

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 61/073/2009

Federführung:	Abt. 61 - Stadtplanung, Umwelt, Hochbau	Datum:	19.02.2009
Verfasser:	Matthias Reinkober	AZ:	6/61- Rein/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	03.03.2009	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	10.03.2009	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

**Bebauungsplan Nr. 121 für das Gebiet "zwischen Lerchentaler und
Märschendorfer Straße" mit textlichen Festsetzungen und örtlichen
Bauvorschriften;**

- a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der
Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen**
- b) Erneute öffentliche Auslegung**

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121 für das Gebiet „zwischen Lerchentaler und Mär-
schendorfer Straße“ hat vom 22.12.2008 bis 31.01.2009 im Rathaus der Stadt Lohne öffent-
lich ausgelegen. Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden die Planunterlagen
zur Stellungnahme übersandt.

Zu den während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden vorge-
tragenen Stellungnahmen (im nachfolgenden kursiv abgedruckt) werden seitens der Verwal-
tung folgende Abwägungsvorschläge gemacht:

Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz vom 18.12.2008

*Die Unterlagen zum o.g. Antrag habe ich geprüft. Seitens des Niedersächsischen Lan-
desbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle
Cloppenburg, haben sich keine Bedenken ergeben, es sollte jedoch folgender Hinweis
beachtet werden:*

Hinweis des Geschäftsbereiches III / Aufgabenbereich II (Oberirdische Gewässer):

Das Gebiet liegt in Nähe der Wiesenbäke. Es handelt sich dabei um ein Gewässer bzw. einen Gewässerabschnitt, das Bestandteil der Verordnung gemäß § 92a Abs. 2 NWG ist. Hier wird von den Wasserbehörden durch Verordnung ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt werden, da bei diesem Gewässer bzw. Gewässerabschnitt durch Hochwasser nicht nur geringfügige Schäden entstehen können.

Abwägungsvorschlag:

Das NLKWN hat für den Bereich der Wiesenbäke bisher kein Überschwemmungsgebiet festgesetzt, sondern muss dies gemäß § 92a (2) NWG bis zum Jahr 2011 erfüllt haben. Es gibt momentan also noch keine Berechnungen bzw. Karten hierzu.

Aufgrund des relativ großen Abstandes des Plangebietes zur Wiesenbäke (zwischen 400 m und 550 m) werden ohnehin keine negativen Auswirkungen auf das Baugebiet erwartet, zumal in absehbarer Zeit Regenrückhaltebecken zur Entlastung der Wiesenbäke gebaut werden

Landkreis Vechta vom 28.01.2009

Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf grundsätzlich keine Bedenken,

Umweltschützende Belange

Wie bereits in den vorangegangenen Verfahrensschritten weise ich nochmals auf folgendes hin.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes befindet sich ein nach § 28a NNatG geschütztes Biotop (GB-VEC 3315/034, Weiden-Sumpfwald), welches gleichzeitig eine rechtliche Waldfläche darstellt.

Dem geplanten Verbleib des besonders geschützten Biotops inmitten eines Wohngebietes kann aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zugestimmt werden. Insbesondere in Verbindung mit dem direkt anschließenden Regenrückhaltebecken ist eine Grundwasserabsenkung zu erwarten, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Feuchtbiotops führen wird. Darüber hinaus sind Störungen durch die angrenzenden Wohnbaugrundstücke (Ablagerung von gärtnerischen Abfällen u.ä.) vorprogrammiert, die bei der Kleinheit des Biotops ebenfalls zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen würden. Aus den o.g. Gründen ist aus naturschutzfachlicher Sicht ein Antrag auf Zerstörung des Biotops zu stellen. Das Biotop ist an geeigneter Stelle im Flächenverhältnis von mind. 1:2 zu ersetzen.

Im Bebauungsplanentwurf sind private Grünflächen festgesetzt. Laut Eingriffbilanzierung handelt es sich hierbei um Grünflächen, die teilweise den Hausgärten zugerechnet werden sollen (Bewertung: 0,8 WE). Die Ausgestaltung und Nutzung dieser Flächen bleibt aufgrund fehlender textlicher Festsetzung unklar. Bei diesen Flächen ist aufgrund der zu erwartenden Störungen (gärtnerische Überformung) von einer stark eingeschränkten ökologischen Wirkung auszugehen.

Im Bebauungsplanentwurf werden die ökologische Ausgleichsflächen (Anpflanzflächen/ Erhaltungsf lächen) auf privaten Grünflächen festgesetzt. Die Erfahrungen der Vergangenheit haben gezeigt, dass die Um- und Durchsetzung von Anpflanzungsmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen erhebliche Probleme bereitet und nicht umgesetzt werden. Aus diesem Grund sollte die Festsetzung der Eingrünungen auf öffentlichen Grünflächen erfolgen.

Zum Schutz der Anpflanzungsflächen vor Beeinträchtigungen ist die Baugrenze mit einem Mindestabstand von 5 m festzusetzen.

Die im Plangebiet vorhandenen Wallhecken mit Schutzstreifen werden als öffentliche bzw. private Grünflächen und als Erhaltungsf lächen festgesetzt.

Die Wallhecken sind in der Planzeichnung als „Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes“ zu kennzeichnen. Dies gilt auch für die neu anzulegenden Wallhecken im Nordwesten des Plangebietes und nördlich des Bolzplatzes, da diese Wallhecken als Kompensation für die im Plangebiet entstehenden Wallheckendurchbrüche dienen.

Die vorgesehenen Schutzstreifen der Wallhecken sind als Maßnahmenflächen festzusetzen. Der Wallhecke an der Lerchentaler Straße und der Wallhecke östlich der geplanten Wallheckenneuanlage im Nordwesten des Plangebietes sind im Bebauungsplanentwurf private Grünflächen vorgelagert. Ein entsprechender Schutzstreifen fehlt. Laut Eingriffsbewertung können diese privaten Grünflächen tlw. den Hausgärten zugerechnet werden. Um eine Einbeziehung der Wallhecke in angrenzende Gartengrundstücke und daraus folgender gärtnerischer Nutzung zu verhindern, sind den Wallhecken Maßnahmeflächen als Schutzstreifen vorzulagern.

Verkehr

Der geplante Kreisverkehrsplatz zur Erschließung der Planstraße D ist zu klein gefasst. Aus meiner Sicht ist ein Durchmesser von 40 m erforderlich. Darüber hinaus fallen zusätzliche Flächen für die Nebenanlagen des Kreisverkehrsplatzes (Geh- und Radwege) an.

Planentwurf

In der öffentlichen Grünfläche ist ein Bolzplatz festgesetzt. Die zeichnerische Festsetzung entspricht nicht der PlanzV 90. Gem. Ziffer 15.3 Anlage zur PlanzV 90 ist diese Linie in der farbigen Darstellung rot und gestrichelt zu zeichnen.

Hinweis

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht weise ich darauf hin, dass für die Regenrückhalteanlagen die erforderlichen wasserrechtliche Genehmigungen / Erlaubnisse rechtzeitig vor Baubeginn bei meiner unteren Wasserbehörde zu beantragen sind.

Für die Anschlüsse an die Märschendorfer Straße (K 263) ist zwischen der Stadt Lohne und mir eine Verwaltungsvereinbarung zu schließen. Hierfür ist eine endgültige Straßenplanung im Bereich der Knotenpunkte Planstraßen und Kreisstraße erforderlich. Insbesondere sind die geforderten Flächen für den Kreisverkehrsplatz zur Planstraße D nachzuweisen.

Ich weise darauf hin, dass ein Bolzplatz durchaus eine starke Lärmquelle ist und es in der Nachbarschaft zu Wohnnutzungen zu städtebaulichen Spannungen kommen kann.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise des Landkreises Vechta werden zur Kenntnis genommen. Der Antrag auf Zerstörung des nach § 28 NNatG geschützten Biotops (GB-Vec 3315/034) wird gestellt. Die Kompensation ist bereits berücksichtigt.

Für die privaten Grünflächen werden keine textlichen Festsetzungen für erforderlich gehalten, da die ökologische Wertigkeit vom Hausgarten sich nicht wesentlich von der Wertigkeit von Maisflächen unterscheidet.

Die Anpflanz- und Erhaltungsflächen werden auch weiterhin als private Grünflächen festgesetzt, da die Stadt Lohne nicht alle Grünflächen in ihr Eigentum übernehmen möchte.

Zum Schutz der Pflanzflächen wird der festgesetzte Abstand der Baugrenze von 3 m für ausreichend gehalten.

Die Stadt Lohne hält die Festsetzung eines Schutzstreifens entlang der Wallhecken für nicht erforderlich, zumal die Bebauung einen hinreichend großen Abstand zu den Wallhecken einhält und im Nahbereich private und öffentliche Grünflächen festgesetzt worden sind. Im weiteren Planverlauf wird auch der neu herzustellende Wallheckenabschnitt im Nordwesten des Plangebietes als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet. Die Wallhecke am Bolzplatz ist allerdings zur Kompensation nicht erforderlich und wird deshalb nicht als Schutzobjekt festgesetzt.

Im weiteren Planverfahren wird die Fläche des geplanten Kreisverkehrsplatzes entsprechend der Hinweise des Landkreises auf 40 m plus der erforderlichen Nebenanlagen vergrößert festgesetzt.

Der geplante Bolzplatz wird gem. Ziffer 15.3 der Planzeichenverordnung (rot und gestrichelt) im weiteren Planverfahren festgesetzt.

Die weiteren Hinweise des Landkreises Vechta bezüglich der wasserrechtlichen Genehmigungen, der Vereinbarungen hinsichtlich der Anschlüsse des Baugebietes an die Märschendorfer Straße werden beachtet. Der Hinweis auf mögliche Emissionen durch den geplanten Bolzplatz wird zur Kenntnis genommen. Zu einem Wohnbaugebiet gehören auch Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche. Durch die Darstellung der Fläche im Bebauungsplan können sich künftige Bauherren auf den Bolzplatz einstellen. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke wird ausdrücklich in Kauf genommen.

Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne vom 21.01.2009

Die Festlegung der Löschwasserentnahmestellen (Anzahl, Größe, Art und örtliche Lage) stimmen Sie bitte mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta ab.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Löschwasserentnahmestellen werden mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta abgestimmt.

OOWV vom 16.12.2008

In unserem Schreiben vom 12.11.2007 - T la - 950108/He - haben wir bereits eine Stellungnahme zum oben genannten Vorhaben abgegeben.

Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen,

Schreiben vom 12.11.2007

Wir haben die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen. Die nachfolgende Stellungnahme gliedert sich in zwei Punkte:

- 1. Trinkwasser*
- 2. Abwasser*

1. Trinkwasser

Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen DN 100, DN 150 und Hausanschlussleitungen. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden.

Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt Lohne und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegearbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass die Stadt Lohne die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.

Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.

Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, gegebenenfalls für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden sollte. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.

Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.

Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.

Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten, um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.

Im Interesse des der Stadt Lohne obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.

Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

2. Abwasser

A. Schmutzwasser

Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung (Freigefällekanal DN 200 in der Lerchentaler Straße bzw. Freigefällekanal DN 200 im Algenweg) angeschlossen werden.

Ob der Anschluss im Freigefälle erfolgen kann oder ob Hebeanlagen notwendig werden, ist von den Geländehöhen im Planungsgebiet abhängig und wird sich im Verlauf der Erschließungsplanung ergeben. Sollte ein Pumpwerk notwendig sein, muss eine ca. 30 m² große Fläche vorgehalten werden, die für Spül- und Wartungsfahrzeuge anfahrbar ist.

Zur Reinigung der anfallenden Abwässer stehen seitens der Kläranlage ausreichende Kapazitäten zur Verfügung. Gegebenenfalls müssen vorhandene Pumpstationen aufgerüstet werden.

Die notwendigen Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der Besonderen Regelungen für die Stadt Lohne durchgeführt werden.

Ein Schutzstreifen, der 1,5 m rechts und 1,5 m links parallel zur Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z.B. Versorgungsleitungen) versehen werden. Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifentrasse der Abwasserleitung hineinwachsen bzw. hineinragen.

Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Abwasserleitung haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.

Auf die Einhaltung der z.Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.

B. Oberflächenwasser

Das auf dem Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser soll gemäß Bebauungsplanentwurf über Regenwasserkanäle in ein baugebietsinternes Regenrückhaltebecken geleitet und gedrosselt an die Vorflut „Unlandsbäke, Wasserzug Nr. 20.2“, abgegeben werden werden.

Die genaue Lage und Dimensionierung der Rückhalteflächen werden im Rahmen der Erschließungsplanungen festgelegt. Ferner sind die notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden einzureichen.

Ob zusätzlich zu den Regenrückhalteanlagen die Einrichtung von Versickerungsanlagen möglich sind, kann zur Zeit nicht beurteilt werden. Hierzu ist eine entsprechende Bodenuntersuchung erforderlich, bei der die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und der Flurabstand zum Grundwasser zu ermitteln ist.

Die Auflagen der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta sind einzubeziehen. Auf die Einhaltung der z.Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen. Des weiteren bitten wir um ein frühzeitiges Gespräch mit der Stadt, um folgende Punkte

- Geländehöhen*
- Bodenbeschaffenheit*
- Grundstückparzellierung*
- Anfallende Abwassermengen*

zu klären.

Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.

Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Arkenau von unserer Betriebsstelle in Holdorf. Tel. 054594/9952011, in der Örtlichkeit an.

Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise des OOWV werden zur Kenntnis genommen und bei der Bauausführung beachtet.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH vom 06.01.2009

Zur o. a. Planung haben wir mit e-Mail vom 21.11.2007 und 03.07.2008 Stellung genommen.

Wir haben keine weiteren Anregungen.

Hinweis: Die Deutsche Telekom AG hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Erklärungen zu Planungen Dritter abzugeben.

E-Mail vom 21.11.2007

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes einerseits und für die ggf. notwendige Sicherung oder Änderung vorhandener Telekommunikationslinien im Planbereich andererseits, bitten wir den Erschließungsträger, sich vor Baubeginn mit der zuständigen

*Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
TI Niederlassung Nordwest
PTI12
Postfach 2180
49011 Osnabrück*

in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

E-Mail vom 03.07.2008

Zu der o. a. Planung haben wir bereits mit E-Mail vom 21.11.2007 Stellung genommen. Wir haben keine Einwände.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes einerseits und für die ggf. notwendige Sicherung oder Änderung vorhandener Telekommunikationslinien im Planbereich andererseits, bitten wir den Erschließungsträger, sich vor Baubeginn mit der zuständigen

*Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
TI Niederlassung Nordwest
PTI12
Postfach 2180
49011 Osnabrück*

in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Hinweis: Die Deutsche Telekom AG hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Erklärungen zu Planungen Dritter abzugeben.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH werden zur Kenntnis genommen.

Herr Peter Elbers vom 30.12.2009

Durch das neue Baugebiet befürchten wir eine große Zunahme an Fahrzeugverkehr. Wir wünschen daher die Sperrung für ein Teilstück der Lerchentaler Straße, da schon jetzt der Verkehr mit teilweise sehr hohem Tempo auf der Straße fährt.

Es wäre sinnvoll für uns Anlieger, wenn in dem Bauabschnitt I der Verkehr wieder zur Märschendorfer Straße zurückgeführt und keine Anbindung für Kraftfahrzeuge zur Lerchentaler Straße kommen würde.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise von Herrn Elbers werden zur Kenntnis genommen.

Das zukünftige Baugebiet wird sowohl im Norden als auch im Süden direkt an die Märschendorfer Straße angeschlossen. Die „alte“ Lerchentaler Straße erhält ab Hausnummer 12 bis Hausnummer 50 die Funktion eines Fuß- und Radweges, auf dem Kfz-Verkehr nicht zulässig ist. Aus diesen Gründen geht die Stadt Lohne davon aus, dass es auch nach einer vollständigen Bebauung dieses Plangebietes nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der Verkehrsbelastung auf der Lerchentaler Straße kommen wird. Es ist allerdings davon auszugehen, dass erst nach der Fertigstellung des III. Bauabschnitts, der den Westen des Plangebietes umfasst, die „alte“ Lerchentaler Straße als Durchgangsstraße aufgehoben wird. Bis dahin ist u.a. auch durch die Bautätigkeit im Plangebiet mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf dieser Straße zu rechnen.

Herr Bernd Ludwig Küstermeyer

Nach Erörterung des obigen B.-Plan Entwurfes mit Herrn Reinkober, Herrn Schilling und Herrn Bakenhus bitte ich nachfolgende Hinweise im weiteren Verfahren zu überdenken und zu berücksichtigen:

In der Begründung heißt es in 3.1 Textliche Festsetzungen:

2. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist nur eine Wohnung zulässig.

Diese Festsetzung verschließt es Familien, die sich aufgrund eines geringeren Familieneinkommens für den Bau bzw. Kauf einer Doppelhaushälfte entscheiden müssen, für sich bzw. die Eltern im Alter eine vernünftige (separierte u. eigenständige) Unterbringung in der eigenen Familie zu schaffen. Besonders in wirtschaftlich schwierigeren Situationen bietet ein "Zusammenrücken" den Familien große Kosteneinsparpotentiale.

Die häufig heute noch rüstigen, mit im Haus wohnenden Omas oder Opas können den jungen Familien - vor allem wenn beide Elternteile aushäusig arbeiten - im Haushalt und bei der Kinderbetreuung große Hilfe stellen. Später können dann die mit im Haus lebenden Kinder und Enkelkinder ihren Eltern oder Elternteilen in den letzten Lebensjahren das Leben erleichtern und sie bei der Bewältigung des Täglichen in vielfältiger Weise unterstützen. Zur Förderung dieser - wie ich meine- für unsere Gesellschaft vernünftigen Familienstrukturen im Hinblick auf Lebensqualität und Lebenshaltungskosten - wäre es wünschenswert in allen Eigenheimen, also auch in Doppelhaushälften zwei - wenn auch nur kleine - separierte Wohnungen schaffen zu dürfen, so dass das Mehrgenerationenhaus für alle Familien möglich wird. Sonst benachteiligt der B-Plan gerade und besonders wirtschaftlich schwächere Familien. Aus diesem Grunde möchte ich die Zulassung von zwei separaten Wohnungen auch in der Doppelhaushälfte anregen.

7. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA dürfen die Gebäude eine maximale Traufhöhe (TH) von 4m50m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 8,50m nicht überschreiten;

Auch diese Festlegung erschwert besonders finanziell schwächeren Bauherren die Erstellung schönen kostengünstigen Wohnraums in den Obergeschossen. Die festgelegten Traufhöhen führen bei kleineren Häusern zwangsläufig zu Räumen mit hohem, die Wohnqualität stark "einengendem Dachschrägenanteil" in den Obergeschossen. Ich halte dies vor allem im Hinblick auf die Schaffung eines „Mehrgenerationenhauses“ für die Familien für problematisch.

Auch wenn dem einen oder anderen Mitglied des Lohner Rates beim Durchfahren neuer Lohner Wohngebiete zweigeschossige Häuser mit einem Zeltdach zunächst "ungewohnt" und damit für ihn möglicherweise unförmig erscheinen, so bieten sie den Familien doch kostengünstig großzügigere, hellere und mit besseren Sichtbeziehungen versehene Räume

in den Obergeschossen. Häuser auf in Nord/Südrichtung ausgelegten Baugrundstücken, die mit einem Kniestock von 1,00m- 1,20m zur Westseite ausgerichtet sind, sind nur mit hohem Aufwand mit Fenstern - aus denen man im Sitzen aus den Zimmern in die Abendsonne schauen kann- auszustatten und nur dann kann man auf größere zur Nordseite gelegene Fenster- die für höhere Energieverbräuche sorgen würden- verzichten. Schöne "eigene Zimmer" haben für aufwachsende Kinder, die in diesen Räumen nicht nur schlafen, sondern darin auch ihre schulischen, musischen und sonstigen Aufgaben erledigen und sich dort ihre "eigene kleine Welt" als „Rückzugsraum“ schaffen, eine besondere Qualität.

Vermutlich wird auch die überbaute Fläche auf den Grundstücken - Bodenversiegelung- bei diesen Häusern geringer ausfallen, da für die durch Dachschrägen im Obergeschoss verlorengelassene WFL nicht schon im EG größer gebaut werden muß.

Wenn später die Siedlungen mit Bäumen und Pflanzen eingewachsen sind, spielen die Traufhöhen nicht mehr die Rolle. Alle Bezugspunkte sind dann für das Auge ohnehin verändert.

Die schöne Gertrudenstr, in Lohne verfügt nur über Häuser mit mindestens zwei Vollgeschossen. Die sind sicher nicht nur entstanden, weil sie für den Vorbeikommenden etwas "hermachen" sollten, sondern weil die Eigentümer auch in den Obergeschossen Wert auf vollwertige Räume legten. Sollte dies nicht jedem Lohner Bürger zugebilligt werden; auch denjenigen die die höchsten Anteile ihrer Familieneinkommen in gute und gesunde Wohnverhältnisse investieren müssen.

Die Gefahr einer "Über-Bebauung" der Grundstücke lässt sich doch mit Hilfe der GRZ u. GFZ so wie der Firsthöhenbegrenzung begegnen.

10. Vorhandene Bäume auf den privaten Grünflächen mit einem Stammumfang von 30 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind dauerhaft zu erhalten.

Diese Regelung kann zu misslichen Situationen auf den Grundstücken entlang der jetzigen Lerchentalerstr. - hier liegt das "Private Grün" auf der Südseite der Grundstücke - führen. Wenn dort mit den Jahren große mit mächtigen Kronen ausgebildete Bäume heranwachsen, verschatten diese vor allem im Herbst und im Winter die zur dann flachstehenden, wärmenden Herbst- u. Wintersonne gelegene Hausseite.

Aus ökologischen bzw. energiesparenden Gesichtspunkten ist dies sicher nicht gewollt und wird so eine Neubepflanzung dieses Streifens mit Bäumen wahrscheinlich eher verhindern. Die heute vorhandenen großen Einzelbäume sind im B.-Plan ohnehin schon gesichert. Daher möchte ich anregen auf diese Festlegung zu verzichten. Schließlich hat die Stadt Lohne bisher aus gutem Grund auf eine generelle Baumschutzsatzung verzichtet.

Unter Örtliche Bauvorschriften im B-Plan Entwurf wird unter 4 die Einfriedigung der Baugrundstücke geregelt. Diese Vorschrift erschwert es bzw. macht es nahezu unmöglich, die Grundstücke so einzuzäunen, dass Kleinkinder oder Haustiere das Grundstück nicht ungewollt verlassen können. Kann man für den Bedarfsfall zur Straßenseite nicht einen Zaun hinter der Laubhecke in Höhe der Laubhecken und an den anderen Grundstücksgrenzen auch höhere Zäune, die dann in Zaunhöhe eingegrünt werden müssen zulassen?

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise von Herrn Küstermeyer werden zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung zur Begrenzung der Wohnungen ist erfolgt, um eine zu starke Verdichtung im Neubaugebiet allgemein zu verhindern. In dem vorliegenden Plangebiet soll sich die für Lohne typische, aufgelockerte Wohnbebauung entwickeln. Die Belegung von Doppelhäushälften mit zwei Wohneinheiten würde dazu führen, dass sich eine relativ hohe Bevölkerungsdichte im Baugebiet etablieren könnte. Dies ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht. Eine höhere Verdichtung der Wohnbebauung ist im Plangebiet gesteuert vorgesehen. So können entlang der Märschendorfer Straße z.B. Reihenhäuser entstehen und im Bereich der Lerchentaler Straße sind zukünftig auch so genannte Stadtvillen zulässig.

Im weiteren Planverfahren wird für die Bauzeile entlang der „alten“ Lerchentaler Straße die Traufhöhe auf 6 m festgesetzt und die Firsthöhe auf 9,0 m erhöht. Damit können in diesem Bereich auch so genannte „Stadtvillen“ in einem begrenzten Bereich entstehen. Eine allgemeine Zulässigkeit dieser Bauform verbietet sich aus städtebaulichen Gründen, da das Plangebiet sich am Ortsrand Lohnes befindet. Eine weitere Siedlungsentwicklung nach Norden und Westen ist hier nicht vorgesehen. Darüber hinaus wird das Baugebiet an seinen Rändern durch historische Wallheckenstrukturen sowie die westlich und nördlich gelegenen Hofstellen geprägt. Eine städtische Baustruktur (volle Zweigeschossigkeit, Firsthöhe 9 m) würde hier das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen sowie das Landschaftserleben negativ beeinflussen. Darüber hinaus würden solche Bauformen im Verhältnis zu den umliegenden Wohnhäusern am Siedlungsrand und Außenbereich sowie den historischen Gebäuden der alten Hofstellen unmaßstäblich wirken und eine Siedlungsstruktur begründen, die eher typisch für Innenstadtlagen ist.

Im weiteren Planverfahren wird die textliche Festsetzung Nr. 10 (Erhaltung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm) ersatzlos gestrichen. Dies ist für den Großteil des vorhandenen Baumbestandes unschädlich, da alle Wallhecken, alle größeren Eichenbestände sowie wesentliche Einzelbäume als zu erhaltend in der Planzeichnung festgesetzt worden sind. Dies ist erforderlich, um die Eingriffe ins Landschaftsbild zu minimieren, die grünordnerische Einbindung des Neubaugebietes in die umliegenden Strukturen zu gewährleisten und um eine grünordnerische Gliederung innerhalb des Plangebietes zu erzielen.

Die örtliche Bauvorschrift bezüglich der straßenseitigen Einfriedungen ist bereits so angelegt, dass Metall- oder Holzzäune auf der straßenabgewandten Seite bis zur Höhe der Hecke errichtet werden dürfen. Damit kann ein ausreichender Schutz für Kinder oder Haustiere erreicht werden.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.
- b) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne stimmt dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121 mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie dem Entwurf der Begründung zu und beschließt, die Entwurfsunterlagen aufgrund der Planänderungen erneut öffentlich auszulegen.

H. G. Niesel