Bebauungsplan Nr. 63 - Pommersche Straße - 11. Änderung (beschleunigtes Verfahren)

Begründung zum Entwurf

Stand: 07.05.2018

A Rahmenbedingungen

1. Planungsanlass

Das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden (BauGB Novelle 2013) schreibt vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Dabei soll mit Hilfe von Nachverdichtung zusätzlicher Wohnraum geschaffen, vorhandene Infrastruktur effizienter genutzt und eine neue Flächeninanspruchnahme vermieden werden.

Eine städtebauliche Betrachtung der unmittelbar angrenzenden Umgebung des Planbereichs zeigt, dass bereits in den rückwärtigen Grundstücksbereichen an der *Ellerstraße* sowie des *Ickerwegs* und auch nördlich der Bebauung *Anhalter Weg* Wohngebäude entstanden sind. Städtebaulich sind diese rückwärtigen Wohngebäude als zweite Zeile anzusehen.

Aufgrund des Bedarf an zusätzlichem Wohnraum und des planerischen Ziels, dafür Innenverdichtungspotentiale zu mobilisieren, sowie konkreter Bauwünsche von Grundstückseigentümern, sollen durch die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 im Bereich *Ellerstraße* 104 bis 110 (gerade Hausnummern) zusätzliche Wohnbaumöglichkeiten geschaffen werden.

1.1. Verfahren

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 30.05.2017 die Aufstellung zur 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) – Bebauungspläne der Innenentwicklung – (beschleunigtes Verfahren) beschlossen. Die Öffentlichkeit hatte vom 06.06.2017 bis zum 04.07.2017 die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung zu äußern.

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.450 m². Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 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 Bedeu-

tung 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 in Form von 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 Absätze 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. Die Öffentlichkeit hat stattdessen die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung zu äußern.

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 Absatz 4 BauGB abgesehen.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Stadtteil Dodesheide. Der Verfahrensbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke *Ellerstraße* 104 bis 110 (gerade Hausnummern). Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 4.450 m².

2.2. Bestandsanalyse

Der Änderungsbereich sowie die umliegende Nachbarschaft sind durch Wohnnutzung gekennzeichnet. Bei der derzeitigen Bebauung des Planbereiches und der direkten Umgebung handelt es sich überwiegend um Ein- und Zweifamilienhäuser. Das Wohngebiet ist durch die vorhandene Bebauung in zweiter Reihe (*Ellerstraße* 110A bis 112A, *Anhalter Weg* 4 bis 14; *Ickerweg* 147 bis 153) vorgeprägt (s. Plan). In der weiteren Umgebung sind Reihen- und Zeilenhausbebauung vorzufinden.

Die geplanten Baugrundstücke werden derzeit als privates Gartenland genutzt.

2.3. Planerische Ausgangslage

2.3.1. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück stellt den Planbereich als Wohnbaufläche (W) dar. Da sich die verbindliche Bauleitplanung aus dem FNP entwickelt, ist eine Berichtigung des FNP im Sinne des § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB 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.

2.3.3. Gesamtstädtisches Spielplatzkonzept

Für die Ermittlung des Bedarfs an öffentlichen Kinderspielplatzflächen ist das „Gesamtstädtische Spielplatzkonzept“ (2009) der Stadt Osnabrück heranzuziehen. Dieses ermittelt in Bezug auf die „*flächenmäßige Versorgung mit Kinderspielplätzen*“ für den Bereich Dodesheide keine Defizite; in Bezug auf die „*flächenmäßige Versorgung mit Bewegungsflächen für Jugendliche*“ werden geringe Defizite für Dodesheide festgestellt.

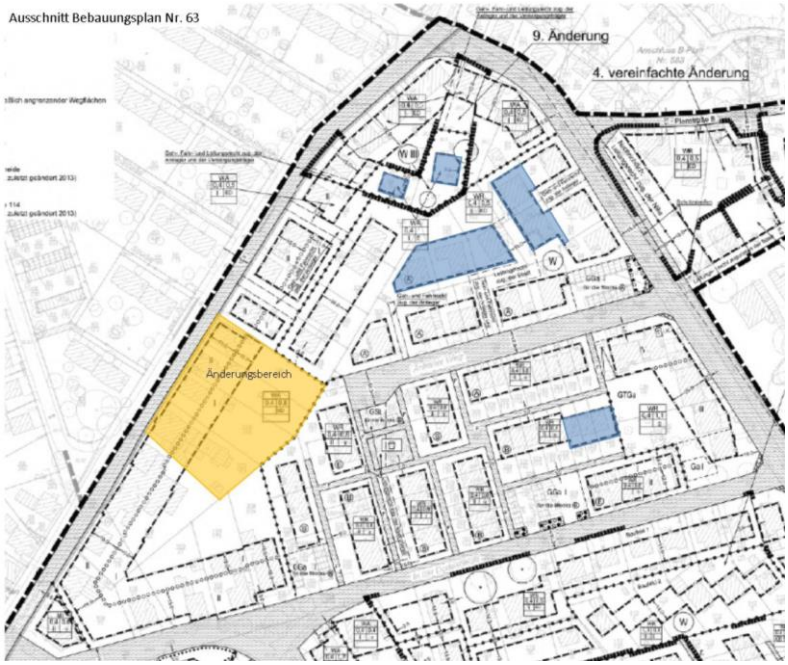
Die durch den Bebauungsplan entstehenden Wohneinheiten führen im Verhältnis zur Einwohnerzahl in Dodesheide zu keiner grundsätzlichen Veränderung dieser Rahmenbedingungen. Hinzu kommt, dass durch den unmittelbar angrenzenden Natur- und Landschaftsraum sowie durch die im Bereich der Einzelhausbebauung vorhandenen Gärten ausreichende Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche vorhanden sind.

2.4. Rechtliche Ausgangslage

2.4.1. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 63 – *Pommersche Straße* – ist am 15.08.1974 erstmals in Kraft getreten. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, in Kraft getreten am 30.11.1977, bezog sich auf den gesamten Geltungsbereich. Nachfolgende Änderungen bezogen sich nur auf Teilbereiche.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 63 – *Pommersche Straße* – setzt für den Planbereich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die Baugrenzen umfassen straßenseitig einen 15 m tiefen Bereich, in denen zwei Vollgeschosse zulässig sind, und angrenzend einen 10 m tiefen, eingeschossig überbaubaren Bereich. Aufgrund der ausgewiesenen Baugrenzen ist demnach eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke im Änderungsbereich planungsrechtlich derzeit nicht zulässig. Für die umliegende Bebauung, welche von den Straßen „*Ellerstraße*“, „*Ickerweg*“, „*In der Dodesheide*“ und dem „*Anhalter Weg*“ um- und erschlossen wird, sind allgemeine sowie reine Wohngebiete festgesetzt. In Teilbereichen sind rückwärtige Baumöglichkeiten festgesetzt, und als reine Wohngebiete mit einem Vollgeschoss ausgewiesen (s. Plan).



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 63 mit Markierung des Änderungsbereiches (gelb) und der vorhandenen Baumöglichkeiten in zweiter Reihe (blau)

2.4.2. Bodenschutz

Altlasten sind aufgrund derzeitiger und früherer Nutzungen im Änderungsbereich nicht bekannt bzw. zu erwarten.

2.4.3. Wasserrecht

Der Änderungsbereich und seine Umgebung befinden sich innerhalb der ehemaligen Wasserschutzzone „Powe“ gemäß Niedersächsischem Wassergesetz (NWG). Nach einer Überarbeitung des Wasserschutzgebietes wurde die räumliche Ausdehnung der Unterschutzstellung verändert, so dass sich der Änderungsbereich und seine Umgebung inzwischen nicht mehr innerhalb dieser Schutzzone befinden. Auf eine entsprechende wasserrechtliche Festsetzung – wie im Ursprungsplan – kann somit verzichtet werden.

Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

2.5. Sonstige Belange

2.5.1. Eigentumsverhältnisse

Die im Änderungsbereich befindlichen Grundstücksflächen befinden sich im Privateigentum unterschiedlicher Eigentümer.

B Planungsziel

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, die Errichtung zusätzlicher Wohnhäuser im Bereich der Grundstücke *Ellerstraße* 104 bis 110 (gerade Hausnummern) planungsrechtlich zu ermöglichen. Städtebaulich soll damit eine nachbarschaftsverträgliche Wohnbebauung in zweiter Reihe entstehen, welche attraktiven zusätzlichen Wohnraum in diesem Stadtteil schafft.

C Planungsinhalt

1. Städtebauliche Grundidee

Die städtebauliche Grundidee besteht darin, die rückwärtigen, vormals als Gartenland genutzten Grundstücksbereiche für die Realisierung von zusätzlichen Wohngebäuden, die sich in die umliegende Nachbarschaft einfügen sollen, planungsrechtlich zur Verfügung zu stellen. Dabei bleibt aufgrund der großzügigen Grundstückszuschnitte weiterhin der Charakter einer aufgelockerten Siedlungsstruktur erhalten.

Die vorgesehene Bebauung in zweiter Reihe orientiert sich an der vorhandenen rückwärtigen Bebauung und soll diese hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht übertreffen.

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen in zweiter Reihe sollen lediglich Einzelhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen und bis zu zwei Wohnungen je Gebäude sowie einer reduzierten Gesamtgebäudehöhe entstehen.

Zur Realisierung der städtebaulichen Planung sind im Planbereich teilweise Garagen oder Nebengebäude (insbesondere auf dem Grundstück *Ellerstraße* 104) bei Bedarf zurückzubauen.

Bebauungs- und Erschließungskonzept

1.1. Planungsalternativen

Grundsätzlich anders gelagerte Alternativen zur Weiterentwicklung des geltenden Planungsrechts drängen sich aufgrund der vorhandenen Erschließungs-, Grundstücks- und Bestandsgebäudesituation – gerade auch im Sinne einer wohnbaulichen Nachverdichtung – nicht auf.

1.2. Solarenergetische Ausrichtung

Aufgrund der vor Ort vorhandenen bzw. zu erwartenden Grundstückszuschnitte sowie wegen der zu erwartenden Gebäudekonstellation (siehe Bebauungs- und Erschließungskonzept unter 1.), welche über die gewählten Festsetzungen sichergestellt wird, ist mit einer guten Solarausnutzung der zukünftigen Wohngebäude zu rechnen. Vor diesem Hintergrund wurde hier auf eine Untersuchung des städtebaulichen Entwurfs mit dem Computerprogramm GOSOL verzichtet.

2. Erschließung

2.1. Verkehrliche Erschließung

Die bestehende verkehrliche Erschließungssituation über die *Ellerstraße* wird nicht geändert. Die rückwärtigen Baumöglichkeiten können über die vorderen Grundstücksbereiche an die *Ellerstraße* angeschlossen werden. Der rückwärtige Bereich des Grundstückes *Ellerstraße* 110 kann grundsätzlich auch über den *Anhalter Weg* erschlossen werden. Die Sicherung der Erschließung erfolgt privatrechtlich oder durch Eintragung entsprechender Baulasten.

Die Zufahrten zu den Hinterliegergebäuden werden angesichts der wenigen Wohneinheiten und der damit einhergehenden zu erwartenden Fahrzeugbewegungen als verträglich und zumutbar angesehen.

Eine Anbindung an das Stadtbussystem ist über die Haltestellen „*Ellerstraße-Nord*“ und „*Robert-Koch-Straße*“, welche in einer Distanz von unter 100 m bzw. unter 60 m südlich bzw. nördlich des Planbereichs gelegen sind, gegeben.

2.2. Technische Erschließung

Die Versorgung des Änderungsbereichs mit Elektrizität, Gas, Trinkwasser, Telekommunikationsleitungen u. ä. kann durch Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden. Auch das für den Planbereich erforderliche Entsorgungssystem für Schmutzwasser kann an das vorhandene Kanalnetz im Bereich der *Ellerstraße* bzw. *Anhalter Weg* angeschlossen werden. Gegebenenfalls muss das Schmutzwasser, bedingt durch die vorhandene topografische Situation der Grundstücke, in die öffentliche Kanalisation gepumpt werden. Diese zur Erschließung notwendigen Leitungsrechte sind entsprechend der zuvor beschriebenen Geh- und Fahrrechte über geeignete privatrechtliche Regelungen zwischen den Grundstückseigentümern langfristig sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt nach den Vorgaben des DVGW-Regelwerks W 405. Das Trinkwassernetz wird nach dem Trinkwasserbedarf ausgelegt und kann zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs verwendet werden.

Durch die geplante Bebauung entsteht auf Grund der zusätzlichen Flächenversiegelung ein Mehrabfluss von Niederschlagswasser. Seitens der SWO Netz GmbH wurde darauf hingewiesen, dass schon heute der bestehende Regenwasserkanal in der *Eller Straße* überlastet ist und keine zusätzlichen Wässer aufnehmen kann. Im Zuge des Änderungsverfahrens wurde daraufhin untersucht, inwieweit eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den jeweiligen Baugrundstücken möglich ist. Diese Untersuchung (Stand vom 08.09.2017) kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung aufgrund der vorhandenen geringdurchlässigen Bodenverhältnisse (sehr inhomogene Geschiebedecksande in geringer Mächtigkeit) sowie gerade auch in Kombination mit der vorhandenen Topografie (leichtes Nord-Süd-Gefälle) nur bedingt möglich ist. Vor diesem Hintergrund wird es voraussichtlich notwendig, das anfallende Oberflächenwasser in geeigneten Anlagen (z.B. Retentionszisternen, Staukanälen, Kombinationslösungen) sowohl für die einzelnen privaten Grundstücke als auch für die gemeinsamen Wegeflächen zurückzuhalten. Der Ablauf dieser Anlagen ist auf 0,5 l/s zu begrenzen. Der genaue Nachweis über Versickerung - falls technisch möglich - oder Retention wie zuvor beschrieben ist spätestens im Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren durch den Grundstückseigentümer zu erbringen.

Die Abfallentsorgung im Planbereich erfolgt über das bestehende Entsorgungssystem der Stadt Osnabrück.

2.3. Soziale Infrastruktur

Der Planbereich liegt innerhalb des Einzugsbereichs des öffentlichen Kinderspielplatzes an der *Virchowstraße* (ca. 250 Meter Entfernung), dessen Erreichung allerdings die Querung der *Ellerstraße* erfordert, und in der Nähe des Kinderspielplatzes *Sonnenhof* (ca. 350 Meter Entfernung). Die planungsrechtliche Ausweisung einer weiteren öffentlichen Kinderspielplatzfläche ist somit nicht erforderlich.

Eine Grundschule und eine Kindertagesstätte sind im Stadtteil Dodesheide ebenfalls vorhanden.

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)

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

3.1. Verkehrslärm

Die Bewertung des Verkehrslärms allgemein erfolgt nach der DIN 18005.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind die Schallemissionen, die von der *Ellerstraße* ausgehen, zu berücksichtigen.

Eine detaillierte schalltechnische Untersuchung wurde für den Änderungsbereich nicht durchgeführt. Als Beurteilungsgrundlage für die auf den Planbereich einwirkenden Lärmemissionen wurden die Ergebnisse der Straßenverkehrslärmkartierung für die Stadt Osnabrück aus dem Jahr 2012 zu Tages- und Nachtzeiten herangezogen. Laut Lärmkartierung können die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 unter Berücksichtigung einer allgemeinen Wohnnutzung (tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A)) im Bereich der Grundstücke entlang der *Ellerstraße* nicht eingehalten werden.

Zum Schutz der Fassaden, an denen die Orientierungswerte nach DIN 18005 überschritten werden, sind im gesamten Änderungsbereich Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) Tabelle 8 festgesetzt. Innerhalb der Lärmpegelbereiche sind Außenbauteile hinsichtlich ihrer Schalldämmung entsprechend der DIN 4109 auszuführen.

An den Gebäudefassaden entlang der *Ellerstraße* können die Beurteilungspegel um bis zu 10 dB(A) überschritten werden. Hier ist deshalb der Lärmpegelbereich III mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 61 – 65 dB(A) festgesetzt. Da die vorgefundene Bebauung entlang der *Ellerstraße* keinen ausreichenden Schutz vor Verkehrslärm für die dahinterliegende Bebauung bilden kann, ist bis zu einer Tiefe von ca. 40 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie der *Ellerstraße*, der Lärmpegelbereich II mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 56 – 60 dB(A) festzusetzen.

Aufgrund der weitreichenden Forderungen aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) an Außenbauteile von Wohngebäuden sind jedoch in der Regel schon Fenster mit mindestens der Schallschutzklasse 2 einzubauen. In den Lärmpegelbereichen I bis III ist durch diese Wärmeschutzanforderung das erforderliche Schalldämmmaß ebenfalls erreicht. Der objektbezogene Nachweis obliegt dem zuständigen Architekten mit dem Nachweis im Baugenehmigungsverfahren. Um allerdings Schlafräume und Kinderzimmer auch nachts ausreichend vor Verkehrslärm zu schützen und gleichzeitig eine Belüftung dieser Räume zu gewährleisten, sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen grundsätzlich dort erforderlich, wo der Grenzwert der Lärmvorsorge von 49 dB(A) nachts überschritten wird. Dies ist im vorliegenden Fall in den Lärmpegelbereichen ≥ II bei straßenlärmzugewandten Gebäudefassaden der Fall. Darauf kann im Einzelfall verzichtet werden, sofern die Lüftung durch der Schallquelle abgewandte Fenster sichergestellt werden kann.

Die Festsetzung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen führt nicht zu einer übersteigerten Anforderung in Bezug auf die bauliche Nutzung der Gebäude, da davon auszugehen ist, dass eine kontrollierte Wohnraumlüftung bei modernen energieeffizienten Wohngebäuden zukünftig zu einer Standardausstattung von Wohngebäuden zählen wird.

3.2. Gewerbelärm

Die Bewertung des Gewerbelärms erfolgt nach der TA Lärm.

Innerhalb des Änderungsgebietes befindet sich in dem vorhandenen allgemeinen Wohngebiet ein Tischlereibetrieb (rückwärtig der Wohnnutzung *Ellerstraße* 104). Auf diesem Grundstück ist die Schaffung einer zusätzlichen Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich dementsprechend nur möglich, wenn dieser handwerklich genutzte Gebäudebestand zurück gebaut wird. Auch zum jetzigen Zeitpunkt liegen diverse bestehende Wohnnutzungen in der direkten Umgebung dieser Tischlerei, deren Schutzansprüche entsprechend der Vorschriften der TA-Lärm einzuhalten sind. Somit ist davon auszugehen, dass die von der Tischlerei ausgehenden Schallemissionen sich als nachbarschaftsverträglich darstellen. Dementsprechend führt die Änderung des Planungsrechts hier nicht zu einem wesentlichen Heranrücken der neu zu schaffenden Wohnbaumöglichkeiten an den bestehenden handwerklichen Betrieb. Vor diesem Hintergrund wird von einer schalltechnischen Untersuchung abgesehen und die vorhandenen Schallemissionen können als verträglich für die umliegende - auch neu geplante - Wohnnutzung angesehen werden.

3.3. Luftreinhaltung

Der Änderungsbereich liegt außerhalb der Umweltzone der Stadt Osnabrück.

4. Städtebauliche Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Für die vorhandene Bebauung entlang der *Ellerstraße* bleibt die bereits festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet – WA –) unverändert bestehen.

Um eine verträgliche und städtebaulich vertretbare Nachverdichtung im Änderungsbereich zu gewährleisten, wird für die Bebauung in zweiter Reihe ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt für das bestehende WA-Gebiet (Einfamilien- und Doppelhäuser; Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4; Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8) unverändert. Ebenso werden die festgesetzten überbaubaren Flächen (15 m tiefer Bereich mit bis zu zwei Vollgeschossen und 10 m tiefer Bereich mit bis zu einem Vollgeschoss) beibehalten. Diese Überbaubarkeit der Grundstücke an der *Ellerstraße* wird lediglich in den Bereichen der nun festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zurückgenommen.

Für die zusätzliche Bebauung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 (rückwärtige Bebauung in zweiter Reihe) sind Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen bei einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 zulässig. Diese Festsetzung einer leicht herabgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahl wird getroffen, um die städtebauliche Dichte

im Vergleich zur Vorderbebauung zurückzunehmen und damit nachbarschaftliche Spannungen zu minimieren.

Vor dem Hintergrund, dass in den rückwärtigen Grundstücksbereichen nur Einzelhäuser – bei gleichzeitiger Herabsetzung der Ausnutzungskennziffern (GRZ und GFZ) – zulässig sind, ist es städtebaulich vertretbar, hier auch eine energetisch günstigere zweigeschossige Bauweise zuzulassen.

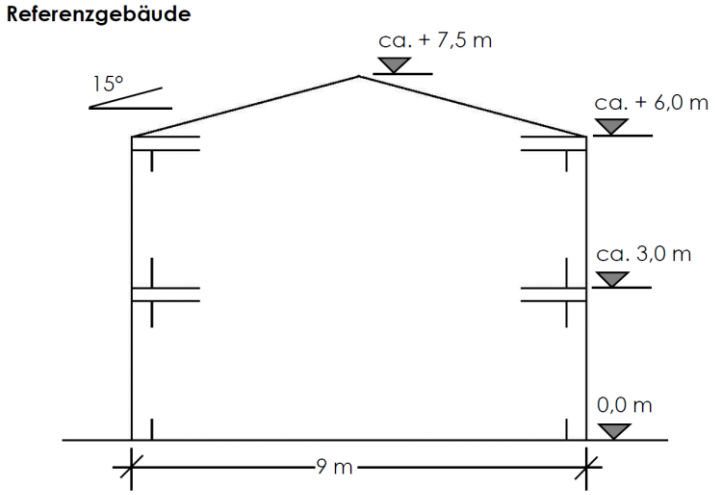
Die Einzelhäuser innerhalb des allgemeinen Wohngebiets 1 (WA 1) dürfen nur aus jeweils einem Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten bestehen. Die damit eingeschränkte Nutzungsintensität der rückwärtigen Grundstücksbereiche trägt dem Schutzbedürfnis der angrenzenden Garten- und Freibereiche Rechnung.

4.2.1. Gebäudehöhen

Um zu verhindern, dass unmaßstäbliche Gebäudehöhen zu nachbarschaftlichen Spannungen innerhalb der Bestandssituation führen, setzt der Bebauungsplan innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) Gebäudehöhen fest, die sich an der umgebenden Bebauung orientieren. Die maximale Gebäudehöhe wird dabei als maximale Firsthöhe (FH) in Bezug auf die Höhe über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt, was eine zweifelsfreie Höhenbestimmung der maximalen Gebäudehöhe definiert.

Die Fahrbahnoberkante der *Ellerstraße* liegt entlang des Änderungsbereiches auf einer Höhe von ca. 85 m über NHN. in den rückwärtigen Grundstücksbereichen fällt das Gelände leicht ab. Während im nördlichen Geltungsbereich die gewachsene Geländeoberkante ebenfalls bei ca. 85 m über NHN liegt, liegt sie im südlichen Geltungsbereich nur bei ca. 83,5 m über NHN.

Bei der Firsthöhenfestsetzung von 92,5 m über NHN wurde von einem Referenzgebäude mit einer Gesamthöhe von ca. 7,5 m ausgegangen.



Bezogen auf die Geländeoberfläche des am höchsten gelegenen Grundstücks im Planbereich (85 m über NHN) ergibt sich die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Firsthöhe von 92,5 m (85 m + 7,5 m) über NHN.

Durch die gewählte Höhenfestsetzung wird sichergestellt, dass sich die künftigen Firsthöhen der Wohngebäude in zweiter Reihe in die bestehende Nachbarschaft eingliedern und gleichzeitig über zwei Vollgeschosse verfügen können.

4.3. Bauweise

Die Festsetzung über die Bauweise regelt die Notwendigkeit, einen seitlichen Grenzabstand einzuhalten. Für die zusätzlichen Bauflächen in zweiter Reihe wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO festgesetzt, mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern. Diese Bauweise entspricht dem angrenzenden Bestand sowie dem mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Konzept. Somit wird im Änderungsbereich eine der näheren Umgebung entsprechend aufgelockerte Bebauungsstruktur mit Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes sichergestellt.

Die zulässige Bauweise für das allgemeine Wohngebiet (WA) direkt entlang der *Ellerstraße* wurde aus dem Ursprungsplan übernommen.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der gewünschten städtebaulichen Ordnung ausschließlich durch Baugrenzen definiert.

Die „Baufenster“ direkt entlang der *Ellerstraße* wurde aus dem Ursprungsplan übernommen. Das „Baufenster“ für die rückwärtigen Grundstücksbereiche orientiert sich mit einer Tiefe von 16 m an dem nördlich benachbarten „Baufenster in zweiter Reihe“ (s. *Ellerstraße* 110B und 110C). Damit werden ausreichende Sozialabstände gewahrt und die neu zu schaffenden Wohngebäude werden mit den vorhandenen Wohngebäuden in zweiter Reihe eine einheitliche Bauzeile bilden.

Die überbaubaren Grundstücksbereiche im Bereich der straßenseitigen Bebauung entlang der *Ellerstraße* werden lediglich durch die notwendigen Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belasten sind, unterbrochen.

4.5. Sonstige Festsetzungen

4.5.1. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um zukünftig erforderliche Einrichtungen und Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger außerhalb öffentlicher Flächen dauerhaft zu sichern sowie die verkehrliche Erreichbarkeit der Wohngebäude in zweiter Reihe sicherzustellen, sind die betroffenen Privatgrundstücke mit beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) oder mit entsprechenden Baulasten zu belasten.

4.5.2. Anzahl der Wohneinheiten

Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten in dem allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) auf maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt die Nutzungsintensität in der rückwärtigen Grundstücksbereichen und trägt zu einer – unter Würdigung nachbarlicher belange – vertretbaren städtebaulichen Nachverdichtung bei.

5. Örtliche Bauvorschriften

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

5.1. Dächer

Da in dem umliegenden Bereich nahezu ausschließlich Satteldächer vorhanden sind, sind auch im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) die Hauptgebäude ausschließlich als Satteldächer mit einer Neigung von 15 - 35° zu errichten. Diese Festsetzung wird zu einem insgesamt einheitlichen Erscheinungsbild des gesamten Baugebietes beitragen.

Die Dachfarben im gesamten Änderungsbereich sollen sich darüber hinaus an dem im Stadtgebiet vorhandenen Farbkanon orientieren. Extravagante oder modische und damit kurzlebige Dachfarben sind zur Wahrung einer weitgehenden Einheitlichkeit der Farbgestaltung im Änderungsbereich ausgeschlossen. Um ökologischen Belangen gerecht zu werden, sind Anlagen zur Solargewinnung sowie „Gründächer“ von dieser Regelung nicht berührt.

Außerdem lassen die Festsetzungen im Bereich der Nachverdichtungsfläche innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) zu, solange diese eine Breite von maximal 2/3 der Gesamtfassade des Gebäudes sowie einen seitlichen Abstand zum Dachabschluss von jeweils 1,50 m besitzen. Über diese örtliche Bauvorschrift soll einer nachbarschaftsunverträglichen Überformung der Dachlandschaft mittels Gauben und Loggien entgegengewirkt werden.

6. Kennzeichnungen

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

6.1. Baudenkmale / Bodenfunde

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Änderungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler bzw. schutzwürdige Objekte im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vorhanden. Da jedoch archäologische Funde bzw. Befunde nicht grundsätzlich auszuschließen sind, wird im Bebauungsplan auf entsprechende denkmalschutzrechtliche Verhaltensanforderungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer hingewiesen.

6.2. Kampfmittelverdachtsflächen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Änderungsbereiches keine Kampfmittelverdachtsflächen bekannt. Da jedoch nicht unterstellt werden kann, dass sicher keine Kampfmittel im Planbereich vorhanden sind, wird im Bebauungsplanentwurf vorsorglich der Hinweis aufgenommen worden, dass im Geltungsbereich mit Kampfmittelfunden zu rechnen ist.

7. Maßnahmen

7.1. Bodenordnung

Zur Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung ist keine grundsätzliche Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse durch bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Es bedarf ausschließlich der Teilung der vorhandenen Grundstücke sowie der zuvor beschriebenen privatrechtlichen Regelungen bezüglich Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

7.2. Folgekosten der Bauleitplanung

Durch die mit dieser Bauleitplanung verfolgte 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 – *Pommersche Straße* – entstehen keine Folgekosten für die Stadt Osnabrück.

D Umweltbelange

Mit der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zusätzlichen Wohnraumes geschaffen werden. Die Baufenster liegen innerhalb bestehender Gartenflächen mit einer nur geringen ökologischen Wertigkeit. Der bereits ungünstigen bioklimatischen Ausgangssituation wird mit der Ausrichtung der Baufenster parallel zur *Ellerstraße* Rechnung getragen. Von daher wird davon ausgegangen, dass die geplante Nachverdichtung nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des lokalen Stadtklimas führen wird.

Hinsichtlich des Artenschutzes bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken gegen das Vorhaben, da mittels des Hinweises Nr. 8 sicher gestellt wird, dass durch die Verwirklichung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG berührt werden.

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

E Abwägung der Umweltbelange

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 - *Pommersche Straße* – steht nicht im Konflikt zu allgemeinen Umweltbelangen. Die von der *Ellerstraße* ausgehenden Lärmimmissionen werden unter Berücksichtigung der im Änderungsbereich festgesetzten Schutzvorkehrungen als hinnehmbar eingestuft.

F Sonstige Angaben

1. Sozialverträglichkeit

Mit dieser Bebauungsplanänderung sollen u. a. Flächenressourcen für die Realisierung hochwertiger Einfamilienhäuser in einer attraktiven und gefragten Wohnlage in der Dodesheide erschlossen werden. Dabei ist die Möglichkeit der Inanspruchnahme vorhandener Angebote und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur gewährleistet.

Für Kinder sind die öffentlichen Kinderspielplätze im Bereich *Virchowstraße* (ca. 250 Meter Entfernung) und *Sonnenhof* (ca. 350 Meter Entfernung) erreichbar, deren Erhalt durch das „Gesamtstädtische Spielplatzkonzept“ (2009) der Stadt Osnabrück beschlossen wurde. Die Ausweisung eines zusätzlichen Kinderspielplatzes im Änderungsbereich ist aufgrund der hier vorgefundenen Flächenverfügbarkeit sowie der umliegend vorhandenen alternativen Kinderspielmöglichkeiten sowohl auf öffentlichen Kinderspielplätzens als auch auf privaten Gartenflächen nicht möglich bzw. sinnvoll.

2. Flächenbilanz

Planbereichsfläche:	**ca. 4.455 m²**	
Bauflächen:	ca. 4.455 m²	
davon Wohngebiete (WA):		ca. 4.455 m²