

Beschlussvorlage		Vorlage Nr.: 495/2015		
Bebauungsplan Nr. 109 "Innenentwicklung Wasserkamp" Hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss				
Beratungsfolge:				
Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit	TOP-Nr.
Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt	24.09.2015	öffentlich	Vorberatung	
Verwaltungsausschuss		nicht öffentlich	Vorberatung	
Stadtrat Bersenbrück		öffentlich	Entscheidung	

Anlage: Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 109

Beschlussvorschlag:

a) Abwägungsbeschluss:

Die in den Stellungnahmen zu dem Bebauungsplan Nr. 109 „Innenentwicklung Wasserkamp“ enthaltenen Anregungen werden wie folgt abgewägt:

Eingabe:

Stadtrat Bersenbrück:

Landkreis Osnabrück vom 06.08.2015:

Regional- und Bauleitplanung

Die Einstufung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB ist nachvollziehbar.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzliche Bedenken werden von Seiten des Eingebers nicht vorgebracht.

Da der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, ist dieser gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierzu benötige ich unmittelbar nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine beglaubigte Abschrift, die die bisherigen und aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes dokumentiert.

Eine zwingende Forderung, den Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB unmittelbar nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen lässt sich aus § 13a BauGB nicht ableiten. Auch in der einschlägigen Kommentierung und Rechtsprechung sind hierzu keine verbindlichen zeitlichen Vorgaben zu finden.

Die Stadt Bersenbrück wird jedoch dennoch - aus Gründen der Planklarheit -

die Samtgemeinde Bersenbrück darum bitten, den F-Plan zeitnah im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Verzicht auf aktive sowie passive Schallschutzmaßnahmen erscheint aufgrund der Überplanung einer im Wesentlichen bereits bestehenden Bebauung plausibel. Die Ausführungen zum Thema Schallschutz sind insgesamt nachvollziehbar.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ich bitte die Festsetzungen 2 bis 4 hinsichtlich der festgesetzten Höhen (First- und Traufhöhe) und der Anzahl der Vollgeschosse im Zusammenhang nochmals zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Ein zweites Vollgeschoss ist nach Nr. 4 der textlichen Festsetzungen dann zulässig, wenn die First- und Traufhöhen nach Nr. 2 u. 3 der textlichen Festsetzungen weiterhin eingehalten werden.

Hier werden die Wünsche nach mehr Wohnraum in Dachgeschossen berücksichtigt, ohne dabei den gewünschten architektonischen Gesamteindruck unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung außer Acht zu lassen. Nach § 2 Abs. 7 NBauO ist das Dachgeschoss ein Vollgeschoss, wenn es eine lichte Höhe von 2,20 m über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Ein derartiges Vollgeschoss im Dachgeschoss ist auch bei den einzuhaltenen Vorgaben zur Trauf- und Firsthöhe innerhalb des Plangebietes möglich.

Die Planung wird daher unverändert beibehalten.

Brandschutz

Die von hieraus wahrzunehmenden öffentlichen Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind dann als ausreichend anzusehen, sofern die Zugänglichkeit und die Löschwasserversorgung sowohl abhängiger als auch unabhängiger Art gewährleistet sind.

Die Ausführungen zum Brandschutz werden insgesamt zur Kenntnis genommen.

Der ordnungsgemäße Brandschutz wird durch die Samtgemeinde Bersenbrück als Trägerin des Brandschutzes gewährleistet. Die erforderlichen Maßnahmen und Ausstattungen erfolgen gemäß der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen und der fachtechnischen Regelwerke. Für die Sicherstellung der

Zugänglichkeit

Bei der Erschließung der Baugrundstücke sind die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen

Anlagen auf dem Baugrundstück gem. § 4 NBauO i.V. m. den §§ 1 und 2 DVO-NBauO zu berücksichtigen.

Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein.

Löschwasserversorgung - leitungsabhängig

Neben der Erschließung von Schmutzwasser und Trinkwasser ist auch eine ausreichende Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

Die Löschwasserversorgung ist in einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise mit der zur Brandbekämpfung erforderlichen ausreichenden Wassermenge und Entnahmestellen gemäß Nieders. Brandschutzgesetz sicherzustellen.

Durch die Anlage von Stichstraßen (private Verkehrswege) erhöht sich die Entfernung von der öffentlichen Verkehrsfläche zu den einzelnen Objekten. Dadurch werden zusätzliche Hydranten im Wasserleitungsnetz erforderlich.

Der Abstand der Hydranten und deren Standorte sind im Einvernehmen mit dem Gemeindebrandmeister und ggf. dem zuständigen Brandschutzprüfer, der hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnabrück rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten festzulegen.

Löschwasserversorgung - unabhängig

Die Versorgung mit Löschwasser aus leitungsunabhängigen Quellen kann durch die in der Nähe verlaufende Hase als sichergestellt angesehen werden.

Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Falls weitere Rückfragen bestehen sollten, stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Löschwassermengen über die abhängige Löschwasserversorgung ist die nach dem Arbeitsblatt W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) erforderliche Löschwassermenge bereitzustellen.

Durch die bestehende und geplante Verkehrserschließung sind für den Notfall hinreichende Zufahrtsmöglichkeiten gegeben.

Zur Verteilung und Dimensionierung der nötigen Hydranten bzw. unabhängigen Löschwasserstellen, wird rechtzeitig mit der hauptamtlichen Brandschau beim Landkreis Osnabrück, der örtlichen Feuerwehr und dem Wasserverband Bersenbrück der Kontakt aufgenommen. Die erforderlichen hydraulischen Nachweise sollen rechtzeitig erbracht werden.

Die unabhängige Löschwasserversorgung ist weiterhin durch die nähräumlich verlaufende Hase gewährleistet.

Die weiteren Hinweise werden beachtet.

Bundesnetzagentur, Berlin, vom
07.07.2015:

Ihr o.g. Schreiben bezieht sich auf das Verfahren der Bauleit- oder Flächennutzungsplanung bzw. auf das Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG. Die von Ihnen hiermit veranlasste Beteiligung der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) steht auch im Zusammenhang mit der Frage, ob durch die Planungen der Betrieb von Richtfunkstrecken beeinflusst wird. Dazu, wie auch zu dem o.g. Bebauungsplan teile ich Ihnen Folgendes mit:

- Die BNetzA teilt u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 09.05.2012 die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Die BNetzA kann daher z.B. in Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren.
- Zu den von Ihnen aufgezeigten Planungen teile ich Ihnen mit, dass Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke unter einer Bauhöhe von ca. 20 m allgemein nicht sehr wahrscheinlich sind. Den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen kann ich nicht entnehmen, dass diese Höhe bei der neu geplanten Raumnutzung überschritten werden soll. Auf

Die Ausführungen werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Nach den vorliegenden Erkenntnissen verlaufen über das Plangebiet keine Richtfunkstrecken.

Da ferner innerhalb des Plangebietes die Bauhöhen unterhalb von 20 m über Grund liegen werden, wären auch insgesamt keine Konflikte mit Richtfunkstrecken zu erwarten.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingebers nicht vorgebracht.

entsprechende Untersuchungen zum vorsorglichen Ausschließen von Richtfunkstörungen durch neue Bauwerke kann daher im vorliegenden Fall verzichtet werden. Bitte beachten Sie diesen Sachverhalt bei zukünftigen Planungen. Das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe ist nicht erforderlich. Bei dennoch eingehenden Anfragen zu Bauplanungen mit niedrigem Höhenniveau wird in der Regel durch die BNetzA nicht Stellung genommen.

- Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Falls sich Ihre Bitte um Stellungnahme ggf. auch auf die im Plangebiet zu berücksichtigenden Leitungssysteme bezieht, möchte ich darauf hinweisen, dass die BNetzA selbst über keine eigenen Leitungsnetze verfügt. Sie kann auch nicht über alle regional vorhandenen Kabeltrassen Auskunft erteilen, da das Führen entsprechender Datenbestände nicht zu ihren behördlichen Aufgaben gehört. Angaben über Kabelsysteme im Planbereich (z.B. Kabellinien für die Kommunikation, Energieleitungen u.ä.) können daher nur direkt bei den jeweiligen Betreibern oder den Planungs- bzw. Baubehörden vor Ort eingeholt werden.

Meine weitere Beteiligung an dem Planverfahren ist nicht erforderlich, sofern sich im weiteren Verfahren keine Bauhöhen über 20 m ergeben.

Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen zu deren Klärung die BNetzA, Referat 226 (Richtfunk) unter der o.a. Telefonnummer gern zur Verfügung.

**Niedersächsische Landesbehörde für
Straßenbau und Verkehr, Osnabrück
vom 16.07.2015:**

Gegen die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben. Das von hier betreute Straßennetz ist nicht direkt betroffen.

Südlich des Geltungsbereiches des o.a. Bebauungsplanes verläuft in einem Abstand von ca. 90 m die von hier betreute Bundesstraße 214, von der erhebliche Emissionen ausgehen. Folgenden nachrichtlichen Hinweis bitte ich in den Bebauungsplan aufzunehmen:

- *Von der Bundesstraße 214 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.*

Die Ausführungen werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Grundsätzliche Bedenken werden von Seiten des Eingegers nicht vorgebracht.

Der gewünschte Hinweis zu den potentiellen Lärmimmissionen von der B 214 wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Deutsche Bahn AG, Kompetenzteam Baurecht, Hamburg vom 09.07.2015:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken. Das Planungsgebiet befindet sich in ca. 350 m Entfernung zu unserem Bahngrundstück. Wir bitten jedoch folgendes zu beachten:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingegers nicht vorgebracht.

Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Aufgrund der Entfernung von ca. 350 m zu den nächstliegenden Bahnanlagen sowie der bereits bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung sind Gefährdungen der Sicherheit und des Betriebs des Eisenbahnverkehrs nicht zu erwarten.

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.

Auch mit erheblichen Auswirkungen durch Bahnimmissionen ist innerhalb des Plangebiets nicht zu rechnen.

Die sonstigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit, innerhalb der Widerspruchsfrist zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

**LGLN Landesamt für Geoinformation
und Landvermessung Niedersachsen,
Regionaldirektion Osnabrück -
Meppen vom 07.07.2015:**

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Planunterlage ist von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellt worden. Die nach dem RdErl. erforderliche Bescheinigung auf dem Bebauungsplan ist von dem Planverfasser einzuholen.

Die erforderliche Bescheinigung („Richtigkeitsvermerk“) wird bei dem beauftragten öffentlich bestellten Vermessungsingenieur eingeholt.

**Landwirtschaftskammer
Niedersachsen, Bezirksstelle
Osnabrück, Außenstelle Bersenbrück
vom 04.08.2015:**

Der etwa 2,2 ha große Geltungsbereich ist bereits bebaut. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bersenbrück ist der überwiegende Teil als Reines Wohngebiet (WR), ein Teil als Fläche für den Gemeinbedarf, dargestellt. Vorgesehen ist die Ausweisung des gesamten Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet (WA), um im Sinne der Innenentwicklung für wohnbauliche Zwecke eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Die Ausführungen werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingebers nicht vorgebracht.

Hofstellen tierhaltender Betriebe sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Von solchen ausgehende unzulässige Geruchsimmissionen sind innerhalb des Geltungsbereiches u.E. nicht zu erwarten.

Externe Kompensationsmaßnahmen für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich, durch welche ggf. landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden, sind laut Entwurfsbegründung nicht erforderlich.

Landwirtschaftliche Belange werden durch den Bebauungsplan Nr. 109 „Innenentwicklung Wasserkamp“ der Stadt Bersenbrück nicht nachteilig berührt. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Planung daher keine Bedenken.

Freiwillige Feuerwehr Samtgemeinde Bersenbrück vom 12.08.2015:

Zu der Aufstellung des B-Planes Nr. 109 „Innenentwicklung Wasserkamp“ bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken.

Die erforderliche Einrichtung einer ausreichenden Löschwasserversorgung (sowohl unabhängige als auch abhängige Löschwasserentnahmestellen) bitte ich rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Osnabrück sowie mit dem Ortsbrandmeister der Freiwilligen Feuerwehr Bersenbrück abzustimmen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingebers nicht vorgebracht.

Der ordnungsgemäße Brandschutz wird durch die Samtgemeinde Bersenbrück als Trägerin des Brandschutzes gewährleistet. Die erforderlichen Maßnahmen und Ausstattungen erfolgen gemäß der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen und der fachtechnischen Regelwerke. Für die Sicherstellung der Löschwassermengen über die abhängige Löschwasserversorgung ist die nach dem Arbeitsblatt W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) erforderliche Löschwassermenge bereitzustellen.

Durch die bestehende und geplante Verkehrserschließung sind für den Notfall hinreichende Zufahrtsmöglichkeiten gegeben.

Zur Verteilung und Dimensionierung der nötigen Hydranten bzw. unabhängigen

Löschwasserstellen, wird rechtzeitig mit der hauptamtlichen Brandschau beim Landkreis Osnabrück, der örtlichen Feuerwehr und dem Wasserverband Bersenbrück der Kontakt aufgenommen. Die erforderlichen hydraulischen Nachweise sollen rechtzeitig erbracht werden.

Die unabhängige Löschwasserversorgung ist weiterhin durch die nähräumlich verlaufende Hase gewährleistet.

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Leer vom 29.07.2015:

Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahmen keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingegers nicht vorgebracht.

Vorhandene Versorgungseinrichtungen sollen grundsätzlich mit der erforderlichen Sorgfalt und Vorsicht behandelt werden, damit Schäden und Unfälle vermieden werden können.

Im Bedarfsfall soll der jeweilige Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit gebeten werden.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Nord, Osnabrück vom 24.07.2015:

Wir haben zu den o.a. Planungen keine weiteren Bedenken oder Anregungen.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

(Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder <mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingegers nicht vorgebracht.

Vorhandene Versorgungseinrichtungen sollen grundsätzlich mit der erforderlichen Sorgfalt und Vorsicht behandelt werden, damit Schäden und Unfälle vermieden werden können.

Im Bedarfsfall soll der jeweilige Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit gebeten werden.

ist zu beachten.

Neubeantragung und Änderungen der Hausanschlussleitungen können bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beauftragt werden.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

WESTNETZ GmbH, Osnabrück vom 05.08.2015:

Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bedenken werden von Seiten des Eingegers nicht vorgebracht.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit unserem Netzbetrieb Bersenbrück, Telefon 05439 6074-0, in Verbindung setzen, damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann.

Vorhandene Versorgungseinrichtungen sollen grundsätzlich mit der erforderlichen Sorgfalt und Vorsicht behandelt werden, damit Schäden und Unfälle vermieden werden können.

Im Bedarfsfall soll der jeweilige Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit gebeten werden.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.

Wasserverband Bersenbrück vom 20.07.2015:

Das Plangebiet kann bei Verwirklichung problemlos an die vorhandene öffentliche Trinkwasserversorgung in der Straße Wasserkamp angeschlossen werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bedenken bezüglich der Trinkwasserversorgung werden von Seiten des Eingegers nicht vorgebracht.

Die Frage der Löschwasserversorgung sollte jedoch noch gesondert zwischen den zuständigen Stellen genauer abgeklärt werden. Über die vorhandene Trinkwasserleitung im Wasserkamp kann

Der ordnungsgemäße Brandschutz wird durch die Samtgemeinde Bersenbrück als Trägerin des Brandschutzes gewährleistet. Die erforderlichen

derzeit eine maximale Löschwassermenge von 48 m³/h bei 3 bar Betriebsdruck bereitgestellt werden.

Maßnahmen und Ausstattungen erfolgen gemäß der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen und der fachtechnischen Regelwerke. Für die Sicherstellung der Löschwassermengen über die abhängige Löschwasserversorgung ist die nach dem Arbeitsblatt W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) erforderliche Löschwassermenge bereitzustellen.

Durch die bestehende und geplante Verkehrserschließung sind für den Notfall hinreichende Zufahrtsmöglichkeiten gegeben.

Zur Verteilung und Dimensionierung der nötigen Hydranten bzw. unabhängigen Löschwasserstellen, wird rechtzeitig mit der hauptamtlichen Brandschau beim Landkreis Osnabrück, der örtlichen Feuerwehr und dem Wasserverband Bersenbrück der Kontakt aufgenommen. Die erforderlichen hydraulischen Nachweise sollen rechtzeitig erbracht werden.

Die unabhängige Löschwasserversorgung ist weiterhin durch die nähräumlich verlaufende Hase gewährleistet.

Auch der Anschluss des Plangebietes an den öffentlichen Schmutzkanal in der Straße Wasserkamp ist möglich und das im Plangebiet anfallende häusliche Schmutzwasser kann der Kläranlage Bersenbrück über das vorhandene Kanalnetz zugeführt und dort abwassertechnisch behandelt und beseitigt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bedenken bezüglich der Schmutzwasserentsorgung werden von Seiten des Eingebers nicht vorgebracht.

Für die noch zu erstellenden Hausanschlussleitungen für Trinkwasser, Schmutzwasser und eventuell auch Niederschlagswasser über die privaten Verkehrsflächen müssten rechtsverbindliche Leitungsrechte für den Wasserverband eingeräumt werden. Ich bitte daher darum, in diesen Privatstraßen jeweils ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Trinkwasser, Schmutzwasser und gegebenenfalls

Die Anregung wird aufgegriffen. Zur Absicherung einer ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung der Hinterliegergrundstücke sollen die im B-Plan ausgewiesenen privaten Verkehrsflächen gleichzeitig auch mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger belegt werden.

Regenwasser im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen.

Weder in der Planbegründung noch in den textlichen Festsetzungen sind Aussagen zur schadlosen Oberflächenwasserbeseitigung getroffen worden. Im Rahmen eines Wasserwirtschaftlichen Gutachtens sollte die hydraulische Leistungsfähigkeit des vorhandenen Regenkanals in der Straße Wasserkamp überprüft werden. Weiter sollte mit der Unteren Wasserbehörde abgeklärt werden, ob das im Plangebiet zusätzlich zum Abfluss gelangende Oberflächenwasser ohne Retention in den Hasekanal und somit in die Vorflut eingeleitet werden.

Sollte dies nicht möglich sein, so wäre in den textlichen Festsetzungen festzusetzen, dass auf allen Baugrundstücken, die über die privaten Erschließungsstraßen erschlossen werden, die jeweiligen Eigentümer gemäß § 96 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) für die schadlose Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers auf ihren Grundstücken zuständig sind.

In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der im Plangebiet vorhandenen Trinkwasserleitungen und Schmutz- und Regenkanäle zur gefälligen Kenntnisnahme und mit der Bitte um Beachtung bei der weiteren Planung.

Ich bitte Sie, den Wasserverband am weiteren Verfahren zu beteiligen. Weiter darf ich unter Hinweis auf die Verwaltungsvorschriften zum BauGB Nr. 38 darum bitte, dem Wasserverband nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine Abschrift des rechtsverbindlichen Planes mit der Begründung für seine Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Das Plangebiet ist bereits überwiegend mit Wohngebäuden bebaut, an die Schmutz- und Regenwasserkanalisation angeschlossen und insgesamt den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen im Sinne des § 34 BauGB zuzuordnen.

Der bestehende bzw. zulässige Versiegelungsgrad entspricht annähernd einer Grundflächenzahl von 0,4. Dementsprechend wird durch den vorliegenden Bebauungsplan keine wesentliche Mehrversiegelung ermöglicht. Es erfolgt lediglich eine Optimierung der Bebaubarkeit im Sinne der Innenentwicklung.

Insofern sollte das bestehende Kanalisationsnetz die anfallenden Abwassermengen auch weiterhin bewältigen können. Falls nach Auffassung des Wasserverbandes dennoch eine Untersuchung zur Leistungsfähigkeit der Kanalisation erforderlich sein sollte, wäre diese Untersuchung durch den Wasserverband - als Träger der Grundstücksentwässerung - selbst zu beauftragen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Private Stellungnahmen

Otto Lingens vom 19.07.2015:

Ich habe mir den Vorschlag im Internet angeschaut. Er ist eigentlich so geblieben wie er damals war bevor ich unseren Einwand gegen eine „doppelte“ Erschließung unseres hinteren Geländes kundgetan habe. Wir bevorzugen eine mittige (ohne Beteiligung von Nachbarn) Zuwegung zum hinteren Gelände. Das jetzt veröffentlichte Konzept lehnen wir in dieser Form ab.

Die Stellungnahme betrifft das Grundstück Wasserkamp Nr. 17 (Flurstück 131/7). Entsprechend der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Erschließungskonzept sind auf diesem Flurstück an der Ost- und Westgrenze jeweils private Verkehrsflächen ausgewiesen worden. Diese Verkehrsflächen sollen u.a. künftige Hinterliegergrundstücke erschließen, die durch eine Teilung des Flurstücks 131/7 hervorgehen sowie die Hinterliegergrundstücke 130/13 und 130/14. Die angestrebte städtebauliche Nachverdichtung wird erst durch eine gesicherte Erschließung der Hinterliegergrundstücke ermöglicht. Daher kann im vorliegenden Fall auf die ausgewiesenen privaten Verkehrsflächen nicht verzichtet werden.

Zur Absicherung einer ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung der Hinterliegergrundstücke sollen die im B-Plan ausgewiesenen privaten Verkehrsflächen gleichzeitig auch mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belegt werden.

Imke Kolloge und Dr. Ulrich Brinkmann, vom 06.08.2015:

Unser Grundstück grenzt westlich an das Bebauungsgebiet Nr. 109 an. An dieser Seite ist der nicht überbaubare Bereich (grün dargestellt) mit 3 m Breite angegeben. Bei den anderen Grundstücken an der Freude beträgt der nicht überbaubare Bereich an der südlichen Seite zu den „neuen“ Baugrundstücken 5 m Breite.

Auf unserem Grundstück befindet sich alter Baumbestand u.a. eine markante Kastanie, deren Äste teils auch auf das andere Grundstück reichen. Wir befürchten, dass bei einer Bebauung nahe an unserer Grenze die Kastanie

Die Stellungnahme betrifft das Grundstück An der Freude Nr. 14 (Flurstück 125/5), unmittelbar westlich des Plangebietes. Entlang der Ostgrenze dieses Flurstücks stehen mehrere Großbäume, deren Äste und damit auch deren Wurzeln in das Plangebiet hineinwachsen.

Um nachhaltige Beschädigungen der Bäume und damit Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch Tiefbaumaßnahmen zu vermeiden, soll die Baugrenze am Westrand des Plangebiets nunmehr einen Abstand von 4,0 m zur Flurstücksgrenze einhalten. Dieser Baugrenzenabstand stellt eine

gefällt werden muss. Um den Erhalt des Baumes zu sichern, möchten wir anregen, den Abstand zu unserem Grundstück ebenfalls auf 5 m Breite zu erhöhen. Die verbleibende überbaubare Fläche wäre dann immer noch ausreichend und unser Baum könnte stehen bleiben.

Wir möchten an dieser Stelle nochmal betonen, dass wir eine Innenstadtverdichtung grundsätzlich befürworten, um dem Flächenverbrauch im Außenbereich entgegenzuwirken. Da unser Anliegen durch einen ausreichenden Erhalt überbaubarer Fläche grundsätzlich der Bebauung des Grundstückes nicht entgegensteht, hoffen wir, dass Sie unsere Anregung in den Bebauungsplan einfließen lassen.

noch akzeptable Nutzungseinschränkung der Baugrundstücke im Plangebiet dar, weil eine angemessene Nachverdichtung möglich bleibt. Gleichzeitig wird das Risiko von Beschädigungen der Bäume durch Baumaßnahmen deutlich gemindert.

Ansonsten wird an dieser Stelle auf die grundsätzlich vom Eigentümer auch bei Bäumen zu beachtende Verkehrssicherungspflicht hingewiesen.

Darüber hinaus sind keine Anregungen oder Bedenken weder von öffentlicher noch von privater Seite vorgebracht worden.

b) Satzungsbeschluss:

„Der Bebauungsplan Nr. 109 „Innenentwicklung Wasserkamp“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen, wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung dazu anerkannt.“

1. Finanzielle Auswirkungen

☐

Ja

☒

Nein

I. Gesamtkosten der Maßnahme: €

II. davon für den laufenden Haushalt vorgesehen: €

Betroffener Haushaltsbereich

☐

Ergebnishaushalt

☐

Finanzhaushalt/Investitionsprogramm

Produktnummer/Projektnummer

Bezeichnung:

☐

Die erforderlichen Mittel stehen im lfd. Haushaltsjahr zur Verfügung.

☐

Den erforderlichen Mitteln stehen Einzahlungen/Erlöse zur Deckung gegenüber in Höhe von €

- ☐ Die erforderlichen Mittel stehen im lfd. Haushaltsjahr **nicht** zur Verfügung und müssen außer-/überplanmäßig bereitgestellt werden (Ausführungen zur Deckung sind der Begründung zu entnehmen).

III. Auswirkungen auf die mittelfristige Finanzplanung:

- ☐ Der Betrag ist jährlich wiederkehrend einzuplanen.
☐ Die Gesamtkosten von € beziehen sich auf die Jahre
☐ Es entstehen jährliche Folgekosten in Höhe von €
☐ Durch die Maßnahme werden jährliche Erträge erwartet in Höhe von €.

2. Beteiligte Stellen:

Der Inhalt der Vorlage unterstützt folgende/s strategische/n Ziel/e

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.02.2015 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 109 „Innenentwicklung Wasserkamp“ aufzustellen. Vorhergegangen waren ausführliche Beratungen im Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt sowie Veranstaltungen zur Information der Anlieger, die der Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit großer Mehrheit positiv gegenüberstehen. Mit diesem Plan soll die Möglichkeit geschaffen werden, die großzügig zugeschnittenen Grundstücke im hinteren Bereich bebauen zu können. Durch die Nutzung von vorhandenen Flächenpotentialen im Innenbereich kann ein wirksamer Beitrag zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden bei der Siedlungsentwicklung und der Bereitstellung von Wohnbauland geleistet werden.

Die Verwaltung hat das nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) vorgeschriebene Verfahren für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Es kann nunmehr die Abwägung der in den vorliegenden Stellungnahmen enthaltenen Anregungen vorgenommen und im Anschluss daran der Satzungsbeschluss gefasst werden.

gez. Dr. Baier
(Stadtdirektor)

gez. Heidemann
(Fachdienstleiter III)

