

Bebauungsplan Nr. 497 - Nördl. Auf dem Klee - 1. Änderung (beschleunigtes Verfahren)

Begründung zum Entwurf

Stand: 31.01.2018

A Rahmenbedingungen

1. Planungsanlass

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 497 – Nördlich Auf dem Klee – wird unter Wahrung der städtebaulichen Ordnung beabsichtigt, die Bebaubarkeit des Flurstücks 282/3 der Flur 4 der Gemarkung Haste zu erleichtern und damit eine zeitnahe Schaffung von Wohnraum zu forcieren.

1.1. Verfahren

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 05.09.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 497 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 Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 495 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 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 Haste und liegt zwischen Petersweg, Auf dem Klee und Professor-Horstmann-Straße.

Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 495 m².

2.2. Bestandsanalyse

Der Änderungsbereich stellt sich als extensiv begrünte öffentliche Grünfläche dar.

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.

2.4. Rechtliche Ausgangslage

2.4.1. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 497 – Nördlich Auf dem Klee – trat 02.10.1998 erstmals in Kraft.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 497 – Nördlich Auf dem Klee –

B Planungsziel

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, eine weitere Erschließungsmöglichkeit für ein derzeit unbebautes Grundstück planungsrechtlich abzusichern.

C Planungsinhalt

1. Städtebauliche Grundidee

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 497 – Nördlich Auf dem Klee – weist für das Flurstück 282/3 der Flur 4 der Gemarkung Haste eine derzeit ungenutzte Bebauungsmöglichkeit auf. Das Flurstück wird im Grundbuch als selbstständiges Buchgrundstück geführt.

Das Grundstück liegt nicht an einer mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche oder hat einen solchen Zugang zu ihr, so dass der von baulichen Anlagen ausgehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit und ungehindert möglich wären (vgl. § 4 Absatz 1 der Niedersächsischen Bauordnung).

Grundsätzlich könnte eine Erschließung des Flurstücks 282/3 über das östlich angrenzende Baugrundstück Petersweg 5 sichergestellt werden, sofern die Benutzung dieses Baugrundstücks für diesen Zweck durch Baulast, Grunddienstbarkeit oder Miteigentum gesichert wäre. Aktuell weisen beide Grundstücke dieselbe Eigentümerin auf.

Da auf Baugrundstücken regelmäßig auch notwendige Pkw-Einstellplätze nachgewiesen werden müssen, ist davon auszugehen, dass bei einer Bebauung des hier in Rede stehenden Flurstücks 282/3 mindestens ein Pkw-Einstellplatz auf dem Baugrundstück angelegt werden würde. Dazu wäre eine Zufahrt über das Grundstück Petersweg 5 anzulegen. Diese Zufahrt würde allerdings sehr dicht am Bestandsgebäude Petersweg 5 vorbeiführen und mit einer Beseitigung von Baum- und Strauchpflanzungen einhergehen.

Aufgrund der mittlerweile erfolgten Erschließung neuer Bauflächen im Bereich der westlich an das Flurstück 282/3 angrenzenden Professor-Horstmann-Straße zeichnet sich nunmehr eine alternative Erschließungsmöglichkeit für das unbebaute Grundstück ab, denn auch über einen direkten Anschluss des Grundstücks an die Professor-Horstmann-Straße wäre eine Erschließung denkbar.

Um eine gesicherte Erschließung des Flurstücks 282/3 über die Professor-Horstmann-Straße zu ermöglichen, ist der Bebauungsplan Nr. 497 – Nördlich Auf dem Klee – entsprechend zu ändern.

Die von der Planänderung betroffene Fläche ist derzeit im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Zukünftig soll diese Fläche auf einem 5 m breiten Teilstück zwar weiterhin als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, allerdings gleichzeitig als Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist (überlagernde Festsetzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 21 des Baugesetzbuchs).

Durch die Planänderung entfällt ein öffentlicher Pkw-Einstellplatz im Straßenraum der Professor-Horstmann-Straße und es kommt neben einer zusätzlichen Flächenversiegelung zu einer Zerschneidung einer erst kürzlich angelegten öffentlichen Grünfläche.

2. Städtebauliche Festsetzungen

2.1. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um zukünftig erforderliche Einrichtungen und Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger außerhalb öffentlicher Flächen dauerhaft zu sichern, ist das betroffene Grundstück mit beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zu belasten.

Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger können durch Grunddienstbarkeit oder Baulast gesichert werden.

D Umweltbelange

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 497 – Nördlich Auf dem Klee – wird auf einer derzeitigen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ eine weitere Erschließungsmöglichkeit für ein auch über den Petersweg zu erschließendes Grundstück festgesetzt. Obschon die Grünfläche derzeit noch keine hohe ökologische Wertigkeit aufweist, führt der Planentwurf zu einer Zerschneidung der zu bepflanzenden öffentlichen Grünfläche sowie zu einer zusätzlichen Versiegelung in einer Größenordnung von ca. 33 bis 56 m². Eine diesbezügliche Kompensation erfolgt auf Grund der Anwendung des § 13a BauGB nicht.

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. Flächenbilanz

Planbereichsfläche:	ca. 495 m ²
Grünfläche (öffentlich):	ca. 495 m ²