

Bebauungsplan Nr. 586 - westlich Carl-Fischer-Straße -

Begründung zum Vorentwurf

Stand: 05.03.2024

Inhaltsverzeichnis

A	RAHMENBEDINGUNGEN.....	3
1.	PLANUNGSANLASS.....	3
1.1.	Verfahren.....	3
1.1.1.	<i>Rahmenvorgaben für die Baulandentwicklung.....</i>	<i>3</i>
2.	AUSGANGSSITUATION.....	4
2.1.	Lage im Stadtgebiet.....	4
2.2.	Bestandsanalyse.....	4
2.2.1.	<i>Plangebiet.....</i>	<i>4</i>
2.2.2.	<i>Umgebung.....</i>	<i>5</i>
2.2.3.	<i>Verkehrliche Erschließung.....</i>	<i>6</i>
2.2.4.	<i>Naturräumliche Faktoren.....</i>	<i>7</i>
2.3.	Planerische Ausgangslage.....	8
2.3.1.	<i>Landesplanung und Raumordnung.....</i>	<i>8</i>
2.3.2.	<i>Flächennutzungsplan.....</i>	<i>9</i>
2.3.3.	<i>Märkte- und Zentrenkonzept.....</i>	<i>10</i>
2.3.4.	<i>Vergnügungsstättenkonzept.....</i>	<i>11</i>
2.3.5.	<i>Wohnraumversorgungskonzept.....</i>	<i>12</i>
2.3.6.	<i>Berücksichtigung ökologischer Belange.....</i>	<i>13</i>
2.3.7.	<i>Konzept zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels der Stadt Osnabrück.....</i>	<i>13</i>
2.3.8.	<i>Freiraumentwicklungskonzept.....</i>	<i>13</i>
2.3.9.	<i>Gesamtstädtisches Spielplatzkonzept.....</i>	<i>14</i>
2.3.10.	<i>Störfallbetriebe.....</i>	<i>14</i>
2.4.	Rechtliche Ausgangslage.....	15
2.4.1.	<i>Bebauungsplan.....</i>	<i>15</i>
2.4.2.	<i>Bodenschutz.....</i>	<i>15</i>
2.4.3.	<i>Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Flächen.....</i>	<i>15</i>
2.4.4.	<i>Baumschutz.....</i>	<i>15</i>
2.4.5.	<i>Wald.....</i>	<i>15</i>
2.4.6.	<i>Wasserrecht.....</i>	<i>16</i>
2.5.	Sonstige Belange.....	16
2.5.1.	<i>Eigentumsverhältnisse.....</i>	<i>16</i>
3.	UNTERSUCHUNGEN.....	16
B	PLANUNGSZIEL.....	16
C	PLANUNGSINHALT.....	17
1.	STÄDTEBAULICHE GRUNDIDEE.....	17
1.1.	Städtebaulicher Wettbewerb.....	17
1.2.	Planungsalternativen.....	21
1.3.	Informationsveranstaltung der Öffentlichkeit.....	22
1.4.	Solarenergetische Ausrichtung.....	24
2.	ERSCHLIEßUNG.....	24

2.1.	Verkehrliche Erschließung / Öffentliche straßenverkehrsfläche	24
2.2.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	26
2.3.	Weitere Wegeverbindungen	27
2.4.	Qualifiziertes Mobilitätskonzept.....	27
2.5.	Mobilitätszentren/ ruhender Verkehr	27
2.6.	Entwässerungskonzept und Regenrückhaltung.....	28
2.7.	Technische Erschließung.....	28
2.7.1.	<i>Energieversorgungskonzept.....</i>	28
2.8.	Soziale Infrastruktur.....	29
3.	TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ	29
3.1.	Lärmimmissionen.....	29
3.2.	Erschütterung	29
3.3.	Verschattung.....	29
3.4.	Luftreinhalteung	29
4.	STÄDTEBAULICHE FESTSETZUNGEN.....	29
4.1.	Art der baulichen Nutzung.....	30
4.1.1.	<i>Urbane Gebiete</i>	<i>30</i>
4.1.2.	<i>Eingeschränktes Gewerbegebiet.....</i>	<i>35</i>
4.2.	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	37
4.2.1.	<i>Grundflächen- und Geschossflächenzahl als Höchstmaß.....</i>	<i>37</i>
4.2.2.	<i>Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen.....</i>	<i>42</i>
4.2.3.	<i>Abstandsflächen.....</i>	<i>48</i>
4.2.4.	<i>Öffentliche und private Grünflächen.....</i>	<i>48</i>
4.3.	Sonstige Festsetzungen	50
4.3.1.	<i>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....</i>	<i>50</i>
4.3.2.	<i>Grünordnung, Artenschutz und Ausgleich.....</i>	<i>51</i>
5.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	57
5.1.	Dächer.....	57
5.2.	Einfriedungen.....	57
5.3.	Stützmauern	58
5.4.	Werbeanlagen.....	59
5.5.	Technische Dachaufbauten.....	59
6.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	59
7.	KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE.....	59
7.1.	Altlasten	59
7.2.	Kampfmittel	60
7.3.	Baudenkmale	60
8.	MAßNAHMEN.....	60
8.1.	Bodenordnung	60
8.2.	Folgekosten der Bauleitplanung	60
9.	STÄDTEBAULICHER VERTRAG.....	60
D	UMWELTBERICHT	60
E	ABWÄGUNG DER UMWELTBELANGE.....	60
F	SONSTIGE ANGABEN	60
1.	SOZIALVERTRÄGLICHKEIT	60
2.	FLÄCHENBILANZ.....	61

A RAHMENBEDINGUNGEN

1. PLANUNGSANLASS

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 586 - westlich Carl-Fischer Straße - ist die geplante Transformation des ehemaligen Stahlwerkgeländes nahe dem Osnabrücker Hauptbahnhof und der Innenstadt in ein gemischtes Stadtquartier, bei dem die Wohnnutzung durch produzierendes Gewerbe und andere Nutzungen (z. B. Büros, Dienstleistungen und Freizeiteinrichtungen) ergänzt werden soll.

Vor dem Hintergrund mangelnder Entwicklungsflächen im gesamten Stadtgebiet Osnabrück ist es zielführend, eine Neuentwicklung des Areals zu fördern. Die Entwicklung der untergenutzten und zum großen Teil brachgefallenen Fläche des ehemaligen Stahlwerksgeländes (auch Magnum-Areal genannt) ist im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung, führt zur Stärkung des Innenbereiches, lindert den Druck auf bislang unbebaute Flächen im Außenbereich und hat eine Attraktivierung und Qualifizierung eines Stadtraums in exponierter innerstädtischer Lage zur Folge. Die Planung ist somit sowohl für die Gesamtstadt, insbesondere aber auch für den nördlich angrenzenden Stadtteil Schinkel von Bedeutung. So soll mit der Entwicklung des Plangebiets die Nähe zur Innenstadt aufgegriffen werden und dessen Anwohnern und Anwohnerinnen als potenzieller, nahegelegener Arbeits- und Freizeitort dienen. Die Verbindung vom Plangebiet zur Innenstadt erfolgt über den bestehenden Haseuferweg und den Hasepark.

In dem neuen Quartier wird eine intensive Funktionsmischung angestrebt, bei dem die Wohnnutzung durch produzierendes Gewerbe, Kultur- und Sozialeinrichtungen und andere Nutzungen (z. B. Büros, Dienstleistungen und Freizeiteinrichtungen) ergänzt werden soll. Viele Produktionsprozesse sind aufgrund deutlich reduzierter Emissionen (Lärm, Geruch, Verkehr) mit sensiblen Nutzungen kompatibler geworden, sodass sich daraus die Chance entwickelt, neue Produktions-, Anwendungs- und Entwicklungsverfahren mit Schwerpunkt auf die gewerblichen Kompetenzfelder der Stadt Osnabrück im Plangebiet umzusetzen. Daraus resultieren auch besondere Konflikte, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu adressieren und abzuwägen sind.

Um die Planungsziele zu erreichen, wird der Bebauungsplan Nr. 586 - westlich Carl-Fischer-Straße - aufgestellt. Dieser soll den heutigen städtebaulichen Anforderungen gerecht werden und gesamtstädtische Entwicklungsziele berücksichtigen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 586 ist auch eine entsprechende Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich. Es wird auf die Ausführungen im Kapitel A 2.3.2 verwiesen.

1.1. VERFAHREN

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 19.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 586 - westlich Carl-Fischer-Straße - beschlossen. Zuvor hatte der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt den Beschluss am 07.09.2023 vorberaten. Als nächster Verfahrensschritt erfolgt gemäß § 3 Absatz 1 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie gemäß § 4 Absatz 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

1.1.1. Rahmenvorgaben für die Baulandentwicklung

Am 25. April 2023 hat der Rat der Stadt Osnabrück das Konzept zur sozial- und klimagerechten Bodennutzung und das Konzept zur Kostenbeteiligung von Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträgern an den sozialen Infrastrukturkosten bei der Baulandentwicklung beschlossen.

Mit der Einverständniserklärung zur Aufstellung der Bauleitpläne hat sich die Vorhabenträgerin zur Einhaltung der Vorgaben aus den Konzepten verpflichtet. Dies beinhaltet auch eine Umsetzung der Sozialquote von 10% im Bereich des Wohnungsbaus. Die Vorgaben werden zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträgerin gesichert.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1. LAGE IM STADTGEBIET

Das Plangebiet befindet sich östlich der Osnabrücker Innenstadt in Nähe zum Hauptbahnhof. Der ca. 15,5 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 586 - westlich Carl-Fischer-Straße - umfasst die drei Flurstücke 34/35, 34/19 und 34/93.

Das Plangebiet liegt administrativ im vorrangig gewerblich-industriell geprägten Stadtteil Fledder mit rund 2.500 Einwohnerinnen und Einwohnern. Südwestlich des Plangebiets entsteht außerdem das neue Quartier LokViertel, welches vom Plangebiet lediglich durch die Bahntrasse der Bad Bentheim-Löhne/Hannover – Strecke und durch den Verlauf der Hase getrennt wird. Nördlich des Plangebietes grenzt der hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägte Stadtteil Schinkel mit rund 14.500 Einwohnerinnen und Einwohnern an. Da das Plangebietes durch die Gleisanlagen vom restlichen Stadtteil Fledder abgetrennt ist, kann es stadträumlich dem Stadtteil Schinkel zugeordnet werden.

Im Norden des Plangebiets befindet sich ein Grünzug mit dem Haseuferweg am Verlauf der Klöckner Hase. Östlich wird das Plangebiet durch Gewerbeflächen sowie eine großflächige, aktuell brachliegende Einzelhandelsfläche und westlich durch das Gewerbegebiet Hasepark begrenzt.

Von Norden kommend endet die Bessemerstraße am Nordrand des Plangebiets, welche die bisherige Zufahrtsstraße auf das frühere Werksgelände darstellt. Weitergehend ist das Gebiet nicht erschlossen. Folglich ist das Plangebiet trotz seiner zentralen Lage durch infrastrukturelle sowie natürliche Barrieren derzeit von den umliegenden Stadtbereichen weitgehend isoliert.

2.2. BESTANDSANALYSE

2.2.1. Plangebiet

Die Fläche des Plangebiets diente bis 2016 als Betriebsgelände der Firma IAG Magnum GmbH der GMH-Gruppe. Entsprechend ist auf dem Plangebiet ein großer Bestand an alten Produktionshallen, Werkstätten und Sozialtrakten in unterschiedlichem Erhaltungszustand zu finden. Teilweise sind massive Fundamente und Wasserbecken in den Hallenbereichen vorhanden.

Das Zentrum des Plangebiets ist durch die stadträumlich markante Halle 4 geprägt, die sich als länglicher Baukörper in Nord-Süd-Richtung über das Areal erstreckt und das Plangebiet so baulich-räumlich in eine baulich stark genutzte westliche Gebietshälfte und eine weniger intensiv bebaute östliche Gebietshälfte unterteilt. Die Halle 4 stellt mit 22,6 m über Gelände zugleich das höchste Bauwerk in dem Gebiet dar.

An die Halle 4 schließen im Westen die etwas niedrigeren Hallen 1 bis 3 und weiter westlich drei weitere Hallenbauwerke an. Die am südlichsten liegende Halle ist mit 16,60 m über Gelände die Höchste der drei, wohingegen die zwei anderen eine Höhe von 7 m und 8 m über Gelände aufweisen.

Am nord-westlichen Gebietsrand bilden drei vom Volumen her vergleichsweise kleinere Hallenbauwerke, aufgrund relativ identischer Grundflächen (jeweils ca. 1.200 m²), ein Ensemble. Die westlichste Halle aus diesem Ensemble beherbergt eine kommerzielle Skateranlage, welche wie die Nachbarhalle 8,85 m über Gelände hoch ist. Südlich der Halle befindet sich eine Stellplatzanlage, an die wiederum weiter südlich eine Freiluftskateranlage anschließt. Zudem befindet sich hier ein kleineres Nebengebäude. Die östlichste Halle aus diesem Dreierensemble, die sogenannte Modellhalle, überragt die beiden westlicheren Hallen deutlich und hat eine Höhe von 18,75 m über Gelände.

In der östlichen Gebietshälfte gibt es parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze und somit rechtwinklig zur Halle 4 ausgerichtet lediglich ein weiteres großes Hallenbauwerk (Halle 6), welches eine ähnliche Höhe wie Halle 4 aufweist (19,91 m über Gelände).

Unmittelbar westlich dieser Halle befindet sich ein kleines eingeschossiges Pförtnerhaus (mit einer Höhe von etwa 3 m über Gelände). Südlich der Halle 6 befindet sich das ebenfalls eingeschossige sogenannte Glühzelt (Höhe: 6,15 m über Gelände), ein schlanker, länglicher Gebäudekörper, und das kleinvolumige

sogenannte Pumpenhaus. Glühzelt, Pfortnerhaus und Pumpenhaus stehen größtmäßig in einem ausgeprägten Kontrast zu den großvolumigen Hallenbauten.

Insgesamt herrscht ein hoher Versiegelungsgrad. Das Plangebiet weist ein Verhältnis von 65 % versiegelter Fläche zu 35 % unversiegelter Fläche auf. Das Grundstück umfasst auf der Südseite zwei schmale „Auskragungen“ in östliche und westliche Richtung, über die optional ein Gleisanschluss des Grundstücks gewährleistet werden kann.

In der östlichen Teilfläche des Areals haben sich ruderales Gehölzstrukturen zu einem Wald entwickelt, die als Wald im Sinne des § 2 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldG) vom 21. März 2002 einzustufen sind. Zusätzlich sind die Gebietsränder durch Baumbestand und teilweise dichtes Buschwerk geprägt.



Abbildung 1: Lageplan Bestandsgebäude

2.2.2. Umgebung

Westlich an das Plangebiet grenzt das neu entstandene Gewerbegebiet „Hasepark“, in dem unterschiedliche Gewerbetriebe sowie Einzelhandels- und Büronutzungen angesiedelt sind. Bei dem Gewerbegebiet handelt es sich um die Nachnutzung eines Standortes, der bis 1980 zusammen mit dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanvorentwurfs als Stahlwerk genutzt wurde. Den unmittelbar westlichen Gebietsrand prägt ein außerhalb des Plangebiets befindlicher Lärmschutzwall, der das Plangebiet vor Gewerbelärm, ausgehend von dem östlichen Logistikstandort (Paketverteilzentrum) abschirmt. Die in Richtung Westen angrenzende Innenstadt weist eine Vielzahl an Einrichtungen für die Nahversorgung, mehrere Bildungseinrichtungen, Hotels, Kirchen und Religionsgemeinden, Gaststätten sowie das Marienhospital und Kindertagesstätten und den Osnabrücker Hauptbahnhof auf. Der vierspurige Konrad-Adenauer-Ring als Verkehrsweg mit überörtlicher Bedeutung stellt zwischen dem „Hasepark“ und dem Bahnhofsgelände und der Innenstadt eine städtebauliche Zäsur mit Barrierewirkung dar.

Südwestlich des ehemaligen Stahlwerksgeländes liegt das 22 ha große ehemalige Betriebsgelände eines Güterbahnhofs, welches bereits seit über 20 Jahren brachliegt und zwischenzeitlich Zwischennutzungen aus dem gewerblichen, kulturellen und gastronomischen Bereich aufwies. Im Jahr 2021 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb zur Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts durchgeführt. Die Planung mündete in einem ergebnisoffenen B-Plan-Verfahren. Der Masterplan zum Quartier LokViertel sieht ein klimaneutrales und weitgehend autofreies Quartier mit Wohnnutzung sowie Büro-, Gewerbe- und Einzelhandelsflächen vor.

Südlich des vorliegenden Plangebietes verläuft die Hase.

Östlich angrenzend an das Gebiet befindet sich neben einem öffentlich zugänglichen Streetballplatz, eine Kfz-Werkstatt und ein aktuell leerstehendes Warenhausgebäude. Der für diesen Bereich geltende Bebauungsplan Nr. 496 sieht ein Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer höchstzulässigen Verkaufsfläche von 7.000 m² vor.

An das Plangebiet nördlich anschließend befindet sich der in Ost-West-Richtung verlaufende, mit mehreren Spielplätzen ausgestattete Grünzug entlang der Klöckner-Hase. Unmittelbar nordwestlich des Plangebiets weitet sich der Grünzug zum Hasepark mit einem aufwändig ausgestatteten und gestalteten Großspielplatz sowie einem Bolzplatz auf.

Weiter nördlich jenseits des Grünzugs liegt ein Wohngebiet, das durch eine kleinmaßstäbliche Wohnbebauung bestehend aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern und maximal dreigeschossigem Geschosswohnungsbau geprägt ist. Nördlich des Hallenensembles im Nordwesten des Plangebiets befinden sich zudem einige Kleingartenparzellen. Die Bebauungsstruktur steht insgesamt sowohl in einem auffälligen Kontrast zur großvolumigen Bebauung des Plangebiets, als auch zur überwiegend geschlossenen, drei- bis viergeschossigen Bebauung entlang der Mindener Straße.

Das ehemalige Stahlwerksgelände hat wesentlich zu der gewerblich-industriellen Prägung des Stadtteils Fledder beigetragen. Das inzwischen brachgefallene Gebiet liegt zwar administrativ im Stadtteil Fledder, befindet sich jedoch im nördlichen Bereich und wird durch die bestehende Gleisanlage stark vom Rest des Stadtteils getrennt. Das Areal ist stadträumlich und funktional daher eher dem angrenzenden Stadtteil Schinkel zuzuordnen, welcher sich mit Ausnahme des gewerblich geprägten Umfeldes östlich und westlich des Plangebiets, als Wohnquartier mit einem umfangreichen Angebot an Wohnfolgeeinrichtungen wie Kindertagesstätten, Schulen, Gastronomie, Läden und wohnungsbezogenen Dienstleistungen (Frisör, Nagelstudio etc.) darstellt.

2.2.3. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet weist aufgrund seiner ursprünglichen Nutzung nur bedingt eine innere Erschließung für den allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr sowie den Fuß- und Radverkehr auf. Aktuell wird das Gebiet ausschließlich von Norden über die Bessemerstraße, ausgehend von der Mindener Straße, erschlossen. Die Mindener Straße/ Buersche Straße als Hauptverkehrsstraße verbindet die Osnabrücker Innenstadt mit der A 33 im Osten des Stadtgebiets.

Östlich des Plangebiets verläuft als leistungsfähige, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hauptverkehrsstraße die Schellenbergstraße. Von dieser abzweigend führt die Carl-Fischer-Straße in Richtung des Plangebiets. Eine Fortführung dieser Straße über das Plangebiet in Richtung Westen bis hin zum Anschluss an die Franz-Lenz-Straße im Gewerbegebiet „Hasepark“ ist im derzeit geltenden Flächennutzungsplan bereits als planerische Absicht angelegt.

Das Plangebiet verfügt über eine ÖPNV-Erschließung über die Mindener Straße und die Bessemerstraße mit den Haltestellen „Finkenweg“, „Rosenburg“ und „Oststraße“. Die Haltestellen „Rosenburg“ und „Finkenweg“ weisen vom Mittelpunkt des Plangebiets eine fußläufige Entfernung von etwa 500 m auf. Die dort verkehrenden Buslinien sind die M3, 18 und 19. Eine weitere Buslinie ist entlang der Franz-Lenz-Straße/An der Rosenberg bereits geplant und wird mit Beendigung der Bauarbeiten an der Hamburger Straße realisiert.

Straßenbegleitende Fuß- und Radwege finden sich an der Mindener Straße, der Schellenbergstraße, An der Rosenberg, der Franz-Lenz-Straße und der Carl-Fischer-Straße. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Wege in den angrenzenden Grünbereichen. Von Bedeutung ist insbesondere der Haseuferweg, der in Höhe des Plangebiets nördlich der Klöckner Hase verläuft. Anknüpfungspunkte sind an der Bessemerstraße, an der Voltstraße, in Höhe An der Rosenberg und in/aus Richtung Carl-Fischer-Straße vorhanden. Über den Haseuferweg können u. a. der Hauptbahnhof und die Innenstadt von Osnabrück erreicht werden. Auch auf dem Lärmschutzwall, der im Westen an das Plangebiet angrenzt und im weiteren Verlauf den Hasepark vor Bahnlärm schützt, sind Wege in Richtung Franz-Lenz-Straße und Hamburger Straße (Hauptbahnhof) angelegt worden.

Die ausgeprägte räumliche Barriere im Süden des Plangebiets wird perspektivisch durch das geplante Brückenbauwerk, welches das LokViertel und das Gewerbegebiet „Hasepark“ verbinden soll, deutlich abgemildert. Auf diese Weise wird auch eine hochwertige Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr vom Plangebiet zum Hauptbahnhof hergestellt.

2.2.4. Naturräumliche Faktoren

Biotope

Im Plangebiet selbst befinden sich unterschiedliche Gehölz-, Sukzessions- und Ruderalstrukturen entlang der Randbereiche und auf den teil- und unversiegelten Standorten innerhalb des Plangebiets. Die innerhalb des Plangebiets liegenden Biotope sind als Halbruderale Gras- und Staudenflure gekennzeichnet. Die Gehölzfläche im Osten des Plangebiets ist in der Biotoptypkarte als Birken-Zitterpappel-Pionierwald gekennzeichnet und laut der Waldbehörde als Wald gemäß § 2 Abs. 3 NWaldG einzustufen. Die Waldfläche zieht sich auf der östlichen Plangebietshälfte bis zu den südlichen Rändern des Plangebiets.

In der Umgebung des Plangebiets befindet sich in nördlicher Richtung im Hasepark das Biotop Klöckner Hase (Nummer 543), dessen Gewässerlauf zwischen 1996 und 1998 naturnah umgestaltet wurde und sich zwischen der Schellenberger Straße und der Franz-Lenz-Straße erstreckt. In unmittelbarer Nähe sind ferner das große Rückhaltebecken (Nummer 537) und das kleine Rückhaltebecken (Nummer 538) an der Franz-Lenz-Straße, das Rückhaltebecken mit Verlandungsvegetation an der Bessemerstraße (Nummer 539), das kleine Rückhaltebecken an der Voltstraße (Nummer 540) sowie das große Rückhaltebecken an der Carl-Fischer-Straße (Nummer 542) als gesetzlich geschützte Biotope ausgewiesen.

Klima

In der Planungshinweiskarte Klima der Stadt Osnabrück sind Planungsempfehlungen enthalten, die dem Erhalt und der Verbesserung der stadtklimatischen Situation in der Stadt Osnabrück dienen sollen.

Die gesamtstädtische Klimauntersuchung (GEO NET 2017) zeigt eine Kaltluftfließrichtung, die sich weitestgehend von Norden nach Süden über/durch das Plangebiet bewegt. Die höchsten Geschwindigkeiten und der größte Volumenstrom treten entlang der Gleise auf. Die große Bestandshalle im Zentrum des Gebiets blockiert den Kaltluftstrom und kanalisiert ihn südlich. Bereiche des Gebiets sind Teil eines lokalen Kaltluftentstehungsgebiets, welches zusätzlich zur herangeführten Kaltluft wirkt. Von diesem Kaltluftsystem profitieren das nördlich der Mindener Straße gelegene Gebiet und die Innenstadt. Das Gebiet bietet ausreichend Potenzial, um die thermische Situation zu verbessern, ebenfalls begünstigt die bestehende Waldfläche die Kaltluftentstehung.

Die versiegelten Bereiche des Bestandes sind stadtklimatisch stark vorbelastet, weshalb das Gebiet sich größtenteils in der Kategorie „Ungünstige bioklimatische Situation“ befindet. Es besteht eine Luftleitbahn von Osten nach Westen, hier geht das Flurwindssystem mit mittleren Volumenströmen von Nordosten in diese über.

Auf der anderen Seite weisen sämtliche Gehölzstrukturen des Bestandes im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen nahe der Klöckner Hase eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung auf. Es handelt

sich bei diesen Gehölzflächen um für die gegenwärtigen Strukturen besonders wichtige klimaökologische Ausgleichsräume mit einer sehr hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung.

Altlasten

Das Plangebiet liegt im Bereich des Altstandortes des ehem. Stahlwerkes Osnabrück. Es hat eine langjährige Historie im Zusammenhang mit der industriellen Herstellung, Ver- und Bearbeitung von Stahl und Metallerzeugnissen. Im Altlastenkataster der Stadt Osnabrück wird die Fläche als Altlastenverdachtsfläche mit Boden- und Grundwasserverunreinigungen aufgeführt.

Zu dem gesamten Altstandort des ehem. Betriebsgeländes der der Firma IAG Magnum GmbH liegt bisher kein zusammenhängendes Altlastengutachten zur Gefährdungsabschätzung der Wirkungspfade Boden, Bodenluft und Grundwasser vor. Im Hinblick auf eine Umnutzung dieser vormals industriell genutzten Fläche zu einem Gewerbe- oder Wohnstandort und dem damit verbundenen Bebauungsplanverfahren, sind potenzielle Gefährdungen zu den zuvor genannten Wirkungspfaden vorab zu erkunden und gegebenenfalls der erforderliche weitere Untersuchungs- und Sanierungsbedarf aufzuzeigen. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen größerer Bodenbewegungen im Untergrund lokale Schadstellen angetroffen werden, deren Vorhandensein aktuell nicht bekannt ist.

Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine unter Denkmalschutz gestellten Gebäude sowie keine Naturdenkmäler.

2.3. PLANERISCHE AUSGANGSLAGE

2.3.1. Landesplanung und Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) stellt die planerische Konzeption für die Landesentwicklung dar und macht verbindliche Aussagen zu raumbedeutsamen Nutzungen und deren Entwicklung. 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.

Eine genauere Ausführung zum LROP ist der Begründung zur 111. Änderung des Flächennutzungsplans zu entnehmen.

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Übergeordnet ist seit dem 01. September 2021 der länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft. Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) ist ein Raumordnungsplan im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 7 Raumordnungsgesetz (ROG) und enthält Ziele und Grundsätze der Raumordnung, aus denen sich direkte planerische Anforderungen für die Bauleitplanung ergeben. Ziel ist ein länderübergreifender Hochwasserschutz. Dazu gehören u.a.:

- Prüfung von Hochwasserrisiken
- Vorausschauende Prüfung von Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasserereignisse
- Bedingte Freihalteplichten in Einzugsgebieten nach § 3 Nr. 13 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Planungs- und Zulassungsverbot von kritischen Infrastrukturen und Störfallanlagen in Überschwemmungsgebieten nach § 76 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Für die Stadt Osnabrück sind die rechtlichen Vorgaben für das Flusshochwasser anzuwenden. Derzeit gibt es fünf Überschwemmungsgebiete (100jähriges Ereignis), die im Stadtgebiet abgegrenzt sind und folgende Flüsse betreffen: Hase, Düte, Nette, Belmer Bach, Wilkenbach. Für den Fluss Hase liegt eine

Hochwassergefahrenkarte vor, die vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz erstellt wurde.

Für die Stadt Osnabrück sind die rechtlichen Vorgaben für das Flusshochwasser anzuwenden. Derzeit gibt es fünf Überschwemmungsgebiete (100-jähriges Ereignis), die im Stadtgebiet abgegrenzt sind und folgende Flüsse betreffen: Hase, Düte, Nette, Belmer Bach, Wilkenbach. Für den Fluss Hase liegt eine Hochwassergefahrenkarte vor, die vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz erstellt wurde.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Hase (100-jähriges Ereignis). Besondere Anforderungen werden in dem Bezug daher an die Planung nicht gestellt.

Seit Anfang 2023 liegen der Stadt Osnabrück Starkregengefahrenkarten mit Überflutungsausdehnungen und -tiefen für das gesamte Stadtgebiet vor. Diese müssen ebenfalls berücksichtigt werden. Mittelfristiges Ziel ist es, ein Handlungskonzept mit folgenden Bausteinen zu erstellen:

- Informationsvorsorge (inkl. Stärkung der privaten Eigenvorsorge),
- kommunale Flächenvorsorge,
- Krisenmanagement,
- Konzeption kommunaler baulicher Maßnahmen.

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Bereich geringer und teilweise in einem Bereich mittlerer Gefährdung.

2.3.2. Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Darstellung des Plangebiets im FNP der Stadt Osnabrück.

Der seit dem 14. Dezember 2001 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück, zuletzt geändert am 30. April 2021 (Nr. 90), stellt für den Planbereich folgende Nutzungen dar:

- Alle Bauflächen werden durch den FNP als Gewerbliche Bauflächen dargestellt.
- Über das Plangebiet verlaufend stellt der FNP eine überörtliche/örtliche Hauptverkehrsstraßen als Verbindung zwischen der Carl-Fischer-Straße im Osten und der Franz-Lenz-Straße im Westen dar.
- Ein Teil der Fläche des Planbereichs wird im FNP mit einer Umgrenzung von Flächen, die teilweise oder ganz erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (untersuchte Altablagerungen

und -standorte $\geq 5.000 \text{ m}^2$), dargestellt.

- Der nordöstliche Rand des Plangebiets befindet sich nach Darstellung des FNP im Wasserschutzgebiet, Schutzzone III (Weiteres Schutzgebiet). Dieses besteht mittlerweile jedoch nicht mehr.
- Zudem verlaufen über das Plangebiet zwei Richtfunktrassen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Da der Bebauungsplan zu großen Teilen nicht aus den Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann, ist für Teilbereiche eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Die Zielsetzung ist dem Änderungsvorentwurf und der dazugehörigen Begründung zur 111. Änderung des Flächennutzungsplans 2001 - westlich Carl-Fischer-Straße - zu entnehmen.

2.3.3. Märkte- und Zentrenkonzept

Grundlage der Einzelhandelssteuerung in der Bauleitplanung ist die 2. Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzepts der Stadt Osnabrück (MZK OS). Gemäß Ratsbeschluss vom 05.11.2019, ergänzt mit Beschluss vom 05.07.2022, 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.

Gesamtübersicht Sortimentskonzept

	zentrenrelevante Hauptsortimente		nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente
		nahversorgungsrelevante Hauptsortimente	
Innenstadt Osnabrück (Hauptzentrum)	uneingeschränkte Ansiedlung*	uneingeschränkte Ansiedlung*	uneingeschränkte Ansiedlung*
Stadtteilzentren	bis 800 qm VKF	großflächig möglich*	großflächig möglich*
Nahversorgungszentren	bis max. 200 qm VKF ("Osnabrücker Laden")	großflächig möglich*	großflächig möglich*
Solitäre Nahversorgungsstandorte	bis max. 200 qm VKF ("Osnabrücker Laden")	ggf. großflächig möglich nach Einzelfallprüfung**	bis 800 qm VKF
wohnnah Grundversorgung			
integrierte Wohn-, Misch- und Urbane Gebiete außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	bis max. 200 qm VKF ("Osnabrücker Laden")	bis max. 200 qm VKF ("Osnabrücker Laden"), in begründeten Ausnahmefällen auch großflächig mit Einzelfallprüfung*	bis 800 qm VKF
Fachmarkttagglomerationen	keine Ansiedlung***	keine Ansiedlung***	großflächig möglich* prioritäre Ansiedlung
Solitäre Fachmarktstandorte	keine Ansiedlung***	keine Ansiedlung***	großflächig möglich nach Einzelfallprüfung*
sonstige, nicht integrierte Standorte	keine Ansiedlung***	keine Ansiedlung***	ausnahmsweise zulässig nach Einzelfallprüfung*
gewerbliche Gebiete außerhalb der Fachmarkttagglomerationen	keine Ansiedlung, da gewerblichen Nutzungen vorbehalten***/*		

Abbildung 3: Übersicht Ansiedlungsmatrix (Quelle: Cima 2022, Seite 15)

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

Konkret werden im MZK zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Osnabrück definiert, wobei primär zwischen der Innenstadt als Hauptzentrum sowie den Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren unterschieden wird, denen jeweils unterschiedliche Versorgungsfunktionen zukommen. Das Plangebiet liegt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Märkte- und Zentrenkonzepts für die Stadt Osnabrück werden für das Planungsvorhaben berücksichtigt. In Kapitel C 4.1.1 sind die dazugehörigen Regelungen aufgeführt und erläutert.

Hinweis: Im Rahmen des benachbarten Bebauungsplanverfahrens zum LokViertel wird das MZK der Stadt Osnabrück derzeit geändert. In dieser 2. Änderung des Märkte- und Zentrenkonzeptes der Stadt Osnabrück soll im LokViertel ein neuer zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum LokViertel“ als neues Nahversorgungszentrum aufgenommen werden. Dies wäre bei der weiteren Betrachtung ggf. mit zu berücksichtigen.

2.3.4. Vergnügungsstättenkonzept

Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Osnabrück (VSK OS) trifft räumlich konzeptionelle Aussagen zu der planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet. Das Konzept wurde von der CIMA Beratung + Management GmbH im Auftrag der Stadt Osnabrück erarbeitet und vom Rat der Stadt Osnabrück am 07.07.2020 als städtebauliches Konzept beschlossen.

Das VSK OS ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Übergeordnetes Ziel des VSK OS ist es, schädliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung der Stadt Osnabrück durch die Erweiterung bestehender bzw. die Ansiedlung neuer Vergnügungsstätten auszuschließen.

Folgende Teilziele wurden formuliert:

- Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche als Standorte von Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie
- Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche und ihrer Randbereiche als Wohnstandort
- Sicherung der Fachmarkttagglomerationen als Standorte für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel
- Sicherung der Gewerbegebiete als Standorte für Gewerbe und Handwerk
- Vermeidung von „Trading-Down“-Prozessen und damit eines Funktionsverlustes der Zentralen Versorgungsbereiche und der Osnabrücker Gewerbegebiete
- Entsprechend den rechtlichen Rahmenbedingungen Entwicklungsspielraum für Vergnügungsstätten an Standorten, an denen keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind, in einem an den jeweiligen Standort angepassten Maße

Städtebaulich relevante „Trading-Down“-Effekte sind u. a.:

- Konflikte mit sensiblen Nutzungen (z. B. Schulen, Kindertagesstätten, Kirchen, Suchtberatungsstellen)
- Verzerrung des Mietpreisgefüges
- Verdrängung von Umfeldnutzungen durch Störwirkungen (Lärm, Spätöffnung, soziales Milieu)
- Verknappung des Flächenangebotes für im Gebiet vorrangig gewünschte Nutzungen (z. B. Gewerbe-/Produktionsbetriebe in Gewerbegebietslagen)
- Tendenz der Häufung von Vergnügungsstätten in bestimmten Gebieten (Agglomeration)
- Abwertung des Standortes (z. B. durch optische Abschottung des Straßenbildes, Störung des Stadtbildes, Rückgang von Frequenzen, Ausbreitung von Leerständen, Verschlechterung der Versorgungssituation)

Im Vergnügungsstättenkonzept werden Empfehlungen für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach Standortbereichen formuliert.

Empfehlungen für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten:

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
Fachmarkttagglomerationen	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

Abbildung 4: Empfehlungen für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (Quelle: Cima 2020, Seite 88, Abbildung 34: Empfehlungen für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach Standortbereichen)

Im Plangebiet stellt das Vergnügungsstättenkonzept spielorientierte, freizeit- und kulturorientierte sowie erotikorientierte Vergnügungsstätten als planerisch nicht erwünscht dar. Da es sich beim Plangebiet um ein lebendiges, funktionsgemischtes Quartier mit urbanem Charakter mit teilweise auch vor allem durch Wohnnutzung geprägten Bereichen handeln soll, wird den Empfehlungen des Vergnügungsstättenkonzepts im Grundsatz gefolgt. Der Bebauungsplanvorentwurf trifft Festsetzungen zum überwiegenden Ausschluss von Vergnügungsstätten. Es wird auf die Ausführungen in Kapitel C 4.1 verwiesen.

2.3.5. 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. 4.000 WE) im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser, ca. 30 % (ca. 2.400 WE) im Segment des Mietwohnungsbaus und rund 20 % (ca. 1.600 WE) im Segment der Eigentumswohnungen nachgefragt.

Das Planvorhaben kann einen Beitrag zur Befriedigung der prognostizierten Wohnraumnachfrage leisten.

2.3.6. Berücksichtigung ökologischer Belange

Am 08. Juli 2008 hat der Rat der Stadt Osnabrück sogenannte ökologische Standards in der Bauleitplanung beschlossen (ergänzt durch Beschluss vom 03.09.2019).

Vor diesem Hintergrund sind im Bebauungsplanverfahren Aspekte zu berücksichtigen wie z.B.:

- Energiekonzept,
- Photovoltaik/ Sonnenkollektoren,
- Fassaden- und Dachbegrünungen,
- Begrünung von Stellplatzbereichen und
- Regenwasserversickerung.

Die Vorgaben finden in den Festsetzungen Anwendung.

2.3.7. Konzept zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels der Stadt Osnabrück

Die Schutzgüter Klima bzw. Luft sind wichtige Aspekte der räumlichen Planung und Bestandteile der Abwägung in der Bauleitplanung, Umweltverträglichkeitsprüfung und bei Maßnahmen im Bestand (Stadtsanierung). Vor dem Hintergrund konkurrierender Planungsziele sind flächenbezogene Fachinformationen ein wichtiges Hilfsmittel zur sachgerechten Beurteilung dieser Schutzgüter. Aus der Kenntnis des in einer Stadt vorherrschenden Lokalklimas, die dadurch mitbestimmte lufthygienische Situation und den klimatischen Funktionszusammenhängen lassen sich Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen zur Verbesserung von Klima und Luft ableiten. 2017 wurde vom Büro GEO-NET Umweltconsulting GmbH aus Hannover ein Konzept zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels für Osnabrück erstellt. Wichtige Grundlage für die Bauleitplanung ist die Planungshinweiskarte, aus der Aussagen zu Kaltluftentstehungsgebieten, Strömungsfelder und Bewertungen von Frei- und Siedlungsraum zu entnehmen sind.

Das vorliegende Plangebiet weist Bereiche mit einer sehr hohen klimatischen Bedeutung (z.B. Grünflächen), überwiegend jedoch ungünstige bis sehr ungünstige klimatische Situationen auf (z.B. Gewerbeflächen). Die umgebende Siedlungsstruktur gestaltet sich ebenfalls abwechslungsreich, etwa durch die Klöckner Hase im Norden mit einer sehr hohen klimatischen Bedeutung sowie die sehr ungünstige klimatische Situation der Bahngleise im Süden.

2.3.8. Freiraumentwicklungskonzept

Das Freiraumentwicklungskonzept „Urbaner Freiraum im (Klima-)Wandel“ (FEK) der Stadt Osnabrück wurde im Sommer 2022 fertiggestellt. 2019 hat sich die Stadt auf den Weg gemacht, um auch in Zukunft eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiräumen gewährleisten zu können. Denn Freiräume haben in Städten eine besondere Bedeutung für die Klimaanpassung, die Artenvielfalt sowie das Naturerleben in der Stadt. Sie sind auch wichtig für die Erholung und die Gesundheit aller Menschen in Osnabrück.

Hinweis im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: Ausführungen zum FEK werden im weiteren Verfahren ergänzt.

2.3.9. 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. September 2020). Es dient als Grundlage für die Planung einer qualitativ hochwertigen, bedarfsgerechten Versorgung mit öffentlichen Spielflächen.

Grundsätzlich wird zwischen den als Basisangebot für Kinder und Jugendliche dienenden öffentlichen Kinderspielplätzen mit Nachbarschaftsfunktion (mind. 1.300 bis 1.500 m²) und mittelgroßen Quartiersspielplätzen (3.000 bis 5.000 m²) sowie zusätzlich Großspielplätzen mit jeweils etwa 10.000 m² unterschieden. Ausgehend von einer Analyse der Bestandssituation werden einige übergeordnete Maßnahmenfelder herausgestellt:

- Sicherung von Basisangeboten,
- Vervollständigung des Angebots an Quartiersspielplätzen,
- Vervollständigung des Angebots an Großspielplätzen,
- Priorisierung der Planungsbereiche (hoher/normaler/geringer Handlungsbedarf),
- Umsetzung von Qualitätszielen bei der Neugestaltung und Aufwertung von Spielflächen (u.a. thematische Vielfalt/inklusive Gestaltung),
- Durchführung einer Bürgerinformation bei der Neuanlage von Spielflächen,
- Anpassung des Spielflächenkonzepts an veränderte Bestands- und Bedarfssituationen.

Zur Ermittlung raumbezogener, konkreter Handlungsbedarfe werden in der Stadt 23 Spielraumplanungsbereiche unterschieden. Das Plangebiet liegt dabei im Spielraumplanungsbereich Fledder. Unter Berücksichtigung sozialräumlicher Kriterien, absoluter Kinderzahlen und der Versorgungsquote wird für diesen Bereich angesichts einer Versorgungsquote von weniger als 50 % ein prioritärer Handlungsbedarf (Platz 3 von 23) dargestellt. Zudem beträgt der Anteil der für Kinder öffentlich zugänglichen und nutzbaren Freiräume weniger als 10 % und ist damit einer der niedrigsten Werte der Stadt. Als einer von sechs Spielraumplanungsbereiche gibt es derzeit noch keinen Quartiersspielplatz in Fledder. Darüber hinaus ist der überwiegende Teil der bestehenden Spielplätze aufgrund der gewerblichen Prägung des Stadtteils im südlichen Teil von Fledder konzentriert, sodass diese besonders weit vom am nordwestlichen Rand des Bereichs gelegenen Plangebiet entfernt liegen. In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befindet sich jedoch der Großspielplatz im Hasepark im Stadtteil Schinkel. Für die Stadtteile Schinkel, Innenstadt, Schölerberg und Gartlage wird ebenfalls ein prioritärer Handlungsbedarf dargestellt. Aufgrund der vorgesehenen Verdichtung im Plangebiet ist ein generationenübergreifender und (zumindest in Teilen) barrierefreier Spiel-, Bewegungs- und Aufenthaltsraum vorzusehen, der analog zum Spielplatzkonzept, der Größe eines Quartiersspielplatzes entspricht (ca. 3.000 - 5.000 m²).

2.3.10. Störfallbetriebe

In Osnabrück befinden sich mehrere Betriebe, die als Störfallbetrieb eingestuft und gemäß § 50 BImSchG im Rahmen der Bauleitplanung zu betrachten sind. Als Grundlage zur Ermittlung angemessener Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten wurde von der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) der Leitfaden KAS-18 "Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse mit Erläuterungen" erarbeitet. In Anlage 1 sind generelle Achtungsabstände angegeben, die einen Anhalt bieten, ob bei einem Zusammenrücken von Betriebsbereich und schutzbedürftigem Gebiet der Planungsgrundsatz nach § 50 Satz 1 BImSchG noch gegeben ist.

Da weite Teile des Osnabrücker Stadtgebiets in den Achtungsabständen der Störfallbetriebe liegen, sind die Betriebe in den letzten Jahren näher untersucht worden, um den angemessenen Abstand zu ermitteln. Dabei wurden die spezifischen Gegebenheiten vor Ort geprüft und der tatsächliche Gefahrenbereich ermittelt.

Ableitend von den Untersuchungsergebnissen kann für das vorliegende Plangebiet festgestellt werden, dass es deutlich außerhalb der ermittelten angemessenen Abstandsflächen liegt.

2.4. RECHTLICHE AUSGANGSLAGE

2.4.1. Bebauungsplan

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzen im Norden der Bebauungsplan Nr. 459 – Bessemerstraße – und im Westen der Bebauungsplan Nr. 333 – östlich Hamburger Straße –. Östlich befindet sich der Bebauungsplan Nr. 496 – Nordwestlich Schellenbergbrücke – mit seiner 1. Änderung, welcher im Bereich der Carl-Fischer-Straße in den Geltungsbereich des hier aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 586 – westlich Carl-Fischer-Straße – ragt und somit von diesem überplant wird. Für den überwiegenden Teil des Plangebietes bestehen keine rechtverbindlichen Bebauungspläne. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist folglich überwiegend nach § 34 BauGB zu beurteilen, da das Plangebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt.

2.4.2. Bodenschutz

Die Funktionen des Bodens sind nach § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. *„Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.“* (§ 1 Satz 2 BBodSchG). Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens sollen bei Einwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Demnach ist insbesondere auch die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bebauungsplanvorentwurf trifft Festsetzungen zu einer kompakten und flächensparenden Bebauung sowie einer Begrenzung der Bodenversiegelung (siehe Kapitel C 4.2).

2.4.3. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Flächen

Für das Fließgewässer der Klöckner-Hase im Norden des Planbereichs ist ein Überschwemmungsgebiet förmlich festgesetzt. Im Stadtgebiet Osnabrück besteht die gesetzliche Verpflichtung, ein Überschwemmungsgebiet für ein 100-jähriges Ereignis für Hase, Düte, Nette, Belmer Bach und Wilkenbach festzusetzen.

Für Hase, Nette, Düte und Wilkenbach liegen festgesetzte Überschwemmungsgebiete vor, die auch in den nächsten Jahren Gültigkeit haben werden.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet keine Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) bzw. § 24 NNatG (Niedersächsisches Naturschutzgebiet), keine Naturdenkmäler gem. § 28 BNatSchG bzw. § 27 NNatG, keine Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG bzw. § 26 NNatG sowie keine geschützten Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG bzw. § 28 NNatG.

Detaillierte Angaben werden den Ausführungen im Umweltbericht zu entnehmen sein, welcher im Rahmen des Verfahrens erstellt wird.

2.4.4. Baumschutz

Im Plangebiet sind bisher keine Baumschutzflächen oder geschützte Bäume dargestellt. Derzeit besteht für das Stadtgebiet Osnabrück keine Baumschutzsatzung.

2.4.5. Wald

Im östlichen Teilbereich des Plangebiets sowie im nördlichen Randbereich befinden sich Flächen, die als Wald im Sinne des § 2 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldG) vom 21. März 2002 einzustufen sind. Bei der Waldfläche handelt es sich um einen Birken-Zitterpappel-Pionierwald. Der Waldbestand unterliegt u.a. wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und für das Landschaftsbild einem besonderen Schutz. Eine Umwandlung des Waldes in eine andere Nutzung ist gem. § 8 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldG) vom 21. März 2002 nur zulässig, wenn die

Waldumwandlung den Belangen der Allgemeinheit dient oder erhebliche wirtschaftliche Interessen der waldbesitzenden Person die Umwandlung erfordern und diese Belange und Interessen unter Berücksichtigung der Ersatzmaßnahme das öffentliche Interesse der Erhaltung der Waldfunktion überwiegen.

Hinweis im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt und der Umgang mit dem Waldbestand erläutert.

2.4.6. Wasserrecht

Das Plangebiet liegt weder in einem Wasserschutz- noch in einem Überschwemmungsgebiet.

Das Teilschutzgut Oberflächengewässer besitzt im Planbereich auf Grund der Nähe zum Gewässer Klöckner Hase eine besondere Bedeutung. Für das Teilschutzgut Grundwasser ist das Gebiet als stark durch auffüllungsbedingte Altlasten beeinträchtigt anzusehen und durch den zusätzlich hohen Versiegelungsanteil von allgemeiner Bedeutung. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegen vertikale Schadstoffeinträge.

Hinweis im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung: Der fachlich zuständige Träger öffentlicher Belange wird darum gebeten, die Informationen zum Wasserschutzgebiet zu prüfen. Die in der Begründung enthaltenen Aussagen hierzu werden somit eventuell noch angepasst bzw. präzisiert

2.5. SONSTIGE BELANGE

2.5.1. Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet befindlichen Flächen (Flurstücke 34/35, 34/19 und 34/93) befinden sich im Eigentum der GMH Real Estate Bessemerstraße GmbH (GMHRE).

3. UNTERSUCHUNGEN

Im Rahmen der Bauleitplanung werden erforderliche Untersuchungen durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung dient unter anderem der Feststellung des Untersuchungsbedarfs.

B PLANUNGSZIEL

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Revitalisierung des Werksgeländes in zentraler Lage der Stadt Osnabrück zu schaffen und ein neues Quartier mit urbanem Charakter zu entwickeln. Folgende Ziele werden mit der Planung verfolgt:

Nutzung

- Entwicklung möglichst funktionsgemischter Nutzungsstrukturen mit einem eindeutigen Schwerpunkt auf die Wohnnutzung im Norden aufgrund der hohen Lagequalität am Grünzug entlang der Klöckner Hase und einer gewerblichen Nutzung im Süden entlang der Bahntrasse
- Konzentration der publikumswirksamen Nutzungen möglichst im Bereich der zentralen Erschließungsachse
- Schaffung eines differenzierten Wohnraumangebots für unterschiedliche Personengruppen

Freiraum/ Umwelt

- Bereitstellung eines hochwertigen Freiraumangebots für die Nutzer und Nutzerinnen des Quartiers

Mobilität

- Entlastung der Mindener Straße durch Verbindung der Carl-Fischer-Straße mit der Franz-Lenz-Straße
- Schaffung eines abseits der zentralen Erschließungsachse möglichst autoarmen Quartiers durch die

räumliche Konzentration des ruhenden Verkehrs in Mobilitätszentren

- Bereitstellung eines engmaschigen und hochwertigen Wegenetzes für Fußgänger und Radfahrer sowohl im Inneren des Quartiers als auch zur Anbindung an benachbarte Siedlungs- und Freiraumstrukturen

Standortbedingte Besonderheiten

- Aufwertung des Ortsbildes
- Sicherung einer bodenschonenden Siedlungsentwicklung durch Wiedernutzbarmachung einer prägnanten Brachfläche im Stadtgefüge
- Schaffung eines Stadtquartiers mit hoher Bebauungsdichte, um das sich aus der zentralen und verkehrsgünstigen Lage ergebende Standortpotenzial für möglichst viele zukünftigen Nutzer zugänglich zu machen
- Sicherung der Gebietsidentität durch Integration vorhandener Bausubstanz in die neue Siedlungsstruktur

C PLANUNGSINHALT

1. STÄDTEBAULICHE GRUNDIDEE

1.1. STÄDTEBAULICHER WETTBEWERB

Für die Entwicklung des Areals westlich Carl-Fischer-Straße hat die GMH Real Estate Bessemerstraße GmbH in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Osnabrück im Jahr 2023 einen kooperativen städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb in Anlehnung der Richtlinie RPW 2013 (Architektenkammer Niedersachsen Reg.-Nr. 212-32-21/02) durchgeführt.

Im Zeitraum von März bis Juni 2023 erarbeiteten im Rahmen des Wettbewerbs sieben, national und international besetzte Planungsteams, die zuvor von der Ausloberin eingeladen wurden, jeweils ein städtebauliches Entwicklungskonzept. Maßgebliche Aufgabenfelder waren dabei Städtebau, Freiraumplanung, Erschließung und Mobilität sowie Nachhaltigkeit, Energie und Klimaschutz. Zusätzlich konkretisiert wurde die Aufgabenstellung unter anderem durch folgende Aspekte:

- Entwicklung einer planerischen Leitidee für ein zukunftsweisendes Quartier
- Schaffung eines wandlungs- und entwicklungsfähigen Nutzungskonzeptes
- Berücksichtigung von Gebäudetypologien für unterschiedliche Nutzergruppen
- Prüfung der Einbeziehung der Historie der Fläche
- Vernetzung mit der Umgebung
- Strukturierung identitätsstiftenden Freiraums, Erhalt und Ausbau vorhandenen Grüns
- Berücksichtigung der Klimaanpassung
- Entwicklung klimafreundlicher Mobilitätskonzepte
- Neue Maßstäbe in Klimaschutz und Nachhaltigkeit setzen
- Frischluftversorgung der Umgebung fördern
- Planerische und bauliche Lösung der vorhandenen Lärmsituation

Aus dem Verfahren wurde im Juli 2023 der Entwurf „MagnumWerk! – (RE)Produktives Quartier“ des Planungsteams ASTOC Architects and Planners mit GREENBOX Landschaftsarchitekten als Siegerentwurf ausgewählt (s. Abbildungen 5 und 6).



Abbildung 5: Rahmenplan des Siegerentwurfs, Stand Juni 2023, ASTOC Architects and Planners



Abbildung 6: Gesamtkonzept des Siegerentwurfs, Stand Juni 2023, ASTOC Architects and Planners

Nach Auswahl des Siegerentwurfs wurde dieser in enger Zusammenarbeit mit den Fachplanenden sowie Fachbehörden weiterentwickelt und konkretisiert. So wurde die nördliche Bebauung weiter von der Klößner-Hase abgerückt, um die Anforderung aus der Auslobung bzgl. der Berücksichtigung des gesetzlich geschützten Biotops entlang der Klößner Hase einzuhalten. Im Norden wurden die Wohnhöfe

somit neu strukturiert. Weiterhin wurden die Baukörper der Mobilitätszentren vergrößert. Im südwestlich gelegenen Fokusraum Gewerbe und Produktion (siehe grau hinterlegte Flächen in der Abbildung 5) wird auf den Erhalt der südlichen Gewerbehalle und des Produktionshofes zugunsten eines größeren Baufeldes verzichtet. Zudem wird der Quartiershof südlich der an die Haupteinfahrtsstraße angrenzenden, öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung „Waldplatz“ geschlossener ausgeführt, um eine geschütztere Hofsituation zu schaffen. Die beiden Gebäude im Südosten des Plangebiets werden zusammengeführt, um einen besseren Lärmschutz zu ermöglichen. Weiterhin erfolgte eine Anpassung einzelner Gebäudeabschnitte für eine optimierte Dimensionierung für die späteren Nutzungen.

Nachfolgend wird das auf dem Siegerentwurf basierende aktuelle städtebauliche Konzept vorgestellt.

Städtebauliches Konzept



Abbildung 7: Städtebauliches Konzept, Lageplan, Stand Februar 2024, ASTOC Architects and Planners

Das städtebauliche Konzept schlägt ein sehr dichtes, urbanes und funktionsgemischtes Quartier mit einem strengen Blockraster und relativ homogener Höhenentwicklung von überwiegend vier bis sieben Geschossen mit einer Gebäudehöhe von 13,5 bis 26,0 m vor.

Im Hinblick auf die Nutzungsstruktur wird grundsätzlich eine feinteilige Funktionsmischung angestrebt. Entsprechend der unterschiedlichen Lagequalitäten innerhalb des Quartiers soll jedoch im Norden entlang des Grünzugs im Verlauf der Klöckner-Hase sowie im Zentrum des Quartiers zwischen den geplanten Grünflächen „Waldplatz“ und „Grüne Mitte“ eine Wohnnutzung vorherrschen, während am

Süd-, West- und Ostrand, jeweils im Einflussbereich von Bahntrassen sowie benachbarten gewerblichen Nutzungen, eine lärmunempfindliche gewerbliche Nutzung dominieren soll. Die insbesondere im Süden vorgesehene Produktion dient zudem als Lärmschutz zu den südlich angrenzenden Bahngleisen.

Im gesamten Plangebiet sollen zudem weitere Nutzungen wie soziale Einrichtungen, gastronomische Angebote, Freizeit-, Event- und Kulturangebote, Beherbergungsbetriebe, Nahversorgungsangebote sowie Büros für eine starke Nutzungsmischung sorgen. Publikumswirksame Nutzungen sollen insbesondere in Erdgeschosszonen der Belegung der verschiedenen Plätze im Quartier und der zentralen Erschließungsachse dienen.

Nach dem aktuellen Planungsstand können im Plangebiet etwa 800 Wohneinheiten sowie rund 3.000 Arbeitsplätze entstehen.

Städtebaulich nimmt das Konzept das strenge orthogonale Raster der bestehenden Hallenbebauung auf und entwickelt auf deren Grundriss eine neue Blockstruktur mit klar ausgebildeten Raumkanten. Die Bereiche, in denen eine gewerbliche Nutzung dominieren soll, sind durch großflächige, hallenartige Gebäudekörper geprägt, auf die teilweise Gebäudezeilen aufgesetzt sind. Die für eine überwiegende Wohnnutzung vorgesehenen Baufelder sind hingegen primär durch eine perforierte Blockstruktur geprägt.

In Hinblick auf die Höhenentwicklung orientiert sich der Entwurf an der höchsten im Gebiet vorhandenen Halle 4. Vorherrschend ist eine fünf- bis siebengeschossige Bebauung. Durch eine kleinteilige Differenzierung der Geschossigkeiten können Stadträume gezielt akzentuiert werden.

Im städtebaulichen Konzept wird zudem die übergeordnete Prämisse verfolgt, die vorhandene Identität des ehemaligen Industrie- und Gewerbeareals aufzugreifen. Über den Erhalt und die Umnutzung einzelner Bestandsbauten soll an die Historie des Ortes erinnert werden. Dies ist möglich, da die Baufeldaufteilungen dem Grundriss der Bestandsbebauung folgen. So soll im Zentrum des Plangebiets das Stahlgerüst der gewerblichen Halle 4 erhalten bleiben. Über Einbauten sollen zukünftig gewerbliche oder kulturelle Nutzungen innerhalb des historischen Stahlgerüsts ermöglicht werden. Im nördlichen Teil der Halle 4 ist außerdem eine „eingehängte Sportanlage“ vorgesehen, unter der die ebenerdige Erschließungsstraße verläuft. Die Hallen im Nordwesten (mit der aktuellen Skaterhalle) sowie das sogenannte Pumpenhaus im geplanten „Waldplatz“ sollen erhalten werden. Fragmente bestehender Hallen sollen auch westlich der Halle 4 in die Neubebauung integriert werden.

Eine Verbindung zwischen der Franz-Lenz-Straße im Westen und der Carl-Fischer-Straße im Osten stellt sowohl die Haupteerschließung als auch die vorrangige Kommunikations- und Kontaktzone der zukünftig das Quartier nutzenden Menschen dar. Durch die Anordnung von vier Platzsituationen entlang dieser Zone entstehen nachbarschaftliche Treffpunkte, die durch die Ansiedlung verschiedenster Nutzungen (Gastronomie, Läden, Dienstleistungen etc.) belebt werden und als lebendige Quartiersadresse dienen. Eine Stichstraße nach Süden im Südosten sowie eine Schlaufe im Fokusraum Gewerbe und Produktion im Südwesten ergänzen die Erschließung.

Der ruhende Verkehr wird in den zwei Mobilitätszentren im Osten und Westen, jeweils unmittelbar südlich der zentralen Erschließungsachse, untergebracht. Ein Großteil des Kfz-Verkehrs wird am Rande des Quartiers abgefangen und die Parksuchverkehre stark vermindert. Dies trägt auch zur Aufenthaltsqualität der Plätze bei.

Fuß- und Radwege komplettieren die Erschließung im Quartier und schließen dieses durch übergeordnete Verbindungen in den Grünachsen auch an die Umgebung an. Das einfache Grundraster des Entwurfs entwickelt dabei ein engmaschiges und abwechslungsreiches, weitgehend vom motorisierten Verkehr freigehaltenes internes Wegenetz. Um dies zu ermöglichen, werden private Erschließungswege des Quartiers der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und übernehmen eine bedeutsame Funktion für das feingliedrige Wegenetz (siehe Kapitel C 4.3.1).

Die Freiräume im ehemaligen Stahlwerksgelände sorgen für eine Auflockerung und Durchgrünung des Quartiers sowie eine Anbindung an die Grünstrukturen der Umgebung bzw. das Freiraumsystem der Stadt Osnabrück. Drei in ihrem Charakter jeweils unterschiedliche Parktypologien schließen als

Grünverbindungen in Nord-Süd-Richtung das Quartier an die Grünstrukturen der Klöckner-Hase im Norden an. Der im Westen des Plangebiets gelegene Aktivdeich greift bestehende topographische Verhältnisse auf und wird als begrünter Spiel-, Sport- und Aufenthaltshang ausgestaltet. Dieses Aktivitätsband zieht sich thematisch und räumlich weiter fort und schließt nördlich im Bereich der Skatehalle an den Hasepark an. Im Zentrum des ehemaligen Stahlwerksgeländes verläuft in Nord-Südrichtung eine zentrale, offene Parkanlage, die südlich der Erschließungsachse durch eine in Ost-Westrichtung ausgerichtete Grünfläche erweitert wird und so zum zentralen Freiraum des Quartiers wird. Die Flächen im Bereich der Halle 4, die keine Einbauten erhalten werden zukünftig zwar im Privatbesitz sein, stellen jedoch eine optische Erweiterung der Parkanlage dar. Hier sollen die bestehenden massiven Betonfundamente für eine Wasserlandschaft genutzt werden, um zusammen mit der Parkanlage einen großzügigen Raumeindruck zu schaffen. Der östliche Freiraumkorridor Waldpark ermöglicht einen teilweisen Erhalt des bestehenden Sukzessionswäldchens. Gleichzeitig wird die Fläche erweitert, um den Anschluss an den Hasepark im Norden herzustellen. Ergänzend zu diesen öffentlichen Grünflächen stellen insbesondere die Innenhöfe halböffentliche Gemeinschaftsflächen dar.

Aus Sicht des Klimaschutzes sorgt die bestandsorientierte Planung für eine Einsparung der in den erhaltenen Hallen gebundenen „grauen Energie“ und somit für CO₂-Einsparungen. Gleichzeitig gewährleisten die kompakten Baukörper mit einem guten A/V-Verhältnis (Außenfläche zu Volumen) energieeffiziente Gebäude. Als Nutzungsgemischtes Quartier mit kurzen Wegen, einem attraktiven Angebot für den Fuß- und Radverkehr sowie einem geringen Kfz-Anteil im Inneren wird ein weiterer Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Im Sinne der Klimaanpassung sollen die umfangreichen Grünachsen für die Entstehung und Verteilung von Kaltluft nicht nur im Plangebiet, sondern auch in der näheren Umgebung sorgen. Die Orthogonalität der Baustruktur soll eine Durchlüftung sowohl in Ost-West- also auch Nord-Süd-Richtung ermöglichen. Der Grünanteil, der sich aus Grünflächen, Baumpflanzungen, Gründächern und teils unversiegelten Platzflächen zusammensetzt, kann zu einem angemessenen Mikroklima beitragen. Die Effekte sind noch abschließend zu untersuchen.

Insgesamt kann das ehemalige Industrieareal somit zu einem urbanen, Nutzungsgemischtem Quartier mit hoher Lebensqualität, guten Wohnlagen, Nutzungsneutralen bzw. gemischten Gebäudestrukturen und Arbeitswelten sowie hochwertig gestalteten öffentlichen Räumen entwickelt werden, in denen eine hohe Aufenthaltsqualität besteht und gleichzeitig an die Historie des Ortes erinnert wird.

1.2. PLANUNGALTERNATIVEN

Im Rahmen des 2023 durchgeführten Wettbewerbsverfahrens (siehe Kapitel C 1.1) wurden insgesamt sieben verschiedene Konzepte erarbeitet, von denen ein Konzept zum Siegerentwurf ausgelobt und zur Grundlage des anschließenden Bebauungsplanverfahrens ausgewählt wurde. Die übrigen Konzepte bilden die Planungsalternativen ab, die nachfolgend beschrieben werden.

Eine der Alternativen ist der im Wettbewerbsverfahren zweitplatzierte Entwurf. Hier wird das Plangebiet in drei Bereiche mit den Schwerpunkten Wohnungsbau, gemischtes Werkcluster sowie Forschung und Büro gegliedert. Der südliche Rand des Plangebiets ist von Grünstrukturen geprägt und integriert einen sogenannten Regenwasserpark. Der Entwurf ist zudem durch eine allgemein weniger dichte Bebauung, eine nördlich angelegte längliche Platzsituation und den Erhalt des Pionierwaldes charakterisiert. Im Rahmen der Jurysitzung des Wettbewerbes wurde bemängelt, dass die Wohnhöfe, Aufenthalts- und Freizeitbereiche wenig ausdifferenziert wurden. Der Regenwasserpark ist nach Auffassung der Jury zudem zu isoliert platziert worden und überzeugte aufgrund seiner Dimensionierung, der Monofunktionalität und geringen Nutzungsqualität nicht. Ebenfalls wurden die Abstände zu den Gleisen für eine mögliche Gleiserweiterung als nicht ausreichend erachtet.

In einer weiteren Alternative werden quadratische Baufelder umgesetzt und der gesamte Wald erhalten. Der Entwurf ist durch die Reparatur von Bestand und einer Öffnung der Hallen für Durchwegungen gekennzeichnet. Die quadratischen Baufelder führen jedoch zu einer stark geschlossenen Bebauung, die städtebaulich nicht überzeugte.

Die dritte Planungsalternative zeichnet sich abgrenzend zu den anderen Entwürfen durch einen zentralen Quartiersplatz und eine massive erhaltene Bestandshalle im Süden aus. Er versucht, durch diagonale Grünverbindungen und nach Norden mit geöffneten und ausdifferenzierten Wohnbebauungen zur Integration der Klöckner Hase und dem Stadtteil Schinkel beizutragen. Der Entwurf ist jedoch durch eine starke Funktionstrennung geprägt. Die Addition eines massiven zusätzlichen Baukörpers auf der höchsten Halle 4 wurde aufgrund der so zu erwartenden Verschattung zentraler Bereiche kritisch gesehen. Von der Jury kritisiert wurde auch die vorgesehene Haupterschließung. Die zentrale Ost-Westverbindung wird durch zwei Verschwenkungen in den Süden des Plangebiets geführt. Das Planungsziel, die Mindener Straße durch die neue Ost-West-Verbindung von Verkehr zu entlasten, kann durch diese umweghafte Straßenführung nicht erreicht werden.

Eine weitere Planungsalternative sieht im Nordwesten des Gebiets eine große Freifläche mit einem einzelnen, kreisförmigen Wohnbaukörper vor. Die große Fläche um den kreisförmigen Baukörper wurde jedoch als nicht gut nutzbar bewertet. Zusätzlich wurde kritisiert, dass der Wald nicht einmal teilweise erhalten wurde und die Wohnbebauung sich relativ weit nach Norden bis entlang der Klöckner Hase erstreckt. Der Entwurf ist ebenfalls durch eine sehr dominante Ost-West-Achse gekennzeichnet, die nach Auffassung der Jury im Plangebiet teilend wirkt. Innerhalb des Quartiers fehlen zudem Grünflächen für eine wirkungsvolle Kaltluftproduktion, sodass der Entwurf für eine weitere Planung ungeeignet ist.

In einer fünften Planungsalternative wird eine weitgehende Öffnung und Transparenz der Halle 4 sowie die Gestaltung einer Quartiersmitte entlang einer mit Retentionsflächen ausgestatteten Klimastraße vorgeschlagen. Die Baublöcke sind quadratisch und verfügen über baulich gleich hohe Gebäude, die punktuell durch Hochhäuser unterbrochen werden. Die Wohnblöcke wirken jedoch sehr gleichartig und die Setzung der Hochpunkte ist nicht immer plausibel. Innerhalb des Quartiers werden Grünräume, die eine wirkungsvolle Kaltluftproduktion ermöglichen, nicht überzeugend ausgearbeitet, sodass dieser Entwurf nicht favorisiert wurde.

Der letzte Entwurf legt den Fokus auf eine grüne, innere Wegeverbindung und die Öffnung zur Klöckner Hase und zum Stadtteil Schinkel. Der Wald wird hier komplett erhalten und eine grüne Nord-Süd-Achse angelegt. Zusätzlich entsteht eine Ost-West-Achse, welche zweifach verschwenkt. Dabei erfüllt der Entwurf die Vorgabe, durch eine zentrale durchgehende Achse die bestehende Frischluftschneise möglichst wenig abzuschwächen, nicht, sodass er für eine zukünftige Planung nicht überzeugen konnte.

In Abgrenzung zu den Planungsalternativen wurden vom Preisgericht mehrere Aspekte des Siegerentwurfes hervorgehoben. So wurde die Entwicklung eines zusammenhängenden, klar ablesbaren Quartiers mit einer zentralen Mitte lobend erwähnt. Besondere Bedeutung wird dabei der Integration der großen Halle 4 beigemessen, welche die Haupterschließung (die sogenannte Kontaktzone) markant kreuzt und dem gesamten Quartier eine beeindruckende Großzügigkeit und ein hohes Maß an Identität gibt. Gleichzeitig schaffen die Aufweitungen der Kontaktzone eine spannende Abfolge von Plätzen, während die Grünzüge die übergeordnete Formation des Quartiers unterstützen und zusammenhalten. Darüber hinaus bieten sie unterschiedliche Angebote und landschaftliche Atmosphären, die gekonnt aus dem Bestand abgeleitet werden. Die feinen Erschließungsachsen ergänzen die Kontaktzone und geben dem Quartier eine hohe Durchlässigkeit. Die großzügig angeordneten Gebäudeensembles entlang der Hase bieten günstige Bedingungen für qualitativvolles, durchgrüntes Wohnen. Gleichzeitig schaffen die Gebäude in ihrer Höhe und Körnung den Anschluss an den Stadtteil Schinkel und bieten glaubhaft Potential auch für gewerbliche Nutzungen. Zudem kommt der Siegerentwurf, anders als andere Entwürfe, ohne einzelne Gebäudehochpunkte aus. Er bietet daher eine angemessene Grundlage für die weiterführende Planung.

1.3. INFORMATIONSVERANSTALTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Im Nachgang zum städtebaulichen Wettbewerb wurde den Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen einer Informationsveranstaltung und einer Ausstellung des Wettbewerbsergebnisses die Möglichkeit zur Stellungnahme eingeräumt. Insgesamt sind 16 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern eingegangen.

Den Anregungen der Bürgerinnen und Bürger konnte überwiegend entsprochen werden.

Bezüglich der Nutzungsvielfalt befassten sich die Stellungnahmen insbesondere mit der Integration von Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitgestaltungsmöglichkeiten. Den geäußerten Ansprüchen wird der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf gerecht. Die im Bebauungsplanvorentwurf voraussichtlich festzusetzende Gebietsform des Urbanen Gebiets zeichnet sich durch ein breites mögliches Nutzungsspektrum aus, sodass das von den Bürgerinnen und Bürgern formulierte Anliegen an Multifunktionalität begünstigt wird. Auch soziale Einrichtungen sind hier grundsätzlich zulässig. Der ebenso geäußerte Vorschlag nach einer stärkeren Funktionstrennung wurde nicht aufgenommen, da dieser der städtebaulichen Zielsetzung eines funktionsgemischten Quartiers der kurzen Wege entgegensteht.

Bezüglich der Wohnnutzung wurde eine hohe Wohnruhe angemahnt. Die Wohnnutzung wird überwiegend in den Bereichen des Quartiers sein, die vergleichsweise wenig von dem Eisenbahnlärm als Stärkste auf das Quartier einwirkende Lärmquelle beeinträchtigt werden. Aufgrund der geplanten Funktionsmischung wird im Quartier der Wohnruhe jedoch grundsätzlich nicht die größte Priorität eingeräumt. Für die Nachbarschaft des Plangebiets wird eine Beibehaltung der Wohnruhe durch ohnehin geltende immissionsschutzrechtliche Regelungen sichergestellt. Es wurde die Sorge geäußert, dass im Plangebiet stattfindende Konzerte die nachbarliche Wohnruhe stark beeinträchtigen könnten.

Das Anliegen, eine zusätzliche Schule vorzusehen, wird geprüft, wobei nicht davon ausgegangen wird, dass ein Bedarf besteht und diese Nutzung ausgelastet wäre. Mehrere Kindertagesstätten sind jedoch im Plangebiet vorgesehen und regelmäßig zulässig.

Die Forderung nach größeren Sportanlagen sowie Pflege- oder Gesundheitszentren bzw. der Bedarf nach diesen wird im weiteren Verfahren geprüft. Arztpraxen sind im Gebiet jedoch regelmäßig zulässig. Zusätzlich wird auf die bereits vorhandene Sportanlage im westlichen Gewerbepark verwiesen.

Vermeehrt wird der Wunsch nach Grünanlagen, auch in Form einer Dachbegrünung, geäußert. Dieser wird im vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf berücksichtigt. Der Bebauungsplanvorentwurf zeichnet sich insbesondere durch seine markanten Grünachsen und den vielfältigen Platzsituationen aus. Ebenfalls trifft der Bebauungsplanvorentwurf keine Festsetzungen, die den Stellungnahmen geäußerten Wünschen nach Urban Gardening-Projekten entgegenstehen. Der vorgeschlagenen Berücksichtigung von Dachterrassen stehen die Regelungen des Bebauungsplanvorentwurfs ebenfalls nicht entgegen. Die Auswirkungen des Planvorhabens auf Kaltluftströme sind im weiteren Verfahren gutachterlich zu untersuchen.

Darüber hinaus formulieren die Bürgerinnen und Bürger den Anspruch nach Nutzbarkeit des nahegelegenen Flusses Hase. Im Norden handelt es sich hierbei um ein renaturiertes und wertvolles Biotop und der Nutzungsdruck soll hier begrenzt werden, weshalb diesem Anliegen nicht voll entsprochen werden kann. Die sog. Klöckner-Hase ist bereits über den vorhandenen Haseuferweg für den Menschen erlebbar. Die ursprüngliche Hase, welche parallel zu den Bahnanlagen verläuft, kann durch das Plangebiet nicht zugänglich gemacht werden, da hier Bahnschienen liegen, die nicht überquert werden können. Dem Hochwasserschutz soll durch die Umsetzung eines Entwässerungskonzepts, das eine Erhöhung des hydraulischen Druckes auf die Klöckner-Hase vermeidet, entsprochen werden.

Der Erhalt bestehender Bausubstanz und insbesondere des historischen Pumphauses wird von den Bürgerinnen und Bürgern als Anliegen geäußert. Das historische Pumphaus wird durch die Festsetzung einer überbaubaren Fläche in der öffentlichen Parkanlage gesichert, wobei ein Abriss planungsrechtlich nicht verhindert werden kann. Gleiches gilt für die sogenannte Halle 4. Generell wird der Gebäudebestand durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplanvorentwurf berücksichtigt.

In einer Stellungnahme wird vorgeschlagen, die Haupterschließung nicht als zentrale Achse, sondern als auch in den Süden des Quartiers verschwenkende Straße zu führen, um eine Verkehrsentslastung zu erreichen. Dieser Stellungnahme wird nicht gefolgt, da es gerade eines der Planungsziele ist, die Mindener Straße von Verkehr zu entlasten und dies durch eine geradlinige Straßenführung besser erreicht werden kann. Einige Stellungnahmen fordern ebenfalls umfangreiche PKW-Stellplätze. Dieser Ergänzung folgt der

Bebauungsplanvorentwurf nicht vollumfänglich, da hier das Leitbild des autoärmeren Quartiers verfolgt wird. Es wird jedoch darauf verwiesen, dass das Mobilitätskonzept die Versorgung mit dem Bedarf entsprechenden Stellplätzen vorsieht. Der Forderung nach Reaktivierung der Gleise steht der Bebauungsplanvorentwurf nicht entgegen und eine Machbarkeit wird im weiteren Verfahren geprüft. Die Reaktivierung der Gleise hängt jedoch von der späteren Nutzung und dem Bedarf der Betriebe ab. Ferner wurde angeregt, das Quartier möglichst gut in das Busnetz zu integrieren. Diesem Wunsch wird durch den Bebauungsplanvorentwurf dadurch entsprochen, als dass die Haupterschließung so dimensioniert ist, dass hier Bushaltestellen integriert werden könnten. Ebenso wurde gewünscht, insbesondere den Fuß- und Radverkehr zu fördern. Diesem Belang kann durch ein dichtes und umwegfreies Wegenetz für diese Verkehrsarten abseits der Haupterschließung Rechnung getragen werden.

Bedenken und Anforderungen formulierten die Bürgerinnen und Bürgern ebenfalls bezüglich der Mietkosten, der Ästhetik der Gebäude und der Barrierefreiheit in den Wohnbereichen. Außerdem wurde die Einrichtung eines Quartiersmanagements sowie einer Sozialstation vorgeschlagen. Ferner wurde angeregt, dass die Baustoffe und Handwerksbetriebe zur Errichtung des Quartiers aus der Region kommen. Diesbezügliche Regelungen können im Bebauungsplan nicht getroffen werden, da es dafür keine planungsrechtliche Grundlage gibt. Die Vorhabenträgerin wird jedoch vertraglich verpflichtet entsprechend des Konzepts zur sozial- und klimagerechten Bodennutzung (SoBOS) der Stadt Osnabrück einen bestimmten Anteil an bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

1.4. SOLARENERGETISCHE AUSRICHTUNG

Hinweis im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: Die solarenergetische Überprüfung wird noch erarbeitet. Aussagen zu diesem Thema werden somit zu einem späteren Zeitpunkt noch ergänzt.

Gemäß Ratsbeschluss zur Berücksichtigung ökologischer Belange in der Bauleitplanung ist für jedes Plankonzept, das die Grundlage für einen Bebauungsplan bilden soll, eine solarenergetische Prüfung durchzuführen. Die Berechnung erfolgt mit dem Programm GOSOL. Mit diesem Programm werden auf Basis einer Simulation des Sonnenstandes über den Jahresverlauf die möglichen Solarenergiegewinne der relevanten Gebäudefassaden ermittelt. Verschattungen von Nachbargebäuden und Bewuchs/Bepflanzung werden dabei berücksichtigt.

Die Plankonzepte sollten einen Wert von min. 75 % erreichen. Dieser Wert steht für eine gute Nutzungsmöglichkeit des solarenergetischen Potenzials. Bei Unterschreitung von 75% wird eine Optimierung des Plankonzeptes empfohlen. Sofern dies nicht sinnvoll ist, sollen die Gründe dargelegt werden, warum keine Optimierung erfolgt. Die Berechnung erfolgt im weiteren Verfahren.

2. ERSCHLIEßUNG

2.1. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG / ÖFFENTLICHE STRAßENVERKEHRSFLÄCHE

Das Plangebiet in der Stadt Osnabrück wird aktuell nur aus Richtung Norden von der Mindener Straße ausgehend über die Bessemerstraße erschlossen. Die Bessemerstraße erschließt aktuell nur die angrenzende Wohnbebauung zwischen der Mindener Straße und der Klöckner Hase.

Die Haupterschließung des Quartiers soll auf die Art und Weise erfolgen, wie sie bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Osnabrück planerisch vorgesehen ist. Demnach ist eine neue Straßenverbindung zwischen Franz-Lenz-Straße und Carl-Fischer-Straße vorgesehen. Der Knotenpunkt Franz-Lenz-Straße / An der Rosenberg / Planstraße A außerhalb des Plangebiets soll dafür zu einem vierarmigen Kreisverkehr ausgebaut werden. Planungsrechtlich ist die Schaffung dieses Kreisverkehrs bereits durch den westlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplan Nr. 333 – Östl. Hamburger Straße – der das Gewerbegebiet Hasepark umfasst, ermöglicht worden. Die Planstraße A führt im Osten zur vorhandenen Carl-Fischer-Straße. Der Anschluss wird über die teilweise Überplanung des bestehenden B-Plans Nr. 496 – Nordwestlich Schellenbergbrücke – gesichert.

Die Planstraße dient nicht nur der Haupteerschließung des neuen Quartiers. Sie soll zudem die nördlich parallel verlaufende Mindener Straße entlasten, indem sie etwa die Hälfte der dort bestehenden Durchgangsverkehre aufnehmen soll. Damit soll eine gerechte Lastenverteilung zwischen den dort befindlichen Wohngebieten und den zukünftigen Quartiersbewohner und -bewohnerinnen erreicht werden.

Etwa in der Quartiersmitte darf die Planstraße A überbaut werden. Hier befindet sich derzeit die sogenannte Halle 4, die bis auf das Stahlskelett zurückgebaut werden soll, in das wiederum oberhalb von 14 m entweder eine Sportfläche oder maximal zwei Vollgeschosse realisiert werden sollen. Durch diese partielle Überbauung kommt es zu einer optischen Unterbrechung des gradlinigen Straßenverlaufs, was zu einer räumlichen Akzentuierung und Gliederung des Straßenraums führt und auch zu einer Beruhigung des Verkehrs beitragen soll.

Für die Sicherheit und Leistungsfähigkeit der Abwicklung des Verkehrs ist für die Planstraße A ein Straßenquerschnitt von 21,50 m erforderlich. Dieser Querschnitt ist ausreichend, um eine Fahrbahn mit 6,50 m Breite (je Fahrspur 3,25 m), separaten Radwegen mit einer Breite von 2,00 m je Richtung, beidseitig 2,50 m breite Fußwege und beidseitig Seitenstreifen mit 2,00 m Breite, die abwechselnd als Park- oder Grünstreifen genutzt werden können, sowie die erforderlichen Sicherheitsabstände aufzunehmen.

Die Dimensionierung der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche leitet sich aber nicht ausschließlich aus den zwingend erforderlichen Flächenbedarfen der verschiedenen Verkehrsarten ab. Stattdessen soll zur Ausbildung eines urbanen Straßenraums vielmehr der gesamte verbleibende Raum zwischen den geplanten Gebäuden, bis auf einige Bereiche zur Ausbildung von beispielsweise Sitzplatzangeboten für gastronomische Angebote zwischen Gebäude und Fußweg, als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen werden. Im mittleren Abschnitt der Planstraße A südlich der Nord-Süd-Verbindung in Verlängerung der Bessemerstraße entspricht dies einem Straßenquerschnitt von rund 23,80 m. Östlich der genannten Nord-Süd-Verbindung reduziert sich der Straßenquerschnitt der Planstraße A aufgrund der geplanten nach Süden versetzten Gebäude auf die erforderliche Mindestbreite von 21,50 m. Im Westen ist die öffentliche Straßenverkehrsfläche mit rund 22,30 m Breite ebenfalls etwas größer dimensioniert, als dies für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs unbedingt erforderlich wäre. Dies ist dadurch begründet, dass beim bündigen Anschluss an die im Zuge der Kreisverkehrsplanung vorgesehene Fahrbahnfläche im Süden zwischen Gehweg und Nachbargrundstück ein Streifen mit einer Breite von ca. 0,80 m verbleibt, der als Straßenbegleitgrün ausgestaltet werden soll.

Die innere Erschließung des Quartiers erfolgt neben der Planstraße A durch die zwei nach Süden abzweigenden Planstraßen B und C. Die als Ringstraße ausgebildete Planstraße B sichert die Erschließung der Urbanen Gebiete MU 6 bis MU 9 sowie den westlichen Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes. Dabei ist die Planstraße B als Einrichtungsverkehr vorgesehen. Im westlichen Abschnitt soll der Verkehr nach Süden und im östlichen Abschnitt nach Norden zurück zur Planstraße A geführt werden. Der Straßenquerschnitt beträgt im Westen und Osten 9,50 m Breite und ermöglicht neben der Fahrbahn Radwege und Fußwege. Der zwischen dem MU 7 und dem eingeschränkten Gewerbegebiet verlaufende Abschnitt der Planstraße B hat eine Breite von 12 m und ermöglicht eine breitere Verkehrsverbindung, welche in Richtung Osten in ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht übergeht (siehe Kapitel C 4.3.1).

Die Urbanen Gebiete MU 12, MU 13, MU 14 und MU 15 sowie der östliche Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets werden durch die Planstraße C erschlossen. Der Querschnitt der Stichstraße südlich der Planstraße A weitet sich von 11,00 m auf 23,00 m zwischen den Baugebieten auf. Durch die Aufweitung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche soll die Schaffung eines begrünten Angers zwischen den beiden Fahrbahnen ermöglicht werden. Damit kann ein durchgrünter Straßenraum geschaffen werden, der sich deutlich von dem eher engen Straßenraum im östlichen Abschnitt der Planstraße B abgrenzt. Gegenüber dem urban geprägten Straßenraum der Planstraße A bildet dies einen deutlichen Kontrast und führt zu einer gewissen Vielfalt an Straßenraumausprägungen mit unterschiedlichen Qualitäten. Im nördlichen Abschnitt der Planstraße C kann kein mittiger Anger ausgebildet werden, da andernfalls das sogenannte

Pumpenhaus, das innerhalb der westlich der Planstraße C gelegenen öffentlichen Grünfläche „Waldplatz“ durch die Festsetzung einer überbaubaren Fläche gesichert wird, nicht erhalten werden könnte.

Hinweis im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: Das in Folge der Planung zu erwartende Verkehrsaufkommen ist noch zu ermitteln und wird zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

Werksbahn

Im Süden des Plangebiets befindet sich eine stillgelegte und zum Teil abgebaute sowie verwilderte Werksbahn. Als Werksbahnen werden Eisenbahninfrastrukturen bezeichnet, die ausschließlich Güter für ein bestimmtes Unternehmen an- und abliefern. Werksbahnen sind nicht öffentlich und somit auch nicht Teil der öffentlichen Bahninfrastruktur (vgl. § 2 Abs. 8 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)). Konkret verlaufen zwei Gleise parallel zur südlichen Plangebietsgrenze. Ein weiteres Gleis befindet sich in der südöstlichen Ausbuchtung des Plangebiets. Die Gleise führten früher bis zum sogenannten Glühzelt im Zentrum des Plangebiets führten.

Sofern sich im Plangebiet Betriebe ansiedeln, die Waren per Güterbahn transportieren wollen, soll der Werksbahnanschluss neu errichtet werden. Der Anschluss an das öffentliche Schienennetz soll im Westen des Plangebiets erfolgen. Im Bebauungsplanvorentwurf ist daher am Südrand des Plangebiets ein Bereich mit teilweise 10,00 m und teilweise 5,00 m Breite unverbindlich vorgemerkt worden, in dem die Gleise verlaufen sollen. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt daher so, dass eine ausreichende Fläche für die Gleisanlagen verbleibt.

2.2. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

An drei Stellen im Verlauf der Planstraße A grenzt an diese eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ an. Die Quartiersplätze sollen dem Fußverkehr vorbehalten bleiben. Somit bedeuten diese Quartiersplätze zugleich eine deutliche Aufweitung des Straßenraums für diese Verkehrsteilnehmenden. Sie sollen den Charakter eines vernetzten und belebten Quartiers stärken und eine Dominanz des Kfz-Verkehrs unterbinden und dienen sowohl der Freiraumversorgung der zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen als auch als urban geprägte Treffpunkte innerhalb des Quartiers. Über die Plätze erfolgt die fußläufige Erschließung der angrenzenden Gebäude und der dortigen Nutzungen. Insbesondere hier sollen sich die publikumsintensiven Nutzungen des Quartiers (Läden, Gastronomie, Freizeitangebote etc.) ansiedeln.

Mittig im Plangebiet ist eine 6,00 m breite, öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radfahrbereich“ festgesetzt. Diese Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bildet die zentrale Nord-Süd-Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr sowohl durch das neue Quartier als auch in die nördlich angrenzenden Siedlungsbereiche des Stadtteils Schinkel. Die Verkehrsfläche dient somit eine attraktive und unwegfreie Wegeverbindung abseits stark befahrener Straßen. Der Querschnitt ist so bemessen, dass ein konfliktfreies Nebeneinander von zu Fuß Gehenden und Radfahrenden erwartet werden kann, auch wenn sich die erwartete hohe Frequentierung dieser Wegeverbindung einstellt. Südlich der Planstraße A weitet sie sich platzartig auf, da hier aufgrund des gegenüberliegenden Quartiersplatzes und der dort vorgesehenen publikumswirksamen Nutzungen und der Straßenüberbauung durch die sogenannte Halle 4 mit einem höheren Fuß- und Radverkehr zu rechnen ist.

Parallel zur Planstraße A, südlich der Baufelder MU 6, MU 8, MU 10, MU 12 und MU 14, verläuft ebenfalls eine Wegeverbindung, untergliedert in mehrere Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radfahrbereich“. Durch diese öffentlichen Verkehrsflächen soll für den Fuß- und Radverkehr eine alternative Wegeverbindung abseits des Kfz-Verkehrs gesichert werden. Die Dimensionierung dieser Flächen orientiert sich dabei neben dem Platzbedarf der zu Fuß Gehenden und Radfahrenden auch an städtebaulichen Gestaltungsgründen. Es wird jeweils der gesamte Bereich zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Der großzügige Flächenzuschnitt schafft Spielräume für eine umfassende Begründung dieser Verkehrsflächen (siehe auch Kapitel C 4.3.2). Auf diese Art und Weise wird nicht nur ein Transferraum, sondern auch ein hochwertiger Aufenthaltsraum geschaffen.

2.3. WEITERE WEGEVERBINDUNGEN

Die innere Erschließung des Plangebietes wird zudem durch mehrere Fußwege ergänzt, die sich auf Privatgrundstücken befinden, jedoch für die Öffentlichkeit begehbar sind (siehe auch Kapitel C 4.3.1). So verkürzen etwa im Norden und im Süden je in Ost-West-Richtung verlaufende Wege die Durchquerung des Quartiers. Ebenso dienen mehrere in Nord-Süd-Richtung verlaufende Verbindungen für eine schnellere Erreichbarkeit insbesondere der Klöckner-Hase im Norden. Diese Wege sind somit einerseits Teil der weiteren Erschließung, etwa des MU 1 bis MU 5, und verbessern zugleich die Durchgängigkeit des Quartiers für die Öffentlichkeit im Sinne der Stadt der Wege, sodass beispielsweise eine bessere Anbindung an Grün- und Freiräume sowie die verschiedenen Nutzungen innerhalb des Quartiers gegeben ist.

2.4. QUALIFIZIERTES MOBILITÄTSKONZEPT

Hinweis im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: Das Mobilitätskonzept wird noch erstellt und Aussagen hierzu werden zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

2.5. MOBILITÄTSZENTREN/ RUHENDER VERKEHR

Im Plangebiet wird durch verschiedene planerische Aspekte, wie einer hohen städtebaulichen Dichte, der ausgeprägten Funktionsmischung und dadurch der Entwicklung einer Stadt der kurzen Wege, den vorgesehenen Mobilitätsangeboten sowie der zentralen Lage innerhalb der Stadt ein verändertes Mobilitätsverhalten begünstigt.

Ein zentrales Ziel ist es, dass das Plangebiet einen attraktiven Stadtraum erhält und nicht durch massenhaft im öffentlichen Straßenraum oder auf privaten Stellplatzflächen abgestellte Kfz geprägt wird. Es ist daher eine Bündelung des Angebots an privaten und öffentlichen Parkplätzen in zwei Mobilitätszentren vorgesehen. Die Mobilitätszentren stellen sicher, dass Kraftfahrzeuge den Stadtraum nicht nachteilig prägen werden. Sie sind verkehrsgünstig zentral und dennoch an den Plangebietsrändern, jeweils südlich an die Planstraße A angrenzend, verortet. Somit kann der Kfz-Verkehr sowohl aus östlicher als auch aus westlicher Richtung kommend, zum Teil schon direkt dort abgefangen werden.

Die Wegedistanz zwischen Wohn- bzw. Zielort und Mobilitätszentrum verringert zugleich die Attraktivität des Kfz-Verkehrs zumindest dann, wenn es sich um kurze Distanzen handelt, die alternativ auch mit dem Fahrrad bewältigt werden könnten. Das Fahrrad wiederum dürfte dann – anders als das Kfz – unmittelbar am Zielort abgestellt werden.

Die Bündelung des ruhenden Kfz-Verkehrs in den Mobilitätszentren wird planungsrechtlich durch die folgende textliche Festsetzung sichergestellt:

Innerhalb der Urbanen Gebiete sind Stellplätze nur innerhalb der mit „Mobilitätszentrum“ bezeichneten Teilbereiche zulässig.

Hinweis: Im weiteren Verfahren werden im Rahmen des Mobilitätskonzeptes weitere Aussagen zu den Mobilitätszentren erfolgen.

Die Urbanen Gebiete werden somit von Stellplätzen und von der damit verbundenen Flächeninanspruchnahme freigehalten. Folglich wird ein möglichst hochwertiges Quartiersumfeld gefördert und das Flächenpotenzial vor allem für Begrünungen, Erholung und Freizeit erhöht.

Planungsrechtliche Regelungen zum Verzicht auf Parkplätze in den öffentlichen Straßenräumen sind, anders als bei den privaten Stellplätzen, grundsätzlich nicht möglich. Öffentliche Parkplätze liegen im Verantwortungsbereich der Stadt Osnabrück mit städtischen Gestaltungsmöglichkeiten, die den Planungszielen entsprechen.

Die textliche Festsetzung gilt nur für die Urbanen Gebiete. Für das Gewerbegebiet im Süden des Plangebiets gilt sie aus den folgenden Gründen nicht: Zum einen kann davon ausgegangen werden, das größere, potenziell das Ortsbild nachteilig beeinträchtigende Stellplatzflächen aufgrund der vorhandenen Flächen südlich der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden, so dass sie nur durch die Nutzerinnen und Nutzer des Gewerbegebiets selbst, nicht aber für andere Quartiersnutzerinnen und

- nutzer wahrnehmbar und für den Stadtraum nicht prägend sind. Zum anderen bringt das Verbot der Unterbringung privater Stellplätze auf dem Betriebsgrundstück häufig betriebliche Nachteile mit sich. Im Plangebiet soll aber auch ein Flächenangebot für solche Betriebe geschaffen werden, die zum einen auf einen regelmäßigen unmittelbaren Zugriff auf Kfz und zum anderen auf Transporter und Lastkraftwagen angewiesen sind, die nicht im Mobilitätszentrum untergebracht werden können.

Der konkrete Nachweis und die Prüfung des Stellplatzbedarfs erfolgen im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.

2.6. ENTWÄSSERUNGSKONZEPT UND REGENRÜCKHALTUNG

Hinweis im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: Das Entwässerungskonzept wird noch erarbeitet. Aussagen hierzu werden somit zu einem späteren Zeitpunkt noch ergänzt.

2.7. TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Schmutzwasser

Hinweis im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung: Der fachlich zuständige Träger öffentlicher Belange wird gebeten, hierzu Informationen bereitzustellen.

Löschwasserversorgung

Gemäß Aussage der Stadtwerke Osnabrück AG kann das Plangebiet über das vorhandene Wassernetz in der Franz-Lenz-Straße und Carl-Fischer-Straße versorgt werden. Die verfügbare Löschwassermenge im Bereich vorhandener/geplanter Wasserleitungen beträgt 96 m³/h. Gemäß Aussage der Feuerwehr ist eine Löschwassermenge von 192 m³/h Voraussetzung für die Löschwasserversorgung. Dabei muss die genannte Löschwassermenge für eine Löschzeit von mind. zwei Stunden zur Verfügung stehen. Sofern der Löschwasserbedarf durch das öffentliche Trinkwasserrohrnetz nicht erreicht werden kann, sind zusätzliche Maßnahmen zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfes vorzusehen.

Hinweis im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung: Der fachlich zuständige Träger öffentlicher Belange wird gebeten, hierzu Informationen bereitzustellen.

Telekommunikation-, Strom- und Energieversorgung

Hinsichtlich der Stromversorgung kann das Plangebiet über die Franz-Lenz-Straße und Carl-Fischer-Straße in das Mittelspannungsnetz eingebunden werden. Nach Aussage der Stadtwerke Osnabrück AG sind derzeit weder in der Nähe noch im Plangebiet selbst öffentliche Wärmenetze oder anderweitige Heizzentralen der Stadtwerke vorhanden, die für eine Wärmeversorgung des Gebiets in Frage kommen würden. Aus diesem Grund ist die Erstellung eines Wärmeenergieversorgungskonzeptes seitens der Grundstückseigentümerin zu empfehlen.

Die notwendigen Versorgungsleitungen können im Rahmen der Ausführungsplanung zum Straßenbau berücksichtigt werden und müssen deshalb im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht separat betrachtet werden. Die Baunutzungsverordnung bietet mehrere Möglichkeiten, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Versorgungsanlagen zu schaffen, ohne dass hierfür die Festsetzung eigenständiger Flächen erforderlich ist. Selbstständige Versorgungsanlagen können als technische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie der Versorgung des jeweiligen Baugebiets dienen.

Hinweis im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung: Der fachlich zuständige Träger öffentlicher Belange wird gebeten, hierzu Informationen bereitzustellen.

2.7.1. Energieversorgungskonzept

Hinweis im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: Das Energieversorgungskonzept wird noch erarbeitet. Aussagen zu diesem Thema werden somit zu einem späteren Zeitpunkt noch ergänzt.

2.8. SOZIALE INFRASTRUKTUR

Der Planbereich liegt nicht innerhalb des Einzugsbereichs eines öffentlichen Kinderspielplatzes. Aus diesem Grund wird im Plangebiet ein neuer Platz vorgesehen, der zudem auch der Versorgung des angrenzenden Wohngebiets dient.

Aufgrund der zusätzlichen Wohneinheiten (angenommen: ca. 800 WE) entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten. Dieser Bedarf kann über die Plätze in den bestehenden Einrichtungen im Stadtteil z.Z. nicht abgedeckt werden. Daher sind Flächen für neue Kitas im Plangebiet mitzudenken. Der Bedarf an zusätzlichen Grundschulplätzen ist noch zu prüfen.

Hinweis im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: Aussagen zu diesem Thema werden zu einem späteren Zeitpunkt noch ergänzt.

3. TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ

3.1. LÄRMIMMISSIONEN

Hinweis im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: Die Lärmtechnische Untersuchung wird noch erarbeitet und Aussagen hierzu zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt. Untersucht werden sollen dabei insbesondere Verkehrslärm, Gewerbelärm, Bahnlärm sowie Lärm durch sportliche Anlagen

3.2. ERSCHÜTTERUNG

Hinweis im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: die erschütterungstechnische Untersuchung wird noch erarbeitet. Aussagen zu diesem Thema werden somit zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

3.3. VERSCHATTUNG

Hinweis im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: Das Verschattungsgutachten wird noch erarbeitet. Aussagen werden zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

3.4. LUFTREINHALTUNG

Der Planbereich liegt außerhalb der Umweltzone der Stadt Osnabrück.

4. STÄDTEBAULICHE FESTSETZUNGEN

Grundsätzlich versteht sich dieser Bebauungsplanvorentwurf als stabiles städtebauliches Grundgerüst für die Entwicklung des ehemaligen Stahlwerks, das die wesentlichen planerischen Zielsetzungen des dem Bebauungsplanvorentwurf zugrunde liegenden städtebaulichen Konzepts abbildet. Gleichwohl soll die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung dieses Konzepts in dem Bewusstsein entstehen, dass sich die Ansprüche und Bedürfnisse in einem Stadtquartier im Laufe der Zeit verändern können. Um diesem Spannungsfeld zwischen planungsrechtlicher Sicherung und erforderlicher Flexibilität gerecht zu werden, wird sich auf Ebene der Bebauungsplanung in planerischer Zurückhaltung geübt. Dies bedeutet, nur jene Regelungen zu treffen, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich und von besonderer bodenrechtlicher Relevanz sind. Weitere Regelungen werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages getroffen (siehe Kapitel C 9). Entsprechend zeichnet sich der Bebauungsplanvorentwurf durch robuste Strukturen aus, die einerseits die gewünschte Art der Nutzung durch Festsetzung von urbanen Gebieten, einer Fläche für Gewerbe, Grünflächen sowie von Straßenverkehrsflächen betrifft, andererseits die Verteilung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugebiete beinhaltet. Diese Verteilung bzw. Anordnung setzt einen geeigneten und hinreichend genauen Rahmen für flexible Strukturen im Überschneidungsbereich von

Stadtplanung und Architektur. Nachfolgend werden die für den Geltungsbereich geltenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung näher erläutert.

4.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Nachfolgend werden die für den Geltungsbereich geltenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung näher erläutert. Insgesamt wird der planungsrechtliche Rahmen für die Nutzungsmischung in den Urbanen Gebieten gezielt relativ weit ausgelegt, um dem Bebauungsplan, der auf eine gewisse Langlebigkeit ausgelegt ist, bei veränderten Rahmenbedingungen, ein gewisses Maß an Flexibilität in der Art der Nutzungsmischung mitzugeben. Hiermit wird der zu Beginn formulierten Planungsprämisse entsprochen, im Quartier Entwicklungsspielräume für eine nachhaltige Nutzungsmischung zu eröffnen.

4.1.1. Urbane Gebiete

Es ist städtebaulich gewünscht und ausdrückliches Ziel der Planung, dass im Plangebiet eine „lebendige“ Nutzungsmischung entsteht, die über den Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets (WA) hinausgeht. Daher wird ein überwiegender Teil des Plangebiets als Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt. Diese Gebietskategorie orientiert sich hinsichtlich der Nutzungsstruktur stark an einem Mischgebiet. Anders als im Mischgebiet, dass für die Gleichwertigkeit und -gewichtung von Wohnen und gewerblicher Nutzung steht, ist im Urbanen Gebiet jedoch keine Gleichgewichtung der verschiedenen Nutzungen erforderlich, solange die für ein Urbanes Gebiet erforderlichen Hauptnutzungen eine das Gebiet prägende Größe und Wahrnehmbarkeit einnehmen. Das Plangebiet soll dabei unter dem Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ eine Nutzungsmischung auf engem Raum umsetzen, auch wenn in bestimmten Teilbereichen des neuen Stadtquartiers bestimmte Schwerpunkte der jeweiligen Nutzungsarten vorgesehen sind.

So wird nördlich der zentralen Erschließungsachse (Planstraße A) sowie angrenzend an die öffentlichen Grünflächen Grüne Mitte und „Waldplatz“ südlich der Planstraße A die Wohnnutzung dominieren. Am nordwestlichen und östlichen Plangebietsrand und somit in Nachbarschaft zu angrenzenden gewerblich genutzten Flächen wird eine gewerbliche Nutzung dominieren.

Im Einzelnen sind in Urbanen Gebieten auf der Grundlage von § 6a Abs. 2 BauNVO neben Wohngebäuden auch Geschäfts- und Bürogebäude, Läden, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Die durch die BauNVO ermöglichte Nutzungsmischung muss innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete auch tatsächlich realisiert werden, um den Gebietscharakter zu wahren. Dabei sind nicht alle der in § 6a Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zwingend zu berücksichtigen. Es ist jedoch eine Mischung zu entwickeln, in der neben Wohnungen auch andere Bausteine eine erkennbar prägende Rolle spielen. Es ist gewollt, dass in den als Urbane Gebiete festgesetzten Bereichen des Plangebiets eine dem Charakter dieses Baugebiets entsprechende Nutzungsmischung entstehen soll.

Ausschluss von Wohnen in Teilgebieten

Im Plangebiet ist eine Teilfläche als Urbanes Gebiet ausgewiesen, in der keine Wohnnutzung erfolgen, sondern ausschließlich andere Nutzungen angesiedelt werden sollen. Dies ist das Urbane Gebiet MU 1 im Nordwesten und liegt unmittelbar benachbart zu einer potenziell störenden gewerblichen Nutzung: Das MU 1 liegt nördlich eines Paketverteilzentrums. Anders als das östlich an das Paketverteilzentrum angrenzende MU 6 wird das MU 1 jedoch nicht durch einen Lärmschutzwall vor Gewerbelärmemissionen geschützt. Das MU 1 stellt daher für die Wohnnutzung ein weniger gut geeignetes Bau Feld dar, weshalb hier andere, weniger empfindliche Nutzungen konzentriert werden sollen. Im Bebauungsplanvorentwurf wird folglich die folgende textliche Festsetzung getroffen:

Innerhalb des Urbanen Gebiets MU1 sind nach § 6a Absatz 2 BauNVO allgemein zulässige Wohngebäude nicht zulässig.

Beidseitig entlang der zentralen Erschließungsachse (Planstraße A) soll in dem Bereich zwischen der in Verlängerung der Bessemerstraße vorgesehenen Wegeverbindung und dem MU 1 zur Belebung des öffentlichen Raumes in den Erdgeschosszonen eine Wohnnutzungen ausgeschlossen werden. Durch diesen Ausschluss sollen Interaktionen zwischen den Erdgeschosszonen und prägnanten Bereichen sowie frequentierten Lauflagen des öffentlichen Raums (z. B. an Platzsituationen) ermöglicht und gefördert werden. Er soll ferner dazu beitragen, dass stärker frequentierte und öffentlichkeitswirksamere Nutzungen als das Wohnen die Erzeugung des gewünschten urbanen Charakters unterstützen. Der Ausschluss beugt in Teilbereichen zudem ungünstige Verschattungssituationen in für Wohnen genutzten Bereichen vor, mit denen in der Regel in einem dichten Quartier in den Erdgeschossen nördlicher Gebäudeteile zu rechnen ist.

Für den teilweisen Ausschluss einer Wohnnutzung setzt der Bebauungsplanvorentwurf folgendes fest:

Innerhalb der Urbanen Gebiete MU2, MU3, MU6 und MU8 sind in den mit „(A)“ gekennzeichneten Teilbereichen Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig.

Konkret handelt es sich bei den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen somit um markante Flächen im Quartiersgefüge, die eine höhere Frequentierung aufweisen werden und sich in unmittelbarer Nähe zu zwei der drei Quartiersplätze befinden. Den Quartiersplätzen kommt eine gesonderte Bedeutung als Aufenthalts- und Begegnungsraum zu, die durch eine entsprechende Nutzungszuweisung in den Erdgeschosszonen der jeweils umliegenden Bebauung gestärkt werden soll. Da die Quartiersplätze als der Öffentlichkeit zur Verfügung stehende Räume vorgesehen sind, die von den Bewohnenden stark frequentiert werden, bieten sich zusätzliche Nutzungen wie Dienstleistungen, Gastronomiebetriebe, Läden oder kulturelle Einrichtungen im gleichen räumlichen Wirkungszusammenhang an.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass straßenseitige Wohnungen oft im Hochparterre angeordnet und von den Bewohnenden zum Schutz vor Einblicken durch intransparente Scheiben, Gardinen etc. ergänzt werden. In den hochfrequentierten Lagen kann es durch Wohnungen in den Erdgeschossen deshalb zur Vermittlung eines abweisenden Eindrucks kommen. Andere Nutzungen können hingegen von der Lage im Erdgeschoss profitieren und sich bewusst gegenüber öffentlichen Räumen öffnen. Durch Läden, Gastronomiebetriebe oder kulturelle Einrichtungen, die den öffentlichen Raum z.B. für Außensitzbereiche nutzen, wird eine unmittelbare Belebung des städtischen Umfelds gefördert und ein von unterschiedlichen Nutzungen geprägtes Straßenbild hergestellt. Durch diese Festsetzung werden somit zur Etablierung einer vielfältigen Mischung und belebter Erdgeschosszonen solche Nutzungen gefördert, die eine Ausstrahlung auf den öffentlichen Raum besitzen und zur lebendigen Atmosphäre des Gebiets beitragen.

Das Erfordernis zum Ausschluss der Wohnnutzung im Erdgeschoss besteht jedoch nur entlang der zentralen Erschließungsachse und auch hier nur in dem Abschnitt westlich der in Verlängerung der Bessemerstraße vorgesehenen Wegeverbindung und östlich des MU 1. Dieser Bereich ist unter anderem durch zwei Quartiersplätze geprägt, an dem die publikumswirksamen Nutzungen bevorzugt angeordnet werden sollen. Es handelt sich zudem um den Bereich entlang der zentralen Erschließungsachse mit der höchsten baulichen Dichte, der darüber hinaus durch die geplante Überbauung der Hauptstraße städtebaulich akzentuiert werden soll. Der östlich angrenzende Abschnitt der zentralen Erschließungsachse hingegen weist eine deutlich geringere Nutzungsdichte auf, da er teilweise von einer öffentlichen Grünfläche begleitet wird. Die Bebauung, die der Grünfläche auf der anderen Straßenseite gegenüberliegt, können zudem sehr gute Belichtungsverhältnisse erwartet werden, sodass hier trotz einer erhöhten Lärmbelastung gute Wohnverhältnisse erwartet werden können. Zudem erscheint es grundsätzlich als sinnvoll, den Bereich, in dem bevorzugt publikumswirksame Erdgeschossnutzungen angesiedelt werden sollen, möglichst kompakt zu fassen. Bei zu weit ausgedehntem Ausschluss einer Wohnnutzung in der Erdgeschosszone drohen Leerstände mit entsprechend negativen Folgen für die Wahrnehmung des öffentlichen Stadtraums. Zudem wird durch die starke räumliche Eingrenzung der Festsetzung zum Ausschluss einer Wohnnutzung im Erdgeschoss dem Anspruch Rechnung getragen, zeitlich und räumlich monofunktional genutzte Räume im Quartier zu begrenzen. Über die direkte Verzahnung von Wohnen und anderen Nutzungen wird zudem die Verfügbarkeit von wohnungsnahen

Arbeits- und Freizeitangeboten in allen Teilquartieren gefördert, was dem Prinzip einer Stadt der kurzen Wege sowie dem nach § 6a BauNVO vorgesehenem Charakter eines Urbanen Gebiets entspricht. Ferner können die Einrichtungen durch eine Konzentration von verschiedenen Nutzungsangeboten von Synergieeffekten profitieren, da die Kundschaft des Einzelhandels bzw. sonstige Nutzende Erledigungen bündeln können.

Durch den Ausschluss der Wohnnutzung in der an die Planstraße A angrenzenden Erdgeschosszone wird zugleich in dem Baufeld, in dem das westliche Mobilitätszentrum angeordnet werden soll, die Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen. Auch hier wird dadurch die Belebung des westlichen Teils der Planstraße A gefördert.

Mobilitätszentren

Die Mobilitätszentren fungieren als Schnittstelle zwischen äußerer und innerer Erschließung des Quartiers und sollen nicht nur der Unterbringung von Stellplätzen dienen, sondern als multifunktionale Ankerpunkte im Quartier qualifiziert werden. Sie tragen zur Belebung des Quartiers bei, indem verschiedene Funktionen räumlich gebündelt werden. Während in den oberen Geschossen der Mobilitätszentren Stellflächen für die privaten Pkw und Sharing-Angebote (Carsharing-Fahrzeuge, Leih-Fahrräder, Lastenräder) zur Verfügung gestellt werden sollen, sind in den Erdgeschosszonen größtenteils gewerbliche Nutzungen vorgesehen. In Folge der an den Mobilitätszentren zusammenlaufenden Verkehre und Angebote kommen hierher jeden Tag viele der im Quartier lebenden Menschen. Durch Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten in den angrenzenden Bereichen der Mobilitätszentren, dem nahe gelegenen Quartiersplatz (Blau Grüner Platz) im Osten des Mobilitätszentrums im MU 6 und in den öffentlichen Grünflächen Waldplatz und Waldpark westlich und östlich des MU 14, werden weitere Synergieeffekte und die Kombination von unterschiedlichen Nutzungen begünstigt. Die weitgehende Bündelung des Parkraums in den Mobilitätszentren stellt zudem sicher, dass der öffentliche Raum nicht von individuellen Pkw, sondern von Menschen geprägt wird.

Einzelhandelssteuerung

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen ist im Plangebiet auch eine Regelung zur Begrenzung der möglichen Einzelhandelsentwicklung erforderlich. Konkret ist zu gewährleisten, dass der Umfang an Einzelhandelsflächen, die für die sogenannten zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimente und nicht-zentrenrelevanten Sortimente genutzt werden können, mit der Bestandssituation im Umfeld des Plangebiets verträglich sind sowie mit den Vorgaben des Märkte- und Zentrenkonzeptes (MZK) der Stadt Osnabrück.

Das bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m² zulässig sind. Diese Ladengröße ist in Verbindung mit dem Sortiment und städtebaulichen Merkmalen wie einer siedlungsstrukturell integrierten Lage in Wohn- und Mischgebieten im Märkte- und Zentrenkonzept als *Osnabrücker Laden* definiert worden. Da sich das Plangebiet nicht innerhalb einer der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Osnabrück befindet, werden Einschränkungen dergestalt vorgenommen:

Innerhalb der Urbanen Gebiete sind nach § 6a Absatz 2 Nummer 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten nur bis zu einer max. Verkaufsfläche von 200 qm (Osnabrücker Laden) zulässig. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind der vom Rat der Stadt am 05.11.2019 beschlossenen Sortimentsliste zu entnehmen.

Mit dieser Feinsteuerung soll die Funktionsfähigkeit der naheliegenden zentralen Versorgungsbereiche im Stadtteil Schinkel gesichert werden. Zudem wird die Struktur eines kleinteiligen urbanen Quartiers mit fußläufigen Versorgungsangeboten unterstützt. Hinsichtlich Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist keine Festsetzung erforderlich.

Vergnügungsstättensteuerung und Bordelle

Um den gewünschten Charakter im Quartier gewährleisten zu können, ist neben der Sicherung von unterschiedlichen Nutzungen der Schutz vor störenden Einflüssen von Bedeutung. Insbesondere vor dem Hintergrund der vorgesehenen Wohnnutzung, der Errichtung von Kindertagesstätten sowie mehrerer Sport- und Spielflächen ist davon auszugehen, dass Kinder und Jugendliche einen erheblichen Teil der Bewohnenden bzw. Nutzenden des Quartiers ausmachen werden. Daher werden einzelne Nutzungen ausgeschlossen, die im Urbanen Gebiet nach § 6a Abs. 2 bzw. 3 BauNVO zwar allgemein zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig wären, von denen aber unerwünschte städtebauliche Störungen ausgehen könnten:

Innerhalb der Urbanen Gebiete sind Bordelle, bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterart von Gewerbebetrieben nach § 6a Absatz 2 Nr. 4 BauNVO nicht zulässig.

Innerhalb der Urbanen Gebiete MU2 – MU5 sind die nach § 6a Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen, Spielbanken, Wettbüros, Striptease-Lokale, Swinger-Clubs, Sexkinos, Videopeepshows, Sexshops mit Videokabinen, Diskotheken, Multiplexkinos, Varietés, Festhallen, Sportbars) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

Mit dem Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterart von Gewerbebetrieben sowie Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen, Spielbanken, Wettbüros, Striptease-Lokale, Swinger-Clubs, Sexkinos, Videopeepshows, Sexshops mit Videokabinen, Diskotheken, Multiplexkinos, Varietés, Festhallen, Sportbars), soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, vermindert werden. Die Gefahr entsprechender Fehlentwicklungen ist im Plangebiet aufgrund seiner zentralen, gut erschlossenen sowie im Stadtgebiet Osnabrücks sichtbaren und damit für entsprechende Betriebe attraktiven Lage verstärkt gegeben.

Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterart von Gewerbebetrieben sowie Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen, Spielbanken, Wettbüros, Striptease-Lokale, Swinger-Clubs, Sexkinos, Videopeepshows, Sexshops mit Videokabinen, Diskotheken, Multiplexkinos, Varietés, Festhallen, Sportbars), erzielen häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, sodass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten gewerblichen und gastronomischen Nutzungen führen und den angestrebten Gebietscharakter gefährden. Durch die ausgeschlossenen Betriebe könnte zudem eine Beeinträchtigung des Stadtbildes eintreten, wenn sie sich im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung durch Leuchtreklame bei Verzicht auf eine ansprechende Schaufenstergestaltung Kundenschaft anzuwerben versuchen. Durch diese offensive Werbung würde zudem die Seriosität des Auftritts der übrigen Läden und Dienstleistungsbetriebe gefährdet. Da Bordellen und bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterart von Gewerbebetrieben sowie Vergnügungsstätten wie u.a. Spielhallen, Spielbanken, Wettbüros, Striptease-Lokalen, Swinger-Clubs, Sexkinos, Videopeepshows und Sexshops mit Videokabinen grundsätzlich ein negatives Image anhaftet, können sich nachbarschaftliche Konflikte mit Nutzungen ergeben, die aufgrund eines Kunden- und Besucherverkehrs auf ein eher repräsentatives Umfeld angewiesen sind. Durch die hier vorgesehenen Einrichtungen für Kinder und Jugendliche (Kindertagesstätte) ist das Plangebiet zudem durch eine besondere Schutzbedürftigkeit und Sensibilität gekennzeichnet, der im Plangebiet Rechnung getragen werden muss. Dahingegen handelt es sich bei freizeit- und kulturorientierten Vergnügungsstätten wie Diskotheken/Tanzlokalen, Multiplexkinos, Varietés, Festhallen, Sportbars, Billiard- und Bowling-Center, Paintballanlagen, Laser-Tag, Escape-Rooms oder E-Sports angebotenen Einrichtungen, die auch in gemischten Quartieren ein freizeitleiches und kulturelles Ergänzungsangebot bieten und sich angemessen in ein lebendiges Quartier einbinden lassen. Freizeit- und kulturorientierte Vergnügungsstätten können daher ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur innerhalb der Urbanen Gebiete MU 1 und MU 6 bis MU 15. Es handelt sich hierbei um Bereiche, die über einen im Vergleich zum Norden des Plangebietes geringeren Wohnanteil verfügen werden und dementsprechend eher mit derartigen

Nutzungen, von denen weiterhin Lärmbeeinträchtigungen und Publikumsverkehre ausgehen können, kompatibel sind:

Innerhalb der Urbanen Gebiete MU1, MU6 – MU15 sind die nach § 6a Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen, Spielbanken, Wettbüros, Striptease-Lokale, Swinger-Clubs, Sexkinos, Videopeepshows, Sexshops mit Videokabinen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

Ausnahmsweise zugelassen werden können freizeit-/ kulturorientierte Vergnügungsstätten wie

- *Diskotheiken/ Tanzlokale*
- *Multiplexkinos*
- *Varietés*
- *Festhallen*
- *Sportbars*
- *Billard-, Bowling-Center, Paintballanlagen, Laser-Tag, Escape-Rooms*
- *E-Sport.*

Tankstellen

Weiterhin trifft der Bebauungsplanvorentwurf Festsetzungen zur Zulässigkeit von Tankstellen:

Innerhalb der Urbanen Gebiete sind nach § 6a Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

Die im Urbanen Gebiet ausgeschlossenen Tankstellen stellen aufgrund ihrer baulichen Beschaffenheit mit ausgedehnten, auch für größere Pkw und Lkw ausgelegten Rangierbereichen, eine Zäsur der angestrebten städtebaulichen Gestalt der Quartiere dar. Tankstellen sind zudem durch ihre in der Regel 24-stündige Andienbarkeit und die einhergehenden Kundenverkehre eine zusätzliche Lärmquelle, in einem ohnehin schon – durch Verkehrsemissionen von Seiten der umliegenden Bahnanlagen – vorbelasteten baulichen Umfeld. Zusätzlich sieht das dem Bebauungsplanvorentwurf zugrunde liegende städtebauliche Konzept als explizites Merkmal vor, das Quartier weitestgehend vom Kfz-Verkehr freizuhalten. Die Errichtung einer Tankstelle innerhalb der als Urbane Gebiete festgesetzten Flächen würde diese Bestrebungen konterkarieren. Zusammenfassend wird diese Art der Nutzung, aufgrund der für eine Tankstellennutzung im herkömmlichen Sinne grundsätzlich nicht ausreichenden vorhandenen Flächen im Urbanen Gebiet und der negativen Auswirkungen, insbesondere auf die vorgesehene Wohnbebauung sowie dem angestrebten Charakter eines autoärmeren Quartiers, ausgeschlossen. Der Ausschluss von Tankstellen ist vertretbar, da an der Mindener Straße, einen Kilometer östlich von der Plangebietsmitte, nur zwei Autominuten entfernt, eine Tankstelle vorhanden ist. Eine diesbezügliche Versorgung kann demnach als gewährleistet angesehen werden.

Von dem Ausschluss nicht erfasst sind Ladesäulen für die E-Mobilität und ähnliche Einrichtungen für alternative Antriebsarten zu Verbrennungsmotoren im Individualverkehr, die in den Mobilitätszentren ein Zubehör darstellen.

Kindertagesstätten

Für die geplanten Wohnnutzungen werden im Quartier nach aktuellem Planungsstand zwei Kindertagesstätten erforderlich. Je Standort sind hierbei fünf Gruppen, aufgeteilt auf drei Kindergartengruppen (zu je 25 Kinder) und zwei Krippengruppen (zu je 15 Kinder), vorgesehen. Folglich können je Standort max. 105 Kinder je Kindertagesstätte (gem. DVO-NKiTaG) einen Platz finden.

Kindertagesstätten sind in den Urbanen Gebieten als Teil der sozialen Infrastruktur für die geplanten Wohnungen zulässig. Eine konkrete Verortung und Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf soll im Bebauungsplanvorentwurf nicht erfolgen, um auf die tatsächlichen Erfordernisse bei Realisierung des

Quartiers reagieren zu können. Lediglich die festgesetzte private Spielplatzfläche ist hinsichtlich der Überlegung im MU1 eine Kita zu realisieren aufgenommen worden. Sie muss jedoch nicht zwingend einer Kita zugeordnet werden.

4.1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet

Um der gesamtstädtischen Zielsetzung der Stadt Osnabrück zu entsprechen, zentrale Gewerbegebiete zu erhalten und zu entwickeln, soll im Süden des Plangebiets ein gewerblich genutzter Bereich entstehen, der überwiegend produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe beherbergen soll. Hierbei ist hervorzuheben, dass das eingeschränkte Gewerbegebiet als integraler Bestandteil des Gesamtquartiers aufgefasst wird. Die unmittelbare Nähe zum nördlich angrenzenden Urbanen Gebiet verdeutlicht, dass die als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Flächen gleichermaßen in einem engen räumlichen wie inhaltlichen Zusammenhang zum Gesamtquartier stehen.

Der südliche Teilbereich des Plangebiets ist für die Entwicklung einer gewerblichen Nutzung aus verschiedenen Gründen besonders geeignet: Zum einen ist die Lage in der Nähe der Bahnanlagen durch eine im Vergleich höhere Immissionsbelastung gekennzeichnet, sodass es sinnvoll ist, die diesbezüglich weniger empfindlichen Gewerbenutzungen in dieser Lage zu positionieren. Die im eingeschränkten Gewerbegebiet vorgesehenen Nutzungen können – im Gegensatz zu Wohnungen – ohne bzw. mit weitaus geringerem Aufwand gegen Lärm geschützt werden. Zugleich sind die Vorgaben für Lärmschutz in einem eingeschränkten Gewerbegebiet geringer als z.B. in einem Urbanen Gebiet.

Da das Plangebiet in Folge seiner besonderen Umgebung bereits erheblichen Lärmeinwirkungen ausgesetzt ist, wird der o. g. Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Gewerbliche Nutzungen

Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit Ausnahme von Wohngebäuden sollen in dem eingeschränkten Gewerbegebiet die allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eines Mischgebiets ermöglicht werden, z.B. sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude und Anlagen für Verwaltungen. Damit soll unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Lärmquellen eine grundsätzliche Vereinbarkeit der Nutzungen mit dem unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen in den Urbanen Gebieten gewährleistet werden. In diesem Sinne wird folgende Festsetzung aufgenommen:

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) sind nur solche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Hiernach können künftig nur solche Nutzungen zugelassen werden, die hinsichtlich ihres möglichen Störungsgrades auch in einem Mischgebiet zulässig wären, also mit einer unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung grundsätzlich vereinbar wären. Mit dieser Festsetzung kann ein konfliktfreies Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen im Gewerbegebiet und der geplanten Wohnnutzung im Urbanen Gebiet gewährleistet werden.

Vergnügungsstättensteuerung und Bordelle

Das eingeschränkte Gewerbegebiet soll eine hochwertige städtebauliche Ausgestaltung bekommen. Es befindet sich zudem in direkter Nachbarschaft zu Urbanen Gebieten mit ausgeprägter Wohnnutzung. Wie auch in den Urbanen Gebieten ist daher, um den gewünschten Charakter im Quartier gewährleisten zu können, der Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterarten von Gewerbebetrieben sowie glücksspielorientierte Vergnügungsstätten mit Gewinnmöglichkeit wie Spielhallen und Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, erforderlich:

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) sind nach § 8 Absatz 2 BauNVO allgemein zulässige Betriebe des Transportwesens sowie Bordelle, bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterarten von Gewerbebetrieben nicht zulässig.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind glücksspielorientierte Vergnügungsstätten mit Gewinnmöglichkeit wie Spielhallen und Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

Die genannten Betriebe erzielen häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, sodass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten gewerblichen Nutzungen führen und den angestrebten Charakter eines Gebiets für Produktion und Handwerk gefährden. Durch die Betriebe könnte insbesondere eine Beeinträchtigung des Stadtbildes eintreten, wenn sie sich im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung Kunden anzuwerben versuchen.

Da Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Verkaufsräumen und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter oder auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie glücksspielorientierte Vergnügungsstätten ein negatives Image anhaftet, können sich nachbarschaftliche Konflikte mit Nutzungen ergeben, die aufgrund eines Kunden- und Besucherverkehrs auf ein eher repräsentatives Umfeld angewiesen sind. Gerade dienstleistungsorientierte Unternehmen werden sich in einem solchen Umfeld nur noch schwer ansiedeln lassen. Dies wiederum kann Leerstände zur Folge haben, die Neuansiedlungen weiterer Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartiger Betriebe nach sich ziehen. Ein Umfeld, in dem gleichwertige Nutzungen von gegenseitigen Synergieeffekten profitieren können, kann somit nicht entstehen beziehungsweise wieder zerstört werden. Letztlich soll die o.g. Festsetzung im Einklang mit den städtebaulichen Entwicklungszielen einen Imageverlust durch Ballung von z.B. Spielhallen und Erotikgewerbe mit entsprechendem Milieu verhindern. Das Vorgehen bezüglich derartiger Vergnügungsstätten entspricht dabei dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Osnabrück.

Weitere Feinsteuerung der Nutzungsarten

Betriebe des Transportwesens werden ebenfalls ausgeschlossen, da sie den gewünschten Gebietscharakter gefährden könnten. Ziel des Bebauungsplanvorentwurfs ist die Errichtung eines gestalterisch ansprechenden Gewerbebestands mit ergänzenden Nutzungsbausteinen in einem Umfeld, das auch durch hochwertig gestaltete Freiräume geprägt wird. Betriebe des Transportwesens, wie beispielsweise Fuhrunternehmen und Speditionen stehen diesem Ziel entgegen, entwerten das Ortsbild und nehmen größere Fläche in Anspruch, die weitgehend für Produktion und Handwerk vorgehalten werden sollen. Mit ihnen geht in der Regel zudem eine erhöhte Verkehrsbelastung, insbesondere durch Lkw einher. Dieser Verkehr müsste stets durch ein durch Wohnen geprägtes Urbanes Gebiet zu- und abfließen.

Einzelhandelssteuerung

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist Einzelhandel ausgeschlossen, da die entsprechenden Nutzungen in anderen Bereichen des Quartiers entstehen soll (siehe Kapitel C 4.1.1). Dadurch soll sichergestellt werden, dass insbesondere produzierendes Gewerbe und Handwerksnutzungen vor Verdrängung geschützt und in das Gesamtquartier integriert werden können. Um allerdings den Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Produkte in begrenztem Umfang im Werksverkauf anzubieten, sind ausnahmsweise Verkaufsstätten zulässig, wenn sie im räumlich-betrieblichen Zusammenhang mit den Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen. Die möglichen Verkaufsstätten bzw. Verkaufsräume sollen sich dem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb räumlich deutlich erkennbar unterordnen. So wird gesichert, dass die gewünschte städtebauliche Funktion und der Charakter des Gewerbegebietes maßgeblich von Produktion, Verarbeitung und Entwicklung und nicht durch den Verkauf von Waren geprägt werden. Somit kann eine Einzelhandelsnutzung untergeordnet zugelassen werden, wenn sie dazu beiträgt, die wirtschaftliche Grundlage für genau die Betriebe zu stärken, für die innerhalb des Plangebiets ein Standortangebot bereitgestellt wird. Darüber hinaus trägt die Festsetzung zur Einbindung der eingeschränkten Gewerbegebiete in das Gesamtquartier bei, da die Verkaufsstätten zusätzliche Anlaufstellen für die Bewohnenden sowie Besucherinnen und Besucher des Quartiers bieten können.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets (GGe) sind nach § 8 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, nicht zulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten von Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zugelassen werden, wenn sie dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind.

Wohnnutzung

Gleichwohl im eingeschränkten Gewerbegebiet nur solche Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sollen die in Gewerbegebieten als Ausnahme zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht ermöglicht werden. Der Grund für diese Nutzungseinschränkung liegt in der hohen nächtlichen Lärmbelastung sowohl bezüglich des nächtlichen Schienenverkehrs- als auch des nächtlich auf das eingeschränkte Gewerbegebiet einwirkenden Gewerbelärms. Zudem besteht für die oben genannten Personengruppen die Möglichkeit, in unmittelbarer Nachbarschaft im Urbanen Gebiet eine Wohnnutzung aufzunehmen. Im Bebauungsplanvorentwurf wird daher die folgende Festsetzung getroffen:

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind die als Ausnahme zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

4.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, BAUWEISE

Zielsetzung für die Entwicklung im Plangebiet ist es, im Sinne eines flächensparenden und nachhaltigen Städtebaus dichte urbane Strukturen mit einer hohen Aufenthaltsqualität in zentraler Lage zu entwickeln.

Die dafür erforderlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in den Urbanen Gebieten und im eingeschränkten Gewerbegebiet durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer Geschossflächenzahl und einer Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, festgesetzt. Zudem werden Regelungen zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen in Meter üNHN (über Normalhöhennull)¹ getroffen, um eine ortsbildverträgliche Höhenentwicklung sicherzustellen. Angesichts der zulässigen Zahl der Vollgeschosse können bereits geringe Differenzen in der Geschosshöhe zu deutlich abweichenden Gebäudehöhen führen. Zudem kann bei Gewerbebauten auch ein eingeschossiges Gebäude sehr hoch sein, wenn der Produktionsprozess eine besonders hohe Geschosshöhe erfordert. Der Bebauungsplanvorentwurf definiert durch Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen überwiegend in Form von baukörperähnlichen Festsetzungen. Lediglich teilweise im MU 6, MU 7, MU 14 und MU 15 sowie im westlichen Bereich des Gewerbegebiets werden großzügige Baufelder ausgewiesen, die langfristige Entwicklungsspielräume sichern.

4.2.1. Grundflächen- und Geschossflächenzahl als Höchstmaß

Als Grundlage für die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Geschossflächenzahl (GFZ) dient das im Rahmen des für dieses Bebauungsplanverfahren durchgeführte städtebauliche und freiraumplanerische Wettbewerbsverfahren entwickelte und anschließend weiterentwickelte städtebauliche Konzept. Wobei dieses nicht die Qualität einer hochbaulichen Planung hat.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) legt in § 17 Orientierungswerte für die verschiedenen Baugebiete fest, von denen in begründeten Fällen abgewichen werden kann. Die Orientierungswerte betragen für Urbane Gebiete

- GRZ: 0,8 und GFZ: 3,0

und für Gewerbegebiete

- GRZ: 0,8 und GFZ: 2,4

¹ Hinweis im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: Zu diesem Verfahrensschritt wird die Gebäudehöhe noch über Gelände angegeben und im weiteren Verfahren auf üNHN umgerechnet.

Der Bebauungsplanvorentwurf setzt für die einzelnen Baufelder folgende Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) fest:

	GRZ	GFZ		GRZ	GFZ		GRZ	GFZ
MU 1	0,8	2,0	MU 7	0,9	4,7	MU 12	1,0	4,9
MU 2	0,6	2,2	MU 8	1,0	3,7	MU 13	0,6	2,8
MU 3	0,6	2,4	MU 9	0,8	3,1	MU 14	0,9	4,7
MU 4	0,6	2,0	MU 10	1,0	2,1	MU 15	0,9	3,0
MU 5	0,6	2,0	MU 11	1,0	2,1	GEE	0,8	2,6
MU 6	1,0	5,5						

Durch die festgesetzten Dichteparameter kommt es in Teilen zu Überschreitungen der Dichtewerte nach § 17 BauNVO. Daraus kommt es im Plangebiet zu Auswirkungen auf die in die Abwägung einzustellenden Umweltbelange, die im Verfahren noch näher zu ermitteln sind. Entsprechende Auswirkungen sind jedoch auch bei einer den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO entsprechenden Bebauung dem Grundsatz nach zu unterstellen. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen daher nur jene Auswirkungen betrachtet werden, zu denen es zusätzlich durch die Überschreitung kommt. Eine exakte Bestimmung oder Bezifferung der Auswirkungen ist dabei jedoch meist nicht möglich.

Da es sich bei den in § 17 BauNVO angegebenen Werten dem Wortlaut nach um Orientierungswerte handelt, können diese – im Sinne der Mobilisierung von Bauland und dessen bestmöglicher Nutzung – in der geplanten Weise überschritten werden. Die Überschreitungen lassen sich insbesondere dahingehend begründen, dass

- städtebauliche Gründe dafür vorliegen,
- die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Bevor auf die einzelnen Teilgebiete und ihre Über- und Unterschreitung eingegangen wird, sind hier allgemeine Gründe für die Überschreitungen der Orientierungswerte angegeben:

- Die hohen GRZ- und GFZ-Werte werden für die Umsetzung des Bebauungskonzepts als erforderlich angesehen, um die städtebaulich in dieser konkreten Ausgestaltung gewünschte Neuentwicklung der brachgefallenen Flächen zu ermöglichen.
- Die hohe Dichte ist zudem städtebaulich gerechtfertigt, um die bauliche Nutzung in einem bereits gut erschlossenen und mit Infrastruktur versorgten Bereich zu konzentrieren. Die Konzentration der Baukörper soll eine möglichst flächensparsame Entwicklung des neuen Quartiers bewirken, die auch aus gesamtstädtischer Sicht erstrebenswert ist, um die bauliche Nutzung von Freiflächen möglichst zu vermeiden und einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sicherzustellen.
- Die Lagegunst des Plangebiets soll dem Bedarf an Wohnraum und Gewerbeflächen entsprechend ausgenutzt werden. Dies ist angesichts des Ziels insbesondere auch kostengünstigen Wohnraum zu errichten im Zusammenspiel mit den derzeitigen Grundstückspreisen, städtebaulich geboten. Die vergleichsweise hohe bauliche Dichte erleichtert zudem die Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebots, das den Wohnungsmarkt im Umfeld qualitativ und quantitativ ergänzen kann.
- Die hohe Dichte ist zudem unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, wie

z. B. den Kosten für die Flächenherrichtung, erforderlich.

- In die Abwägung muss auch eingestellt werden, dass sich die hohen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen aus dem engen Zuschnitt der Baublöcke und den daraus resultierenden kleinen Baugebieten bei gleichzeitig großzügigen öffentlichen Straßen-, Platz-, Wege und Grünflächen ergeben. Bei einer Verteilung der Baumasse unter Einbeziehung der öffentlichen und privaten Grünflächen ergibt sich auf das gesamte Quartier gesehen eine GRZ von 0,63 und eine GFZ von 2,21. Die Orientierungswerte für ein Urbanes Gebiet könnten damit sicher eingehalten werden. Die städtebaulich-freiraumplanerische Gesamtkonfiguration des Quartiers würde sich hingegen deutlich verschlechtern.

Grundflächenzahlen

In die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) sind alle versiegelten Flächen einzubeziehen. Dabei darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Gesamtversiegelung von 80 % der gesamten Grundstücksfläche, sofern die GRZ nicht ohnehin von vornherein höher angesetzt ist. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

In dem Urbanen Gebiet MU 1 wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Hier soll die Bestandsbebauung erhalten und ggf. durch einen Verbindungsbau zwischen dem mittleren und östlichen Hallenbauwerk ergänzt werden, um dort Flächen für eine Kindertagesstätte unterbringen zu können. Aus diesen Gründen und aufgrund des knappen Baugebietszuschnitts soll der Orientierungswert nach § 17 BauNVO hier ausgeschöpft werden dürfen.

Die GRZ wird für die Baufelder in den Urbanen Gebieten MU 2 – 5, in denen überwiegend eine Wohnnutzung stattfinden soll, mit 0,6 als Höchstmaß für die Hauptgebäude festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert nach § 17 BauNVO von 0,8 unterschritten, allerdings kann der Wert durch die o.g. Überschreitungsmöglichkeit von Nebenanlagen, Zufahrten etc. wieder erreicht werden. Die festgesetzte GRZ entspricht der gewünschten, dem Standort angemessenen baulichen Dichte für gemischt genutzte Quartiere. Die gewählte GRZ berücksichtigt dabei die Lage des Plangebiets und die daraus resultierende Urbanität und gleichsam den erforderlichen und geplanten Freiflächenbedarf für Baufelder mit ausgeprägter Wohnnutzung.

In den Urbanen Gebieten MU 6, MU 7 und MU 8 muss – um das zugrundeliegende, städtebaulich gewünschte Baukonzept realisieren zu können – der Orientierungswert des § 17 BauNVO um 0,1 bzw. 0,2 überschritten werden. Hier ist somit eine GRZ von 0,9 bzw. 1,0 zulässig. Die Baufelder MU 6 und MU 8 dürfen vollständig, das Baufeld MU 7 bis zu 90 % versiegelt werden. In dem Urbanen Gebiet MU 6 wird die hohe GRZ zudem deshalb erforderlich, da hier eines der beiden flächenintensiven Mobilitätszentren untergebracht werden soll. In den Teilflächen MU 6, MU 7, MU 8 ist zudem ein gewerblicher Nutzungsschwerpunkt vorgesehen, weshalb flächige, hallenartige Gebäudekörper ermöglicht werden sollen.

Im MU 9 ist als Sockelgeschoss zwar ebenfalls ein sehr flächiger Baukörper für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, jedoch ist das Baufeld im Vergleich zu den drei vorgenannten Baufeldern etwas großzügiger geschnitten bzw. es sind die überbaubaren Flächen so ausgewiesen worden, dass das Baufeld nicht vollständig überbaut werden darf. Entsprechend ist hier zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts auch die Ausweisung einer GRZ von 0,8 auskömmlich.

In den Urbanen Gebieten MU 10 und MU 11 soll vorrangig eine Wohnnutzung entstehen. Die Festsetzung einer GRZ von 1,0 in den Urbanen Gebieten MU 10 und MU 11 ergibt sich hier nicht aus einer vollflächigen Überbauung, sondern resultiert daraus, dass das bestehende Fundament der sogenannten Halle 4 erhalten und in die Freiflächengestaltung eingebunden werden soll. Infolgedessen bleibt in diesem Baufeld die vollständige Bodenversiegelung erhalten.

In dem Urbanen Gebiet MU 12, in dem ebenfalls vorrangig eine Wohnnutzung realisiert werden soll, wird ebenfalls eine zulässige GRZ von 1,0 als Höchstmaß festgesetzt. Das hohe Nutzungsmaß ergibt sich hier

daraus, dass die südlich des Baufeldes befindliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung nicht eingerechnet werden darf. Sie steht dem Baufeld jedoch als (sogar teilbegrünte) Freifläche zur Verfügung. Würde diese Fläche als Baugebietsfläche (ergänzt um ein Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit) ausgewiesen, wäre auch hier eine geringere GRZ auskömmlich.

Das Urbane Gebiet MU 13 ähnelt mit seiner perforierten Blockstruktur der städtebaulichen Ausgestaltung der Baufelder MU 2 bis MU 5. Auch hier soll eine Wohnnutzung dominieren und durch eine GRZ von 0,6 ausreichende Freiflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner verbleiben.

In den Urbanen Gebieten MU 14 und MU 15 wird eine GRZ von 0,9 festgesetzt. Aufgrund der knappen Baugebietszuschüsse einerseits und der Nähe zu Grünflächen andererseits ist es gerechtfertigt, dass der Orientierungswert nach § 17 BauNVO für diesen Gebietstyp überschritten wird. Der Schwerpunkt der Nutzung soll in diesen beiden Baufeldern bei Büronutzungen und Dienstleistungsbetrieben liegen. Im MU 14 soll zudem ein flächenintensives Mobilitätszentrum untergebracht werden.

Auch im eingeschränkten Gewerbegebiet wird entsprechend des Orientierungswertes des § 17 BauNVO eine GRZ von 0,8 ausgewiesen, um eine gute Ausnutzbarkeit der knapp geschnittenen Gewerbegebietsflächen zu ermöglichen.

Auswirkungen durch die erhöhte GRZ

- Durch die zusätzlichen Flächenversiegelungen kommt es zu Eingriffen in die Bodenfunktionen, den Wasserhaushalt und das Klima. Betroffen sind diesbezüglich insbesondere die Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser und die Grundwasserneubildung. Zudem werden klimatische Funktionen, wie die Kaltluftbildung auf unversiegelten Flächen, eingeschränkt.
- Durch die Überschreitung der Orientierungswerte stehen in diesen Baugebieten ferner weniger Flächen für eine grüne geprägte Freiflächenentwicklung zur Verfügung.
- Durch die Überschreitung kommt es in Folge des reduzierten Grünflächenanteils auch zu zusätzlichen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt, da potenziell weniger Lebensräume zur Verfügung stehen.

Geschossflächenzahlen

Im Bebauungsplan sollen für spätere Planungsphasen durch den Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen und die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß architektonische Spielräume geschaffen werden. Andererseits soll vermieden werden, dass die festgesetzte Tiefe und das zulässige Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse jeweils im gesamten Block vollständig ausgeschöpft werden können. Dies würde eine Beeinträchtigung der Freiraumqualität in den Innenhöfen und eine Verschlechterung der Belichtungssituation in den unteren Geschossen der Gebäude nach sich ziehen. Der Bebauungsplanvorentwurf setzt daher für die Baublöcke neben der zwingend erforderlichen Grundflächenzahl (GRZ) auch eine Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß fest, die unter städtebaulichen Gesichtspunkten für das jeweilige Baufeld auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts überprüft und als verträglich befunden wurde. Im Zusammenspiel der GRZ und GFZ für alle Baublöcke wird somit auch das absolute Höchstmaß der im Gesamtquartier für verträglich errichteten baulichen Dichte definiert.

Insgesamt würden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die Realisierung einer Geschossfläche von rund 244.000 m² im Plangebiet ermöglichen. Die festgesetzten Geschossflächenzahlen ermöglichen somit einerseits jeweils die Umsetzung des dem Bebauungsplanvorentwurfs zugrunde liegenden städtebaulichen Konzepts. Sie stellen jedoch andererseits zugleich sicher, dass die durch den Bebauungsplanvorentwurf eingeräumten planerischen Spielräume nicht derart ausgeschöpft werden können, die zu einer weiteren Erhöhung der baulichen Dichten führen würden.

Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO werden in sechs Baufeldern (MU 6, MU 7, MU 8, MU 9, MU 12, MU 14) überschritten.

Auswirkungen durch die erhöhte GFZ

- Es werden klimatische Funktionen durch die große Baumasse, die als Wärmespeicher wirkt und die Aufheizung des Stadtraums fördert, nachteilig beeinflusst.
- Durch die gegenüber den Orientierungswerten der BauNVO erhöhten GFZ-Werte und der dadurch erhöhten baulichen Dichte kommt es in den Baufeldern MU 6 – MU 9, MU 12 sowie MU 14 zu einer Erhöhung der Nutzungsdichte. Durch die Erhöhung der Nutzungsdichte ist jedoch auch mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Es kommt somit auch zu einer Erhöhung der Verkehrslärmbelastung und zu einem vermehrten Ausstoß von Luftschadstoffen.
- Die hohe bauliche Dichte führt zu gewissen Einschränkungen der Besonnung und Belichtung. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei einer Einhaltung der GFZ-Werte der Anteil der schlecht besonnten Bereiche geringer ausfallen würde und demnach die diesbezüglichen Einschränkungen als zusätzliche Auswirkungen der erhöhten Dichtewerte anzusehen ist.
- Im Rahmen der Planrealisierung wird es im Vergleich zu den Orientierungswerte der BauNVO zu einer Verschlechterung der Durchlüftungssituation kommen, da aufgrund der Dichtewerte sehr hohe und massive Baublöcke ausgebildet werden.

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen

- Auswirkungen auf die Bodenfunktionen, den Wasserhaushalt und das Klima werden wirksam durch Begrünungsfestsetzungen (Dach-, Fassaden- und Freiflächenbegrünung) und die Festsetzungen zu öffentlichen und privaten Grünflächen ausgeglichen. Diese Grün- und Freiflächen sorgen für einen unmittelbaren Ausgleich der hohen baulichen Dichte. Insbesondere durch die öffentlichen Grünflächen wird sichergestellt, dass die bauliche Dichte auf das gesamte Quartier gerechnet den für einen innerstädtischen Stadtteil üblichen Versiegelungsgrad insgesamt nicht überschreitet.
- Durch die Verpflichtung zur Grundstücksbegrünung und Anpflanzung von Bäumen sowie die entsprechend festgelegten Pflanzqualitäten ist darüber hinaus auch sichergestellt, dass erhebliches Grünvolumen für die Öffentlichkeit erlebbar wird.
- Gesunde und Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden zudem durch umfangreiche Immissionsschutzmaßnahmen sichergestellt. Es ist somit gewährleistet, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen durch in Verbindung mit zusätzlichen Wohnungen entstehende Verkehrsbewegungen kommt. Zudem sind auch die durch die GFZ-Überschreitung ermöglichten Wohnungen vor von außen einwirkenden Immissionen geschützt.
- Negative Auswirkungen der hohen städtebaulichen Dichte treten vor allem im Hinblick auf die Besonnungs- und Belichtungssituation in den unteren Geschossen auf. Es ist dabei generell zu berücksichtigen, dass die Einhaltung der in der DIN 17037 genannten Werte in innerstädtischen Kontexten grundsätzlich schwierig ist. Die im Plangebiet wünschenswerte bauliche Dichte führt nahezu zwangsläufig zu einer eher mäßigen Besonnung und Belichtung insbesondere in den unteren Geschossen. Eine stärkere Verschattung von Innenhofbereichen oder dicht an den Bestand angrenzenden Außenfassaden ist in solchen städtebaulichen Kontexten weniger die Ausnahme, als vielmehr die Regel. Problematisch ist die eher schlechte Besonnung und Belichtung vor allem in Bezug auf Wohnnutzungen, da Arbeitsstätten diesbezüglich unempfindlicher sind. Das Problem wird graduell dadurch gemindert, dass im MU 1 und in einem Teil der Erdgeschosszone im MU 6 eine Wohnnutzung nicht zulässig ist, sodass hier eine etwas geringere Betroffenheit besteht.
- Ein Ausgleich für eine punktuell schlechtere Durchlüftung des Quartiers, insbesondere in den Innenhofbereichen, kann durch die zentralen, im Plangebiet festgesetzten, öffentlichen Grünflächen herbeigeführt werden.

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass das vorgesehene Dichtemaß zur Realisierung der verdichteten, gemischten, urbanen Bebauung städtebaulich erforderlich und angemessen ist. Die hohe Dichte ermöglicht eine intensive bauliche Nutzung in einem bereits gut erschlossenen und mit

Infrastruktur gut versorgten Bereich. Gleichzeitig gewährleisten die festgesetzten Dichteparameter ein ortsbildverträgliches Einfügen der im Plangebiet vorgesehenen Bebauung in die unmittelbar angrenzende Bestandsbebauung und einen schonenden Umgang mit Grund und Boden, indem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen auf bereits intensiv vorge nutzten Flächen innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs die Inanspruchnahme baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche vermindert werden kann. Ausgleichende Maßnahmen sind im weiteren Verfahren zu prüfen und zu regeln.

4.2.2. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen

Mit dem Bebauungsplan und speziell den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie dem Maß der baulichen Nutzung soll ein planungsrechtlicher Rahmen geschaffen werden, innerhalb derer die im Rahmen des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs entwickelte städtebaulichen Strukturen einerseits in ihren Grundzügen planungsrechtlich fixiert werden und die andererseits noch planerische Spielräume im Rahmen des Planvollzugs belassen. Aus diesem Grund wird die überbaubare Grundstücksfläche im gesamten Plangebiet mittels Baugrenzen festgesetzt. Zur Sicherung der wesentlichen Elemente des städtebaulichen Konzepts wird die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet mit Ausnahme von Teilflächen im MU 6, MU 7, MU 14 und MU 15 sowie im westlichen Bereich des Gewerbegebiets, wo großzügige Baufelder ausgewiesen werden, mittels baukörperähnlicher Festsetzungen definiert.

Im MU 1 sowie in den Urbane Gebiete MU 6 bis MU 11 reflektieren die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen die Bestandssituation. Sie sind hier jeweils so ausgewiesen, dass zugleich der bauliche Bestand gesichert wird bzw. bestandsersetzende Neubauten die bauliche Struktur des Bestandes aufnehmen können. Die Identität des Gebiets soll dadurch gestützt werden und die frühere Nutzung des Areals ein Stück weit ablesbar bleiben.

Für alle Baugebiete gilt, dass aufgrund der jeweils festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) die planerisch durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen gegebenen Spielräume jeweils nicht voll ausgeschöpft werden können. Durch die jeweils festgesetzte GFZ wird die je Baufeld und durch Aufsummieren der je Baufeld möglichen Geschossflächen die insgesamt im Quartier erzielbare Baumasse begrenzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen geben jeweils eine städtebauliche Grundstruktur vor, die im Zuge der architektonischen Feinplanung präzisiert und konkret ausgestaltet werden kann.

Bei der Beurteilung der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Maße der baulichen Nutzung ist zu berücksichtigen, dass das Quartier relativ ausgeprägt durch topographische Zäsuren von der Nachbarschaft abgegrenzt ist, so dass störende städtebauliche Strukturbrüche bzw. Maßstabssprünge kaum entstehen können.

MU 1 Im MU 1 befinden sich derzeit drei Bestandsgebäude, die erhalten bleiben sollen, jedoch planungsrechtlich nicht gesichert werden können. Die drei Gebäude bilden einen städtebaulich markanten und identitätsstiftenden Auftakt zum neuen Quartier. Sie werden daher durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bestandskonform planungsrechtlich gesichert. Derzeit wird lediglich die westliche Halle genutzt. Sie beherbergt eine Skateranlage. Diese Nutzung soll erhalten bleiben. Damit keine Anreize für einen bestandsersetzenden Neubau gegeben sind, entspricht die für die Skaterhalle ausgewiesene überbaubare Fläche ebenso dem Bestand, wie die Begrenzung auf ein Vollgeschoss und eine als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe von 9 m über Geländeoberfläche.

Anders als die Skaterhalle sind in den anderen beiden Hallen vier Vollgeschosse und Gebäudehöhen von 20 m über Geländeoberfläche zulässig. Die östliche Halle weist bereits im Bestand etwa diese Höhe auf. Durch die Zulässigkeit von vier Vollgeschossen können hier Zwischenebenen eingezogen werden, sodass eine immobilienwirtschaftlich sinnvolle Nutzung dieser Halle ermöglicht wird. Die mittlere Halle hingegen weist die gleiche Höhe wie die Skaterhalle auf. Der Bebauungsplanvorentwurf lässt hier somit eine Aufstockung bzw. einen höheren Ersatzbau zu. Zwischen der mittleren und der östlichen Halle kann im

nördlichen Bereich ein eingeschossiger Verbindungsbau mit einer maximalen Gebäudehöhe 9 m über Geländeoberfläche errichtet werden. Dieser Verbindungsbau ermöglicht es, dass die beiden Hallen zusammenhängend genutzt werden können, womit sich die Nutzungsspielräume für die Verwertung des Hallenbestandes vergrößern.

Insgesamt stellen die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen im MU 1 im Zusammenspiel mit den als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhen und Vollgeschossen einen ausgewogenen Kompromiss von Beibehaltung der städtebaulichen Struktur und Erweiterungsmöglichkeiten für eine höhere Ausnutzung dar.

- MU 2 – Die insgesamt vier nördlich der Planstraße A zwischen den ausgewiesenen öffentlichen
MU 5 Grünflächen befindlichen Baufelder unterliegen jeweils dem gleichen städtebaulichen Grundgedanken, dessen Umsetzung durch die Ausweisung baukörperähnlicher überbaubarer Flächen planungsrechtlich gesichert wird. Es sollen vier abschnittsweise geöffnete Baublöcke ausgebildet werden. Dadurch soll einerseits eine klare Abgrenzung zwischen privaten Innenhofbereichen einerseits und öffentlichen Flächen außerhalb des jeweiligen Baublocks andererseits geschaffen werden. Zudem wird durch die partielle Öffnung der Blöcke auf die eher aufgelockerte Bebauungsstruktur im nördlichen Umfeld des Plangebiets reagiert und es wird eine Vernetzung zwischen privaten und öffentlichen Freiflächen ebenso ermöglicht, wie eine informelle Wegeverbindung durch die privaten Innenhöfe.

Die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen begünstigen überwiegend die Ansiedlung einer Wohnnutzung. In vielen Bereichen wird durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen daher eine Gebäudetiefe von 16 m ermöglicht, was wirtschaftliche Wohnungsgrundrisse ermöglicht. Die Gebäudetiefe lässt aber auch sinnvolle Grundrissausgestaltungen für andere Nutzungen zu. In Bereichen, wo im Erdgeschoss eine andere Nutzung als das Wohnen planerisch sinnvoll erscheint oder eine Wohnnutzung sogar ganz ausgeschlossen ist, erlaubt die festgesetzte überbaubare Fläche auch Gebäudetiefen von bis zu 20 m, da gewerbliche Nutzungen oder andere Nicht-Wohnnutzungen oftmals eine höhere Gebäudetiefe als das Wohnen benötigen.

In den Baufeldern entlang der zentralen Erschließungsachse (Planstraße A) dürfen straßenbegleitende Baukörper mit bis zu sechs Vollgeschossen und einer Höhe von 19,5 m über Geländeoberfläche errichtet werden. Diese Höhe entspricht einer urbanen, innerstädtischen Bebauung von großen Großstädten. Sie bildet gegenüber dem näheren Umfeld des Plangebiets und Osnabrück insgesamt zwar einen neuen Maßstab aus, aber entspricht der Zielvorstellung aus dem städtebaulichen Wettbewerb.

Eine bis zu siebengeschossige bzw. eine Gebäudehöhe bis zu 26 m über Gelände ist im MU 3 am Quartiersplatz gegenüber der Halle 4 vorgesehen. Durch die erhöhte Bebauung soll der Quartiersplatz städtebaulich betont werden. Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist hier eine Hotelnutzung vorgesehen, die durch die städtebauliche Akzentuierung gut wahrnehmbar sein wird. Eine weitere, jedoch kleinere Höhenakzentuierung erlaubt der Bebauungsplanvorentwurf auch am Ostrand des MU 2. Hier ist eine ebenfalls bis zu siebengeschossige, jedoch nur bis zu 22,5 m Gebäudehöhe über Gelände, die anders als das Hotel rechtwinklig zur Planstraße A angeordnet werden soll, vorgesehen.

Alle übrigen überbaubaren Grundstücksflächen dürfen mit bis zu fünf Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von maximal 16,5 m über Gelände bebaut werden.

- MU 6 – Anders als die Urbanen Gebiete MU 2 – MU 5 sollen das MU 6 und das MU 7 nicht durch
MU 7 eine dominierende Wohnnutzung, sondern eher durch gewerbliche Nutzungen geprägt sein. Dies spiegelt sich auch in der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen wider. Es ist jeweils ein Baufeld ausgewiesen, welches großvolumige Baukörper aufnehmen könnte. So soll im MU 6 beispielsweise eines der Mobilitätszentren

angesiedelt werden. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen trägt folglich dieser geplanten Nutzung Rechnung. Als Höchstmaß zulässig sind jeweils sechs Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von 22 bzw. 22,5 m über Gelände, um zum einen das erforderliche Angebot an Park- und Stellplätzen bereitstellen zu können und zum anderen eine optimale Ausnutzung dieser bereits im Bestand versiegelten Flächen zu ermöglichen.

- MU 8 – Im Kontrast zum MU 6 und MU 7 erzwingt im MU 8 und im MU 9 die Ausweisung der
MU 9 überbaubaren Grundstücksflächen im Zusammenspiel mit den als Höchstmaß zulässigen Vollgeschossen bzw. Gebäudehöhen eine differenziertere Ausgestaltung der Baukörper. Dies führt zu einem städtebaulich stärker gegliederten Stadtbild und begünstigt zudem die Ausbildung einer differenzierten Funktionsmischung, da Nutzungen, mit hohem zusammenhängenden Flächenbedarfen jeweils nur in den beiden unteren Geschossen untergebracht werden könnten. Vorgesehen sind nämlich zwei zweigeschossige bzw. 8 m über Gelände hohe Gebäudesockel, auf die in Ost-West-Richtung ausgerichtete Gebäudezeilen aufgesetzt werden dürfen.

Der Gebäudekörper im MU 8 dient zugleich der südlichen und östlichen räumlichen Fassung eines an dieser Stelle geplanten Quartiersplatzes (Blau Grüner Platz) an der Planstraße A. Die östliche Platzseite soll dabei städtebaulich durch einen weiteren, drei Geschosse umfassenden Aufsatz, auf dem zweigeschossigen Sockelbauwerk betont werden. Weitere drei Geschosse sind auch im südlichen Bereich des Gebäudesockels zulässig. Die hier zulässige Gebäudetiefe im zweigeschossigen Baukörper, der sich zum nördlich liegenden Quartiersplatz richtet, beträgt 13,8 m. Der fünfgeschossige Hochpunkt entlang der Planstraße A weist eine Gebäudetiefe von 16,4 m auf, während der fünfgeschossige Gebäudeteil im rückwärtigen Bereich des Baufeldes eine Gebäudetiefe von 24,0 m aufweist. Insgesamt ermöglichen die variierenden Tiefen ein breites Nutzungsspektrum und sind geeignet, sowohl Büro- als auch eine Wohnnutzung aufzunehmen. Die insgesamt bis zu fünfgeschossige Bebauung darf eine Gebäudehöhe von maximal 18 m über Gelände aufweisen.

Auf dem zweigeschossigen Gebäudesockel im MU 9 dürfen die aufgesetzten Gebäudezeilen jeweils bis zu sieben Vollgeschossen und somit 23 m über Gelände erhöht werden. Da sie höher sind, müssen sie zum Ausgleich schmaler, als die um zwei Geschosse niedrigeren Aufsätze im MU 8, ausgebildet werden und weisen nur eine Tiefe von 16 m auf. Sie sind daher primär für eine Wohnnutzung prädestiniert. Sie dürfen ferner nicht die gesamte Ost-West-Breite des Gebäudesockels einnehmen damit im Zusammenspiel mit dem westlich angrenzenden Gebäudekörper im MU 7 keine zu große räumliche Enge entsteht.

- MU 10 – Die Urbanen Gebiete MU 10 und MU 11 entsprechen in ihrer Ausdehnung dem im
MU 11 + Urbanen Gebiet befindlichen Teilbereich der sogenannten Halle 4, als das städtebaulich
Bereich markanteste im Bestand vorhandene Hallenbauwerk. Das Stahlgerüst dieses
Halle 4 Hallenbauwerks soll als Reminiszenz an die frühere industrielle Nutzung des Areals erhalten bleiben. Somit wird die gesamte Grundfläche der Halle als überbaubare Fläche ausgewiesen. Bestandskonform wird eine als Höchstmaß zulässige Höhe baulicher Anlagen (nicht Gebäudehöhe, da es sich bei dem Stahlgerüst nicht um ein geschlossenes Gebäude handelt) von 22,5 m über Gelände ausgewiesen.

Innerhalb der für das zu erhaltende Stahlgerüst ausgewiesenen überbaubaren Fläche weisen die beiden Baugebiete MU 10 und MU 11 jeweils eine weitere überbaubare Fläche, die am Westrand des Hallengrundrisses in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet sind, auf. Sie weisen jeweils eine Tiefe von lediglich 17 m auf, was sie für eine Wohnnutzung prädestiniert. Korrespondierend mit der Höhe des Traggestells der ehemaligen sogenannten Halle 4 können diese geplanten Gebäudezeilen eine Höhe von 22,5 m über

Gelände aufweisen. In dieser Gebäudehöhe lassen sich bis zu sieben Vollgeschosse realisieren, so dass im Bebauungsplanvorentwurf folgerichtig hier sieben Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt werden.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Halle 4 erstreckt sich auch über die Planstraße A als zentrale Erschließungsachse sowie über eine Teilfläche der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hinweg. Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen kommt es folglich jeweils zu einer höhenmäßigen Schichtung zweier Nutzungen. Bis 14 m über der Geländeoberfläche (festgesetzte lichte Höhe) gilt der Bereich als ausgewiesene öffentliche Straßenverkehrsfläche. Darüber handelt es sich um ein Urbanes Gebiet, wobei im Bereich der Planstraße A zwei Vollgeschosse zulässig sind, die somit oberhalb der Straßenverkehrsfläche errichtet werden dürfen. Die überbaubare Fläche, welche die Überbauung der Planstraße A ermöglicht, reicht im Süden über die südliche Straßenbegrenzungslinie hinaus. In diesem, nicht mehr durch Straßen unterbauten Bereich kann folglich die Erschließung des die Straße überbauenden Baukörpers angeordnet werden.

Mit (C) bezeichnete Teilfläche

Das Stahlgerüst des Hallenbauwerks im Bereich der ehemaligen sogenannten Halle 4, welche sich über Teilflächen der Urbanen Gebiete MU 10 und MU 11, eine Teilfläche der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radfahrbereich“ sowie eine Teilfläche des eingeschränkten Gewerbegebietes erstreckt, soll als Reminiszenz an die frühere industrielle Nutzung des Areals erhalten bleiben. Eine bauliche Nutzung ist in Form von Gebäudekörpern nicht vorgesehen. Daher wird festgesetzt, dass in den in der Planzeichnung mit (C) bezeichneten Teilflächen ausschließlich Bauteile, jedoch keine Gebäude zulässig sind. Somit kann ein bestandskonformer Erhalt sichergestellt, aber eine zusätzliche Erhöhung der baulichen Dichte durch Gebäude im Sinne § 2 Abs. 2 NBauO ausgeschlossen werden.

In der mit (C) bezeichneten Teilfläche der Urbanen Gebiete MU 10 und MU 11, der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radfahrbereich“ sowie des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE mit der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen von 22,5 m sind ausschließlich Bauteile, aber keine Gebäude zulässig.

- MU 12 – Die Urbanen Gebiete MU 12 und MU 13 sind städtebaulich als Ensemble geplant, jedoch
MU 13 durch die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in zwei Baufelder aufgeteilt. Aufgrund der westlich und nördlich angrenzenden Grünflächen kann für diese Baufelder eine hohe Wohnqualität erwartet werden. Sie werden daher aller Voraussicht nach überwiegend eine Wohnnutzung aufnehmen. Der südliche Teilbereich im MU 13 ist durch zwei winkelförmig ausgebildete überbaubare Grundstücksflächen geprägt, die im Zusammenspiel einen nach außen partiell geöffneten Baublock ausbilden. Hier wird das städtebauliche Thema aufgenommen, das die Urbanen Gebiete MU 2 bis MU 5 prägt. Die beiden den Baublock ausbildenden überbaubaren Grundstücksflächen dürfen mit bis zu sechs Vollgeschosse und einer Gebäudehöhe von 19,5 m über Gelände bebaut werden. Komplettiert wird die mögliche Bebauung in dem Baufeld MU 12 durch einen sich in Ost-West-Richtung erstreckenden Gebäuderiegel, der zur nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche eine Raumkante ausbildet. Dieser Riegel darf bis zu sieben Vollgeschosse und als Höchstmaß eine Gebäudehöhe von 23 m über Gelände aufweisen. Diese Höhe ist auch deshalb vertretbar, da unmittelbar nördlich keine weitere Bebauung, sondern zunächst eine öffentliche Grünfläche anschließt. Gebäudetiefen von bis zu 20 m ermöglichen ein breites Nutzungsspektrum. Im Gegensatz zu den Baufeldern MU 2 – 5, wo die Baufeldtiefe teilweise geringer sind, ist in den Baufeldern MU 12 und MU 13 eher eine gewerbliche

Nutzung zu erwarten und hier wegen des Umfeldes, das in stärkerem Maße gewerblich geprägt sein wird, auch passender ist.

MU 14 – Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen im MU 14 und MU 15
MU 15 korrespondiert mit den hier vorrangig planerisch gewünschten gewerblichen Nutzungen sowie dem ebenfalls hier vorgesehenen zweiten Mobilitätszentrum. Dies soll im MU 14 angrenzend an die Planstraße A untergebracht werden. Anders als im MU 6, dem die gleiche planerische Intention zugrunde liegt, erfolgt im MU 14 jedoch eine Abstufung der Gebäudehöhen von Norden nach Süden. Im Norden darf straßenbegleitend eine Bebauung mit bis zu sieben Vollgeschossen und einer Höhe von 26 m über Gelände errichtet werden. Mit dieser vergleichsweise hohen Gebäudehöhe soll der östliche Quartiersauftakt städtebaulich betont werden. Für das südlich daran anschließende Mobilitätszentrum wird wie im MU 6 eine bis zu sechs Vollgeschosse aufweisende Bebauung (maximal 19 m über Gelände) ermöglicht.

Das südliche MU 15 grenzt unmittelbar an das Gewerbegebiet im Süden an. Hier soll nur eine Bebauung mit höchstens fünf Vollgeschossen (maximal 22 m über Gelände) entstehen, um ein hinsichtlich der Höhenentwicklung differenziertes Ortsbild entstehen zu lassen.

GEe Das eingeschränkte Gewerbegebiet bildet den südlichen Abschluss des geplanten neuen Quartiers. Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen im Zusammenspiel mit der jeweils als Höchstmaß ausgewiesenen zulässigen Gebäudehöhen die Errichtung einer Bebauung, die im Falle einer vollständigen Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten einen effektiven Schallschutz für die nördlich angrenzenden Urbanen Gebiete unterstützen könnte.

Auf die Ausweisung der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird in dem Gewerbegebiet verzichtet. Die Geschosshöhen hängen stark von der konkreten gewerblichen Nutzung ab. Produktionshallen können eingeschossig sein und dennoch die Höhe von mehrgeschossigen Gebäuden aufweisen. Die Zahl der Vollgeschosse ist somit in Gewerbegebieten kein geeignetes Instrument für die bauliche Höhenentwicklung. Sie könnte ein Instrument für die Steuerung der zulässigen Geschossfläche sein. Diese jedoch wird bereits durch die Festsetzung einer als Höchstmaß zulässigen GFZ begrenzt, sodass die Begrenzung der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse nicht erforderlich ist.

Die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen korrespondieren mit dem Zuschnitt des Baugebiets, dessen Tiefe von Westen nach Osten kontinuierlich abnimmt. Sie korrespondieren in ihrer Ost-West-Ausdehnung ferner mit den Zuschnitten der überbaubaren Grundstücksflächen in den Urbanen Gebieten. Die westliche überbaubare Fläche ist eine Fortsetzung der in den Urbanen Gebieten MU 7 und MU 9 ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen. Das daran östlich anschließende Baufeld ist eine Fortsetzung der überbaubaren Fläche des MU 11. Daran wiederum schließt östlich eine überbaubare Grundstücksfläche an, die mit den im MU 13 ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen korrespondiert. Die östlichste im GEe enthaltene überbaubare Grundstücksfläche ist dann wiederum erneut eine unmittelbare Fortsetzung des bereits im MU 15 enthaltenen Baufeldes.

Im Westen wird ein vergleichsweise großes Baufeld ausgewiesen, um auch die Ansiedlung eines größeren Betriebs mit entsprechend großem Flächenbedarf zu ermöglichen. Dieses Baufeld darf im Süden eine Höhe von maximal 26 m über Gelände aufweisen. Im Norden muss die Bebauung dann auf maximal 19 m über Gelände heruntergestaffelt werden. Durch die Reduzierung der möglichen Gebäudehöhe im Norden soll eine erdrückende Wirkung auf eine eventuelle Wohnnutzung in den angrenzenden Urbanen Gebieten ebenso vermieden werden wie eine übermäßige Verschattung.

Östlich angrenzend an das große Baufeld befindet sich aktuell die sogenannte Halle 4. Der in das Gewerbegebiet hineinragende Teilabschnitt soll nach derzeitigem Planungsstand erhalten bleiben und einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Entsprechend der derzeitigen Hallenhöhe wird hier eine bis zu 22 m über Gelände) hohe Bebauung ermöglicht.

Die südlich des MU 13 angeordnete überbaubare Fläche ist so geschnitten, dass sie jeweils seitlich über die überbaubaren Grundstücksflächen des MU 13 hinausragt. Damit kann die mögliche schallabschirmende Wirkung der Gewerbebauten verbessert werden. Aus Gründen des Lärmschutzes ist mindestens die gleiche Gebäudehöhe zulässig, wie im nördlich angrenzenden MU 13, nämlich 18,5 m über Gelände. Der westliche Teil des Baufeldes darf aus Gründen einer städtebaulich attraktiveren Höhendifferenzierung sogar eine Gebäudehöhe von maximal 25 m über Gelände aufweisen. Um eine zu massive Verschattung der nördlich angrenzenden Gebäude zu vermeiden, beschränkt sich diese Höhe jedoch nur auf etwa 40% der Baufeldbreite.

Südlich des MU 15 befindet sich im Gewerbegebiet eine weitere überbaubare Grundstücksfläche. Durch die Verlängerung des Baufeldes nach Süden kann auch hier eine gute schallabschirmende Wirkung für eine eventuelle Wohnnutzung im MU 13 generiert werden. Im Gewerbegebiet ist mit maximal 22 m über Gelände dasselbe bauliche Maß wie im MU 15 ausgewiesen.

Zur Schaffung eines attraktiven, zeitgemäßen Wohnraumangebotes innerhalb der Urbanen Gebiete sollen auch Außenwohnbereiche für die jeweiligen Wohnungen geschaffen werden. Grundsätzlich müssen alle baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Dies gilt auch für Balkone, Erker und Terrassen, da diese i.d.R. als Gebäudeteil im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO anzusehen sind. Balkone und Terrassen sind zur Schaffung von Wohnungen nach heutigem Standard erforderlich. Erker wiederum können die Qualität der Wohnung aufwerten und zusätzliche Besonnungsmöglichkeiten eröffnen.

Da die überbaubaren Grundstücksflächen überwiegend nicht exakt dem städtebaulichen Konzept entsprechen, das dem Bebauungsplanvorentwurf zugrunde liegt, sondern jeweils ein Puffer berücksichtigt wurde, um Spielräume für die konkrete hochbauliche Planung zu wahren und so auch beispielsweise Balkone und Erker zu ermöglichen, müssen in den Bebauungsplanvorentwurf keine Regelungen für weitere Überschreitungsmöglichkeit von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO aufgenommen werden

Technikgeschosse und Dachaufbauten

Erfahrungsgemäß sind bei vielen Gebäuden bestimmte technische Aufbauten erforderlich (zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Anlagen der Be- und Entlüftung). Gleichzeitig wirkt die Dachlandschaft prägend für das neu entstehende Ortsbild, insbesondere da sich weite Sichtbezüge von Flächen innerhalb des Geltungsbereichs (zum Beispiel von Seiten des Lokparks) und aus der Umgebung entwickeln können. Dachaufbauten könnten – sofern sie ohne weitere Regelungen realisiert werden – daher das Ortsbild beeinträchtigen. Insbesondere hohe oder massige Aufbauten können störend auf das Ortsbild, die Gestaltung des einzelnen Gebäudes und auch auf die Verschattung der Nachbargebäude und der Umgebung wirken.

Daher wird unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen festgesetzten Gebäudehöhen, die für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts erforderlich sind, folgende Festsetzung getroffen:

Im Plangebiet kann die Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe und Höhe baulicher Anlagen nur ausnahmsweise für Dachaufbauten wie Treppenräume, Fahrstuhlüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen sowie Dachausstiege auf maximal 3 m zugelassen werden, wenn sie horizontal so weit von der Außenfassade des Gebäudes zurückbleiben, wie sie hoch sind.

Um die Sicherheit der Bewohnenden und Nutzenden des Quartiers zu gewährleisten, werden Absturzsicherungen und Ballfangnetze für Sport- und Spielanlagen unberührt von den zuvor

beschriebenen Höhenbeschränkungen auf 6 m beschränkt. Relevant wird diese Regelung zum einen angesichts der geplanten Sportnutzung im Bereich der Halle 4 oberhalb der Planstraße A sowie aufgrund der geplanten Kindertagesstätte auf dem Dach des im MU 14 geplanten Mobilitätszentrums.

Absturzsicherungen und Ballfangnetze können in ihrer Gestalt in die städtebaulichen Planungen bzw. hochbaulichen Ausführungsplanungen integriert werden. Eine Sicherung ist außerdem deshalb notwendig, da es sich bei den geplanten Sportzonen auf den abschließenden Dachflächen voraussichtlich um Anlagen handelt, die in der rechtlichen Verantwortung der Stadt liegen werden. Hier trägt die Stadt eine Verantwortung für die Sicherheit der Nutzenden. Um die städtebauliche Wirkung der Sicherungen jedoch möglichst gering zu halten und beispielsweise auch die Verschattungssituation bzw. Belichtung des Quartiers nicht negativ zu beeinträchtigen, sind die Sicherungen licht- und luftdurchlässig als Gitter oder Netze zu errichten. Es wird die folgende Festsetzung aufgenommen:

Ballfangnetze sowie Absturzsicherungen für Sport- und Spielanlagen sind bis zu einer Höhe von 6 m über der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig, wenn die Ausführung der Absturzsicherung licht- und luftdurchlässig gestaltet ist und in Form von Gittern oder Netzen erfolgt.

Bauweise

Für den Bebauungsplanvorentwurf kann auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet werden. Daraus folgt, dass keine Vorgaben über die Zulässigkeit eines Grenzanbau gemacht werden. Grundsätzlich gilt dann die Regelung des § 5 Abs. 1 Satz 1 NBauO, wonach vor den Außenwänden und Dächern von Gebäuden von oberirdischen Gebäuden Abstandsflächen freizuhalten sind. Dies gilt auch dann, wenn nach den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche ein geringerer Abstand möglich wäre. Unabhängig davon können im Bebauungsplan reduzierte Abstandsflächenmaße festgesetzt werden (siehe Kapitel C 4.2.4). Allerdings ist § 5 Abs. 5 Satz 2 NBauO geregelt, dass ein Gebäude - soweit es nach städtebaulichem Planungsrecht ohne Grenzabstand errichtet werden darf - abweichend von Absatz 1 Satz 1 an der Grenze zulässig ist, wenn durch Baulast gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück entsprechend an diese Grenze gebaut wird, oder wenn auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude ohne Abstand an der Grenze vorhanden ist und die neue Grenzbebauung der vorhandenen, auch in der Nutzung, entspricht.

Innerhalb des Plangebiets wird die Bauweise durch die Festsetzung der Baugrenzen in Form von baukörperähnlichen Festsetzungen und Baufenstern mittelbar geregelt. So werden in den Urbanen Gebieten überwiegend enge Baukörperfestsetzungen getroffen, die nur wenig Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Gebäudestellung auf dem Grundstück zulassen.

4.2.3. Abstandsflächen

Hinweis im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: An den in der Planzeichnung mit „(B)“ gekennzeichneten Baugrenzen kann das bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächenmaß von derzeit 0,5 H nicht eingehalten werden. Es kann jedoch erwartet werden, dass sich im Zuge der Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung das erforderliche Abstandsflächenmaß auf 0,4 H reduzieren wird. Ferner ist davon auszugehen, dass es noch zu einer Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts kommt. Das Kapitel wird daher erst zu einem späteren Zeitpunkt erstellt, wenn besser abschätzbar ist, welches Abstandsflächenmaß voraussichtlich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gelten wird und sich das städtebauliche Konzept verfestigt hat. Voraussetzung ist, dass sich eine Reduzierung der Abstandsflächen städtebaulich begründen lässt.

4.2.4. Öffentliche und private Grünflächen

Das dem Bebauungsplanvorentwurf zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht eine Eingrünung und Gliederung des Quartiers durch öffentliche Grünflächen vor.

Der westliche Grünstreifen soll südlich der Planstraße A eine freiraumplanerische Integration des außerhalb des Plangebiets befindlichen Lärmschutzwalls ermöglichen. Hier soll der sogenannte Deichpark/ Aktiv Deich mit Großspielplatz entstehen, der zwischen dem Höhenunterschied vermittelt, der zwischen der Wallkrone und der Planstraße B besteht. Zudem entsteht so eine westliche Eingrünung des

Quartiers zumindest für den südlich der Planstraße A liegenden Teilbereich. Die Fläche soll als Großspielplatz ausgestaltet werden, um für die Kinder im Quartier ein ausreichendes Angebot an Spielmöglichkeiten zu schaffen, aus diesem Grund erfolgt die Zweckbestimmung „Spielplatz“. Die Planung berücksichtigt somit die im gesamtstädtischen Spielplatzkonzept (siehe Kapitel A 2.3.9) bezifferten Bedarfe an zusätzlichen Spielplätzen. Zudem ist davon auszugehen, dass durch die im Plangebiet vorgesehenen Spielflächen auch der Nachfragedruck aus den umliegenden Bereichen gelindert werden kann.

Nördlich der Planstraße setzt sich dieser Grünzug fort, ist hier jedoch als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Spielfläche“ festgesetzt. Die Festsetzung dient der Sicherung der Außenspielfläche, sofern im angrenzenden Baufeld des Urbanen Gebietes MU 1 eine Kindertagesstätte realisiert werden sollte. Grundsätzlich hätte es für die Errichtung der erforderlichen Außenspielfläche keiner Ausweisung als private Grünfläche bedurft, denn sie hätte alternativ auch in einem Urbanen Gebiet errichtet werden können. Zur Sicherung des dem Bebauungsplanvorentwurf zugrunde liegenden planerischen Konzepts wurde an dieser Stelle jedoch eine Grünflächenausweisung vorgezogen. Durch die Ausweisung als private Grünfläche ist sichergestellt, dass diese Fläche als Teil der Grünachse auch bei Nichtrealisierung der Kindertagesstätte erhalten bleibt. Sie dient zugleich der Gliederung des Siedlungskörpers zwischen dem MU 1 und dem MU 2, der Biotopvernetzung und schafft einen Puffer zwischen den gewerblichen und kurlutrellen Nutzungen des MU 1 und der vorgesehenen Wohnnutzung im MU 2. Die ausgewiesene Zweckbestimmung „private Spielfläche“ ist dabei bewusst allgemeiner gehalten und nicht auf die Nutzung als Außenspielfläche einer Kindertagesstätte eingegrenzt worden. Sollte die Realisierung der Kindertagesstätte nicht erfolgen oder zukünftig wegfallen, kann die Fläche auch dem Nachweis an bauordnungsrechtlich erforderlichen Spielplatzflächen für die angrenzende Wohnnutzung oder anderer privater Spielflächennutzungen dienen.

Am Ostrand des Gebiets gibt es eine weitere, sich von Norden nach Süden erstreckende Grünstruktur (Waldpark), die ebenfalls der Freiflächenversorgung des Quartiers dienen soll und daher durch die Zweckbestimmung „Parkanlage“ konkretisiert wird. Hier soll eine waldartige Parkanlage entstehen, die zudem der Biotopvernetzung und der Ausbildung eines Grünpuffers zu den gewerblichen Nutzungen an der Carl-Fischer-Straße östlichen des Plangebiets dienen soll. Der angestrebte waldartige Charakter resultiert daraus, dass zumindest der Bereich südlich der Planstraße A bereits im Bestand durch einen Birken-Zitterpappel-Pionierwald geprägt ist. Dieser Gehölzbestand soll unbedingt erhalten werden, weshalb für diesen Teilbereich der öffentlichen Grünfläche auch ein Gebot für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt ist. Dieses wird durch eine Festsetzung zur Anpflanzung weiterer Bäume und Sträucher ergänzt, wodurch die ökologische Qualität der Fläche weiter gesteigert werden soll.

Nördlich der Planstraße A muss der angestrebte waldartige Charakter erst durch die Anpflanzung von Gehölzen hergestellt werden. Baumbestand ist hier nur entlang der östlichen Grundstücksgrenze vorhanden. Für diese Teilfläche ist daher überlagernd ein Gebot zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt:

Eine dritte Nord-Süd-Grünachse ist in Verlängerung der Bessemerstraße vorgesehen. Sie begleitet zugleich eine parallel verlaufende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radfahrbereich“ und bildet neben der Halle 4 die Grüne Mitte des Quartiers. Diese Grünachse wird nördlich des MU 12 durch die öffentliche Grünfläche Waldplatz ergänzt. Auch diese Grünflächen sollen primär der Naherholung dienen und werden daher ebenfalls mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ versehen.

Durch die ausgewiesenen Grünflächen wird die erhöhte Dichte des urban geprägten Gebiets ein Stück weit ausgeglichen. Sie steigern die Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Baugebiete. Sie können zudem den besonderen Bewegungs- und Spielinteressen der unterschiedlichen Altersgruppen in besonderer Weise Rechnung tragen.

Die öffentlichen Grünflächen sollen das Erscheinungsbild des neuen Quartiers auf entscheidende Weise prägen und langfristig die besondere Standortqualität des Quartiers definieren. Sie sind somit geeignet, dem neuen Quartier ein positives Image zu verleihen und die Identifikationsmöglichkeit zu stärken. Um

diesem Anspruch gerecht zu werden, ist ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung der Parkanlagen und des Spielplatzes zu legen.

Die vorgesehenen Funktionen sind durch die Ausweisung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ bzw. „Spielplatz“ abgedeckt. Die Festsetzung erlaubt generell die Errichtung solcher Anlagen, die nach der Zweckbestimmung der Grünfläche zur normalen Ausstattung dazugehören. In der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind daher ohne weitere Regelung die erforderlichen Weg- oder Sitzmöglichkeiten zulässig. Es soll genug Spielräume für eine fortwährende Anpassung der Parkanlage an die Bedürfnisse der jeweiligen Nutzergeneration geben. Weiterhin werden Stützmauern in die Fläche westlich der Planstraße B integriert, um trotz der Topografie ebene, nutzbare Flächen zu schaffen.

4.3. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

4.3.1. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Plangebiet sind neben den durch Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hergestellten Erschließungswegen sowie ergänzend zu den in den Grünflächen entstehenden Wegen weitere kleinteilige Verbindungen innerhalb des Quartiers sinnvoll, um einen durchlässigen Stadtgrundriss zu entwickeln. Konkret sind folgende Wegeverbindungen vorgesehen:

- Entlang der Maßnahmenfläche im Norden des Plangebiets werden Flächen mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet, um eine Wegeverbindung (GF1 und GF2) entstehen zu lassen, die zwei bereits vorhandene Wege jeweils westlich und östlich außerhalb des Quartiers miteinander verbinden kann und so eine attraktive Spazierwegalternative auf der Südseite der Klöckner-Hase schafft. Dieser Weg dient vor allem jedoch als Erschließungsalternative für die Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 5, da die Nutzer und Nutzerinnen dieser Baufelder so von Norden kommend umwegfrei zu ihren Häusern gelangen können. Die Wege sollen eine Breite von 5,0 m aufweisen, um eine konfliktfreie Begegnung von beispielweise Radfahrenden und zu Fuß Gehenden zu ermöglichen.
- Die Wegeverbindungen GF1 und GF2 weisen zudem jeweils zwischen den Baufeldern MU 1 bis MU 5 Abzweigungen in Richtung Süden auf, welche die oben beschriebene Ost-Westverbindung durch weitere Wege mit der Planstraße A verbinden, sodass durch die genannten Baufelder keine Barrierewirkung entsteht. Auch diese Wege sollen aus den oben genannten Gründen eine Breite von 5,0 m aufweisen. Die genaue Lage der Wege ist abhängig von der späteren Freiflächenplanung. Im Bebauungsplanvorentwurf wird daher lediglich jeweils eine rechteckige Fläche (deren Ecken durch die Buchstaben ABCD definiert sind) festgelegt, innerhalb derer ein 5 m breiter Weg für Fußgänger und Radfahrer angelegt werden muss.
- Auf der Nordseite des Gewerbegebiets ist eine Wegeverbindung (GFL1) in gleicher Breite vorgesehen. Hier geht es insbesondere um die Schaffung kurzer, umwegfreier Wegeverbindungen. Die Belastung von Flächen der Privateigentümer und -eigentümerinnen mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit ist deshalb gerechtfertigt, da diese Wegeflächen für die Erschließung des Gewerbegebiets ohnehin erforderlich sind. Zusätzlich wird hier ein Leitungsrecht festgesetzt, um im Falle einer späteren Teilung der Gewerbegebietsflächen die erforderlichen Hausanschlüsse auch über benachbarte Grundstücke zu ermöglichen.
- In Verlängerung des GFL1 sichert das Wegerecht GF5 eine umwegfreie Wegeverbindung bis zum Waldpark durch das MU 15. Aufgrund der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ist davon auszugehen, dass im MU 15 und dem benachbarten Gewerbegebiet ein zusammenhängender Baukörper geschaffen wird. Die Wegeverbindung darf hier daher auch überbaut und als Durchgang realisiert werden. Damit die Wegeverbindung zwischen Planstraße C und dem geplanten Waldpark auch als solche erkennbar und angenommen wird, soll sie eine Breite von 10,7 m und im Bereich der möglichen Überbauung eine lichte Höhe von mindestens 7,0 m aufweisen. Die als Mindestmaß festgesetzte lichte Höhe entspricht zwei Vollgeschossen. Dieses Maß ist auch erforderlich, um eine erdrückende Wirkung im Durchgang zu vermeiden.

- Die mit Geh- und Radfahrrechten zu belastenden Flächen GF3 und GF4 dienen der Erschließung der Baufelder MU 10 und MU 11. Sie erstrecken sich jeweils auf die gesamte Fläche zwischen den Baufeldern, die somit für die Öffentlichkeit nutzbar und als Stadtraum erlebbar wird. Durch die Breite des Wegerechts von rund 8,0 m ist zudem im Bedarfsfall auch eine Befahrung durch Rettungsfahrzeuge oder den Lastwagen eines Umzugsunternehmens bzw. Möbeltransporters möglich, ohne dass zwangsläufig die gesamte Wegeverbindung blockiert ist.

Damit die vorgenannten Wegeverbindungen für die Allgemeinheit als Fußwege- und Radverbindungen nutzbar gemacht werden können, werden folgende Festsetzung in den Bebauungsplanvorentwurf aufgenommen:

Auf den Flächen mit der Bezeichnung GF1 bis GF5 sind Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung ABCDA ist zwischen den Linien AB und CD durchgängig eine mindestens 5,0 m breite Fläche mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Auf der Fläche mit der Bezeichnung GFL1 sind Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrechte zugunsten der Anlieger und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

4.3.2. Grünordnung, Artenschutz und Ausgleich

Dachbegrünung

Hinweis im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: Das Entwässerungskonzept wird noch erarbeitet. Es ist zu erwarten, dass die Dachbegrünung einen wichtigen Baustein im Entwässerungskonzept darstellen wird und daher eine bestimmte, noch zu ermittelnde Retentionsleistung festgelegt werden muss. Die in der Begründung enthaltenen Aussagen hierzu werden somit zu einem späteren Zeitpunkt noch ergänzt.

Aufgrund der in Teilen hohen baulichen Ausnutzung, wird durch die Festsetzung – neben den Grünflächen – das größte Flächenpotenzial zur Herrichtung von Vegetationsflächen im Plangebiet auf den Dachflächen vorgesehen. Gleichzeitig übernehmen begrünte Dächer durch einen entsprechenden Aufbau zu einem gewissen Anteil Funktionen zur Wasserreinigung und -rückhaltung und entlasten dadurch die Vorflut. Im Bebauungsplanvorentwurf wird daher die folgende Festsetzung getroffen:

Im Plangebiet sind die Dachflächen der Gebäude ohne Staffelgeschoss zu mind. 85 v.H., Dachflächen der Staffelgeschosse zu min. 75 v.H. mit einer extensiven Dachbegrünung und einem Substrataufbau von mind. 12 cm zu versehen. Eine Überlagerung dieser Dachbegrünung mit technischen Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) ist zulässig. Dächer von Nebenanlagen mit einer Dachfläche < 50 m² sind von einer Dachbegrünung ausgenommen. Ausnahmsweise kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn die Dachfläche für öffentliche Spielbereiche oder Kita-Außenbereichsflächen genutzt wird.

Mit der angestrebten Dachbegrünung wird ein wesentlicher Beitrag geleistet, das Quartier an die Folgen des Klimawandels anzupassen. Dachbegrünungen erhöhen die Verdunstungsrate und tragen somit zur Umgebungskühlung bei. Im Sommer sind die Dachbegrünungen für die darunter liegenden Wohnungen insgesamt eine wirksame Maßnahme zum Schutz vor sommerlicher Hitze. Im Winter kommt es durch die Vegetation und das Dachsubstrat zu einer Verminderung des Wärmedurchgangswerts und somit zu einer erhöhten Wärmedämmung. Dachbegrünungen wirken daher auch klimatisch ausgleichend und mindern die Bildung städtischer Wärmeinseln. Darüber hinaus filtern sie Luftinhaltsstoffe, tragen zur Kohlenstoffspeicherung und zur Sauerstoffproduktion bei und binden Feinstäube. Durch Reflexions- und Absorptionsleistungen wirken Dachbegrünungen auch lärmindernd. Die begrünten Dachflächen bilden zudem stadökologisch wirksame Vegetationsflächen, die neben den ebenerdig festgesetzten Anpflanzflächen im Bereich Ersatzlebensräume für standortangepasste Tiere wie Insekten und Vogelarten bieten. In Verbindung mit den übrigen Anpflanzungen in den Baugebieten, den festgesetzten Grünflächen

und der Maßnahmenfläche im nördlichen Teil des Plangebiets tragen sie zu einer Vernetzung von Lebensräumen bei.

Auch aus qualitativen Ansprüchen hinaus, ist ein hoher Anteil begrünter Dachflächen von Vorteil. So wird eine begrünte Dachlandschaft in einem hoch verdichteten Stadtquartier als angenehmer empfunden und unterbricht die harte Dachlandschaft in innerstädtischer Lage.

Die festgesetzte Substratstärke von mindestens 12 cm sowie der festgesetzte Begrünungsanteil von mindestens 85 % der Dachfläche auf Gebäuden ohne bzw. von mindestens 75 % auf Gebäuden von Staffelgeschossen stellt die erforderlichen Mindestmaße dar, um die oben geschilderten hydrologischen, ökologischen und visuellen Vorteile der Dachbegrünung nachhaltig zu gewährleisten. Die Substratstärke ermöglicht eine vielfältige Pflanzenauswahl mit unterschiedlicher Wuchshöhe, neben einem krautigen Bewuchs sind auch Staudenpflanzungen möglich. Mit der festgesetzten Substratstärke ist sichergestellt, dass die Pflanzen weniger anfällig gegen Windeinwirkungen, Sonneneinstrahlung und Trockenheit als bei einem geringeren Substrataufbau sind. Zudem werden gegenüber geringeren Substratstärken die langfristigen Nährstoffkapazitäten und die Winterfestigkeit deutlich verbessert. Aufgrund der möglichen Pflanzenauswahl kann auch die Verdunstungsleistung gesteigert werden. Der Mindestbegrünungsanteil von 75 % bzw. 85 % ermöglicht eine flexible Gestaltung auf den restlichen Dachflächen, u.a. für die Unterbringung von technischen Anlagen, Belichtungs- und Entlüftungsanlagen, für Vorkehrungen zur Windsogsicherung oder Wartungswege sowie für Dachterrassen und Gemeinschaftsflächen. Damit soll das Potenzial der Dächer im verdichteten Siedlungsraum genutzt werden, indem Flächen unterschiedlichster Art hergerichtet werden. Sie dienen damit anderen wesentlichen Zielsetzungen des städtebaulichen Konzepts, unter anderem der sozialen Vernetzung und können beziehungsweise sollen daher nicht begrünt werden.

Um ausreichend Flächen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) auf den Dachflächen vorzuhalten und damit einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, wird mit der Festsetzung klargestellt, dass sich die Dachbegrünung und die technischen Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien überlagern dürfen. Eine gleichzeitige Nutzung begrünter Dachflächen für Solaranlagen ist möglich und für Photovoltaikanlagen sogar von Vorteil, da der Wirkungsgrad und damit die Energieausbeute aufgeständerter Systeme bei hohen Sommertemperaturen durch den abkühlenden Effekt der Dachbegrünung erhöht wird.

Grundsätzlich sollen alle Dachflächen von Gebäuden begrünt werden. Von einer Dachbegrünungspflicht ausgenommen sind jedoch Dachflächen von Nebenanlagen mit einer Fläche von weniger als 50 m². Ausgenommen sind weiterhin die Dachflächen für öffentliche Spielbereiche oder Kita-Außenbereichsflächen.

Die Verpflichtung der Dachbegrünung bezieht sich nicht auf den baulichen Bestand. Daher müssen die Gebäude oder Gebäudeteile nicht begrünt werden, die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans vorhanden waren, als Bestandsbauten die Identität des ehemaligen Industrieareals prägen und daher in das städtebauliche Konzept integriert wurden. Diese Gebäude sind in der Regel auch statisch nicht auf die zusätzliche Last der Dachbegrünung ausgelegt.

Fassadenbegründung

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

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

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

Fensterlose Außenwandflächen von Neubauten sind ab einer Größe von 30 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Pflanzenliste xy (s. Begründung) zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen.

Die getroffene Festsetzung zur Fassadenbegrünung ist so konzipiert, dass sie nicht mit unverhältnismäßigen Aufwendungen bei der Erstellung verbunden sind.

Begrünung der Straßenräume

Ein stadtgestalterisches Ziel ist die Herstellung begrünter Verkehrsflächen. Es soll ein offener und freundlicher, vor allem aber nicht ausschließlich durch Erschließungsanlagen geprägter Eindruck erzeugt werden. Im Bebauungsplanvorentwurf wird daher die folgende Festsetzung getroffen:

Auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist in den im zeichnerischen Teil vorgesehenen Bereichen (Linien für Baumpflanzungen) mindestens die jeweils angegebene Anzahl standortgerechter Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1 m über Wurzelhals) (Pflanzenauswahl s. Pflanzliste B (s. Begründung)) entsprechend den anerkannten Regeln der Technik anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m³ (unterirdisch) sowie eine offene Baumscheibe von mindestens 2 m x 2 m Fläche zu gewährleisten.

Mit der Festsetzung soll eine angemessene Begrünung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit Bäumen erreicht und das Wohnumfeld in Ergänzung zu den geplanten Gebäuden auch durch Anpflanzungen wirkungsvoll gestaltet werden. In Verbindung mit den öffentlichen Grünflächen und der festgesetzten Dachbegrünung kann so eine intensive Durchgrünung des gesamten Quartiers erzielt werden.

Die Festsetzung wird ferner aus ökologischen sowie aus kleinklimatisch-lufthygienischen Gründen getroffen. Gehölze wirken mindernd auf die kleinklimatisch extreme Situation versiegelter Flächen und filtern Staub- und Schadstoffe aus der Luft.

Mit der zeichnerischen Festsetzung werden die Anzahl sowie die Zuordnung zu Straßenabschnitten festgelegt. Die Linie markiert jedoch nicht die beabsichtigte Anordnung der Bäume an der Straße, sondern markiert lediglich den Straßenabschnitt, innerhalb dessen die Baumpflanzung erfolgen soll. Ein Verschieben der Baumreihe abweichend von der genauen Lage des Planzeichens ist daher ebenso zulässig, wie ein verspringen der Baumstandorte zueinander. Somit besteht eine Flexibilität der genauen Standorte, die im Rahmen der Straßenausbauplanung und mit Rücksicht auf Platzangebot, Leitungen, Zufahrten, Parkplätze usw. noch zu ermitteln sind.

Pflanzliste B:

- Standortgerechte großkronige Laubbäume zur Begrünung von Stellplatzanlagen -

botanischer Artenname	deutscher Artenname	Wuchshöhe in m	Breite in m
Acer platanoides	Spitzahorn	20 bis 30	15 bis 22
Acer platanoides (oder in Sorten: ‚Cleveland‘, ‚Columnare‘)	Spitzahorn	10 bis 15	5 bis 7
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie	10 bis 15	8 bis 12
Alnus spaethii	Erle Spaethii	12 bis 15	8 bis 10
Betula pendula	Sandbirke	18 bis 25	10 bis 15
Carpinus betulus (oder in Sorten: ‚Fastigiata, Frans Fontaine‘)	Pyramiden-Hainbuche	15 bis 20	4 bis 6
Carpinus betulus	Hainbuche	10 bis 20	7 bis 12
Corylus colurna	Baumhasel	15 bis 18	8 bis 12
Liquidambar styraciflua	Amberbaum	15 bis 18	8 bis 12
Quercus cerris	Zerreiche	20 bis 30	10 bis 15
Quercus palustris	Sumpfeiche	15 bis 20	8 bis 15
Quercus petraea	Traubeneiche	20 bis 30	15 bis 20
Quercus robur	Stieleiche	25 bis 35	15 bis 20
Robinia pseudoacacia	Robinie, Scheinakazie	20 bis 25	12 bis 18
Tilia cordata	Winterlinde	18 bis 20	12 bis 15
Tilia cordata (oder in Sorten: ‚Greenspire‘)	Amerikanische Stadtlinde	18 bis 20	10 bis 12
Tilia tomentosa	Silberlinde	25 bis 30	15 bis 20
Tilia tomentosa (oder in Sorten: ‚Brabant‘)	Brabanter Silberlinde	20 bis 25	12 bis 18
Tilia x europaea	Holländische Linde	30 bis 35	18 bis 20

Begrünung der Grundstücksflächen

Um in den Baufeldern, die nicht durch hallenartige Bebauung geprägt sein werden, sondern vorrangig einer Wohnnutzung dienen sollen und daher auch im größeren Ausmaß nicht überbaubare Flächen ausweisen, eine angemessene Mindestbegrünung sicherzustellen, wird im Bebauungsplanvorentwurf die folgende Festsetzung getroffen:

In den urbanen Gebieten MU 2 bis MU 5 und MU 13 sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals (Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung)) oder ein Obstbaum (Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) entsprechend den anerkannten Regeln der Technik anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Dabei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m³ (unterirdisch) zu gewährleisten.

Mit der Festsetzung soll eine angemessene Begrünung der Baugebiete mit Bäumen erreicht und das Wohnumfeld in Ergänzung zu den geplanten Gebäuden auch durch Anpflanzungen wirkungsvoll gestaltet werden. Es soll ein offener und freundlicher, vor allem aber mittels der festgesetzten Anpflanzung nicht ausschließlich durch bauliche Anlagen geprägter Eindruck erzeugt werden. In Verbindung mit den Straßenbaumpflanzungen und öffentlichen Grünflächen wird eine intensive Durchgrünung des gesamten Quartiers angestrebt.

Auch diese Festsetzung wird aus ökologischen sowie aus kleinklimatisch-lufthygienischen Gründen getroffen, da die Gehölze auf die kleinklimatisch extreme Situation versiegelter Flächen mindernd wirken und Staub- und Schadstoffe aus der Luft filtern.

Da die Festsetzung als Referenzgröße für eine Begrünungspflicht auf angefangene nicht durch Gebäude überbaute Quadratmeter abstellt, wird gewährleistet, dass auf jedem Grundstück mindestens ein klein- oder großkroniger Baum gepflanzt wird. Dies wird in einem überwiegend durch urbane Bebauungsstrukturen geprägten Stadtteil für die privaten Grundstücksflächen als auskömmliches Minimum betrachtet. Bei größeren Quadratmeterwerten erhöht sich die Zahl der zu pflanzenden Bäume in angemessenem Umfang. Im Regelfall werden daher in den Urbanen Gebieten mehrere Bäume je Grundstück zu pflanzen sein.

Generell berücksichtigt das festgesetzte Verhältnis von anzupflanzenden Bäumen zur jeweiligen Grundstücksfläche im Unterschied zu einer absoluten Zahl je Grundstück die unterschiedliche Größe der Grundstücke. Zudem ermöglicht die Festsetzung, anders als räumlich verortete Anpflanzgebote, die individuell vom Grundstückseigentümer wählbare Integration der Bäume in die jeweilige Gartenplanung. Durch die Festsetzung werden Grundstücksteile einer anderweitigen Freiraumnutzung entzogen, jedoch nur in einem ortsüblichen angemessenen und der relativ hohen Verdichtung gewissermaßen entgegenwirkenden Maß.

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Hinweis im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: Der landschaftsplanerische Begleitplan liegt noch nicht vor. Aussagen zu diesem Thema werden somit zu einem späteren Zeitpunkt noch ergänzt.

Pflanzliste A:

- Heimische standortgerechte Gehölze im Siedlungsbereich -

	deutscher Artenname	botanischer Artenname	Wasserversorgung trocken/ frisch/nass	Nährstoffversorgung reich/mittel/ arm	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung Einzelbaum/ Hecke	schnitt- verträglich
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 pyraester	tr/fs	re	12-15 m	E	
	Traubeneiche	Quercus petraea	tr/fs	mi	20-30 m	E	
Stieleiche	Quercus robur	fs	mi	40 m	E		

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

	deutscher Artenname	botanischer Artenname	Wasser- versorgung trocken / frisch/nass	Nährstoff- versorgung reich/mittel/ arm	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung Einzelbaum/ Hecke	schnitt- 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 trocken/ frisch/nass	Nährstoff- versorgung reich/mittel/ arm	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung Einzelbaum/ Hecke	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

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 84 Abs. 3 i. V. m. Abs. 6 Niedersächsische Bauordnung (BauNVO) vom 3. April (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107) sind im Bebauungsplanvorentwurf örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen aufgenommen.

5.1. DÄCHER

Da es sich beim Plangebiet um ein hochverdichtetes innerstädtisches Quartier handelt, sind Flachdächer als geeignete Maßnahmen erforderlich, um das städtebauliche Konzept zu sichern und eine bestmögliche Ausnutzung der ausgewiesenen Baufelder zu gewährleisten. Darüber hinaus besteht die Notwendigkeit, eine weitere Aufheizung des Bereichs in den Sommermonaten zu verhindern und den Niederschlagswasserabfluss bei Starkregenereignissen einzudämmen. Hierfür bieten sich begrünte Flachdächer besonders an und stellen sicher, dass die vorgesehenen Maßnahmen umgesetzt werden. Aus diesen Gründen sind Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets grundsätzlich als Flachdachgebäude (Dachneigung $\leq 15^\circ$) zu konzipieren. Folgende örtliche Bauvorschrift wird daher als Festsetzung aufgenommen:

Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer mit einer Neigung $\leq 15^\circ$ auszubilden.

5.2. EINFRIEDUNGEN

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

Die Hecken können mit durchsichtigen Zaunanlagen mit einer Höhe von maximal 1,5 m kombiniert werden, wodurch das Sicherheitsbedürfnis von Nutzern 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.

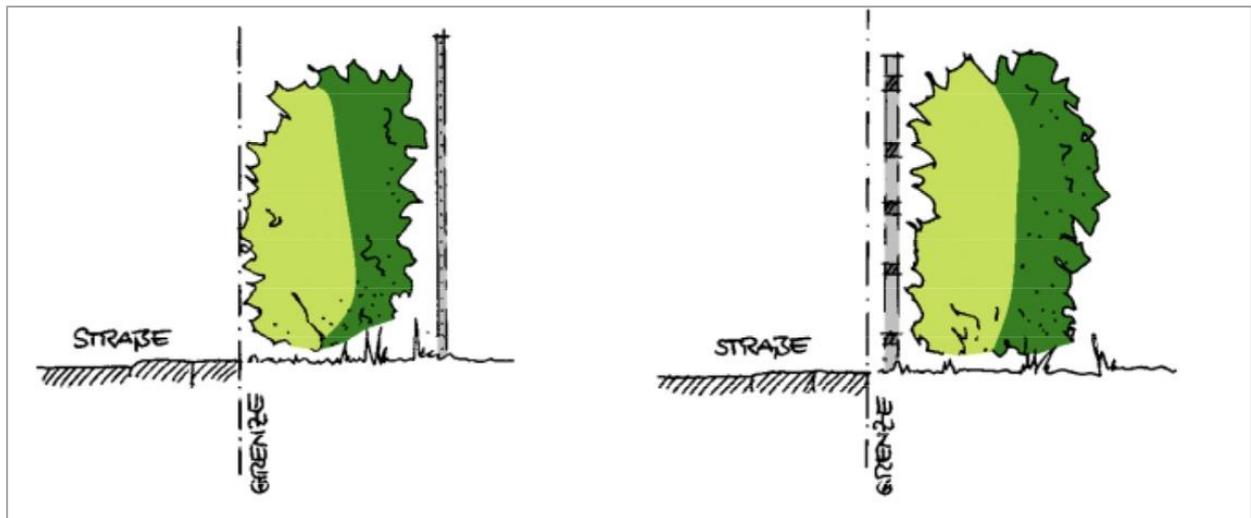


Abbildung 8: Beispiele für die Kombination aus Hecke und baulicher Einfriedung

Gemauerte Einfriedungen aus Naturstein- oder Ziegelmauerwerk können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie das Orts- und Straßenbild nicht visuell negativ beeinflussen. Bei massiven Mauern sind nachbarliche Belange, insbesondere die Einsichtnahme in den öffentlichen Straßenverkehrsraum im Bereich von Grundstückszufahrten, zu berücksichtigen.

Zusammenfassend wird folgende örtliche Bauvorschrift als Festsetzung aufgenommen:

Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen sind nur in Form von Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen (Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung)), wahlweise in Kombination mit höchstens 1,5 m hohen durchsichtigen Zaunanlagen, zulässig. Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass Einfriedungen aus Naturstein- oder Ziegelmauerwerk errichtet werden, sofern hierdurch keine visuellen Beeinträchtigungen des Ortsbilds entstehen und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

5.3. STÜTZMAUERN

Um in Bereichen, die an öffentliche Verkehrs- und Grünflächen angrenzen, keine unangemessene Barrierewirkung zu erzeugen, sind entsprechende Maßnahmen zur Gestaltung von Stützmauern erforderlich. Damit ein qualitativ hochwertiges und ein dem Ortsbild des neuen Quartiers entsprechendes Erscheinungsbild entstehen kann, müssen die Ansichtsflächen von Stützmauern auf Privatgrundstücken entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen aus Natursteinen bestehen.

Darüber hinaus sind Stützmauern nur bis zu einer Ansichtshöhe von 1,5 m zulässig, um unverhältnismäßige Abschirmeffekte zu verhindern und sicherzustellen, dass die Gebäude hinter den Stützmauern von Seiten der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sichtbar bleiben. Ausnahmsweise kann eine größere Ansichtshöhe zugelassen werden, wenn durch eine Stützmauerhöhe von 1,5 m die Nutzbarkeit des Baugrundstücks unzumutbar beeinträchtigt werden würde und zugleich keine baugestalterischen Bedenken bestehen. Folgende örtliche Bauvorschrift wird als Festsetzung aufgenommen:

Die Ansichtsfläche von Stützmauern auf Privatgrundstücken entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen muss aus Natursteinen bestehen. Stützmauern sind nur bis zu einer Ansichtshöhe von 1,5 m zulässig. Ausnahmsweise kann eine größere Ansichtshöhe zugelassen werden, wenn durch eine Stützmauerhöhe 1,5 m die Nutzbarkeit des Baugrundstücks unzumutbar beeinträchtigt werden würde und baugestalterische Bedenken nicht bestehen.

5.4. WERBEANLAGEN

Selbstleuchtende Werbeanlagen sind für eine gute Kundenbeziehung notwendig und dienen der besseren Auffindbarkeit eines Betriebs, weshalb diese im Plangebiet in verträglichem Maße grundsätzlich zugelassen werden. Um jedoch eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch ein unangemessenes Erscheinungsbild zu verhindern, wird eine verträgliche Dimensionierung für selbstleuchtende Werbeanlagen festgesetzt. So dürfen selbstleuchtende Werbeanlagen eine Höhe von 6 m, gemessen von der Geländeoberfläche im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, nicht überschreiten. Mit der Begrenzung auf eine Höhe von maximal 6 m wird den besonderen städtebaulichen und architektonischen Anforderungen an das neue Quartier Rechnung getragen, indem eine Verunstaltung durch eine optische Dominanz selbstleuchtender Werbeanlagen unterbunden wird.

Selbstleuchtende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 6 m, gemessen von der Geländeoberfläche im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, nicht überschreiten.

5.5. TECHNISCHE DACHAUFBAUTEN

Durch die festgesetzte Höhenbeschränkung für technische Dachaufbauten sowie das Zurückbleiben hinter den festgesetzten Baugrenzen in den gekennzeichneten Bereichen wird sichergestellt, dass die optischen Auswirkungen durch Technikgeschosse und technische Aufbauten minimiert werden. Darüber hinaus sollen Dachaufbauten räumlich zusammengefasst und verkleidet werden, da sich diese im Vergleich zu einzeln auf dem Dach positionierten Anlagen weniger negativ auf das Ortsbild auswirken. Dies betrifft vor allem die Bereiche, die Wohnbaulich genutzt werden, da zusammengefasste und gestalterisch eingefasste Dachaufbauten eine ruhigere und ästhetischere Wohnatmosphäre gewährleisten und die visuelle Qualität der Umgebung gewahrt wird. Ausnahmen werden jedoch für Abgasanlagen und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien aufgenommen, da dies der städtebaulichen Zielsetzung, umweltfreundliche Technologien zu fördern und den Einsatz erneuerbarer Energien zu unterstützen, entgegensteht. Technische Abgasanlagen sind darüber hinaus notwendig, um Emissionen sicher und direkt abzuleiten und möglichst ohne Umwege diese in die Atmosphäre freizugeben. Hinzukommend stellt das Zusammenfassen der Dachaufbauten sicher, dass der jeweils verbleibende Bereich der Dachlandschaft für die vorgesehene Retentionsfunktion (s. ÖBV Nr. 6 Versickerung) möglichst zusammenhängend zur Verfügung steht. In diesem Sinne wird die folgende örtliche Bauvorschrift aufgenommen:

Technische Anlagen auf Gebäuden, ausgenommen Abgasanlagen und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien, sind, sofern ihre Oberkante höher als 1 m über dem obersten Dachabschluss des jeweiligen Gebäudes liegt, allseitig bis zur Höhe ihrer Oberkante blickdicht einzuhausen.

6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Hinweis im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: Aktuell liegen noch keine Kenntnis über nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen im Sinne des § 9 Absatz 6 BauGB vor.

7. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

Kennzeichnungen im Bebauungsplan nach § 9 Absatz 5 BauGB sollen insbesondere die Bauherrinnen und Bauherren auf bestimmte Risiken hinweisen.

7.1. ALTLASTEN

Hinweis im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: Das Kapitel wird nach Fertigstellung der Altlastenuntersuchungen ergänzt.

7.2. KAMPFMITTEL

Für das gesamte Plangebiet besteht Kampfmittelverdacht. Demzufolge ist zur Gewährleistung der Arbeitssicherheit und zur Vermeidung einer Überbauung von Kampfmitteln eine vorlaufende oder ggf. eine baubegleitende Kampfmittelräumung erforderlich. Im Rahmen von Voruntersuchungen wurden 30 Detektionsbohrungen vorgenommen, von denen aber 27 aufgrund der auf dem Areal vorhandenen Aufschüttungen nicht auswertbar waren.

7.3. BAUDENKMALE

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale oder Bodendenkmäler.

8. MAßNAHMEN

8.1. BODENORDNUNG

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

8.2. FOLGEKOSTEN DER BAULEITPLANUNG

Hinweis im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: Dieses Kapitel wird nach Abstimmung der Inhalte des zu schließenden städtebaulichen Vertrags ergänzt.

9. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Hinweis im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: Dieses Kapitel wird nach Abstimmung der Inhalte des zu schließenden städtebaulichen Vertrags ergänzt.

D UMWELTBERICHT

Hinweis im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: Dieses Kapitel wird nach Abstimmung der Inhalte des Bebauungsplans und dem Vorliegen aller erforderlichen Untersuchungen ergänzt.

E ABWÄGUNG DER UMWELTBELANGE

Hinweis im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: Dieses Kapitel wird nach Abstimmung der Inhalte des Bebauungsplans und dem Vorliegen aller erforderlichen Untersuchungen ergänzt.

F SONSTIGE ANGABEN

1. SOZIALVERTRÄGLICHKEIT

Die Planung führt zu Schaffung eines neuen Quartiers mit verschiedenen Nutzungsangeboten für Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, Kultur und Freiräumen. Eine Sozialverträglichkeit ist mit der Planung gegeben.

2. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfs:	ca. 155.040 m²	100 %
Bauflächen:	ca. 88.140 m ²	57 %
<i>davon urbane Gebiete (MU):</i>	ca. 64.280 m ²	42 %
<i>davon eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe):</i>	ca. 23.860 m ²	15 %
Verkehrsflächen (öffentlich):	ca. 29.740 m ²	19 %
<i>davon allg. Verkehrsflächen:</i>	ca. 19.380 m ²	12 %
<i>davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:</i>	ca. 10.360 m ²	7 %
Grün- und Maßnahmenflächen:	ca. 37160 m ²	24 %
<i>Öffentliche Grünflächen:</i>	ca. 23.220 m ²	15 %
<i>Private Grünfläche:</i>	ca. 1.350 m ²	1 %
<i>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:</i>	ca. 12.590 m ²	8 %