

Bebauungsplan Nr. 662 - Schledehauser Weg 78 - (vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren)

Begründung Entwurf zur Auslegung

Stand: 01.07.2022

A Rahmenbedingungen

1. Planungsanlass

Die Vorhabenträgerin (BR Teutoburger Immobilien GmbH) hat mit Schreiben vom 02.06.2020 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für das Grundstück *Schledehauser Weg 78* gestellt und damit gleichzeitig eine Einverständniserklärung zu den städtischen Rahmenvorgaben für die Baulandentwicklung unterzeichnet.

Gegenstand des Antrages ist eine gemäßigte wohnbauliche Nachverdichtung auf dem Grundstück unter Berücksichtigung des Baumbestandes. Geplant sind 6 Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen ohne Staffelgeschoss. Die Doppelhäuser sind architektonisch so projektiert, dass sie sich in die vorwiegend vorherrschende Einzelhausstruktur der Umgebung einfügen.

Da der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 314 - *Schledehauser Weg* - unter anderem ein großes Baufenster und eine eingeschossige Bauweise festsetzt, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich. Um sicherzustellen, dass das entwickelte Plankonzept in der vorgesehenen Gestaltqualität zeitnah umgesetzt wird, erfolgt die Planaufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan.

Eine bessere Ausnutzung des Grundstückes liegt aufgrund des aktuell angespannten Wohnungsmarktes im Interesse der Stadt Osnabrück.

1.1. Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 08.09.2022 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 662 - *Schledehauser Weg 78* - im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Öffentlichkeit hatte vom 15.09.2020 bis 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. 6.100 m². Im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang wird der Bebauungsplan Nr. 654 - *Lüstringer Berg / Bruchweg* - mit einer Gesamtfläche von ca. 17.600 m² aufgestellt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) soll bei beiden Planverfahren über das jeweilige gesamte Plangebiet berechnet nicht mehr als 0,4 betragen. Zusammenfassend würde sich eine maximale Grundfläche von ca. 9.500 m² ergeben.

Die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird somit für beide Verfahren weniger als 20.000 m² betragen. Parallel zu den voran genannten Bebauungsplänen 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 das Bebauungsplanverfahren Nr. 662 – *Schleddehauser Weg 78* - wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit und mit der Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung mittels Nachverdichtung durch eine bessere Ausnutzbarkeit des Grundstücks 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.

Über die im Rahmen der Bauleitplanung vorgebrachten Stellungnahmen ist im Rahmen der Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss zu entscheiden.

1.1.1. Rahmenvorgaben für die Baulandentwicklung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von mehr als acht zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen. Nach dem Ratsbeschluss vom 12.06.2018 zu den „Rahmenvorgaben für die Baulandentwicklung“ wird die Stadt Osnabrück Bebauungsplanverfahren für den Bau neuer Wohnungen u. a. nur dann einleiten, wenn sich die Vorhabenträgerin verpflichtet, 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“ Anwendung. Das „Handlungsprogramm Bezahlbarer Wohnraum“ sieht für das Plangebiet einen Anteil von 15% an preisgebundenen Wohnraum vor. Mittels eines bei Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrages wird die Einhaltung der Rahmenvorgaben gesichert.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil *Darum/ Gretesch/ Lüstringen* und liegt zwischen *Schleddehauser Weg, Mörikeweg und Herderweg*. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,6 ha.

2.2. Bestandsanalyse

Die Umgebung des Plangebiets ist durch eine aufgelockerte Bebauungsstruktur mit großen Privatgärten gekennzeichnet. Die vorherrschende Bauweise ist eine Einzelhausbebauung mit einem Vollgeschoss plus Dachgeschoss oder Staffelgeschoss. Die umliegenden Wohngebäude sind überwiegend mit einem Satteldach ausgestattet, wobei auch andere Dachformen wie Flachdächer oder Walmdächer vorzufinden sind. Die absoluten Höhen der umliegenden Gebäude liegen zwischen ca. 7,5 m und 10 m. Es befinden sich sowohl innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs, als auch in der Nachbarschaft zum Geltungsbereich keine im Verzeichnis der Stadt Osnabrück gelisteten Baudenkmale.

Das Plangebiet besteht aus Teilbereichen des *Schledehauser Weges*, des *Mörikeweges* und des *Herderweges* sowie dem Vorhabengrundstück. Das Vorhabengrundstück zeichnet sich durch den vorhandenen Baumbestand aus. Prägend sind vor allem eine Baumgruppe im Bereich der Einmündung *Schledehauser Weg / Mörikeweg*, eine Baumgruppe im Südwesten des Vorhabengrundstückes und der Baumbewuchs entlang des *Schledehauser Weges*. Die baulichen Anlagen einer ehemaligen Hundezucht und eines kleinen Wohnhauses sind mittlerweile abgerissen. Ansonsten sind Rasenflächen und Sträucher auf dem Grundstück vorhanden.

Das Gelände des Vorhabengrundstückes steigt von Süden nach Norden um ca. 2 m an.

2.3. Planerische Ausgangslage

2.3.1. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück stellt das Plangebiet 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.

2.3.2. Wohnraumversorgungskonzept

Das Büro InWIS Forschung & Beratung GmbH hat 2015 eine Wohnungsbedarfsprognose im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes für die Stadt Osnabrück erstellt. Demnach ist bis 2030 mit einer steigenden Haushaltszahl zu rechnen. Zwischen 2015 und 2030 wird ein deutlicher Mehrbedarf an Wohnungen benötigt. Dabei wird die Nachfrage für die ersten fünf Jahre (bis 2020) am höchsten prognostiziert. Danach nimmt sie ab.

- 2015 bis 2020: 3.407 Wohneinheiten (WE)
- 2020 bis 2025: 3.152 Wohneinheiten (WE)
- 2025 bis 2030: 1.474 Wohneinheiten (WE)

Dabei werden rund 50% (ca. 4.000WE) im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser, ca. 30% (ca. 2.400WE) im Segment des Mietwohnungsbaus und rund 20% (ca. 1.600WE) im Segment der Eigentumswohnungen nachgefragt.

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).

In der Umgebung des Plangebiets besteht demzufolge eine Unterversorgung des Basisspielangebotes mit Spielplätzen für Kinder. Im fußläufigen erreichbaren Umfeld ist zwar eine planungs-

rechtlich abgesicherte Vorbehaltsfläche für einen Kinderspielplatz vorhanden. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist eine Umsetzung allerdings nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

Die Festsetzung eines Spielplatzes im Plangebiet wird aber in Anbetracht, dass durch das Vorhaben selbst der Bedarf an einem Kinderspielplatz nicht ausgelöst wird und die wohnbauliche Ausnutzbarkeit bei Errichtung eines Kinderspielplatzes aufgrund der Flächengröße von 0,6 ha stark eingeschränkt würde, als unverhältnismäßig eingestuft.

Die Versorgung mit Bewegungsflächen für Jugendliche wird im Plangebiet durch eine öffentliche Schulfreifläche an der Wald- und Bergschule Lüstringen gewährleistet.

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 sollen nach Abwägung im Einzelfall für den einzelnen Bebauungsplan konkretisiert werden.

2.3.1. Stadtklimaanalyse 2017

Das Plangebiet weist gemäß der Planungshinweiskarte als Kaltluftwirkbereich eine sehr günstige bioklimatische Situation auf.

2.4. Rechtliche Ausgangslage

2.4.1. Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 314 – Am Schledehauser Weg – mit Rechtskraft vom 10.06.1969. Dieser setzt für den Planbereich im wesentliche folgendes fest: reines Wohngebiet, ein großes Baufenster in der Größe von etwa 1.200 m², eine GRZ und GFZ von 0,4, eine offene Bauweise mit einem Vollgeschoss, einer Mindestgrundstücksgröße von 800 m² sowie öffentliche Straßenverkehrsfläche. Zudem sind Nebengebäude und Garagen in der überbaubaren Fläche in sinnvoller Anordnung zum Hauptkörper anzusetzen. Auf dem Vorhabengrundstück ist im Einmündungsbereich *Schledehauser Weg/Mörikeweg* und entlang des *Schledehauser Weges* eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Beide Bereiche sind nicht entsprechend der Festsetzung ausgebaut.

Für die direkt umliegende Bebauung sind teilweise im rechtsgültigem Bebauungsplan in Änderungsverfahren zusätzliche Festsetzungen getroffen worden wie eine Einzelhausbebauung oder einer Beschränkung der Gebäudehöhen auf 9,0 m mit einer Dachneigung von 35° bis 45°. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise entsprechen den Festsetzungen für das Plangebiet.

Nördlich des *Schledehauser Weges* besteht kein Bebauungsplan. Hier richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Anlagen nach § 34 BauGB.

2.4.2. Bodenschutz

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

2.4.3. Wasserrecht

Das Plangebiet liegt weder in einem Wasserschutz- noch in einem Überschwemmungsgebiet. Es befindet sich in einem Wasservorranggebiet und im Einzugsbereich des Brunnen Lüstringen neu. Da für diesen Brunnen derzeit kein Recht und kein Schutzgebiet besteht, ergeben sich jedoch keine Einschränkungen für das Baugebiet. Aufgrund der Untergrundverhältnisse ist eine Niederschlagsversickerung nicht möglich.

2.5. Sonstige Belange

2.5.1. Eigentumsverhältnisse

Das Vorhabengrundstück liegt im Eigentum der Vorhabenträgerin. Die vorhandenen Straßen sind im Eigentum der Stadt Osnabrück. Im Zuge der Planung sollen am *Mörikeweg* zwei öffentliche Stellplätze hergestellt werden. Zudem ist eine Verbreiterung des Einmündungsbereiches des *Mörikeweges* in den *Schledehauser Weg* geplant. Die dementsprechend in diesem Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen werden an die Stadt übertragen. Entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

3. Untersuchungen

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde die folgenden Untersuchungen durchgeführt:

- Baumkataster (September 2019)
- Fachbeitrag Artenschutz Fledermäuse und Avifauna (Dense & Lorenz März 2017)
- Sachverständigen- Gutachten zum Baumschutz (UNGER BAUMMANAGEMENT November 2020 und EICHHORNBAUMMANAGEMENT Dezember 2020)
- Sachverständigen- Gutachten zu Wurzelgräben im Vorfeld der Bebauung am Schledehauser Weg, Osnabrück (UNGER BAUMMANAGEMENT April 2021)
- Schalltechnische Immissionsprognose (lux planung April 2022)
- Straßenvorplanung (IPW Februar 2022)

B Planungsziel

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen zur besseren Ausnutzung des Grundstückes am *Schledehauser Weg 78* durch Neuordnung der überbaubaren Grundstücksfläche zum Zwecke einer zeitgemäßen Wohnbebauung zu schaffen. Zum schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie in Anbetracht der angespannten Wohnungsmarktsituation wird eine verdichtete und zugleich gebietsverträgliche Wohnbebauung angestrebt.

Gleichzeitig soll ein großer Anteil des prägenden vitalen Baumbestandes planungsrechtlich gesichert werden.

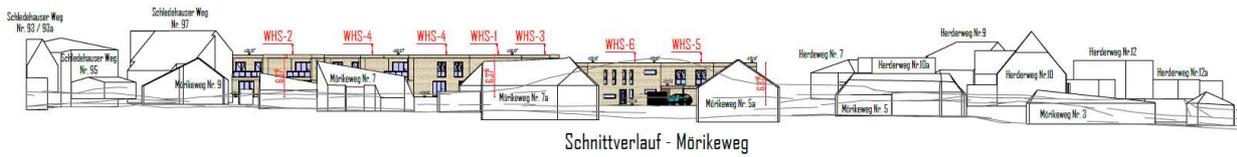
C Planungsinhalt

1. Städtebauliche Grundidee

Die städtebauliche Grundidee ist es, unter Berücksichtigung des prägenden Baumbestandes Doppelhäuser auf dem Vorhabengrundstück anzuordnen. Die Doppelhäuser werden architektonisch so projektiert, dass sie sich in die vorwiegend vorherrschende Einzelhausstruktur der Umgebung einfügen. Es sind ausschließlich zweigeschossige Gebäude ohne Dachaufbau geplant, sodass sie Gebäude auch gegenüber den niedriger gelegenen Gebäuden am *Mörikeweg* nicht zu massiv wirken und sich harmonisch in die Höhenentwicklung der Umgebung einfügen (siehe Schnittverläufe).



Bebauungs- und Erschließungskonzept (Quelle: SW Hochbauplanung 01.04.2022)

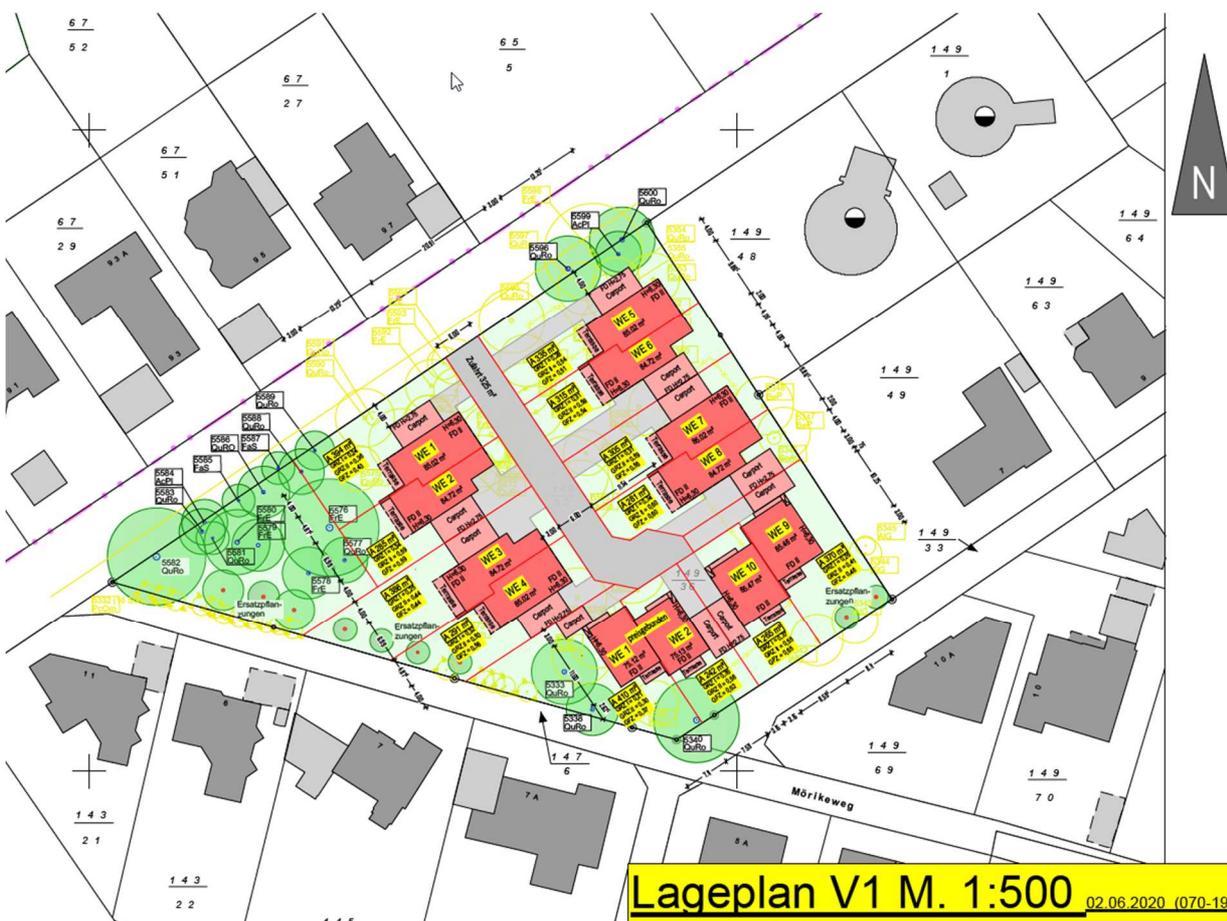


Schnittverläufe (Quelle: SW Hochbauplanung 01.04.2022)

1.1. Planungsalternativen

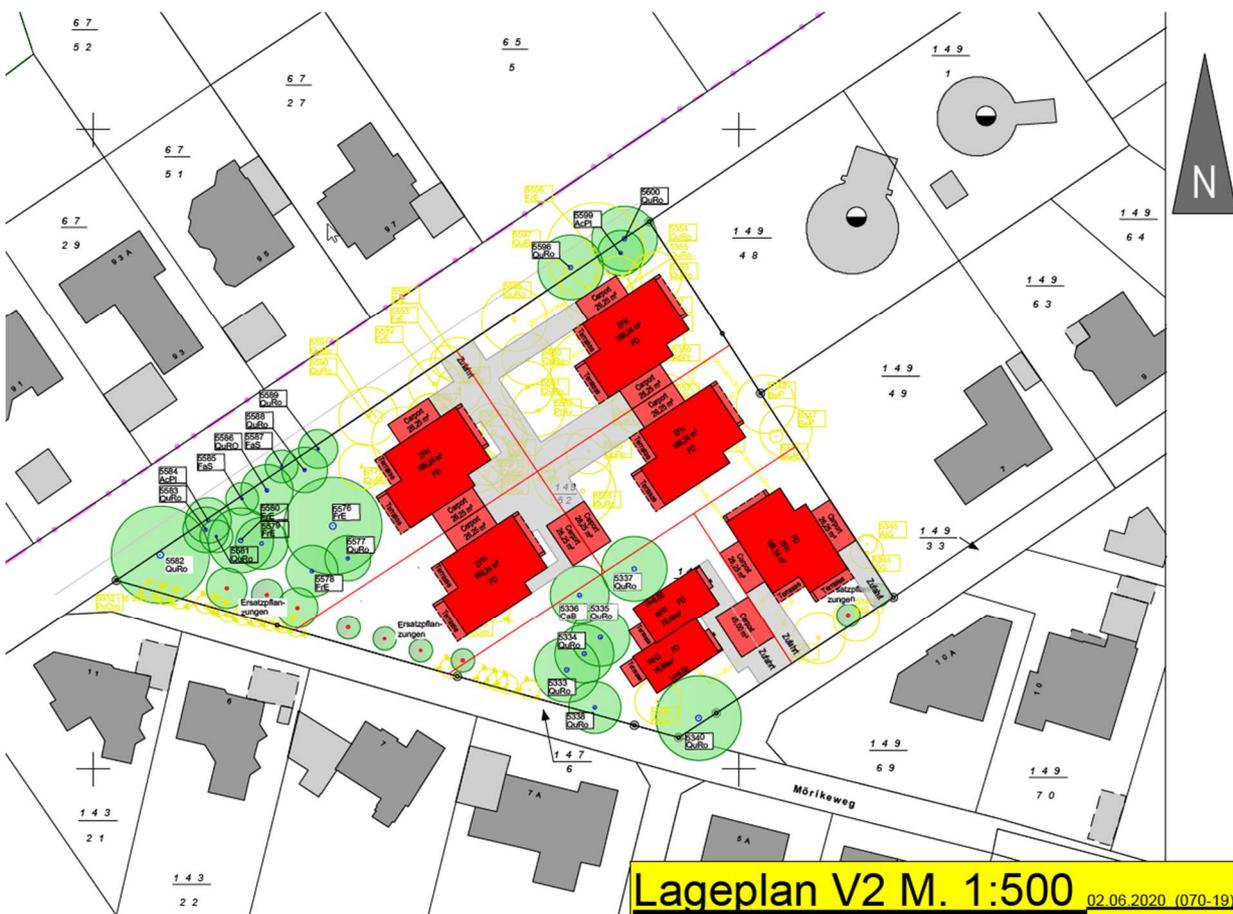
Zur Erschließung des Grundstückes mit der geplanten Doppelhausbebauung wurden zunächst zwei Varianten ausgearbeitet, die Bestandteil des Einleitungsbeschlusses waren.

Die erste Variante zeichnet sich durch eine ausschließliche Erschließung über den *Schledehauser Weg* mit einer abgehenden Stichstraße aus. Zusätzlicher Verkehr durch neue Anwohner wird nicht in den *Mörikeweg* und in den *Herderweg* gezogen. Von insgesamt 30 erhaltensfähigen (vitalen) Bäumen können 15 Bäume bestehen bleiben. Aus den eingegangenen Stellungnahmen lässt sich entnehmen, dass ein großer Teil der Anlieger des Plangebietes diese Variante bevorzugt aufgrund der Annahme, dass eine Erschließung über den *Mörikeweg* oder *Herderweg* zu einer hohen verkehrlichen Belastung führen würde.



Bebauungs- und Erschließungskonzept zum Einleitungsbeschluss Variante 1 (Quelle: SW Hochbauplanung 02.06.2020)

Zur Bewahrung einer höheren Anzahl an prägenden und erhaltensfähigen Bäumen im südlichen Bereich (drei große Stieleichen und eine Hainbuche) und zur Reduzierung versiegelter Verkehrsflächen wurde von der Vorhabenträgerin zudem ein Alternativkonzept (Variante 2) erstellt, welches eine Erschließung von zwei Doppelhäusern über den *Herderweg* vorsieht. Aus verkehrsplanerischer Sicht ist eine Erschließung über den *Herderweg* möglich. Im Rahmen der Realisierung kann eine Engstelle am Anfang des *Herderweges* und bei der Einmündung des *Mörikeweges* in den *Schledehauser Weg* ausgebaut werden.



Bebauungs- und Erschließungskonzept zum Einleitungsbeschluss Variante 2 (Quelle: SW Hochbauplanung 02.06.2020)

Nach Ermittlung und Prüfung der öffentlichen und privaten Belange wird der zweiten Variante aus folgenden Gründen Vorrang gegeben:

- Es kann eine höhere Anzahl an für das Plangebiet prägenden Bäumen erhalten bleiben.
- Die Flächenversiegelung ist geringer.
- Die südlichen Grundstücke können direkt in den *Herderweg* entwässern.
- Bestehende Infrastrukturen des *Herderweges* können mitgenutzt werden.
- Vier neu erschlossene Wohneinheiten führen zu keiner übermäßigen Verschlechterung der bisherigen Verkehrssituation im *Mörlikeweg* und *Herderweg*. Engstellen können im Rahmen der Realisierung behoben werden.

1.2. Solarenergetische Ausrichtung

Die Anordnung der Gebäude erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden prägenden Bäume. Spielräume für eine solarenergetische Optimierung des städtebaulichen Konzeptes sind hierdurch nicht gegeben. Daher wurde auf eine Berechnung möglicher solarer Energiegewinne verzichtet.

2. Erschließung

2.1. Verkehrliche Erschließung

Vom *Schledehauser Weg* führt zur Erschließung von vier Doppelhäusern eine private Straße in das Plangebiet hinein. Es ist keine öffentliche Erschließungsstraße geplant, da die private Stichstraße lediglich für die künftigen Bewohner und Besucher der Wohngebäude vorgesehen ist. Am Ende des Stichts ist eine Wendemöglichkeit für Personenkraftfahrzeuge vorgesehen.

Die Weiteren zwei Doppelhäuser bekommen direkte Grundstückszufahrten zum *Herderweg*. Aufgrund des zu sichernden Baumbestandes und der erforderlichen Privatstraße zur Erschließung von Haus Nr. 3 (mittleres Haus im Osten) sind direkte Grundstückszufahrten vom *Mörikeweg* aus nicht vorgesehen.

Für einen besseren Verkehrsfluss ist geplant, zwei Engstellen im bestehenden Straßennetz auszubauen: Den Einmündungsbereich des *Herderweges* zum *Mörikeweg* und den Einmündungsbereich des *Mörikeweges* in den *Schledehauser Weg*.

Die Einfahrt eines Müllfahrzeuges in die private Stichstraße ist nicht vorgesehen. Die Herstellung einer für Müllfahrzeuge nutzbaren Wendeanlage würde zu einer unverhältnismäßigen Versiegelung und Einschränkung der Ausnutzbarkeit des Grundstückes führen. Mit 6m breite ist die private Stichstraße ausreichend dimensioniert, sodass am Abfuhrtag die Mülltonnen der acht Doppelhaushälften an den *Schledehauser Weg* gestellt werden können. Die Grundstücke der Doppelhäuser am *Herderweg* können direkt von den Sammelfahrzeugen angefahren werden.

Für Besucher werden drei Stellplätze vorgehalten (Quote: 1 Besucherstellplatz pro 4 Gebäude). Zwei befinden sich im öffentlichen Raum entlang des *Mörikeweges*. Diese kommen ebenfalls den umliegenden Bewohnern des Plangebiets zu Gute. Im privaten Stichweg ist zusätzlich ein privater Besucherstellplatz eingeplant. Die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze können auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden.

Das Plangebiet liegt 5 Gehminuten (ca. 350 m) von der nächsten Haltestelle Lüstringer Berg entfernt liegt. Es besteht zu den Hauptverkehrszeiten eine direkte Anbindung an die Innenstadt Osnabrücks in einem 20 Minuten Takt.

In Anbetracht einiger fußläufig oder mit dem Fahrrad gut erreichbarer Infrastrukturen (Grundschule oder Kita fußläufig in ca. 10 Minuten oder Nahversorgungszentrum an der Mindener Straße fußläufig in ca. 20 Minuten und mit Fahrrad in unter 10 Minuten) und der guten ÖPNV Anbindung ist ausreichend Platz für den motorisierten Individualverkehr eingeplant worden.

2.2. Technische Erschließung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Trinkwasser und Telekommunikationsleitungen kann über einen Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz und die Entsorgung des Schmutzwassers über einen Anschluss ans vorhandene Kanalsystem im *Schledehauser Weg* und im *Herderweg* sichergestellt werden. Die Grundstücke der vier Doppelhaushälften am *Herderweg* können direkt angeschlossen werden.

Für die weiteren Grundstücke können die entsprechenden Leitungen und Schmutzwasserentwässerungsanlagen unter der geplanten Privatstraße verlaufen.

Durch die geplante Bebauung entsteht durch die zusätzliche Flächenversiegelung ein Mehrabfluss von Niederschlagswasser. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit eignet sich das Plangebiet nicht für eine Versickerung. Die am *Herderweg* gelegenen Grundstücke können das Oberflächenwasser ungedrosselt in die öffentliche Kanalisation einleiten.

Die acht über die private Stichstraße erschlossenen Grundstücke können über eine private Entwässerungsanlage mit Übergabepunkt an das öffentliche Kanalnetz an der Grenze zum Schleddehauser Weg erschlossen werden. Dabei ist für die genannten Grundstücke und die Privatstraße eine Regenwasserrückhaltung im Plangebiet erforderlich. Es dürfen insgesamt 0,5l/s eingeleitet werden. Das aktuelle Entwässerungskonzept sieht vor, die Rückhaltung durch einen ausreichend dimensionierten Stauraumkanal unter der privaten Straße zu gewährleisten (siehe Abbildung Entwässerungskonzept). Möglich wäre auch eine Rückhaltung mittels Zisternen auf jedem Grundstück. Über den Durchführungsvertrag und den zu stellenden Entwässerungsantrag wird sichergestellt, dass eine gedrosselte Einleitung erfolgt.



Entwässerungskonzept (Quelle: SW Hochbauplanung 01.03.2022)

Die Wärmeerzeugung erfolgt durch ein gemeinschaftliches Blockheizkraftwerk.

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

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

2.2.1. Energieversorgungskonzept

Grundsätzlich sehen die Regelungen der Stadt Osnabrück zur „Berücksichtigung ökologischer Belange in der Bauleitplanung“ vor, dass für neue Baugebiete die Aufstellung von Energieversorgungskonzepten zu prüfen ist. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der im Durchführungsvertrag geschlossenen Verpflichtung beim Energiestandard mindestens die aktuell erste Stufe der Förderung energiesparenden Bauens der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) (z. Zt. Energie-Effizienzhaus 40) einzuhalten wurde auf die Erstellung eines Energieversorgungskonzeptes verzichtet.

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)

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

Zur Beurteilung der Lärmsituation innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Schalltechnische Immissionsprognose von lux planung (April 2022) erarbeitet worden. Als schalltechnisch relevante Lärmart wurde der Verkehrslärm untersucht.

3.1. Verkehrslärm

Die Schalltechnischen Immissionsprognose von lux planung (April 2022) hat ergeben, dass im straßenseitigen Bereich bzw. der 1. Baureihe entlang des *Schledehauser Weges* die Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts überschritten werden

Aktive Schallschutzmaßnahmen durch eine andere Gebäudeanordnung, das Abrücken von der Lärmquelle oder Lärmschutzwände entlang des *Schledehauser Weges* kommen aus städtebaulichen Gründen, wie der Ausnutzung des Grundstückes zur Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung oder der Vermeidung einer abgeschotteten Wirkung des neuen Quartiers zum *Schledehauser Weg* hin nicht in Betracht.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind daher die zum *Schledehauser Weg* zugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnräumen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches bzw. der maßgeblichen Außenlärmpegel der DIN 4109 genügen. Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung dargestellt.

Zudem werden nachts die Beurteilungspegel von 45 dB(A) bei den beiden Doppelhäusern am *Schledehauser Weg* überschritten. Wenn der Beurteilungspegel nachts über 45 dB(A) liegt, ist ein Schlaf bei gekippten Fenster nicht möglich. Ein Innenpegel nachts von 30 dB(A) kann dann nicht eingehalten werden. Daher ist die Einhaltung der Innenpegel bei Räumen mit schutzwürdiger Nutzung wie Schlafräume und Kinderzimmer nachzuweisen. Wenn keine Belüftung durch von der lärmabgewandten Seite liegenden Fenstern möglich ist, sind technische Lüftungseinrichtungen bei den schutzwürdigen Räumen erforderlich.

Ebenso sind die Außenwohnbereiche der 1. Baureihe vor Lärmeinwirkungen zu schützen. Es ist sicherzustellen, dass der maßgebliche Beurteilungspegel einen Wert von 59 dB(A) nicht übersteigen wird. Daher müssen entsprechend der textlichen Festsetzungen in den Lärmpegelbereichen III und IV die Außenwohnbereiche an der lärmabgewandten Seite oder durch bauliche Maßnahmen vor Lärmeinfall geschützt werden. Im Gutachten ist nachgewiesen, dass eine Abschirmung von zwei Metern Höhe mit einem Schalldämmmaß der Wände von mind. $R_w = 25$ dB ausreichend sein wird.

Das Gutachten zeigt zusätzlich konkrete Maßnahmen auf, die den Anforderungen der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen genügen. Somit ist der Planvollzug hinsichtlich des Lärmschutzes sichergestellt.

3.2. Luftreinhaltung

Der Planbereich liegt außerhalb der Umweltzone der Stadt Osnabrück.

4. Städtebauliche Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Für die geplante Wohnbebauung wird entsprechend des umliegenden Bestandes ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, um eine nachbarschaftsverträgliche und städtebaulich vertretbare Entwicklung zu gewährleisten.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche (GR) für Hauptanlagen ergibt sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche. Diese wurde entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzt. Um Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten in ausreichender Größe zu ermöglichen und einen Rahmen vorzugeben, wird zusätzlich eine Grundflächenzahl (GRZ) vorgegeben. Auf dem überwiegenden Teil des Plangebietes gilt eine GRZ von 0,35.

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,35 wird vor dem Hintergrund der Festsetzung einer GRZ von 0,45 für das geplante Doppelhaus im Südosten (Haus 5) ein hoher Grünanteil für das gesamte Plangebiet sichergestellt, welches dem Charakter der umliegenden Bebauung entspricht.

Die GRZ von 0,45 überschreitet den in § 17 BauNVO für reine Wohngebiete definierten Orientierungswert. Trotz der Überschreitung sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben. Diese werden durch die Abstände und die Gebäudestellungen zu der benachbarten Bebauung mittels Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gewahrt, sodass eine ausreichende Belichtung- und Belüftung möglich ist.

Hinsichtlich der Versiegelungsmöglichkeiten stellt die Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen keine Verschlechterung gegenüber dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 314 dar. Insbesondere durch die Anwendung der BauNVO von 1962 hätte ein Großteil des Plangebietes durch Zufahrten und Nebenanlagen versiegelt werden dürfen.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da die vertikale Ausnutzung des Vorhabengrundstückes ausreichend durch die Festsetzung von Vollgeschossen und Gebäudehöhen reglementiert wird.

4.2.1. Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen werden so begrenzt, dass nur Gebäude mit zwei Vollgeschossen ohne Staffelgeschoss ermöglicht werden. Die geplanten Gebäude fügen sich durch die Begrenzung in die Höhenentwicklung der umliegenden Bebauung ein.

Zwecks rechtlicher Bestimmtheit sind die in der Planzeichnung eingeschriebenen Höhen auf Normalhöhennull (NHN) bezogen. Damit ist eine eindeutige Bestimmung der Höhenlage ohne – ggf. veränderbare – Bezugspunkte in der Örtlichkeit möglich.

4.3. Bauweise

Es wird eine Doppelhausbebauung festgesetzt. Diese Festsetzung unterstützt die städtebauliche Grundidee, dass die Doppelhaushälften einen Gesamtbaukörper bilden und sich dadurch in die aufgelockerte Einzelhausstruktur der Umgebung einfügen. Nicht erforderlich dafür ist, dass die Doppelhaushälften deckungsgleich (spiegelbildlich) errichtet werden. Sie müssen vielmehr in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinandergelagert werden. Durch die Festsetzung von Doppelhäusern wird sichergestellt, dass die einzelnen Doppelhaushälften gegenseitig zumindest einzelne der ihm Proportionen und Gestalt gebenden Elemente aufgreifen müssen.

Eine offene Bauweise wird durch die baukörperbezogenen Baugrenzen sichergestellt.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die projektierten Hauptbaukörper werden entsprechend des Bebauungs- und Erschließungskonzeptes (siehe städtebauliche Grundidee) mittels gebäudebezogenen Baugrenzen planungsrechtlich gesichert. Um zusätzlich der Hauptnutzung zugeordnete Balkone und Terrassen baurechtlich zu ermöglichen, werden für diese Anlagen Überschreitungen in den textlichen Festsetzungen formuliert.

Durch baukörperbezogene Baugrenzen soll insbesondere auch der Abstand zu festgesetzten Bäumen gesichert werden.

4.4.1. Nebenanlagen

Da Nebenanlagen in der Regel auch Bodeneingriffe mit sich bringen (kleinere Fundamente/befestigte Flächen) wird zum Schutz der Bestandsbäume festgesetzt, dass diese Anlagen im Bereich der Kronentraufen festgesetzter Bäume nicht zulässig sind.

Dem Hauptbaukörper zugeordnete Balkone und Terrassen zählen nicht zu den Nebenanlagen und sind daher entsprechend des Bebauungskonzeptes innerhalb der Kronentraufe zulässig. Eine Überprüfung der Auswirkung auf angrenzende Bäume wurde in den Sachverständigengutachten von UNGER BAUMMANAGEMENT vorgenommen.

4.4.2. Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Stellplatzflächen unzulässig sind. Ziel dieser Festsetzung ist es, möglichst große und zusammenhängende unbebaute Flächen zu erhalten und das Bebauungs- und Erschließungskonzept umzusetzen. Innerhalb der Flächen für Garagen sind ebenfalls Carports als ganz oder teilweise umschlossene Räume zulässig.

4.5. Sonstige Festsetzungen

4.5.1. Verkehrsflächen

Entsprechend der geplanten verkehrlichen Erschließung (siehe Kapitel 2.1) und der Straßenplanung werden öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt.

Somit sind Änderungen am bestehenden Straßennetz bzw. an den im Bebauungsplan Nr. 314 - *Schleddehauser Weg* - festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im vorliegenden Bebauungsplan an vier Stellen vorgesehen:

1. Der Einmündungsbereich des *Herderweges* zum *Mörikeweg* soll entsprechend der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche des bisher gültigen Bebauungsplanes Nr. 314 ausgebaut werden. Die Straßenverkehrsfläche wird daher in die Planzeichnung übernommen.

2. Der Einmündungsbereich des *Mörikeweges* in den *Schledehauser Weges* soll entsprechend der Straßenvorplanung erweitert und festgesetzt werden. Im Bebauungsplan Nr. 314 waren für eine Erweiterung des Einmündungsbereiches bereits öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen, die aber gemäß der Straßenvorplanung nicht gänzlich benötigt und nun als Wohnbauflächen festgesetzt werden. Die textlichen Festsetzungen beinhalten daher zudem eine Verfügung zur Einziehung von Verkehrsflächen.
3. Im Bebauungsplan Nr. 314 sind auf dem Vorhabengrundstück entlang des *Schledehauser Weges* öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Eine Verbreiterung des *Schledehauser Weges* ist aus verkehrsplanerischer Sicht jedoch nicht erforderlich und würde zudem dem Erhalt einiger städtischer und privater Bäume entlang des *Schledehauser Weges* entgegenstehen. Somit wird an dieser Stelle die im Bebauungsplan Nr. 314 festgesetzte Verkehrsfläche durch eine Wohnbaufläche überplant. Zusätzlich beinhalten die textlichen Festsetzungen eine Verfügung zur Einziehung von Verkehrsflächen.
4. Entlang des *Mörikeweges* sollen öffentliche Stellplätze auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin angeordnet und durch die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert werden. Die textlichen Festsetzungen beinhalten daher eine Widmungsverfügung für öffentliche Straßenverkehrsflächen.

4.5.2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die Grundstücke entlang der privaten Straßen an das öffentliche Ver- und Entsorgungssystem am *Schledehauser Weg* anschließen zu können, müssen teilweise Leitungen und Kanäle zu den einzelnen Grundstücken innerhalb der privaten Verkehrsfläche untergebracht werden.

Entsprechende Rechte werden in die Planzeichnung eingetragen. Die betroffenen Privatgrundstücke sind mit beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zu belasten.

4.5.3. Versickerungsgünstige Bodenbefestigung

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

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

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

Im Gegensatz zu dem in großen Mengen anfallenden Oberflächenwasser auf Straßen und Dächern kann analog zu den unbebauten Teilen des Baugrundstückes Regenwasser im Bereich der mit durchlässigen Belag versehenen Stellplatzflächen direkt versickern.

Da eine wasserdurchlässige Befestigung i. d. R. keine großen praktischen Probleme bereitet, für den Eigentümer und den Benutzer zumutbar ist und einen wertvollen Beitrag zur Verhinderung von Schadensfällen bei Starkregenereignissen leistet, wird die Befestigungsart von privaten Grundstückszufahrten und Pkw-Einstellplätzen im Bebauungsplan konkretisiert.

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

4.5.4. Versorgungsfläche

Es ist geplant, die Wärmeversorgung über ein gemeinsames Blockheizkraftwerk zu gewährleisten. Die hierfür vorgesehene Fläche wird entsprechend planungsrechtlich gesichert.

4.5.5. Erhalt von Bäumen

Der überwiegende Teil des prägenden und vitalen bzw. gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen erhaltensfähigen Baumbestandes soll unter Berücksichtigung der wohnbaulichen Entwicklung des Vorhabengrundstückes bestehen bleiben. Als prägend wurde insbesondere der Baumbestand entlang des *Schledehauser Weges*, im Mündungsbereich *Mörikeweg/Schledehauser Weg* und im südwestlichen Bereich des Vorhabengrundstücks eingestuft. Zur Beurteilung der Vitalität, Erhaltensfähigkeit und der genauen Lage der Bäume inklusive der Baumkrone wurden ein Baumkataster und zwei Sachverständigengutachten erstellt.

Die Bäume entlang des *Schledehauser Weges* und im südwestlichen Bereich werden über Einzelfestsetzungen geschützt. Für den Einmündungsbereich hingegen wird aufgrund der Vielzahl an Bäumen eine flächige Festsetzung zum Baumerhalt gewählt. Um den Charakter an dieser Stelle weiterhin zu gewährleisten, werden auch drei als nicht erhaltensfähig eingestufte Bäume geschützt, die bei Abgang nachzupflanzen sind.

Sind Eingriffe in den Vegetationsbestand unvermeidbar, zum Beispiel aufgrund abgestorbener Pflanzen, sind zur Nachpflanzung heimische Gehölze (s. Pflanzliste A) zu verwenden. Hierdurch wird ein Beitrag zur Förderung der Biodiversität geleistet.

Pflanzliste A:

- Heimische standortgerechte Gehölze im Siedlungsbereich -

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

Stieleiche	Quercus robur	fs	mi	40 m	E	
Silberweide	Salix alba	fs/na	mi	25 m	E	
Salweide	Salix caprea	tr/fs	mi	5-8 m	E/H	
Bruchweide	Salix fragilis	fs/na	mi	10-15 m	E	
Korbweide	Salix viminalis	fs/na	re	3-8 m	E	
Eberesche	Sorbus aucuparia	fs/tr	mi	6-12 m	E	
Gewöhnliche Eibe	Taxus baccata	fs/na	re	10 m	E/H	ja
Winterlinde	Tilia cordata	tr/fs	mi	25 m	E	
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	fs	re	35 m	E	
Flatterulme	Ulmus laevis	fs/na	re	25 m	E	
Feldulme	Ulmus minor	tr/fs	re	30 m	E	
Bergulme	Ulmus glabra	fs/na	re	30 m	E	

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

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

Eine übermäßige Einschränkung privater Belange ist nicht gegeben, da die Beibehaltung des prägenden Baumbestandes ein wesentliches städtebauliches Ziel darstellt und auch in Anbetracht des Klima- und Artenschutzes Voraussetzung für die Neuordnung der Bauflächen auf dem Vorhabengrundstück war.

Prägende Stadtbäume entlang des *Schledehauser Weges* werden nicht festgesetzt, da diese über das öffentliche Eigentum ausreichend geschützt sind.

4.5.6. Anpflanzen von Bäumen

Um insgesamt den Charakter des Plangebietes und der Umgebung mit einem hohen Anteil an Baumbestand beizubehalten, sollen auf Grundstücken je ein Baum, auf Grundstücken ab 300 m² je zwei Bäume gepflanzt werden. Zusätzlich dienen die zu pflanzenden Bäume als Ersatzpflanzungen für die im Rahmen der Umsetzung erforderlichen Fällungen von erhaltensfähigen Bäumen. Um ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten auf den jeweiligen Grundstücken zu gewährleisten, werden die Standorte nicht vorgegeben und können vom späteren Eigentümer selber gewählt werden.

Um die Biodiversität zu fördern sind zur Anpflanzung heimische Gehölze (s. Pflanzliste A) oder Obstbäume zu verwenden.

4.5.7. 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) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739) sind im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen aufgenommen.

5.1. Dächer/Dachbegrünung

Zur planungsrechtlichen Sicherung des städtebaulichen Konzeptes (siehe städtebauliche Grundidee) sind nur Flachdächer mit einer Neigung von $< 15^\circ$ zulässig.

Mit der Festsetzung eines Flachdachs und einer damit zwingend einhergehenden extensiven Dachbegrünung für alle Gebäudedächer soll darüber hinaus 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 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 kann sich das Raumklima der direkt darunterliegenden Räume im Sommer abkühlen, so dass ggf. auf eine kostenintensive Klimaanlage verzichtet werden kann. Im Winter lässt sich der Heizbedarf des Gebäudes zudem durch die isolierende Wirkung der Dachbegrünung senken. 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 geringe Aufbauhöhen moderner Dachbegrünungen können auch die statischen Anforderungen an die Dachtragwerke wirtschaftlich vertretbar dargestellt werden.

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

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

5.2. Technische Dachaufbauten

Um zu verhindern, dass technische Dachaufbauten (insbesondere Lüftungsanlagen) eine ortsbildbeeinträchtigende Wirkung entfalten, sind diese, sofern sie mehr als 1 m über den obersten Dachabschluss des jeweiligen Dachabschlusses hinausragen, allseitig bis zur Höhe ihrer Oberkante einzuhausen.

5.3. Einfriedungen

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

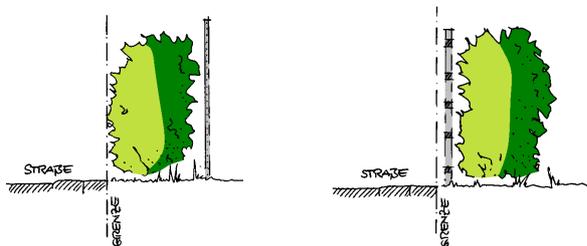
Ebenfalls zur Privatstraße, die das direkte Wohnumfeld der acht hierüber erschlossenen Doppelhaushälften prägt und die über den öffentlichen *Schledehauser Weg* gut einsehbar sein wird, soll ein Einmauerungseffekt verhindert werden.

Die Hecken können mit durchsichtigen Zaunanlagen kombiniert werden, wodurch das Sicherheitsbedürfnis von Bewohnern mit Kleinkindern und Haustieren ausreichend Berücksichtigung findet.

Maschendrahtzäune sowie Drahtgitterzäune können in der Regel ausnahmslos als durchsichtig angesehen werden. Bei Holzzäunen ist die Frage der Durchsichtigkeit abhängig von der Ausführung, insbesondere von den Abständen zwischen den einzelnen Holzelementen.

Von einer „offenen“ also durchsichtigen Einfriedung wird man noch nicht sprechen können, wenn die Lücken zwischen den Latten gerade der Breite der Latten entsprechen, wohl aber dann, wenn auch bei einer Betrachtung von der Seite unter einem Winkel von 45° ein der Lattenbreite entsprechender „Durchblick“ gewährleistet ist (Große-Suchsdorf / Lindorf / Schmaltz / Wiechert, Niedersächsische Bauordnung, Kommentar, 8. Auflage, § 12a Rn. 24).

Unter einer Kombination von Hecke und baulicher Anlage versteht man das Nebeneinander beider Einfriedungsarten. Dabei ist es unerheblich, ob die Hecke vor oder hinter der baulichen Anlage oder die bauliche Anlage (z. B. Maschendrahtzaun) in die Hecke eingeflochten ist. Erforderlich ist allerdings, dass die Gesamteinfriedung zu gleichen Teilen aus Hecke und baulicher Anlage besteht.



Beispiele für die Kombination aus Hecke und baulicher Einfriedung

Gemauerte Einfriedungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie sich an der Gestaltung der ortsbildtypischen Sockelzonen vorhandener Einfriedungen orientieren oder das Straßenbild nicht negativ beeinflussen. Bei massiven Mauern sind nachbarliche Belange, insbesondere die Einsichtnahme in den öffentlichen Straßenverkehrsraum im Bereich von Grundstückszufahrten, zu berücksichtigen.

Um dem nachvollziehbaren Interesse der Bewohner:innen, insbesondere von Doppel- und Reihenhäusern, an einer ungestörten Rückzugsmöglichkeit im Garten Rechnung zu tragen, werden Sichtschutzanlagen zwar zugelassen, aber auf eine allgemein vertretbare Gesamtlänge pro Grundstück reduziert.

Durch absehbare Geländeaufschüttungen im Planbereich werden ggf. Stützmauern erforderlich. In Hinblick auf eine landschaftsgerechte Gestaltung von Baugrundstücken zur freien Landschaft aber auch in Hinblick auf eine naturnahe Vorgartengestaltung sind die Ansichtsflächen von Stützmauern aus Natursteinen zu gestalten.

6. Hinweise

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

6.1. Bodenfunde

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

6.2. Kampfmittelverdachtsflächen

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

7. 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.

8. Durchführungsvertrag

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

- das im VEP festgelegte Vorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer näher bestimmten Frist auf eigene Kosten durchzuführen,
- bei der Errichtung von Wohngebäuden, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, den Energiestandard mindestens der aktuell ersten Stufe der Förderung energiesparenden Bauens der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) (z. Zt. Energie-Effizienzhaus 40) einzuhalten,

- einen bestimmten Anteil des geschaffenen Wohnraums sozial- und preisgebunden an Endverbraucher abzugeben,
- sich als Folge der Baulandentwicklung an den entstehenden Kosten der Stadt für die Schaffung oder Erweiterung sozialer Infrastruktureinrichtungen zu beteiligen und
- öffentliche Flächen der Stadt Osnabrück zu übertragen.

D Umweltbelange

Der Aufstellungsbereich zeichnet sich durch eine sehr günstige bioklimatische Situation aus; gravierende stadtklimatologische Belastungen aufgrund der geplanten Bebauung sind von daher weder für das zukünftige Wohngebiet noch für die unmittelbare Umgebung zu erwarten. Dennoch ist darauf zu verweisen, dass mit der B-Planaufstellung der Verlust zahlreicher erhaltenswerter Großbäume und Gehölzstrukturen einhergeht. Andererseits ermöglicht die Planung den langfristigen Erhalt von zehn Großbäumen und einer Gehölzgruppe im Westen des Plangebietes, die planungsrechtlich bisher nicht gesichert waren. Vor diesem Hintergrund – Planungsrecht des B-Plans 314 – ist auch die zukünftige Versiegelung als marginal zu bewerten.

Den Anforderungen an den Artenschutz wird mit den Hinweisen Nr. 25 und 26 Rechnung getragen. Bei Beachtung werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44(1) BNatSchG nicht erfüllt, auch wenn der Aufstellungsbereich aufgrund der im Vergleich zu den Durchschnittswerten für die Stadt Osnabrück hohen Siedlungsdichten mehrerer Brutvogelarten eine hohe Bedeutung für die Avifauna aufweist. Eine essentielle Bedeutung für die Gruppe der Fledermäuse weist das Plangebiet trotz seiner Strukturen nicht auf.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 662 – Schledehauser Weg 78 - führt daher formal nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der planungsrelevanten Schutzgüter. Kompensationsforderungen können vor dem Hintergrund des bereits geltenden Planungsrechts aber auch aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB nicht erhoben werden.

E Abwägung der Umweltbelange

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 662 - Schledehauser Weg 78 - steht in keinem erheblichen Konflikt zu allgemeinen Umweltbelangen.

Um das Baugrundstück effektiv auszunutzen, können teilweise erhaltenswerte Bäume nicht festgesetzt werden. Hier wird dem Belang der Schaffung von Wohnraum und der Umsetzung eines städtebaulich attraktiven Konzeptes Vorrang gegeben.

Maßnahmen wie die Festsetzung von Baumpflanzungen, einer Dachbegrünung und von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze dienen der Verminderung stadtklimatischer und faunistischer Auswirkungen des Vorhabens.

F Sonstige Angaben

1. Sozialverträglichkeit

Die Bauleitplanung ermöglicht die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im bestehenden Siedlungsraum. Durch die Angebotsausweisung von Wohnraum insgesamt und die vertragliche Sicherung eines Anteils an preisgebunden Wohnraum kann dabei dem wachsenden Druck auf dem Wohnungsmarkt und einer damit einhergehenden Verteuerung von Wohnraum entgegen gewirkt werden. Aufgrund der mäßigen Verdichtung mit 12 Doppelhaushälften sind keine gravierenden Veränderungen im bestehenden sozialen Umfeld zu erwarten.

Die Möglichkeit der Inanspruchnahme vorhandener Angebote und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist gewährleistet. Ein Angebot an einem Kinderspielplatz fehlt derzeit. Durch den hohen Grünanteil der direkten Umgebung und der geplanten Privatgärten sind Spielräume im Freien dennoch vorhanden.

2. Flächenbilanz

Planbereichsfläche:	ca. 6.060 m ²
Bauflächen (WR):	ca. 4.590 m ²
davon überbaubare Grundstücksfläche:	ca. 1.120 m ²
Verkehrsflächen:	ca. 1.450 m ²
davon öffentlich	ca. 1.240 m ²
davon privat	ca. 210 m ²
Versorgungsanlagen	ca. 10 m ²