

Stadt Fürstenuau



Planungs-, Bau- und Umweltausschuss

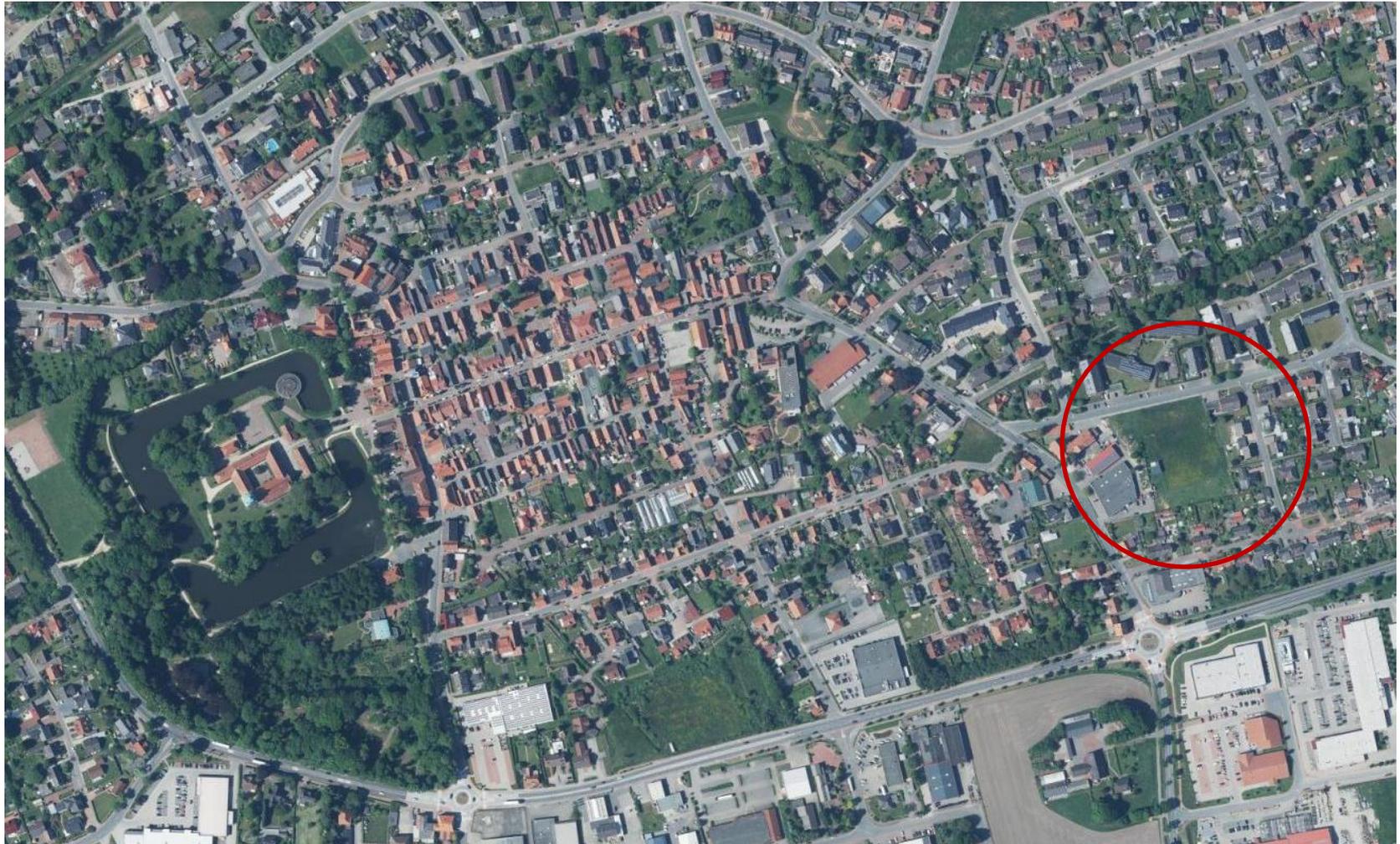
Bebauungsplan Nr. 4 „Apfelwiese III“, 7. Änderung



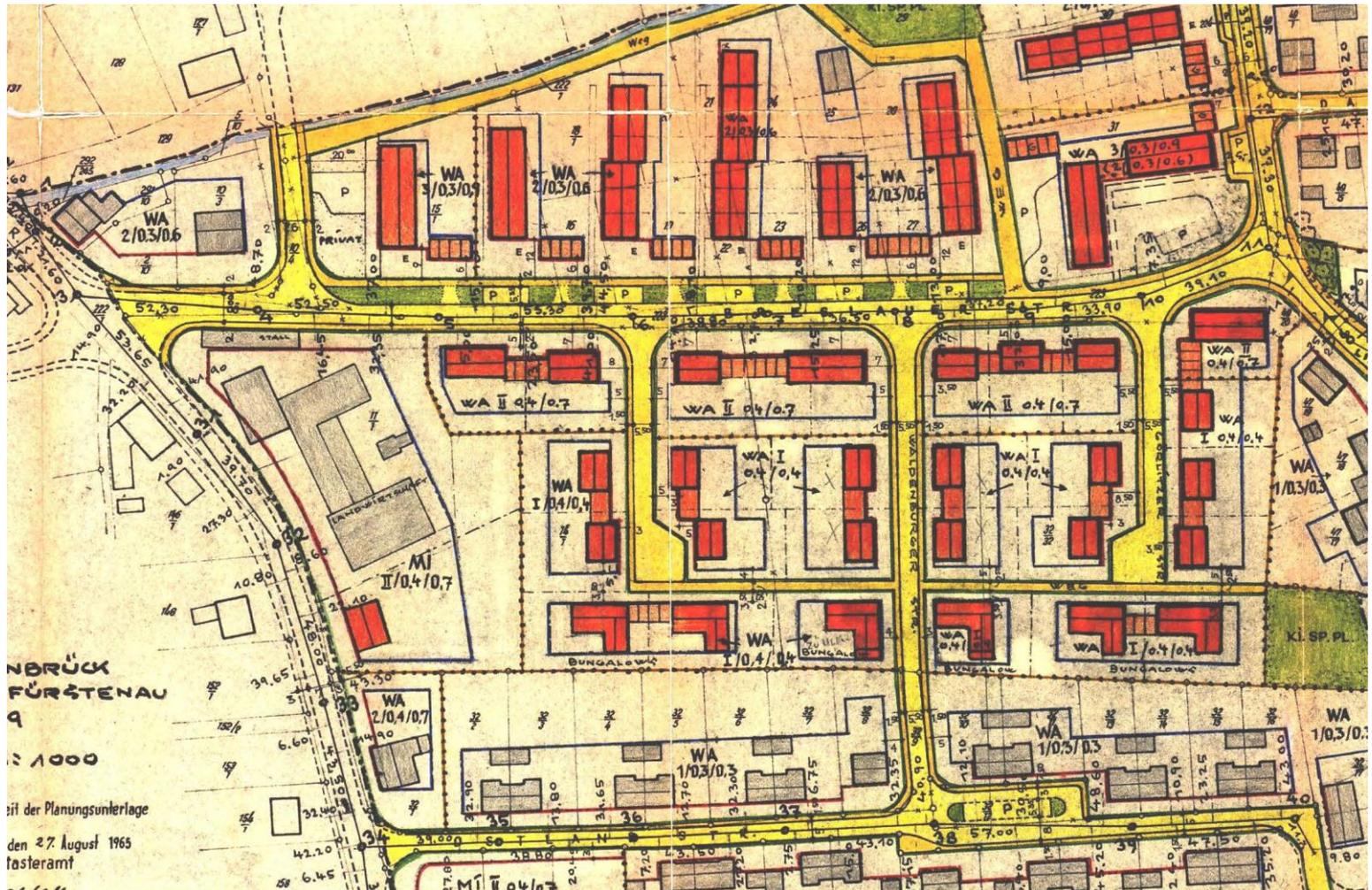
Dienstag, 20. Mai 2019



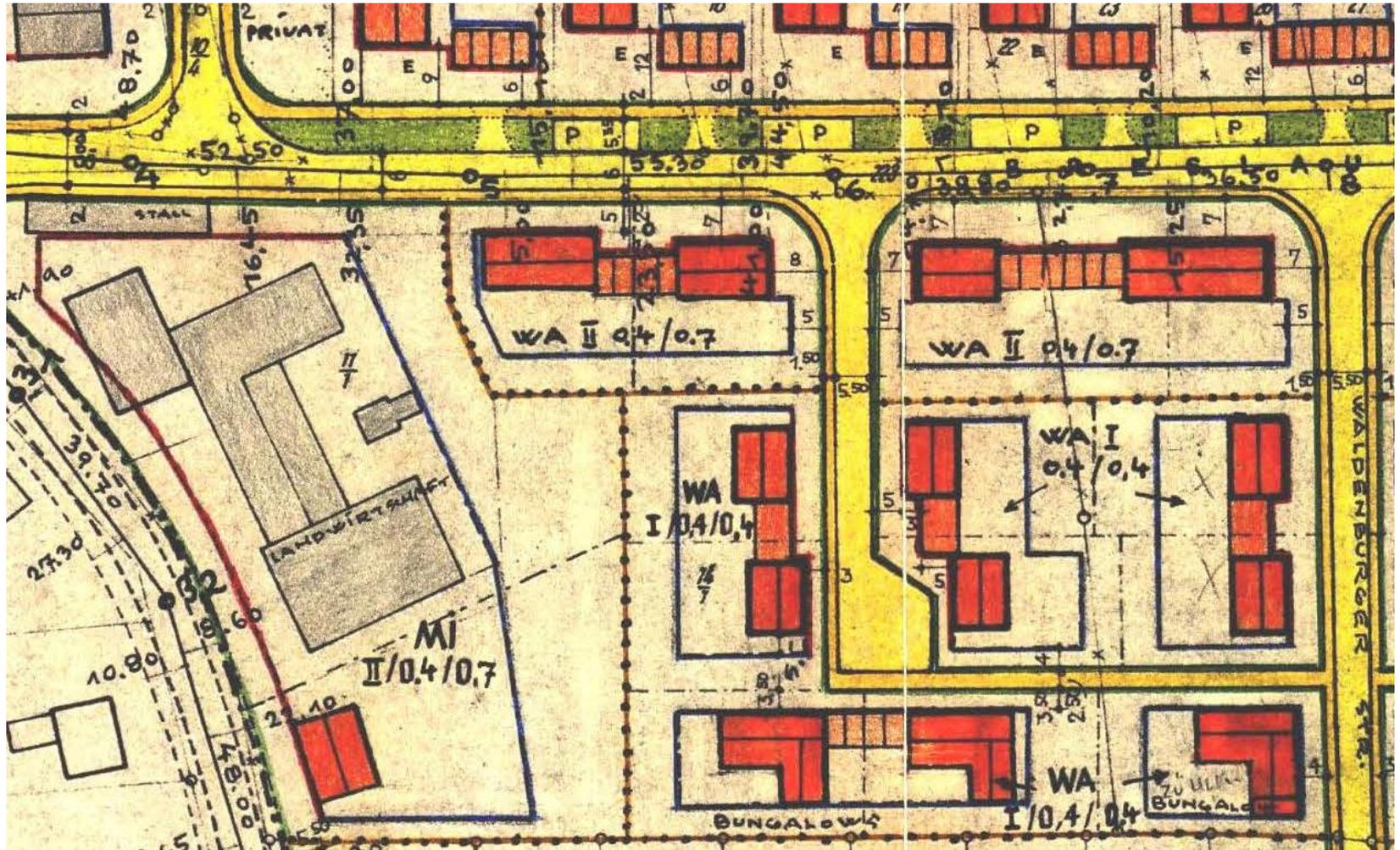
Lage im Ort



Rechtskräftiger Bebauungsplan



Rechtskräftiger Bebauungsplan



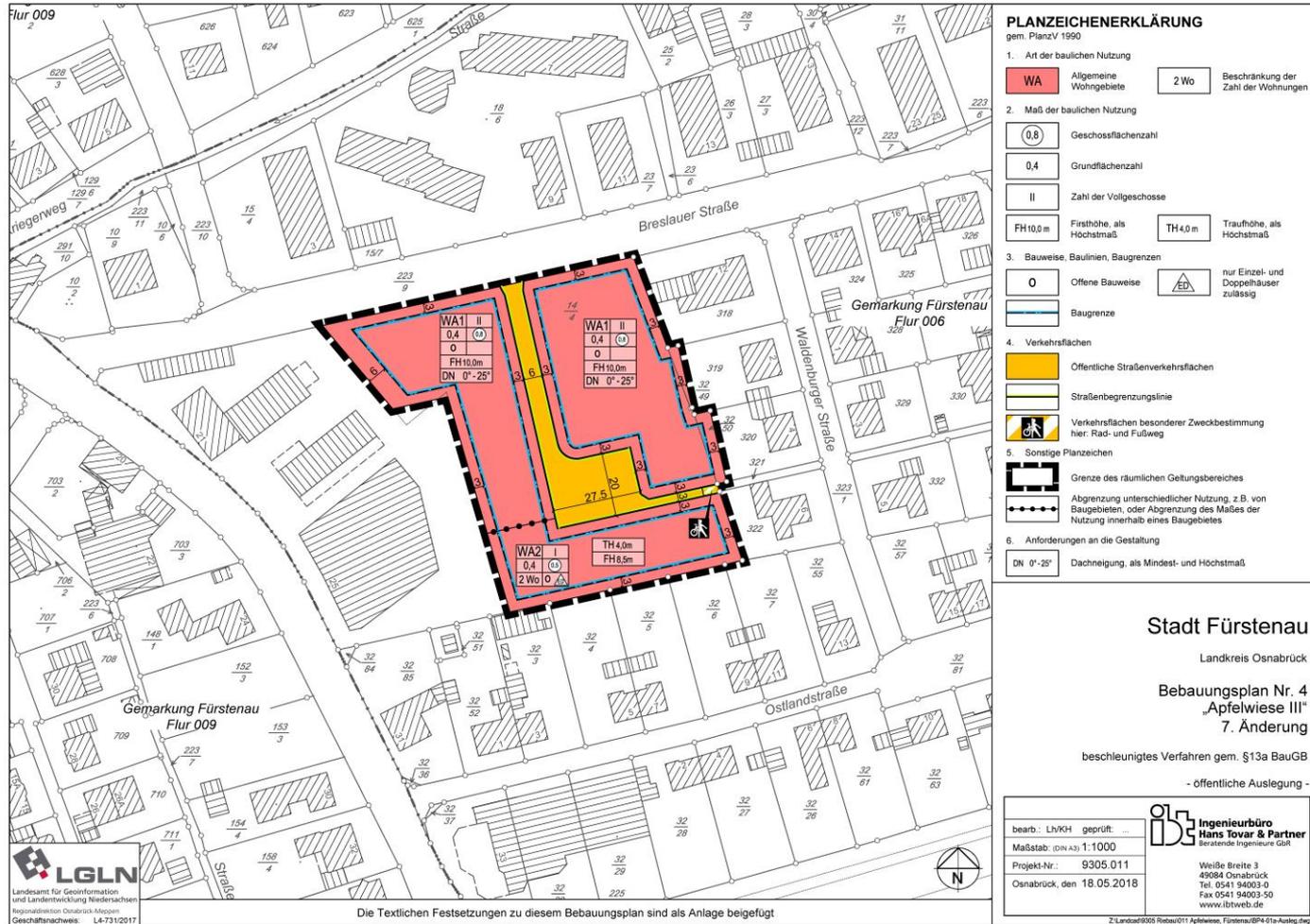


Städtebauliches Konzept

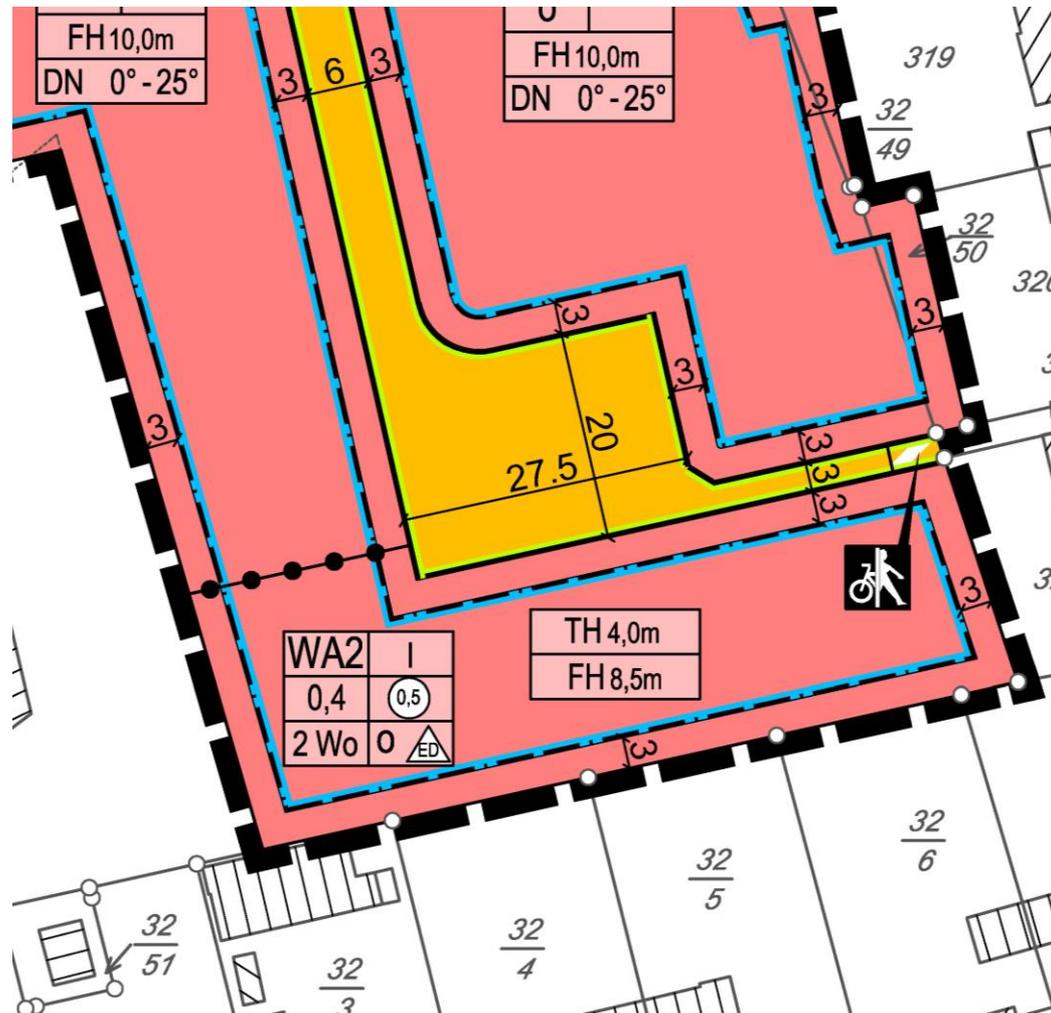




Entwurf des Bebauungsplanes



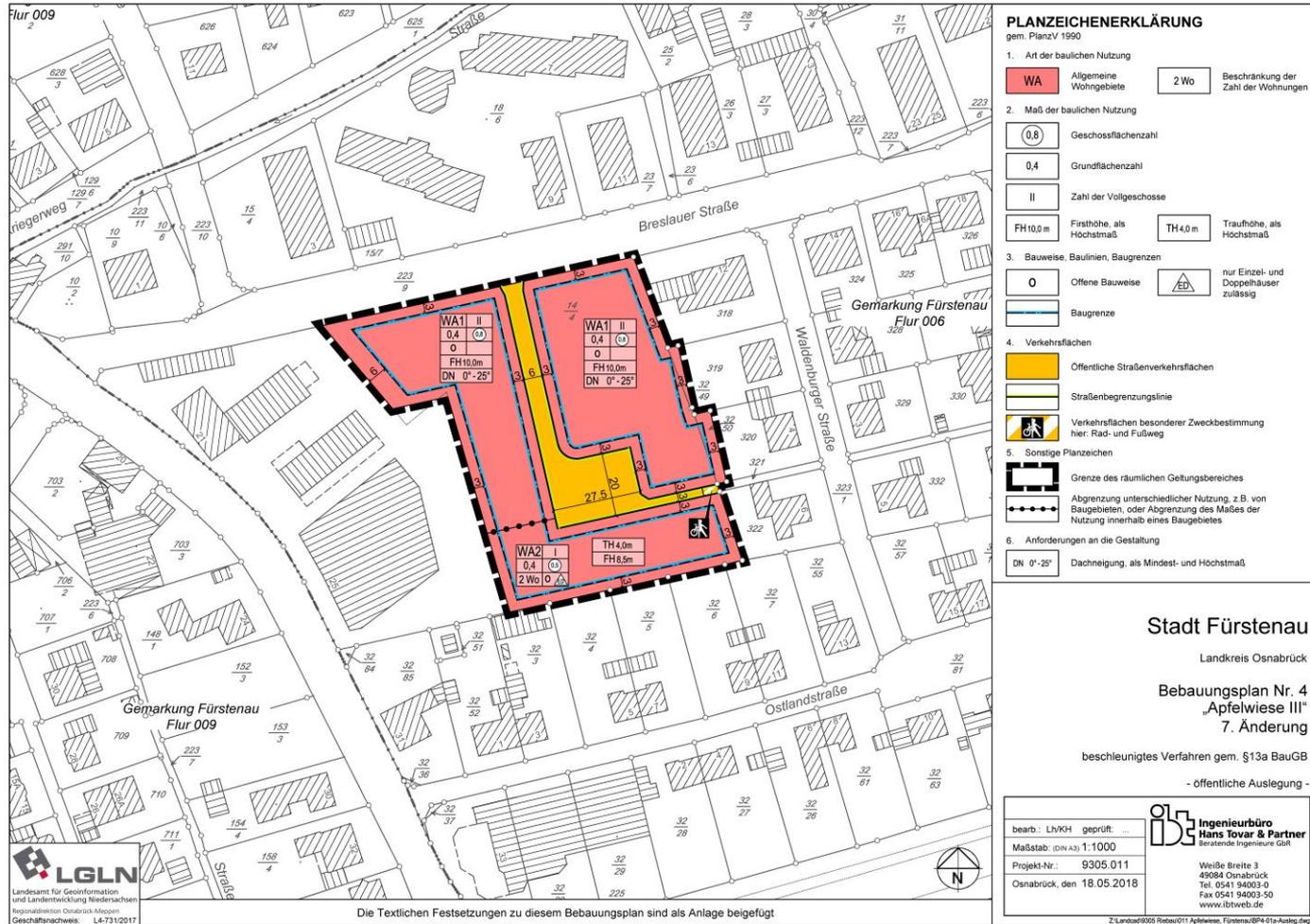
Entwurf des Bebauungsplanes



- Allgemeines Wohngebiet **WA 2**
- Zahl der Vollgeschosse: $Z = 1$
- offene Bauweise
- GRZ: 0,4
- GFZ: 0,5
- max. 2 Wohnungen je Gebäude
- nur Einzel- und Doppelhäuser
- Traufhöhe: max. 4,0 m
- Firsthöhe: max. 8,5 m



Entwurf des Bebauungsplanes





Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB



Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB



Träger öffentlicher Belange ohne Rückmeldung

1. Agentur für Arbeit Osnabrück
2. Amt für regionale Landesentwicklung –
Weser-Ems
3. AWIGO GmbH
4. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
5. Deutsche Bahn AG - DB Immobilien
6. Ericsson Services GmbH
7. Ev.-luth. Kirchenamt Osnabrück -Stadt und
-Land
8. Evang.-luth. Kirchgemeinde „St. Georg“
Fürstenau
9. Freiwillige Feuerwehr Fürstenau
10. Freiwillige Feuerwehr Schwagstorf
11. Freiwillige Feuerwehren der SG Fürstenau
12. Katholische Kirchengemeinde „St.
Katharina“ Fürstenau
13. Klosterrentamt Osnabrück
14. Kreis Steinfurt
15. Landesamt für Bergbau, Energie u.
Geologie
16. Landwirtschaftskammer Niedersachsen –
Forstamt Osnabrück
17. LGLN Osnabrück
18. NLWKN
19. Polizeiinspektion Osnabrück-Land
20. Samtgemeinde Fürstenau
21. Samtgemeinde Fürstenau – Abteilung
Zivilschutz
22. Samtgemeinde Herzlake
23. Staatliches Baumanagement Osnabrück-
Emsland

Träger öffentlicher Belange ohne Bedenken

24. Samtgemeinde Freren
25. Samtgemeinde Lengerich
26. Stadt Bramsche
27. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
28. Gemeinde Berge
29. Samtgemeinde Neuenkirchen
30. Gemeinde Bippen
31. Stadt Osnabrück – Stadt- u. Kreisarchäologie
32. Niedersächsische Landesforsten – Forstamt Ankum
33. Amprion GmbH
34. Samtgemeinde Artland
35. Niedersächsische Landesbehörde für Straßen und Verkehr – Luftfahrtbehörde
36. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
37. Gemeinde Hopsten
38. Erdgas Münster GmbH
39. Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim
40. Samtgemeinde Bersenbrück
41. Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Außenstelle Bersenbrück
42. Bischöfliches Generalvikariat Osnabrück
43. RWE Westnetz GmbH
44. Landkreis Emsland
45. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück

Nr. 46 Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 „Große Aa“

- Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür eine **entsprechende Erlaubnis** zu beantragen.

Abwägungsvorschlag:

- **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen**

Nr. 47 LGLN

- Es wurde eine erste **Luftbildauswertung** durchgeführt. Auf die weitere, kostenpflichtige Auswertung, die von der Kommune zu beauftragen ist, wird hingewiesen.

Abwägungsvorschlag:

- **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen**

Nr. 48 Wasserverband Bersenbrück

- Die **Wasserleitungen** im geplanten Gebiet müssen noch verlegt werden. Dies sollte **vor der Verlegung der Kabel- und Gasrohrleitungen** erfolgen. Die **Sandauffüllung sollte erst nach der Verlegung der Wasserleitungen erfolgen**, sodass eine Durchmischung des Sandbodens mit Unterboden vermieden werden kann.

Abwägungsvorschlag:

- Vor Baubeginn der Maßnahme ist ein Termin zur Abstimmung des Vorgehens bei der Erschließung des Plangebietes anzuberaumen. Hierbei wird ebenfalls die Reihenfolge festgelegt, wann welche Versorgungsleitungen (nach Durchführung des Kanalbaus) verlegt werden.
- **Dem Hinweis wird gefolgt.**

Nr. 48 Wasserverband Bersenbrück

- Der Seitenraum der öffentlichen Flächen ist für die vorschriftsgemäße Verlegung aller Ver- und Entsorgungsleitungen nicht ausgelegt, sodass die **Sicherheitsabstände nicht eingehalten** werden können. Zwischen dem WV und der Stadt wurde ein **Gestattungsvertrag** abgeschlossen, in dem ein **Schutzstreifen von 0,8 m** vereinbart wurde. In diesem dürfen keine Leitungen anderer Versorger verlegt werden.

Nr. 48 Wasserverband Bersenbrück

Abwägungsvorschlag:

- Die geplante Straßenbreite beträgt insgesamt 6,00 m. Bei Verlegung einer Wasserleitung DN 100 im Plangebiet werden für die Wasserleitung unter Berücksichtigung der Vorgaben des Wasserverbandes rund 0,95 m benötigt. Für den Regenkanal sind rund 1,40 m erforderlich, für den Schmutzkanal ca. 1,10 m. Somit bleibt für die restlichen Versorgungsleitungen eine Trassenbreite von 2,55 m.
- **Dem Hinweis wird gefolgt.**

Nr. 48 Wasserverband Bersenbrück

- Für eine ordnungsgemäße Verlegung der Leitungen müssen die **Sicherheitsabstände** zwingend eingehalten werden. DIN-Normen, Vorschriften und Regelwerke sind zu beachten. Es sollte **frühzeitig ein Ortstermin** anberaumt werden, um die Lage der einzelnen Leitungen abzustimmen.

Abwägungsvorschlag:

- Ein frühzeitiger Ortstermin mit den Versorgern vor der Ausschreibung im Zuge der Erschließungsplanung durch das zuständige Ingenieurbüro in Abstimmung mit dem Wasserverband und den Versorgungsträgern wird anberaumt. Die konkrete Klärung der Verlegung erfolgt nicht im Bauleitplanverfahren.
- **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Nr. 48 Wasserverband Bersenbrück

- Den Versorgern soll bei der Realisierung ein **größeres Zeitfenster** eingeräumt werden. Den Versorgern sollen die **Endausbauhöhen** mitgeteilt werden. Dies soll bereits bei der Ausschreibung der Maßnahme in das Leistungsverzeichnis aufgenommen werden.

Abwägungsvorschlag:

- Die Planung der Bauzeitenpläne erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung durch das zuständige Ingenieurbüro in Abstimmung mit dem Wasserverband und den Versorgungsträgern. Die konkrete Klärung der zeitlichen Abläufe erfolgt nicht im Bauleitplanverfahren. Gleiches gilt für die Festlegung der Ausbauhöhe im Endausbauzustand.
- **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Nr. 48 Wasserverband Bersenbrück

- Die geltenden **DIN-Normen, Vorschriften und Regelwerke** sollen bei zukünftigen Bebauungsplänen berücksichtigt werden. („Vegetationstechnik im Landschaftsbau“, „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen“, Unfallverhütungsvorschriften „Bauarbeiten“, Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ...)

Abwägungsvorschlag:

- Vegetation ist nach städtebaulichem Konzept derzeit nicht vorgesehen. Dennoch werden alle Normen bei der späteren Erschließungsplanung durch das zuständige Ingenieurbüro berücksichtigt.

- **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Nr. 48 Wasserverband Bersenbrück

- Regen- und Schmutzwasserkanäle sowie die dazugehörigen Schächte sollten die **Geh- und Radwege in ihrer Fläche nicht berühren** und den nötigen Platz im Seitenraum verringern.

Abwägungsvorschlag:

- Die Schachtbauwerke der Kanalisation werden üblicherweise im Rahmen der Erschließungsplanung in den Straßenkörper gesetzt. Die genaue Lage wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch das zuständige Ingenieurbüro in Abstimmung mit dem Wasserverband Bersenbrück festgelegt.
- **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Nr. 48 Wasserverband Bersenbrück

- Die **Freigabe des Baugebietes** an die Bauherren sollte erst erteilt werden, **wenn alle Versorgungsleitungen verlegt worden sind**, da in der Vergangenheit die Verlegung der Leitungen unter erschwerten Bedingungen durchgeführt werden musste.

Abwägungsvorschlag:

- Die Baufreigabe wird von der Stadt Fürstenuau nach erfolgter Erschließung erteilt.
- **Dem Hinweis wird gefolgt.**

Nr. 48 Wasserverband Bersenbrück

- Derzeit sind **keine freien Kapazitäten** bei den Rohrleitungsbaufirmen und den Mitarbeitern des Wasserverbandes vorhanden. Der genaue **Ausführungszeitpunkt** ist mit allen Versorgern und deren Vertragspartnern abzustimmen.

Abwägungsvorschlag:

- Der genaue Ausführungszeitpunkt ergibt sich aus der späteren Erschließungsplanung und dem Submissionsergebnis. Beides wird durch das Ingenieurbüro festgelegt, das die Erschließungsplanung und die Ausschreibung betreut.

- **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Nr. 48 Wasserverband Bersenbrück

- Das anfallende Schmutzwasser kann über die **Schmutzwasserkanalisation** des Wasserverbands über den SW-Hauptsammler DN 200 in der Breslauer Straße angeschlossen werden.

Abwägungsvorschlag:

- Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über eine zu planende Kanalisation im B-Plangebiet und im weiteren Verlauf über die *Breslauer Straße*.
- **Dem Hinweis wird gefolgt.**

Nr. 48 Wasserverband Bersenbrück

- Aufgrund einer hydraulischen Überlastung kann das anfallende Niederschlagswasser **nicht vollständig über den vorhandenen Regenwasserkanal** DN 300 in der *Breslauer Straße* abgeleitet werden.
- Die Entwässerung der Erschließungsstraße kann jedoch über den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet werden.
- Die **Entwässerung der Grundstücke** soll durch den Grundstückseigentümer erfolgen.

Nr. 48 Wasserverband Bersenbrück

Abwägungsvorschlag:

- Die vier Grundstücke direkt an der Breslauer Straße sind bereits an die Kanalisation angeschlossen und werden direkt entwässert.
- Die weiteren Grundstücke werden über dezentrale Versickerungsanlagen entwässert. Gemäß Baugrunduntersuchung vom 15.11.2018 durch das RPGeolabor ist der Untergrund zur Versickerung der Oberflächenabflüsse geeignet.
- Die Oberflächenabflüsse der geplanten Erschließungsstraße werden über einen zu planenden Regenwasserkanal dem vorhanden Regenwasserkanal DN 300 in der Breslauer Straße zugeführt.
- **Dem Hinweis wird gefolgt.**



Nr. 48 Wasserverband Bersenbrück

- Unter Beachtung der vorstehenden Hinweise bestehen keine Bedenken.

Abwägungsvorschlag:

- **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**



Nr. 50 Vodafone Kabel Deutschland

- Es werden Hinweise zur **Ausbauentcheidung** in Neubaugebieten gegeben.

Abwägungsvorschlag:

- **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Nr. 51 Industrie- und Handelskammer

- Die IHK trägt **keine Bedenken** vor.
- Es wird davon ausgegangen, dass zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und Gewerbenutzung geeignete Maßnahmen und Festsetzungen bzgl. **Schallemissionen** getroffen werden, die **Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen** lassen. Die gewerblichen Nutzungen genießen an den vorhandenen Stellen **Bestandsschutz** und sollten nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz betriebswirtschaftlich belastet werden.

Abwägungsvorschlag:

- Nutzungskonflikte zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und der gewerblichen Nutzung durch Schallemissionen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.
- **Dem Hinweis wird gefolgt.**

Nr. 52 Landkreis Osnabrück

- Die Einstufung als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** ist nachvollziehbar.

Abwägungsvorschlag:

- **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Nr. 52 Landkreis Osnabrück

- Auf die **Anforderungen an Planunterlagen** wird hingewiesen.

Abwägungsvorschlag:

- Für die Erleichterung der Verfahrensdurchführung wurden die Planunterlagen auf die Planzeichnung und die Legende reduziert, um ein gängiges DIN-Format zu erhalten, das leichter zu vervielfältigen ist. Die Satzungsfassung des Bebauungsplanes wird sämtliche nebenstehende Anforderungen erfüllen.
- **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**



Nr. 52 Landkreis Osnabrück

- Aus Sicht der **Denkmalpflege** bestehen **keine Bedenken**.

Abwägungsvorschlag:

- **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Nr. 52 Landkreis Osnabrück

- Die Belange des Brandschutzes sind als ausreichend anzusehen, sofern die **Zugänglichkeit und die Löschwasserversorgung abhängiger und unabhängiger Art** gewährleistet sind.
- Bei der Erschließung sind die Anforderungen an die Zuwegung zu berücksichtigen. Die **Wegeverbindung** zwischen Wendehammer und Waldenburger Straße muss als **Notfahrweg** für die Feuerwehr in einer **Breite von 3,50 m** zur Verfügung stehen.

Nr. 52 Landkreis Osnabrück

Abwägungsvorschlag:

- Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr wird die Zu- und Durchfahrt wie folgt beschrieben: „*Die lichte Breite der Zu- oder Durchfahrten muss mindestens 3 m, die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen.*“
- Durch die Baugrenzen ist ein Abstand der Bebauung von mindestens 3 m gewährleistet. Eine Durchfahrt mit einer Breite von 3 m reicht für die Rettungsfahrzeuge aus.
- Der weiter verlaufende Fuß- und Radweg, der sich außerhalb des Plangebietes befindet, beträgt nur eine Breite von 2,52 m, sodass eine weitere Durchfahrt an dieser Stelle für ein Rettungsfahrzeug nicht möglich ist.

- **Der Hinweis wird zurückgewiesen.**

Nr. 52 Landkreis Osnabrück

- Eine **ausreichende Löschwasserversorgung** ist zu gewährleisten. Hydranten stehen in dem Gebiet ausreichend zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag:

- **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Nr. 52 Landkreis Osnabrück

- Gemäß Untersuchung des Ingenieurbüros Tovar und Partner aus dem Jahr 2001 sollte **im Verlauf des Fürstenauer Mühlenbaches ein Löschteich** entstehen, der den Bereich abdeckt.
- Das Vorhaben wurde noch **nicht umgesetzt**.

Abwägungsvorschlag:

- Die Stadt Fürstenau erarbeitet zurzeit einen Feuerwehrbedarfsplan für das Stadtgebiet. Auf dieser Grundlage wird die Gemeinde gegebenenfalls einen Löschwasserbrunnen errichten, der den Bereich östlich der *Osnabrücker Straße* und östlich/südlich der *Dalumer Straße* abdeckt.

- **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Nr. 52 Landkreis Osnabrück

- Gegen den Bebauungsplan bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.
- Bei der Anlage der nördlichen Planstraße ist darauf zu achten, dass **geplante Stellplätze und Pflanzbeete das Einfahren der Müllsammelfahrzeuge nicht behindern.**
- Die Dimensionierung der **Wendeanlage ist ausreichend**, sofern hier ein Halteverbot eingerichtet und von überhängender Begrünung abgesehen wird.
- Das **Befahren der östlichen Planstraße ist nicht möglich**, da es hier keine Wendemöglichkeit gibt.

Nr. 52 Landkreis Osnabrück

Abwägungsvorschlag:

- Die Wendeanlage ist ausreichend für ein 3-achsiges Müllfahrzeug.
- Der Straßenentwurf für die nördliche Planstraße wird im Anschluss an dieses Bauleitplanverfahren erstellt. Innerhalb des Straßenentwurfes wird beachtet, dass ein Müllfahrzeug nicht durch die Stellplätze oder Pflanzbeete behindert wird.
- Die östliche Planstraße ist für die Müllsammelfahrzeuge nicht befahrbar. Die Anwohner sind gehalten, ihre Müllbehälter am Abfuhrtag an einem dafür vorgesehenen Standort am Wendehammer abzustellen.

- **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**



Nr. 53 Deutsche Telekom Technik GmbH

- Die **Voraussetzung** zur Errichtung der Leitungen wird **geprüft**.

Abwägungsvorschlag:

- **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Nr. 53 Deutsche Telekom Technik GmbH

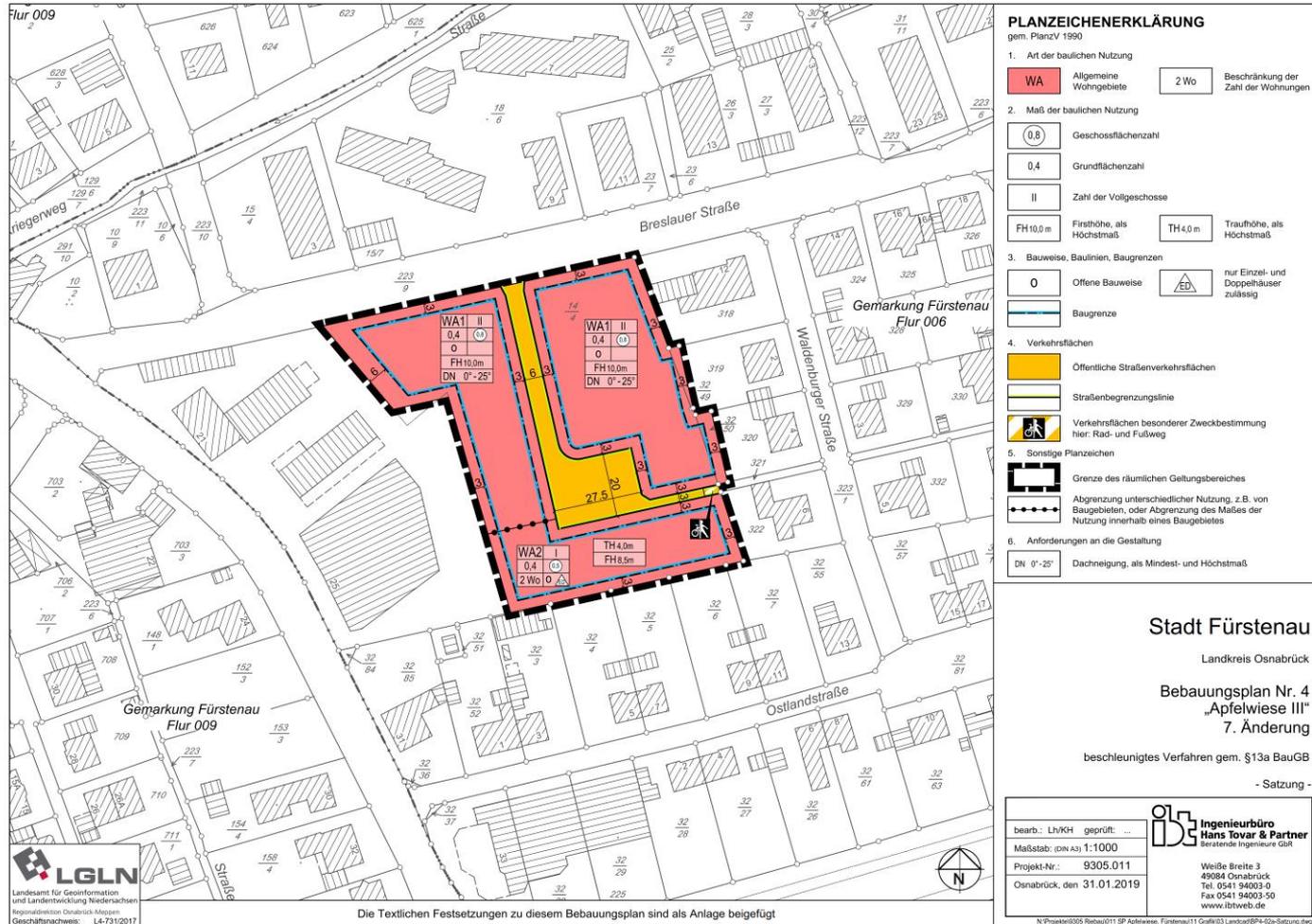
- Ein **Hinweis** gemäß Telekommunikationsgesetz soll aufgenommen werden.

Abwägungsvorschlag:

- Im Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:
- *Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.*
- **Dem Hinweis wird gefolgt.**



Satzung des Bebauungsplanes



LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regierungsdrucken Druckdruck Mediaparc
Geschäftsverfahren: L4-731/2017

Die Textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan sind als Anlage beigefügt





**Danke für Ihre
Aufmerksamkeit**