

## Vorlage

Vorlage Nr.: 61/015/2022

Federführung: Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum: 17.03.2022
Verfasser: Sarah Tombrägel	AZ: 6/61- To/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt, Bau und Stadtentwicklung	29.03.2022	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	26.04.2022	Entscheidung

### Gegenstand der Vorlage

**Bebauungsplan Nr. 17 E für den Bereich "Hövemanns Wiesen II";**

**a) Beratung der während der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Anregungen**

**b) Auslegungsbeschluss**

### Sachverhalt:

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 17 E für den Bereich „Hövemanns Wiesen II“ sowie die Begründung hierzu haben vom 25.10.2021 bis zum 25.11.2021 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Planung informiert und ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

### **Landkreis Vechta vom 25.11.2021**

#### Raumordnung

Das neue RROP wird in seinen Aussagen berücksichtigt. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich dadurch nicht.

#### Städtebau

Mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche wirkt die Stadt darauf hin, dass hier nicht die gesamte Breite versiegelt wird.

Die festgesetzte Grünfläche ist im überwiegenden Teil 4 m breit. Sie soll nach dem Planziel der Stadt nicht vollständig versiegelt, sondern durch gärtnerisches Grün gestaltet werden. Der Verlauf z.B. eines Weges mit wassergebundener Decke ist möglich und stellt nach Ansicht der Stadt keinen Widerspruch dar. Die Festsetzung einer privaten „Verkehrs“-fläche mit einer vollständigen Versiegelung entspricht nicht den Zielen der Stadt in diesen Randbereichen.

### Umweltschützende Belange

Im Umweltbericht wird der Sachverhalt von GEF in GMS korrigiert. Die Stadt wird in Abstimmung mit dem Bauträger eine Ausnahmegenehmigung vom Zerstörungsverbot beantragen.

Eine adäquate Ersatzfläche wird im weiteren Planverfahren in Abstimmung mit der UNB des Landkreises Vechta zur Verfügung gestellt.

Der Umweltbericht ist um die Ergebnisse der neuen Kartierung ergänzt bzw. korrigiert worden.

### Wasserwirtschaft

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Investor ein Oberflächenentwässerungskonzept für das vorliegende Plangebiet vorzulegen.

Dabei ist das anfallende Oberflächenwasser entweder, falls möglich, zu versickern oder aber in entsprechende Vorrichtungen (RRB, Zisternen, Stauraumkanäle etc.) zurückzuhalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten. Dabei darf das einzuleitende Oberflächenwasser lediglich der Menge von unversiegelten Flächen entsprechen (2l/s/ha) (siehe auch Örtliche Bauvorschrift § 5).

Entlang der Straße „Im Diek“ wird ein Grabenbereich durch Festsetzung gesichert. Wenn im Rahmen des Bauvorhabens die weiteren Grabenstrukturen verfüllt werden sollen, ist dies vom Investor im Entwässerungskonzept zu berücksichtigen und rechtzeitig ein entsprechender wasserrechtlicher Antrag beim Landkreis Vechta zu beantragen.

Die Begründung wird um die o.a. Erläuterungen ergänzt.

### Denkmalschutz

Kenntnisnahme

### Planentwurf

Die Verkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

### Hinweise

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und spätestens im Rahmen der Ausbauplanungen im Detail berücksichtigt.

In die Begründung wird sinngemäß folgender Passus neu eingefügt: *„Mit Schreiben vom 25.11.2021 teilt der Landkreis Vechta mit, dass für das Plangebiet eine Löschwassermenge von mindestens 1x 48 m<sup>3</sup>/h (800L/min) über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich ist. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) von Februar 2008. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn eine entsprechende Trinkwasserleitung, möglichst als Teil einer Ringleitung, durch das Plangebiet verlegt und mit einem U-Hydranten Durchmesser 100 mm bestückt wird. Der Abstand zwischen den Hydranten soll 120 m nicht überschreiten. Sollte die benötigte Löschwassermenge nicht über das Trinkwassersystem zur Verfügung gestellt werden, so ist die fehlende Differenz auf andere Art und Weise, z.B. einen Löschwasserbrunnen zu sichern. Objektbezogen können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m berücksichtigt werden. Der genaue Standort der Löschwasserentnahmestellen ist mit dem Landkreis Vechta unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr abzusprechen.“*

### **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 20.10.2021**

Der Bebauungsplan sieht maximale Höhen von 12,5 m vor, sodass die gemäß § 14 Luftverkehrsgesetz vorgegebene Höhe von 30 m mit einer Bebauung nicht erreicht werden. Die Hinweise werden in die Begründung sowie als Hinweis in die Planzeichnung übernommen.

Die Begründung wird um nachfolgenden Passus ergänzt: „Militär – Mit Schreiben vom 20.10.2021 teilt das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit, dass das Plangebiet

- innerhalb des Zuständigkeitsbereich für Flugplätze gemäß § 14 Luftverkehrsgesetz liegt. Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. Einwände, solange bauliche Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.
- im Interessengebiet militärischer Funk liegt.“

Auf der Planzeichnung wird nachfolgender Hinweis neu eingefügt: „Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gemäß § 14 Luftverkehrsgesetz. Für bauliche Anlagen (z.B. Kräne), die eine Höhe von 30 m über Grund überschreiten, ist vorab die Zustimmung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainegraben 200, 53123 Bonn, einzuholen. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt. Zudem befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.“

#### **Deutsche Telekom Technik GmbH vom 22.11.2021**

Die Hinweise bezüglich des Umgangs mit der Leitungsinfrastruktur werden zur Kenntnis genommen und bei Bedarf im Rahmen der nachfolgenden Ausbauplanungen berücksichtigt.

#### **EWE Netz GmbH vom 25.10.2021**

Die Hinweise bezüglich des Umgangs mit der Leitungsinfrastruktur werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachfolgenden Ausbauplanungen durch den Bauträger berücksichtigt.

#### **Freiwillige Feuerwehr der Stadt Lohne vom 28.10.2021**

Die Hinweise bezüglich der Löschwasserversorgung betreffen die Ausführungsplanung. Sie haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Die zur Verfügung stehenden Löschwassermengen bzw. ergänzenden Maßnahmen werden durch den Bauträger mit dem OOWV abgestimmt und die erforderlichen Entnahmestellen mit dem Landkreis Vechta.

#### **OOWV vom 22.11.2021**

##### Trinkwasser

Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Bebauungsplanung ergeben sich keine Auswirkungen, die Hinweise werden im Rahmen der nachfolgenden Ausbauplanungen berücksichtigt:

- Die bestehenden Versorgungsanlagen des OOWV werden nicht überbaut. Die erforderlichen Schutzbestimmungen werden beachtet. Ebenso die Richtlinien des OOWV.
- Die Übertragung der Verpflichtungen auf den /die Grundstückseigentümer wird berücksichtigt.
- Die Unterbringung der Leitungen wird überwiegend innerhalb der geplanten Verkehrsflächen stattfinden. Die Freihaltung eines Versorgungstreifens zur besseren Bearbeitung ist im Rahmen nachfolgender Ausbauplanungen von den Bauträgern zu prüfen. Das Erfordernis eigener eingetragener Leitungsrechte im Bebauungsplan wird insoweit nicht erkannt.
- Der Hinweis auf einen gemeinsamen Besprechungstermin aller Ausbaubeteiligten ist regelmäßig von den Bauträgern zu berücksichtigen.

- Der rechnerisch mögliche Anteil des Löschwassers wird rechtzeitig beim OOVW abgefragt und die darüber hinaus erforderliche Löschwasserversorgung ist vom Bauträger durch entsprechende Maßnahmen bei der Entwicklung des Gebietes zu berücksichtigen.
- Ein verbindlicher Deckenhöhenplan wird im Rahmen der nachfolgenden Ausbauplanungen erstellt.

#### Abwasser – Schmutzwasser

Die Hinweise bezüglich des Anschlusses an die Schmutzwasserkanalisation werden zur Kenntnis genommen und die Begründung wird um Hinweise ergänzt.

In die Begründung zum Bebauungsplan wird nachfolgender Passus neu eingefügt: *„Mit Schreiben vom 22.11.2021 teilt der Oldenburgisch Ostfriesische Wasserverband mit, dass das Plangebiet im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung über Freigefällekanäle an die zentrale Schmutzwasserentsorgung des OOVW in der Schlesierstraße (vorh. SW-Hauptsammler DN 200 mm, Schacht 60292 bzw. 60291) angeschlossen werden kann. Seitens der weiterführenden SW-Leitungen und auf der zentralen Kläranlage Lohne Riebel stehen ausreichend Ableitungs- und Klärkapazität zur Verfügung. Somit ist eine schadlose Schmutzwasserentsorgung für das Plangebiet gewährleistet.“*

#### Abwasser – Oberflächenwasser

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird ein Oberflächenentwässerungskonzept vom Bauträger erstellt. Die obigen Hinweise werden ihm zur Berücksichtigung zur Kenntnis gegeben und er wird dabei um eine frühzeitige Abstimmung mit dem OOVW gebeten.

#### **Vodafone Kabel Deutschland vom 22.11.2021 (2 Schreiben)**

Die Hinweise bezüglich des Umgangs mit der Leitungsinfrastruktur werden zur Kenntnis genommen und bei Bedarf im Rahmen der nachfolgenden Ausbauplanungen berücksichtigt.

#### **Bürger\*innen – insgesamt 8 vom 08.11.2021**

1. Im Randbereich zur Straße Im Diek sowie im Übergang zur bestehenden Bebauung im Nordwesten wird eine maximal zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Im Zentrum der Entwicklungsfläche wird in Abgleich mit den öffentlich zu vertretenden Belangen (Service-Wohnen) eine mindestens zwei- bis dreigeschossige Bauweise als städtebaulich zielführend erachtet.

Die Stadt muss in ihre Überlegungen neben der städtebaulichen Einbindung in den Umgebungsbereich auch die gewünschten Planziele (Seniorenwohnen, Service-Wohnen) und die damit verbundenen wirtschaftlichen Erfordernisse solcher Einrichtungen mit in die Abwägung einstellen. Die Fläche besteht aus einem großen innenliegenden Areal, das im Übergang zu den städtebaulich verdichteten Bereichen des Schulgeländes und dem Bereich Brinkstraße / Hövemanns Wiesen I sowie seiner Nähe zum Zentrum der Stadt hohe Qualitäten aufweist. Auch gegenüber der Nachbarschaft „Im Diek“ spricht dies für ein Konzept mit unterschiedlichen städtebaulichen Dichten.

Im direkten Übergang zu den bestehenden Wohngebieten berücksichtigt die Stadt jedoch eine maximal zweigeschossige Bauweise, die auch im Baurecht der bestehenden Wohngebiete so besteht.

2. Der Vorhabenträger ist – wie jeder andere Bauherr auch – im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verpflichtet, jedwede Schädigungen der umliegenden Gebäudesubstanz zu vermeiden.

Durch ein Boden- respektive einem hydrogeologischen Gutachten ist die Bauwasserhaltung sowie die Wiedereinleitung des Bauwassers anzeige- bzw. erlaubnispflichtig. Hierbei werden auch die Folgen einer temporären Grundwasserabsenkungen infolge des Baus einer Tiefga-

rage untersucht. Schäden an anderen Gebäuden oder erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Natur sind dabei nicht zulässig.

Es ist für die Stadt jedoch nicht erkennbar, dass der Umsetzung einer erforderlichen Tiefgarage im Gebiet grundsätzliche fachliche oder technische Belange entgegenstehen und eine Tiefgarage somit undurchführbar wäre. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass diese Fragen nicht im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens, sondern in einem anschließenden Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.

3. Im Übergang zu den bestehenden Wohngebieten nach Süden und Nordwesten werden maximal zweigeschossige Bauten vorgesehen.

Damit werden die gewachsenen Strukturen berücksichtigt. Auch dort besteht seit langem ein maximal zweigeschossiges Baurecht. Eine maximal dreigeschossige Bebauung befindet sich nur im zentralen Bereich der Entwicklungsfläche. Hier hat die Stadt den öffentlichen Belang einer Bereitstellung von Service-Wohnen mit den damit verbundenen wirtschaftlichen Erfordernissen – insbesondere vor dem Hintergrund der räumlichen Nähe zu den verdichteten Bereichen der Schule, Innenstadt, Brinkstraße und Hövemanns Wiesen I – höher gewichtet, als die berechtigten Belange der Nachbarschaft nach möglichst gering verdichteten Siedlungsarealen.

4. Ein Umweltbericht wurde erstellt. Die Eingriffshöhe entsprechend der naturschutzfachlichen Vorgaben wurde bestimmt.

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationserfordernisse zu leisten. Insbesondere umfasst dies den Ausgleich des betroffenen Biotops (mesophiles Grünland) sowie die Umsetzung einer ordnungsgemäßen Oberflächenwasserbewirtschaftung. Bezogen auf den Artenschutz ergehen Vorgaben für den Umgang mit Gehölzschnitten (siehe Hinweise auf dem Plan). Für das Plangebiet sind zusätzlich grünordnerische Maßnahmen festgesetzt (Erhalt des straßenseitigen Grabens Im Diek, Grünflächen, Eingrünungen durch Hecken, Pflanzgebote, Verbot von Schottergärten, begrünte Dächer). Damit werden naturschutzfachliche Belange berücksichtigt.

Die Stadt gewichtet im vorliegenden Planfall die öffentlichen städtebaulichen Ziele der Schaffung von zentralem Wohnraum höher, als den berechtigten Belang einer dauerhaften Sicherung von innenliegenden Freiflächen für die Belange des Natur- und Klimaschutzes. Bezogen auf diese Belange wurden im Plan weitreichende Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

5. Eine durchgängige Verkehrsführung ist Ziel der Stadt. Eine Stadt der kurzen Wege für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen ist in jedem Fall erstrebenswert.

Es handelt sich um ein innenliegendes Wohngebiet mit einer Verkehrsführung, bei der weder infolge der Straßenbreiten, der Straßenführung, des Verkehrsaufkommens noch der zulässigen Geschwindigkeiten von besonderen oder erhöhten Unfallgefahren gemessen an anderen Wohngebieten der Stadt auszugehen ist.

Es ist nicht sinnvoll, der Dominanz von Autoverkehr in den Städten mit den bekannten Auswirkungen (Schleichwege, Überlastungen bestehender Verkehrsachsen, Lärmproblematik, Unfallgefahren) insbesondere durch den Verzicht auf Vorhaltung kurzer Wege zurückzudrängen. Dies würde allenfalls zu einer Verlagerung der Gesamtproblematik auf andere Verkehrswege in der Stadt führen und erhöht Belastungen für andere Stadtbewohner\*innen. Der Verlauf der öffentlichen Planstraße wurde so gewählt, dass für die Straße Im Diek keine wesentlichen neuen oder unverhältnismäßigen Belastungen zu erwarten sind.

6. Die Stadt gewichtet im vorliegenden Planfall die öffentlichen städtebaulichen Ziele der Schaffung von zentralem Wohnraum höher, als den berechtigten Belang einer dauerhaften Sicherung von innenliegenden Freiflächen für die Belange des Natur- und Klimaschutzes.

Insbesondere vor dem Hintergrund der angestrebten Nachverdichtung und Verringerung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich, bietet sich diese innenstadtnah gelegene Fläche für eine verdichtete Bebauung an. Bezogen auf die Belange des Naturschutzes wurden im Plan weitreichende Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Die Belange der Wasserwirtschaft werden fachlich durch die Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes im Rahmen des Bauantragsverfahrens gesichert. Für die verkehrlichen Belange sind infolge der städtebaulichen Ziele (Wohngebiet) und des überwiegenden Dichtegrades (zwei- bis dreigeschossige Bebauung) keine Rahmenbedingungen gegeben, die das Planvorhaben grundsätzlich infrage stellen.

### **Bürger vom 19.10.2021**

1. Im vorliegenden Entwurf wurde in Kenntnis der Eingaben berücksichtigt, dass gegenüber der bisherigen Bebauung im Nordwesten bzw. im Süden (Im Diek) einheitlich eine maximale Bauhöhe einer zweigeschossigen Bauweise von 11,5 m zulässig ist.

Auch die südlichen Anwohner „Im Diek“ haben mit ihrem dortigen geltenden Baurecht (Bauungsplan Nr. 17A aus 1972) die Möglichkeit, diese Bauhöhe von 11,5 m auf ihren Grundstücken zu verwirklichen. Zugelassen sind dort zweigeschossige Bauten ohne weitere Höhenbegrenzung. Teilweise haben die tatsächlich gebauten Häuser südlich der Straße „Im Diek“ diese möglichen Bauhöhen in einer zentralen Lage nicht genutzt und nur eingeschossige Bauten errichtet. Gleichwohl verfügen sie über vergleichbare bauliche Rechte. Nachbarrechte werden insoweit nicht verletzt. Zudem liegt das geplante WA 2 nördlich der Straße Im Diek, so dass mit der neuen Bebauung kein Einfluss auf die Südlagen der dortigen Häuser hervorgerufen wird.

Infolge der Eingaben wurden die Bauhöhen einheitlicher gefasst. Das bisher vorgesehene WA 4 entfällt und die Wohnbauflächen nördlich der Straße „Im Diek“ sind in ihren Nutzungsziffern nunmehr identisch mit der nordwestlich gelegenen Baugebietsfläche.

2. / 3. Die Verkehrsführung der Planstraße erfolgt in Abgleich mit den öffentlichen Belangen einer Bereitstellung adäquater Baufelder sowie dem städtebaulichen Ziel einer Stadt der kurzen Wege.

Die Stadt gewichtet hier den verkehrlichen und städtebaulichen Belang einer regelkonformen Verkehrsführung für eine Stadt der kurzen Wege höher als den berechtigten Belang von Privatpersonen, keine direkte neue Verkehrsführung in Nähe ihres Grundstückes zu haben. Eine Stadt der kurzen Wege für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen ist in jedem Fall erstrebenswert. Es ist nicht sinnvoll, der Dominanz von Autoverkehr in den Städten mit den bekannten Auswirkungen (Schleichwege, Überlastungen bestehender Verkehrsachsen, Lärmproblematik, Unfallgefahren) insbesondere durch den Verzicht auf Vorhaltung kurzer Wege zurückzudrängen. Dies würde allenfalls zu einer Verlagerung der Gesamtproblematik auf andere Verkehrswege in der Stadt führen und erhöht Belastungen für andere Stadtbewohner\*innen.

Der Verlauf der Planstraße wurde nunmehr so gewählt, dass sie nicht mehr rechtwinklig auf die Straße „Im Diek“ gerichtet ist, sondern nun schräg versetzt auf die südlich liegenden Grundstücke zuläuft. Dadurch werden mögliche Blendwirkungen für die Häuser und Grundstücke reduziert.

Die vermutliche Verkehrsbelastung der Planstraße wird zudem weit unter der möglichen Belastungsgrenze einer gleichartigen untergeordneten Erschließungsstraße liegen. Die Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) gibt für Wohnwege bei Belastungen bis 150 Kfz/h bestimmte Empfehlungen für Fahrbahnquerschnitte an. Nach dem Ansatz der Spitzenstunde kann die Tagesbelastung auf 1.500 Kfz/24h für Wohnwege angegeben werden. Bei Wohnstraßen wird von bis zu 400 Kfz/h und damit von einer Tagesbelastung von 4.000 Kfz/24h gesprochen. Nach diesen Zahlen als Grundlage sind die prognostizierten Belastungen der hier vorliegenden Planstraße als untere Werte für Wohnwege anzusehen.

**Beschlussvorschlag:**

- a) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird zugestimmt.
- b) Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 17E für den Bereich „Hövemanns Wiesen II“ sowie die Begründung hierzu werden beschlossen.

Dr. Voet