Stellungnahmen können nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen (gelb hinterlegt) abgegeben werden.

Stadt **Osnabrück**
DER OBERBÜRGERMEISTER

Bebauungsplan Nr. 154 (1) - Westerberg, West - 7. Änderung (beschleunigtes Verfahren)

Begründung zum geänderten Entwurf

Stand: 03.03.2016

A Rahmenbedingungen

1. Planungsanlass

Anfang des Jahres 2014 sorgte ein Bauvorhaben auf dem Grundstück *Richard-Strauss-Weg* 3 für Aufsehen. Auf dem Grundstück wurde ein Wohnhaus errichtet, das in seinen Außenabmessungen außerhalb des nachbarschaftlichen Rahmens liegt. Nach dem erstmals am 07.08.1971 in Kraft getretenen und zurzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 154 (1) – Westerberg, West – ist auf dem Baugrundstück die Errichtung von Gebäuden mit nur einem Vollgeschoss zulässig. Insbesondere die von außen erkennbaren drei Geschossebenen des o. g. Neubauvorhabens lassen allerdings erkennen, dass die Zahl der Vollgeschosse keine ausreichende Kenngröße für die gewünschte Begrenzung der Gebäudehöhe ist.

Da im Bereich des Westerbergs in den vergangenen Jahren bereits mehrfach ältere Häuser abgerissen wurden, um Platz für Neubauten zu schaffen, die dann meist größere Abmessungen aufweisen als ihre Vorgängerbauten, ist zu befürchten, dass sich dieser Trend weiter fortsetzen wird und zukünftige Gebäudehöhen negative Auswirkungen auf das Siedlungsbild haben können. Insbesondere die hochattraktive Blickbeziehung vom *Edinghäuser Weg* (Kammweg des Westerbergs) in Richtung Süden darf nicht durch zu hohe Neubauvorhaben beeinträchtigt werden.

Eine Änderung und Aktualisierung des geltenden Planungsrechts ist vor dem Hintergrund der vorgenannten Gründe erforderlich.

1.1. Verfahren

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 30.09.2014 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 154 (1) – Westerberg, West – im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Angesichts der Tatsache, dass sich im Rahmen der ersten Planungsüberlegungen herausgestellt hat, dass neben der Aufnahme einer Gebäudehöhenbeschränkung in den Planänderungsbereich auch die Änderung bzw. die Aktualisierung weiterer Bebauungsplanfestsetzungen erforderlich ist, ist nicht auszuschließen, dass im weiteren Verfahren ggf. die Grundzüge der Planung des Ursprungsbebauungsplans berührt werden. In diesem Fall scheidet das vereinfachte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aus. Alternativ dazu kann allerdings unter Berücksichtigung gesetzlich definierter Voraussetzungen auch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 12.250 m². Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m². Parallel zu dieser Bauleitplanung wurden oder werden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, wodurch eine Gesamtgrundfläche von 20.000 m² überschritten werden würde. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht.

Damit und mit der Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Requalifizierung eines vorhandenen Wohngebiets) handelt, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) - Bebauungspläne der Innenentwicklung - erfüllt. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden erfolgte vom 16.03.2015 bis zum 10.04.2015.

Die Entwurfsoffenlegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 30.06.2015 bis zum 30.07.2015.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet

Der Planbereich befindet sich im Stadtteil Westerberg und liegt zwischen *Richard-Strauss-Weg* und *Edinghäuser Weg*.

2.2. Bestandsanalyse

Die nördlich des *Richard-Strauss-Wegs* gelegene Wohnbebauung stammt aus den 60iger Jahren. Großzügige Grundrisszuschnitte und großvolumige Baukörper zeugen von einem gehobenen Siedlungsniveau. Sehr flach geneigte Dächer dokumentieren den architektonischen Zeitgeist der Entstehungsjahre.

2.3. Rechtliche Ausgangslage

2.3.1. Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 154(1) setzt für den Planbereich ein reines Wohngebiet (WR) fest. Die Anzahl der Vollgeschosse (Z) ist auf I begrenzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt jeweils bei 0,3. Im Planbereich sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in Form von grundstücksbezogenen Baufenstern unter Anwendung von Baugrenzen festgesetzt. Für vier Baugrundstücke sind zudem explizit Flächen für Garagen ausgewiesen. Baugrundstücke müssen mindestens 300 m² groß sein. Mehrgeschossige Bauteile dürfen eine Tiefe von 12 m nicht überschreiten.

B Planungsziel

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, eindeutige Gebäudehöhenvorgaben für zukünftige Bauvorhaben nördlich des *Richard-Strauss-Wegs* – unmittelbar entlang des Grünzugs Westerberg – verbindlich festzusetzen, um negative Auswirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild zu verhindern. Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen einheitlich und im Abgleich mit der vorgefundenen Bestandssituation neu definiert werden. Zudem sollen im Planbereich zukünftig zwei Vollgeschosse zulässig sein, da dies den modernen städtebaulichen Planungsvorstellungen entspricht und eine sinnvolle Nachverdichtung innerhalb einer bestehenden Siedlungsstruktur ermöglicht.

C Planungsinhalt

1. Städtebauliche Grundidee

Die städtebauliche Grundidee besteht darin, einen vorgefundenen Siedlungsraum zu requalifizieren. Das heißt, dass die im Planbereich bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen daraufhin überprüft werden, ob sie noch geeignet sind, den städtebaulichen Zielvorstellungen gerecht zu werden. Dabei soll die vorgefundene Siedlungsstruktur nicht grundsätzlich in Frage gestellt, sondern vielmehr optimiert werden.

2. Erschließung

Die vorhandene verkehrliche Erschließungssituation im Planbereich wird nicht geändert.

Der Anschluss der vorhandenen Baugrundstücke im Planbereich an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz wird durch die Bauleitplanung nicht berührt.

Im Planbereich ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken aufgrund des relativ hoch anstehenden Festgesteins (Muschelkalk) nicht oder nur mit erhöhtem Aufwand möglich.

3. Immissionsschutz

Auf den Planbereich wirken keine unzumutbaren Immissionen ein.

4. Städtebauliche Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich soll auch weiterhin als reines Wohngebiet (WR) dienen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 angehoben (ursprünglich 0,3). Dies ist vor dem Hintergrund einer allgemein zu fordernden Innenentwicklung auch in Form einer Verdichtung durch eine effektive Ausnutzung von Baugrundstücken bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO und der Definition klar abgegrenzter „Bauteppiche“ für die im Planbereich gelegenen Baugrundstücke städtebaulich angemessen.

Die maximal zulässige Vollgeschosszahl (Z) wird von I auf II angehoben. Dies resultiert einerseits aus energetischen Überlegungen, andererseits befinden sich im Planbereich schon Bestandsgebäude mit zwei Vollgeschossen oder sie wirken zumindest so, als wenn sie über zwei Vollgeschosse verfügen würden. Die mit der Anhebung der Vollgeschosszahl verbundene Verdichtung des Siedlungsbereichs ist städtebaulich gewünscht.

Aus energetischen Gesichtspunkten ist das wichtigste Instrument der städtebaulichen Planung zur energetischen Siedlungsoptimierung und zur Vermeidung von Wärmeverlusten die Minimierung der wärmeübertragenden Hüllfläche von Gebäuden im Verhältnis zum eingeschlossenen Gebäudevolumen, d. h. die Beeinflussung der Kompaktheit von Gebäuden.

Gebäude mit zwei Vollgeschossen sind aus energetischer Sicht günstiger einzustufen als Gebäude mit nur einem Vollgeschoss, da sie eine höhere Kompaktheit aufweisen. Als Maß für die Kompaktheit eines Baukörpers findet das sog. A/V-Verhältnis Anwendung. Dabei gilt, dass je kleiner die wärmeübertragende Hüllfläche A im Verhältnis zum Gebäudevolumen V wird, desto weniger Wärme verliert ein Gebäude bezogen auf seine Nutzfläche. Anzustreben ist somit grundsätzlich ein möglichst niedriger A/V-Wert. So ist z. B. beim Übergang von einem auf zwei Vollgeschosse ein sehr starker Rückgang des A/V-Verhältnisses zu verzeichnen.

4.3. Gebäudehöhen

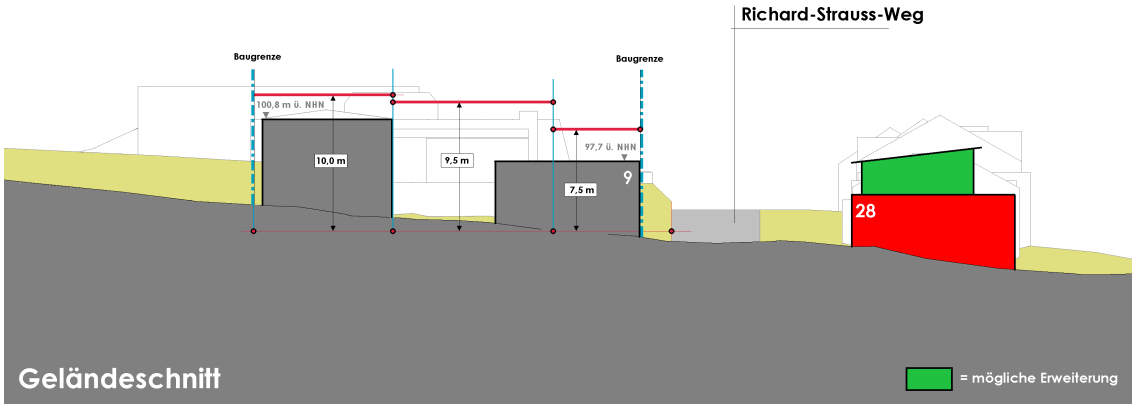
Festsetzungen zu Gebäudehöhen können durch Höchstmaße getroffen werden. Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Höhenfestsetzungen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Im vorliegenden Fall gelten der höchste Punkt eines Gebäudes sowie eine dem jeweiligen Baugrundstück zugeordnete maximale Bordsteinlagenhöhe (Bordsteinoberkante) im Bereich der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (hier: *Richard-Strauss-Weg*) als Bezugshöhen.

Angesichts des relativ starken Längsgefälles des *Richard-Strauss-Wegs* und den daran angeglichenen Grundstückshöhen, wurde im gesamten Planbereich keine einheitliche maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Dies hätte zu einer Ungleichbehandlung von Grundstückseigentümern geführt, da auf Grundstücken, die eine relativ geringe Geländehöhe in Bezug auf NHN aufweisen, sehr hohe Häuser zulässig gewesen wären, während auf sehr hoch gelegenen Baugrundstücken nur sehr niedrige Gebäude zulässig gewesen wären. Deshalb ist die maximale Gebäudehöhe je nach Baugrundstück individuell – bezogen auf die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche (Bordsteinlage) – zu ermitteln.

Die Begrenzung der Gebäudehöhen im Planbereich soll eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds verhindern. Dabei sollen sich auch zukünftige Baukörper in die vorzufindende Bebauungsstruktur entlang des *Richard-Strauss-Wegs* harmo-

nisch einfügen. Die hochattraktiven und landschaftlich reizvollen Blickbeziehungen vom „Grünzug Westerberg“ in Richtung Süden sollen nach Möglichkeit ungestört erhalten bleiben.

Die im Planbereich festgesetzten Gebäudehöhen für die Teilbereiche A, B und C von 7,5 m, 9,5 m und 10 m (jeweils bezogen auf die im Bebauungsplan definierte nächstgelegene Bordsteinoberkante) werden einerseits dem Anspruch einer städtebaulich vertretbaren Höhenentwicklung unter Berücksichtigung der besonderen topografischen Situation des Planbereichs und andererseits dem Anspruch der planbetroffenen Grundstückseigentümer bezüglich einer angemessenen Grundstücksausnutzung gerecht.

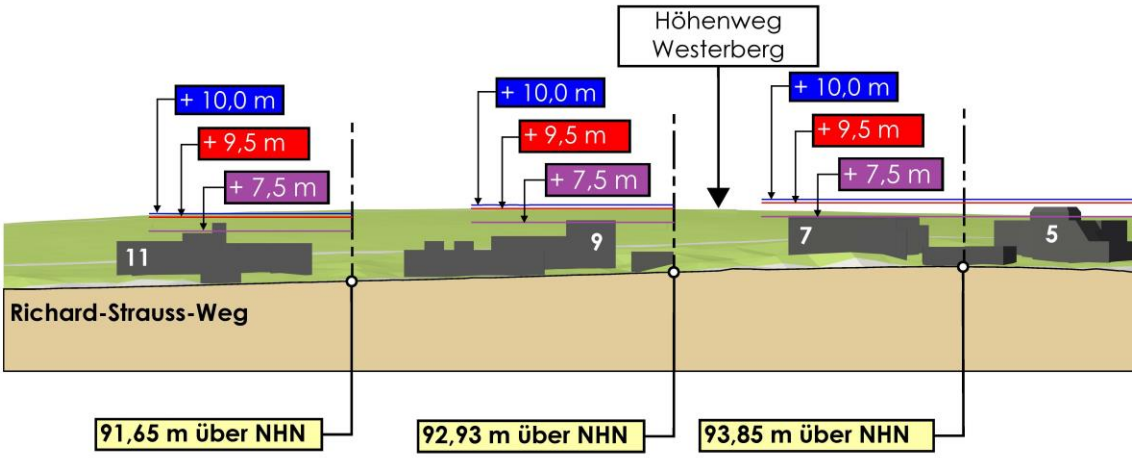


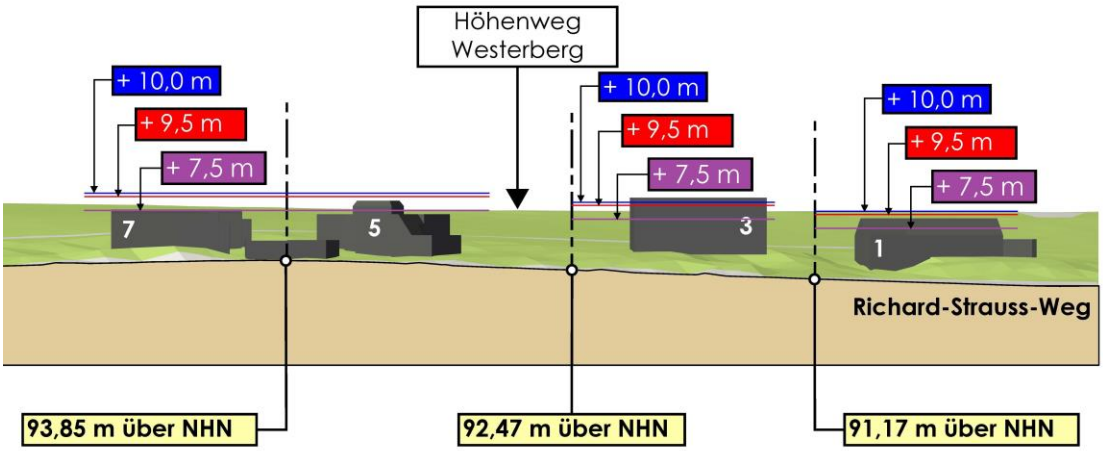
Beispiel

Die neu in den Bebauungsplan aufgenommene Festsetzung zur Gebäudehöhenbegrenzung gilt im Prinzip auch für bestehende Gebäude. Jedoch genießen Bauwerke aus der Zeit vor Inkrafttreten des neuen Planungsrechts Bestandsschutz. Eine Anpassung solcher Bauten an geltendes Planungsrecht kann nur unter den Voraussetzungen des § 85 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) verlangt werden. Ein derartiges Anpassungsverlangen muss grundsätzlich dem Gebot der Angemessenheit folgen.

Das einzige Gebäude, das die im Plan festgesetzte Gebäudehöhenbegrenzung nicht einhält, ist das Wohngebäude auf dem Grundstück *Richard-Strauss-Weg* 3. Der höchste Punkt dieses Gebäude liegt ca. 103,15 m über NHN. Die für das Baugrundstück geltende und rechnerisch ermittelte Maximalhöhe von ca. 102,47 m über NHN (92,47 m über NHN (Bezugshöhe) + 10 m) wird somit zukünftig um ca. 68 cm überschritten. Im Planaufstellungsverfahren ist allerdings davon abgesehen worden, dieses Gebäude als Maßstab für eine Gebäudehöhenfestsetzung heranzuziehen, da genau diesem Gebäude keine Vorbildwirkung zukommen soll. Das Gebäude stellt hinsichtlich seiner Höhenentwicklung vielmehr einen städtebaulich nicht gewollten Fremdkörper dar, der bewusst nicht durch die Änderung des Planungsrechts gedeckt werden soll. Eine bauliche Anpassung an das vorgenannte maximale Gebäudehöhenmaß wird allerdings vor dem Hintergrund des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ausscheiden.

Systematik der Ermittlung der grundstücksbezogenen zulässigen Gebäudehöhen:





Teilbereich A = ■ , Teilbereich B = ■, Teilbereich C = ■

4.4. Bauweise

Im Planbereich gilt die offene Bauweise. Allerdings sollen nur Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden können, um die städtebaulich gewünschte Verdichtung zwar zu ermöglichen, aber auch angesichts der schmalen Erschließungsstraße nicht zu überziehen. Eine Reduzierung der zulässigen Bauweise nur auf Einzelhäuser ist schon aus energetischen Gesichtspunkten nicht angezeigt, da gerade auch Doppelhäuser günstigere A/V-Verhältnisse (s. 4.2) aufweisen.

4.5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die im Planbereich mittels Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich weitgehend am vorgefundenen Baubestand. Die Größe eines für das jeweilige Baugrundstück festgesetzten Baufensters liegt bei einheitlich ca. 800 m². Diese Größenordnung bietet neben der planungsrechtlichen Absicherung des

Gebäudebestands auch Möglichkeiten zur horizontalen Gebäudeerweiterung unter Beachtung der für das jeweilige Baugrundstück festgesetzten GRZ von 0,4.

4.6. Anzahl der Wohneinheiten

Aufgrund der im Planbereich vorzufindenden Grundstücksgrößen und den auf den Baugrundstücken großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksgrößen ist damit zu rechnen, dass bei einer Überplanung von bestehenden Baugrundstücken größere Bauprojekte mit mehreren Wohneinheiten angedacht werden.

Um den Siedlungscharakter eines ruhigen Wohnviertels zu wahren und die Verkehrsbelastung der schmalen Anliegerstraße (*Richard-Strauss-Weg*) auf ein verträgliches Maß zu begrenzen, ist eine zukünftige Nachverdichtung insbesondere durch die Begrenzung der Wohneinheiten je Bauprojekt zu steuern. Die Festlegung auf maximal vier Wohneinheiten je Einzelhaus und zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte wird dabei als städtebaulich vertretbar angesehen.

D Umweltbelange

Die geplante 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 154 führt insgesamt zu keinen erkennbaren erheblichen Beeinträchtigungen der planungsrelevanten Schutzgüter. Umweltbelange sind von der Planänderung allenfalls unwesentlich berührt.

E Sonstige Angaben

1. Flächenbilanz

Planbereichsfläche:	**ca. 12.250 m²**
Bauflächen:	ca. 12.250 m²
davon Wohngebiete (WR):	ca. 12.250 m²