

Bebauungsplan Nr. 44 - Sozialzentrum Schölerberg - 6. Änderung (beschleunigtes Verfahren)

Begründung zum Entwurf

Stand: 31.01.2018

A Rahmenbedingungen

1. Planungsanlass

Der verstärkten Nachfrage nach Wohnraum soll insbesondere auch durch Maßnahmen der Innenentwicklung begegnet werden. Dabei sollen auch untergenutzte oder brachliegende Grundstücke einer möglichst baldigen Bebauung durch Schaffung von adäquatem Baurecht zugeführt werden.

Für den Änderungsbereich weist der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 44 – Sozialzentrum Schölerberg – ein allgemeines Wohngebiet aus. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen lassen – bei maximal einem zulässigen Vollgeschoss – jedoch keine sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks zu. Eine Änderung des Bebauungsplans ist somit erforderlich, um das Grundstück wieder einer Nutzung zuzuführen, welche der Größe sowie der Lage des Grundstücks am Ortseingang an einer der Haupteinfallsstraßen gerecht wird.

1.1. Verfahren

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 05.09.2017 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 – Sozialzentrum Schölerberg – im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich vom 11.09.2017 bis zum 06.10.2017 zur Planung zu äußern.

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.160 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 (Nachverdichtung) 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.

Bei der Durchführung von Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden) abgesehen.

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.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet

Der Planbereich befindet sich im Stadtteil Schölerberg und liegt zwischen Iburger Straße 155 und 159. Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 1.160 m².

2.2. Bestandsanalyse

Der Planbereich stellt sich als brach liegende Grünfläche dar.

2.3. Planerische Ausgangslage

2.3.1. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück stellt den Planbereich als gemischte Baufläche dar (M).

Da sich die verbindliche Bauleitplanung aus dem FNP entwickelt, ist eine Änderung des FNP nicht erforderlich.

2.3.2. Ökologische Standards in der Bauleitplanung

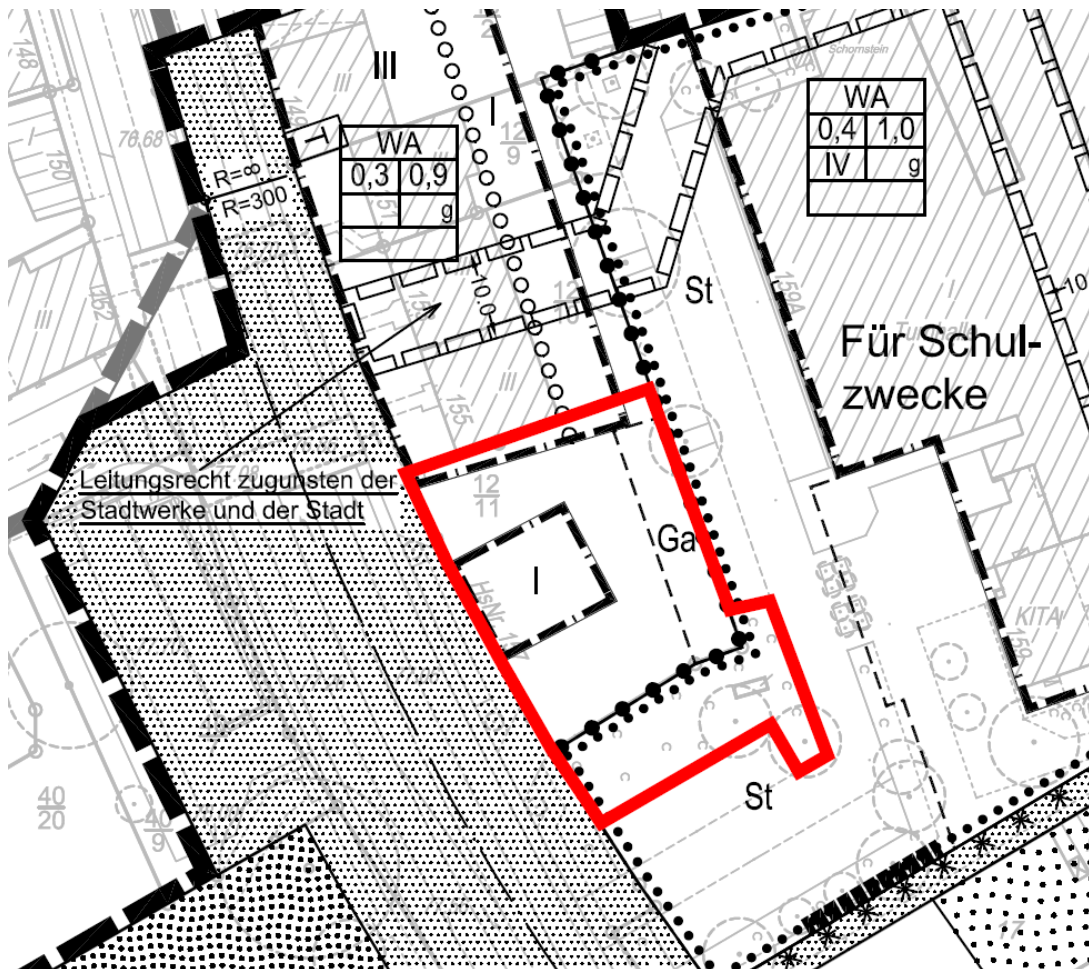
In seiner Sitzung am 08.07.2008 hat der Rat der Stadt Osnabrück sogenannte "ökologische Standards in der Bauleitplanung" beschlossen. Diese Standards sollen nach Abwägung im Einzelfall für den einzelnen Bebauungsplan konkretisiert werden. Vor diesem Hintergrund sind im Bebauungsplanverfahren Aspekte wie z. B.

- Energiekonzept,
- Photovoltaik / Sonnenkollektoren,
- Fassaden- und Dachbegrünungen,
- Begrünung von Stellplatzbereichen und
- Regenwasserversickerung

zu berücksichtigen.

2.4. Rechtliche Ausgangslage

2.4.1. Bebauungsplan



Auszug aus dem Rechtsplan

2.4.2. Bodenschutz

Im Planbereich befand sich ursprünglich eine Tankstelle. Nach Betriebsaufgabe wurde das Grundstück 2011 so umfassend saniert, dass der begleitende Gutachter keine weiteren Maßnahmen für erforderlich hielt.

Das Grundstück liegt im Bereich des Trinkwassergewinnungsgebietes Funkturm, dies führt aber zu keinen rechtlichen Einschränkungen. Bei einer etwaigen baubedingten Grundwasserabsenkung ist allerdings grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

2.5. Sonstige Belange

2.5.1. Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Bauflächen befinden sich im Privateigentum. Die festgesetzte öffentliche Grünfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Osnabrück.

B Planungsziel

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, für ein bislang brachliegendes und baulich ungenutztes Grundstück eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit planungsrechtlich zu sichern und damit auch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu ermöglichen.

C Planungsinhalt

1. Städtebauliche Grundidee

Die nördlich an den Planbereich angrenzende, geschlossene Bebauung entlang der *Iburger Straße* soll im Planbereich weitergeführt werden. Die angrenzenden Grünflächen der Stellplatzanlage des städtischen Grundstückes sollen in den Planbereich einbezogen werden und als öffentliche Grünflächen gesichert werden. Die Grünfläche dient der Abschirmung zwischen Stellplatzanlage und der geplanten Bebauung. Zudem kann sie bei der Bemessung der notwendigen Abstandsvorschriften begünstigend angerechnet werden.

1.1. Planungsalternativen

Aufgrund der vorgefundenen Bestandssituation und der Kleinräumigkeit des Planbereichs haben sich im Planungsprozess keine grundlegend unterschiedlichen Planungsalternativen aufgedrängt.

2. Erschließung

2.1. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Planbereichs erfolgt über die *Iburger Straße*. Die konkreten Fragestellungen der Grundstückszufahrt (z. B. die Anordnung einer rechts-rein-rechts-raus-Regelung bzw. die Beibehaltung der vorhandenen Stellplatzanzahl im öffentlichen Straßenraum) sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

2.2. Technische Erschließung

Die Versorgung des Planbereichs mit Elektrizität, Gas, Trinkwasser, Telekommunikationsleitungen u. ä. kann über die vorhandene Infrastruktur erfolgen.

Die Löschwasserversorgung im Planbereich richtet sich nach dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Gas- und Wasserfaches e. V. „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Das Trinkwassernetz ist nach dem Trinkwasserbedarf ausgelegt und kann somit nur bedingt zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung herangezogen werden. Kann in einem konkreten Fall der Löschwasserbedarf durch das öffentliche Trinkwasserrohrnetz nicht erreicht werden, sind nach Absprache mit der Feuerwehr Osnabrück, Abschnitt Vorbeugender Brandschutz, zusätzliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung erforderlich.

Das für den Planbereich erforderliche Entsorgungssystem für Schmutzwasser kann an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen werden.

Durch die geplante Bebauung entsteht auf Grund der zusätzlichen Flächenversiegelung ein Mehrabfluss von Niederschlagswasser. Laut Kartenwerk zur Niederschlagsversickerung der Stadt Osnabrück ist das Grundstück für eine Niederschlagsversickerung grundsätzlich geeignet. Aufgrund der angestrebten großflächigen Versiegelung des Grundstücks wird eine Regenwasserversickerung auf dem Grundstück allerdings nicht in Frage kommen. Das Niederschlagswasser kann jedoch durch die Festsetzung

einer extensiven Dachbegrünung verzögert an den in der Iburger Straße vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanal abgegeben werden.

2.3. Soziale Infrastruktur

Der Planbereich liegt innerhalb des Einzugsbereichs des öffentlichen Kinderspielplatzes „Nr. 14-063 An der Schützenburg“.

3. Immissionsschutz

Für städtebauliche Planungen ist generell die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu berücksichtigen. Hierbei sind den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zugeordnet. Diese Orientierungswerte sind eine sachverständige Konkretisierung der in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes und somit die Folgerung aus § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und § 1 Abs. 5 BauGB.

An den Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten sind folgende Orientierungswerte nach DIN 18005 anzusetzen:

Allgemeine Wohngebiete (WA):	tags: 55 dB(A)	nachts: 45/40 dB(A)
Mischgebiete (MI)	tags: 60 dB(A)	nachts: 50/45 dB(A)
Kerngebiete (MK)	tags: 65 dB(A)	nachts: 55/50 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Fachbeitrag Schallschutz erstellt und der weiteren Planung zugrunde gelegt (RP Schalltechnik, Osnabrück, Stand: 30.10.2017).

3.1. Verkehrslärm

Die Bewertung des Verkehrslärms allgemein erfolgt nach der DIN 18005.

Die vorliegenden Berechnungsergebnisse des Fachbeitrags Schallschutz zeigen, dass im Planbereich mit einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) am Tag und in der Nacht zu rechnen ist, womit die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – sowie den damit zusammenhängenden passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich ist.

Im Planbereich liegt der höchste Beurteilungspegel am Tag bei ca. 75 dB(A) und in der Nacht bei ca. 70 dB(A). Damit sind Lärmpegelbereiche von V und VI im Planbereich anzutreffen. Zum Schutz der Außenwohnbereiche sind Balkone und Terrassen deshalb nur auf der von der *Iburger Straße* abgewandten Gebäudeseite, somit im Schallschatten, zulässig.

3.2. Gewerbelärm

Die Bewertung des Gewerbelärms erfolgt nach der TA Lärm. Die in der TA Lärm festgeschriebenen Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel innerhalb von urbanen Gebieten (MU) betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden tags 63 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Eine maßgebliche Gewerbelärmvorbelastung, die über die vorhandene Lärmbelastung durch Verkehrslärm hinausgeht, wirkt auf dem Planbereich nicht ein.

4. Städtebauliche Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Da sich der Planbereich als urbane Wohnlage darstellt und die Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören Nutzungen, als verträglich angesehen wird, setzt der Bebauungsplan für die Bauflächen ein urbanes Gebiet (MU) im Sinne des § 6a BauNVO fest.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung einer zukünftigen wohnbaulichen Nutzung im Planbereich orientiert sich die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 an der in der BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgesehenen Obergrenze von 0,4 und weniger an der in der BauNVO für urbane Gebiete vorgesehenen Obergrenze von 0,8.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) von IV orientiert sich an der vorgefundenen Nachbarschaft und dem Planungsziel einer vertikalen Verdichtung.

Die im Planbereich festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 ergibt sich aus der Multiplikation von GRZ (0,45) und Z (IV).

4.2.1. Gebäudehöhen

Um die Maßstäblichkeit der Nachbarbebauung im Planbereich aufzunehmen, beschränkt der Bebauungsplan hier die maximale Höhe zukünftiger Gebäude auf 94,5 m über NHN. Die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegt bei ca. 77 m über NHN, woraus sich eine maximal wirksame Gebäudehöhe von ca. 17,50 m – in Bezug auf die *Iburger Straße* – ergibt.

4.3. Bauweise

Die Festsetzung über die Bauweise regelt die Notwendigkeit, einen seitlichen Grenzabstand einzuhalten.

Die im Bebauungsplan festgesetzte geschlossene Bauweise soll dazu dienen, dass zukünftige Gebäude im Planbereich ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden und somit die bereits vorhandene Straßenrandbebauung entlang der *Iburger Straße* ergänzen.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Damit entsteht einerseits ein Spielraum für zukünftige Bauvorhaben und andererseits wird an die für die Nachbarbebauung bereits getroffenen Festsetzungen angeknüpft.

4.4.1. Garagen

Zur Unterbringung notwendiger Pkw-Einstellplätze im Planbereich bietet sich der von der *Iburger Straße* aus gesehen rückwärtige Grundstücksbereich an, da hier bereits östlich eine großflächige Stellplatzanlage angrenzt. Vorbehaltlich bauordnungsrechtlicher Grenzanstandsvorschriften sollten Stellplätze und Garagen deshalb sinnvoller Weise an der östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, auch

wenn damit eine Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen verbunden wäre. Diese Überschreitung wird im Bebauungsplan allgemein zugelassen.

4.5. Sonstige Festsetzungen

4.5.1. Grünflächen

Die im Planbereich gelegene öffentliche Grünfläche soll über eine entsprechende zeichnerische Festsetzung gesichert werden.

4.5.2. Dachbegrünung

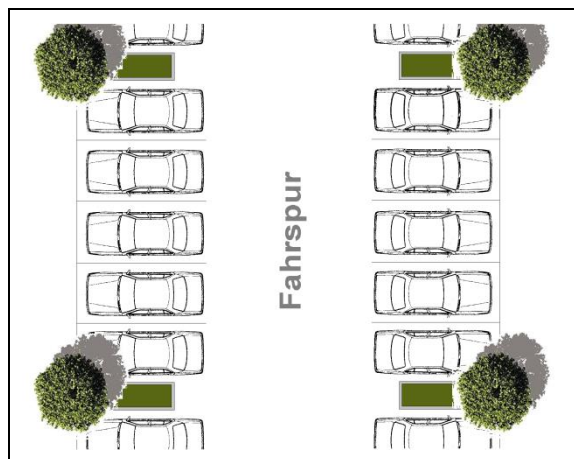
Mit der Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung für Gebäudedachflächen mit einer Dachneigung $< 15^\circ$ (dazu zählen die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden) soll ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas geleistet werden. Dachbegrünungen können Staub und Schadstoffe aus der Luft filtern. Zudem wird dem Effekt der lokalklimatischen Aufheizung in den Sommermonaten durch versiegelte Flächen entgegengewirkt. Aufgrund der Wasserrückhaltung eines begrünten Daches kann ein Großteil des jährlichen Niederschlagswassers wieder verdunsten, wodurch die öffentlichen Entwässerungssysteme entlastet werden. Hierzu muss bei der extensiven Dachbegrünung allerdings eine Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm zur Ausführung kommen.

Neben den positiven optischen Eigenschaften eines begrünten Daches können dieser Dachkonstruktion auch der Schutz und die Verlängerung der Lebensdauer der Dachabdichtung, u. a. durch Absorbieren schädlicher UV-Strahlungen, zu Gute gehalten werden. Durch Verdunstung des gespeicherten Regenwassers kann sich das Raumklima der direkt darunterliegenden Räume im Sommer abkühlen, so dass ggf. auf eine kostenintensive Klimaanlage verzichtet werden kann. Im Winter lässt sich der Heizbedarf des Gebäudes zudem durch die isolierende Wirkung der Dachbegrünung senken. Unter gewissen Umständen kann ein begrüntes Dach sogar neuen Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten bieten.

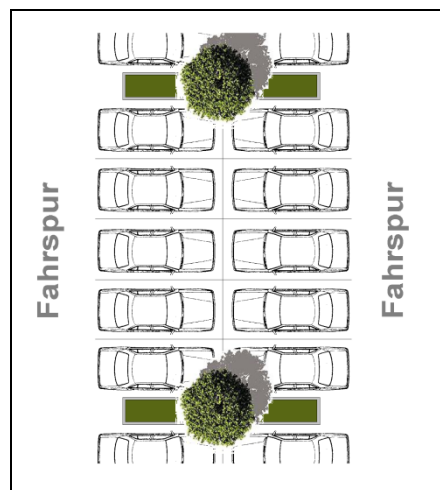
Dem erforderlichen Brandschutz kann durch eine geeignete Ausführung der Dachbegrünung (z. B. Verzicht auf Gräser und Verwendung von Flechten und Moose) Rechnung getragen werden. Durch geringe Aufbauhöhen moderner Dachbegrünungen können auch die statischen Anforderungen an die Dachtragwerke wirtschaftlich vertretbar dargestellt werden.

4.5.3. Stellplatzbegrünung

Große, zusammenhängende Stellplatzanlagen sind zumeist durch nahezu flächendeckend versiegelte Bereiche gekennzeichnet. Diese heizen sich besonders in den Sommermonaten stark auf und erwärmen so zusätzlich die Umgebungsluft. Die Abstrahlung der aufgenommenen Wärme erfolgt besonders in den kühleren Abend- und Nachtstunden, wenn eigentlich eine Abkühlung der Stadt erfolgen soll. Mit der Begrünung durch standortgerechte Bäume (s. Pflanzliste B) wird die Beschattung der versiegelten Flächen verbessert, was zu einer deutlichen Verringerung des Aufheizeffekts führt. Durch diese Maßnahme wird ein Beitrag zur Verringerung der Überhitzung des Stadtklimas im Sommer sowie durch die Filterung von Luftschadstoffen und groben Staubpartikeln aus der Luft zur Verbesserung der Luftqualität geleistet.



Bsp.: Einzelreihung



Bsp.: Doppelreihung

Pflanzliste B:

- Standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume zur Begrünung von Stellplatzanlagen und Verkehrsflächen -

	deutscher Artenname	botanischer Artenname	Wuchshöhe max. Höhe	Breite
Bäume	Spitzahorn	Acer platanoides (grünlaubige Arten und Sorten)	20-30 m	15-22 m
	Baumhasel	Corylus colurna	15-18 (23) m	8-12 (16) m
	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	20-35 (40) m	20-25 (30) m
	Wildbirne	Pyrus communis 'Beech Hill'	8-12 m	5-7 m
	Wildbirne	Pyrus regelia	8-10 m	7-9 m
	Stieleiche	Quercus robur	25-35 (40) m	15-20 (25) m
	Amerikanische Roteiche	Quercus rubra	20-25 m	12-18 (20) m
	Mehlbeere	Sorbus aria	6-12 (18) m	4-7 (12) m
	Eberesche, Vogelbeere	Sorbus aucuparia	6-12 m	4-6 m
	Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia	10-15 (20) m	5-7 m
	Winterlinde	Tilia cordata	18-20 (30) m	12-15 (20) m
	Amerikanische Stadtlinde	Tilia cordata 'Greenspire'	18-20 m	10-12 m
	Holländische Linde	Tilia europaea	25-35 (40) m	15-20 m
	Kaiserlinde	Tilia europaea 'Pallida'	30-35 (40) m	12-18 (20) m

4.5.4. Erhalt von Bäumen

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche befinden sich zwei raumdominante, vitale und damit erhaltenswerte Großbäume, deren Erhalt mit Hilfe einer entsprechenden zeichnerischen sowie einer textlichen Festsetzung langfristig gesichert werden soll. Sollten diese Bäume auf natürliche oder unnatürliche Weise entfallen, sind Ersatzpflanzungen durchzuführen

5. Kennzeichnungen

Kennzeichnungen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 BauGB sollen insbesondere die Bauherren auf bestimmte Risiken hinweisen, damit sie sich bei einer eventuellen Bebauung darauf einrichten können.

5.1. Kampfmittelverdachtsflächen

Eine Beteiligung des Niedersächsischen Kampfmittelbeseitigungsdienstes erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

6. Maßnahmen

6.1. Bodenordnung

Zur Verwirklichung dieses Bebauungsplans ist eine Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse durch bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

6.2. Folgekosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung führt zu keinen direkten Folgekosten für die Stadt Osnabrück.

D Umweltbelange

Im Rahmen des Änderungsverfahrens sind die aus naturschutzfachlicher und stadtgestalterischer Sicht erhaltenswerten Bäume eingemessen und im B-Plan als zu erhalten festgesetzt worden. Die ökologisch hochwertigere Grünfläche im Süden des Änderungsbereiches ist als solche gesichert.

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

E Abwägung der Umweltbelange

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum steht nicht im Konflikt zu allgemeinen Umweltbelangen. Die von der *Iburger Straße* ausgehende Straßenlärmkulisse wird unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Schutzvorkehrungen als hinnehmbar eingestuft.

F Sonstige Angaben

1. Sozialverträglichkeit

Mit der vorliegenden Bauleitplanung folgt die Stadt Osnabrück ihrem Ziel, die Schaffung von zusätzlichem und nach Möglichkeit bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen.

2. Flächenbilanz

Planbereichsfläche:	ca. 1.160 m ²	
Bauflächen:	ca. 860 m ²	
davon urbanes Gebiet (MU):		ca. 860 m ²
Grünflächen (öffentlich):	ca. 300 m ²	