Platz" zu einer pulsierenden Schnittstelle der neuen urbanen „Aorta" Osnabrücks machen.

Um die Lebendigkeit des Planungsgebietes zu fördern, werden die Gebäudekanten beider Gebäude abgerundet. Es entstehen weiche, fließende und verbindende Übergänge statt harter, abweisender Kanten. Die Gebäudegrundform und die Raumkanten bleiben entsprechend der Vorgaben des Masterplanes und der Planungsvorgabe beibehalten, jedoch wurde das Wohn- und Geschäftshaus zum *Wittekindplatz* in eine Flucht mit dem Parkhaus verschoben. Die Baukörpertiefen gewährleisten klare Raumstrukturen und Wohnungsgrundrisse und ein geräumiger Innenhof ab dem 1.OG sorgt für genügend Belichtung und Belüftung.

Eine der Herausforderungen für die Realisierung des Wohnbaues an der *Wittekindstraße* ist das Schaffen von qualitativ hochwertigen Aufenthaltsräumen, in denen ein urbanes Leben stattfinden kann. Die Kubatur, die durch die Kleist- und *Wittekindstraße* seine markante Form erhält, nimmt sich vom Straßenraum zurück und bildet einen spannenden öffentlichen Raum der durch Grünanlagen und hochwertige Freiflächen mit Aufenthaltscharakter bespielt wird.

Das Wohn- und Geschäftshaus wird über zwei Erschließungs-Kerne barrierefrei erschlossen. Der Gebäudekomplex gliedert sich auf fünf Ebenen: im Erdgeschossbereich befindet sich eine flexibel nutzbare Fläche, die sich für eine Einzelhandelsnutzung (max. zwei separate Nutzungen bis max. 200 m² Verkaufsfläche), Gastronomie, Büro- oder sonstige Dienstleistungsnutzungen eignet. Im ersten Obergeschoss sollen Praxen und/oder (Großraum-) Büros eingerichtet werden, die restlichen drei Ebenen stehen sowohl dem individuellen Wohnen als auch Büros zur Verfügung.

Das Wohnen unterteilt sich in verschiedene Wohnflächenklassen, sodass je nach Lebenssituation und Budget, verschiedenste Möglichkeiten für eine vielseitige Bewohnerschaft möglich sind. Barrierefreie Zugänge und Wohnungen (sämtliche Wohnungen sind barrierefrei mit den erforderlichen Bewegungsflächen) stärken diese Vielfalt und fördern die Inklusion von Senioren bzw. Menschen mit (körperlichen) Einschränkungen im innerstädtischen Raum.

Der Anteil kleiner, mittlerer und großer Wohnungen steht in einem insgesamt „gesunden" Verhältnis. Geschickte Anordnung und praktikable Grundrisslösungen führen zu einer Minimierung von Erschließungsflächen und Stichfluren.

Die Quartiersgarage ersetzt den entfallenden Parkplatz und dient als Parkraum für die angrenzende Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe. Durch seine längliche Form bietet es den gewünschten baulichen Schutz vor den Lärmemissionen der Bahnlinie.

Die Quartiersgarage erstreckt sich über acht Ebenen und wird stirnseitig über die *Kleiststraße* erschlossen. Sie bietet sowohl den Anwohnern um den *Berliner Platz* als auch anderen Besuchern die Möglichkeit, ein PKW abzustellen und auf kurzem Weg in die Stadt zu gelangen

Das Wohn- und Geschäftshaus ist im Sockelbereich mit einer Pfosten-Riegel- oder Ganzglas-Konstruktion vollflächig verglast. Die Rahmenfarbe der Fassade im Erdgeschoss und der Lochfenster in den Obergeschossen ist in einem warmen und hellen Ton gehalten. Ab dem ersten Obergeschoss wird ein klassischer, hell beiger Klinker im Normalformat mit heller Fuge verwendet. Die Erschließungs-Kerne treten als Kubus aus der eigentlichen Gebäudeflucht hervor und werden mit einer vorgehängten Fassade als Rahmen ebenfalls in einen hellen Ton gefasst. Um das Gebäude herum sorgen grüne Teilflächen mit Baumbepflanzung, Ziersträu-

chern und eine Dachbegrünung für eine große Aufwertung - die perfekte Verbindung aus Natur und Stadtraum.

Die Fassade des Parkhauses wird gestaltet als eine Kombination aus begrünten Segmenten und wiederkehrenden vertikalen Lamellen, welche in einem warmen, hellen Ton gehalten sind. Die Dichte der Grünelemente nimmt nach oben hin ab und stellt somit einen spielerischen Übergang dar. Die gewählten schallabsorbierenden Lamellen dienen insbesondere dem Schallschutz der Parkebenen von innen nach außen bei gleichzeitiger Transparenz für die Belichtung und der natürlichen Belüftung des Parkhauses. Die hellen Fassadenflächen, die Dach- und Fassadenbegrünung sowie der Freiflächen, wirken auf natürliche Weise einer Überhitzung des Stadtraumes entgegen. Die „Green Pixel Wall“ dient zudem der Luftverbesserung und bietet als Blickfang ein sensitives Erlebnis durch eine vielseitige Bepflanzung.

Jeder Gebäudeteil erhält seine eigene Identität und Gestaltung. Zusammen entsteht eine harmonische Einheit mit wiederkehrenden Elementen.

Aufgrund der hohen Bedeutung des Vorhabens für die städtebauliche Entwicklung der Innenstadt Osnabrücks trifft der Vorhaben-und Erschließungsplan (VEP) bereits relativ detaillierte Aussagen zur Bebauung. Der VEP kann jedoch nicht der bauordnungsrechtlichen Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde vorweggreifen. Eine umfängliche Prüfung bauordnungsrechtlicher sowie anderer Themen des öffentlichen Baurechts sind ausdrücklich dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Dies betrifft u.a. die Anforderungen des Brandschutzes, die Ausführung der Tiefgarage, der Abstellräume 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 sowie die konkrete Nutzung der vorgesehenen Gewerbeeinheiten.

1.1. Solarenergetische Ausrichtung

Eine mit Hilfe des Computerprogramms GOSOL unterstützte Berechnung der solarenergetischen Gewinne in Bezug auf eine optimierte Gebäudeausrichtung wurde nicht durchgeführt. Aufgrund des Vorhabenbezugs des Bebauungsplans und dem zentralen Planungsziel, eine für den *Wittekindplatz* wichtige und raumbildende städtebauliche Figur zu schaffen, überwiegen die Belange des Städtebaus gegenüber einer potentiell solarenergetisch optimierten Gebäudestellung. Aufgrund der relativ hohen absolute Gebäudehöhe im Vergleich zur umliegenden Bebauung und der Ausgestaltung als Flachdach ist davon auszugehen, dass die Gebäudestellung keinen Einfluss auf solarenergetische Gewinne haben wird.

2. Erschließung

2.1. Verkehrliche Erschließung

Die *Kleiststraße* wird im Zuge der Realisierung des Vorhabens umgebaut. Dabei sollen insbesondere die Belange des Radverkehrs Berücksichtigung finden, um hier für mehr Sicherheit zu sorgen.

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, Ab-

schnitt Vorbeugender Brandschutz, zusätzliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung erforderlich.

Das Vorhabengrundstück kann an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen werden.

Durch die geplante Bebauung entsteht auf Grund der zusätzlichen Flächenversiegelung ein Mehrabfluss von Niederschlagswasser, welches in die vorhandene öffentliche Kanalisation abgeleitet werden muss.

Da im oberflächennahen Bereich, anthropogen aufgefüllte bzw. umgelagerte, natürliche Böden anstehen, die überwiegend anthropogene Fremdbestandteile (im Wesentlichen Ziegelbruch und Bauschuttreste) enthalten, ist eine Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb dieser anthropogen beeinflusster Böden nicht bzw. nur unter Zustimmung der zuständigen Behörde möglich. Unterhalb der Auffüllungen stehen versickerungsfähige, natürliche Sande an. Diese liegen jedoch überwiegend unterhalb der gemessenen Grundwasserstände bzw. im Grundwasserschwankungsbereich. Eine Versickerung innerhalb der Sande ist unter Einhaltung des Schutzabstandes insofern nicht möglich.

2.2.1. Energieversorgungskonzept

Die Entwicklung und Umsetzung des energetischen Konzeptes erfolgt unter Berücksichtigung des einzuhaltenden Effizienzhaus-Stufe 55 gemeinsam mit den Fachplanern der Haustechnik. Unter Beachtung der örtlich spezifischen Möglichkeiten der klimaschonenden, regenerativen Wärmeversorgung und der Integration von regenerativen Stromerzeugern (Photovoltaik), soll ein umweltfreundliches und ressourcenschonendes Areal entstehen.

Aufgrund der vorgefundenen geologisch/hydrogeologisch Verhältnissen ist die Baufläche als nicht günstig für Erdwärmenutzung einzustufen, Bohrungen in diesem Bereich sind als kritisch anzusehen und nur bedingt zulässig. Auch im Falle einer wasserrechtlichen Genehmigungsfähigkeit, die von den Ergebnissen durchzuführender Erkundungsbohrungen abhängig wäre, ist mit Bohrtiefenbeschränkungen und weiteren Auflagen für die Bohrungen und den Betrieb der Erdwärmesonden zu rechnen. Aus technischen und wirtschaftlichen Gründen wurde daher eine geothermische Wärmeversorgung des Bauvorhabens im Energieversorgungskonzept nicht dargestellt.

Um die Beheizung der Gebäude dennoch im Wesentlichen auf Basis erneuerbarer Energien zu realisieren, soll als primärer Heizenergieträger Holzpellets eingesetzt werden. Unter Abwägung von Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen zur Investition und dem laufenden Betrieb sowie den Nutzeranforderungen ist für das Wohn- und Geschäftshaus diese Art der Wärmeversorgung aus einer im Sockelgeschoss des Parkhauses zu errichtenden Heizzentrale geplant. Die Heizzentrale soll darüber hinaus alle in unmittelbarer Nähe befindlichen Neubauvorhaben über ein Nahwärmenetz mit Wärme versorgen können. Unterstützt wird die Wärmeerzeugung durch eine erdgasbetriebene Kraft-Wärme-Kopplungsanlage. Die Spitzenlastwärmeerzeugung erfolgt über einen Gaskessel. Der auf dem Dach und dem obersten Parkdeck erzeugte Strom aus Photovoltaik dient zur Bereitstellung der Hilfsenergie.

Die Festlegung zum Einsatz zentraler oder dezentraler Lüftungsanlagen mit WRG für die Wohnungen sowie der technischen Konzepte für die gewerblichen Nutzungen erfolgt unter Berücksichtigung ressourcenschonender, innovativer Kriterien. Technikräume sind an zentraler Stelle des EG neben den Erschließungskernen positioniert, über alle Geschosse durchgängige Installationsschächte ermöglichen die Anbindung an die Geschosse.

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

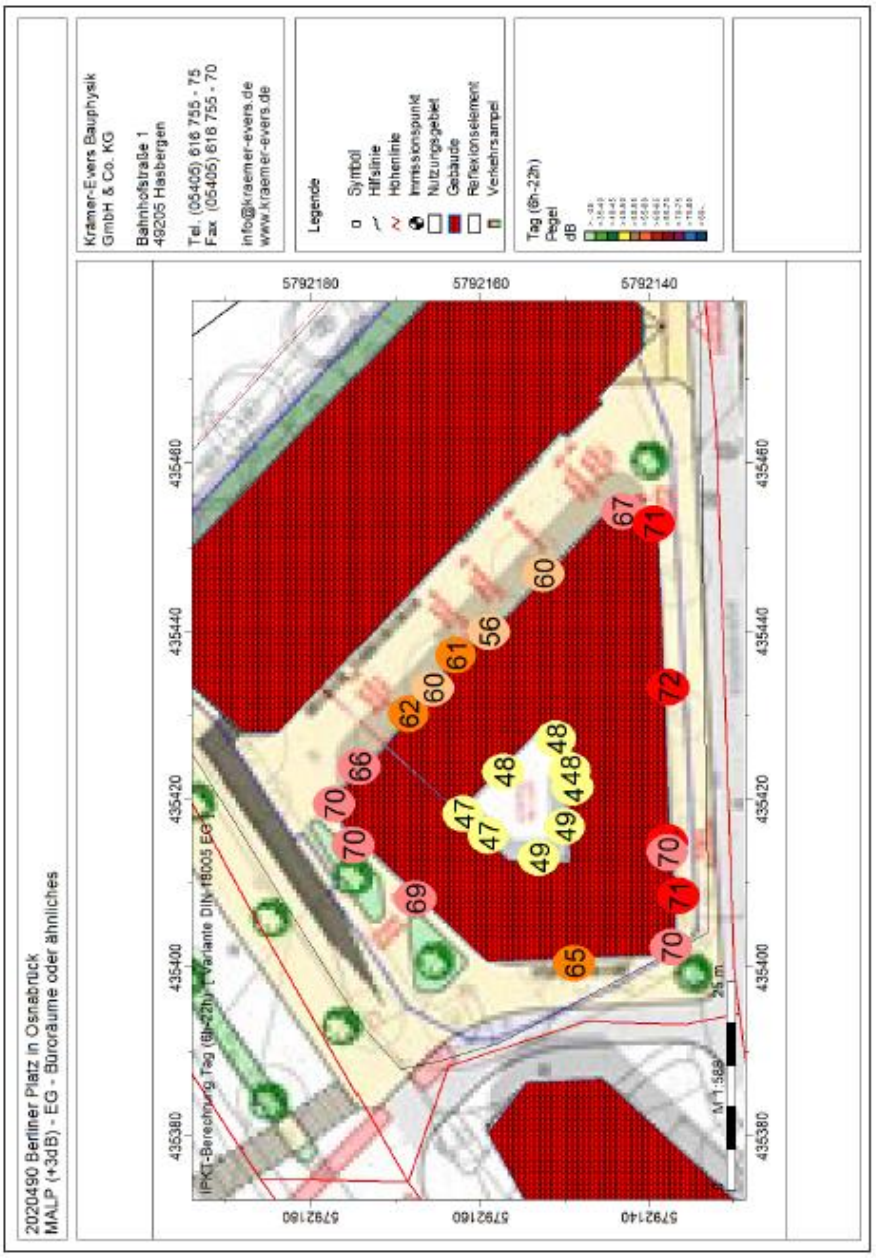
Schallschutzes und somit die Folgerung aus § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und § 1 Absatz 5 BauGB. Die im April 2017 beschlossene Änderung der BauNVO mit Einführung des „Urbanen Gebiets (MU)“ ist in der DIN 18005 nicht berücksichtigt. Es wird empfohlen, hier analog zu den Änderungen in den 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 (KRÄMER EVERS Bauphysik Gmbh & Co. KG, 16.07.2021) zu entnehmen sind.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 zur Auslegung des Schallschutzes sind auf den folgenden Abbildungen dargestellt:

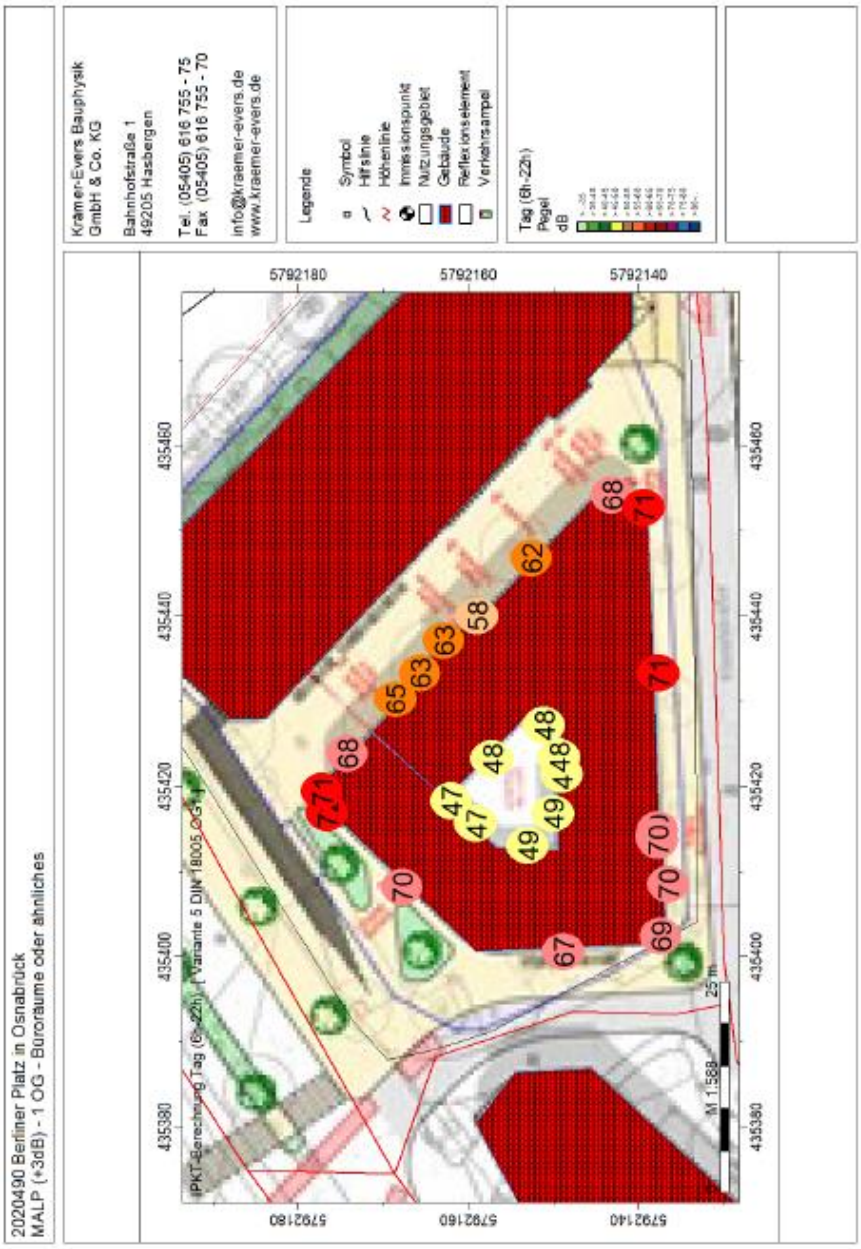
KRÄMER EVERS
EXCELLENT ENGINEERING

Anlage 3a – Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 zur Auslegung des Schallschutzes für *Büroräume oder ähnliches (ERDGESCHOSS)*



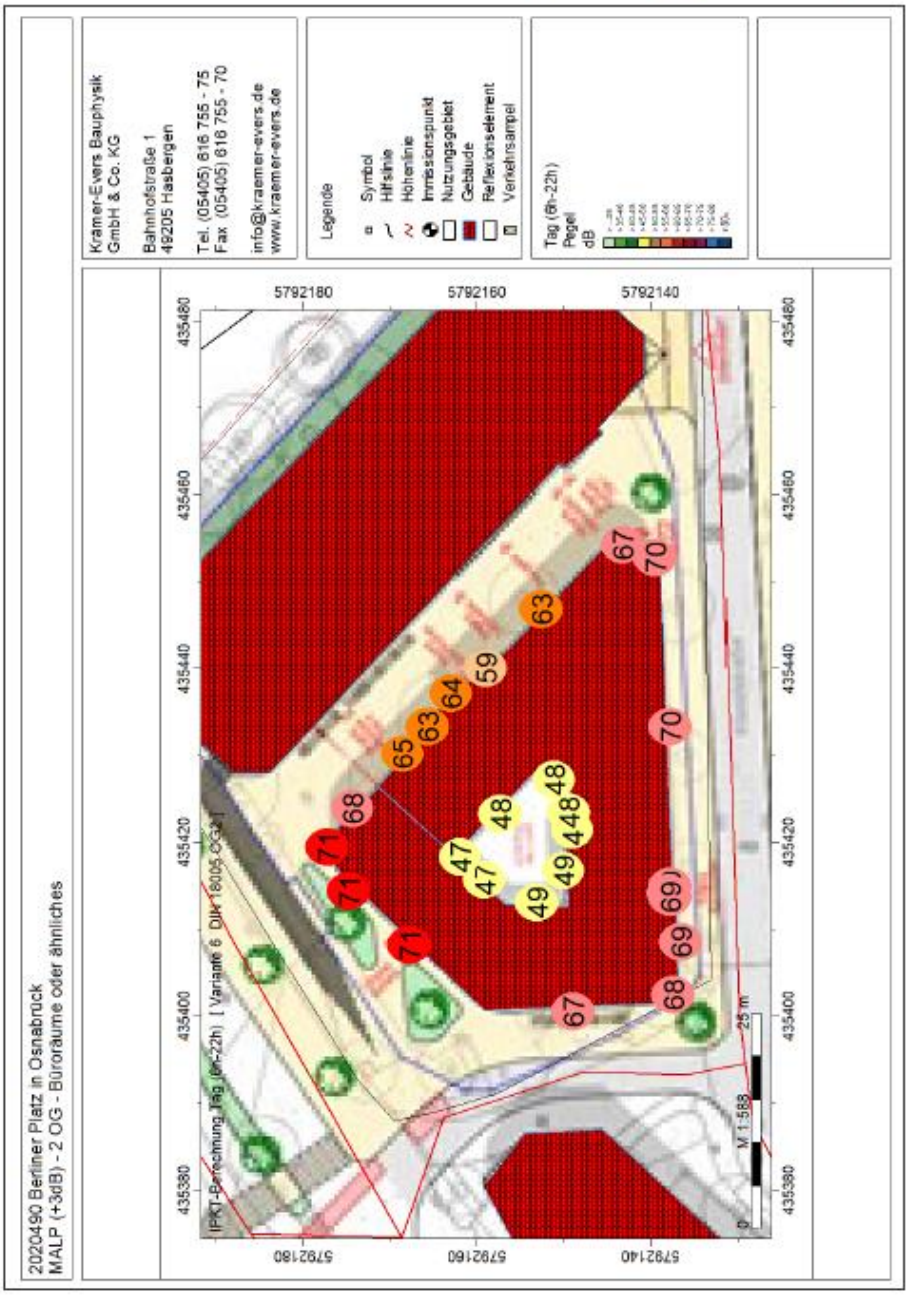
KRÄMER EVERS
EXCELLENT ENGINEERING

Anlage 3b – Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 zur Auslegung des Schallschutzes für *Büroräume oder ähnliches (1. Obergeschoss)*



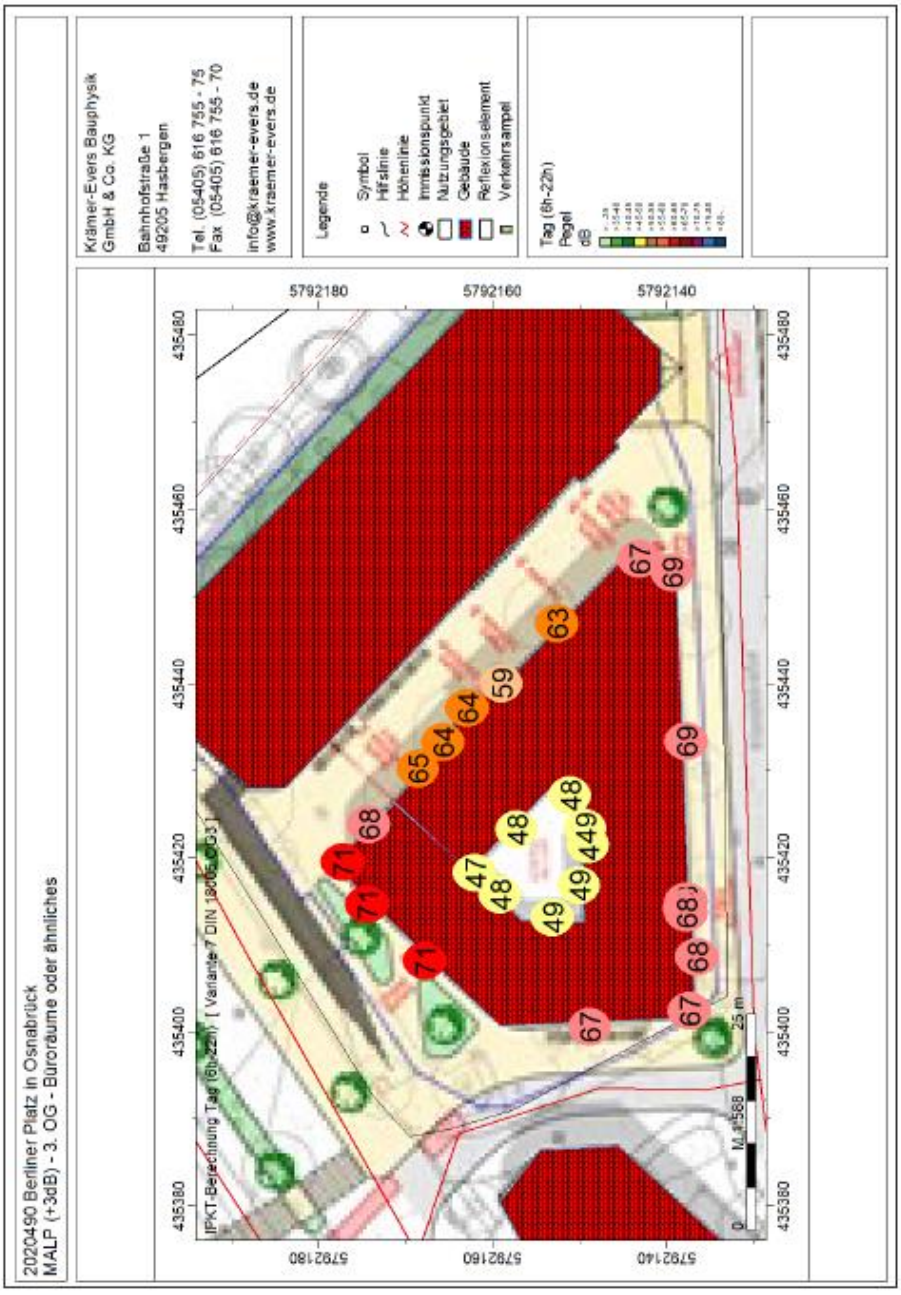
KRÄMER EVERS
EXCELLENT ENGINEERING

Anlage 3c – Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 zur Auslegung des Schallschutzes für *Büroräume oder ähnliches (2. Obergeschoss)*



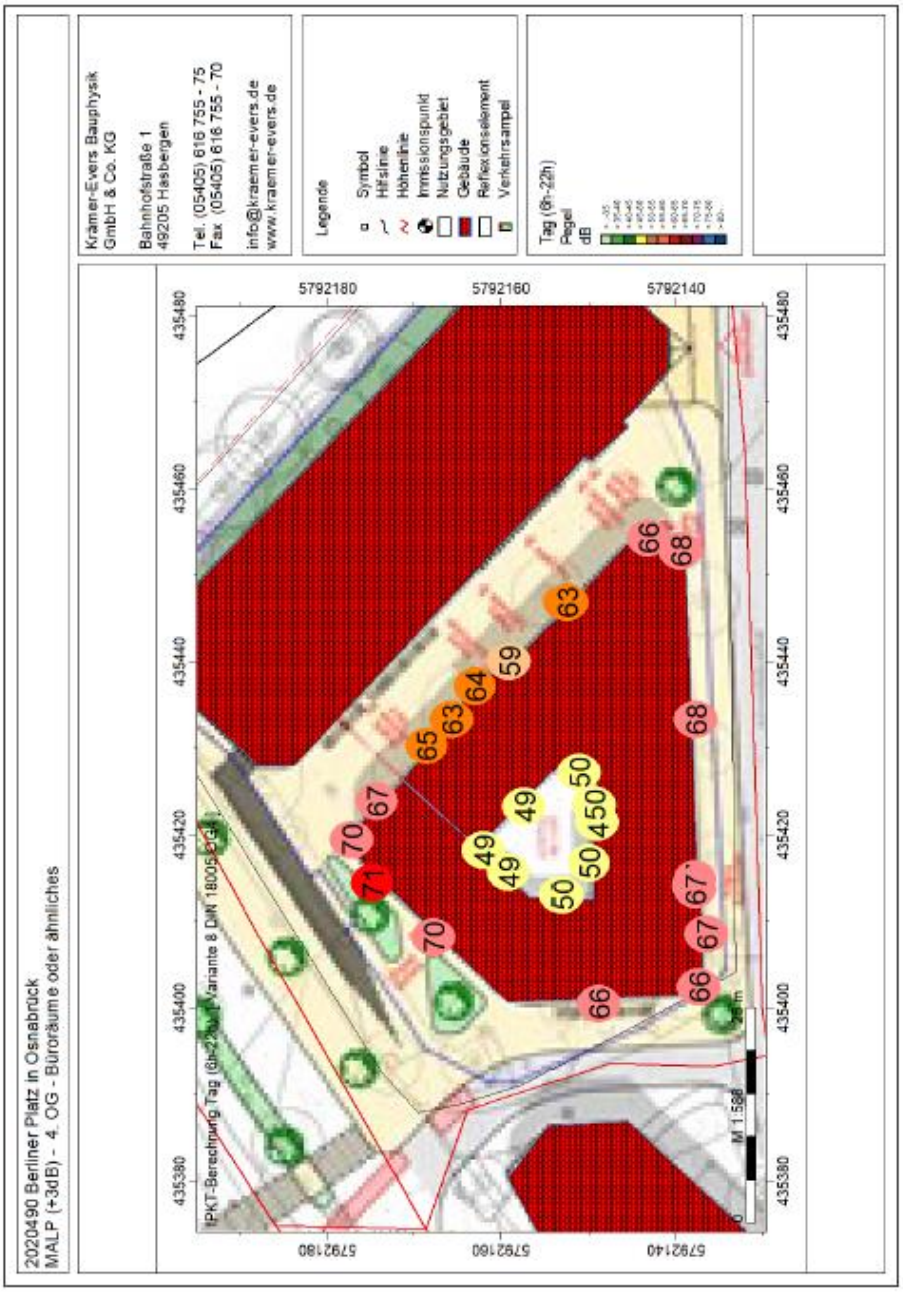
KRÄMER EVERS
EXCELLENT ENGINEERING

Anlage 3d – Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 zur Auslegung des Schallschutzes für *Büroräume oder ähnliches (3. Obergeschoss)*



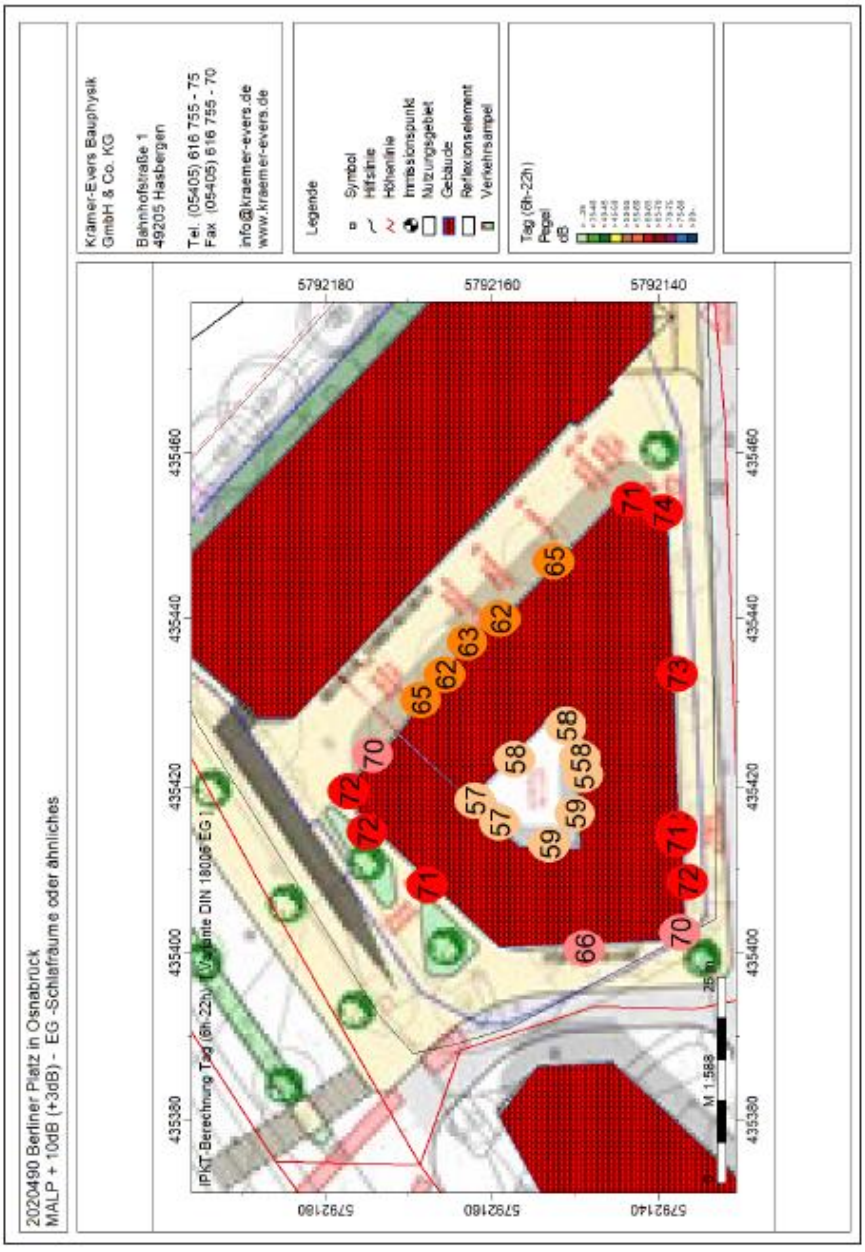
KRÄMER EVERS
EXCELLENT ENGINEERING

Anlage 3e – Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 zur Auslegung des Schallschutzes für *Büroräume oder ähnliches (4. Obergeschoss)*



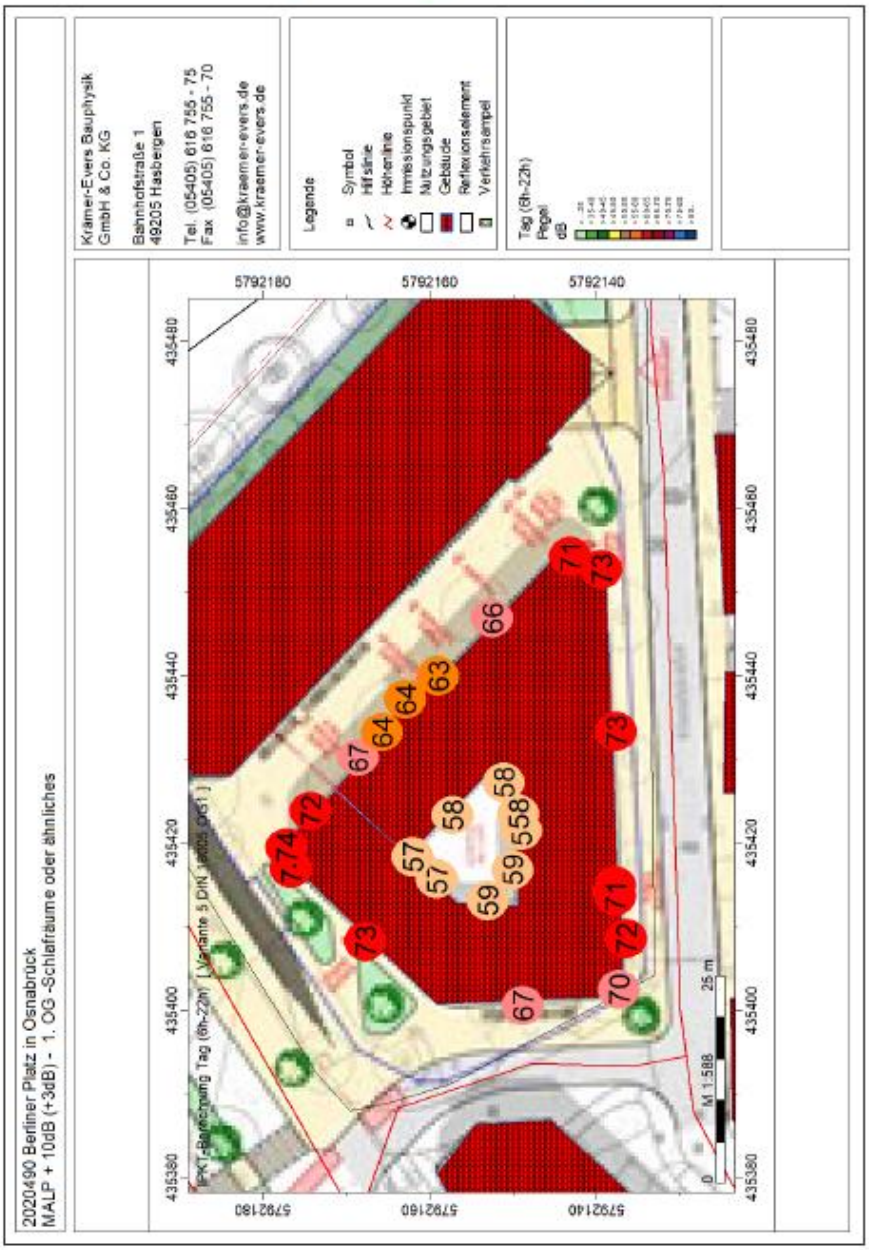
KRÄMER EVERS
EXCELLENT ENGINEERING

Anlage 4a – Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 zur Auslegung des Schallschutzes für *Schlafräume (Erdgeschoss)*



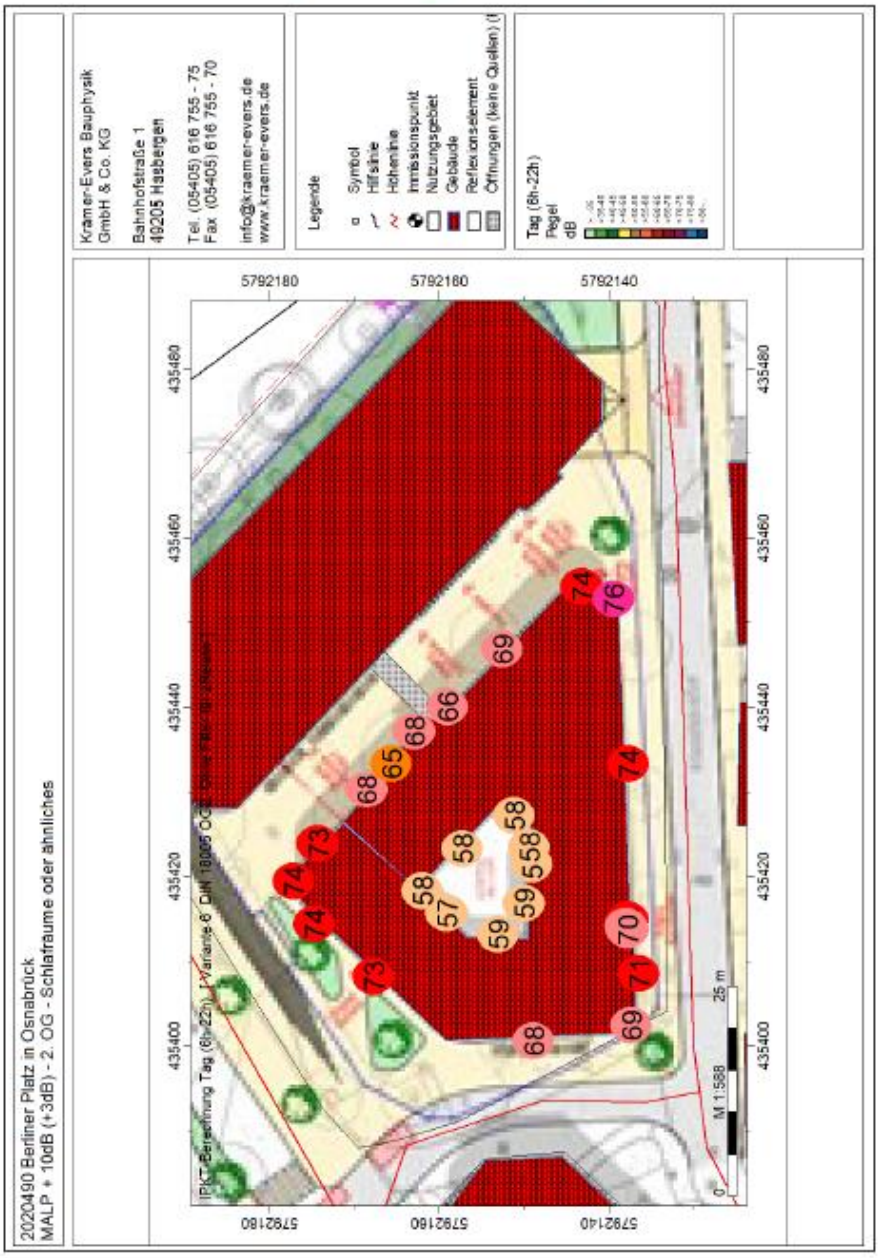
KRÄMER EVERS
EXCELLENT ENGINEERING

Anlage 4b – Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 zur Auslegung des Schallschutzes für *Schlafräume (1. Obergeschoss)*



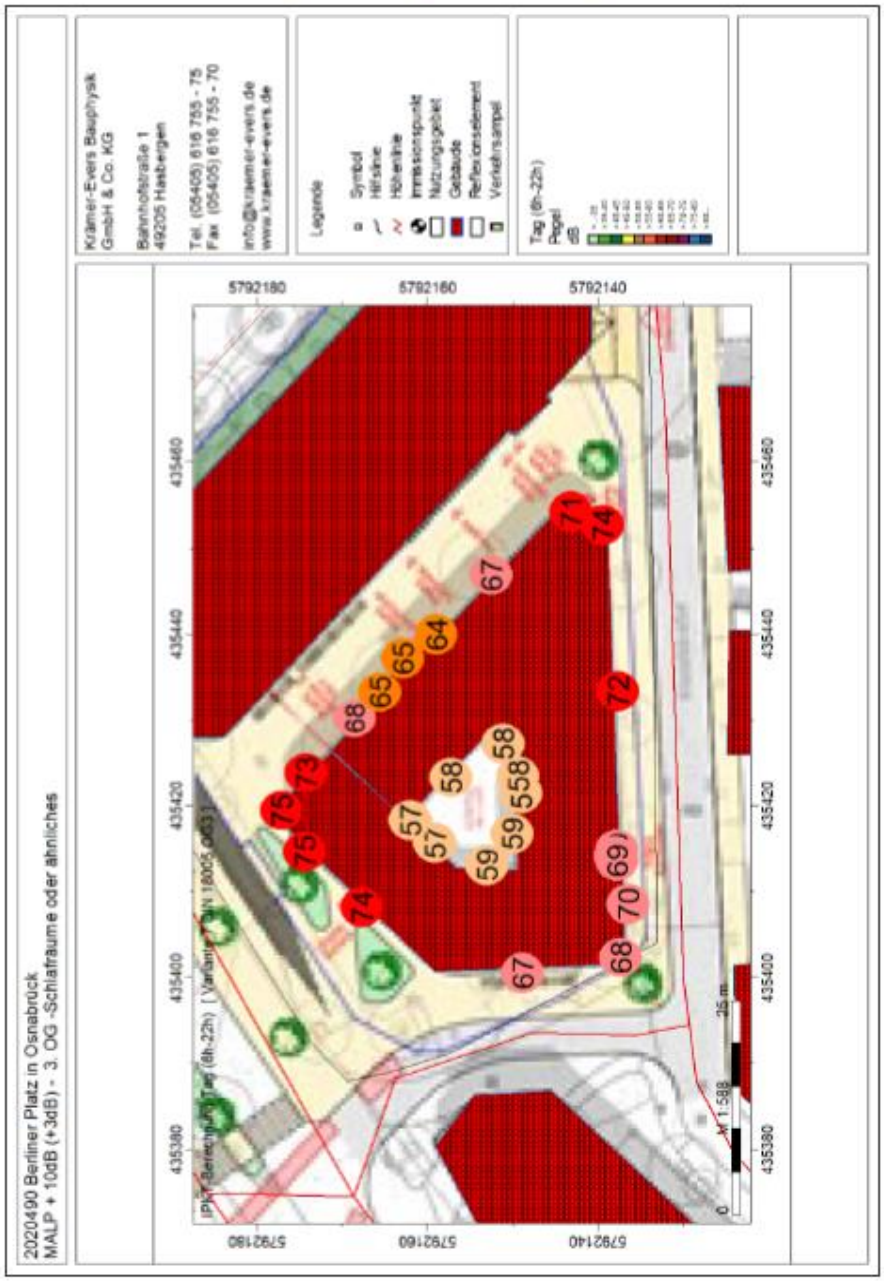
KRÄMER EVERS
EXCELLENT ENGINEERING

Anlage 4c – Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 zur Auslegung des Schallschutzes für *Schlafräume (2. Obergeschoss)*



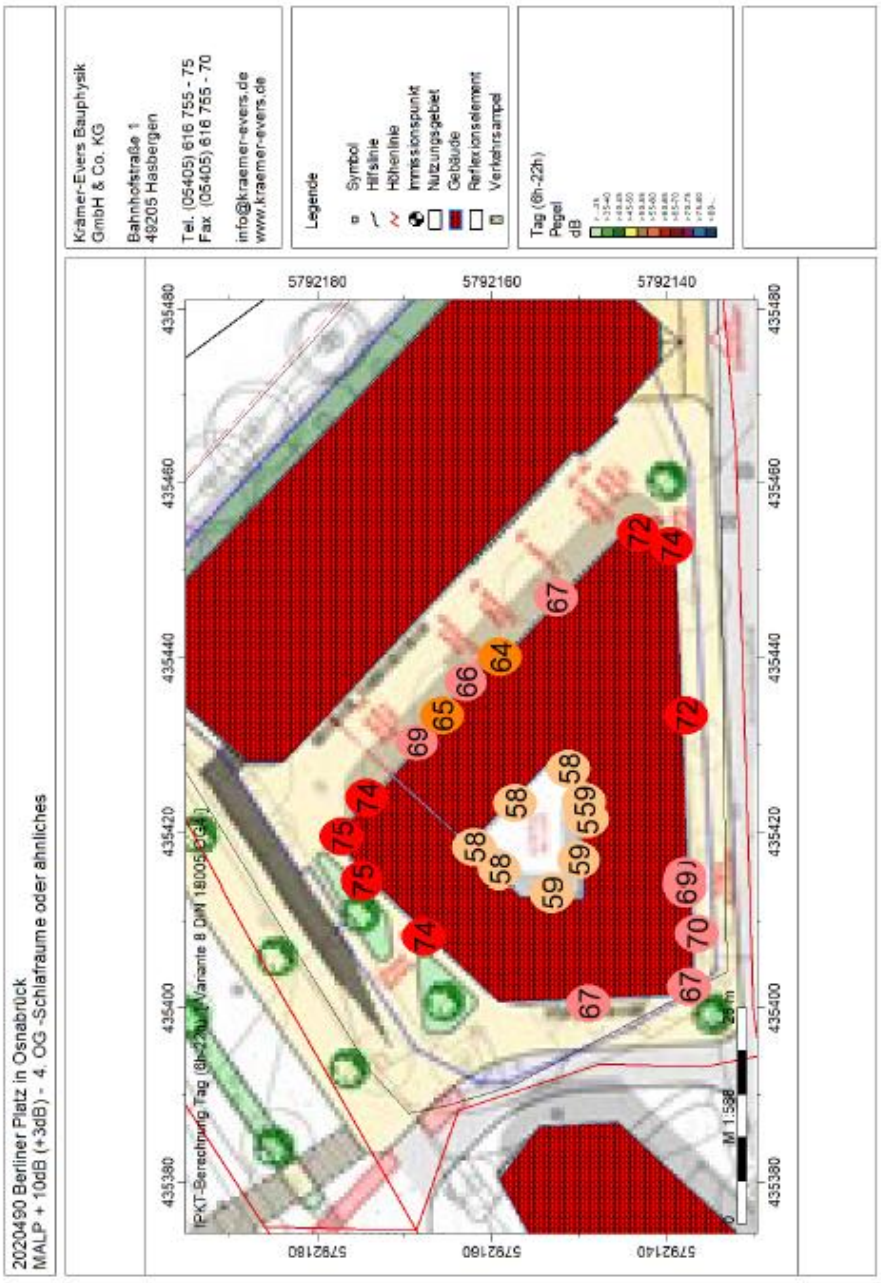
KRÄMER EVERS
EXCELLENT ENGINEERING

Anlage 4d – Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 zur Auslegung des Schallschutzes für *Schlafräume (3. Obergeschoss)*



KRÄMER EVERS
EXCELLENT ENGINEERING

Anlage 4e – Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 zur Auslegung des Schallschutzes für *Schlafräume (4. Obergeschoss)*



3.1. Luftreinhaltung

Der Planbereich liegt innerhalb der Umweltzone der Stadt Osnabrück. In dieser herrschen erhöhte Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastungen. Feuerungsanlagen, die mit festen Brennstoffen betrieben werden, sind eine bedeutende Quelle für besonders gesundheitsgefährdende Stoffe wie Feinstaub und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK). Vor allem mit Holz befeuerte Kleinfeuerungsanlagen tragen zu diesen Emissionen maßgeblich bei. Aufgrund des stetig steigenden Holzeinsatzes ist weiterhin von einem Emissionsanstieg auszugehen.

Die textliche Festsetzung soll einerseits zu einer weitgehenden Luftreinhaltung im Zuge der zusätzlichen Bebauung beitragen, andererseits die angestrebte Energieversorgung auf Basis von Biomasse in Form von Holzpellets nicht behindern. Deshalb sind als feste Brennstoffe nur DIN-zertifizierte Presslinge aus naturbelassenem Holz nach §3 Absatz 1 Nr. 5a der Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) zulässig, wenn sie möglichst umweltverträglich in effizienten und emissionsarmen Feuerungsanlagen eingesetzt werden. Der festgesetzte Grenzwert für Staub greift hierbei grundsätzlich auf die Regelungen der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1.BImSchV) vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38) zurück.

3.2. Elektromagnetische Strahlungen

Da im Umfeld elektrifizierter Bahnanlagen gesundheitliche Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Störquellen nicht ausgeschlossen werden können, wurde bei der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen mit mehr als einem Vollgeschoss (sofern es sich nicht um eine Bestandssituation handelt) ein ausreichender Abstand zwischen Wohngebäuden und Bahnoberleitungen berücksichtigt. Die gemäß der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) einzuhaltenden Mindestabstände werden im vorliegenden Fall durch einen Mindestabstand von 20 m zwischen den Oberleitungen und Gebäuden, in denen sich Aufenthaltsräume befinden (vgl. VEP), eingehalten, sodass eine Festsetzung von Freihalteflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB nicht erforderlich ist.

4. Städtebauliche Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Durch die mit dieser Bauleitplanung verfolgte städtebauliche Aufwertung des Bereichs um den Hannoverschen Bahnhof soll nicht nur der öffentliche Raum qualifiziert werden, sondern auch eine hohe räumliche Dichte, funktionale und soziokulturelle Mischung erzielt werden. Vor diesem Hintergrund erscheint die Festsetzung der Bauflächen innerhalb des Plangebiets als urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO zielführend. Grundsätzlich dienen urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ergibt sich die tatsächliche Nutzung innerhalb des Plangebiets aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Um eine möglichst hohe bauliche Dichte innerhalb des Plangebiets zu erreichen, wird bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) der Orientierungswert der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für urbane Gebiete von 0,8 ausgenutzt. Angesichts der geplanten sieben Geschosse wird die GFZ mit 4,0 festgesetzt. Durch die Überschreitung des zulässigen Orientierungswert der GFZ von 3,0 auf 4,0 ergibt sich bei der Größe des Baugrundstückes von 4.200 m² eine Erhöhung der Geschossfläche von 12.600 m² um 4.200 m² auf 16.800 m². Diese Überschreitung ist

vor dem Hintergrund des konkreten Vorhabens in diesem innerstädtischen Kontext städtebaulich vertretbar. Durch die gute verkehrliche Anbindung und die Schaffung einer gemischten Nutzung inklusive des Parkhauses ist davon auszugehen, dass es zu keinen negativen Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund der hohen baulichen Dichte kommen wird. Durch die solitäre Einzelstellung des Bauvorhabens umgeben von öffentlichen Straßen und die Integration in den Stadtraum des *Wittekindplatzes* sind städtebaulich-gestalterische Spannungen 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, Brücken und untergeordnete Gebäudeteile von bis zu 3,0 m bzw. 2,0 m ist städtebaulich vertretbar und aufgrund der Höhe des Gebäudes und dem festgesetzten Zurückspringen der Dachaufbauten aus dem öffentlichen Straßenraum nicht wahrnehmbar.

4.4. Bauweise

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

Um für das Vorhaben die abstandsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, wird die abweichende 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 m² großen Raum eine Fensterfläche von 1,35 m x 4,31 m = 5,81 m² (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 der 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.

4.4.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baulinien umschreiben das geplante Bauvorhaben. Die Planung sieht eine Fußgängerbrücke zwischen dem Wohn- und Geschäftshaus und dem Parkhaus vor auf Höhe des Dachgartens und der obersten Parkebene. Es ist ausnahmsweise zulässig, dass diese Fußgängerbrücke, die den Nutzern des Wohn- und Geschäftshauses zur direkten Erreichung des Parkhauses dienen soll, außerhalb der Baulinie errichtet werden kann.

4.5. Sonstige Festsetzungen

4.5.1. Erhalt von Bäumen

Im Plangebiet befindet sich ein Baumbestand mit teilweise größeren Einzelbäumen. Der Baumbestand wurde eingemessen und auf seine Erhaltenswürdigkeit hin untersucht.

Vor dem Hintergrund der Vermeidung von Umweltauswirkungen wird über den Bebauungsplan ein erhaltenswerter Großbaum geschützt.

4.5.2. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Um sicherzustellen, dass durch die Verwirklichung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. §44 BNatSchG berührt werden, sind CEF-Maßnahmen erforderlich. Diese sind entsprechend im Bebauungsplan textlich festgesetzt. Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen muss vor Beginn der Abriss- und Baumaßnahmen erfolgen und sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch die Vorhabenträgerin umzusetzen.

4.5.3. Straßenbeleuchtung

Um eine Störung des Lebensumfeldes der im Plangebiet vorzufindenden Fledermäuse so weit wie möglich zu vermeiden, ist die Straßenbeleuchtung im Plangebiet so zu erstellen, dass ein vertretbares Lichtspektrum eingehalten wird.

Durch ältere Straßenbeleuchtungen können Insekten in großen Mengen angelockt werden. Dadurch entsteht im Bereich derartiger Straßenbeleuchtungen nachts eine Art „Überangebot“ an Nahrung für Fledermäuse. Dieses Überangebot führt allerdings an anderer Stelle zu einem geringeren Aufkommen nachtaktiver Insekten und somit zu einem Nahrungsrückgang für Fledermausarten, die ihre Nahrung nicht im Bereich von Straßenbeleuchtungen suchen. Gleichzeitig besteht die Gefahr, dass Fledermäuse bei der Nahrungsaufnahme im Bereich älterer Straßenbeleuchtungen durch den Straßenverkehr gefährdet werden. Quecksilberdampflampen haben den höchsten insektenanlockenden UV-A-Anteil (380-315 nm) im Spektrum und sind deshalb als ungünstig einzustufen. Metall- Halogenidlampen sind ähnlich zu bewerten. Natriumdampflampen (gelbes Licht) und LED-Lampen weisen dagegen eine eher geringe Lockwirkung auf.

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 zusätzliche Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets grundsätzlich als Flachdachgebäude (Dachneigung < 15°) zu konzipieren.

Um die störende Wirkung von technischen Anlagen zu minimieren sind diese ab einer Höhe von 1 m einzuhausen.

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.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Bauvorhabens stehen keine nennenswerten Freiflächen auf dem Grundstück zur Verfügung. Um eine Aufwertung des Wohnumfeldes zu schaffen und die nach Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zu schaffenden Kleinkinderspielflächen herstellen zu können, wird auf dem Wohn- und Geschäftshaus ein Dachgarten entstehen. Dieser wird überwiegend begrünt werden. Eine intensive Dachbegrünung ist hier angestrebt.

Die Dachfläche des Parkhauses sind von dieser Festsetzung ausgenommen, da das Dach ebenfalls zur Unterbringung von Stellplätzen dient. Diese sollen mit einer Anlage zur Gewinnung von Solarenergie überbaut werden.

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 Baustein, 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. Darüber hinaus kann auf die Fassadenbegrünung entlang der Bahntrasse im Nordosten des Geltungsbereiches verzichtet werden. Aufgrund der Lage am Bahndamm, welcher bereits durch eine dichte Vegetation geprägt ist, ist der mikroklimatische Effekt einer Fassadenbegrünung bei einem hohen Aufwand der Unterhaltung durch erschwerte Zugänglichkeit unverhältnismäßig gering.

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

Pflanzliste A:

- Heimische standortgerechte Gehölze im Siedlungsbereich -

	deutscher Artenname	botanischer Artenname	Wasserversorgung **tr**ocken/ **fr**isch/**na**ss	Nährstoffversorgung **re**ich/**mi**ttel/ **ar**m	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung **E**inzelbaum/ **H**ecke	schnittverträglich
Bäume	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 **tr**ocken / **f**ri**s**ch/**na**ss	Nährstoff-versorgung **re**ich/**mi**ttel/ **ar**m	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung **E**inzelbaum/ **H**ecke	schnitt-verträglich
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 Stechpalme	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 **tr**ocken/ **f**ri**s**ch/**na**ss	Nährstoff-versorgung **re**ich/**mi**ttel/ **ar**m	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung **E**inzelbaum/ **H**ecke	schnitt-verträglich
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

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 zum Teil eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen durchgeführt. Auf Basis dieser Untersuchung wird eine Kampfmittelbelastung vermutet. Eine Kampfmittelsondierung oder -räumung hat noch nicht stattgefunden. Somit besteht innerhalb des Planbereichs der begründete Verdacht auf Kampfmittel. Eine entsprechende Kennzeichnung sowie entsprechende Hinweise sind in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

7. Hinweise

7.1. Bahnanlagen

Die Flächen innerhalb des Vorgaben- und Erschließungsgebiets wurden 2010 verkauft und sind zwischenzeitlich von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden. Auf den Kaufvertrag inklusive eventueller Nachträge und die dort geregelten Rechte wird verwiesen. Sämtliche mit dem Kaufvertrag übernommenen Verpflichtungen und Verzichte, auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind, sind von der Vorhabenträgerin und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen. Veränderungen und Maßnahmen an dinglich gesicherten Betriebsanlagen der DB AG dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten der DB AG erfolgen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.). Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens der Vorhabenträgerin oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder der Vorhabenträgerin auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehres auf der planfestgestellten und gewidmeten angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Die Stand-

sicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu einer Oberleitungsanlage der DB. Auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen wird ausdrücklich hingewiesen. In der Nähe der Oberleitungsmasten (5 m-Umkreis) darf nicht ohne Abstimmung mit der DB Netz AG Osnabrück in den Untergrund eingegriffen werden. Die vorhandenen Kabel sind zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass auch auf benachbarten Fremdflächen mit Kabeln und Leitungen der DB zu rechnen ist. Falls eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich gewünscht wird, ist diese ca. 6 Wochen vor Baubeginn bei der DB Netz AG zu beantragen.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Sofern ein Einsatz von Kränen geplant ist, ist eine Kraneinweisung durch DB Netz Osnabrück zu prüfen und zu erstellen. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist grundsätzlich das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen nicht einschränken. Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen). Beim möglichen Einsatz eines Spritzgerätes verweisen wir auf die Gefahr (z.B. elektrischer Überschlag), die von der angrenzenden Bahn-Oberleitung (15.000 V) ausgeht.

Entsprechende Hinweise sind in die Planurkunde aufgenommen worden.

8. Maßnahmen

8.1. Bodenordnung

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

8.2. Folgekosten der Bauleitplanung

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

9. Vorhaben- und Erschließungsplan

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 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 des Wohn- und Geschäftsgebäudes den Energiestandard eines Effizienzhaus-Stufe 55 umzusetzen. Eine Bewilligung durch die KfW für das Vorhaben liegt bereits vor.
- einen bestimmten Anteil des geschaffenen Wohnraums sozial- und preisgebunden an Endverbraucher abzugeben und
- Maßnahmen einer nachhaltigen Energieversorgung umzusetzen.

D Umweltbelange

Wie im Kapitel A.1.1 zutreffend dargelegt, erfüllt die Aufstellung des B-Plans 668 die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB. Ergänzend soll an dieser Stelle darauf verwiesen werden, dass die Anwendung des 13a nicht nur zum Verzicht der Umweltprüfung und des daraus resultierenden Umweltberichtes führt, sondern darüber hinaus auch sämtliche Kompensationsverpflichtungen, die aus den mit der Planung einhergehenden erheblichen Beeinträchtigungen der im Rahmen einer Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter resultieren, wegfallen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 668 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses sowie eines Parkhauses am *Wittekindplatz* geschaffen werden. Die Baufenster überlagern einen Parkplatz mit ausgeprägtem Baumbestand dem nicht nur eine ökologische Wertigkeit in diesem ansonsten an Grünstrukturen armen Bereich zuzuweisen ist. Der Baumbestand – es wurden 33 Bäume kartiert – wirkt zudem stadtklimatisch ausgleichend hinsichtlich der als sehr ungünstig eingestuften bioklimatische Ausgangssituation in diesem Quartier. Daher wird sich die stadtklimatische Situation aufgrund des Verlustes annähernd aller kartierten Bäume – nur ein Baum wird im Planentwurf als zu erhalten festgesetzt – verschlechtern.

Darüber hinaus ist darauf zu verweisen, dass sich die Luftmassen bei autochthonen Wetterlagen von der *Bremer Straße* über die *Bohmter Straße/Alte Poststraße* Richtung Innenstadt bewegen. Die geplanten Höhen der Gebäude werden mit 82,5 Metern über NHN angegeben, die des nordöstlich angrenzenden Bahndammes liegt bei 67,6 Metern. Der Bahndamm stellt bei autochthonen Wetterlagen schon jetzt eine, wenn auch überwindbare, Barriere dar. Durch das Bauvorhaben wird demnach für die anströmenden Luftmassen eine weitere, 15,5 m höhere Barriere unmittelbar nachgelagert, was durch die Darstellungen der VEP-Blätter 1 und 2 deutlich visualisiert wird. Von daher muss konstatiert werden, dass die Planung auch und v. a. aus diesem Grund gegenüber dem gegenwärtigen begrünten ebenerdigen Parkplatz zu einer deutlichen Verschlechterung der stadtklimatischen Belastungssituation in diesem Quartier führen kann.

Die maßgebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Biodiversität (Artenvielfalt, Pflanzen und Tiere) resultiert aus dem Verlust von mindestens 26, wahrscheinlich aber 32 erhaltenswerten Laubbäumen im Plangebiet. Dass damit auch entsprechender Lebensraum für die an derartige ökologische Inseln im urbanen Raum angewiesenen und angepassten Tierarten verloren geht, liegt auf der Hand. Aufgrund der Qualität der überplanten Bäume werden zumindest für

die Artengruppe der Fledermäuse CEF-Maßnahmen notwendig, die mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind. Sind diese umgesetzt, so bestehen hinsichtlich des Artenschutzes aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken gegen das Vorhaben mehr, da dann mittels der Hinweise Nr. 9 und 10 sicher gestellt wird, dass durch die Verwirklichung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. §44 BNatSchG berührt werden.

Die mit dem Vorhaben einhergehenden Neuversiegelungen werden hinsichtlich des Schutzgutes Boden als vernachlässigbar eingestuft.

Die geplante Aufstellung führt insgesamt zu erkennbar erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Stadtklima sowie zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Biodiversität.

E Abwägung der Umweltbelange

Ziel der Planung ist die Revitalisierung und Inwertsetzung des *Berliner Platzes / Wittekindplatzes* als östlichen Eingang in die Innenstadt von Osnabrück. Die langjährige Nutzung dieses Bereiches als Stellplatzanlage führte dazu, dass der Raum lediglich als Durchgangsraum mit geringer Aufenthaltsqualität wahrgenommen wird. Bereits die Ergebnisse des Gutachterverfahrens zur Neugestaltung des *Berliner Platzes* aus dem Jahr 2015 sehen eine Qualifizierung des Grundstückes durch eine Intensivierung der Nutzung und Bebauung zur Schaffung neuer Raumkanten. Die negativen Auswirkungen auf das Stadtklima durch Überplanung des Baumbestandes sowie der Schaffung neuer potentieller Barrieren für den Luftaustausch sind im Zuge der Abwägung gegenüber den genannten städtebaulichen Zielen zurückzustellen. Durch die Festsetzungen zur verpflichtenden Fassaden- und Dachbegrünung sowie den Erhalt eines prägenden Einzelbaumes können Maßnahmen zur Abmilderung der negativen Auswirkungen geschaffen werden. Darüber hinaus wird angestrebt im Zuge der Neugestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der *Wittekindstraße* weitere Bäume zu pflanzen.

In Bezug auf die Beeinträchtigung des Schutzgutes Biodiversität ist im Bebauungsplan festgesetzt worden, dass entsprechende CEF-Maßnahmen durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Nahbereich umzusetzen sind. Somit kann sichergestellt werden, dass durch die Verwirklichung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. §44 BNatSchG berührt werden.

F Sonstige Angaben

1. Sozialverträglichkeit

Mit diesem Bebauungsplan wird eine Aufwertung des Umfelds des Hannoverschen Bahnhofs sowie im weitesten Sinne des *Berliner Platzes* verfolgt.

Die Bauleitplanung fördert das innerstädtische Wohnen, schafft Angeboten der sozialen Infrastruktur und trägt zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bei. Daneben wird ein zusätzliches Angebot an Arbeitsplätzen geschaffen.

2. Flächenbilanz

Planbereichsfläche:	**ca. 7.511 m²**
Bauflächen:	ca. 4.321 m²
davon urbanes Gebiet (MU):	ca. . 4.321 m²
Öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 3.184 m²
Ver- und Entsorgung:	7 m²