

Bebauungsplan Nr. 66 (2) - Hesselkamp - 7. Änderung (beschleunigtes Verfahren)

Planbereich: zwischen Lerchenstraße, Landwehrgraben und Am Tannenkamp

Begründung zum Entwurf

Stand: 09.10.2014

A. Rahmenbedingungen

1. Planungsanlass

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 (2) beabsichtigt die Stadt Osnabrück unter Wahrung der städtebaulichen Ordnung und im Sinne der Nachverdichtung eine zusätzliche Baumöglichkeit zu schaffen. Das betreffende Grundstück eignet sich aufgrund seiner Größe und Tiefe dazu, ein ausreichend großes Wohngrundstück zu begründen. Die durch diese Planänderung ermöglichte Innenentwicklung trägt insbesondere zur besseren Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen und zur Vermeidung von Eingriffen in den nicht bebauten Außenbereich bei.

Durch die Änderung dieses Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitnahe Bebauung geschaffen werden.

Bei den im Geltungsbereich der Änderung im beschleunigten Verfahren getroffenen Festsetzungen soll es sich um zusätzliche bzw. um ergänzende Festsetzungen gegenüber dem Ursprungsplan handeln.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Lerchenstraße 134, welches eine mittlere Tiefe von 60 m aufweist und im Stadtteil Sonnenhügel liegt.

2.2. Bestandsanalyse

Der Änderungsbereich befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet, dessen Bebauung überwiegend in den 1960er bis 1970er Jahren entstanden ist. Die Gebäude weisen teilweise die für die Errichtungszeit typischen Satteldächer auf. Das südlich angrenzende Wohngebiet hat den Charakter eines reinen Wohngebiets, wie es auch die Festsetzungen für Teile des Gebietes im Bebauungsplan Nr. 66 (2) vorgesehen ist. Der nördliche Teil des Bebauungsplans 66 (2) sieht eine gewerbliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke vor. Der östliche Teil wurde als Sondergebiet für die Nahversorgung ausgewiesen. Nördlich der Lerchenstraße befindet sich ein allgemeines Wohngebiet (vgl. Bebauungsplan Nr. 1), in dem ein Kirchenzentrum errichtet worden ist. In direkter Nähe des Änderungsbereichs befindet sich angrenzend in nordöstlicher Richtung der Landwehrgraben, im nächsten Umfeld ein

Nahversorgungszentrum, ein Gemeinschaftszentrum und das bereits erwähnte Kirchenzentrum.

2.3. Planerische Ausgangslage

2.3.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Osnabrück in seiner wirksamen Fassung stellt für den Planbereich Wohnbauflächen dar.

2.4. Rechtliche Ausgangslage

2.4.1. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 66 (2) – Hesselkamp – ist seit dem 06.02.1981 rechtsverbindlich und sieht für die vorhandene Bebauung in dem Planbereich eine allgemeine Wohngebietsfestsetzung (WA) mit maximal zwei Vollgeschossen im vorderen Grundstücksbereich und maximal einem Vollgeschoss im rückwärtigen Anschlussbereich in geschlossener Bauweise vor (GRZ 0,4; GFZ 0,7).

2.4.2. Grundbesitz

Die Bauflächen im Änderungsbereich befinden sich ausschließlich in Privatbesitz.

B. Planungsziel

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, der Nachfrage aus dem Siedlungsbereich nach Ausweisung von Bauland Rechnung zu tragen und Nachverdichtungspotentiale im Siedlungsbestand zu nutzen, ohne den Charakter eines offenen und locker bebauten Siedlungsquartiers zu verändern.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen soll eine geordnete bauliche Entwicklung sichergestellt werden, um die Wohnqualität im Siedlungsbereich aufrechtzuerhalten bzw. möglichst nicht zu beeinträchtigen.

C. Planungsinhalt

1. Städtebauliche Grundidee

In dem rückwärtigen Grundstücksbereich soll die planungsrechtliche Möglichkeit für die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes geschaffen werden. Zufahrt und Erschließung für die beabsichtigte Wohnbebauung erfolgen über das Grundstück Lerchenstraße 134, entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze. Durch die Rücknahme der Bebauungsmöglichkeit an der Lerchenstraße wird der bestehende lockere Charakter beibehalten. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden demnach vermieden.

Ein Vorhaben dieser Art weist nachfolgend genannte Vor- und Nachteile auf, die gegeneinander abzuwägen sind:

Vorteile:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Verzicht auf Umlegungsverfahren
- Erschließungskosten nur für Bauwillige
- Kurzfristige Baulandbeschaffung für Grundstückseigentümer

Nachteile:

- Grundstück steht dem freien Markt nicht unmittelbar und umfassend zur Verfügung
- Zusätzliche Versiegelung durch die neue bzw. verlängerte Grundstückszufahrt

1.1. Planungsalternativen

Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit ergibt sich keine sinnvolle Planungsalternative zu der vorliegenden Wohnbauflächenausweisung im Planbereich.

2. Erschließung

2.1. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des zusätzlich geplanten Baugrundstücks erfolgt ausschließlich über das Grundstück Lerchenweg 134. Für die durch die künftigen Eigentümer durchzusetzende Eintragung eines ggf. erforderlichen Geh- und Fahrrechts schafft der Bebauungsplan die entsprechende planungsrechtliche Grundlage.

2.2. Technische Erschließung

Die Versorgung des Planbereichs mit Elektrizität, Trinkwasser, Telekommunikationsleitungen u. ä. kann durch Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Versorgung mit Erdgas stellt der Versorgungsträger (Stadtwerke Osnabrück AG) unter den Vorbehalt der zu sichernden Wirtschaftlichkeit. Die Löschwasserversorgung erfolgt nach den Vorgaben des DVGW-Regelwerkes W 405. Der Grundschutz ist für den Planbereich gesichert.

Die Entsorgung des im Planbereich anfallenden Schmutzwassers ebenso wie des Regenwassers erfolgt über das vorhandene öffentliche Kanalnetz.

Auf eine solartechnische Prüfung wurde aufgrund der geringfügigen Veränderung der Bauflächen und der zusätzlichen Anordnung einer weiteren kleinen Baufläche verzichtet.

3. Städtebauliche Festsetzungen

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den gesamten Planbereich gilt im vorderen Bereich eine Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen und im rückwärtigen Bereich eine Zulässigkeit von nur einem Vollgeschoß. Diese Festsetzung orientiert sich am Bestand in der Umgebung und soll die lockere und offene Bebauungsstruktur aufrechterhalten.

Der Änderungsbereich soll weiterhin als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) ebenso wie die Geschossflächenzahl (GFZ) in Anlehnung an den südlichen Teil des bestehenden Bebauungsplan Nr. 66 (2) mit 0,4 festgesetzt. Auch wird zur besseren Einfügung der geplanten rückwärtigen Bebauung die Anzahl der Wohneinheiten auf eine Wohnung begrenzt. Hierdurch soll insgesamt sichergestellt werden, dass die neu entstehende Bebauung sich in die bestehende Struktur angemessen einfügt.

3.1.1. Gebäudehöhen

Mit den getroffenen Regelungen zur Höhenentwicklung des möglichen Gebäudes im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) wird gewährleistet, dass hier zukünftig nur ein Wohnhaus möglich ist, welches der umgebenden Wohnbebauung und den allgemeinen Anforderungen an zeitgerechtes Wohnen im vollen Umfang entspricht.

3.3. Bauweise

Innerhalb des Änderungsbereichs ist nur im rückwärtigen Teil des Grundstücks ein Einzelhaus zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich ebenfalls an der vorhandenen Siedlungsstruktur.

3.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Das Baufenster im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist recht eng gefasst, damit die bauliche Ausnutzung des Grundstücks ein städtebaulich verträgliches Maß nicht überschreitet, und um zu gewährleisten, dass zwischen den Gebäuden eine angemessene Freifläche bestehen bleibt.

Die vorhandene Garagenanlage parallel zur denkmalgeschützten Landwehr war gemäß den bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen als Garagenanlage (Ga) festgesetzt, die mit dieser Änderung des Bebauungsplanes nunmehr aufgrund der direkten Nähe zu dem vorgenannten Kulturdenkmal entfallen soll. Die Garagenanlage genießt in der bestehenden Form jedoch weiterhin Bestandschutz ohne zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten.

3.5. Schallschutz

Aufgrund der Verkehrsbelastungen an der Lerchenstraße wird an den nordwestlichen Randbereichen des Plangebietes laut Lärmkarte aus dem Jahr 2012 (auf EU-Rechtsbasis) ein Tag-Abend-Nachtpegel von 60-65 dB(A) und 50-55 dB(A) erreicht. Um die schützenswerten Nutzungen entsprechend zu berücksichtigen, werden bauliche Vorkehrungen zum Schallschutz in den textlichen Festsetzungen getroffen.

4. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 Abs. 6 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der zurzeit gültigen Fassung sind im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen aufgenommen.

4.1. Dächer

Extravagante und damit auch nur kurzlebige Dachfarben sind im Planbereich durch die Festlegung auf einen aus der Nachbarbebauung abgeleiteten Farbkanon ausgeschlossen. Um ökologischen Belangen gerecht zu werden, sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung sowie „Gründächer“ von dieser Regelung nicht berührt.

5. Altlasten

Eventuelle Kontaminationen können im Änderungsbereich nicht ausgeschlossen werden, von daher wird hierfür ein Hinweis für entsprechende Untersuchungen im späteren Baugenehmigungsverfahren aufgenommen.

6. Umweltbelange

Die geplante Änderung führt insgesamt zu keinen erkennbaren erheblichen Beeinträchtigungen der planungsrelevanten Schutzgüter. Umweltbelange sind von der Planänderung allenfalls unwesentlich berührt.