

Bebauungsplan Nr. 251 - Langenkamp/nördlich Am Mühlenkamp - 3. Änderung (beschleunigtes Verfahren)

Begründung zum Entwurf

Stand: 04.09.2014

A Rahmenbedingungen

1. Planungsanlass

Der Planbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst den städtischen Kinderspielplatz 14-059 *Langenkamp* sowie den südwestlichen Teil des nördlich angrenzenden städtischen Bolzplatzes.

Anlass der Bebauungsplanänderung ist das durch den Rat der Stadt Osnabrück beschlossene „Gesamtstädtische Spielplatzkonzept“, das vorsieht, nicht weiter an der vorgenannten Kinderspielplatzfläche festzuhalten und die dadurch zur Verfügung stehende Fläche einer anderen Nutzung zuzuführen. In Frage kam für den vorliegenden Standort in erster Linie eine zusätzliche Wohnbauflächenentwicklung.

1.1 Verfahren

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 15.06.2010 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 251 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.810 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. 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 Abs. 4 BauGB abgesehen.

2. Ausgangssituation

2.1 Lage im Stadtgebiet

Der Planbereich befindet sich im Stadtteil Schölerberg und liegt nördlich und östlich der Grundstücke *Langenkamp* 15 - 23. Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 0,2 ha.

2.2 Bestandsanalyse

Der Planbereich stellt sich überwiegend als Grünfläche dar.

2.3 Planerische Ausgangslage

2.3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück stellt den Planbereich als Grünfläche dar. Da sich die verbindliche Bauleitplanung nicht aus dem FNP entwickeln kann, ist eine entsprechende Anpassung des FNP 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.

2.3.3 Gesamtstädtisches Spielplatzkonzept

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

2.4 Rechtliche Ausgangslage

2.4.1 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 251 – *Langenkamp*, nördlich *Am Mühlenkamp* – trat erstmals am 05.07.2002 in Kraft und setzt vorwiegend allgemeine Wohngebiete (WA) fest. Für das von dieser Bebauungsplanänderung betroffene Grundstück setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan einen Kinderspielplatz und für eine untergeordnete Teilfläche einen Bolzplatz fest.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans werden zukünftig durch die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung ersetzt.

2.4.2 Grundbesitz

Innerhalb des Planbereichs befinden sich ausschließlich städtische Grundstücksflächen.

B Planungsziel

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 kann mit Hilfe von Nachverdichtung, wie im vorliegenden Fall, zusätzlicher Wohnraum geschaffen, vorhandene Infrastrukturen effizienter genutzt und neue Flächeninanspruchnahme vermieden werden.

C Planungsinhalt

1. Städtebauliche Grundidee

Analog zur bereits bestehenden Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Planbereich sollen auch im Planbereich Reihenhäuser entstehen können. Reihenhäuser weisen neben den geringeren Herstellungskosten auch eine bessere Heizenergiebilanz als ein vergleichbar errichtetes freistehendes Einfamilienwohnhaus auf. Zudem entspricht eine Reihenhausbauweise auch dem Leitbild der „verdichteten Stadt“, im Gegensatz zur flächenverbrauchenden sogenannten „aufgelockerten Stadt“ (klassische Einfamilienhausgebiete).

Auf eine solarenergetische Prüfung wurde aufgrund des geringen Ausmaßes der überbaubaren Grundstücksfläche im Planbereich verzichtet.

2. Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Die fußläufige Erschließung der zusätzlich geplanten Baugrundstücke erfolgt über die bisher als Fußweg ausgewiesene Fläche im nördlichen Änderungsbereich, die auch zukünftig als Fußwege- und Radverkehrsfläche festgesetzt bleiben soll.

Für die für die zusätzliche Baufläche erforderlichen Pkw-Einstellplätze ist eine Gemeinschaftsgaragenfläche im nordwestlichen Bereich des Änderungsbereiches festgesetzt. Diese Fläche wird direkt vom *Langenkamp* erschlossen.

2.2 Technische Erschließung

Die Versorgung des Planbereichs mit Elektrizität, Gas, Trinkwasser, Telekommunikationsleitungen u. ä. kann über das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden.

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

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

Der Planbereich liegt innerhalb des Einzugsbereichs des öffentlichen Kinderspielplatzes 14-083 Jellinghausstraße/Bozener Straße.

3. Immissionsschutz

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 251 wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro RP Schalltechnik, Molenseten 3, Osnabrück, im September 2010 durchgeführt. Die schalltechnische Untersuchung weist nach, dass die Immissionen, die vom in der Nachbarschaft befindlichen Bolzplatz auf die festgesetzten Wohnbauflächen einwirken, den entsprechenden Vorschriften (18. BImSchV) entsprechen. Die Berechnungsergebnisse stellen dar, dass die zu erwartenden Immissionen in Höhe von 47 dB(A) in der empfindlichsten Tageszeit 3 dB(A) unter den vorgesehenen Immissionsrichtwerten liegen und somit keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen.

4. Städtebauliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der integrierten Lage in einer gewachsenen Siedlungsstruktur ist an dieser Stelle eine zusätzliche Wohnbebauung vertretbar. Um keine zusätzlichen Störungen der vorhandenen Wohngebiete in der Nachbarschaft des Planbereichs hervorzurufen, werden auch hier die Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes (WA) der Umgebung im Änderungsbereich übernommen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Planbereich wurden die die Ausnutzungsziffern Z II / GRZ 0,4 / GFZ 0,8 der Umgebungsbebauung übernommen.

4.2.1 Gebäudehöhen

Im Änderungsbereich wird eine max. Gebäudehöhe durch die Definition einer sog. „Hüllkurve“ festgesetzt, um sicher zu stellen, dass sich die geplante Bebauung in die bestehende Umgebung (zwei Vollgeschosse) einfügt. Dabei soll die Gebäudehöhe der hinzukommenden Gebäude auf der den Bestandgebäuden zugewandten Gebäudeseite eine Höhe von 8 m nicht überschreiten. Auf der vom Bestand abgewandten Gebäudeseite können die hinzukommenden Gebäude allerdings eine Gebäudehöhe von bis zu 11 m erreichen.

4.3 Bauweise

Zur Anpassung an die vorhandene Nachbarschaft ist im Änderungsbereich nur die Errichtung von Hausgruppen zulässig.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

4.4.1 Garagen

Da die über diese Bebauungsplanänderung geschaffene zusätzliche Bebauungsmöglichkeit in „zweiter Reihe“ liegt, war im Bauleitplanverfahren ein besonderes Augenmerk auf die

Schutzansprüche der „Vorderliegerbebauung“ zu richten. Dabei wurde versucht, die bestehende Wohnruhe der „Vorderliegergrundstücke“ nach Möglichkeit so wenig wie möglich zu stören. Um dieses Planungsziel zu erreichen, ist im Planbereich eine direkt am *Langenkamp* gelegene Gemeinschaftsgaragenfläche festgesetzt, die den zu erwartenden Zu- und Abgangsverkehr der zusätzlichen Bauflächen in „zweiter Reihe“ aufnehmen soll und die rückwärtigen Grundstücksbereiche von Verkehr entlasten soll. Zusätzlich soll eine Eingrünung der Anlage erfolgen.

4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um zukünftig erforderliche Einrichtungen und Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger außerhalb öffentlicher Flächen dauerhaft zu sichern, sind die betroffenen Privatgrundstücke mit beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zu belasten.

4.6 Anzahl der Wohneinheiten

Um eine gebietsverträgliche Nutzungsdichte zu erreichen, darf innerhalb der entstehenden Reihenhäuser lediglich eine Wohnung pro Gebäude errichtet werden. Damit ist davon auszugehen, dass innerhalb der neu festgesetzten Bauflächen nicht mehr als fünf Wohneinheiten entstehen.

4.7 Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bei der Erstellung der erforderlichen Pkw-Einstellplätze im Bereich der festgesetzten Gemeinschaftsgaragenfläche soll der hier vorhandene Gehölzbestand aufgrund der abschirmenden Wirkung zur Nachbarbebauung und zum *Langenkamp* erhalten bleiben. Im Übergang zu der sich anschließenden Ballspielfläche soll eine angemessene Bepflanzung zur Trennung und geeigneten Abschirmung erfolgen.

5. Örtliche Bauvorschriften

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

5.1 Fassaden

Um Störungen der Gebäudegestaltung bzw. des Gebäudezusammenhangs bei Reihenhäusern zu vermeiden, wird festgesetzt, dass bei der Fassadengestaltung von Reihenhäusern einheitliche Materialien zu wählen sind.

5.2 Einfriedungen

Um zu verhindern, dass die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Bereiche der Baugrundstücke durch hohe, dichte Einfriedungen zu den der Allgemeinheit zugänglichen Verkehrsflächen durch einen Einmauerungseffekt gleichsam „abgeschottet“ werden, sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen nur in Form von heimischen standortgerechten Laubhecken (s. Pflanzliste A) zulässig. Dabei leistet die Verwendung eines heimischen Gehölzes einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität.

Die Hecken können mit durchsichtigen Zaunanlagen kombiniert werden, wodurch das Sicherheitsbedürfnis von Bewohnern mit Kleinkindern und Haustieren ausreichend Berücksichtigung findet.

Um dem nachvollziehbaren Interesse der Bewohner, insbesondere von Doppel- und Reihenhäusern, an einer ungestörten Rückzugsmöglichkeit im Garten Rechnung zu tragen, werden Sichtschutzanlagen zwar zugelassen, aber auf eine allgemein vertretbare Gesamtlänge pro Grundstück reduziert.

Pflanzliste A:

- Heimische standortgerechte Gehölze im Siedlungsbereich -

	deutscher Artenname	botanischer Artenname	Wasser- versorgung trocken/ frisch/nass	Nährstoff- versorgung reich/mittel/ arm	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung Einzelbaum/ Hecke	schnitt- verträglich
Bäume	Feldahorn	Acer campestre	tr/fs	mi	5-15m	E/H	ja
	Spitzahorn	Acer platanoides	fs	re/mi	20-30m	E	
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	fs	mi	25-30m	E	
	Schwarzerle	Alnus glutinosa	fs/na	mi/re	10-20m	E	
	Sandbirke	Betula pendula	tr/fs	ar	20m	E	
	Hainbuche	Carpinus betulus	tr/fs	re/mi	25m	E/H	ja
	Rotbuche	Fagus sylvatica	fs	ar	30m	E/H	ja
	Esche	Fraxinus excelsior	fs/na	re/mi	25-40m	E	
	Wildapfel	Malus sylvestris	tr/fs	re	6-10m	E	
	Schwarz-Pappel	Populus nigra	tr/na	re	20-25m	E	
	Zitterpappel	Populus tremula	tr/fs	mi/ar	20m	E	
	Vogelkirsche	Prunus avium	fs	mi	15-20m	E	
	Traubenkirsche	Prunus padus	fs/na	mi	10m	E	
	Wildbirne	Pyrus pyraeaster	tr/fs	re	12-15m	E	
	Traubeneiche	Quercus petraea	tr/fs	mi	20-30m	E	
	Stieleiche	Quercus robur	fs	mi	40m	E	
	Silberweide	Salix alba	fs/na	mi	25m	E	
	Salweide	Salix caprea	tr/fs	mi	5-8m	E/H	
	Bruchweide	Salix fragilis	fs/na	mi	10-15m	E	
	Korbweide	Salix viminalis	fs/na	re	3-8m	E	
	Eberesche	Sorbus aucuparia	fs/tr	mi	6-12m	E	
	Gewöhnliche Eibe	Taxus baccata	fs/na	re	10m	E/H	ja
	Winterlinde	Tilia cordata	tr/fs	mi	25m	E	
	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	fs	re	35m	E	
	Flatterulme	Ulmus laevis	fs/na	re	25m	E	
	Feldulme	Ulmus minor	tr/fs	re	30m	E	
Bergulme	Ulmus glabra	fs/na	re	30m	E		

	deutscher Artenname	botanischer Artenname	Wasser- versorgung trocken / frisch/nass	Nährstoff- versorgung reich/mittel/ arm	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung Einzelbaum/ Hecke	schnitt- verträglich
Sträucher	Hartriegel	Cornus sanguinea	tr/fs	mi	1-4m	H	
	Hasel	Corylus avellana	tr/fs	re/mi	2-6m	H	
	Weißdorn	Crataegus laevigata	tr/fs	re	2-6m	E/H	ja
	Weißdorn	Crataegus monogyna	tr/fs	mi	2-6m	E/H	ja
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	fs	re/mi	2-4m	H	
	Faulbaum	Frangula alnus	fs/na	ar	1-3m	H	
	Europäische Stechpalme	Ilex aquifolium	tr/fs	mi	3-6m	E/H	ja
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	tr/fs	mi	1-2m	H	ja
	Schlehe	Prunus spinosa	tr/fs	re/mi	1-3m	H	ja
	Hundsrose	Rosa canina	tr/fs	re	1-3m	H	ja
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	fs	re/mi	2-6m	H	
	Traubenholunder	S. racemosa	fs	mi	1-3m	H	
	Ohrweide	Salix aurita	fs/tr	mi	1-3m	H	ja
	Grauweide	Salix cinerea	fs/na	ar	2-5m	H	ja
	Schneeball	Viburnum opulus	fs/na	re	1-3m	H	

	deutscher Artenname	botanischer Artenname	Wasser- versorgung trocken/ frisch/nass	Nährstoff- versorgung reich/mittel/ arm	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung Einzelbaum/ Hecke	schnitt- verträglich
Kletterpflanzen	Waldrebe	Clematis vitalba	fs	re/mi	3-20m	-	ja
	Efeu	Hedera helix	fs	mi	2-20m	-	ja
	Hopfen	Humulus lupulus	fs/na	re/mi	2-6m	-	ja
	Wilder Wein, dreispitziger	Parthenocissus tricuspidata	fs	mi	2-20 m	-	ja
	Wilder Wein, fünfblättriger	Parthenocissus quinquefolia	fs	mi	2-20 m	-	ja
	Geißblatt	Lonicera periclymenum	fs	ar	1-3m	-	ja

6. Maßnahmen

6.1 Bodenordnung

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

6.2 Folgekosten der Bauleitplanung

Durch den Verkauf der städtischen Flächen im Planbereich kann die Stadt Osnabrück Einnahmen erzielen.

D Umweltbelange

Die in den Randzonen des Änderungsbereichs vorhandenen Gehölze sind zum Teil erhaltenswert – hier vor allem ein größerer Baum an der südöstlichen Planbereichsgrenze. Dieser Baum liegt jedoch innerhalb einer Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist.

Im Planbereich finden sich keine für den Artenschutz relevanten Biotopstrukturen; eine artenschutzrechtliche Prüfung ist daher für nicht erforderlich gehalten worden.

Da das Plangebiet innerhalb der Zone 3 des Wasserschutzgebiets Düstrup-Hettlich liegt, sind die Vorgaben der Wasserschutzverordnung zu berücksichtigen.

Die geplante Änderung führt zu keinen erkennbaren, erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltmedien. Umweltbelange sind von der Planung allenfalls unwesentlich berührt.

E Abwägung der Umweltbelange

Der im Planbereich vorhandene erhaltenswerte Großbaum an der südöstlichen Planbereichsgrenze kann nicht als dauerhaft zu erhalten festgesetzt werden, da aufgrund der zukünftigen zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen eine Beeinträchtigung des Baumes nicht ausgeschlossen werden kann.

Die vorliegende Planung stellt die geeignetste Möglichkeit dar, schutzwürdige nachbarliche Interessen, die Nutzung der angrenzenden Freifläche (Bolzplatz) sowie eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung im Siedlungsbereich in Einklang zu bringen.

F Sonstige Angaben

1. Sozialverträglichkeit

Die vorgesehene planungsrechtliche Festsetzung entspricht grundsätzlich den Vorgaben des gesamtstädtischen Spielplatzkonzeptes. Die Inanspruchnahme eines Teilstücks des vorhandenen Bolzplatzes wird angesichts der Gesamtgröße der Spielfläche als vertretbar angesehen.

2. Flächenbilanz

Planbereichsfläche:	ca. 1.810 m²
Bauflächen:	ca. 1.595 m ²
davon Wohngebiete (WA):	ca. 1.040 m ²
davon Gemeinschaftsgaragenfläche (GGa):	ca. 555 m ²
Verkehrsflächen (öffentlich):	ca. 215 m ²