

Bebauungsplan Nr. 260 - Abbioweg - 7. Änderung

Begründung zum Entwurf

Stand: 10.11.2015

A Rahmenbedingungen

1. Planungsanlass

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung in 2. Reihe auf der Ostseite des Westfalenweges geschaffen werden. Dies resultiert einerseits aus dem Wunsch einiger Anwohner, die Grundstücke künftig auch in 2. Reihe bebauen zu können und andererseits aus dem Ziel der Stadt, mögliche Nachverdichtungspotenziale für eine bauliche Verdichtung zu nutzen.

Planverfahren

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 03.11.2015 beschlossen, das Verfahren für die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 260 - Abbioweg - im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8.850 m². Die im Änderungsbereich 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 (städtebauliche 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. Planungsziel

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, durch Änderung des Bebauungsplanes eine Bebauung in 2. Reihe und somit eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Die Änderung des Bebauungsplanes soll einen Beitrag zur baulichen Verdichtung leisten, die letztendlich zu

einer besseren Ausnutzbarkeit sowohl der Baugrundstücke als auch der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen führen kann.

B Ausgangssituation

1. Ausgangssituation und Voruntersuchungen

Lage im Stadtgebiet

Der Planbereich befindet sich im Stadtteil Widukindland und umfasst die Wohngrundstücke östlich Westfalenweg. Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 9.000 m².

1.1. Planerische Ausgangslage

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 260 setzt für den Änderungsbereich allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Zulässig ist eine eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Die Ausnutzungskennziffern sind mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 festgesetzt. Die überbaubare Fläche weist eine Tiefe von 25,00 m sowie einen Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie auf. Als Hauptausrichtung der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan eine traufständige Bebauung festgesetzt.

1.2. Bestandsanalyse

Der Änderungsbereich ist gekennzeichnet durch große Grundstücke mit ca. 50 m Tiefe, die mit frei stehenden Einzelhäusern, orientiert zum Westfalenweg, bebaut sind. Die rückwärtigen Bereiche sind als private Hausgärten gestaltet. Die Erschließung erfolgt vom Westfalenweg. Garagen befinden sich hinter den Hauptgebäuden und werden über die seitlichen Abstandsflächen erschlossen.

Östlich grenzen an die Baugrundstücke eine Waldfläche und der Schulhof der Grundschule an. Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auf einigen Grundstücken Buchenhecken vorhanden.

1.3. Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Konzeption sieht die Schaffung zusätzlicher Bauflächen in den rückwärtigen Grundstücksteilen vor. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Vordergrundstücke vom Westfalenweg aus.

Die Erschließung soll so erfolgen, dass nach Möglichkeit keine baulichen Eingriffe (z.B. Abriss von Carports/Garagen) im Bestand erforderlich werden. Hierfür ist eine Erschließung der rückwärtig entstehenden Grundstücke im Bauwuch der vorhandenen Bebauung vorgesehen. Zur Erschließung sollen im Bebauungsplan jedoch keine verbindlichen Regelungen getroffen werden, um möglicherweise abweichende Vorstellungen der Grundstückseigentümer zur künftigen Aufteilung der Grundstücke berücksichtigen zu können. Der Nachweis einer gesicherten Erschließung ist dann im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

In der Abb. 1 werden eine mögliche Grundstücksaufteilung und eine Variante der Erschließung dargestellt.



Abb. 1: B-Plan Nr. 260, 7. Änderung: städtebauliches Konzept

1.4. Planungsalternativen

Aufgrund der gegebenen Bestandssituation bieten sich keine Alternativen an, die eine grundsätzlich andere angemessene städtebauliche Lösung ermöglichen würden.

2. Voruntersuchungen

2.1. Solarenergetische Prüfung

Mit Hilfe des Computerprogramms GOSOL wurde errechnet, dass das vorliegende Bebauungs- und Erschließungskonzept bei den späteren Wohnhäusern eine gute Nutzung der Solarenergie ermöglicht. Im Durchschnitt können solare Energiegewinne in einer Größenordnung von bis zu ca. 87,5 % erzielt werden.

2.2. Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Abschätzung möglicher Beeinträchtigungen wurden für das Plangebiet die Brutvögel erfasst sowie eine Einschätzung möglicher Auswirkungen auf Fledermäuse vorgenommen.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Überplanung der derzeitigen Gartenbereiche keine erheblichen Beeinträchtigungen der Avifauna und der Fledermäuse zu erwarten sind. Für weitergehende Informationen wird auf das Kapitel D Umweltbelange verwiesen.

2.3. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung, welche weitgehend von reinem Wohnen geprägt ist. Verkehrs- und Gewerbelärm sind nur in geringem Maße vorhanden, so

dass hierfür keine gesonderte Untersuchung erforderlich ist. Besondere Anforderungen an den Schallschutz sind nicht zu stellen.

Lärmemissionen gehen zu Unterrichtszeiten vom Schulhof der benachbarten Grundschule aus. Die Lärmbelastungen durch Kinder sind hinzunehmen und bedürfen keiner besonderen schalltechnischen Würdigung.

2.4. Soziale Infrastruktur

Der Planbereich liegt in unmittelbarer Nähe des Kinderspielplatzes am Westfalenweg. Auch eine Grundschule befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

C Planinhalt

1. Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung bleibt unverändert. Die Erschließung erfolgt vom Westfalenweg aus. Für die rückwärtig entstehenden Grundstücke müssen entsprechende Trassen über die Vordergrundstücke vorgesehen werden. Die Festlegung der genauen Lage bleibt den Grundstückseigentümern überlassen.

Technische Erschließung

Die Versorgung des Planbereichs mit Elektrizität, Gas, Trinkwasser, Telekommunikationsleitungen u. ä. kann über vorhandene Leitungen und Kanäle im Westfalenweg 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 im Westfalenweg angeschlossen werden.

Durch die geplante Bebauung entsteht auf Grund der zusätzlichen Flächenversiegelung ein Mehrabfluss von Niederschlagswasser. Das zusätzlich anfallende Regenwasser kann über den vorhandenen Regenwasserkanal im Westfalenweg abgeleitet werden.

2. Städtebauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird analog der Regelungen der 6. Änderung für den Änderungsbereich übernommen.

Als Art der baulichen Nutzung wird für die Grundstücke im Änderungsbereich allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es wird dabei nach erster und zweiter Bauzeile differenziert. Für die bereits bestehende Bebauung am Westfalenweg gelten künftig die Regelungen für das WA 1. Das entspricht den derzeit geltenden Festsetzungen im Planbereich. Zulässig sind die gem. § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen. Einschränkungen sollen nicht erfolgen. Aufgrund des Zuschnitts der Grundstücke ist jedoch zu erwarten, dass auch künftig die Wohnnutzung fortgesetzt wird.

Für die Bereiche der Nachverdichtung (WA 2) wird ebenfalls allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ausgeschlossen werden für die Baumöglichkeiten in 2. Reihe die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen). Damit sollen potenziell störende Nutzungen vermieden und die erforderliche Wohnruhe sichergestellt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll insgesamt nicht erhöht werden. Die überbaubaren Flächen werden in den Vorderbereichen der Grundstücke auf das heute vorhandene Maß zurückgeführt und damit auf ca. 17,00 m reduziert. In den rückwärtigen Bereichen (2. Baureihe) werden Baufenster mit einer Tiefe von 12,00 m festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in beiden Bereichen mit 0,4 festgesetzt. Dies entspricht für das WA 1 den derzeit gültigen Vorgaben. Im rückwärtigen Bereich wird die Hauptnutzung zusätzlich auf eine Grundfläche von maximal 140 m² begrenzt. Die geringere Ausnutzung im rückwärtigen Bereich soll eine Unterordnung der Bebauung in zweiter Reihe sicherstellen. Zulässig sind in beiden Bereichen eingeschossige Gebäude, woraus in Kombination mit der GRZ die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,4 resultiert. Um denjenigen, die von der Baumöglichkeit in 2. Reihe keinen Gebrauch machen wollen, die Möglichkeit zur Erweiterung der vorhandenen Gebäude zu belassen, wird festgesetzt, dass ausnahmsweise eine Überschreitung der künftigen rückwärtigen Baugrenze im WA 1 um max. 8,00 m zulässig ist, um An- und Umbauten an vorhandenen Gebäuden zu ermöglichen. Für den Fall einer Überschreitung der Baugrenze ist jedoch eine Bebauung in 2. Reihe auf den dazugehörigen Grundstücken unzulässig.

Gebäudehöhen

Die künftig zulässigen Gebäude in 2. Reihe (WA 2) sollen in der Dimensionierung den Gebäuden an den Straßen untergeordnet sein. Zulässig sind im Bereich der 2. Bauzeile daher ausschließlich eingeschossige Gebäude, die eine Traufhöhe von 4,00 m, gemessen über Oberkante gewachsenem Gelände in der Gebäudemitte, nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe wird durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe auf 9,00 m beschränkt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Grundsätzlich gilt, wie im derzeit rechtskräftigen Plan, die offene Bauweise. Zulässig sind in der ersten Bauzeile Einzel- und Doppelhäuser. In der zweiten Reihe sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Damit soll der vorhandenen Bebauung im Umfeld Rechnung getragen werden. Der Ausschluss von Doppelhäusern in der zweiten Bauzeile soll die Beeinträchtigungen der bereits vorhandenen Wohnnutzung minimieren.

Pkw-Stellplätze

Die privaten Stellplätze sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Garagen und Nebenanlagen

Zur Sicherung der Grün- und Freiflächen ist im WA 2 die Errichtung von Garagen, Carports und sonstiger Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im seitlichen Bauwich zulässig. Für das WA 1 soll aufgrund der Bestandssituation keine gesonderte Regelung erfolgen.

Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird zur weitgehenden Wahrung der Wohnruhe und zur Vermeidung von zu starkem Fahrzeugverkehr in den rückwärtigen Bereichen (WA 2) auf eine Wohneinheit pro Wohngebäude beschränkt.

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. Dies ist privatrechtlich zu regeln. Festsetzungen im Bebauungsplan werden hierzu nicht getroffen.

Erhalt und Ergänzung der Heckenstrukturen

Als Minimierungsmaßnahme wird der Erhalt der vorhandenen Buchenhecken entlang der östlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Auf den Grundstücken ohne Hecken sind diese zu ergänzen. Damit soll ein gestalterisch verträglicher Übergang zwischen den Baugrundstücken und der benachbarten Waldfläche erreicht werden.

3. Örtliche Bauvorschriften

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

Dächer

Zur Sicherstellung eines einheitlichen Erscheinungsbildes wird festgesetzt, dass geneigte Dächer nur in den Farbtönen rot, braun oder schwarz eingedeckt werden dürfen. Damit soll ein negatives Erscheinungsbild durch die Verwendung andersfarbiger Dachpfannen vermieden werden.

4. Kennzeichnungen

Gesonderte Kennzeichnungen sind für den Änderungsbereich nicht erforderlich. Der Hinweis, dass im gesamten Geltungsbereich ein Kampfmittelverdacht nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, ist bereits in den textlichen Festsetzungen zur 6. Änderung enthalten.

5. Maßnahmen

Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplans ist keine Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse durch bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Eine Neuparzellierung im Falle von Grundstücksteilungen kann einzelfallbezogen erfolgen.

D Umweltbelange

Mit der 7. Änderung des B-Planes 260 werden auf derzeitigen Grün- bzw. Gartenflächen (Scherrasen) mit Gehölzstrukturen und zum Teil prägenden Einzelbäumen mehrere Baufenster zur Errichtung von Wohngebäuden festgesetzt. Während die Grünflächen im Allgemeinen keine relevante ökologische Wertigkeit aufweisen, erreichen Heckenstrukturen sowie Einzelgehölze teilweise durchaus eine nennenswerte ökologische Bedeutung. Auf Grund der Anwendung des § 13 a BauGB ist der Verlust von ggf. höherwertigen Biotopstrukturen nicht quantifiziert worden; eine diesbezügliche Kompensation erfolgt von daher ebenfalls nicht.

Hinsichtlich des Artenschutzes bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken gegen das Vorhaben, da mittels entsprechender Hinweise sichergestellt wird, dass durch die Verwirklichung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden. Vor dem Hintergrund der durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden die Hinweise inhaltlich folgendermaßen ergänzt: Zeitfenster für Baubeginn und Baufeldräumung Juli - Februar, Beseitigung strauchartiger

Gehölze: Oktober - Februar, Baumfällungen: November - Februar, Abriss von Gartenhäusern: November - Mitte März.

Sollten diese Zeitfenster nicht eingehalten werden können, sind unmittelbar vor der Durchführung der Arbeiten Kontrollen von entsprechenden Spezialisten erforderlich.

Im Rahmen der Planung werden natürlich gewachsene Bodengesellschaften überplant bzw. neu versiegelt. Eine diesbezügliche Kompensation erfolgt auf Grund der Anwendung des § 13 a BauGB nicht.

Insgesamt sind mit dem Vorhaben negative Auswirkungen hinsichtlich der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften (Verlust von Gehölzstrukturen und Einzelbäumen) sowie Boden (Neuversiegelung) verbunden.

E Abwägung der Umweltbelange

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird ein Beitrag zur Nachverdichtung geleistet, der zu einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur beiträgt und die Inanspruchnahme neuer Baugebiete im Außenbereich zu minimieren hilft. Die artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass mit der zusätzlichen Bebauung keine Konflikte hinsichtlich des Artenschutzes verbunden sind. Um entsprechende Verbotstatbestände zu vermeiden wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch die Nutzung des vorhandenen Erschließungssystems und die Begrenzung der bebaubaren Fläche wird die zusätzliche Versiegelung soweit wie möglich minimiert.

Der vorhandene Baumbestand in der Nachbarschaft wird berücksichtigt, indem die Baufenster von der Grundstücksgrenze etwas über den Kronenbereich der Bäume hinaus abgerückt werden. Damit soll sichergestellt werden, dass auch der Wurzelbereich der Bäume während der Bauphase nicht beeinträchtigt wird und die Bäume dauerhaft in ihrer Vitalität erhalten werden können.

Insgesamt überwiegen somit die positiven Aspekte der Planung die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

F Sonstige Angaben

Flächenbilanz

Planbereichsfläche:	ca. 8.850 m²
Bauflächen (WA):	ca. 8.850 m ²