

Begründung

Bebauungsplan Nr. 577 - Lotter Straße / Ernst-Sievers-Straße -

A. Plangebiet

1. Lage und Größe

Der Planbereich befindet sich im Stadtteil Weststadt und liegt zwischen Lotter Straße, Am Kirchenkamp, Augustenburger Straße, Auguststraße, Ernst-Sievers-Straße, der Bebauung östlich der Rütenbrocker Straße sowie der Liegenschaft des Landes Niedersachsen, die von der Polizei genutzt wird.

Das Grundstück des Landes Niedersachsen (Polizei), das westlich angrenzende Garagengrundstück sowie das Grundstück der ehem. Tankstelle an der Lotter Straße sind entgegen der bisherigen Planung nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches.

Die gesamte Fläche des Bebauungsplanbereiches beträgt ca. 4,72 ha; zum eigentlichen Plangebiet gehören 3,44 ha.

B. Ziele, Zwecke, Erforderlichkeit

1. Zustand, bisherige Nutzung

Die bisherige Nutzung des Plangebietes zwischen Lotter Straße im Norden und Ernst-Sievers-Straße im Süden wurde durch gewerblich/ industrielle Nutzungen geprägt, eingebettet in ein historisch gewachsenes Umfeld mit überwiegend gründerzeitlich geprägten Wohnquartieren sowie südlich der Ernst-Sievers-Straße mit einer heterogenen Wohnbebauung aus den 1950er bis 1980er Jahren.

Das Plangebiet unterteilt sich in zwei Teilbereiche, wobei der Teilbereich 1 nördlich und der Teilbereich 2 südlich Augustenburger Straße liegt.

Der Teilbereich 1 umfasst das Grundstück des ehem. Busbetriebshofes Lotter Straße / Am Kirchenkamp mit Werkstätten und einem bedeutsamen Schalthaus sowie das ehemals von der Fa. Hagedorn genutzte Grundstück in direkter Nachbarschaft. Die Firma Hagedorn produzierte seit 1885 am Standort Lotter Straße und stellte seit 1950 schwerpunktmäßig Farbpigmente her. Erst im Zuge der Aufgabe des Produktionsstandortes wurde eine städtebauliche Neuordnung möglich, da bisher von diesem Industriebetrieb erhebliche Emissionen ausgingen, die eine der Lage im Stadtgefüge angemessene Nutzung verhinderten. Auf dem Grundstück der Fa. Hagedorn befindet sich ein viergeschossiges Gebäude, das aufgrund der Wertigkeit und historischen Bedeutung an die bisherige Nutzung erinnern kann und daher erhalten werden soll.

Der Teilbereich 2 südlich der Augustenburger Straße umfasst die Bebauung am Kirchenkamp sowie das ehemalige Busdepot der Stadtwerke als den eigentlichen Bereich für eine Neubebauung.

Die bestehenden Gebäude am Kirchenkamp dienen vorwiegend dem Wohnen. Daneben sind ein Fahrradgeschäft und ein Architekturbüro ansässig. Der Blockinnenbereich ist von einem zweigeschossigen Baukörper (ehemals als Werkstatt genutzt) sowie Garagen geprägt.

2. Geltendes Planungsrecht

2.1. Flächennutzungsplan/ Bebauungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan weist für den Planbereich südlich der Lotter Straße eine gemischte Baufläche bzw. südlich der Augustenburger Straße eine Wohnbaufläche aus. Der Planbereich wurde innerhalb des FNP als Fläche gekennzeichnet, die teilweise oder ganz mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Mit Ausnahme eines westlichen Teilbereichs des Busbetriebshofes, der im Bebauungsplan Nr. 12 als Gewerbegebiet mit zulässiger zweigeschossiger, offener Bauweise (GRZ 0,6/ GFZ 1,0) festgesetzt wurde, liegen für den Planbereich keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

2.2. Sanierungsgebiet S 7

Die zentralen Teile des Geltungsbereiches sind durch Ratsbeschluss am 13. Juni 2006 förmlich als Sanierungsgebiet festgesetzt. Dieses umfasst das ehemalige Betriebsgelände der Stadtwerke AG, den ehemaligen Produktionsbereich der Hagedorn AG, den technischen Fachdienst der Polizei mit angrenzendem Garagengrundstück und Tankstelle, den C.-H. - Gosling- Platz sowie die gegenüberliegenden (bebauten) Grundstücke Am Kirchenkamp.

Das Sanierungsgebiet wurde mit dem Ziel ausgewiesen, die brach gebliebenen Flächen des Busbetriebshofes und der Nachbargrundstücke umzunutzen, um sich verstärkende städtebauliche Missstände abzuwenden.

3. Voruntersuchungen

3.1. Rahmenplan

Der Rahmenplan wurde 2003 aus dem Entwicklungsleitbild Lotter Straße/ Ernst-Sievers-Straße entwickelt.

Ausgangslage für die Aufstellung des Rahmenplans war die geplante Verlagerung des Busbetriebshofes der Stadtwerke Osnabrück vom Standort Lotter Straße/ Am Kirchenkamp an die Sandbachstraße auf das ehemalige Gelände der Firma Diosna westlich des Bahnhofs.

Überlegungen für zukunftsweisende qualitativ hochwertige Nutzungskonzepte der frei werdenden Flächen bezogen auch das Betriebsgelände der Firma Hagedorn AG sowie das Grundstück des Technischen Fachdienstes der Polizei mit ein.

Nach der Durchführung eines Planungsworkshops für die Neuordnung des Busbetriebshofes der Stadtwerke und des Betriebsgeländes der Firma Hagedorn AG, an dem Vertreter der Stadtverwaltung Osnabrück, der Wirtschaftsförderung Osnabrück GmbH, der Hagedorn AG und der Stadtwerke Osnabrück beteiligt waren, um ein Entwicklungsleitbild für den Planbereich zu erarbeiten, wurde der Rahmenplan von der Verwaltung umgesetzt.

Zwischenschritte der Rahmenplanung wurden mit Vertretern der Bürgervereine Nordwest und Katharinenviertel und insbesondere mit den Vertretern der Gewerbetreibenden an der Lotter Straße (Interessensgemeinschaft Lotter Straße) abgestimmt. Parallel dazu erfolgte eine Beteiligung und Information des Arbeitskreises Lotter Straße. Die Anregung von der Interessensgemeinschaft, bei der Quartiersgarage zusätzliche Stellplätze unterzubringen, die den Parkdruck an der Lotter Straße und im Katharinenviertel verringern, wurde in den städtebaulichen Rahmenplan übernommen.

Der Rahmenplan formuliert Entwicklungsziele für das Quartier Lotter Straße/ Ernst-Sievers-Straße und dient als Grundlage für die Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs.

3.2. Städtebaulicher Wettbewerb „Quartier Lotter Straße/ Ernst-Sievers-Straße“

Die Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs erfolgte auf Basis des Rahmenplans im März 2004. Es handelte sich dabei um einen begrenzten Wettbewerb mit Auswahlverfahren zur Benennung von 15 Teilnehmern und mit 5 zusätzlichen namentlichen Einladungen in Übereinstimmung mit den Regeln für Architektenwettbewerbe RAW 2001.

Aufgabe des städtebaulichen Wettbewerbs war es, das Grundstück des Busbetriebshofes der Stadtwerke Osnabrück und ein benachbartes Betriebsgelände an der Lotter Straße in ein innenstadtnahes Quartier mit einer mehrgeschossigen Bebauung umzuwandeln und alternative Lösungsvorschläge für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu erarbeiten, welches als Dreh- und Angelpunkt zwischen Katharinenviertel und dem Westerberg eine bedeutende Rolle einnimmt.

Neben der vorrangig angestrebten Wohnnutzung sollten insbesondere entlang der Lotter Straße stimmige städtebauliche Konzepte für wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungen und Gastronomie entwickelt werden.

Im Wettbewerb war das Architekturbüro BKSP aus Hannover erfolgreich. Zentrales Element des Konzeptes sind lineare Baustrukturen zwischen Lotter Straße und Ernst-Sievers-Straße, um das Areal zu strukturieren und als zusammengehörig zu kennzeichnen. Aufgrund des Verlaufes der Augustenburger Straße lässt sich dabei die Planung in ein nördliches und ein südliches Quartier unterteilen. Durch die Bildung einer „Grünen Spange“, die durch einen Wechsel von Bebauung und platzartigen Aufweitungen unter Berücksichtigung eines Quartiersplatzes geprägt wird, werden die beiden Quartiere räumlich miteinander vernetzt und stellen gleichzeitig die Verbindung von Weststadt und Westerberg dar. Die Bebauung greift in Teilbereichen die bestehenden Strukturen auf und bildet im nord-östlichen Plangebiet verdichtete Baublöcke, die sich um öffentliche Platzbereiche herum gruppieren.

Entlang der Lotter Straße werden Dienstleistungs-, Handels- und Verwaltungsflächen in einer viergeschossigen Bebauung untergebracht. Der historische Teil der Fa. Hagedorn wird nach Süden baulich weitergeführt – hier mischen sich Lofts zum Wohnen und Arbeiten mit Hotelflächen und Gewerbe. Nach Osten entlang Am Kirchenkamp schließt eine drei- bis viergeschossige Baustruktur an, die Handels- und Gewerbeflächen sowie die Zufahrt zur Quartiersgarage aufnimmt. An der Kreuzung Lotter Straße/ Am Kirchenkamp entsteht ein markantes Büro- und Geschäftshaus, auf dessen Südseite sich ein gefasster Platz öffnet. Hier sollen Café- und Gastronomieflächen mit Außenbewirtung den Platz beleben.

Südlich der Augustenburger Straße soll eine differenzierte Wohnbebauung entwickelt werden, die z.B. Studentenwohnen, Stadthäuser, Mehrgenerationenwohnen in Atriumhäusern und arrondierenden Geschosswohnungsbau ermöglicht. Den Übergang zur westlich anschließenden kleinteiligen Bebauungsstruktur bilden Stadthäuser.

Im Jahr 2009/10 wurde zur Gewinnung eines Investors zur Realisierung eines konkreten städtebaulichen Projektes ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Im Gegensatz zum Wettbewerb im Jahr 2004 ging es nicht nur darum, städtebaulich attraktive Lösungen für das im Stadtgefüge attraktiv gelegene Areal zu finden, sondern zudem einen Investor, der sich gleichzeitig zur Realisierung des von ihm eingereichten Projektes verpflichtet.

3.3. Investorenauswahlverfahren Sanierungsgebiet 7 „Quartier Lotter Straße/ Ernst-Sievers-Straße“

Im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens stellte das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs von 2004 keine verbindliche Vorgabe dar, da neben der städtebaulichen

Planung auch die Wirtschaftlichkeit, die Verfügbarkeit der Grundstücke, die Bildung möglicher Bauabschnitte und weitere Aspekte eine Rolle spielten. Es wurden jedoch einige Vorgaben und Rahmenbedingungen definiert, die bei der Planung zu berücksichtigen waren. Auf Grundlage einer Untersuchung der CIMA wurde eine Obergrenze hinsichtlich der möglichen Einzelhandelsflächen festgelegt. Darüber hinaus sollte ein Mix aus Wohnen, Dienstleistungen und wohnverträglichem Gewerbe entstehen.

Ziel des Investorenauswahlverfahrens war der Verkauf des Teilgrundstücks 1 (Lotter Straße/ Am Kirchenkamp) und die damit einhergehende städtebauliche Entwicklung durch einen privaten Auftragnehmer/ Käufer, welcher nach Abschluss des Verfahrens die Planung, die Bebauung und die eigenverantwortliche Vermarktung der Gebäude übernimmt.

Die Veräußerung des Grundstückes mit Bauverpflichtung erfolgt durch die BauBeCon Sanierungsträger GmbH zusammen mit den Stadtwerken Osnabrück. Die BauBeCon tritt dabei als Sanierungsträger gem. § 157 Abs. 1 BauGB auf und handelt damit treuhänderisch für die Stadt Osnabrück. Der Verkauf der Grundstücke im Sanierungsgebiet musste nach den Regeln des EU-Vergaberechts als Baukonzession europaweit ausgeschrieben werden. Das Vergabeverfahren wurde als Verhandlungsverfahren mit öffentlichem Teilnahmewettbewerb ausgestaltet.

Im Investorenauswahlverfahren konnte sich die HTP Projektentwicklung GmbH als erfolgreicher Bieter durchsetzen. Die Planung stammt vom Büro Lorenzen ApS aus Kopenhagen in Dänemark.

Der Entwurf des Architekturbüros Lorenzen ApS sieht eine räumliche und funktionale Verknüpfung mit seiner Umgebung vor und bildet auf den unterschiedlichen Baufeldern unterschiedliche Bebauungsstrukturen. Dabei entstehen im Bereich 1 urbane, städtisch geprägte Blockstrukturen. Im Bereich 2 südlich der Augustenburger Straße sollen Stadtvillen in einer offenen Bebauungsstruktur entstehen, die den Übergang zu der angrenzenden Bebauung Richtung Süden bilden.

Für das westlich an das Betriebsgelände Hagedorn angrenzende Grundstück des Landes Niedersachsen wird die Vorgabe zum Erhalt der Polizeiwerkstatt umgesetzt. Dort wird als Folgenutzung eine „Markthalle“ mit vorgelagertem Parkplatz und „Wochenmarkt“ vorgesehen.

Die Mischung aus unterschiedlichen Baustrukturen ermöglicht eine differenzierte Ausgestaltung der einzelnen Teilflächen mit unterschiedlichen Nutzungen.

Der Bereich 1 ergänzt den vorhandenen Bestand des ehemaligen Hagedorn-Gebäudes mit neuen Wohngebäuden und bildet im Zentrum einen Quartiersplatz heraus, der zur Identifikation mit dem neuen Quartier dienen soll. An der Kreuzung Lotter Straße/ Am Kirchenkamp entsteht ein neues Gebäude, welches an die Proportionen des ehemaligen Hagedorn-Gebäudes anknüpft. Hier entstehen Nutzungen für Läden oder Dienstleistungen im Erdgeschoss und Dienstleistungen in den Obergeschossen.

Der Bereich 2 unterteilt sich in zwei Teilflächen. Der vorhandene Blockrand Am Kirchenkamp wird zur Ernst-Sievers-Straße hin baulich erweitert. Damit kann der Blockrand zum Kirchenkamp hin vollständig geschlossen werden. Östlich angrenzend ist eine kleinteilige Bebauungsstruktur in offener Bauweise unter Verwendung des Stadtvillentypus vorgesehen, die zudem den Übergang zu der südlich angrenzenden Bebauung bilden. Die vorgeschlagenen Stadthäuser beinhalten mindestens drei Wohneinheiten mit eigenen Grundstücksanteilen bzw. Gärten.

3.4. Raumordnung, Regional- und Landesplanung

Die Stadt Osnabrück ist gem. Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 als **Oberzentrum** festgelegt. (2.2.04 LROP Niedersachsen). Nach LROP (2.2.03) sind in den Oberzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf zu sichern und zu entwickeln.

Oberzentren haben für die dortige Bevölkerung und Wirtschaft zugleich die mittel- und grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten. Der zentralörtliche Versorgungsauftrag der Ober- und Mittelzentren ist so bestimmt, dass er gleichzeitig auch die nachgeordneten Versorgungsaufgaben umfasst. Daher können neben den im Landes-Raumordnungsprogramm in den Städten und Gemeinden bestimmten Ober- und Mittelzentren in zentralen Siedlungsgebieten auch mittel- bzw. grundzentrale Funktionen wahrgenommen werden. S. LROP Erläuterungen zu 2.2. Ziffer 03,)

„Oberzentren sind multifunktionale, großstädtische Standorte und Verkehrsknoten mit überregionaler Ausstrahlung. Sie haben eine Standortpräferenz für landesweit bedeutsame Einrichtungen und Angebote. Für die Oberzentren des Landes gilt, dass sie durch inner- und überregionale Zentrenverflechtung in ihrer internationalen Standort- und Verkehrsgunst gestärkt werden sollen. Wichtige Struktur- und Zentralitätskennzahlen für Oberzentren sind:

- für das Eigenpotenzial: die Einwohner und Arbeitsplätze im Stadtgebiet
- für die Arbeitsmarktzentralität: die Arbeitseinpender und der Pendlersaldo
- für die Versorgungszentralität: Einzelhandelsgrößen, Einrichtungen und Arbeitsplätze im öffentlichen Sektor, dem Bildungs- und Forschungsbereich sowie dem Gesundheitswesen
- für die infrastrukturellen Standortpotenziale und ihre überregionale Bedeutung: die überregionale Verkehrsinfrastruktur, die Einbindung in internationale Verflechtungen und Netzwerke.“ (s. LROP 2008 Erläuterungen zu 2.2 Ziffer 04, S. 83)

3.5. Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Osnabrück – Fortschreibung 2009/2010

Das Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Osnabrück – Fortschreibung 2009/2010 – findet gem. Ratsschluss vom 31.08.2010 als städtebauliches Konzept Berücksichtigung:

- bei der Neuauflistung oder Änderung von Bauleitplänen (i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB);
- bei der Vorhabenprüfung von Neuansiedlungen, Erweiterungen und Sortimentsänderungen.

Das Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Osnabrück – Fortschreibung 2009 / 2010 trifft zum Plangebiet folgende Grundaussagen und Handlungsempfehlungen (s. S. 66, 118, CIMA 2009/2010):

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs **Stadtteilzentrum Lotter Straße**.

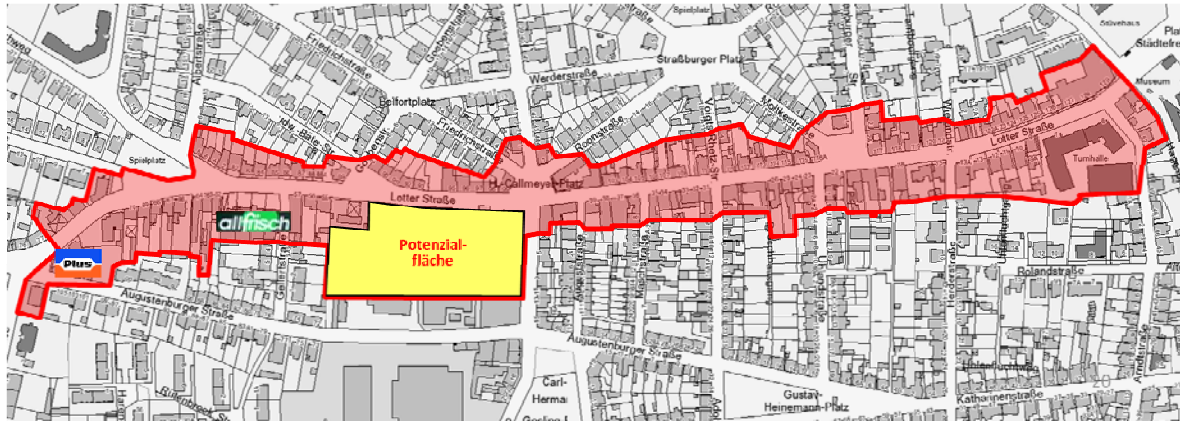


Abb. 2: Lage der Potenzialfläche für Einzelhandel Lotter Straße (Quelle: CIMA 2009)

Neben mehreren Lebensmittelnahversorgern befinden sich in diesem Stadtteilzentrum weitere Angebote des periodischen Bedarfs, (Drogeriemarkt, zahlreiche Betriebe des Lebensmittelhandwerkes, Lebensmittelspezialgeschäfte) sowie zahlreiche Einzelhandelsbetriebe im aperiodischen Bedarfsbereich. Die oft inhabergeführten Geschäfte orientieren sich meist am mittleren oder gehobenen Segment und bilden mit ihrem Angebotsmix eine attraktive Einkaufslage. Zahlreiche Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Einrichtungen ergänzen den Einzelhandel, so dass die Lotter Straße insgesamt ein vitales Stadtteilzentrum mit umfangreichem Versorgungsangebot bildet.

Im Sinne einer Handlungsempfehlung wird für den Planbereich eine sinnvolle Schließung der Zäsur im Einzelhandelsbesatz durch geeignete Nutzungen auf der ausgewiesenen Potenzialfläche, die im Plangebiet liegt, als sinnvoll und wünschenswert dargestellt, da sich dies weiter attraktivitätssteigernd auf das Stadtteilzentrum auswirken und zu dessen nachhaltiger Sicherung beitragen würde.

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes wird ein ausreichender Spielraum gegeben für eine maßvolle, standortgerechte und städtebaulich sowie versorgungstrukturell verträgliche Einzelhandelsentwicklung im Stadtteilzentrum Lotter Straße.

Nach Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Osnabrück 2009/2010 sind in einem Stadtteilzentrum folgende Kriterien bei der Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen und Ansiedlungen anzuwenden: In Stadtteilzentren wird Ansiedlungspotenzial gesehen für Einzelhandelsbetriebe mit den Warengruppen zentrenrelevanter Hauptsortimente (bis 800 m² Verkaufsfläche), sowie nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Hauptsortimente. Eine Mischgebietsfestsetzung ermöglicht die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben bis unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (= > 800 m²). Den Zielsetzungen und Empfehlungen des Märkte- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Osnabrück – Fortschreibung 2009/2010 wird entsprochen.

3.6. Solarenergetische Prüfung

Für den Bebauungsplan wurde eine solarenergetische Überprüfung vorgenommen. Im Gegensatz zur Planung z.B. eines Neubaugebietes auf freier Fläche mit freistehenden Einfamilienhäusern waren bei dieser Planung unter Berücksichtigung von bestehenden Gebäuden sowie der aufgrund der Lage der Fläche erforderlichen städtebaulichen Verdichtung geringere Werte hinsichtlich möglicher Solarenergiegewinne zu erwarten.

Die solarenergetische Überprüfung hat diese Erwartung bestätigt. Die Berechnungen haben ergeben, dass die maximal möglichen Solarenergiegewinne bei Betrachtung des Gesamtareals bei 74,4% liegen (also knapp unter einer „guten“ Nutzbarkeit des

solarenergetischen Potenzials, die bei 75 % beginnt). Ursache hierfür ist die städtebaulich gewollte bauliche Verdichtung im nordöstlichen Teilbereich 1. Bei Berechnung möglicher Solarenergiegewinne für die neuen Bauflächen südlich der Augustenburger Straße (geplante Stadthäuser) wird hingegen ein Wert von ca. 82% erreicht.

Für den Teilbereich 1 ist aufgrund der exponierten Lage im Stadtgebiet und der umgebenden Baustrukturen eine kompakte und städtebaulich verdichtete Bauweise ausdrücklich gewünscht und aus stadtplanerischer Sicht gewollt. Das Areal soll durch eine hohe städtebauliche Dichte einen urbanen Charakter erhalten. Wegen der geplanten mehrgeschossigen Bebauung und der damit verbundenen relativ hohen Ausnutzung der Flächen unter Berücksichtigung des Bestandsgebäudes der Fa. Hagedorn weist der städtebauliche Entwurf für den nördliche Teil des Geltungsbereiches eine geringere solarenergetische Nutzbarkeit auf als die baulich weniger verdichteten Flächen südlich der Augustenburger Straße. Um die planerischen Ziele umsetzen zu können, ist dies unter Würdigung der Gesamtsituation aus planerischer Sicht akzeptabel.

Die Bewertung der solarenergetischen Prüfung von Bebauungsplänen für Wohngebiete erfolgt mit dem auch in anderen Städten angewandten solarenergetischen Bewertungsprogramm GOSOL. Die in der folgenden Tabelle dargelegten Werte sind Maßgabe zur Bewertung der städtebaulichen Konzepte.

Max. mögliche solare Energiegewinne in %	Bewertung
85 – 100 %	Sehr gute Nutzung des solaren Potenzials
75 – 85 %	Gute Nutzung des solaren Potenzials; Optimierung nur im Einzelfall, wenn keine Konflikte mit anderen städtebaulichen Belangen
65 – 75 %	Eine weitere Optimierung der solaren Nutzung wird empfohlen; ist dies nicht sinnvoll, sind die Gründe darzulegen, warum keine weitere Optimierung erfolgt
unter 65 %	Eine Optimierung ist auf jeden Fall erforderlich; der städtebauliche Entwurf ist grundsätzlich zu überprüfen, nicht nur der energetische Aspekt, sondern auch die Wohnqualität bezüglich der Lichtverhältnisse ist stark eingeschränkt

(Werte basieren auf Berechnung mit GOSOL)

3.7. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Büro Seling ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet. Dabei wurden die einzelnen planungsrelevanten Schutzgüter hinsichtlich der durch Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen beurteilt. Die Ergebnisse sind in Kap. D *Umweltbericht* zusammenfassend dargestellt.

3.8. Verkehrsentwicklungsplanung

Zur Beurteilung der künftig das Gebiet tangierenden Verkehrsmengen wurde durch das Büro RP Schalltechnik eine Prognose der zukünftigen Verkehrsbelastung erarbeitet. Dabei wurde als Prognosehorizont das Jahr 2025 angenommen.

Für die Lotter Straße wird für das Jahr 2025 ein Wert von ca. 16.600 Kfz am Tag prognostiziert. Der durch das Plangebiet generierte Mehrverkehr wurde mit ca. 2% ermittelt.

Die anderen Straßen im Geltungsbereich des B-Planes sind aufgrund ihrer geringeren Bedeutung für das städtische Verkehrsnetz durch Straßenverkehr wesentlich geringer

belastet. Für die Straße Am Kirchenkamp werden für das Jahr 2025 im Abschnitt zwischen Lotter Straße und Augustenburger Straße ca. 8.200 Kfz pro Tag prognostiziert, für den Abschnitt zwischen Augustenburger Straße und Ernst-Sievers-Straße ca. 9.300 Kfz. Diese Verkehrsmenge resultiert auch daraus, dass die Straße Am Kirchenkamp zwei Hauptausfallstraßen aus der Stadt direkt verbindet.

Für die Augustenburger Straße im Geltungsbereich werden für das Jahr 2025 ca. 1.500 Kfz pro Tag prognostiziert. Ähnliche Werte wurden mit 1.600 Kfz pro Tag für die Ernst-Sievers-Straße ermittelt.

Die prognostizierten Verkehrsmengen bilden die Grundlage für die schalltechnische Untersuchung, um ggf. Festsetzungen zu erforderlichem Schutz vor Verkehrslärm treffen zu können (vgl. Kap. 3.9).

3.9. Lärmimmission

Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde vom Büro RP Schalltechnik eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Aufgrund des Gebietscharakters und der künftig angestrebten Nutzungen bezieht sich die Untersuchung auf den Schutz vor Verkehrslärm. Die Beurteilung von möglichem Gewerbelärm ist aufgrund der örtlichen Situation und der planerischen Ziele nicht erforderlich.

Grundlage für die schalltechnische Untersuchung sind die in der Verkehrsprognose ermittelten Kfz-Zahlen für die einzelnen planrelevanten Straßen. Als Prognosehorizont wurde ebenfalls das Jahr 2025 gewählt.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) insbesondere entlang der Lotter Straße sowie der Straße „Am Kirchenkamp“ ermittelt. An den dortigen Fassaden wurden Pegel bis zu 71dB(A) tags und 63dB(A) nachts ermittelt. Das entspricht Überschreitungen von bis zu 12dB(A) tags und ca. 14dB(A) nachts. Aufgrund dieser starken Verkehrslärmbelastung sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrslärm zwingend erforderlich. Um dies sicherzustellen, werden sog. Lärmpegelbereiche (im konkreten Fall II bis V) festgesetzt. Aus diesen resultiert ein einzuhaltendes Schallschutzmaß, das durch entsprechende Bauteile an der Gebäudefassade sicherzustellen ist. Zudem wird festgesetzt, dass für Räume, die an den betroffenen Fassaden zum Schlafen vorgesehen sind, schallgedämmte Lüftungen vorzusehen sind. Darauf kann im Einzelfall verzichtet werden, sofern die Lüftung durch der Schallquelle abgewandte Fenster sichergestellt werden kann.

Die schalltechnische Untersuchung wurde für die erneute Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes um eine Beurteilung des Polizeigrundstückes erweitert. Dabei wurden die derzeitige Nutzung des Grundstückes sowie genehmigte zusätzliche Bauvorhaben (deren Realisierung derzeit ungewiss ist) betrachtet. Ziel dieser Untersuchung war es, für die künftig heranrückende Wohn- bzw. Mischgebietsnutzung ggf. erforderlich Schallschutzmaßnahmen zu ermitteln, um auch künftig die uneingeschränkte Nutzbarkeit des Polizeigrundstückes gewährleisten zu können.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass durch die Nutzung des Polizeigrundstückes keine schalltechnischen Konflikte für die künftige Wohnnachbarschaft zu erwarten sind. Bei vereinzelt Spitzenergebnissen in den Nachtstunden kann es durch das Zuschlagen von Fahrzeugtüren auf dem Polizeiparkplatz zu kurzzeitigen Lärmspitzen kommen, die jedoch gering und für eine Gesamtbeurteilung der Lärmsituation nicht relevant sind.

Details können der schalltechnischen Untersuchung vom Büro RP Schallschutz entnommen werden.

3.10. Lufthygiene

Das Plangebiet wird im Norden von der Lotter Straße tangiert, die aufgrund der hohen Verkehrszahlen und der weitgehend geschlossenen Bebauung des Blockrandes lufthygienisch problematisch ist. Aufgrund dieser Situation wurde das Thema Lufthygiene auf Grundlage der Lufthygienemodellrechnung für das gesamte Stadtgebiet für die Jahre 2010 und 2015 besonders betrachtet.

Die Analysen dieser Untersuchungen weisen für 2010 im Bereich der Lotter Straße westlich und östlich des Knotens Am Kirchenkamp Grenzwertüberschreitungen für Stickstoffdioxid von 42- 50 µg/m³ auf. Der Grenzwert liegt bei 40 µg/m³. Für das Jahr 2015 wurden aufgrund der dann greifenden Maßnahmen aus dem „Luftreinhalte- und Aktionsplan der Stadt Osnabrück“, nur noch geringfügige Überschreitungen der Grenzwerte im Bereich westlich des Knotens Am Kirchenkamp prognostiziert (bis 42 µg/m³ Stickstoffdioxid). Für den östlich angrenzenden Abschnitt wurden Werte unterhalb des Grenzwertes errechnet.

Im Luftreinhalteplan der Stadt Osnabrück sind verschiedene Maßnahmen gebündelt, die langfristig zu einer Verringerung der Luftschadstoffbelastung im Innenstadtbereich führen sollen. Dabei stellt die Umweltzone ein zentrales Instrument dar. Diese darf ab 2012 nur noch mit der grünen Plakette befahren werden. Zudem soll die Busflotte modernisiert werden, um den Schadstoffausstoß zu verringern. Weiterhin ist eine Verkehrsfluss- und Knotenpunktoptimierung vorgesehen, die zur Verringerung von Staus und Wartezeiten an Ampeln führen soll. Weitere Maßnahmen ergänzen das Paket. Wie dargestellt, werden diese Maßnahmen voraussichtlich auch im Bereich der Lotter Straße positive Effekte haben.

Durch die bauliche Neuordnung im Geltungsbereich sind grundsätzlich keine zusätzlichen Grenzwertüberschreitungen zu erwarten.

3.11. Baudenkmale und Bodendenkmale, Archäologie

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler.

Das historisch wertvolle Fabrikationsgebäude der Firma Hagedorn (Lotter Straße 48) ist erhaltenswert. Es handelt sich aber nicht um ein eingetragenes Baudenkmal i.S. des Nds. Denkmalschutzgesetzes. Das Gebäude soll im Rahmen der Planung erhalten werden.

3.12. Boden/Altlasten

Der gesamte Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche gekennzeichnet, die „teilweise oder ganz erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“. Dabei handelt es sich um die Auffüllungen, die im Rahmen der Vorbereitungen für eine bauliche Nutzbarmachung der ehemals feuchten Bereiche des Stadtteils Wüste aufgefüllt wurden.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet S7 und zur Verlagerung der Fa. Hagedorn wurden umfassende Untersuchungen zur Altlastensituation im Plangebiet durchgeführt.

Im Bereich 1 ist aufgrund der langjährigen industriellen Nutzung des Geländes von Verunreinigungen des Bodens in Teilbereichen auszugehen. Diese punktuellen Verunreinigungen im Bereich einer ehemaligen Hydraulikpresse werden im Rahmen der Neubaumaßnahmen saniert.

Auf dem ehemaligen Busbetriebshof der Stadtwerke zwischen Augustenburger Straße und Ernst-Sievers-Straße ist eine Bodenkontamination im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle vorhanden. Diese soll in diesem Sommer 2011 saniert werden. Eine Ausschreibung der Maßnahme ist bereits erfolgt. Insofern wird zum Satzungsbeschluss keine gesonderte Kennzeichnung der Fläche erforderlich sein.

Auf einem Eckgrundstück an den Straße Am Kirchenkamp/ Augustenburger Straße (heutiges Fahrradgeschäft) existierte früher eine Tankstelle. Da konkrete Informationen über eine möglicherweise durchgeführte Sanierung nicht vorliegen, wird das Grundstück ebenfalls als Fläche mit Altlastenverdacht gekennzeichnet.

Es ist davon auszugehen, dass der gesamte Bereich bebaut werden kann. Um den Anforderungen der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) gerecht zu werden, wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die obersten 35 cm der Freiflächen mit Oberboden gem. den Vorgaben der BBodSchV herzustellen sind.

3.12. Notbrunnen des Bundes

Am Kirchenkamp befindet sich ein Notbrunnen des Bundes. Dieser wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Das betreffende Grundstück kann erst nach Verlagerung des Brunnens bebaut werden.

3.12. Kampfmittelbeseitigung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte die Auswertung alliierter Luftbilder aus dem 2. Weltkrieg. Für den Planbereich haben sich dabei keine Verdachtsmomente ergeben. Aufgrund der starken Kriegseinwirkungen in Osnabrück das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

C. Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Für die Bereiche entlang der Lotter Straße wird Mischgebiet (MI 1) festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht die Realisierung nicht störender gewerblicher Nutzungen, wie Büros oder Einzelhandel in den Erdgeschosszonen. Zudem wird das für das Quartier angestrebte Wohnen nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Ausgeschlossen werden jedoch Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, die gemäß BauNVO ansonsten in MI allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. Mit dem Ausschluss der o.g. Nutzungen soll dem Anspruch an die Entwicklung eines städtebaulich hochwertigen Quartiers Rechnung getragen werden. Zudem sollen die ohnehin begrenzten Flächen entsprechend der Planungsziele genutzt werden.

Die Bereiche, die an die Augustenburger Straße angrenzen, werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dabei sollen Nutzungen ausgeschlossen werden, die dem angestrebten Gebietscharakter nicht entsprechen. Das gilt für die nach der BauNVO im WA allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Der Ausschluss dieser Nutzungen soll die Realisierung eines hochwertigen Stadtquartiers flankieren und zudem einen sparsamen Umgang mit den vorhandenen Flächen ermöglichen.

Die bereits bebauten Bereiche entlang der Straße „Am Kirchenkamp“ werden als Mischgebiet (MI 2) festgesetzt. Damit wird den vorhandenen Strukturen und den planerischen Intentionen der Konsolidierung vorhandener Nutzungen Rechnung getragen. Gleiches gilt für das derzeit noch unbebaute Grundstück, welches sich an die vorhandene Bebauung Am Kirchenkamp anschließt.

Die vorhandene Grünfläche mit dem Spielplatz wird dauerhaft als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert. Der Spielplatz wird ebenfalls planungsrechtlich gesichert.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) definiert. Über die Grundflächenzahl wird geregelt, wie groß der Anteil der Grundstücksfläche ist, der versiegelt werden darf. Die GFZ beschreibt die Größe der zulässigen Geschossflächen (aller Vollgeschosse) in Relation zur Grundstücksgröße.

In dieser innenstadtnahen Lage wird das städtebauliche Ziel verfolgt, ein den angrenzenden Strukturen entsprechendes verdichtetes Quartier mit urbanen Qualitäten zu schaffen. Insofern ist eine Wohnbebauung auch im Geschosswohnungsbau vorgesehen, ohne dass den einzelnen Wohnungen eigene Frei- bzw. Gartenbereiche zugeordnet werden. Bei den angestrebten städtebaulichen Qualitäten und der baulichen Dichte ist dies nicht möglich. Aus den genannten Gründen werden die nach § 17 BauNVO definierten Obergrenzen für MI und WA überschritten. Diese Obergrenzen können jedoch gem. §17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, wenn „besondere städtebauliche Gründe dies erfordern“. Diese sind entsprechend den o.g. Aspekten gegeben.

3. Weitere Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1. Bauweise

Aufgrund des der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes wird für die Teilbereiche die Bauweise unterschiedlich festgesetzt. Für die verdichteten Areale wird geschlossene Bauweise festgesetzt, um eine Grenzbebauung zu realisieren. Teilweise werden für die erwünschten Öffnungen und Durchgänge Baulinien festgesetzt, auf denen zwingend gebaut werden muss.

Für den zentralen Teil des südlichen Areals wird offene Bauweise festgesetzt, um die geplanten Stadthäuser frei stehend realisieren zu können.

3.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen sowie in Teilbereichen durch Baulinien festgesetzt. Baulinien werden dort festgesetzt, wo zwingend direkt auf die Grenze zur Verkehrsfläche der angrenzenden Straßen gebaut werden muss. Zudem werden Baulinien an den Stellen festgesetzt, wo die städtebauliche Konzeption eine räumliche Verdichtung vorsieht. Damit soll die bauliche Differenzierung und die Strukturierung insbesondere des Bereiches 1 in öffentliche (bzw. öffentlich nutzbare) und halböffentliche Bereiche (Blockinnenbereich) gesichert werden.

Für den Bereich 1 wird festgesetzt, dass die Baufenster im Blockinnenbereich zur Herstellung vorgelagerter Terrassen und sog. Bastionen um bis zu 3,00 m geringfügig überschritten werden dürfen. Damit soll die Gliederung der Baukörper ermöglicht und der Freiraumbezug für die im Erdgeschoss gelegenen Wohnungen ermöglicht werden.

Für die Bereiche WA 2 und WA 3 wird zudem festgesetzt, dass Nebenanlagen, wie Garagen und Carports zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze unzulässig sind. Damit soll ein homogenes Erscheinungsbild der Vorgartenbereiche gewährleistet werden. Nebenanlagen können im seitlichen Bauwuch errichtet werden, so dass auch Garagen und Carports problemlos erreicht werden können.

Im MI 2 folgen die Baugrenzen dem Blockrand. Vorhandene Nutzungen im rückwärtigen Bereich werden planungsrechtlich gesichert, um die Gebäude auch perspektivisch nutzen zu können. Auf Grundlage der derzeitigen Situation und eines konkret geplanten Projektes werden Regelungen getroffen, die eine aus städtebaulicher Sicht verträgliche Nachbarschaft sicherstellen können. Bauordnungsrechtliche Fragen, die über die Regelungsmöglichkeiten im Bebauungsplan hinaus gehen, müssen im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

Nach der erneuten Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes wurden Baugrenzen und überbaubare Flächen für die Grundstücke Am Kirchenkamp 14, 16 und 18 geändert. Grund hierfür sind durch den Abriss bestehender Gebäude sowie den Zukauf von Grundstücksflächen veränderte bauordnungsrechtliche Rahmenbedingungen, die eine Nutzung der Grundstücke, wie vor dem Abriss möglich, nicht mehr zulassen. Um dennoch eine den Eigentümerinteressen und den städtebaulichen Zielen entsprechende Nutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen und bauordnungsrechtliche Konflikte zu vermeiden (z.B. Grenzabstände, die aufgrund der bisherigen Bebauung nicht erforderlich waren), wurden die planungsrechtlichen Vorgaben angepasst und mit den betroffenen Eigentümern abgestimmt.

3.4. Gebäudehöhen

Die möglichen Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan über zulässige Geschossigkeiten geregelt. Damit wird einerseits eine Begrenzung vorgegeben, andererseits verbleibt ein gewisser Spielraum (z.B. für differenzierte Geschosshöhen, die insbesondere für Büros oder Verkaufsflächen erforderlich ist). Grundsätzlich sind bei Beachtung der Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung zu den Vollgeschossen zusätzlich Staffelgeschosse zulässig. Um eine Staffelung zwischen der vorhandenen Bebauung Am Kirchenkamp und den geplanten Stadthäusern zu gewährleisten, wird für das WA 3 eine dreigeschossige Bebauung zugelassen. Dabei ist jedoch durch Festsetzung einer max. zulässigen Gebäudehöhe von 10,00 m ein zusätzliches Staffelgeschoss ausgeschlossen. So kann sich die Gebäudehöhe von bis zu vier Geschossen an der Straße Am Kirchenkamp über drei Vollgeschosse im WA 3 zu zweigeschossigen Gebäuden (ggf. mit Staffelgeschoss) im WA 2 entwickeln.

Entlang der Lotter Straße orientiert sich die zulässige Geschossigkeit an den umgebenden Baustrukturen sowie an dem Ziel einer der Umgebung angemessenen städtebaulichen Verdichtung. Die erhaltenswerten Gebäudeteile der ehem. Fa. Hagedorn werden in ihrem Bestand gesichert.

Wie bereits unter 3.2. dargelegt, wurde die Planung für die Grundstücke Am Kirchenkamp 14, 16 und 18 nach der erneuten Entwurfs-offenlegung angepasst. Dabei wird festgesetzt, dass die für das Grundstück am Kirchenkamp 14/16 zulässige eingeschossige Bebauung (im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze) eine Höhe von 4,00 m nicht überschreiten darf. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass auch das Erdgeschoss der vorhandenen rückwärtigen Bebauung auf dem Grundstück Am Kirchenkamp 18 noch ausreichend belichtet und insofern angemessen genutzt werden kann. Die erforderlichen Nachweise für die bisher noch nicht konkret geplante Nachnutzung dieses Gebäudes sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

3.5 Örtliche Gestaltungsvorschriften

Gemäß § 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. Nr. 6/2003, S 89), in der zurzeit gültigen Fassung, sind im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften nach § 56 NBauO als Festsetzungen aufgenommen. Die örtlichen Bauvorschriften sollen die baugestalterische Qualität im Plangebiet sichern.

Regelungen sind insbesondere für den Teilbereich 2 sinnvoll, um einen einheitlichen Gestaltungsrahmen zu definieren, der gewisse Gestaltungsspielräume lässt. Für den Teilbereich 2 sind die baugestalterischen Vorgaben im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens geregelt und im Kaufvertrag verankert worden. Daher sind für diesen Bereich keine besonderen Vorgaben erforderlich.

Für den Teilbereich 2 sollen in Anlehnung an das Gestaltungskonzept für den Teilbereich 1 gestalterisch hochwertige Lösungen im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke gesucht werden. Vorgesehen ist eine Vergabe der Grundstücke u.a. auf Grundlage der einzureichenden hochbaulichen Konzepte der potenziellen Erwerber. So kann aufgrund der

gegebenen Eigentumsverhältnisse eine gestalterisch hochwertige Bebauung ermöglicht werden. Aus den genannten Gründen sollen im Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Baugestaltung getroffen werden.

Zur Sicherstellung einer entsprechenden gestalterischen Freiraumqualität wird festgesetzt, dass in den weniger verdichteten Bereichen für das Wohnen (WA 2 und WA 3) die Grundstückseinfriedung nur durch Hecken, ggf. in Kombination mit innen liegenden Zäunen, erfolgen darf. Damit soll ein möglichst grünes Erscheinungsbild in diesem Bereich erreicht werden.

4. Weitere grundstücksbezogene Festsetzungen

4.1. Pkw-Stellplätze

Für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze im Teilbereich 1 wird an der Lotter Straße ein Parkhaus für ca. 170 Pkw errichtet. Darin können die für die im dortigen MI vorgesehenen Nutzungen notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden. Ein Teil des Stellplatzangebotes im Parkhaus soll als „Quartiersgarage“ für das Katharinenviertel dienen. Hierfür ist ein Anteil von 60 Stellplätzen vorgesehen. Durch dieses zusätzliche Parkplatzangebot soll dem hohen Parkdruck im Katharinenviertel Rechnung getragen werden.

Für die geplante Wohnnutzung im WA 1 ist eine separate Tiefgarage vorgesehen, die von der Augustenburger Straße aus erschlossen wird.

Im Teilbereich 2 hat der Nachweis der erforderlichen Stellplätze auf den einzelnen Grundstücken zu erfolgen.

Im Mischgebiet Am Kirchenkamp gegenüber der Grünfläche wird im Blockinnenbereich eine Stellplatzfläche ausgewiesen. Diese ist erforderlich, um die Unterbringung der erforderlichen Einstellplätze für die geplante bauliche Verdichtung zu gewährleisten. Zur Sicherung der Verträglichkeit mit der künftig benachbarten Wohnnutzung ist die Stellplatzanlage entlang der Grundstücksgrenze einzugrünen.

4.2. Nebenanlagen

Zur Sicherung der angestrebten hohen Gestaltqualität wird festgelegt, dass in den Bereichen WA 2 und WA 3 bauliche Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder im Bauwich zulässig sind. Damit soll ein möglichst homogener Straßenraum ohne Garagen oder Carports gewährleistet werden. Zudem soll durch diese Regelung sichergestellt werden, dass der Blockinnenbereich mit den Gartenflächen einen grünen Charakter erhält, der nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt ist.

5. Angaben zur Verkehrserschließung

5.1. Öffentliche Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt durch die umgebenden Straßen. Dies sind die Lotter Straße im Norden, die Ernst-Sievers-Straße im Süden und die das Gebiet querende Augustenburger Straße. Für die innere Erschließung von Teilbereich 2 sind zwei Verbindungsstraßen zwischen Augustenburger Straße und Ernst-Sievers-Straße vorgesehen. Diese weisen einen Querschnitt von 9,50 m Breite auf. Dieser ermöglicht einen verkehrsberuhigten Ausbau und zusätzlich die Anordnung von Straßenbäumen. Deren genaue Standorte können erst im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt werden, wenn auch die Grundstückszufahrten und die Lage der Hausanschlüsse bekannt sind.

5.2. Private Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrechte

Der Blockinnenbereich im Bereich 1 wird als private Verkehrsfläche festgesetzt und nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Um eine Durchgängigkeit für die Allgemeinheit zu gewährleisten, ist jedoch ein entsprechendes Wegerecht festgesetzt, welches grundbuchlich zu sichern ist. Zudem wird ein Wegerecht zug. der erforderlichen Anlieferung für künftige Geschäfte und gastronomische Betriebe festgesetzt, die den Blockinnenbereich zur Ver- und Entsorgung erreichen müssen.

5.3. Erschließung durch den ÖPNV

Das Plangebiet ist über Buslinien, die über die Lotter Straße bzw. die Martinistraße verlaufen, an das ÖPNV-Netz angebunden. Zusätzliche Haltestellen sind nicht geplant.

5.4. Zu- und Abfahrtsverbote, Einfahrten

Für den Teilbereich 1 wird im Kreuzungsbereich Lotter Straße/Am Kirchenkamp ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Damit sollen Konflikte, die sich aus Grundstückszufahrten in diesem Bereich ergeben könnten, ausgeschlossen werden. Die Zufahrt zum geplanten Parkhaus erfolgt über die Straße Am Kirchenkamp. Die Lage der Zufahrt kann in Abstimmung mit der Stadt verschoben werden, um ggf. eine größere Entfernung vom Kreuzungsbereich zu ermöglichen.

Sollte der Nachweis erbracht werden, dass eine Zufahrt zum Parkhaus ohne Konflikte für den Individual- und Busverkehr realisiert werden kann und die Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens nicht beeinträchtigt wird, kann ausnahmsweise eine Parkhauszufahrt von der Lotter Straße aus zugelassen werden.

Darüber hinaus wird eine weitere Zufahrt zur geplanten Tiefgarage an der Augustenburger Straße festgelegt. Abhängig von der Ausführungsplanung kann auch diese Zufahrt in Abstimmung mit der Stadt ggf. geringfügig verschoben werden.

Im Teilbereich 2 wird ein Zu- und Abfahrtsverbot zur Ernst-Sievers-Straße festgesetzt. Damit soll vermieden werden, dass zusätzliche Zufahrten zu den dort gelegenen Grundstücken entstehen. Die Erschließung dieser Grundstücke erfolgt ausschließlich über die geplanten neuen (verkehrsberuhigten) Erschließungsstraßen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1. Entwässerung / Regenwasser

Die Entwässerung erfolgt über die vorhandene Kanalisation. In den Neubaubereichen ist diese neu herzustellen und an das öffentliche Netz anzuschließen.

Die Regenwasserentwässerung erfolgt ebenfalls über vorh. Regenwasserkanäle. Da die Fläche aufgrund der hochwertigen Lage zu wertvoll für die Einrichtung eines Regenrückhaltebeckens (RRB) ist wird auf ein solches verzichtet. Die Regenwasserentwässerung führt jedoch in das RRB Pappelsee, so dass eine Regenrückhaltung gegeben ist.

6.2. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Osnabrücker Servicebetrieb (OSB). Im Regelfall sind die Mülltonnen der einzelnen Wohneinheiten am Abfuhrtag an die Straße zu stellen. Aufgrund der baulichen Dichte im Bereich 1 werden für dieses Areal zwei Flächen für das Aufstellen der Mülltonnen festgesetzt. Diese befinden sich am Kirchenkamp und an der Augustenburger Straße jeweils am Übergang zum öffentlichen Straßenraum und können von der Müllabfuhr gut erreicht werden. Sollten zusätzliche Regelungen erforderlich sein muss eine Abstimmung im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

6.3. Energieversorgungskonzept/Wärmeversorgung

Für die Energie- bzw. Wärmeversorgung im Teilbereich 1 wird vom Investor derzeit ein Konzept zur zentralen Wärmeversorgung erarbeitet. Konkrete Vorgaben werden im Bebauungsplan nicht gemacht.

6.4. Elektroversorgung/Trafostation

Am Kreuzungsbereich Lotter Straße / Am Kirchenkamp befindet sich ein für die Versorgung der umliegenden Stadtquartiere bedeutsames Schaltheus der Stadtwerke. Dieses wird aus mehreren Gründen an einen neuen Standort im Geltungsbereich verlegt. Die Fläche des neuen Standortes wird von der Ernst-Sievers-Straße aus erschlossen und ist als Fläche für die Ver- und Entsorgung festgesetzt. In Kabeltrassen innerhalb der beiden angrenzenden Straßen werden die erforderlichen Kabel neu verlegt. Hierfür wird die Straßenverkehrsfläche der Augustenburger Straße im südlichen Bereich um 3,00 m verbreitert. Dies ist erforderlich, um die notwendigen Kabeltrassen im Straßenraum unterbringen zu können.

Der alte Standort soll aufgegeben werden, da er sehr nahe am Kreuzungspunkt liegt. Nach Verlegung kann die Verkehrsfläche angepasst werden, um das Abbiegen der Busse in Richtung Lotter Straße (westlicher Teil) zu verbessern. Zudem bietet sich an dem exponierten Standort eine gestalterisch deutlich attraktivere Lösung an, als sie das heutige Gebäude bietet. Darüber hinaus wäre eine Integration des vorh. Schaltheuses in die hochbauliche Konzeption für den Teilbereich 1 sehr problematisch gewesen, sofern man den hohen gestalterischen Ansprüche Rechnung tragen wollte. Aus den genannten Gründen wird das Schaltheus verlegt.

Für die Realisierung des Bauvorhabens im Teilbereich 1 ist eine zusätzliche Trafostation erforderlich, die im Kellergeschoss einen Neubaus Am Kirchenkamp untergebracht werden soll. Entsprechende Rechte müssen vertraglich gesichert werden.

7. Grünflächen

7.1. Öffentliche Grünflächen

In direkter Umgebung des Plangebietes befinden sich verschiedene Plätze, die auf Grund des alten Baumbestandes als öffentliche Grünfläche eine hohe Freiraumqualität besitzen, allerdings eine unzureichende Grün- und Freiraumgestaltung aufweisen. Sowohl am Saarplatz als auch am Carl-Hermann-Gosling-Platz sind Kleinkinderspielplätze vorhanden.

Das Plangebiet liegt weiter in fußläufiger Nähe zum Grünzug Westerberg, der wichtige stadtklimatische Funktionen übernimmt und im weiteren Verlauf zum Naherholungsgebiet Heger Holz und zum Rubbenbruchsee führt.

7.2. Private Grünflächen und Dachbegrünung

Im Teilbereich 2 wird zur Abschirmung der geplanten Parkplatznutzung gegenüber der geplanten Wohnbebauung in der Nachbarschaft ein Pflanzstreifen zum Anlegen einer Hecke festgesetzt.

Zusätzlich sind im Teilbereich 1 Baumpflanzungen vorgesehen, die wesentlich zur Gestaltqualität der vorgesehenen Platzflächen beitragen können. Die Baumstandorte sind im Bebauungsplan festgesetzt.

8. Festsetzungen als Folge des Eingriffs gemäß Nds. Naturschutzgesetz

Planungsrechtlich sind Vorhaben im Geltungsbereich derzeit nach §34 BauGB zu beurteilen. Insofern werden mit der Planaufstellung keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht. Aus diesem Grund greift die Eingriffsregelung nicht, so dass entsprechende Festsetzungen nicht erforderlich sind.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt (vgl. Kap. B. 3.9). Die Vorgaben sind bei Baumaßnahmen zu beachten. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

11. Flächenbilanz

Plangebietsfläche	46.160 m ²
Bauflächen-gesamt	30.030 m ²
Wohnbauflächen	19.430 m ²
gemischte Bauflächen	9.080 m ²
Flächen für Ver- und Entsorgung	1.520 m ²
Grünflächen gesamt	
öffentl. Grünflächen	5.350 m ²
private Grünflächen (Pflanzflächen)	210 m ²
Verkehrsflächen	
öffentl. Verkehrsflächen	9.650 m ²
private Verkehrsflächen (Parkplatz)	920 m ²

D. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 577 „Lotter Straße/Ernst-Sievers-Straße“ erstreckt sich zwischen Lotter Straße im Norden und der Ernst-Sievers-Straße im Süden und umfasst im Wesentlichen das ehemalige Betriebsgelände der Stadtwerke Osnabrück AG, den ehemaligen Produktionsbereich der Hagedorn AG und die Grünanlage im Bereich des C.-H.-Gosling Platzes.

Das Plangebiet ist durch ehemalige gewerbliche / industrielle Nutzungen geprägt. Eingebettet ist es in ein historisch gewachsenes Umfeld mit überwiegend gründerzeitlich geprägten Wohnquartieren sowie südlich der Ernst-Sievers-Straße mit einer heterogenen Wohnbebauung aus den 1950er bis 1980er Jahren. Der C.-H.-Gosling-Platz im Osten des Plangebietes besitzt aufgrund des alten Baumbestandes als öffentliche Grünfläche (u.a. Bewegungsfläche und Kinderspielplatz) eine hohe Freiraumqualität, weist allerdings eine unzureichende Grün- und Freiraumgestaltung auf.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung vormals gewerblich/industriell genutzter Flächen im Sanierungsgebiet 7 „Lotter Straße/Ernst-Sievers-Straße“ zu schaffen. Angestrebt ist ein verdichteter Wohnungsbau mit hoher Wohn- und Lebensqualität und wohnverträglichen Nutzungen, z.B. Dienstleistungen, Gastronomie und stadtteilbezogener Einzelhandel in Ergänzung zu den vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen an der Lotter Straße. Außerdem ist ein Parkhaus mit Zusatzfunktion als Quartiersgarage (hierfür sind 60 Plätze geplant) vorgesehen, um der unzureichenden Stellplatzsituation im Quartier zu begegnen.

Hinsichtlich weiterer Angaben zum Standort sowie der Art des Vorhabens und geplanter Festsetzungen wird v.a. auf die Kapitel A und C der Begründung verwiesen.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst in seiner Gesamtheit eine Fläche von ca. 4,72 ha. Hinsichtlich der nutzungsspezifischen Differenzierung sei auf Kapitel C verwiesen. Der durch das Vorhaben verursachte Bedarf an Grund und Boden umfasst ca. 3,44 ha. Planungsrechtlich kommt es nicht zu einer Neuversiegelung, da letztendlich die vorausgehenden Entsiegelungen flächenmäßig überwiegen (vgl. Kap. D.2.1.3).

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung

FACHGESETZE

Dem Planvorhaben liegen zunächst die Vorschriften des Baugesetzbuches (**BauGB** i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 24.12.2008) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (**BauNVO** (1990)) sowie die Planzeichenverordnung von 1990 zu Grunde.

Es gelten die artenschutzrechtlichen Vorschriften insbesondere der §§ 44 ff **BNatSchG** über besonders geschützte Arten, zu denen u.a. alle europäischen wild lebenden Vogelarten gehören.

Die Anforderungen des Bodenschutzes gründen auf den Vorgaben des Bodenschutzgesetzes (**BBodSchG**) bzw. der Bundesbodenschutzverordnung.

FACHPLANUNGEN

Hinsichtlich der Darstellung des Plangebietes im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück wird auf das Kapitel B.2.1 verwiesen.

Das Plangebiet ist im Landschaftsrahmenplan (LRP), dem Fachplan NATURSCHUTZ der Stadt überwiegend nicht erfasst bzw. hervorgehoben worden. Die Karte des Schutzgutes *Arten und Lebensgemeinschaften* stellt lediglich im Bereich des C.-H.-Gosling-Platz eine Baumgruppe/Hain dar.

Inwieweit das Vorhaben den in den Fachplanungen formulierten Zielsetzungen gerecht wird, ist den Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern zu entnehmen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Der Umweltzustand im rechtsgültigen Status wird nachfolgend auf die jeweiligen Schutzgüter bezogen dargestellt, um die Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen geben zu können. Anschließend wird - vor dem Hintergrund der Fachgutachten - die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung einhergehenden Auswirkungen auf die Umweltgüter werden herausgestellt, um anschließend Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher negativer Auswirkungen ableiten zu können. Da der Ausgleichsbegriff des Baugesetzbuches (BauGB) auch Ersatzmaßnahmen umfasst, ist der Begriff "Ausgleich" hier im Sinne einer umfassenderen Kompensation zu verstehen.

Das durch vorhandene Bebauung gekennzeichnete Plangebiet ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. §34 BauGB zu betrachten. Ein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis ergibt sich nur dann, wenn mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Vorhaben zulässig werden, die den aus der Umgebung vorgegebenen Rahmen überschreiten oder in bisherige Freiflächen eindringen. Das ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 577 nicht gegeben, sodass sich auch kein Ausgleichserfordernis ergibt.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind im Zusammenhang mit der Planung Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnbebauungen sowie hinsichtlich der Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild, Trennwirkung) im Bereich der öffentlichen Grünfläche C.-H.-Gosling-Platz zu nennen. Im Plangebiet hat lediglich die parkähnliche Grünfläche (KSP und Bewegungsfläche) eine Erholungsfunktion für die angrenzende Wohnbebauung und die Stadtbevölkerung.

Bewertung

Das Erholungspotenzial der öffentlichen Grünfläche C.-H.-Gosling-Platz bleibt unverändert erhalten und kann weiter entwickelt werden

Durch die geplanten Verkehrsflächen (v.a. verkehrsberuhigte Bereiche und Flächen mit besonderer Zweckbestimmung) werden die Durchlässigkeit (Herstellung neuer Wegeverbindungen) und die Stadtbildqualität (öffentliche, baumbestandene Platzbereiche) in bisher unzugänglichen und nicht einsehbaren Bereichen des Stadtquartiers deutlich verbessert.

Durch die Umnutzung gewerblicher/industrieller Bauflächen in Wohnbauflächen mit Gartenbereichen sowie gemischte Bauflächen mit platzartigen Aufweitungen (Quartiersplätze) erfolgt im Quartier eine Verbesserung im Hinblick auf das Erholungspotential für die Stadtbevölkerung.

Die benachbarten Wohngebäude und die öffentliche Grünfläche werden zumindest während des Rückbaues alter Bestandsgebäude in der Bauphase der neuen Bau- und Verkehrsflächen baubedingten Lärm- und ggf. auch Staubemissionen ausgesetzt sein. Weitergehende Belastungen der gegenwärtigen bzw. zukünftigen Bevölkerung im Betrachtungsraum sind nicht absehbar. Visuelle Beeinträchtigungen durch die Umnutzung gewerblich/industrieller Bauflächen in Wohnbauflächen und Mischgebietsflächen sind nicht zu erwarten.

In der Zusammenschau sind positive Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut Mensch zu konstatieren.

2.1.2 Schutzgut Arten/Lebensgemeinschaften

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Von daher sind die Auswirkungen einer B-Planaufstellung u.a. auf Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt (Biodiversität) zu berücksichtigen.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von großflächig bebauten bzw. versiegelten ehemals gewerblich/industriell genutzter Betriebsflächen eingenommen. Ein Rückbau des Busbetriebshofes südlich der Augustenburger Straße und der Tankstelle an der Lotter Straße ist bereits erfolgt.

Das Plangebiet ist Teil des im Zusammenhang bebauten Stadtteils Weststadt. Lediglich der C.-H.-Gosling-Platz stellt eine größere, isoliert liegende Freifläche mit altem Baumbestand innerhalb der Siedlungsflächen dar. Die parkähnliche Grünanlage des Siedlungsbereiches (u.a. Kinderspielplatz und Bolzplatz) weist Biotopstrukturen auf, die der Wertstufe III - von allgemeiner Bedeutung - zuzuordnen sind. Neben kleinflächigen Siedlungsgehölzen (Wertstufe II und III) und Hausgärten/Grünanlagen (Wertstufe I) sind im Plangebiet vorwiegend in den Randbereichen und den Verkehrsflächen wenige Baumbestände unterschiedlichen Alters und Bedeutung vorhanden.

Das Brutvogelkataster der Stadt Osnabrück weist für das Plangebiet lediglich noch häufig vorkommende Arten aus, die überwiegend den sogenannten „Allerweltsarten“ zuzuordnen sind. Da das Planungsgebiet arm an Grünstrukturen (Bäume, Gebüsche, Hecken, Sträucher) ist und Gebäude mit versiegelten Flächen dominieren sowie intensiv vom Menschen genutzt wird, ist das Planungsgebiet als Lebensraum für diese Vogelarten nur von geringer Bedeutung.

Für das Planungsgebiet wurde eine Fledermaus - Potentialanalyse (LANDSCHAFTSPLANUNGSBÜRO SELING 2010) erstellt. Danach ist im Planungsgebiet das Vorkommen von Breitflügel- und Zwergfledermaus wahrscheinlich und vom Braunen Langohr, Großer Abendsegler und Kleiner Abendsegler möglich. Die Grünflächen sind für die Breitflügel- und Zwergfledermaus Jagdlebensräume von geringer Bedeutung. Für Braunes Langohr, Großer Abendsegler und Kleiner Abendsegler besitzen die Flächen im Planungsgebiet keine bis eine geringe Bedeutung. Eine Quartierfunktion der älteren Bestandsgebäude (nur potentielle Sommerquartiernutzung) für die Breitflügelfledermaus und die Zwergfledermaus ist nicht auszuschließen.

Die Bewertung des Plangebietes für die Fledermäuse erfolgte auf der Grundlage einer am 23.04.2010 durchgeführten selektiven Untersuchung auf potentielle sowie tatsächlich vorhandene Quartiere.

Das Vorkommen sonstiger streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ist nicht bekannt. FFH- und Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

Bewertung

Dem B-Plangebiet ist im Wesentlichen eine geringe Bedeutung hinsichtlich des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zuzuweisen.

Durch das Vorhaben erfolgt ein Verlust von 13 Bäumen (i.d.R. mind. 50 Jahre alte, vitale Laubbäume), davon zwei außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes an der Ernst-Sievers-Straße.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes (u.a. Festsetzung von 36 Laubbäumen), die Möglichkeiten zur gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Freiflächen und die Pflanzung von Straßenbäumen beim Ausbau öffentlicher Straßenverkehrsflächen ist ein ausreichender Ersatz für verloren gehenden Baumbestand gegeben. Durch die Zunahme von Grün- und Freiflächenstrukturen im Plangebiet ist für einige Allerweltsarten der Artengruppe Vögel aber auch für in Siedlungsbereichen jagende Fledermausarten eine geringfügige Verbesserung von Teillebensraumfunktionen nicht auszuschließen.

Bei Beachtung der artenschutzrechtlichen Hinweise (Hinweise Nr. 4 u. 5) wird davon ausgegangen, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) erfüllt werden.

Insgesamt werden bezogen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften in der Gesamtbewertung keine Beeinträchtigungen zu konstatieren sein.

2.1.3 Schutzgut Boden

Der Bebauungsplan Nr. 577 liegt in einem Bereich (u.a. Altablagerung Wüste), dessen Böden nachhaltig anthropogen überformt sind. Für das Plangebiet liegen auf Grund der gewerblich/industriellen Vornutzung Hinweise zu Altlastenverdachtsflächen vor. Für die Flächen sind bereits Untersuchungen durchgeführt worden (s. Kapitel 3.11.). Vor dem Hintergrund der vorliegenden Daten sind im Vorfeld der Bebauung ggf. ergänzende Oberboden- bzw. Bodenuntersuchungen vorzunehmen.

Ohne Berücksichtigung der Grünfläche C.-H.-Gosling-Platz sind rd. 92 % der Flächen, in denen Bau- und Verkehrsflächen geplant sind, als versiegelt zu betrachten.

Auf eine spezifische Bodenfunktionsbewertung ist auf Grund des hohen Versiegelungsgrades verzichtet worden.

Bewertung

Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a (2) BauGB sparsam umzugehen. Da die überplanten Flächen zuvor gewerblich/industriell genutzt wurden, werden keine natürlich anstehende Böden als Bau- bzw. Verkehrsflächen überplant.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Bau- und Verkehrsflächen erfolgt durch das Vorhaben im Planungsgebiet (GRZ von 0,5 bis 0,8, festgesetzte Pflanzstreifen) eine Entsiegelung/Rekultivierung von Boden.

Durch den Bebauungsplan werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden verursacht. Durch die Entsiegelung/Rekultivierung bislang gewerblich/industriell genutzter Flächen sind hingegen positive Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Boden zu konstatieren.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser ist zwischen den Aspekten Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Hinsichtlich der Grundwassersituation ist vor dem Hintergrund der aktuellen Nutzung von einer beeinträchtigenden Vorbelastung auszugehen.

Unversiegelte Grün-/Freiflächen mit einer geringen Wertigkeit für das Schutzgut (Grund)Wasser sind v.a. im Bereich des C.-H.-Gosling-Platzes, der nicht von dem Vorhaben betroffen ist, vorhanden.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Obwohl die Versickerungsfähigkeit des Bodens in Teilbereichen gegeben ist, wird auf Grund der gewünschten städtebaulichen Verdichtung innerhalb des Plangebietes auf Anlagen zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer abgesehen. Die Regenwasserentsorgung erfolgt daher in das vorhandene Kanalnetz (RRB Pappelsee), dessen Kapazität zur Aufnahme des aus dem Gebiet anfallenden Oberflächenwassers nachgewiesen ist. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt ebenfalls über das vorhandene Kanalnetz.

Bewertung

Durch die geplante Umnutzung erfolgt eine Rekultivierung/Entsiegelung bisher gewerblich/industriell genutzter Flächen. Durch die Zunahme unversiegelter Grün- bzw. Versickerungsflächen im Plangebiet ist in geringem Umfang eine Reduzierung des Oberflächenabflusses und damit auch eine unwesentliche Erhöhung der Grundwasserneubildung zu erwarten.

Durch das Entwässerungskonzept für das Plangebiet sind keine Auswirkungen/Beeinträchtigungen der entsprechenden Vorflut erkennbar.

Insgesamt sind daher hinsichtlich des Schutzgutes Wasser keine Auswirkungen/Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Im Falle der Bebauung von Flächen in der freien Landschaft kann es je nach Lage und Topographie zu Beeinflussungen des Stadtklimas kommen. Neben den verkehrsbedingten Emissionen ist vor allem die Bedeutung der überplanten Flächen als Frischluftentstehungsgebiet und/oder als Frischluftleitbahn zu betrachten.

Die "Stadtklimatologische Untersuchung Osnabrück" (WESSELS ET. AL. 1998) weist dem Plangebiet stadtklimatologisch keine besondere Bedeutung zu. Die ehemals gewerblich/industriell genutzten Flächen (hoher Versiegelungsgrad, massive Baukörper, Emissionen) sind als klimatischer Belastungsraum zu betrachten. Der positive klimatische Effekt der innerstädtischen Grünfläche C.-H.-Gosling-Platz, die von einer geschlossenen hohen Häuserfront umgeben ist, beschränkt sich nur auf den unmittelbaren Nahbereich („Oaseneffekt“).

Die Analysen der Luftgütemodellberechnung für das gesamte Stadtgebiet für 2010 und 2015 (Entwurf März 2011) weisen für 2010 im Bereich der Lotter Straße westlich und östlich des Knotenpunktes Kirchenkamp für Stickstoffdioxid Grenzwertüberschreitungen von 42 – 50 µg/m³ auf. Der Grenzwert liegt bei 40 µg/m³. Für 2015 wurden nur noch Grenzwertüberschreitungen für den westlichen Bereich (42 µg/m³) prognostiziert. Im östlichen Gebiet der Lotter Straße liegen die Stickstoffdioxidgehalte mit 35 – 37 µg/m³ geringfügig unter dem Grenzwert. In den Straßen Am Kirchenkamp und Augustenburger Straße liegen derzeit keine Grenzwertüberschreitungen für Stickstoffdioxid und Feinstaub vor.

Solarenergetische Prüfung

Um die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die Möglichkeit der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 1 (6) f) BauGB) zu gewährleisten, ist der vorliegende Planungsentwurf einer solarenergetischen Prüfung mit dem mittlerweile in der Stadt verfügbaren Bewertungsprogramm GOSOL unterzogen worden.

Bewertung

Flächen (Klimaschutzflächen) mit einer stadtklimatologisch besonderen Bedeutung sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Im Bereich des C.-H.-Gosling-Platzes bleiben die Grün- und Gehölzstrukturen mit einer lokalen klimatischen Bedeutung erhalten.

Die geringen Vegetationsverluste werden durch klimawirksame Verminderungs- und Gestaltungsmaßnahmen wie die Erhöhung der Vegetationsdichte im Bereich der entsiegelten/rekultivierten Grün- und Freiflächen, eine Dachbegrünung geeigneter Dachflächen und durch Baumpflanzungen im Bereich von Stellplatzanlagen, Verkehrs- und Platzflächen aufgefangen. Die lokalklimatischen Ausgleichsleistungen im Planungsgebiet werden in geringem Umfang verstärkt.

Es ist davon auszugehen, dass der durch die Planungen (u.a. ca. 160 Wohneinheiten, Parkhaus mit ca. 168 Einstellplätzen) zusätzlich erzeugte Verkehr, zu keinen weiteren Grenzwertüberschreitungen führen wird, sofern vermehrte Rückstauereignisse im Zu- und Abfahrbereich des Parkhauses vermieden werden.

Insgesamt sind mit Blick auf das Schutzgut Klima/Luft keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Das Ergebnis der solarenergetischen Prüfung liegt bei Betrachtung des Gesamtareals mit 74,4 % knapp unterhalb des im Rahmen der beschlossenen "Ökologischen Standards in der Bauleitplanung" festgelegten "Schwellenwertes" von 75 %. Ursache hierfür ist die städtebaulich gewollte Verdichtung im nordöstlichen Teilbereich. Da für den nordöstlichen Teilbereich im Zuge des Investorenauswahlverfahrens die Ergebnisse auch für die Stadt Osnabrück bindend sind, ist eine grundsätzliche Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes für diesen Teilbereich nicht mehr möglich. Für die neuen Bauflächen südlich der Augustenburger Straße werden Werte von ca. 81 % erreicht, die damit die beschlossenen Vorgaben erfüllen.

2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild gilt in aller Regel als umso wertvoller, je mehr es der naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit entspricht. Ist ein Raum bereits hinsichtlich dieser Aspekte als verarmt anzusehen, so sind die noch vorhandenen naturraumtypischen Elemente als um so erhaltenswerter zu bewerten.

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild sind im Plangebiet v.a. die raumdominanten Straßenbäume in der Ernst-Sievers-Straße und Augustenburger Straße, der Baumbestand am Carl-Hermann-Gosling-Platz, und die Platanen an der Lotter Straße und Am Kirchenkamp zu beachten.

Bewertung

Der C.-H.-Gosling-Platz mit seinem Altbaumbestand ist als öffentliche Grünfläche von dem Vorhaben nicht betroffen und kann sich weiter entwickeln.

Durch die geplanten Bau- und Verkehrsflächen ist der Verlust von 7 Laubbäumen im Plangebiet und von 3 Laubbäumen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht vermeidbar.

Eine Neupflanzung von standortgerechten Laubbäumen (mindestens 25 Stück) ist im Bereich von Platzflächen (MI 1) und im Bereich der als verkehrsberuhigt festgesetzten Planstraßen

vorgesehen. Zwischen den Wohnbauflächen und den Mischgebietsflächen südlich der Augustenburger Straße führen schmale Pflanzstreifen zu einer partiellen Ein-/Durchgrünung des Gebietes.

Diesbezüglich positiv wird sich mittelfristig auch die Festsetzung auswirken, die es den zukünftigen Bauherren im Bereich der Wohnbauflächen zwischen Augustenburger Straße und Ernst-Sievers-Straße auferlegt, ihre Grundstücke ausschließlich mit naturraumtypischen heimischen Laubgehölzen einzufrieden.

Durch die geplanten Verkehrsflächen (v.a. verkehrsberuhigte Bereiche und Flächen mit besonderer Zweckbestimmung) werden die Durchlässigkeit (Herstellung neuer Wegeverbindungen) und die Stadtbildqualität (öffentliche, baumbestandene Platzbereiche) in bisher unzugänglichen und nicht einsehbaren Bereichen des Stadtquartiers deutlich verbessert.

In der Gesamtbetrachtung wird die Planung daher zu positiven Auswirkungen des Schutzgutes Landschaftsbild führen.

2.1.7 Kultur-/Sachgüter

Mit der Begrifflichkeit "Kultur und sonstige Sachgüter" werden v.a. Güter umschrieben, die etwa als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen. Dies können aber auch Landwehren, Wallhecken, Wölbäcker, Plaggenesche sowie traditionelle Sicht- und Wegebeziehungen sein. Sonstige Sachgüter können auch in Form von Einrichtungen für den Gemeinbedarf oder der öffentlichen Infrastruktur für Ver- und Entsorgung etc. von dem jeweiligen Vorhaben betroffen sein.

Im Planungsgebiet befinden sich keine eingetragenen Baudenkmale i.S. des Nds. Denkmalschutzgesetzes. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Das historische Fabrikationsgebäude der Firma Hagedorn (Lotter Straße 48) ist als erhaltenswert eingestuft worden.

Als sonstiges Sachgut befindet sich ein bedeutendes Elektroschaltheus der Stadtwerke Osnabrück AG im Nordosten (Ecke Lotter Straße/Am Kirchenkamp) des Plangebietes.

Bewertung

Das historische Fabrikationsgebäude sollen im Rahmen der weiteren Planung bzw. Bebauung erhalten werden. Die Stadtwerke Osnabrück AG plant den Neubau eines Schaltheuses im Südwesten des Plangebietes auf Teilen des ehemaligen Busbetriebshofes.

Insgesamt ist mit Blick auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge zu betrachten. Insgesamt steht also hinter den betrachteten Teilsegmenten des Naturhaushaltes – den Schutzgütern – ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge – ein Ökosystem.

Die Entsiegelung/Rekultivierung von Böden im Plangebiet ermöglicht bzw. verbessert ihre Lebensraumfunktion für Bodenorganismen und Pflanzenarten, ihre Funktion als Filter-, Puffer- und Transformatorsystem für die Grundwasserneubildung und –reinhaltung sowie als Speicherraum für Nährstoffe und Niederschlagswässer. Auf Grund der Bodenentsiegelung werden grundsätzlich – wenn auch kleinflächig - der Oberflächenabfluss, die Grundwasserneubildungsrate sowie die lokalklimatische Situation im Betrachtungsraum verändert. Darüber hinaus ist mit der Planung eine Erhöhung der Vegetationsdichte verbunden. Wenn es sich dabei auch nur um Biotopstrukturen mit einer geringen bis allgemeinen Wertigkeit handeln dürfte, bieten sie einen (Teil)Lebensraum für entsprechend angepasste Tierarten.

2.1.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet und gemischte Bauflächen mit der zugehörigen Erschließung sowie um ein geplantes Parkhaus mit zusätzlicher Funktion als Quartiersgarage.

Es erfolgt im Wesentlichen die Umnutzung ehemals gewerblich/industriell genutzter Siedlungsflächen (rd. 92 % der Flächen versiegelt). Durch das Vorhaben erfolgt im Planungsgebiet (GRZ von 0,5 – 0,8, festgesetzten Pflanzstreifen) eine Entsiegelung/Rekultivierung von Böden. Der Verlust von 7 Laubbäumen mit besonders prägender und raumdominanter Funktion und der historischen Bruchsteinmauer an der Lotter Straße führt zu geringen Beeinträchtigungen, die in der Gesamtschau (u.a. Festsetzung von mind. 25 Laubbäumen) jedoch nicht als erheblich einzustufen sind.

Bezogen auf die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Wasser, Klima/Luft und Kultur-/Sachgüter sind keine Beeinträchtigungen, bezogen auf die Schutzgüter Mensch, Boden und Landschaftsbild sind im Planungsgebiet positive Auswirkungen zu erwarten.

Die bei Realisierung des Vorhabens zu erwartenden Umweltauswirkungen sind im Folgenden tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Tab. 1: Umweltauswirkungen der B-Planaufstellung

SCHUTZGUT	BEEINTRÄCHTIGUNGSGRAD
MENSCH	+
ARTEN UND LEBENS-GEMEINSCHAFTEN	o
BODEN	+
WASSER	o
KLIMA/LUFT	o
LANDSCHAFTSBILD	+
KULTUR-/ SACHGÜTER	o

- + = positive Auswirkungen
- o = keine Auswirkungen/Beeinträchtigungen
- = geringe Beeinträchtigungen
- = erhebliche Beeinträchtigungen

- - - = sehr erhebliche Beeinträchtigungen

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die in Kapitel D.2.1 beschriebenen Auswirkungen/ Beeinträchtigungen verbunden, die bei keinem Schutzgut als erheblich eingestuft wurden. Im Rahmen der Realisierung sind Vermeidungs-, Verminderungs- und Gestaltungsmaßnahmen vorgesehen. (vgl. Kap. D.3.) Insgesamt sind mit der Ausweisung der neuen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen keine dauerhaften Funktions- und Wertverluste im "Landschaftsraum" verbunden.

2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die geplante Umnutzung der ehemals gewerblich/industriell genutzten Flächen würde das Quartier seine bisherige Charakteristik, die sich v.a. aus brachgefallenen Siedlungsflächen ergibt, beibehalten und ggf. zu einer Verstärkung der städtebaulich ungünstigen Situation führen.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit Blick auf Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist zwischen Festsetzungen im Geltungsbereich des B-Planes und Maßnahmen auf Flächen, die außerhalb dieses Geltungsbereiches liegen, zu unterscheiden. Da der Ausgleichsbegriff des BauGB auch Ersatzmaßnahmen umfasst, ist der Begriff "Ausgleich" hier im Sinne einer umfassenderen Kompensation (Kompensationsmaßnahmen) zu verstehen.

3.1 Festsetzungen im Bebauungsplan

Für den Bebauungsplan Nr. 577 „Lotter Straße/Ernst-Sievers-Straße“ entfällt das Erfordernis einer naturschutzrechtlichen Kompensation, sodass auch Festsetzungen hinsichtlich der Kompensation von Beeinträchtigungen im Plangebiet entbehrlich sind.

Einige der Festsetzungen im Plangebiet dienen der Vermeidung/Verminderung von Eingriffsfolgen im Hinblick auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild und lokales Kleinklima. So

- ist das Pflanzen von naturraumtypischen, heimischen Laubgehölzen (Grundstückseinfriedungen), die Anlage von zwei Pflanzstreifen, das Überstellen von Stellplatzanlagen mit großkronigen Bäumen sowie die Bepflanzung von Platzflächen und verkehrsberuhigten Straßenverkehrsflächen mit standortgerechten Bäumen festgesetzt;
- sind die öffentliche Grünfläche C.-H.-Gosling-Platz, ein Grünstreifen mit Baumbestand und ein Einzelbaum im Plangebiet mit einem Erhaltungsgebot belegt worden;
- gewährleistet eine entsprechende textliche Festsetzung die extensive Begrünung auf entsprechend geeigneten Dachflächen bzw. die Installation von Anlagen zur Solarenergienutzung;
- ist über eine Festsetzung geregelt, dass bei unvermeidbarer Beseitigung als zu erhalten festgesetzter Bäume entsprechend Neupflanzungen an gleicher Stelle erfolgen.

3.2 Zugeordnete Maßnahmen außerhalb des B-Planes

Für den Bebauungsplan Nr. 577 „Lotter Straße/Ernst-Sievers-Straße“ entfällt das Erfordernis einer naturschutzrechtlichen Kompensation. Dem Vorhaben sind daher keine externen Kompensationsmaßnahmen zugeordnet.

3.3 In Betracht kommende Planungsvarianten

Hinsichtlich im Verfahren diskutierter Planungsvarianten wird auf das Kapitel B. 3.3 der Begründung verwiesen.

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Im Rahmen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages (LANDSCHAFTSPLANUNGSBÜRO SELING 2011) ist eine Biotoptypenkartierung nach dem *Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen* (DRACHENFELS 2004) durchgeführt worden.

Im Rahmen der Untersuchung „Fledermaus -Potentialanalyse“ (LANDSCHAFTSPLANUNGSBÜRO SELING 2010) ist für die Abschätzung und Darstellung des Potentials für Fledermäuse das Gelände (1 Tagbegehung) selektiv auf potentielle sowie tatsächlich vorhandene Quartiere untersucht worden.

Die solarenergetische Prüfung des Bebauungsplanes zur Entwurfsoffenlegung ist mit dem Programm GOSOL durchgeführt worden (STADT OSNABRÜCK 2011).

Die schalltechnischen Berechnungen im Rahmen des Fachbeitrages Schallschutz – Verkehrslärm (RP SCHALLTECHNIK 2011) sind mit dem Berechnungsprogramm SoundPLAN durchgeführt worden.

4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt (MONITORING)

Für den Bebauungsplan Nr. 577 „Lotter Straße/Ernst-Sievers-Straße“ entfällt das Erfordernis einer naturschutzrechtlichen Kompensation. Ein Monitoring ist daher nicht erforderlich.

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 577 „Lotter Straße/Ernst-Sievers-Straße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung vormals gewerblich/industriell genutzter Flächen im Sanierungsgebiet 7 „Lotter Straße/Ernst-Sievers-Straße“ geschaffen.

Ziel ist ein verdichteter Wohnungsbau mit hoher Wohn- und Lebensqualität und wohnverträglichen Nutzungen, z.B. Dienstleistungen, Gastronomie und stadtteilbezogener Einzelhandel in Ergänzung zu den vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen an der Lotter Straße. Außerdem ist ein Parkhaus vorgesehen, das in Teilbereichen auch als

Quartiersgarage dienen soll, um der unzureichenden Stellplatzsituation im Quartier zu begegnen.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch das Vorhaben nicht gegeben. Durch das Vorhaben erfolgt im Planungsgebiet eine Entsiegelung/Rekultivierung von Böden. Der Verlust von 7 Laubbäumen mit besonders prägender und raumdominanter Funktion führt zu geringen Beeinträchtigungen, die in der Gesamtschau (u.a. Festsetzung von mind. 25 Laubbäumen) jedoch nicht als erheblich einzustufen sind.

Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Wasser, Klima/Luft und Kultur-/Sachgüter werden keine relevanten Auswirkungen/Beeinträchtigungen erwartet. Die Sicherung und Auswertung archäologisch bedeutsamer Bodenfunde wird bei Beachtung entsprechender Auflagen im Rahmen der Bautätigkeiten gewährleistet.

Bezogen auf die Schutzgüter Mensch, Boden und Landschaftsbild sind im Planungsgebiet positive Auswirkungen zu erwarten.

Für den Bebauungsplan Nr. 577 „Lotter Straße/Ernst-Sievers-Straße“ entfällt das Erfordernis einer naturschutzrechtlichen Kompensation, sodass auch Festsetzungen hinsichtlich der Kompensation von Beeinträchtigungen im Plangebiet entbehrlich sind.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass mit der Ausweisung der neuen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen auf den bisher im Wesentlichen gewerblich/industriell genutzten Siedlungsflächen keine dauerhaften Funktions- und Wertverluste im betroffenen „Landschaftsraum“ zu erwarten sind.

E. Abwägung der Umweltbelange

Die Planaufstellung dient dazu, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Revitalisierung einer innerstädtischen Industriebarche zu schaffen. Diese soll in ein schwerpunktmäßig dem Wohnen dienendes Stadtquartier umgewandelt werden. Mit der Neunutzung sind vor allem durch Entsiegelung bisher nahezu vollständig befestigter Bereiche sowie durch die Begrünung der Wohngrundstücke positive Auswirkungen für die einzelnen Schutzgüter zu erwarten. Zudem wird durch die der Lage des Areals entsprechende relativ hohe bauliche Verdichtung den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen. Insgesamt sind mit der Planaufstellung, wie im Umweltbericht dargelegt, keine negativen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter verbunden.

F. Sonstige Angaben

1. Sozialverträglichkeitsprüfung einschließlich Kinderverträglichkeitsprüfung

Im Geltungsbereich werden durch die Festsetzungen unterschiedliche Wohnformen ermöglicht. Es ist geplant, sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungsbau mit sehr unterschiedlichen Grundrissen zu realisieren. Zudem sind mit den Grundstücken für Stadthäuser auch Angebote für innerstädtisches Wohnen mit eigenem Garten vorgesehen. Insofern kann mit der Planung unterschiedlichen Wohnwünschen und Lebensphasen Rechnung getragen werden.

Mit der Grünfläche des C.-H.-Gosling-Platzes sind Bewegungsflächen und ein Kinderspielplatz für kleinere Kinder in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden. Insofern kann auch den Bedürfnissen von kleinen und größeren Kindern Rechnung getragen werden.

2. Folgekosten der Bauleitplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind zusätzliche Kosten für den Straßenbau und die Infrastrukturversorgung des Gebietes verbunden.

Für die Erstellung der neu geplanten Straßen wurden Kosten von max. 326.880 EUR ermittelt. Zusätzlich wurden für den erforderlichen Umbau der Augustenburger Straße für den Straßenausbau, für die Herstellung von Parkplätzen und für Baumpflanzungen Kosten in Höhe von max. 582.400 EUR ermittelt.

Da das Plangebiet Bestandteil eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes ist, können diese Aufwendungen aus Sanierungsmitteln finanziert werden.

Die Kosten für die Verlagerung des Schalthauses an den neuen Standort werden von den Stadtwerken getragen.

Zusätzliche Kosten für die Herstellung und Pflege öffentlicher Grünflächen entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht.

3. Bodenordnung

Für die Übertragung der künftigen öffentlichen Verkehrsflächen an die Stadt wird ein Grundstücksübertragungsvertrag geschlossen.

Zudem wird eine Widmungsverfügung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Neuordnung der künftigen Baugrundstücke erfolgt durch eine Neuparzellierung im Rahmen der Vermarktung der Bauflächen.

Vom Rat der Stadt am 13.12.2011 als Planbegründung zur Satzung beschlossen.

Wolfgang Griesert
Stadtrat

Franz Schürings
Fachbereichsleiter