

Bebauungsplan Nr. 388 - Haster Esch - 10. Änderung (beschleunigtes Verfahren)

Begründung zum Entwurf

Stand: 09.05.2018

A Rahmenbedingungen

1. Planungsanlass

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 388 – Haster Esch – wird unter Wahrung der städtebaulichen Ordnung beabsichtigt, für den Innenbereich eines vorhandenen Wohnquartiers im Stadtteil Haste zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten auf hierzu geeigneten Grundstücken im Planbereich zu schaffen. Zukünftig sollen Wohngebäude in zweiter Baureihe auf den planbetroffenen Grundstücken zulässig sein.

Das Planungserfordernis resultiert aus der Tatsache, dass für eine verträgliche städtebauliche Nachverdichtung geeignete Flächen im Planbereich vorhanden sind, das notwendige Baurecht hierfür allerdings bislang fehlte. Das aktuelle Entwicklungsinteresse bei einem Teil der Planbetroffenen soll genutzt werden, um die Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten im Stadtgebiet zu beschleunigen.

1.1. Verfahren

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 05.09.2017 die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 388 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Öffentlichkeit hatte vom 11.09.2017 bis zum 06.10.2017 die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern.

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.850 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 (UVP-G) 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 Haste und liegt zwischen den Grundstücken *Ruller Weg* 88, 90 und 92. Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 0,38 ha.

2.2. Bestandsanalyse

Die Grundstücke *Ruller Weg* 88, 90 und 92 weisen eine eingeschossige Straßenrandbebauung auf. Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke werden als Gartenfläche genutzt. Die umliegende Umgebung zeichnet sich durch eine kleinteilige Wohnbebauung, hauptsächlich durch Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, aus.

2.3. Planerische Ausgangslage

2.3.1. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar.

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.

2.3.3. Gesamtstädtisches Spielplatzkonzept

Für die Ermittlung des Bedarfs an öffentlichen Kinderspielplatzflächen ist das „Gesamtstädtische Spielplatzkonzept“ (2009) der Stadt Osnabrück heranzuziehen.

Die Spielraumversorgung ist durch den Kinderspielplatz an der Warnemünder Straße in ausreichendem Maße sichergestellt.

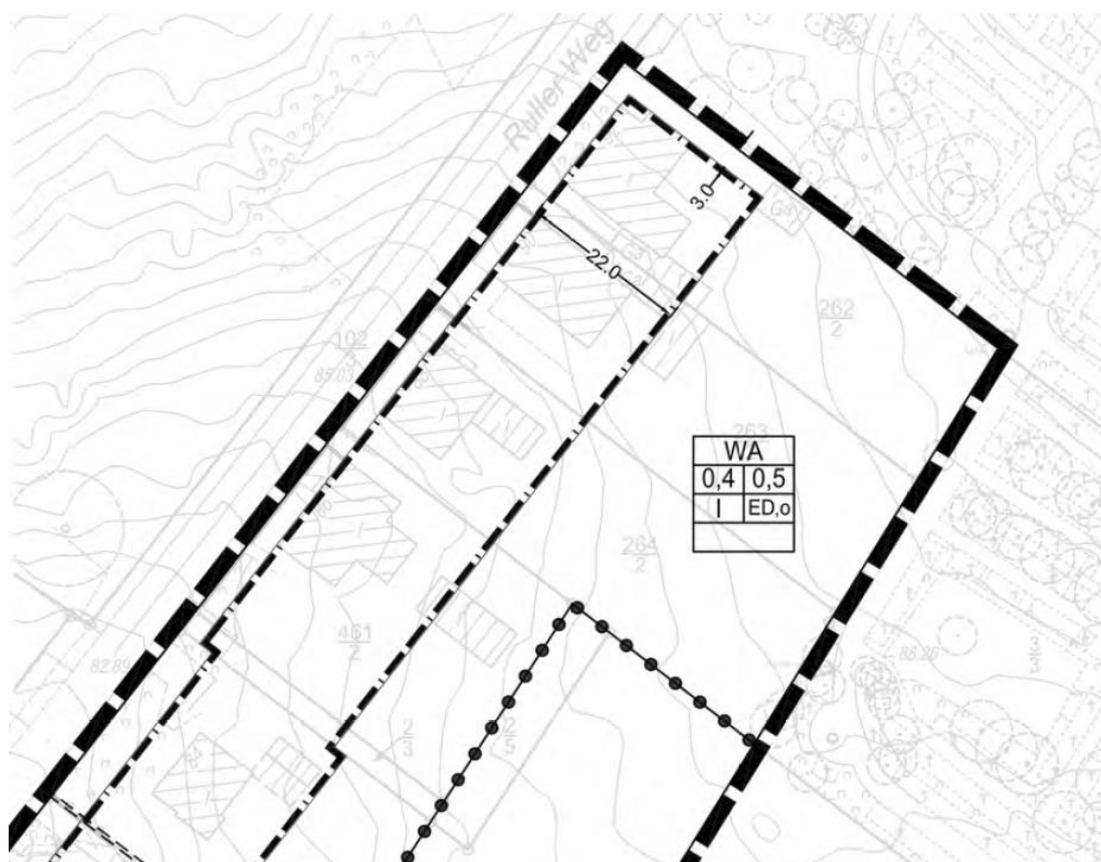
2.4. Rechtliche Ausgangslage

2.4.1. Bebauungsplan

Durch die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 388 – Haster Esch – werden die dieser Planung vorangegangenen Festsetzungen des Bebauungsplans überlagert.

Der von der Planung betroffene Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf I begrenzt. Zudem sieht der Bebauungsplan für diesen Bereich die offene Bauweise vor und setzt fest, dass ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind.

Der Bebauungsplan Nr. 388 – Haster Esch – ist erstmals 02.12.1983 in Kraft getreten.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 388 – Haster Esch –

2.4.2. Wasserrecht

Der Änderungsbereich liegt zum Teil innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebiets der Schutzklasse III.

2.5. Sonstige Belange

2.5.1. Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gelegenen Flächen befinden sich im Privateigentum.

B Planungsziel

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung zusätzlicher Wohneinheiten durch die Bebauung in zweiter Reihe und einer damit verbundenen höheren Ausnutzung der Grundstücksflächen im Planbereich zu schaffen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden, ohne die Wohnqualität im Siedlungsbereich zu beeinträchtigen. Es soll zusätzliches Bauland ausgewiesen werden, ohne dafür Flächen des offenen Landschaftsraumes in Anspruch nehmen zu müssen.

C Planungsinhalt

1. Städtebauliche Grundidee

Die städtebauliche Grundidee besteht darin, die wohnbaulich genutzten Grundstücke im Plangebiet für eine zusätzliche Bebauung in zweiter Reihe planungsrechtlich zu qualifizieren.

Auf diesen Flächen sind bis zu zweigeschossige Baukörper vorgesehen, die die Realisierung von jeweils bis zu zwei Wohneinheiten je entstehendem Gebäude ermöglichen. Die geplante Bebauung in zweiter Reihe soll sich an der vorderliegenden Wohnbebauung orientieren und einen Abstand zu dem südlich angrenzenden Friedhof Haste einhalten.

Die Erschließung der Wohnbebauung in zweiter Reihe soll über die vorgelagerten Grundstücksbereiche erfolgen. Die Herstellung einer öffentlichen Erschließungsstraße, die in die rückwärtigen Grundstücksbereiche hineinführt, stellt sich aufgrund der Größe des Planbereichs als nicht sinnvoll dar. Durch die vorgesehene privatrechtliche Erschließung rückwärtiger Grundstücksbereiche können vorhandene Freibereiche weitgehend erhalten bleiben und eine zusätzliche Bodenversiegelung kann auf das notwendige Maß beschränkt werden.



Bebauungs- und Erschließungskonzept

2. Erschließung

2.1. Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich liegt am Ruller Weg. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche soll über die Vordergrundstücke erfolgen. Eine diesbezügliche Nutzung muss durch Baulasten, Miteigentum oder persönlichen Dienstbarkeiten gesichert werden. Einer unverhältnismäßigen Belastung einzelner Anwohner durch zusätzlich entstehende Verkehre wird dabei durch die Begrenzung der Wohneinheiten pro Gebäude entgegengewirkt.

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. Das Niederschlagswasser kann in die vorhandene Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

2.3. Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Planbereichs befinden sich öffentlich gewidmete Wege im Sinne des § 68 Abs. 1 Satz 2 Telekommunikationsgesetz (TKG), in denen Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze ihre den öffentlichen Zwecken dienende Telekommunikationslinien verlegen können.

Der Planbereich liegt innerhalb des Einzugsbereichs des öffentlichen Kinderspielplatzes an der Warnemünder Straße.

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:

Reine Wohngebiete (WR):	tags: 50 dB(A)	nachts: 40/35 dB(A)
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. Aufgrund der strategischen Lärmkarten der Stadt Osnabrück ist nicht von einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) auszugehen. Die durch die Nachverdichtung zu erwartende Verkehrszunahme führt im Verhältnis zu der bestehenden Verkehrssituation zu keiner wesentlichen Erhöhung der Lärmbelastung.

3.2. Gewerbelärm

Die Bewertung des Gewerbelärms erfolgt nach der TA Lärm. Maßgeblicher Gewerbelärm wirkt auf den Planbereich nicht ein.

4. Städtebauliche Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

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

Um eine verträgliche und städtebaulich vertretbare Nachverdichtung im Änderungsbereich zu gewährleisten, werden für die Bebauung in zweiter Reihe ebenfalls allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 3) festgesetzt.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das bestehende WA-Gebiet entlang der Straße *Ruller Weg* erhöht. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse (Z) wird von I auf II und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 auf 0,8 heraufgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) verbleibt bei 0,4. Damit werden zeitgemäße Ausnutzungskennziffern festgesetzt.

Für die zusätzliche Bebauung innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 (rückwärtige Bebauung in zweiter Reihe) sind nur 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.

Im Planbereich werden einheitlich zwei Vollgeschosse zugelassen, da dies oftmals zu energetisch günstigeren Bauformen führt.

4.2.1. Gebäudehöhen

Um zu verhindern, dass unmaßstäbliche Gebäudehöhen zu nachbarschaftlichen Spannungen innerhalb der Bestandssituation führen, setzt der Bebauungsplanentwurf maximal zulässige Gebäudehöhen fest. Die maximale Gebäudehöhe wird dabei in Bezug auf die Höhe über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt, was eine zweifelsfreie Höhenbestimmung der maximalen Gebäudehöhe definiert.

Aufgrund der örtlichen Topographie, durch die sich eine Höhendifferenz zwischen dem Grundstück *Ruller Weg 88* und *Ruller Weg 92* von ca. 3 m ergibt, wird im WA 1-Gebiet die zulässige Gebäudehöhe auf 98 m über NHN, im WA 2-Gebiet auf 97 m über NHN und im WA 3-Gebiet auf 96 m über NHN festgesetzt.

Mit diesen Höhenfestsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die Gebäude einerseits in die bestehende Umgebung einpassen (vorhandene Gebäudehöhen: *Ruller Weg 88* = ca. 96 m über NHN, *Ruller Weg 90* = ca. 96 m über NHN, *Ruller Weg 92* = ca. 97 m über NHN) und gleichzeitig wirtschaftliche und den heutigen Ansprüchen an Wohnkomfort entsprechende Wohngebäude errichtet werden 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 Straße *Ruller Weg* wurde aus dem Ursprungsplan übernommen.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Planbereich werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Festsetzung von Baulinien ist städtebaulich nicht erforderlich.

Die Baufenstertiefe von 22 m für das allgemeine Wohngebiet (WA) direkt entlang der Straße *Ruller Weg* wurde aus dem Ursprungsplan übernommen. Diese Überbaubarkeit der Grundstücke an der Ellerstraße wird lediglich in den Bereichen der nun festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zurückgenommen.

Die Baufenstertiefe von 20 m für die rückwärtigen Grundstücksbereiche fällt etwas geringer aus als die Tiefe des Baufensters entlang der Straße *Ruller Weg*. Dennoch bietet die Festsetzung damit ausreichend Gestaltungsspielraum auf den einzelnen Baugrundstücken.

4.5. Sonstige Festsetzungen

4.5.1. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Planbereich werden Flächen festgesetzt, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten ist. Das Geh- und Fahrrecht ist erforderlich, um die Erreichbarkeit der rückwärtigen Grundstücksbereiche zu gewährleisten. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger soll den Anschluss des Planbereichs an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz sicherstellen.

4.5.2. Anzahl der Wohneinheiten

Um den Siedlungscharakter eines ruhigen Wohnviertels zu wahren und die Verkehrsbelastung der Anliegerstraße (*Ruller Weg*) auf ein verträgliches Maß zu begrenzen, ist eine zukünftige Nachverdichtung insbesondere durch die Begrenzung der Wohneinheiten zu steuern. Durch die Reduzierung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3) auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude soll die Nutzungsintensität auf moderate Weise eingeschränkt werden, um zu verhindern, dass eine zu hohe und der Lage unangemessene Nutzungsdichte zu städtebaulichen Spannungen führt.

4.5.3. Dachbegrünung

Mit der Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung bei Gebäudedächern mit einer Dachneigung $< 15^\circ$ 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.

5. Nachrichtliche Übernahmen

5.1. Wasserschutzgebiet

Die von der Planung betroffenen Flächen liegen zum Teil im Wasserschutzgebiet der Schutzzone III. Bei der Planung und dem Bau neu entstehender Gebäude müssen die geltenden Nutzungsbeschränkungen beachtet werden, um dem Natur- und Bodenschutz Rechnung zu tragen.

6. Maßnahmen

6.1. Folgekosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung führt nicht zur Notwendigkeit einer Erweiterung der vorhandenen öffentlichen Infrastruktur. Somit fallen keine direkten Folgekosten für die Stadt Osnabrück an.

D Umweltbelange

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 388 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes geschaffen werden. Die Baufenster liegen zum Teil innerhalb bestehender Gartenflächen mit einer nur geringen ökologischen Wertigkeit und einer günstigen bioklimatischen Ausgangssituation, der durch die Ausrichtung der Baufenster Rechnung getragen wird.

Hinsichtlich des Artenschutzes bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken gegen das Vorhaben, da mittels des Hinweises Nr. 6 sicher gestellt wird, dass durch die Verwirklichung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden.

Die geplante Aufstellung 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 mit der Planung einhergehende mögliche Flächenversiegelung sowie der Verlust ökologischer Wertigkeiten können vor dem Hintergrund der beabsichtigten Erleichterung in Bezug auf die Schaffung zusätzlichen Wohnraums als geringfügig eingestuft werden.

F Sonstige Angaben

1. Sozialverträglichkeit

Die Bauleitplanung ermöglicht die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im bestehenden Siedlungsraum. Durch die Angebotsausweitung von Wohnraum kann dabei dem wachsenden Druck auf dem Wohnungsmarkt und einer damit einhergehenden Verteuerung von Wohnraum entgegengewirkt werden.

Die Verdichtung von Siedlungsbereichen führt zwar in der Regel zu Veränderungen im sozialen Umfeld bestehender Wohnsituationen, allerdings versucht die vorliegende Bauleitplanung die Verdichtung auf ein sozialverträgliches Maß zu reduzieren, um den sozialen Frieden im Umfeld des Planbereichs zu wahren.

2. Flächenbilanz

Planbereichsfläche:	ca. 3.850 m²	
Bauflächen:	ca. 3.850 m ²	
davon Wohngebiete (WA):		ca. 3.850 m ²