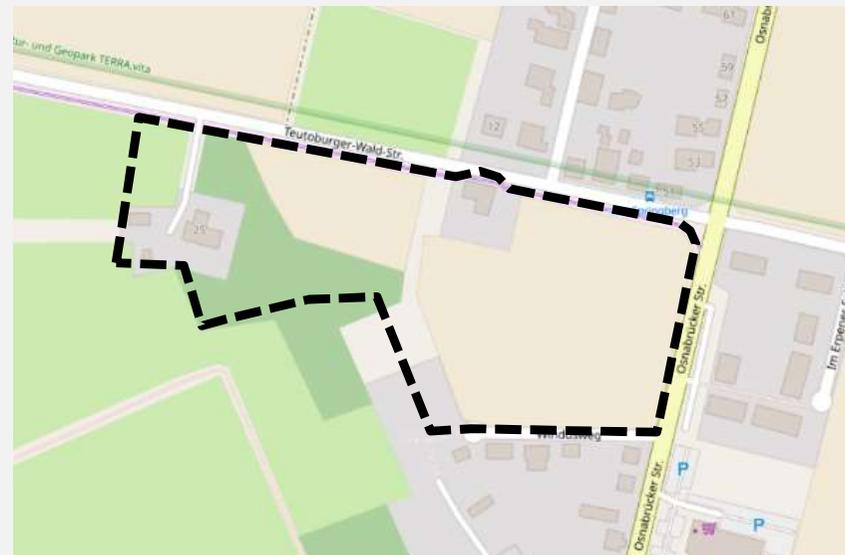
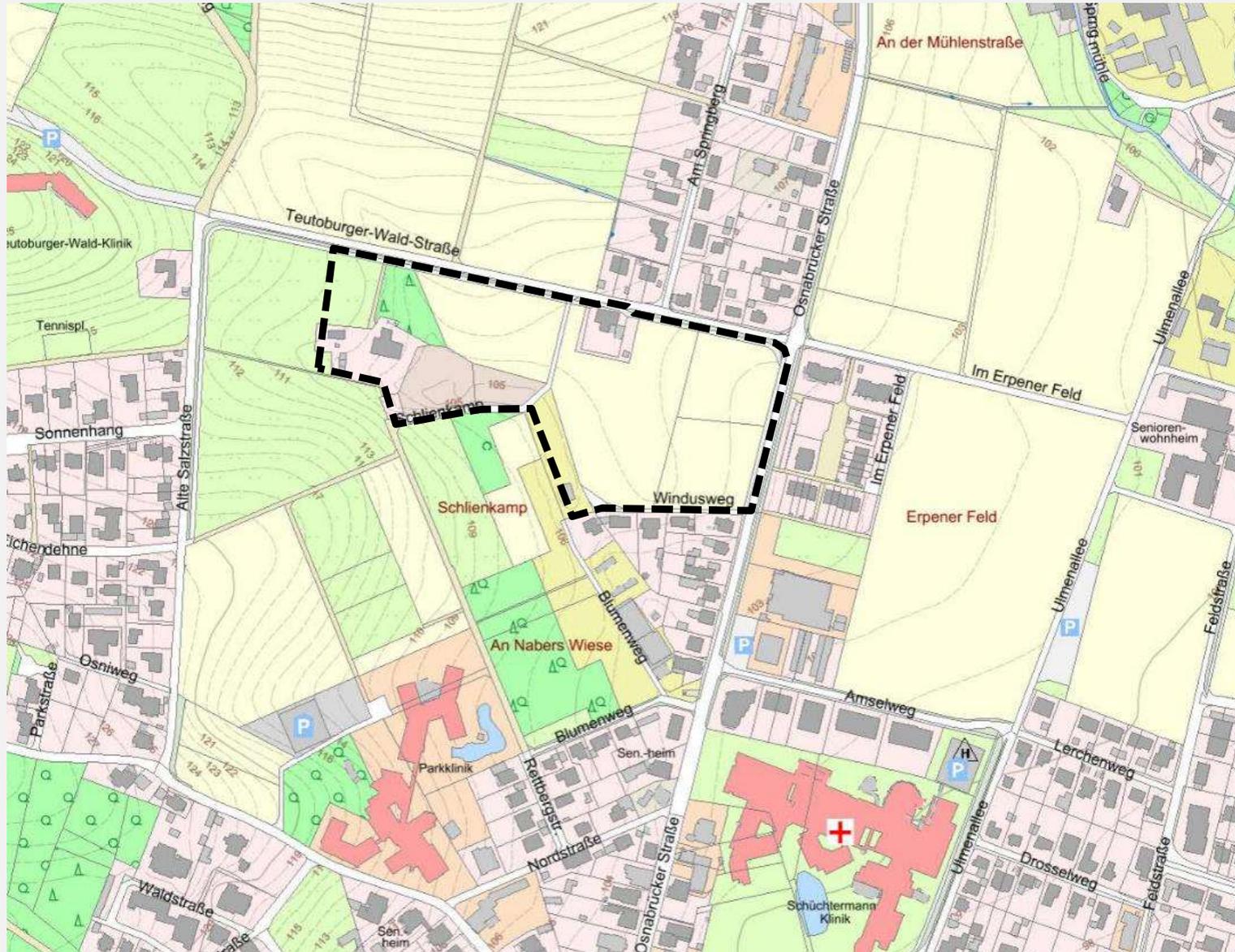


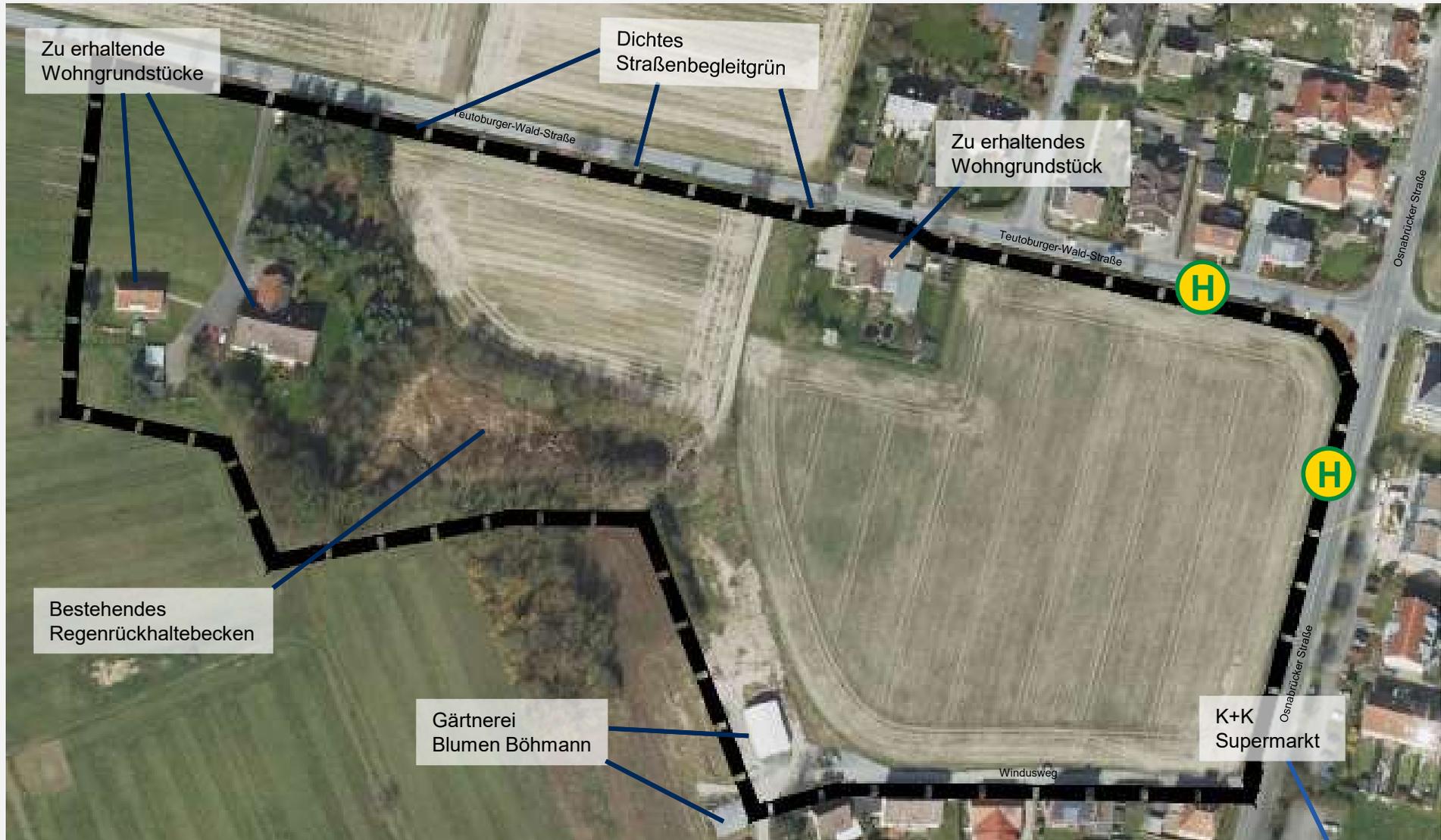
B-Plan Nr. 67, „Osnabrücker Straße/Teutoburger-Wald-Straße/Windusweg“ und 47. Änderung des Flächennutzungsplans



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Gemeinsame Sitzung
Ausschuss für Tourismus, Mobilität und Klima und
Ausschuss für Bau, Umwelt und Planung
01.02.2023





© LGLN 2020



Teutoburger-Wald-Straße, Blick von Osnabrücker Straße



Plangebiet, Blick von Teutoburger-Wald-Straße gen Windusweg



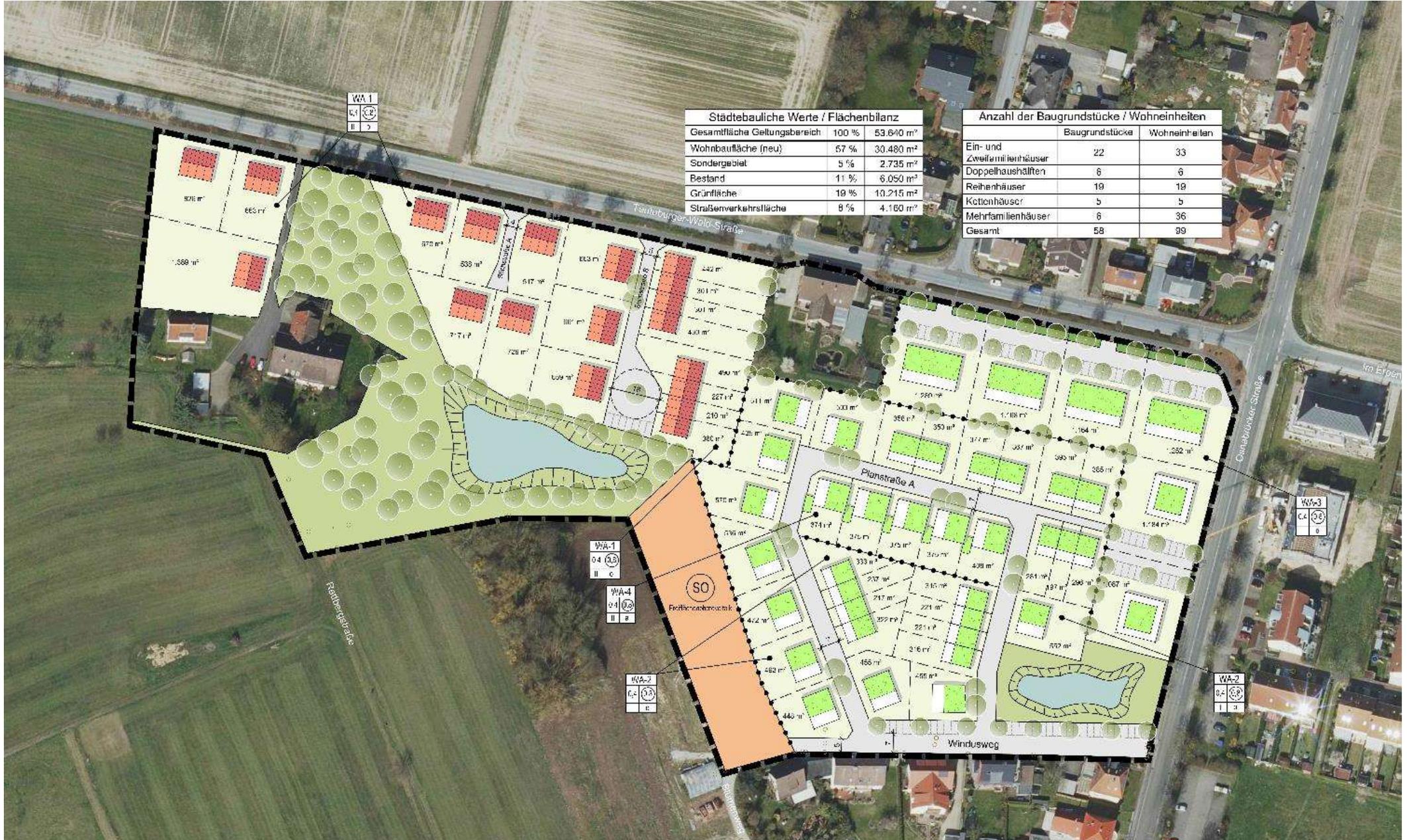






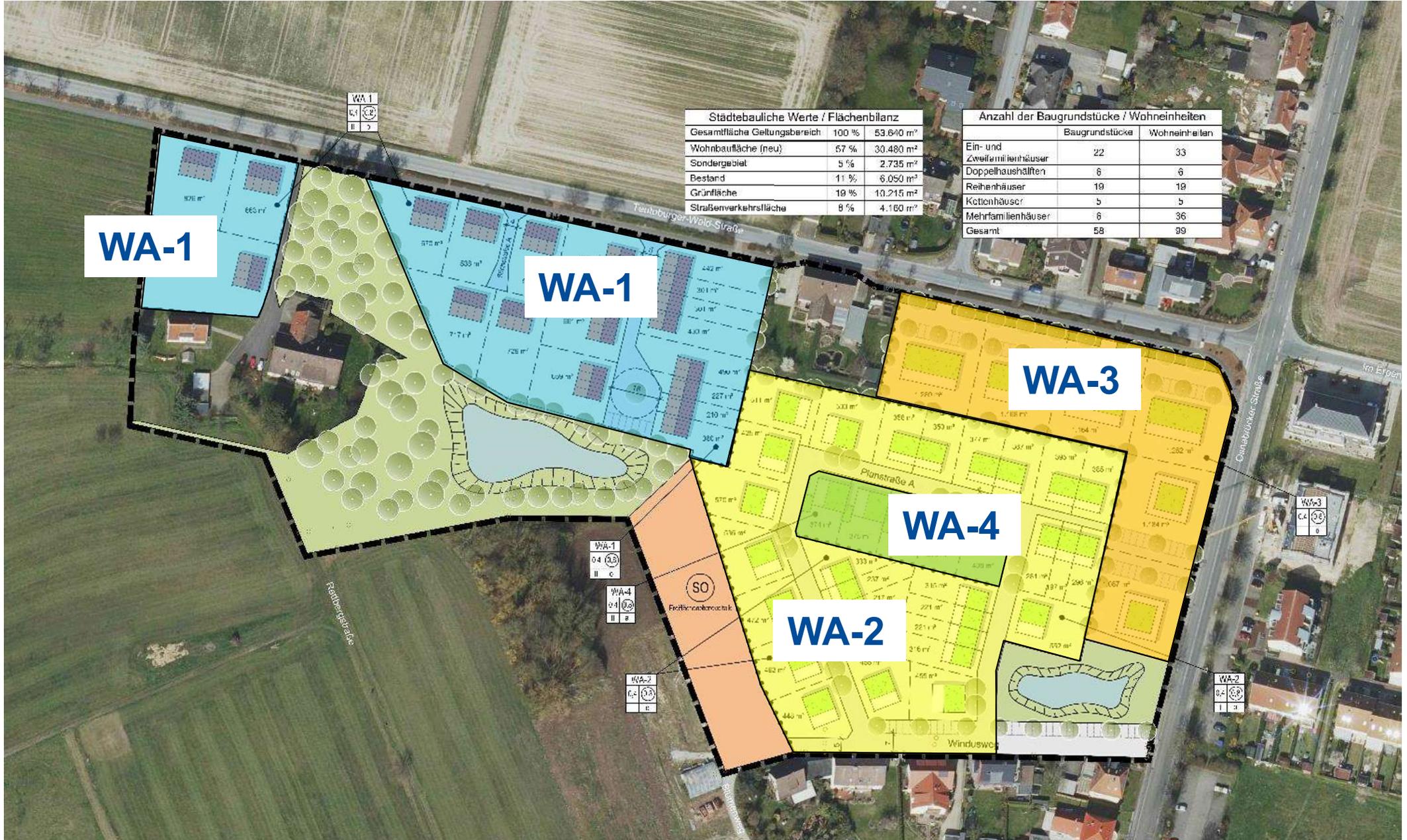
Osnabrücker Straße, Blick gen Ortsmitte, Ecke Windusweg





Städtebauliche Werte / Flächenbilanz		
Gesamtfläche Geltungsbereich	100 %	53.640 m ²
Wohnbaufläche (neu)	57 %	30.480 m ²
Sondergebiet	5 %	2.735 m ²
Bestand	11 %	6.050 m ²
Grünfläche	19 %	10.215 m ²
Straßenverkehrsfläche	8 %	4.160 m ²

	Anzahl der Baugrundstücke / Wohneinheiten	
	Baugrundstücke	Wohneinheiten
Ein- und Zweifamilienhäuser	22	33
Doppelhaushälften	6	6
Reihenhäuser	19	19
Kettenhäuser	5	5
Mehrfamilienhäuser	6	36
Gesamt	58	99



WA-1

WA-1

WA-3

WA-4

WA-2

Städtebauliche Werte / Flächenbilanz		
Gesamtfläche Geltungsbereich	100 %	53.640 m ²
Wohnbaufläche (neu)	57 %	30.480 m ²
Sondergebiet	5 %	2.735 m ²
Bestand	11 %	6.050 m ²
Grünfläche	19 %	10.215 m ²
Straßenverkehrsfläche	8 %	4.160 m ²

Anzahl der Baugrundstücke / Wohneinheiten		
	Baugrundstücke	Wohneinheiten
Ein- und Zweifamilienhäuser	22	33
Doppelhaushälften	6	6
Reihenhäuser	19	19
Kettenhäuser	5	5
Mehrfamilienhäuser	6	36
Gesamt	58	99

WA-1
0,4 (0,3)
II c

WA-4
0,4 (0,3)
II B

WA-2
0,4 (0,3)
II c

WA-3
0,4 (0,3)
II c

WA-2
0,4 (0,3)
II c



Nutzung

- **Allgemeines Wohngebiet (WA)**
 - **Ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen (Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen)**
 - **Regelmäßig zulässig:**
 - **(der Versorgung des Gebiets dienende) Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe**
 - **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke**

- **Höchstzulässige Wohneinheiten pro Haus**
 - **WA-1-, WA-2- und WA-4: max. zwei (bei Doppelhaushälften je eine)**
 - **WA-3: max. sieben**

Schutz und Pflege von Böden

- **Gärtnerische Außenanlagen**
- **Ausschluss Schottergärten und Gabionen**
- **Wasser- und Luftdurchlässigkeit Stellplätze**

Pflanzgebote

- **Auf je min. 5 % Grundstücksfläche heimische Gehölze und Kräuter/Stauden**
- **min. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum je Grundstück**
- **Umzusetzen innerhalb von zwei Jahren nach Schlussabnahme**

Festsetzungen Energieerzeugung

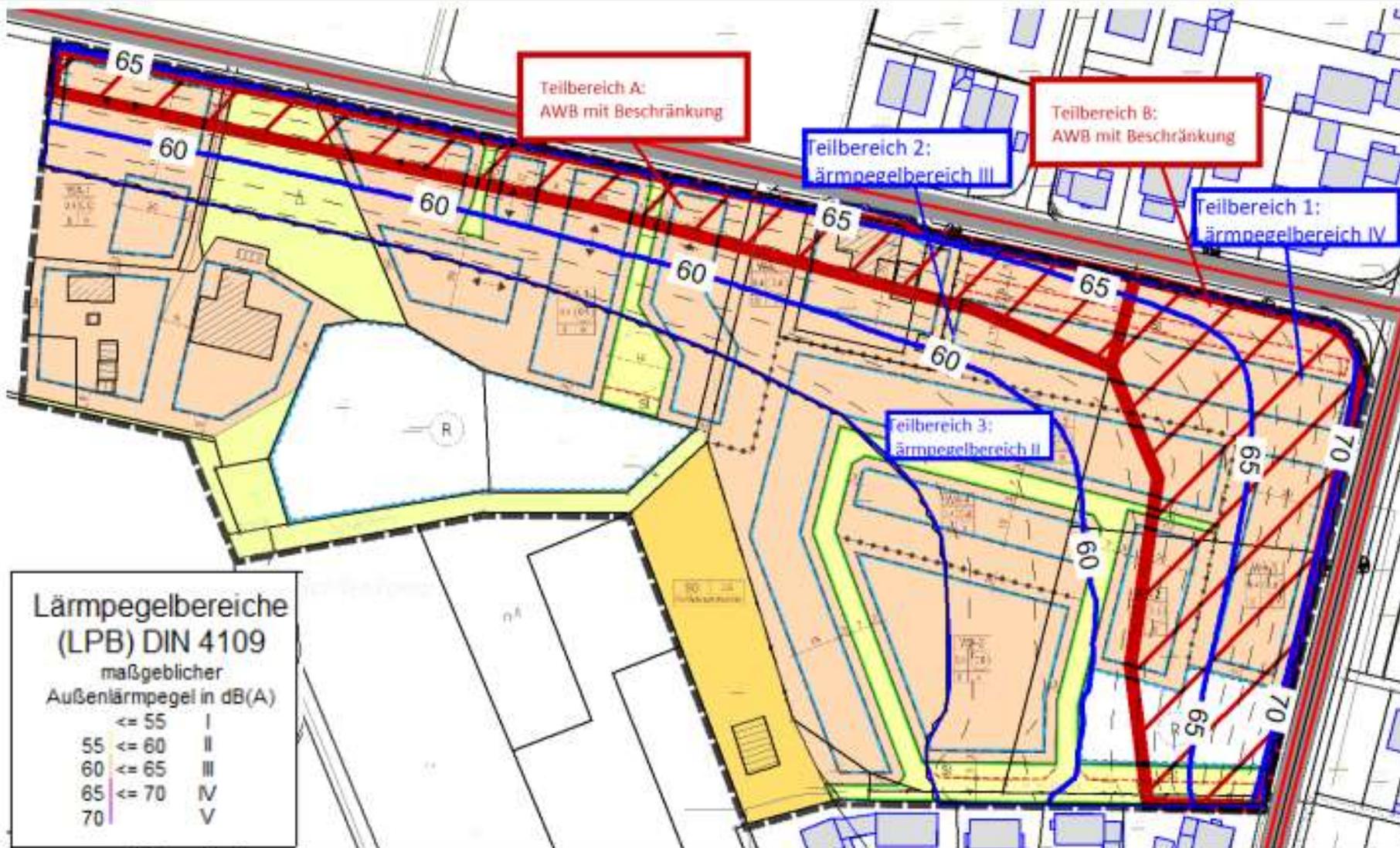
- **Photovoltaikmodule auf 30 % der nutzbaren Dachflächen (Flächen für Solarwärmekollektoren anrechenbar)**

Schutz und Pflege der Umwelt sowie Klima

- **Extensive Dachbegrünung**
- **Sammlung und Verwendung Regenwasser**
- **Artenschonende Außenbeleuchtung**
- **Zaunabstände zum Boden für Amphibien, etc. (Sondergebiet)**

Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

- **Ausschließliche Zulässigkeit von Freiflächenphotovoltaikanalgen auf sog. Modultischen**
- **Höhe 0,8 bis 1,2 m über dem Boden**
- **Ebenfalls zulässig: Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck (Trafostationen, Übergabestationen, Stromspeicheranlagen usw.) sowie der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität oder Wasser dienen (gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 BauNVO)**
- **Den Betrieb unterstützende Beweidung zulässig**

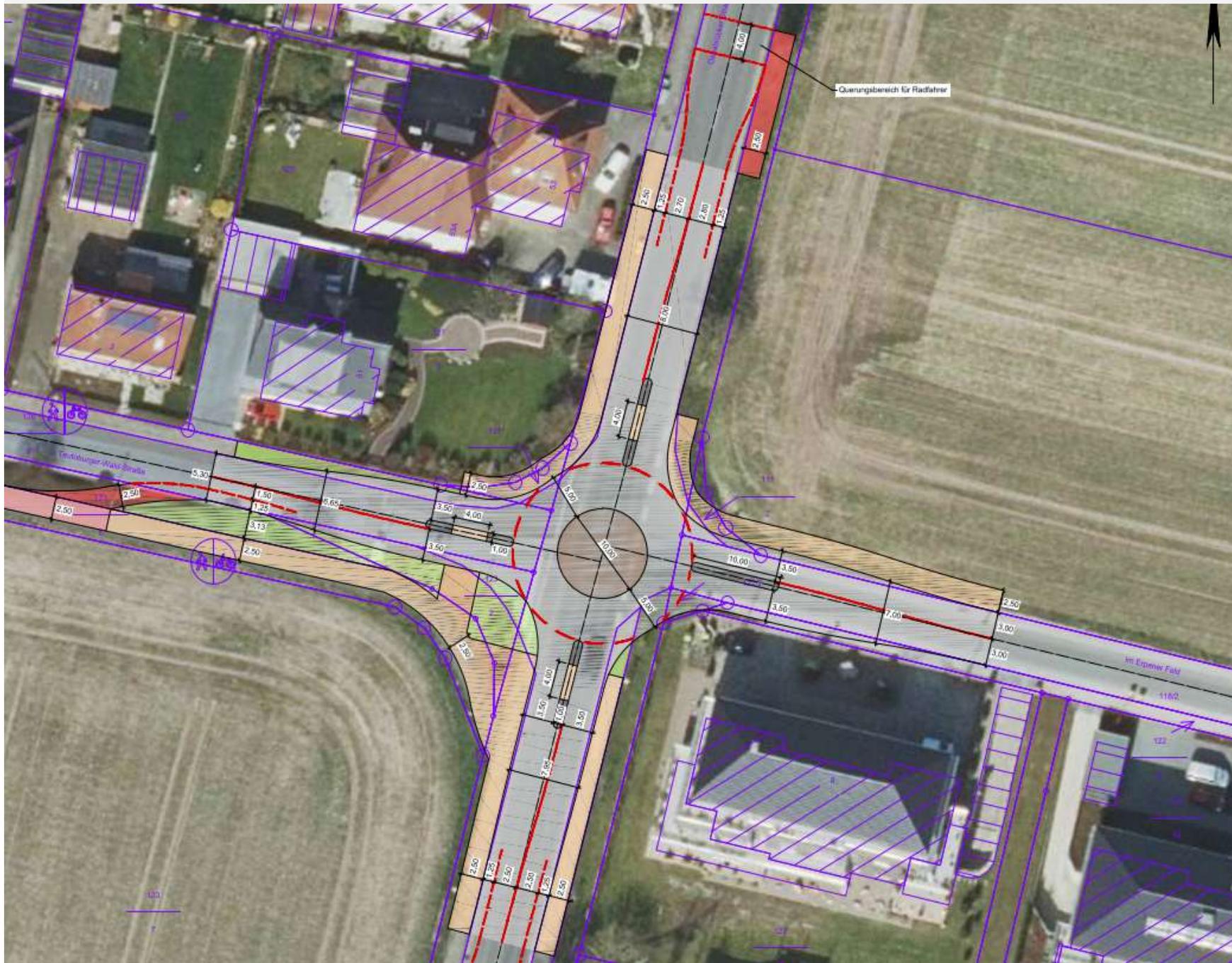


	Geschoss	TB1	TB2	TB3
Lärmpegelbereich (LPB)	EG u. OG	IV	III	II

- **Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet von 55 / 45 dB(A) (Tag / Nacht) werden überschritten**
- **Maximal rund 63 / 62 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht**

Vorgaben:

- **Passiver Schallschutz in nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen (Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen)**
- **Belüftung von Schlafräumen über schallgedämmte Lüfter oder schallabgewandte Fenster (Winkel von 120 bis 180 Grad zur jeweiligen Straßenachse)**
- **Außenwohnbereiche auf den Rückseiten der Gebäude, Nebengebäude / anderer massiver baulicher Anlagen / Wände anzuordnen (Winkel 120 bis 180 Grad)**
- **Weitere bauliche Vorgaben (Fugen, etc.)**









Wirksamer FNP



47. Änderung FNP



Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Bürger, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 u. 4 Abs. 1 BauGB

keine Einwendungen seitens der Bürger

Landkreis Osnabrück:

- **Hinweis auf Heilquellenschutzgebiet und Grundwasserneubildung, Genehmigungspflichten**
 - Hinweise werden in Plan aufgenommen
 - Einschränkungen der Versiegelung zu prüfen

- **Prüfung von Flächen zur Innenentwicklung**
- **Aufweitung Entwicklungsachse nach Westen**
- **Schonender Umgang mit unversiegelter Fläche**
 - Untersuchung anderer Flächen dargelegt
 - Untersuchung Siedlungszusammenhang
 - Festsetzungen zur Flächenfreihaltung

- **Angemessenheit Kompensationsmaßnahmen**
 - *wird ergänzt (Umweltbericht)*

Landkreis Osnabrück:

- **Begutachtung Altlastenbereiche angeraten**
 - *weitere Abklärung*

- **Brutvogelkartierung erforderlich**
 - *zu erstellen (ca. Juli 2023)*

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie LBEG

- **Hinweis auf Schutzgut Boden**
- **Geeignete Auswahl von Kompensationsmaßnahmen**
 - *Bearbeitung im Rahmen des Umweltberichts*

- **Hinweis auf Bergbaugerechtigkeiten**
 - **Laut Kartenserver keine Bergbaugerechtigkeiten vorhanden**

IHK Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim:

- **Keine Einschränkungen für Gewerbe (Supermarkt) durch neue Wohnbebauung**
- **Schalltechnische Beurteilung liegt vor**

Landwirtschaftskammer Niedersachsen und Forstamt Weser-Ems:

- **Keine besonderen Beeinträchtigungen erwartet**
- **Hinweis auf mögliche typische landwirtschaftliche Emissionen aufgenommen**

NLWKN:

- **Hinweis auf Heilquellenschutzgebiet**
- **Keine besonderen Effekte erwartet**
- **Hinweis wurde aufgenommen (s. Stelln. LK OS)**

Hinweise

- **Redaktionelle Hinweise aus Stellungnahmen**
- Archäologische Bodenfunde
- Heilquellenschutzgebiet
- Ortsübliche Immissionen der Landwirtschaft
- Ausschluss von Schottergärten und gärtnerische Gestaltung Außenanlagen in örtliche Bauvorschriften
- Artenschutzbelange
- regional bedeutsamer Wanderweg (D 3.8 03) entlang der Teutoburger-Wald-Straße

werden beachtet

Klimaangepasste Siedlung „FUTURA“



- Gründach & Solar
- genügend Versickerungsflächen
- ca. 100 WE
- bezahlbarer Wohnraum
- Energievers. autark
- familienfreundlich & sozial
- autofreie Siedlung

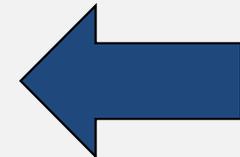
- **Nimmt Inhalte des bisherigen Entwurfs auf, teils weitergehend**
- **Verteilung der WE zu erläutern**
- **PV nun am westlichen Ende des Windusweg**
- **„Bezahlbares Wohnen“ nicht Gegenstand der Bauleitplanung**
- **Thema Energieversorgung abzustimmen**
 - **Klärung oberflächennahe Erdwärme**
 - **Dezentrale Lösungen vorzuziehen**
- **Quartiersgaragen städtebaulich zu diskutieren**
 - **Zusammenhang mit Erschließungskonzept**

Fertigzustellende Berichte für die öffentliche Auslegung

- **Wasserwirtschaftliche Vorplanung**
- **Artenschutzprüfung**
 - **Voraussichtlicher Abschluss: Juli 2023**
- **Umweltbericht**
- **Schalltechnische Beurteilung (abgeschlossen)**
- **Voruntersuchung Kreisverkehrspunkt**

Nächste Verfahrensschritte

- **Aufstellungsbeschluss/Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ✓**
- **Ausarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfs ✓**
- **Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3+4 (1) und 2 (4) BauGB ✓**
- **Gemeinsame Ausschusssitzung TourA u. PlanA**
- **Entwurf + Beschluss Öffentliche Auslegung**
- **Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**
- **Parallel dazu: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**
- **Abwägung der vorgetragenen Anregungen**
- **Satzungsbeschluss B-Plan gem. § 10 BauGB bzw. Feststellungsbeschluss FNP-Änderung**





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

**Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz
Sven Westermann, M. Sc.**