

14

BEITRÄGE DER UNIVERSITÄT
OLDENBURG ZUR STADT- UND
REGIONALPLANUNG

Monika Müller-Barna

Qualitative und quantitative Aspekte
der Ausweisung von Wohnbauland

- Ein Bewertungsmodell -

Inhaltsverzeichnis

1	Anlaß	15
2	Strukturmerkmale der Stadt Osnabrück	19
3	Vorausschätzung des zusätzlichen Wohnflächenbedarfs	21
3.1	Innerer Wohnflächenbedarf	22
3.1.1	Wohnfläche pro Person	23
3.1.2	Abgänge und Umwidmungen	23
3.1.3	Vorausschätzung des zusätzlichen inneren Wohnflächenbedarfs	24
3.2	Äußerer Wohnflächenbedarf	25
3.2.1	Bevölkerungsentwicklung	25
3.2.2	Pendlerbeziehungen	28
3.2.3	Vorausschätzung des zusätzlichen äußeren Bedarfs	29
3.3	Zusammenfassende Vorausschätzung des zusätzlichen Wohnflächenbedarfs	30
4	Innenentwicklung	33
4.1	Umnutzung von Brach- und Konversionsflächen	35
4.2	Umnutzung leerstehender oder mindergenutzter Gebäudeteile, insbesondere durch Dachausbau	37
4.3	Gebäudeerweiterung durch Anbauten vorne, hinten bzw. seitlich und insbesondere durch Aufstockung	38
4.3.1	Anbauten	39
4.3.2	Aufstockung	39
4.4	Baulücken und Arrondierungsflächen	40

4.5	Neubauten in „zweiter Reihe“	41
4.6	Wohnbauland im Flächennutzungsplan	42
4.7	Wohnflächen in Bebauungsplänen	44
4.8	Zusammenfassung des Innenentwicklungspotentials	44
5	Vorausschätzung des Wohnbaulandbedarfs	47
6	Nachhaltigkeit und Ausweisung von Wohnbauland in der Stadt Osnabrück	51
6.1	Zusammenfassung	58
7	Bewertungsmodell	61
8	Wohnsiedlungseignung	67
8.1	Eignung und Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen	69
8.1.1	Eignung und Erreichbarkeit des periodischen und aperiodischen Bedarfs	73
8.1.2	Eignung und Erreichbarkeit der Kinderbetreuungsplätze	74
8.1.3	Eignung und Erreichbarkeit der Grundschule	76
8.1.4	Erreichbarkeit der weiterführenden Schulen	78
8.1.5	Eignung und Erreichbarkeit der Freizeit- und Erholungseinrichtungen	79
8.1.5.1	Erholungseinrichtungen	80
8.1.5.2	Freizeiteinrichtungen	82
8.1.6	Erreichbarkeit der Arbeitsplätze	83
8.2	Eignung und Erreichbarkeit der verkehrstechnischen Außerschließung	84
8.2.1	Eignung und Erreichbarkeit des öffentlichen Personen-Nahverkehrs	85
8.2.2	Eignung der Sammelstraße	87
8.3	Eignung der technischen Infrastruktur	88
8.4	Eignung der angrenzenden Nutzung	89

8.4.1	Lärmimmissionen	90
8.4.2	Luftgüte	92
8.4.3	Weitere Immissionen	93
8.5	Zusammenfassung der Wohnsiedlungseignung	94
9	Empfindlichkeit der Natur- und Landschaftspotentiale gegenüber einer Wohnbebauung	95
9.1	Empfindlichkeit des Bodens gegenüber einer Wohnbebauung	98
9.1.1	Empfindlichkeit des Bodens bezüglich der Grundwasserneubildung und -reinhaltung sowie der biotischen Ertragskraft	100
9.1.2	Anthropogene Vorbelastung des Bodens	106
9.1.3	Seltenheit der Bodentypen	107
9.2	Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber einer Wohnbebauung	108
9.3	Empfindlichkeit der Flora und Fauna gegenüber einer Wohnbebauung	109
9.3.1	Empfindlichkeit der Flora gegenüber einer Wohnbebauung	112
9.3.1.1	Naturnähe der Biotoptypen	114
9.3.1.2	Überregionale Bedeutung der Flora	114
9.3.1.3	Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen	116
9.3.2	Empfindlichkeit der Fauna gegenüber einer Wohnbebauung	117
9.4	Empfindlichkeit des Klimas gegenüber einer Wohnbebauung	118
9.5	Empfindlichkeit des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion gegenüber einer Wohnbebauung	122
9.5.1	Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber einer Wohnbebauung	123
9.5.1.1	Landschaftsästhetischer Wert	123
9.5.1.2	Visuelle Verletzbarkeit	125

9.5.2	Empfindlichkeit der Erholungsfunktion gegenüber einer Wohnbebauung	127
9.5.2.1	Zugänglichkeit	128
9.5.2.2	Lärm- und Geruchsbelästigung	129
9.6	Zusammenfassung der Empfindlichkeit der Natur- und Landschaftspotentiale gegenüber einer Wohnbebauung	130
10	Kalibrierung des Bewertungsmodells	133
10.1	Wohnbaulandeignung der potentiellen Baufläche in Pye	136
10.1.1	Wohnsiedlungseignung der potentiellen Baufläche in Pye	136
10.1.2	Empfindlichkeit der Natur- und Landschaftspotentiale der potentiellen Baufläche in Pye	138
10.2	Wohnbaulandeignung der potentiellen Baufläche in Schinkel-Ost	140
10.2.1	Wohnsiedlungseignung der potentiellen Baufläche in Schinkel Ost	140
10.2.2	Empfindlichkeit der Natur- und Landschaftspotentiale der potentiellen Baufläche in Schinkel-Ost	142
10.3	Diskussion der Ergebnisse der Kalibrierung	144
11	Anmerkungen zum Bewertungsmodell	147
12	Zusammenfassung	149
13	Quellen	153
Anhang		167