

## **Bebauungsplan Nr. 138 - Hülsebrink - 1. Änderung (beschleunigtes Verfahren)**

### **Begründung zum Entwurf**

Stand: 09.05.2018

## **A Rahmenbedingungen**

### **1. Planungsanlass**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 – Hülsebrink – wird unter Wahrung der städtebaulichen Ordnung beabsichtigt, für den Innenbereich eines vorhandenen Wohnquartiers im Stadtteil Schölerberg zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten auf einem hierzu geeigneten Grundstück zu schaffen.

Durch die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs geschaffen werden. Es soll zusätzliches Bauland ausgewiesen werden, ohne dafür Flächen des offenen Landschaftsraumes in Anspruch nehmen zu müssen. 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.

#### **1.1. Verfahren**

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 05.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 138 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. 1.290 m<sup>2</sup>. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 östlich der Straße Langenkamp und südlich der Straße Hülsebrink. Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 0,13 ha.

### **2.2. Bestandsanalyse**

Der Planbereich stellt sich als unbebautes und gärtnerisch genutztes Grundstück dar. Entlang der Straße Langenkamp befinden sich Mehrfamilienhäuser. Das von der Planung betroffene Grundstück wird von einem Wohnweg, der von der Straße Hülsebrink abgeht, erschlossen. Die Straße Hülsebrink erschließt hauptsächlich Einfamilienhäuser.

### **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**

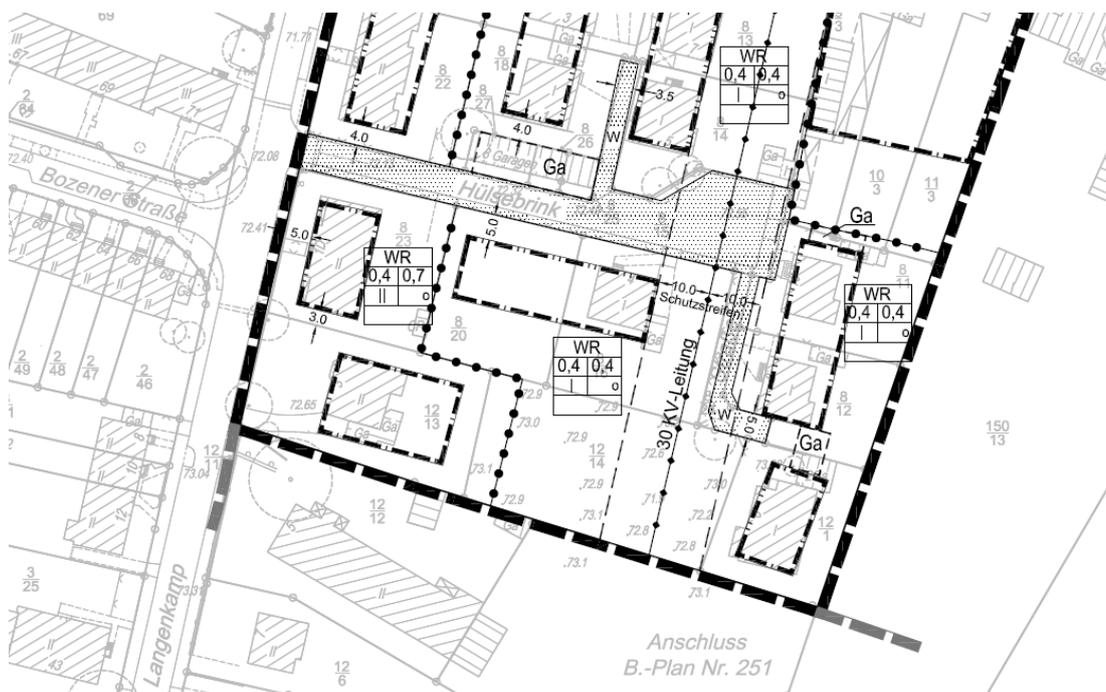
Für die Ermittlung des Bedarfs an öffentlichen Kinderspielplatzflächen ist das „Gesamtstädtische Spielplatzkonzept“ (2009) der Stadt Osnabrück heranzuziehen.

Die Spielraumversorgung ist für den Planbereich durch den Kinderspielplatz an der Jellinghausstraße / Bozener Straße in ausreichendem Maße sichergestellt.

## 2.4. Rechtliche Ausgangslage

### 2.4.1. Bebauungsplan

Der Planbereich befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 138 – Hülsebrink –, welcher erstmals am 01.12.1966 in Kraft getreten ist. In Nordsüdrichtung setzt der Bebauungsplan Nr. 138 – Hülsebrink – eine 30-KV-Freileitung sowie einen Bereich von zweimal zehn Meter als Schutzstreifen parallel zur Leitungsachse fest.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 138 – Hülsebrink -

### 2.4.2. Wasserrecht

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

## 2.5. Sonstige Belange

### 2.5.1. Eigentumsverhältnisse

Das im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gelegene Grundstück befindet sich im Privateigentum.

## B Planungsziel

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von zusätzlichem Wohnraum durch die Bebauung einer zurzeit untergenutzten Freifläche zu schaffen.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen soll eine Nachverdichtung durch eine geordnete bauliche Entwicklung sichergestellt werden, um die Wohnqualität im Siedlungsbereich aufrecht zu erhalten bzw. möglichst nicht zu beeinträchtigen.

## **C Planungsinhalt**

### **1. Städtebauliche Grundidee**

Die städtebauliche Grundidee besteht darin, eine derzeit untergenutzte Freifläche für die Schaffung von Wohnraum zu qualifizieren. Das von der Planung betroffene Grundstück wird von der Stichstraße „Hülsebrink“ erschlossen.

Auf der von der Planung betroffenen Fläche sollen ein bis zwei Wohngebäude mit maximal zwei Vollgeschossen entstehen, welche sich in ihrer Gestaltung und Gebäudehöhe an den benachbarten Bestandsgebäuden orientieren. Um die Wohnqualität im Umfeld aufrecht zu erhalten und einer unverhältnismäßigen Belastung des Wohnumfelds durch zusätzlich entstehende Verkehre entgegenzuwirken, wird im Bebauungsplan die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten begrenzt.

### **2. Erschließung**

#### **2.1. Verkehrliche Erschließung**

Der Planbereich wird über die Straße Hülsebrink erschlossen. Einer unverhältnismäßigen Belastung einzelner Anwohner durch zusätzlich entstehende Verkehre wird dabei durch die Begrenzung der Wohneinheiten 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 Jellinghausstraße / Bozener Straße.

### **3. Immissionsschutz**

Für städtebauliche Planungen ist generell die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu berücksichtigen. Hierbei sind den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen die schall-

technischen 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

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 reinen Wohnnutzung (tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A)) im Umfeld des Planbereichs nicht eingehalten werden. Tags liegen die Lärmbelastungen, die von der östlich verlaufenden Bundesautobahn A33 ausgehen, mit 55-60 dB(A) über den Orientierungswerten und entsprechen dem Lärmpegelbereich II. Die Überschreitung liegt allerdings unter 10 dB(A) und ein Maximalwert von 60 dB(A) wird nicht überschritten, womit ungestörte Unterhaltungen in den ungeschützten Außenwohnbereichen grundsätzlich möglich sind. In den Nachstunden liegen die Überschreitungen mit 50 bzw. 55 dB(A) deutlicher über den Orientierungswerten. Deshalb sind hier geeignete passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

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 schallgedämmte Lüftungseinrichtungen grundsätzlich dort erforderlich, wo der Grenzwert der Lärmvorsorge von 49 dB(A) nachts überschritten wird. Dies ist im vorliegenden Fall in den Lärmpegelbereichen  $\geq$  II bei straßenlärmmzugewandten 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. Maßgeblicher Gewerbelärm wirkt auf den Planbereich nicht ein.

## 4. Städtebauliche Festsetzungen

### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der integrierten Lage in einer gewachsenen Siedlungsstruktur ist an dieser Stelle eine zusätzliche Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll. Analog zu der unmittelbaren Nachbarbebauung wird im Planbereich ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) definiert. Über die Grundflächenzahl wird geregelt, wie groß der Anteil der Grundstücksfläche ist, der versiegelt werden darf. Die GFZ beschreibt die Größe der zulässigen Geschossflächen (aller Vollgeschosse) in Relation zur Grundstücksgröße.

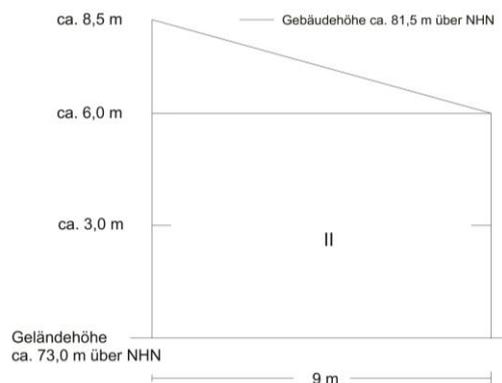
Um eine städtebaulich sinnvolle und der Lage des Planbereichs angemessene städtebauliche Dichte zu erreichen, werden für den Änderungsbereich die Ausnutzungsziffern  $GRZ=0,4$  /  $GFZ=0,8$  festgesetzt.

Gebäude mit zwei Vollgeschossen sind aus energetischer Sicht günstiger einzustufen als Gebäude mit nur einem Vollgeschoss, da sie eine höhere Kompaktheit aufweisen. Als Maß für die Kompaktheit eines Baukörpers findet das sog. A/V-Verhältnis Anwendung. Dabei gilt es, dass je kleiner die wärmeübertragende Hüllfläche A im Verhältnis zum Gebäudevolumen V wird, desto weniger Wärme verliert ein Gebäude bezogen auf seine Nutzfläche. Anzustreben ist somit grundsätzlich ein möglichst niedriger A/V-Wert. So ist z.B. beim Übergang von einem auf zwei Vollgeschosse ein sehr starker Rückgang des A/V-Verhältnisses zu verzeichnen, was letztendlich zu einer energetisch optimierten Bauform führt.

#### 4.2.1. Gebäudehöhen

Um zu verhindern, dass unmaßstäbliche Gebäudehöhen zu nachbarschaftlichen Spannungen innerhalb der Bestandssituation führen, setzt der Bebauungsplan maximale Gebäudehöhen fest, die sich an dem umliegenden Siedlungszusammenhang orientieren.

Das Gelände des Änderungsbereichs liegt auf einer Höhe von ca. 73,0 m über NHN. Durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 81,5 m über NHN soll sichergestellt werden, dass sich künftige Wohngebäude in den Siedlungszusammenhang einfügen.



Systemschnitt Gebäudehöhen – ohne Maßstab

#### 4.3. Bauweise

Die Festsetzung über die Bauweise regelt die Notwendigkeit, einen seitlichen Grenzabstand einzuhalten.

Zur Anpassung an die vorhandene Nachbarschaft wird für die zusätzliche Baufläche im Planbereich die offene Bauweise festgesetzt.

#### 4.4. Sonstige Festsetzungen

##### 4.4.1. Anzahl der Wohneinheiten

Durch die Reduzierung der Anzahl der zulässigen auf maximal zwei Wohneinheiten für Einzelhäuser und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte für Doppelhäuser soll die Nutzungsintensität auf moderate Weise eingeschränkt werden, um zu verhindern, dass eine zu hohe und der Lage unangemessene Nutzungsdichte zu städtebaulichen Spannungen führt.

##### 4.4.2. 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.

Von dieser Verpflichtung sind Teilflächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden sowie Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachfläche, die 50 m<sup>2</sup> nicht übersteigt, ausgenommen.

## 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 zu einer Notwendigkeit einer Erweiterung der vorhandenen öffentlichen Infrastruktur. Somit fallen keine direkten Folgekosten für die Stadt Osnabrück an.

## D Umweltbelange

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zusätzlichen Wohnraumes geschaffen werden. Das Baufenster liegt innerhalb einer bestehenden Gartenfläche mit einer nur geringen ökologischen Wertigkeit und einer sehr günstigen bioklimatischen Ausgangssituation. Vor diesem Hintergrund und auch angesichts der bestehenden südlich gelegenen Bebauung führt die Ausrichtung des geplanten Baufensters, das sich quer zur Strömungsrichtung (NNO) der Kaltluft erstreckt, nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen.

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 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 mit der Planung einhergehende mögliche Flächenversiegelung sowie der Verlust ökologischer Wertigkeiten können vor dem Hintergrund der möglichen 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 Angebotsausweisung 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 und den sozialen Frieden im Planbereich sowie im Umfeld des Planbereichs zu wahren.

### 2. Flächenbilanz

Planbereichsfläche:	<b>ca. 1.290 m<sup>2</sup></b>
Bauflächen:	ca. 1.290 m <sup>2</sup>
davon Wohngebiete (WA):	ca. 1.290 m <sup>2</sup>