

Bebauungsplan Nr. 22 (1) - Schwanenburgstraße - 7. Änderung (beschleunigtes Verfahren)

Begründung zum Entwurf

Stand: 02.10.2019

A Rahmenbedingungen

1. Planungsanlass

Die Stadtwerke Osnabrück AG prüfen regelmäßig im Rahmen der Generalentwässerungsplanung die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes im Stadtgebiet. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass der Regenwasserkanal in der Straße *Heiligenweg* hydraulisch an der Grenze der Belastbarkeit ist.

An dem o. g. Kanal sind u. a. die Wohngrundstücke im Bereich der *Schwanenburgstraße* angeschlossen. Mit der Herstellung eines neuen Regenrückhaltebeckens (RRB) im Plangebiet soll ein hoher Anteil an Regenwasser aus diesem Bereich bereits vor Einleitung in den Kanal im *Heiligenweg* zurückgehalten und dann gedrosselt an den Kanal abgegeben werden, wodurch dieser deutlich entlastet werden kann.

Mit der Herstellung des RRB kann zudem künftig auf ein vorhandenes RRB im Bereich des Bolzplatzes *Schinkelbergstraße* und ein privates RRB auf dem Grundstück des Schinkelbades verzichtet werden. Das eröffnet die Möglichkeit, dort zusätzliche Bauflächen, u.a. für dringend benötigte Wohnungen, zu realisieren.

1.1. Verfahren

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 29.01.2019 die Durchführung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22(1) im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Öffentlichkeit hatte vom 04.02.2019 bis zum 01.03.2019 die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zu der Planung zu äußern. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8.500 m². Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Schinkel und liegt nördlich der *Schinkelbergstraße* und östlich angrenzend an die *Schwanenburgstraße*. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 8.500 m².

2.2. Bestandsanalyse

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Wiese dar. In den Randbereichen zur *Schwanenburgstraße* und zur *Schinkelbergstraße* sind einige Großbäume und Gehölzstrukturen vorhanden. Im Osten der Fläche befindet sich ein kleines Regenrückhaltebecken, an welches östlich Wohnbebauung in Einfamilienhäusern mit westexponierten Gärten angrenzt.

Etwa in der Mitte der Wiese befinden sich zwei Fußballtore, ohne dass in der Örtlichkeit eine abgegrenzte Spielfläche erkennbar ist.

Im Westen und Osten grenzen an das Plangebiet Wohnnutzungen an, im Südwesten befindet sich das Schinkelbad. Südöstlich des Plangebietes befinden sich Dauerkleingärten.

Nördlich des Plangebietes geht die Freifläche in einen durch Grün geprägten Bereich mit informellen Wegeverbindungen in Richtung *Biedendieckstraße* über.

Das Gelände des Plangebietes ist bewegt und steigt von West nach Ost um ca. 7 m sowie von Süd nach Nord und ca. 2 m an.

2.3. Schalltechnische Untersuchung

Der auf einem Bolzplatz entstehende Lärm ist im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Vom Büro RP Schallschutz (Osnabrück) wurde daher zur Beurteilung des Spiel- und Sportlärms eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die einschlägigen Lärmwerte eingehalten werden, sofern die östlich angrenzenden Gärten und Wohnhäuser durch einen 4 m hohen Lärmschutzwall gegenüber der Lärmquelle abgeschirmt werden.

2.4. Untersuchung Artenschutz

Bereits im Jahr 2016 wurde vom Büro Kohlbrecher und Korte eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt, die auch die Flächen im Änderungsbereich berücksichtigte. Bezüglich der Untersuchungsergebnisse wird auf das Kapitel D Umweltbelange verwiesen.

2.5. Planerische Ausgangslage

2.5.1. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück ist der westliche Teil des Plangebietes als Grünfläche, der östliche als „sonstige übergeordnete oder örtliche Verkehrsstrasse“ (Mittlere Verbindung Ost) dargestellt. Im südöstlichen Teil ist zudem ein Regenrückhaltebecken dargestellt. Die südlich angrenzende Schinkelbergstraße ist als „wichtige Grünverbindung“ gekennzeichnet.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Die vorliegende Planung weicht in Teilbereichen von der Darstellung im Flächennutzungsplan ab. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist daher nach Abschluss des Planverfahrens erforderlich.

2.5.2. Gesamtstädtisches Spielplatzkonzept

Im „Gesamtstädtische Spielplatzkonzept“ (2009) der Stadt Osnabrück ist die Fläche als Bewegungsfläche gekennzeichnet, die erhalten und perspektivisch hinsichtlich Ihrer Attraktivität und Ausstattung aufgewertet werden soll.

2.6. Rechtliche Ausgangslage

2.6.1. Bebauungsplan

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 22(1) ist der Änderungsbereich im Westen als öffentliche Grünfläche mit einem Spielplatz festgesetzt, der östliche Teil als Verkehrsfläche. Im Bebauungsplan ist zudem nachrichtlich eine vorhandene 110 kV-Freileitung mit einem Schutzstreifen beidseits von jeweils 19 m dargestellt.

2.7. Sonstige Belange

2.7.1. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Änderungsbereich befinden sich im Eigentum der Stadt Osnabrück.

B Planungsziel

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Regenrückhaltebeckens zu schaffen. Zudem soll der geplante Bolzplatz planungsrechtlich gesichert und zeitnah realisiert werden.

C Planinhalt

1. Städtebauliche Grundidee

In diesem besonderen Planungsfall wurde kein „städtebauliches“ Konzept erarbeitet, da eine bauliche Nutzung der Fläche und insbesondere die Errichtung von Gebäuden nicht vorgesehen sind. Auf Grundlage der Generalentwässerungsplanung wurde das RRB dimensioniert und unter Berücksichtigung der Höhenlage und der Gefällesituation im Änderungsbereich angeordnet. Alternativen zur Anordnung des Beckens wurden geprüft, mussten jedoch aufgrund von Zwangspunkten, die mit der Zu- und Abführung des Regenwassers zusammenhängen, verworfen werden.

Die Anordnung des Bolzplatzes erfolgte unter der Maßgabe, dass auch weiterhin im Norden des Plangebietes die bisherigen Wegverbindungen aufrechterhalten werden können. Zur Abschirmung der vorhandenen Wohnnachbarschaft vor Spiellärm wird östlich des Bolzplatzes ein Lärmschutzwall vorgesehen.

Mit der gewählten Anordnung der Nutzungen auf der Fläche können einerseits die Realisierung des Beckens sowie die Herstellung eines funktionalen Bolzplatzes ermöglicht werden. Andererseits verbleiben Grünflächen, die eine allgemeinen Nutzung des Geländes für die Bewohner der Nachbarschaft ermöglichen.



Abb. 1: Plankonzept (Büro ibt, Juli 2019)

2. Erschließung

2.1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung bleibt gegenüber der heutigen Situation unverändert.

3. Immissionsschutz

3.1. Verkehrslärm

Die bisher im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsstrasse wird aufgehoben. Es erfolgt künftig eine Festsetzung als Grünfläche. Insofern geht vom Plangebiet kein nennenswerter Verkehrslärm aus.

3.2. Gewerbelärm

Da gewerbliche Nutzungen im Änderungsbereich nicht zugelassen werden, gehen vom Plangebiet keine Gewerbelärmbelastungen aus.

3.3. Spiel- und Sportlärm

Zur Sicherstellung des erforderlichen Schallschutzes gegenüber Sportlärm wird östlich angrenzend an den Bolzplatz ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4 m festgesetzt.

4. Städtebauliche Festsetzungen

4.1. Grünflächen

Innerhalb des Planbereichs werden ausschließlich öffentliche Grünflächen als eigenständiger Nutzungszweck festgesetzt, da die Flächen der Öffentlichkeit, d. h. der Nutzung durch die Allgemeinheit, zugeführt werden sollen. Baugebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung werden nicht festgesetzt.

4.2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Wartung und Pflege von Regenrückhaltebecken und Bolzplatz wird innerhalb der festgesetzten Grünflächen ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Die Festsetzung zusätzlicher Leitungsrechte ist im Bereich öffentlicher Grünflächen nicht erforderlich.

4.3. Erhalt von Bäumen und Bepflanzung des Lärmschutzwalles

Einige Bäume im Änderungsbereich sind bezüglich Vitalität, Erscheinungsbild und der prägenden Wirkung auf das Stadtbild erhaltenswert. Diese Bäume werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Zur Minimierung des Eingriffs soll der Lärmschutzwall, für dessen Herstellung heute vorhandene Gehölze gerodet werden müssen, mit heimischen Gehölzen neu bepflanzt werden. Mit der Bepflanzung des Walls wird neben ökologischen Aspekten auch gestalterischen Anforderungen gegenüber der vorhandenen Wohnnachbarschaft Rechnung getragen. Um die Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen sicherzustellen, müssen Arten aus der nachstehenden Pflanzliste A verwendet werden.

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	

4.4. Herstellung Lärmschutzwall

Im schalltechnischen Nachweis wurde ermittelt, dass zum Schutz der vorhandenen Wohnnachbarschaft östlich des Bolzplatzes ein 4,00 m hoher Lärmschutzwall erforderlich ist. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und des begrenzt verfügbaren Platzes wird festgesetzt, dass der Lärmschutzwall als Kombination aus Wall und Wand ausgeführt werden kann. Aus gestalterischen Gründen soll dabei die auf den Wall aufzusetzende Wand eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass der Lärmschutzwall auf der verfügbaren Fläche errichtet werden kann und eine ausreichend breite Basis erhält, um die notwendige Stabilität zu gewährleisten und die erforderlichen Böschungsneigungen einzuhalten. Nach der geplanten Eingrünung wird die aufgesetzte Wand nur noch untergeordnet sichtbar sein.

5. Kennzeichnungen

Kennzeichnungen im Bebauungsplan nach § 9 Absatz 5 BauGB sollen insbesondere die Bauherinnen und Bauherren auf bestimmte Risiken hinweisen, damit sie sich bei einer eventuellen Bebauung darauf einrichten können.

5.1. Altlasten

Altlasten sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

5.2. Kampfmittelverdachtsflächen

Da Kriegseinwirkungen nicht sicher ausgeschlossen werden konnten, wurde durch die Polizeidirektion Hannover eine Luftbilddauswertung durchgeführt. Dabei wurden im Plangebiet mehrerer Bombentrichter und Kampfmittelverdachtsflächen identifiziert. Die Verdachtsflächen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Vor Beginn konkreter Maßnahmen auf dem Grundstück wird vor Ort eine Kampfmittelsondierung durchgeführt.

6. Nachrichtliche Übernahmen

6.1. Hochspannungsfreileitung

Die vorhandene 110 kV - Hochspannungsfreileitung wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

7. Maßnahmen

7.1. Bodenordnung

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

7.2. Folgekosten der Bauleitplanung

Die Herstellung des RRB erfolgt durch die SWO Netz GmbH.

Die Aufteilung der Kosten für die Herstellung / Verlegung des Bolzplatzes ist im weiteren Verfahren zwischen der SWO Netz GmbH und dem Osnabrücker ServiceBetrieb zu klären.

D Umweltbelange

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 (1) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Regenrückhaltebeckens geschaffen werden, zusätzlich soll ein vorhandener Bolzplatz planungsrechtlich gesichert werden. Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen einen artenreichen Scherrasen und umgebende Ziergehölze mit einer überwiegend nur geringen ökologischen Wertigkeit sowie einer günstigen bioklimatischen Ausgangssituation. Der erhaltenswerte Baumbestand ist über entsprechende Festsetzungen im Plan gesichert. Die Inanspruchnahme der anstehenden Böden kann hinsichtlich ihrer ökologischen Wertigkeit nicht beurteilt werden; die vorhandenen Luftbilder deuten allerdings auf eine nur geringe anthropogene Überformung und damit auf möglicherweise höhere Wertigkeiten hin. Die ökologisch ausgerichtete Bepflanzung des Walls und die (allenfalls) bedingt naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens - es entstehen relativ steile, bis 7 m tiefe Böschungen, sowie eine strukturarme Beckensohle - können den Änderungsbereich hinsichtlich seiner ökologischen Wertigkeit und Strukturvielfalt ggf. mittelfristig aufwerten. Inwieweit vorhandene Gehölzstrukturen aufgrund der ggf. entwässernden Wirkung des tiefen Regenrückhaltebeckens beeinträchtigt werden können, soll im Rahmen eines entsprechenden Monitorings beobachtet werden.

Hinsichtlich des Artenschutzes bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken gegen das Vorhaben, da mittels der textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7 sichergestellt wird, dass durch die Verwirklichung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes kann zu erheblichen Beeinträchtigungen planungsrelevanter Schutzgüter führen, die aber aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB keine Kompensationsverpflichtung nach sich ziehen würden.

E Abwägung der Umweltbelange

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für die Realisierung eines erforderlichen Regenrückhaltebeckens geschaffen. Dies dient dazu, durch zusätzliches Rückhaltevolumen die Vorflut zu entlasten und damit einen Beitrag zur Reduzierung von Abflussspitzen bei Regenereignissen zu leisten. Zudem wird künftig auf die Festsetzung einer Verkehrsfläche für eine bisher geplante Straße mit überörtlicher Bedeutung verzichtet. Dies

entlastet die bestehende Wohnnachbarschaft vor bisher vorgesehenem Verkehrslärm und führt dazu, dass die bisher als Verkehrsfläche festgesetzten Bereiche künftig nicht mehr versiegelt werden können. Der bisher zulässigen vollständigen Versiegelung der Verkehrsstrasse steht künftig lediglich die versiegelte Fläche des Bolzplatzes gegenüber. Die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen sichern gesunde Wohnverhältnisse in der Nachbarschaft. Die naturnahe Gestaltung des geplanten Regenrückhaltebeckens wird dazu führen, dass das grüne Erscheinungsbild und die ökologischen Funktionen weitgehend erhalten bzw. ausgeglichen werden. Die Nutzbarkeit eines großen Teils der Flächen für die Allgemeinheit bleibt auch künftig gegeben.

Aus den genannten Gründen ist die Planung auch unter Umweltaspekten vertretbar.

F Sonstige Angaben

1. Flächenbilanz

Planbereichsfläche:	ca. 8.500 m²
Grünflächen (öffentlich):	ca. 8.500 m ²
davon Fläche für Lärmschutzwall	ca. 600 m ²
davon Fläche für Regenrückhaltebecken	ca. 2.200 m ²
davon Fläche für Bolzplatz	ca. 1.200 m ²