

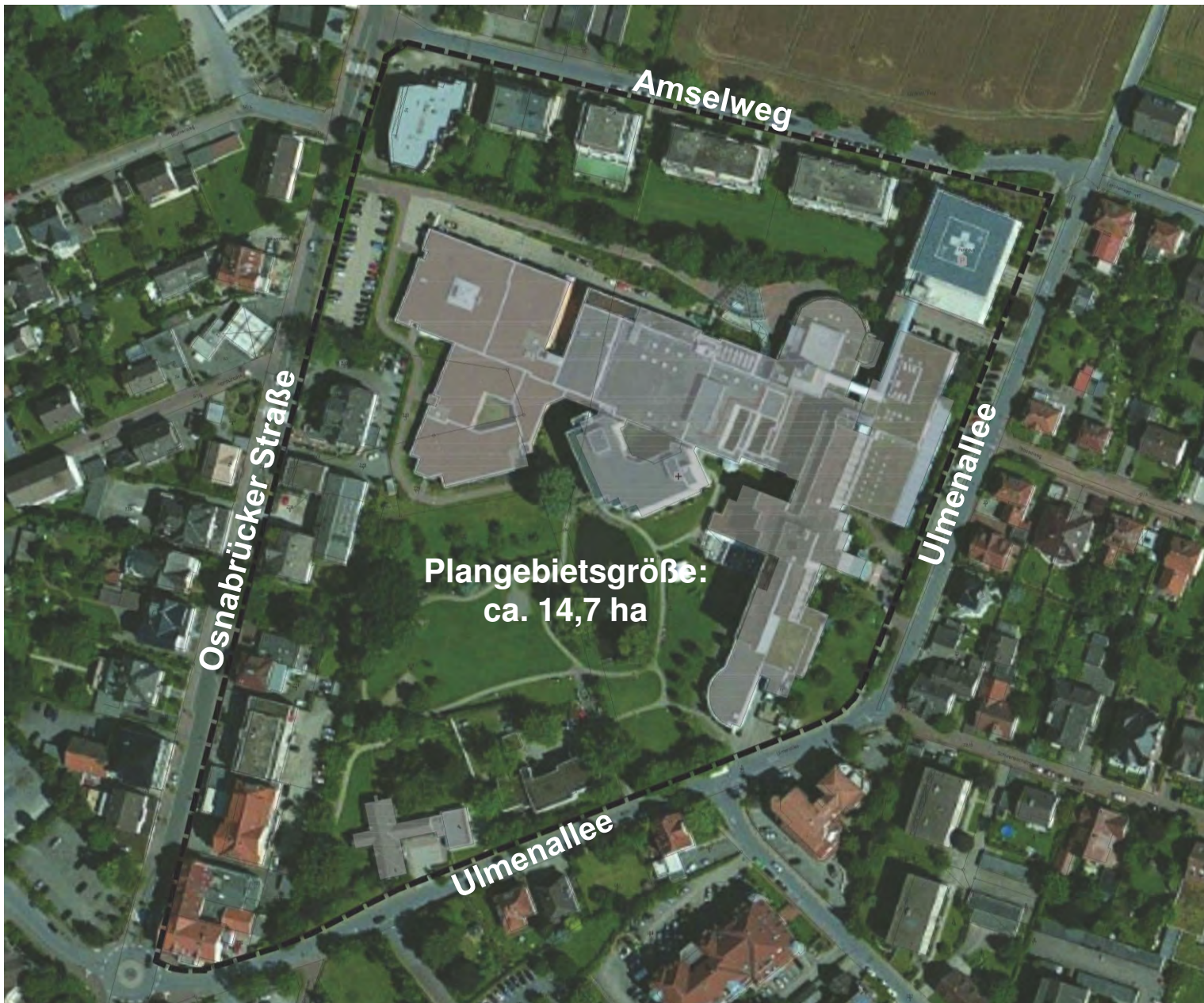


Bebauungsplan Nr. 15

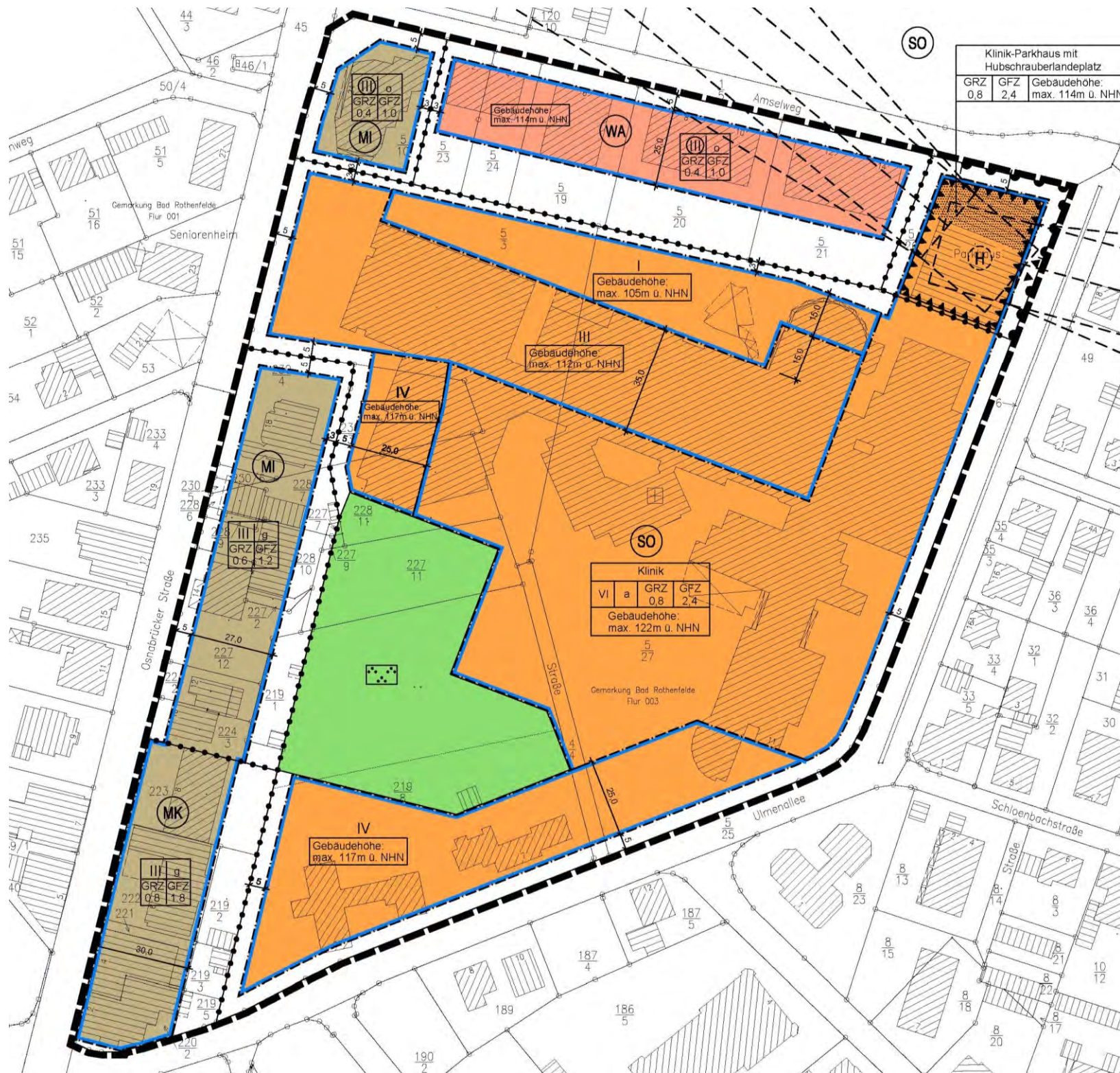
„Östlich der Osnabrücker Straße“,

4. Änderung

Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss
am 18.06.2015



Bestandssituation /
Luftbild



Bebauungsplan-Vorentwurf

(als Grundlage des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

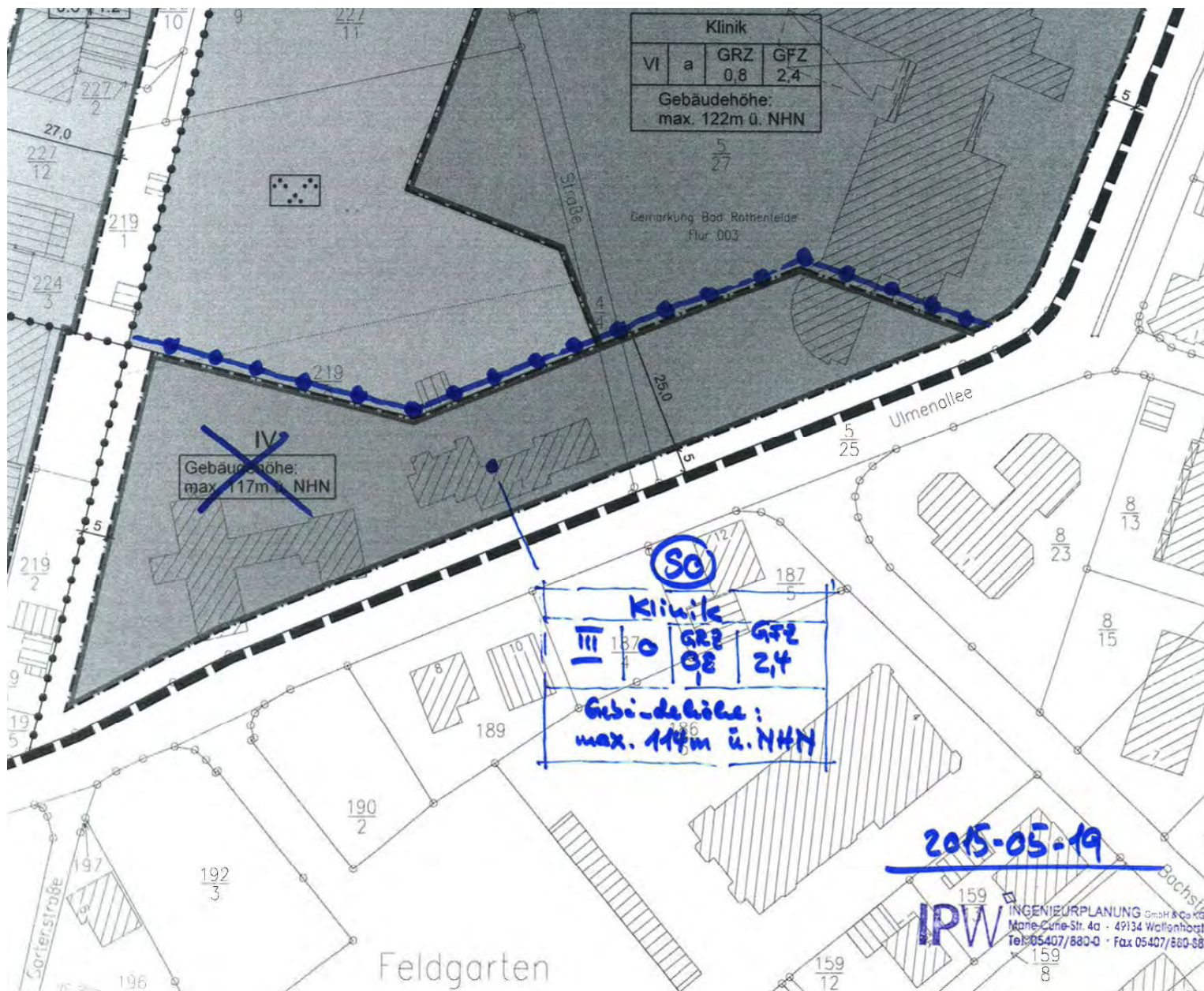
Anlieger aus der Nachbarschaft des Plangebiets („Ulmenallee“ 10):

- zu massive Bauweise an der „Ulmenallee“:
 - 4 ½ geschossige Bauweise
 - Höhe 117 m ü. NHN (= 17 m über Gelände)
 - Gebäudelänge > 50 m
- Nachverdichtungsmöglichkeiten in Bezug auf verkehrliche + immissionsschutzrechtliche Relevanz prüfen

Die Anregung wird berücksichtigt

Der B-Plan wird entsprechend geändert

Wird bei der Ausarbeitung der Fachbeiträge berücksichtigt



Anlieger aus dem Plangebiet (aus dem Bereich „Osnabrücker Straße“ 10 - 18):

- gegen eine Umwidmung der offenen in eine geschlossene Bauweise im Mischgebiet



Die Anregung wird
berücksichtigt
Der B-Plan wird
entsprechend geändert

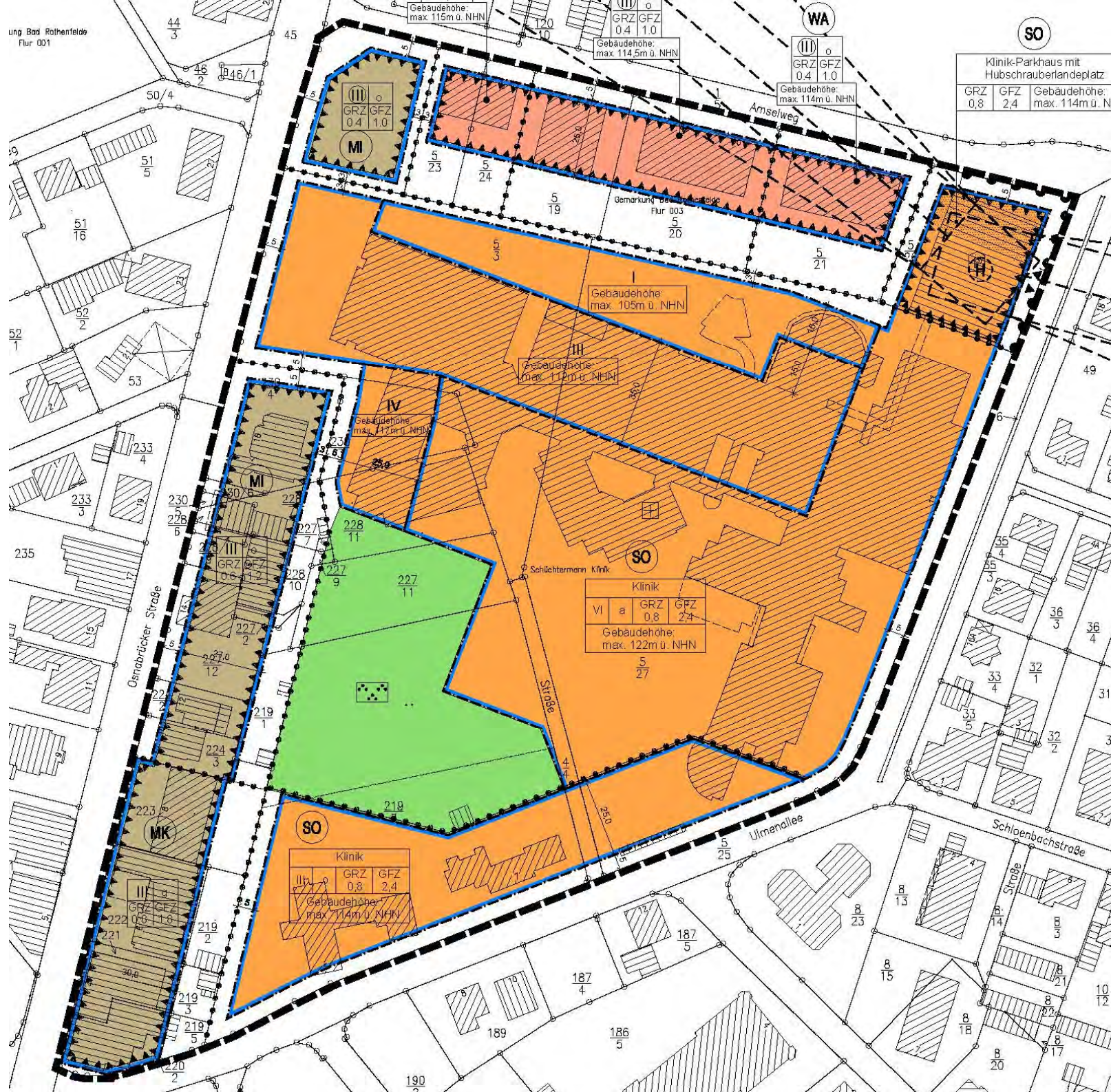
**Frühzeitige Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange
gem. § 4 (1) BauGB**

Landkreis Osnabrück:

- Hinweise zu:
 - Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung
 - Zentraler Versorgungsbereich
 - Rechtsgrundlagen
 - Wasserrechtliches Genehmigungsverfahren

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Bebauungsplan



Bebauungsplan-Entwurf

(für die öffentliche Auslegung)

Screening

„Es ist davon auszugehen, dass die aktuelle Planung gegenüber der Ursprungsplanung zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führen wird, da es sich um einen Standort handelt, welcher bereits in hohem Maße versiegelt und anthropogen überprägt ist sowie keine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft einnimmt.

...

Insgesamt kommt die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a, Absatz 1, Satz 2 Nr. 2 BauGB zu der Gesamteinschätzung, dass keine UVP-Pflicht für den B-Plan besteht.“

Screening

Umweltplanerischer Fachbeitrag

„Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten sind. Lediglich durch die zusätzliche Bodenversiegelung und die Überplanung von Gehölzen kommt es – bezogen auf die Bestandssituation – zu einem (ausgesprochen geringen) *Kompensationsdefizit* (von ca. 400 Werteinheiten).

Nach den Regelungen des § 13a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung.“

Umweltplanerischer
Fachbeitrag

Verkehrsuntersuchung

Vorgehensweise:

1. Bestandsanalyse

- Verkehrsangebot (Ortsbesichtigung)
- Verkehrsnachfrage (Verkehrszählung 2014)



2. Verkehrsprognose

- Verkehrsaufkommen des Vorhabens
- Verteilung des Verkehrsaufkommen auf das Straßennetz



3. Maßnahmenuntersuchung

- Berechnung und Bewertung der Verkehrsqualität der Knotenpunkte
- Ggf. Lösungsvorschläge zur Behebung von Defizienten

**Verkehrs-
untersuchung**

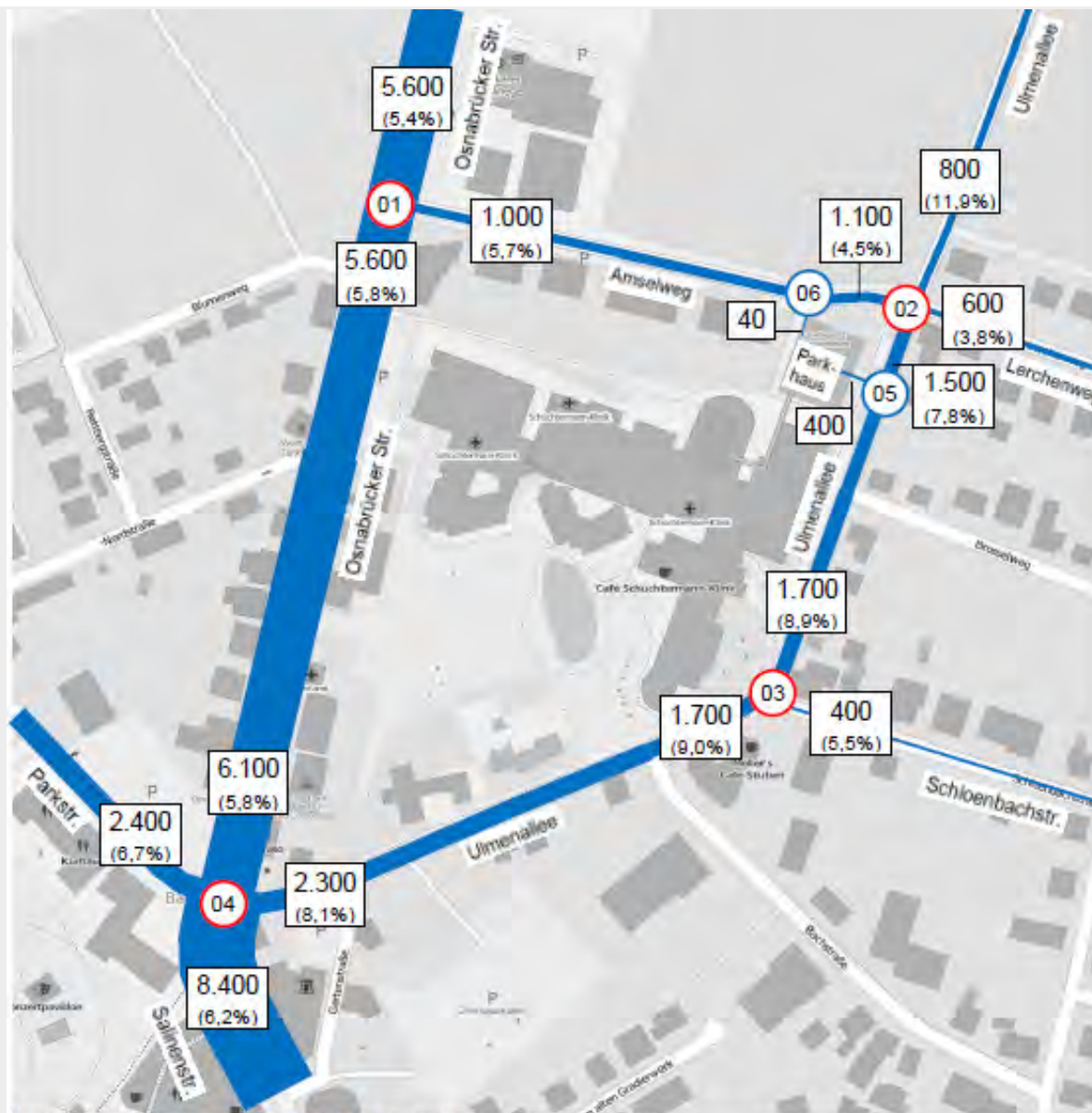


Abbildung 9 Darstellung des DTV [Kfz/24h (SV-Anteil in %)]

Plangrundlage: OpenStreetMap Mitwirkende

Verkehrsprognose

1. **Allgemeine Verkehrsmengenentwicklung (+ 3,4%)**
 - Fahrten pro Einwohner
 - Bevölkerungsentwicklung

2. **Verkehrsmengenänderung infolge der 4. Änderung des B-Plans Nr. 15**
 - Erhöhung der zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) von derzeit ca. 108.000 m² auf zukünftig ca. 144.000 m²
 - Daraus kann – unveränderte Beschäftigtenquote und Besucheraufkommen unterstellt - eine vorhabenbedingte Verkehrszunahme von 33,3 % abgeleitet werden.

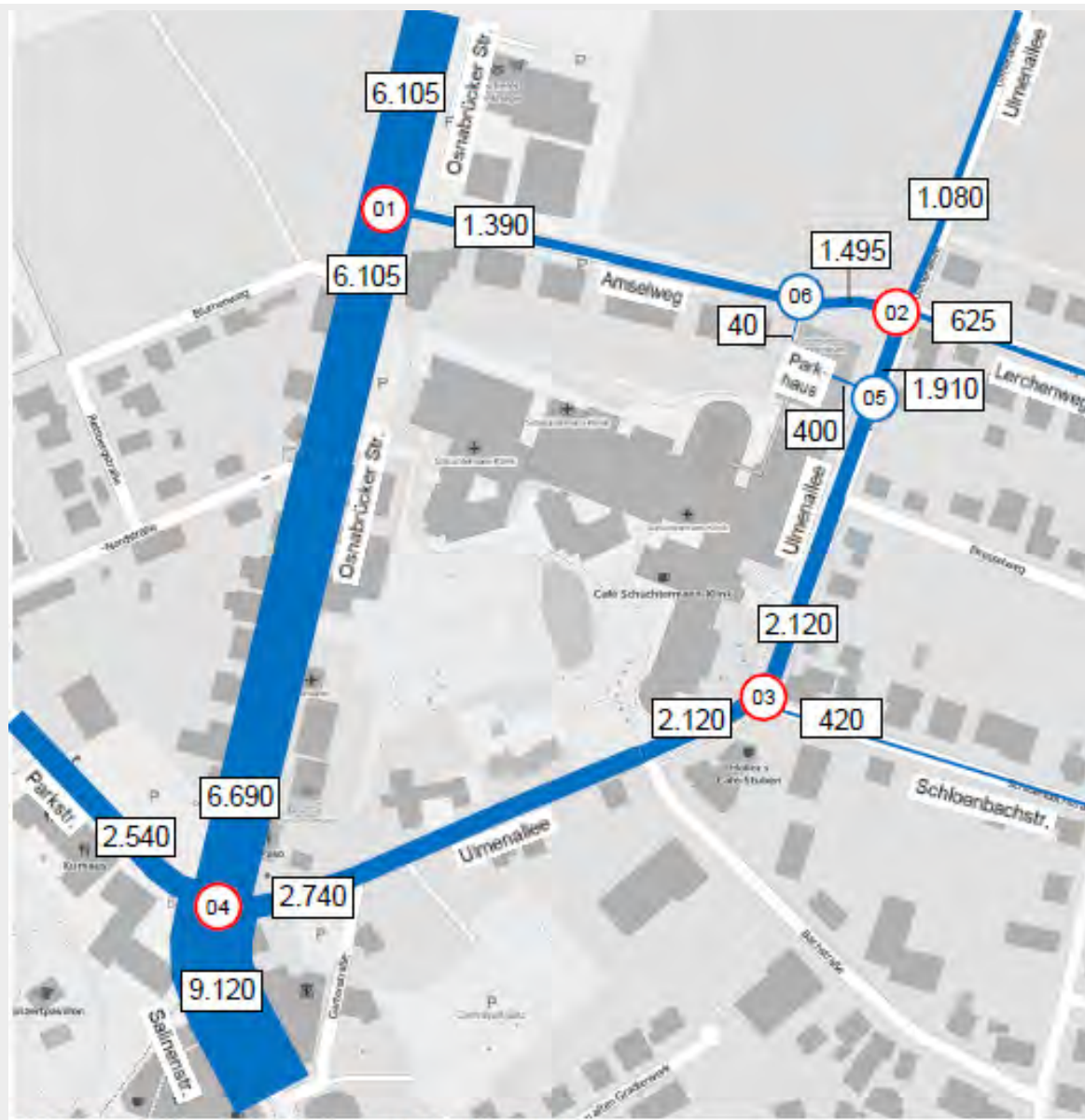


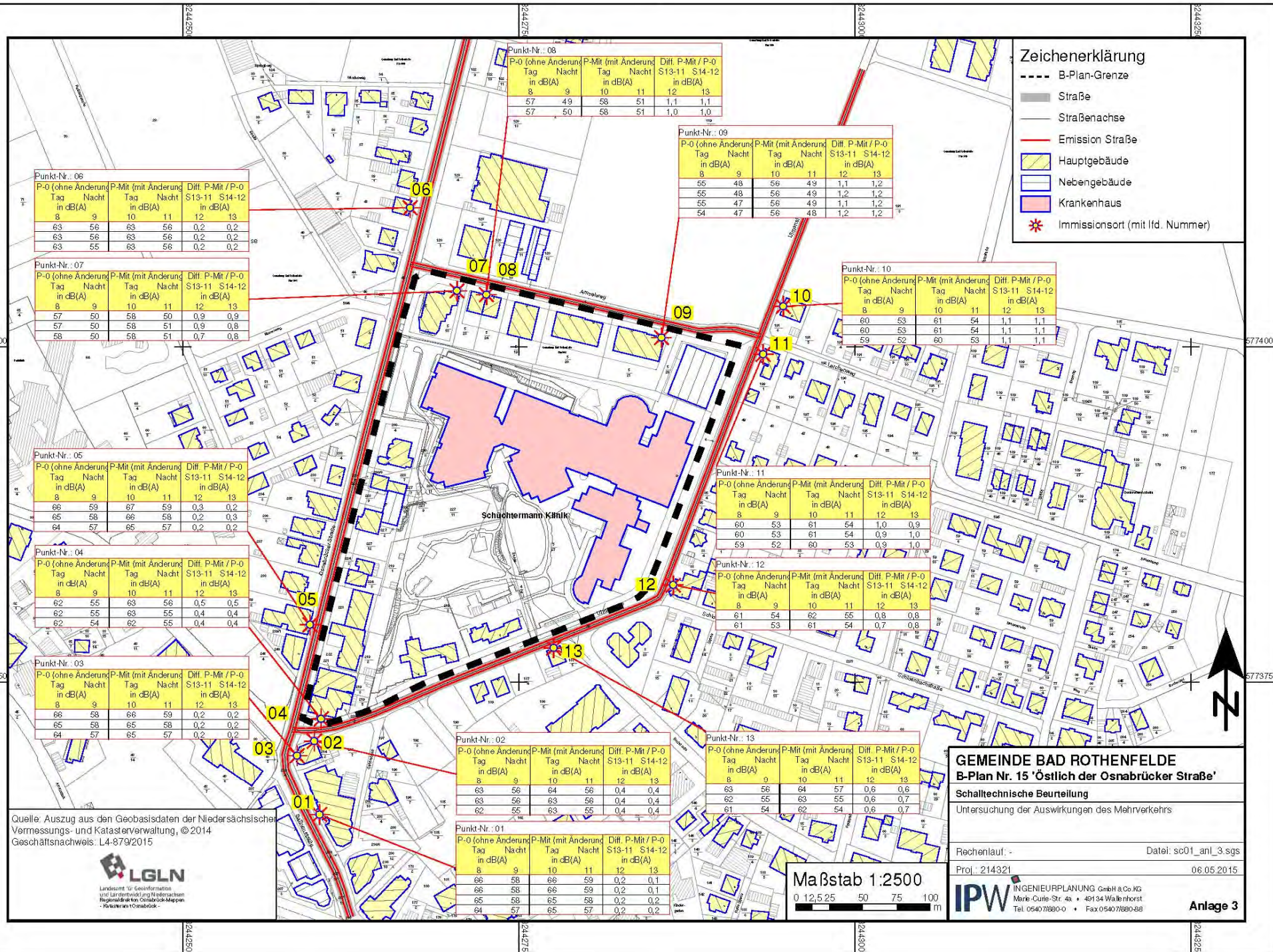
Abbildung 13 Darstellung des DTV P-Mit [Kfz/24h]

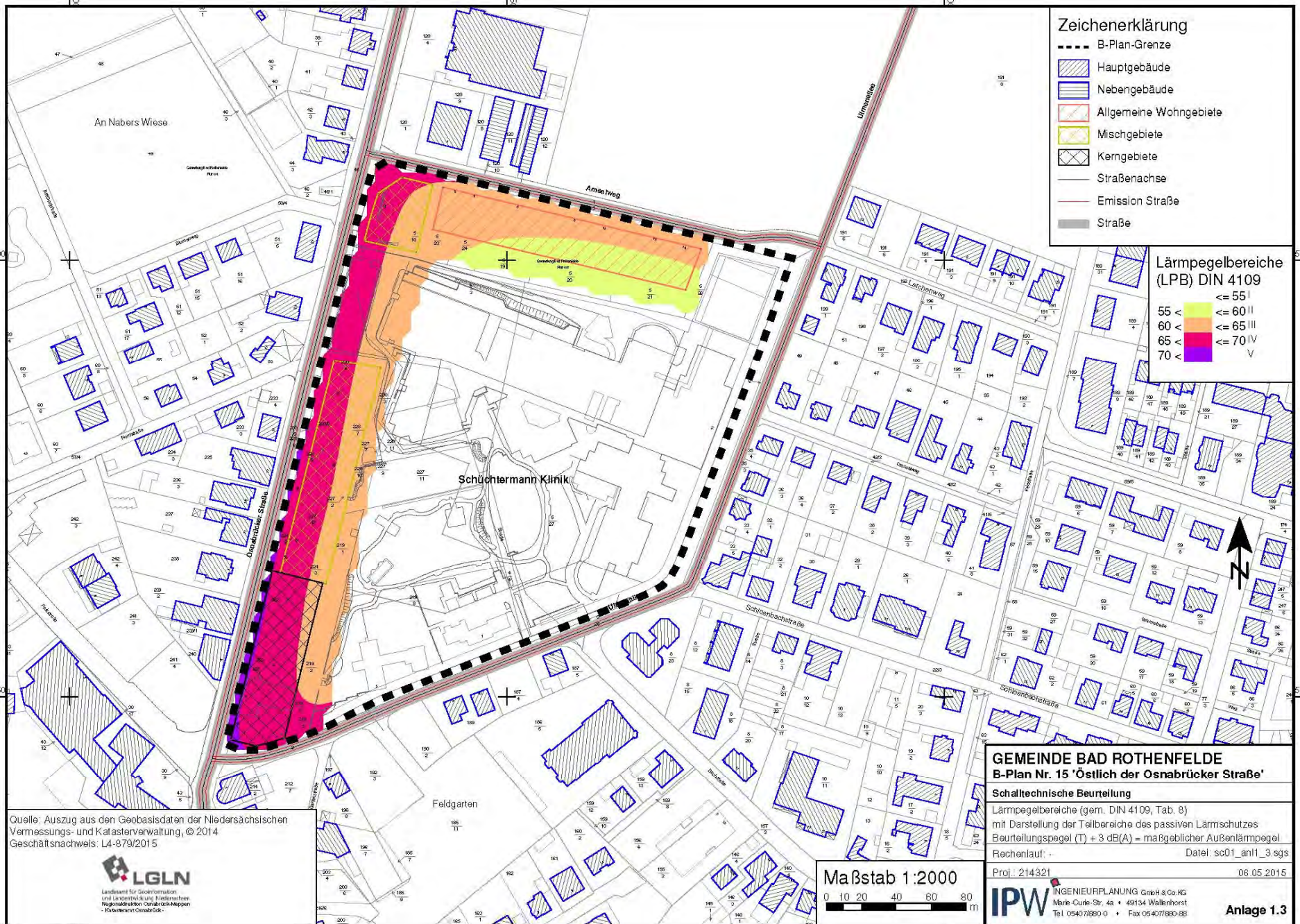
Plangrundlage: OpenStreetMap Mitwirkend

„Die Verkehrsuntersuchung hat gezeigt, dass die beiden untersuchten Knotenpunkte (Einmündung Amselweg / Osnabrücker Straße und Kreisverkehr Osnabrücker Str. / Salinenstr./ Ulmenallee / Parkstr. aus verkehrlicher Sicht keine kritischen Punkte bei den Planungen darstellen. ...

Es gibt weder erhöhte Wartezeiten noch Rückstaus. Die Berechnungen für den Prognose-Mit-Fall haben gezeigt, dass die zu erwartenden Verkehrsmengen deutlich unter den angegebenen Grenz- bzw. Anhaltswerten für unzumutbare Verkehrsbelastungen liegen werden. “

Schalltechnische Beurteilung

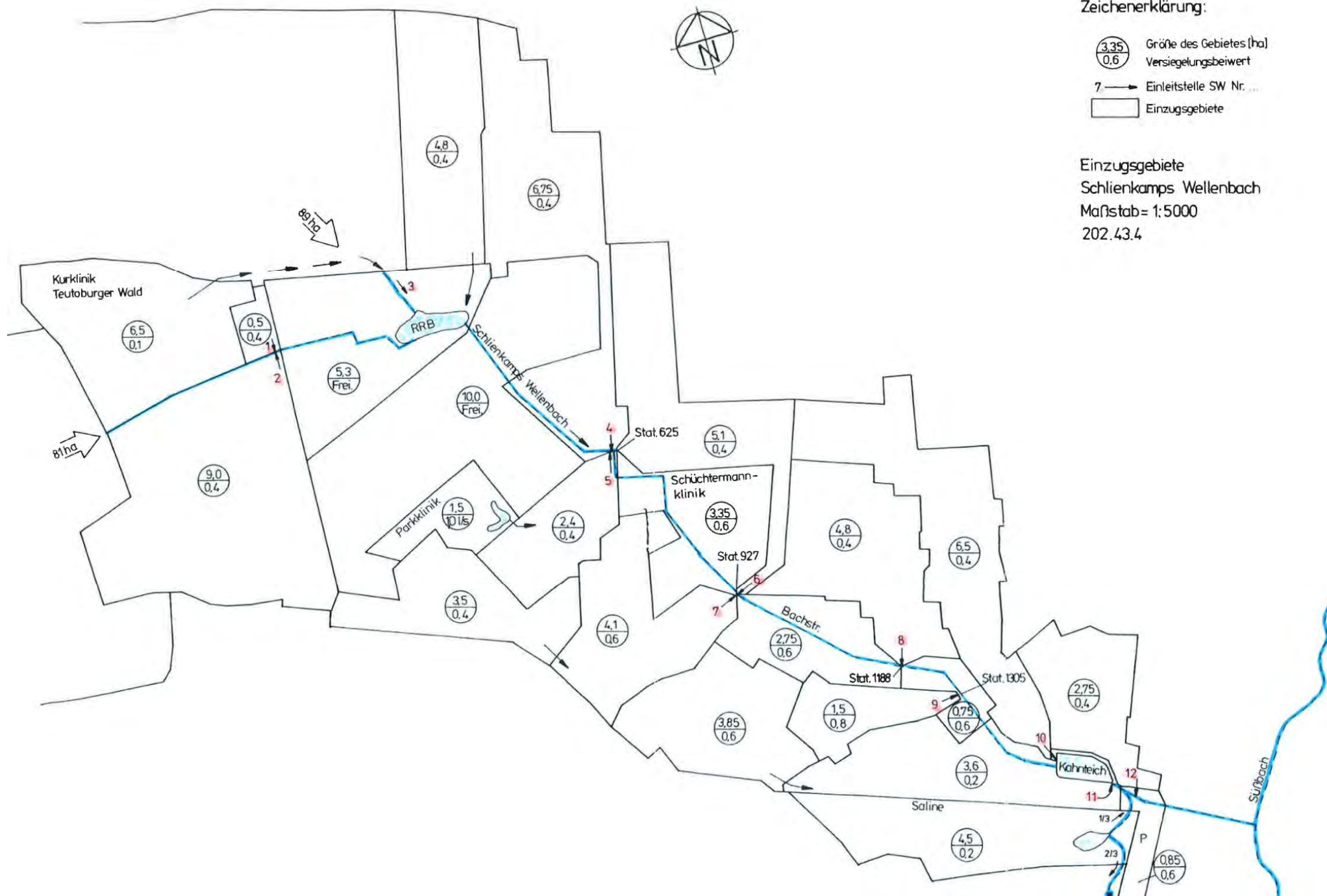




„Innerhalb des B-Plan-Gebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18 005 (infolge Verkehrslärm) z.T. überschritten, so dass in Teilbereichen Maßnahmen zum passiven Lärmschutz (Einstufung in sog. Lärmpegelbereiche) erforderlich werden.

Die Erhöhungen der Lärmbelastungen infolge Straßenverkehrslärm aus dem Bereich des B-Plans an Objekten im umliegenden Netz liegen bei maximal 1,2 dB(A) und damit in einem Bereich, der vom Gehör des Menschen nicht wahrgenommen werden kann. “

Wasserwirtschaftliche Vorplanung







- Bebauungsgränze
- Baugraben / Geschossgrenze (Einlauf & Plan)
- Feuerwehrrückfahr-/wendeleiste
- Baum (Bestand)
- Baum (Planung)
- Stillebetroch (Planung)
- Obstgehölz (Bestand)
- Obstgehölz (Planung)
- Belegwechsel / Wege / Plätze
- Straße
- Kantenlinie / Abkürzung
- Geländeerhöhung
- Schmutzwasserschacht / Leitung
- Sitzgruppen
- Bank und Abstellraum
- Leuchten
- Pergolen mit Kletterpflanzen
- Brücke
- Gewässer
- Untervegetation
- Rasen
- Hecke
- Pflanzung (Gehölze)
- Schmuckpflanzung (Stauden / Gräser)

Standort:
 Bestandsaufnahme / Landschaftsplanung
 10.01.2015, Stand: 10.01.2015, zur Verfügung gestellt am 21.01.2015
 GutsMuths AG, Sachverständigenbüro
 GMP Architekten, Stand: 10.01.2015, zur Verfügung gestellt am 21.01.2015
 Projektentwicklung / Bestandsaufnahme / Landschaftsplanung
 Kardiologie / Kardiologie / Kardiologie
 Plan: 10.01.2015, Stand: 10.01.2015, zur Verfügung gestellt am 21.01.2015

KLINIK SCHÜCHTERMANN KLINIK BAD ROTHENFELDE Ulmenallee 5 - 11, 49214 Bad Rothenfelde	
Auftraggeber NEUBAU KARDIOLOGIE Außenanlagen	
Lageplan Entwurf	
DITTLUFF + PASCHBURG Landschaftsarchitekten BAHNFELDER STRASSE 201 B 22745 HAMBURG-OTTENSBURG TEL 047 399 286 0 FAX 047 399 286 28 E-MAIL: info@dittloff-paschburg.com	Maßstab: 1:200 Bearbeiter: Pa Ru Blatt-Nr.: 0004-LP-01 Datum: 16.02.2015

Verfahren:

- **Aufstellungsbeschluss** Dezember 2014
- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
gem. § 3 (1) BauGB: März 2015
- Parallel dazu: **Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
gem. § 4 (1) BauGB
- **(vorläufige) Abwägung über die vorgetragenen
Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungs-
verfahren**

- Ausarbeitung des B-Plan-Entwurfs mit Begründung und allen Fachgutachten
- **Entwurfs- + Offenlegungsbeschluss**
- **Öffentliche Auslegung** gem. § 3 (2) BauGB
- Parallel dazu: Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
- **(endgültige) Gesamtabwägung über alle vor-
vorgetragenen Anregungen aus der Offenlegung
und aus der frühzeitigen Beteiligung**
- **Satzungsbeschluss B-Plan gem. § 10 BauGB**
- **Anpassung FNP im Wege der Berichtigung
gem. § 13a BauGB**



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit !