

## Begründung

**Bebauungsplan Nr. 492 - General-Martini-Kaserne - mit Örtlichen Bauvorschriften****A: Plangebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt mittig im Stadtteil Kalkhügel. Dieser Stadtteil ist durch zwei Hauptsiedlungsbereiche geprägt, die sich zwischen der Eisenbahnlinie nach Münster und der Iburger Straße erstrecken und die von den Hauptstraßen Sutthäuser Straße, Brinkstraße, Hauswörmannsweg und Iburger Straße erschlossen werden. Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von ca. 27 ha und wird im Norden vom Johannisfriedhof und Graf-Stauffenberg-Gymnasium, im Westen von der Bebauung an der Brinkstraße, im Süden von der Bebauung Bergerskamp/Melanchthonweg und im Osten vom Hauswörmannsweg begrenzt. Das Gelände steigt vom Johannisfriedhof bis zur Kuppe am Hauswörmannsweg/Bergerskamp um ca. 30 m an. In Ostwest-Richtung ist das Gelände in sich verdreht, im Norden fällt es vom Westen zum Osten hin um ca. 12 m ab, im Süden steigt es vom Westen zum Osten hin um ca. 19 m an.

**B: Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung**

Aufgrund von Beschlüssen der Bundesregierung zur Um- bzw. Neuorganisation der Landesverteidigung, hervorgerufen durch die veränderte weltpolitische Sicherheitslage, kam es zu erheblichen Truppenreduzierungen bei der Bundeswehr. Für die General-Martini-Kaserne am Hauswörmannsweg bedeutete dies die Beendigung der militärischen Nutzung Ende 1994. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für die zivile Nutzung langfristig zu sichern.

Wichtige landschaftliche Merkmale der Stadt Osnabrück sind die Höhenrücken - hier speziell zwischen Sutthäuser und Iburger Straße - und die starke Durchgrünung der Siedlungsbereiche, die sich in Form von „Grünen Fingern“ bis in Innenstadtbereiche erstrecken. Vom Schnittpunkt der Straßen Hauswörmannsweg/Bergerskamp aus bestehen reizvolle Fernsichtbeziehungen über das gesamte Stadtgebiet. Bedingt durch diese Höhenlage wird dieser Bereich wiederum als Merkzeichen von vielen anderen Standorten vom Stadtgebiet aus wahrgenommen. Aus diesen Gründen soll planungsrechtlich sichergestellt werden, daß sich die Neubebauung an die vorhandene Bebauung anpaßt, wichtige Sichtbeziehungen erhalten bleiben und vorhandene Grünzonen gesichert bzw. weiterentwickelt werden.

Vor allen anderen Dingen kommt es darauf an, die künftige bauliche Nutzung des Geländes im unmittelbaren Zusammenhang mit den umgebenden Gebieten zu sehen. Die städtebauliche Neuordnung muß hier auch künftig ein geordnetes Nebeneinander der Nutzungen unter Beachtung des Prinzips der gegenseitigen Rücksichtnahme und Duldung sicherstellen. Nach den örtlichen Gegebenheiten zu urteilen fügt sich eine Wohn-, Behörden-, soziale, sowie kulturelle Nutzung in die Umgebung ein.

Die Schaffung von Wohnraum - insbesondere zu finanziell günstigen Konditionen - hat für die Stadt nach wie vor eine hervorgehobene Priorität.

Aufgrund der Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen und des zunehmenden Wohnflächenbedarfs besteht nach wie vor ein Wohnungsfehlbedarf. Vor diesem Hintergrund sind zusätzliche Wohnflächen zu schaffen und dies möglichst unter kostensparenden Voraussetzungen. Letzteres ist u. a. dann möglich, wenn die Preise für Bauland durch entsprechende Überangebote reguliert werden und die Erschließung durch Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen kostenmäßig begrenzt werden. Für die Stadt besteht aus den vorgenannten Gründen und aufgrund der Maßgabe des § 1a Abs. 1 des Baugesetzbuches - mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen - geradezu die Verpflichtung, die hier vorhandenen Wohnbaulandreserven platzsparend zu nutzen. Selbstverständlich muß dabei auf vorhandene Strukturen weitgehend Rücksicht genommen werden.

Ein weiteres Hauptziel der Planung besteht in der Festigung der Funktion des Oberzentrums Osnabrück. Dazu ist es erforderlich, Landes- und Bundesbehörden sowie den benachbarten Schulen angemessene Lie-

genschaften anbieten zu können und deren Entwicklung planungsrechtlich zu sichern. Zu diesem Zweck eignen sich in hervorragender Weise die ehemaligen Kasernengebäude und die umgebenden freien Flächen.

Der Bebauungsplanbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt und überwiegend von Wohnbauflächen umgeben. Nur im Norden befinden sich weitere Gemeinbedarfseinrichtungen für schulische Zwecke (Graf-Stauffenberg-Gymnasium/Agnes-Miegel-Realschule/Metallberufsschule des Landkreises). Entsprechend den künftigen baulichen Nutzungen ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Des Weiteren bleibt festzuhalten, daß der Planbereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 des Baugesetzbuches liegt. Auf dieser Planungsgrundlage war es zwischenzeitlich möglich, Nutzungsänderungen zu genehmigen.

## **C: Planinhalt**

### **o Art und Maß der baulichen Nutzung**

Wie bereits im vorigen Abschnitt angesprochen, muß sich die angestrebte neue Nutzung benachbarten Strukturen weitgehend anpassen. Dies gilt sowohl für die Art als auch für das Maß der baulichen Nutzung. Beide müssen die flächenmäßige bauliche Verdichtung sowie die Höhenentwicklung der Gebäude berücksichtigen, um einerseits nachbarlichen, andererseits stadtplanerischen Belangen zu entsprechen. Im Hinblick auf die militärische Vornutzung des Geländes ist es gebietsverträglich, hier neben ca. 7,9 ha Wohngebieten, ca. 8,7 ha Sondergebiete für Dienstleistungen, öffentliche Verwaltung, soziale, kirchliche, kulturelle und sportliche Einrichtungen, sowie Büronutzung vorzusehen.

Der Planbereich ist wegen seiner topographischen Gegebenheiten aus großen Entfernungen wahrzunehmen, aus stadtgestalterischen Gründen ist es deshalb wünschenswert, die vorhandenen dreigeschossigen Gebäude als oberstes Maß beizubehalten.

Zur Sicherung des Ziels der Schaffung von Wohnraum unter der Berücksichtigung der Nachbarschaft im Baugbiet selbst und außerhalb wird als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet und nicht reines Wohngebiet festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung zulässigen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung in den Gebieten ② bis ⑥ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit wird überwiegend die Funktion des störungsfreien Wohnens sichergestellt. Die allgemeinen Wohngebiete unterscheiden sich in 5 Gruppen:

Die WA-Gebiete östlich Ernst-Weber-Straße und westlich Anna-Gastvogel-Straße sind für zweigeschossige Reihenhäuser mit einer Wohneinheit, Achsmaß ca. 6 m, geplant. Die Häuser werden zum größten Teil über private Fußwege erschlossen. Als Abstellflächen für die Kraftfahrzeuge sind zentrale Garagen- oder Stellplatzflächen vorgesehen. Diese Art der Erschließung trägt zur Beruhigung des Wohnquartiers bei und ist flächen- und kostenmäßig sehr sparsam. Die Textlichen Festsetzungen bezüglich der einen Wohneinheit und des Ausschlusses von Garagen und Stellplätzen auf den Einzelgrundstücken stellen die Einhaltung der vorgenannten städtebaulichen Ziele sicher.

Das WA-Gebiet westlich Anna-Gastvogel-Straße soll mindestens 10 m breite eingeschossige Reihenhäuser mit max. 2 Wohneinheiten aufnehmen. Es handelt sich hier um größere Wohnhäuser, in denen das Mehrgenerationswohnen in separaten Wohnungen gut möglich ist. Aus diesem Grunde wurden hier max. 2 Wohneinheiten zugelassen. Die eingeschossigkeit wird aus nachfolgenden städtebaulichen Gründen empfohlen:

- Die Fläche liegt höhenmäßig bis ca. 10 m über der Brinkstraße und ist jetzt von dieser Straße aus schon ziemlich dominierend, beinahe erdrückend wahrnehmbar. Eine zweigeschossige Bebauung würde hier den Eindruck einer burgartigen, unangepaßten Barriere hervorrufen. Selbst für die eingeschossige Bebauung sind breitere Abstände aus stadtgestalterischen Gründen erforderlich. Des Weiteren hat die Wohnbevölkerung an der Brinkstraße ein Anrecht auf eine gewisse Privatheit.
- Die verbleibenden Teile der ehemaligen Bundeswehrgaragen im Norden und Süden sind eingeschossig und haben Satteldächer. Aus diesem Grund fügen sich die eingeschossigen Neubauten besser ein.

Die Einzelgrundstücke sind über ca. 5 m breite private Verkehrsflächen, die sich auch für Kraftfahrzeugzufahrten eignen, zu erschließen. Die Planung berücksichtigt, daß die erforderlichen privaten Einstellplätze auf den

Grundstücken angeordnet werden können. Auch diese Art der Erschließung wurde wie bei der allgemeinen Wohnbaufläche ① aus Gründen der Flächen- und Finanzeinsparung gewählt.

Das WA-Gebiet westlich Ernst-Weber-Straße/südlich Johann-Domann-Straße ist für zweigeschossigen Wohnungsbau als Einzel- oder Doppelhäuser mit Etagen-, Miet- oder Eigentumswohnungen vorgesehen. Geschosswohnungsbau stellt aus ökologischer und wirtschaftlicher Sicht eine gute Alternative zum Einfamilienhaus dar und trägt dazu bei, einseitige Bevölkerungsstrukturen zu vermeiden. Zur Sicherstellung, daß in den Gebäuden auch größere Wohnungen eingerichtet werden - Kleinstwohnungen sind in dieser Lage städtebaulich nicht erwünscht -, wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf 6 pro Einzelhaus und auf 3 pro Doppelhaushälfte beschränkt. Stadtgestalterisch bildet dieser Bereich eine Klammer zu den vorhandenen zwei- bis dreigeschossigen, ehemaligen Soldatenunterkünften, nördlich der Johann-Domann-Straße, die zukünftig auch zum Teil z. T. zu Wohnzwecken genutzt werden.

Das WA-Gebiet südlich Mercatorstraße/westlich des Sportplatzes soll künftig einer sozial-ökologischen Gemeinschaftssiedlung dienen. Zu diesem Zweck ist von Mitbürgern eine Ökodorf-Initiative gegründet worden, die es sich zum Ziel gesetzt hat, im Rahmen eines sozial-ökologischen Projektes modellhaft Lösungen zu den Themen Wohnen, nicht störendes Gewerbe, Vermeidung von Vereinsamung bzw. Ausgrenzung Benachteiligter sowie sinnvolle Freizeitbewältigung in einem Bauprojekt umzusetzen. Es sind Reihenhäuser und Geschossbauten sowie Gemeinschaftshäuser in modellhaft ökologischer experimenteller Bauweise geplant. Aus den für das WA-Gebiet westlich Anna-Gastvogel-Straße genannten Gründen wird festgesetzt, daß die Gebäude einen Mindestabstand, der der bauordnungsrechtlichen Gebäudehöhe entspricht, zur Böschungsoberkante einhalten müssen. Da hier der Geländeversprung nicht mehr so ausgeprägt ist wie bei den nördlich geplanten eingeschossigen Wohnhäusern ist bei Berücksichtigung des vorgenannten Gebäudeabstands auch eine Zweigeschossigkeit zu vertreten. Die inneren Erschließungswege der Siedlung werden nur in Ausnahmefällen mit Kraftfahrzeugen befahren. Die Fahrzeuge sind zentral am Eingang der Siedlung abzustellen. Auf diese Weise können die Wege schmal mit wasserdurchlässigen Oberflächen hergerichtet werden, so daß das dann noch anfallende Regenwasser unmittelbar seitlich zur Versickerung gebracht werden kann. Dabei ist es selbstverständlich, daß die Wege den Vorschriften für Brand- und Rettungsfahrzeuge entsprechen und von der Öffentlichkeit begangen werden dürfen.

Nachfolgende Standards sollen im Ökodorf-Projekt verwirklicht werden:

- \* Architektur: Ressourcensparende Bauweise, Verwendung von Baustoffen mit günstiger Energiebilanz, Verwendung von Baustoffen aus nachwachsenden Rohstoffen (z. B. Schafwolle, Baumwolle, Stroh, Holz heimischer Arten), Niedrigenergiestandard (Energiekennzahl max. 50 kWh/m<sup>2</sup>), Baustoffrecycling (Baustoffe aus Recyclingmaterial z. B. Papier als Dämmstoff), Verwendung regionalproduzierter Baustoffe (kurze Wege)
- \* Energie: Passive Energienutzung, aktive Sonnenenergienutzung
- \* Wasser und Abwasser: Abwasserreinigung mittels Pflanzenkläranlage, offene Ableitung von Oberflächenwasser, Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser
- \* Abfall: Abfallkonzept für die Bauphase (Abfallvermeidung), Abfallkonzept für die Dauer der Nutzung (Abfallreduzierung und Abfallvermeidung)
- \* Außenanlagen: Verwendung regionalproduzierter Baustoffe (kurze Wege), offenporige Beläge für die Erschließung, Verwendung standortgerechter heimischer Pflanzen, Dachbegrünung in Teilen unter Berücksichtigung der Nutzung von Regenwasser und Sonnenenergie, Fassadenbegrünung, Vermeiden von statischen Elementen zur Gliederung der Freiräume (Zäune, Mauern, Betonelemente), Anbindung der Begrünung im Ökodorf an den Grünzug des übrigen Baugebiets, Schaffung von Möglichkeiten zum besonderen Artenschutz (z. B. Brutplätze für Vögel, Bruthöhlen für z. B. Hummeln, Schlafplätze für Fledermäuse)

Für die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben im Ökodorf dient ein Abschnitt von ca. 40 m der ehemaligen Militärgaragen am Eingang zur Siedlung. Dieser Bereich ist als Mischgebiet festgesetzt.

Bei der letzten Gruppe der allgemeinen Wohngebiete handelt es sich um vorhandene Gebäude, die bisher zu unterschiedlichen Zwecken genutzt wurden, die sich in Zukunft gut für eine Wohnnutzung eignen.

- a) Im Gebäude westlich Hauswörmannsweg, WA-I, war die Unteroffiziersmesse für den Kasernenbereich untergebracht. Künftig wird dieses Gebäude zu Wohnzwecken und als Restaurant genutzt. Das Gebäude fügt sich gestalterisch aufgrund seiner flachen pavillonartigen Bauweise gut in den öffentlichen Grünzug ein. Zur Sicherstellung dieser Gegebenheiten ist die max. Gebäudehöhe auf 90,00 m über NN festgesetzt

worden. Diese Höhe erlaubt die Erneuerung des Flachdaches in Form eines geneigten Daches mit einer Querneigung von ca. einen Meter.

- b) Bei den Häusern Hauswörmannsweg 80 bis 84 handelte es sich um Wohnungen für Soldatenfamilien. Die Gebäude behalten ihre Wohnfunktion und bleiben auch auf unabsehbare Zeit im Besitz des Bundes.
- c) Das WA-II-Gebiet südlich der vorgenannten Häuser beherbergte die Standortverwaltung der Kaserne. Das Gebäude eignet sich in idealer Weise zur Wohnnutzung für Familien.

Für die unter b) und c) genannten Wohngebiete wurde auf die Festsetzung GRZ und GFZ verzichtet, da bauliche Erweiterungen nicht beabsichtigt sind und sich das Maß der baulichen Nutzung aus dem Bestand ergibt.

Der Abschnitt B enthält u. a. Hinweise auf die Sicherung der Funktion als Oberzentrum. Ehemalige Verwaltungs- und Unterkunftsgebäude der Bundeswehr bieten sich zur Unterbringung von Bundes- und Landesbehörden an. Des weiteren sind Flächen vorgesehen für die Erweiterung des Schulzentrums des Landkreises Osnabrück, für die Ev. Familienbildungsstätte, das Malteser Hilfswerk, zwei freikirchliche Gemeinden, soziale Einrichtungen (Sozialdienst Kath. Männer und Verein für Hörgeschädigte) ebenso wie für private Büronutzung und Sporteinrichtungen. Die vorgenannten Einrichtungen tragen insgesamt zur Stärkung der Funktion des Oberzentrums Osnabrück bei. Mit der Festsetzung "Sondergebiet - öffentliche Verwaltung, kirchliche und soziale Einrichtungen, private Büronutzung sowie Sporteinrichtungen" - wird die gewünschte Mischung aus öffentlichen und privaten Einrichtungen sichergestellt.

In verschiedenen Sondergebieten sind die überbaubaren Flächen mit den Gebäuden deckungsgleich festgesetzt, da aus städtebaulichen Überlegungen bauliche Erweiterungen nicht erwünscht sind. Hier wurde dann auf die Angabe der Bauweise verzichtet.

In den anderen Fällen sind stadtgestalterisch und stadtplanerisch angepaßte Nutzungsmaße festgesetzt. Die Bauweise wurde in den Fällen, wo die Baukörper länger als 50 m ausgebildet sind, als abweichende Bauweise festgesetzt. Dies ist das einzige Merkmal der Unterscheidung zur offenen Bauweise.

#### **o Örtliche Bauvorschriften**

Das Plangebiet wird von den II- bis IIIgeschossigen hell geklinkerten, mit Flachdächern versehenen Bauhauptkörpern maßgeblich in gestalterisch einheitlicher und zurückhaltender Weise geprägt. Für die noch zu bebauenden neuen Bereiche gilt es deshalb, einen gestalterisch angepaßten Ordnungsrahmen vorzugeben, um insgesamt einen einheitlichen Siedlungsbereich zu erhalten.

Die Bauhauptkörper in den Sondergebieten sind für diesen Bereich bestimmend und geben den Ordnungsrahmen vor. Es wäre gestalterisch wünschenswert, wenn die Flachdächer erhalten blieben. Da jedoch mit Sanierungsmaßnahmen in absehbarer Zeit gerechnet werden muß, soll die Möglichkeit zur Errichtung von bis zu 15° geneigten Dächern eingeräumt werden. Dächer dieser Art sind konstruktiv dauerhafter und preiswerter, darüber hinaus bewegen sie sich gestalterisch noch im derzeitigen Gestaltungsrahmen. Wegen der geringen zulässigen Dachneigung und der Höhe der vorhandenen Baukörper treten die künftigen Dächer dann kaum in Erscheinung. Auf die Festsetzung des Farbtons der Dächer ist deshalb zu verzichten.

Die Gebiete ② bis ⑥ sind von den o. g. Sondergebieten umschlossen. Hier ist deshalb ein engerer Ordnungsrahmen erwünscht, der sich nicht nur auf eine Gebäudezeile beschränkt. Vielmehr müssen die aus den vorgegebenen Bauvorschriften gewählten Ordnungsmaßstäbe einheitlich für das jeweilige Baugebiet gelten. Abweichungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Traufhöhen und die Neigungswinkel der Dächer sollen sicherstellen, daß sich die betreffenden Baukörper den vorhandenen volumenmäßig unterordnen. Die Forderung nach 35 bis 45° Dächern stellt darüber hinaus die sinnvolle Nutzung für Sonnenkollektoren sicher.

Für das Gebiet ① wurde weitgehendst auf Bauvorschriften verzichtet. Hier handelt es sich in vieler Hinsicht um einen unkonventionellen Wohnungsbau, dessen experimenteller Charakter die Lebensweise seiner Bewohner bezüglich Formen- und Gestaltungssprache sowie der baulichen Dichte vielfältig widerspiegeln soll. Der Ordnungsrahmen von 15 bis 45° geneigter Gras- und Ziegeldächer ist jedoch als Mindeststandard unerlässlich.

#### **o Verkehrserschließung**

---

Das System der äußeren Erschließung ist aufgrund der Lage des Plangebietes inmitten von festgefügt städtebaulichen Strukturen sowie der vorherrschenden Topographie leider nicht variabel. Auf Höhe des Kraftwerkes zwischen den Häusern Brinkstr. 75 und 77 gibt es eine ca. 12 m breite Wegeparzelle, die aufgrund der großen Höhenunterschiede, ca. 8 m, leider für den Fahrverkehr nicht herangezogen werden kann. Hier soll eine fußläufige Verbindung geschaffen werden. Aus den vorgenannten Gründen müssen die vorhandenen Wohnsammelstraßen Hauswörmannsweg und Bergerskamp auch weiterhin die Erschließungsfunktionen übernehmen. Zu berücksichtigen ist dabei, daß der Bergerskamp schon jetzt mit entsprechenden Fahrbahnverengungen als „Tempo-30-Zone“ ausgebaut ist und somit der Hauswörmannsweg stärker belastet wird. Das Verkehrsaufkommen, resultierend aus der militärischen Nutzung, belief sich für den Hauswörmannsweg auf ca. 2000 Kfz pro 24 Stunden. Diese Größenordnung wird in etwa auch durch die neuen Nutzungsvorstellungen erreicht.

Bisher war die Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr schon über die Haltestellen an der Iburger Straße, am Hauswörmannsweg (Restaurant Fernblick) und der Straße Am Funkturm sichergestellt. Seit Sommer 97 wird darüber hinaus eine neue Linie über Magdalenenstraße/Hauswörmannsweg geführt. Die inneren Straßen des Plangebietes selbst werden vom ÖPNV nicht durchfahren.

Für die interne Fahrerschließung werden zum größten Teil die vorhandenen Straßen genutzt. Neue Straßenabschnitte sind im südlichen Bereich der Ernst-Weber-Straße und im westlichen Teilbereich der Anna-Gastvogel-Straße einzurichten. Als innere Haupteerschließung dienen Johann-Domann-Straße/Anna-Gastvogel-Straße und Mercatorstraße. Sie erhalten eine Gesamtbreite von 9,5 m (beidseitig 2,0 m Gehweg/5,5 m Fahrbahn) und werden als „Tempo-30-Zone“ ausgebaut. Die Ernst-Weber-Straße und der südwestliche Teil der Anna-Gastvogel-Straße sowie die südliche Stichstraße Mercatorstraße sind ausgesprochene Anliegerstraßen und werden in maximal 7,5 m Breite verkehrsberuhigt ausgebaut.

#### **o Entwässerung**

Auf dem Gelände befindet sich eine zentrale Schmutz- und Regenwasserkanalisation. Die Kanaltrassen verlaufen nur zum geringen Teil in den jetzigen und künftigen Straßenflächen. Mit größeren Umbauten im Entwässerungssystem ist deshalb zu rechnen, nach Möglichkeit sollen jedoch vorhandene Kanäle weiterhin genutzt werden.

Aus ökologischer Sicht ist die Beseitigung des Regenwassers über zentrale Entwässerungssysteme dann kritikwürdig, wenn die Bodenverhältnisse auch eine gänzliche oder teilweise Versickerung in den Untergrund zulassen. In diesem Gebiet stehen jedoch wasserstauend wirkende Bodenschichten an. Für die Beseitigung der Regenmengen bietet sich deshalb vom Grundsatz her an, das Regenwasser größten Teils privat in Zisternen zu sammeln und zu verbrauchen. Nur überschüssige Mengen sind dem Kanalnetz zuzuführen.

Aufgrund der ökologischen Zielsetzungen stellt sich die Entsorgungssituation für die Ökosiedlung anders dar. Aus dem Selbstverständnis der Siedlungsgemeinschaft ist abzuleiten, daß ein ökologisch aufwendigerer Standard umgesetzt wird, wie: äußerst geringe Bodenversiegelung, Grasdächer, Regenwasserversickerung und Brauchwassernutzung, Wurzelraumkläranlage für das Schmutzwasser mit vorgeschaltetem 3-Kammerklärsystem.

#### **o Wärmeversorgung, Niedrigenergiebauweise**

Die jetzigen Kasernengebäude werden zentral - vom nach neuesten Stand der Technik - betriebenen Blockheizkraftwerk - mit Wärme versorgt. Die Anlage ist technisch so ausgelegt, daß Kapazitätsreserven vorhanden sind, darüber hinausgehender Bedarf kann durch Kapazitätserweiterung abgedeckt werden. Zentrale Wärmeversorgung bietet gegenüber dezentraler Versorgung beachtliche ökologische und wirtschaftliche Vorteile, die hier auch künftig genutzt werden sollen. Da ein Anschlußzwang über die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht erreicht werden kann, ist eine gesonderte Satzung über den Anschluß an die Fernwärmeversorgung erforderlich.

Aus Gründen der Luftreinhaltung sowie zur Minderung des CO<sub>2</sub> - Ausstoßes werden Mindestanforderungen an den Wärmedurchgangskoeffizienten (k-Wert) der Gebäudeaußenteile gestellt. Hierdurch wird im allgemeinen eine Energiekennzahl von < 70 kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr und damit das Ziel, den Heizenergieverbrauch gegenüber den Vorschriften der derzeit gültigen Wärmeschutzverordnung vom 16.08.1994 nochmals um 25% zu senken, erreicht. Für den Bereich des Baugebietes ① ist die „Öko-Dorf-Initiative“ die Selbstverpflichtung eingegangen eine Energiekennzahl von max. 50 kWh zu realisieren.

### **o Grünzüge, Spielflächen, Sportanlagen**

Unmittelbar südwestlich der vom Verkehr außerordentlich stark frequentierten Kreuzung Iburger Straße/Hauswörmannsweg wird der Hauswörmannsweg stadtauswärts rechtsseitig vom parkähnlich gestalteten Johannisfriedhof begleitet. Ein besonderes Merkzeichen hat dieser Eingangsbereich auch durch die unter Denkmalschutz stehende Friedhofskapelle. Ab der Schürenstraße wird der Hauswörmannsweg beidseitig von Grünflächen begleitet, wodurch die stadtgestalterische Qualität wiederum eine Aufwertung erfährt. Schon ab hier kann man von wenigen Ausnahmen, von einem anbaufreien und landschaftlich reizvollen Straßengrünzug sprechen. Die Verlängerung des Hauswörmannsweges bildet den Zugang zum Naherholungsgebiet Armenholz/An der Rennbahn/Harderberg.

Zur Sicherung und zur Erweiterung der vorgenannten Qualitäten ist der Grünzug planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dabei ist es unumgänglich, daß an zwei Stellen, südlich Einmündung Johann-Domann-Straße und Mercatorstraße, vorhandene Parkplätze aufgegeben werden müssen. Neben dieser Maßnahme ist es aus umfassenden stadtplanerischen Gründen (ökologische Verbesserung, Stärkung der Naherholung, Vernetzung von Ortsteilen) angezeigt, eine zweite Hauptgrünachse inmitten des Quartiers vom Norden - Schulzentrum/Brinkstraße/Gottlieb-Planck-Straße - in Richtung Süden auf die Kuppe des Hauswörmannsweges zu führen. Für den projektierten Grünzug kann vorerst im Norden nur eine Verbindung zur Gottlieb-Planck-Straße hergestellt werden. Langfristig ist jedoch vorgesehen, privatrechtlich mit den angegliederten Schulen zu verhandeln, um über die internen Erschließungswege auf kurzer Strecke eine Anschluß an den Bereich Lehmannplatz/Brinkstraße/Sutthausen Straße zu bekommen.

Die für die Bewohner benötigten Spiel-, Bewegungs- und Freizeitflächen werden dezentral an geeigneten Stellen hergerichtet. Diese Art der Spielplatzplanung ermöglicht, wenn erwünscht, eine Trennung der Spielfunktionen und vermindert somit weitgehendst gegenseitige Störungen. Eine zentrale Funktion bezüglich der Freizeitaktivitäten hat und bekommt die anger- oder dorfähnliche Fläche im Kurvenbereich der Anna-Gastvogel-Straße. Der Bereich ist baulich schon jetzt dreiseitig durch große öffentlich genutzte Bauten gut gefaßt und kann somit in idealer Weise den Siedlungsmittelpunkt bilden, ohne daß Störungen zu befürchten sind. Für die Wohngebiete sind nach dem Nds. Spielplatzgesetz ca. 1260 m<sup>2</sup> netto Spielplatzfläche für Kinder bis 12 Jahren und weitere Freizeitflächen (Rollbrett) für Jugendliche und Erwachsene erforderlich. Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen bieten zu diesem Zwecke ausreichend Platz.

Im südlichen Planbereich befindet sich eine Sportanlage (Leichtathletik mit 400 m Rundbahn und Fußballfeld), die nach Beendigung der Bundeswehrmutzung von einem eingetragenen Sportverein betrieben und aufgrund dessen planungsrechtlich als private Grünfläche - Sportanlage - festgesetzt wird.

## **D: Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **Umweltverträglichkeit**

#### **o Schallschutzvorkehrungen**

Gemäß der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Sportanlagen - Lärmschutzverordnung) sind Sportanlagen so zu errichten und zu betreiben, daß bestimmte, nach Baugebieten gestaffelte Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Zur Feststellung der Immissionsdaten, die von der vereinseigenen Sportanlage im Bebauungsplan auf die westlich benachbarten Wohngebiete ausgehen, wurde ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben (Erstausfertigung 08.02.1994, Ergänzung 11.04.1997). Die den Berechnungen zugrunde liegenden Kenndaten gelten unter der Voraussetzung, daß keine Lautsprecheranlagen betrieben werden bzw. deren Einfluß vernachlässigbar ist. Nach den vorliegenden Rechenergebnissen ist festzustellen, daß unter Beachtung der derzeitigen Nutzung der Sportanlage die maßgebenden Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete - vorhandene Wohnhäuser im Melancthonweg und

Brinkstraße - und allgemeine Wohngebiete - geplante Ökosiedlung - bei ungehinderter Schallausbreitung in den am stärksten betroffenen Beurteilungspunkten überschritten werden. Anhand von Rechenbeispielen ist nachgewiesen, daß nach Errichtung einer 3m hohen Lärmschutzwand bis auf den Bereich des Dachgeschosses der nächstgelegenen Baufläche des Ökodorfs alle Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Selbst bei Erhöhung der Schallschutzwand auf 5m sind die Richtwerte an den gekennzeichneten Seiten des künftigen Dachgeschosses nicht einzuhalten. Zum Schutz vor den überhöht auftretenden Schallwerten ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch die Lärmschutzwand und die Einschränkung bezüglich der Nutzung des Dachgeschosses festgesetzt.

#### **o Altlasten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist identisch mit dem Gelände der ehemaligen General-Martini-Kaserne. Für den Gesamtbereich wurden orientierende Erkundungen durchgeführt. Die Grundlage der Untersuchung bildeten die im Rahmen einer historischen Recherche im November 1995 ermittelten potentiell kontaminierten Bereiche. Insgesamt wurden 70 Rammkernsondierungen durchgeführt und 53 Bodenproben chemisch untersucht. An 50 vorübergehenden Bodenluftmeßstellen erfolgten Bodenluftuntersuchungen vor Ort, 9 Bodenluftproben wurden im Labor untersucht.

In allen auf dem Gelände durchgeführten Sondierungen wurden Auffüllungen angetroffen, die häufig organoleptisch erkennbare Anteile von schlackeartigem Material, Bauschutt sowie zum geringen Teil hausmüllähnlichen Abfall enthält.

Die Bodenproben zeigen folgendes:

##### Schwermetalle:

Überschreitungen der Richtwerte im wesentlichen im Bereich des Sportplatzes und angrenzender Flächen sowie der ehemaligen Schießbahn (Bereich B, nordwestlich Sportplatz/nordöstlich Baugebiet ①).

##### Organische Parameter:

Hier sind von Überschreitungen neben der o. g. Lokalitäten im wesentlichen auch noch das ehemalige Antennenfeld (nördlicher Teilbereich, Baugebiet ④) sowie eine Ölwechselrampe (nördlich des Kurvenbereichs der Mercatorstraße) betroffen.

Die Bodenluftproben zeigen leichte Überschreitungen der Richtwerte für leichtflüchtige, aromatische Kohlenwasserstoffe an 7 Stellen im mittleren und südlichen Bereich der Kaserne. Die leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffe waren unauffällig.

Insgesamt stellt sich das Kasernengelände als gering belastet dar, so daß im zentralen und nördlichen Bereich überwiegend die gutachterliche Begleitung des Rückbaus von einigen kontaminationsträchtigen Bereichen als ausreichend betrachtet wird. Diese Bereiche sind mit den Buchstaben A und B im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

Im südlichen Planbereich befindet sich die Altablagerung Nr. 82 des städtischen Altablagerungskatasters, die sich auch außerhalb der Kaserne unter schon bebaute Bereiche erstreckt (im Bebauungsplan als Bereich B kenntlich gemacht). Hier und im Bereich der ehemaligen Schießbahn im nordwestlichen Bereich des Sportplatzes sind weitere Untersuchungen geplant.

#### **o Natur und Landschaft**

##### **⇒ Eingriffsbilanzierung, Kompensation und Kostenschätzung**

Für den Bereich des Bebauungsplanes liegt eine Bestandserfassung vom August 1993 und ein ökologischer Fachbeitrag über Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie Eingriff und Kompensation, bearbeitet durch das Landschaftsplanungsbüro Seling in Osnabrück, vor.

Die gemäß § 8 a BNatSchG erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 - 25 als Textliche Festsetzungen aufgenommen. Die Kostenverteilung erfolgt gemäß der „Satzung der Stadt

Osnabrück zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz“ vom 23.05.1995.

### ⇒ **Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt sowie das Landschafts- und Stadtbild**

Im überwiegenden Teil des Plangebietes werden bestehende Gebäude und Nebenanlagen für den Gemeinbedarf durch öffentliche Verwaltung, soziale und kulturelle Einrichtungen genutzt. Die Baugrenzen decken sich weitgehend mit der vorhandenen Bebauung. Bestandsschutz für schutzwürdigen Gehölzbestand (Baumschutzsatzung) oder entwicklungsfähige Strukturen im Sinne der Grünordnung wird im Bebauungsplan festgesetzt. Die vorgenannten Bereiche werden in der Eingriffsbilanzierung nicht betrachtet. Als Eingriffsbereiche werden dagegen Grundstücksflächen angesehen, für welche eine erweiterte Bebauung bzw. Neubebauung und Erschließung vorgesehen ist. Diese Bereiche umfassen ca. 8,2 ha.

Boden, Wasserhaushalt und Vegetationen besitzen nur einen geringen Natürlichkeitsgrad, der nur in den südlichen bzw. südwestlichen Randbereichen etwas höher einzuschätzen ist. Potentiell kontaminierter Boden befindet sich jedoch gerade in diesem Bereich. Massige Baukörper und hoher Versiegelungsgrad (über 40 % des gesamten Plangebietes) wirken sich sowohl auf das Geländeklima als auch auf das Stadt- und Landschaftsbild negativ aus.

Aufgrund der geschilderten Vorbelastungen ist keine Beseitigung von wertvollen Böden mit natürlichen Standortbedingungen zu erwarten. Die Neuversiegelung umfaßt ca. 1,31 ha nach Abzug der bestehenden Versiegelung. Hiervon sind größere Freiflächen betroffen, die lokal für die Versickerung von Niederschlägen und Kaltluftproduktionen von Bedeutung sind. Die Folgen sind größere Abflussmengen von Oberflächenwasser und - im Hinblick auf Gelände, Klima und Lufthygiene - stärkere Erwärmung und Staubentwicklung. Der Verlust an Gehölzbestand liegt sowohl im Nahbereich der vorgesehenen Baugrenzen und Verkehrsflächen als auch innerhalb der Leitungstrassen der Entsorgungsträger. In diesen Bereichen muß früher oder später mit der Beseitigung von Gehölzen, die im ökologischen Fachbeitrag benannt sind, gerechnet werden. Reine Zierpflanzung sowie Scherrasen bleiben aufgrund ihres geringen ökologischen und gestalterischen Wertes (als gliedernde und verbindende Elemente) unberücksichtigt. Von der Neubebauung ist ebenfalls die Wiesenfläche im Südwesten des Planbereiches betroffen, die als ornithologisch wertvoll eingestuft wurde, aber ebenfalls für Insekten von Bedeutung sein dürfte. Die Entwicklung dieser „Nische“ war vor allem durch die auf bestimmten Flächen beschränkte, militärische Nutzung möglich. Durch die zukünftige Vielfalt unterschiedlicher Nutzungen und die von ihnen ausgehenden Störungen werden vermutlich alle ornithologisch wertvollen Bereiche (Süden und Norden) beeinträchtigt.

Durch die Verringerung der Freiflächen und gleichzeitige Zunahme von Baukörpern verändert sich der zum Teil weitläufige Charakter des Gebietes. Bisher stellen große Freiflächen einen Gegenpart zu den Baumassen dar und verleihen dem Gebiet eine homogene Struktur. Die im Norden geplante Reihenhaus- bzw. Zeilenbebauung bringt eine wesentlich kleinräumigere Zuordnung (schmale Häuserzeilen mit ebenso schmalen Gärten) mit sich, die zunächst einen starken Kontrast zu bestehenden Strukturen darstellt, die Bebauung jedoch näher zusammenrücken läßt. Hinzu kommt eine wesentlich stärkere Unruhe bzw. Belebung des Geländes durch unterschiedlichste Nutzungen, deren Schwerpunkte über den gesamten Tag verteilt sind. Belastungen entstehen dann vor allem durch einen stark ansteigenden und relativ permanenten Ziel- und Quellverkehr.

### ⇒ **Planung, Entwicklungsziele**

Die o. g. Auswirkungen erfordern im Rahmen der Grünordnung sowie des Arten- und Biotopschutzes folgende Zielsetzungen:

- \* Sicherung des Gehölzbestandes durch Festsetzung oder Ausweisung von öffentlichen Grünflächen
- \* Entsiegelung im Zuge der Ausweisung von Grünflächen, Minderung des Oberflächenabflusses sowie zur Schaffung neuer Vegetationsstandorte
- \* Erhalt bzw. Entwicklung extensiv gepflegter Säume sowie zusätzliche Schutzpflanzungen entlang der westlichen Böschung und um das Feldgehölz im Süden
- \* Gliederung und gestalterische Verbindung alter und neuer Bau- bzw. Freiflächen durch Grünzüge als Leitstrukturen
- \* Ersatzpflanzungen für beseitigten Gehölzbestand
- \* Entwicklung vorhandener Gehölzstrukturen durch ergänzende Pflanzungen, die durch Anschluß an einen zentralen Grünzug das gesamte Gebiet gestalterisch einbinden und einen Biotopverbund bilden



- \* Angebot von Aufenthalts- und Spielbereichen innerhalb des Freiraumes (die Lage ist im Bebauungsplan gekennzeichnet)
- \* Forderung von Fassaden- und Dachbegrünung.

Zu den Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Schutz vor Beeinträchtigungen gehören die Festsetzungen des Bestandsschutzes für Gehölzstrukturen - außerhalb der geplanten öffentlichen Grünflächen und der voraussichtlichen Eingriffsbereiche - nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung werden im Bereich der erweiterten öffentlichen Grünflächen bestehende Verkehrsflächen (Parkplätze, Zufahrten usw.) entsiegelt. Diese Bereiche umfassen insgesamt ca. 0,58 ha. Um naturnahe Bereiche (Gebüschentwicklung, halbruderale Säume) entlang der westlichen Böschung zu erhalten, werden diese als öffentliche und private Grünfläche festgesetzt. Das Feldgehölz an der südlichen Plangebietsgrenze soll vor allem gegen Ablagerungen von Gartenmüll und sonstige Beeinträchtigungen durch derartige Anpflanzungen geschützt werden. Die vorgenannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Gestaltungsmaßnahmen werden über die entsprechenden Textlichen Festsetzungen Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die Bilanzierung von Eingriffen und Kompensationsmaßnahmen erfolgt in Anlehnung an das Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück. Für das Plangebiet sind dabei folgende Punkte zu berücksichtigen:

- ◆ Der südwestliche Bereich für die Ansiedlung des „Ökodorfs“ soll aufgrund einer stärker ökologisch ausgerichteten Zielsetzung gesondert betrachtet werden.
- ◆ Für den tatsächlichen Eingriffsumfang wird (a.) lediglich die versiegelte Fläche als Totalverlust für den Naturhaushalt angesetzt, da die entstehenden Freiflächen (Hausgärten etc.) nur ebenso geringwertiges Intensivgrün (Scherrasen, Bepflanzungen) ablösen und (b.) der Verlust an Gehölzbestand aufgeführt, der sich innerhalb des voraussichtlichen Eingriffsbereiches, auch auf den Leitungstrassen, befindet.
- ◆ Für die Kompensation werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes herangezogen.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, daß die Nutzung des ehemaligen Kasernengeländes für zivile Zwecke entsprechend den Zielsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich positiv zu bewerten ist, da hierdurch die Bebauung von weniger überformten, ökologisch möglicherweise wertvolleren Flächen vermieden werden kann.

Hinsichtlich der Verluste an Biotopstrukturen gibt es den Schwerpunkt extensive, ornithologisch wertvollere Offenbereiche im Südwesten - Teilbereich Ökodorf - und den Schwerpunkt Gehölzverluste im sonstigen Plangebiet. Während der Verlust von Gehölzbeständen durch umfangreiche Pflanzungen kompensiert werden kann, sind zwar keine zusätzlichen extensiven Offenbereiche möglich, wohl aber der Schutz und die Entwicklung naturnaher Strukturen, vorwiegend im Süden und Südwesten.

Ob der Wert des Plangebietes für die Vogelwelt nach Abschluß der Bauarbeiten und mit eingewachsenen Neupflanzungen wieder bei insgesamt durchschnittlich (und in Teilbereichen wertvoll) liegen wird oder aufgrund zunehmender Störungen eher gering bleibt, kann derzeit nicht bewertet werden.

Im Sinne der innerstädtischen Grünordnung mit ihren Wohlfahrtsfunktionen für Erholung, Wohnumfeld und Klima etc. wird sich die Situation verbessern.

Zusätzliche Grünverbindungen als Teil eines übergeordneten Grünzugs werden geschaffen und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Fazit:

- ◆ Der Verlust an Offenbiotopen/extensiver Rasen- und Wiesenflächen bleibt bestehen.
- ◆ Demgegenüber ergeben sich Verbesserungen für die grünordnerischen Belange unter anderem durch umfangreiche Pflanzungen, die über die voraussichtlichen Gehölzverluste weit hinaus gehen.

Diese Defizite auf der einen und Verbesserungen auf der anderen Seite sind funktional nicht gegenüberzustellen. Da von den genannten Defiziten jedoch keine gravierenden und nachhaltigen Auswirkungen auf Naturschutzbelange zu erwarten sind, kann der Eingriff grundsätzlich als innerhalb des Plangebietes ausgeglichen bezeichnet werden. Auf den Ökologischen Fachbeitrag des Landschaftsplanungsbüros Seling wird verwiesen

### **Sozialverträglichkeit einschließlich Kinderverträglichkeit**

Gegen die beabsichtigte Planung bestehen aus Sicht der Sozialverwaltung keine Bedenken. In der näheren Umgebung sind alle erforderlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen mit entsprechender Aufnahmekapazität vorhanden. Gemäß den Richtlinien des Nds. Spielplatzgesetzes sind die entsprechenden Kinderspielplatzflächen planungsrechtlich festgesetzt. Unter den vorgenannten Voraussetzungen ist die Planung als sozial- und kinderverträglich anzusehen.

Ellinghaus  
Stadtbaurat

Schürings  
Fachbereichsleiter

Vom Rat der Stadt am 03.11.1998 als Planbegründung beschlossen.