

Beschlussvorlage
 Nummer: 2019/0259

vom 01.10.2019

Az.	61 26 30/171
Bezug-Nr:	
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung	
Seidlitz, Karin	

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	23.10.2019	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	12.11.2019	nichtöffentlich vorberatend
Rat	18.11.2019	öffentlich beschließend

**Bebauungsplan Nr. 171 „Buddenkämpe/Hagen-Ringstraße“
 Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der
 Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen
 Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

Sachverhalt:

Durch den Bebauungsplan Nr. 171 „Buddenkämpe/Hagen-Ringstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung im Umfeld des Behördenstandortes Buddenkämpe hergestellt werden. Es sollen hier Misch- und Wohngebietsflächen geschaffen werden, die für sozialen Wohnungsbau und die Realisierung eines Kindergartens zur Verfügung stehen. Gleichzeitig soll der Verkehrsknotenpunkt Bokerner Damm – Marschstraße – Rombergstraße verkehrssicher und leistungsfähig umgestaltet werden.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs wurde in der Zeit vom 04.09.2019 bis einschließlich 07.10.2019 durchgeführt. Parallel wurde der Bebauungsplanentwurf den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme übersandt.

Nachstehend sind die im Rahmen des o. g. Verfahrens von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen, sowie die entsprechenden Abwägungsvorschläge aufgeführt.

Beschlussempfehlung:

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen schlägt dem Verwaltungsausschuss/Rat folgende Beschlussfassung vor:

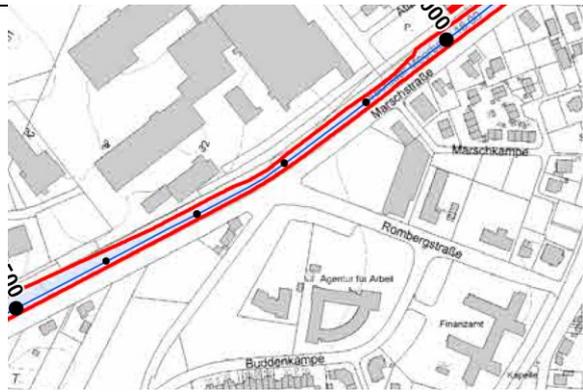
Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag

Stellungnahme	Prüfung der Stellungnahme
Kreislandvolkverband, Rombergstraße 53, 49377 Vechta Eingang 24.09.2019	
Mit Schreiben vom 29.08.2019 haben Sie uns Gelegenheit gegeben zu dem obigen Planungsverfahren eine Stellungnahme abzugeben.	
1. Zum beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB	Zu 1.)

<p>Nach unserer Beurteilung ist die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens hier nicht eindeutig. Sie stellen auf die geplante Fläche von 15.442 m² ab, die unterhalb der zulässigen 20.000 m² liege. Da hier jedoch teilweise Flächen der vorhandenen Bebauungspläne Nr. 75 und Nr. 43 a neu überplant werden, sind diese B-Pläne einzubeziehen.</p> <p>2. Als Träger öffentlicher Belange im Bereich der betroffenen Landwirtschaft Die überplante Fläche – außer der vorhandenen Zuwegung und Verkehrswege – wird landwirtschaftlich genutzt. Aus unserer Sicht als Interessenvertretung der Landwirtschaft ist durch die Nutzungsänderung keine Auswirkung auf die Landwirtschaft vor Ort zu erwarten.</p> <p>3. Als Anlieger / Gebäudeeigentümer des „Grünen Zentrums“, Rombergstr. 53 Nach Durchsicht der Planungsunterlagen haben wir festgestellt, dass die „verkehrliche Erschließung“ der dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser von der Linksabbiegespur auf der Rombergstraße ausgehend über die vorhandene Zufahrt des Grünen Zentrums erfolgen soll.</p> <p>Die geplante Zufahrt halten wir für äußerst problematisch, denn allein durch die Befahrung von rund 100 Mitarbeitern im Grünen Centrum sowie massiven Kundenverkehrs während der Geschäftszeiten ist die Zufahrt bereits vollständig ausgelastet. Aus diesem Grund lehnen wir diesen Teil der Planung ab.</p> <p>Die Zuwegung wird auch entgegen der Darstellung in der Begründung nicht allein als Zuwegung für das Grüne Zentrum genutzt, sondern in ihrem ersten Abschnitt auch für die Arbeitsagentur. Dies ist auch in Zeichnerischen Darstellung klar erkennbar. Es bedarf keiner näheren Darlegung, dass die Auslastung durch die Arbeitsagentur ein Vielfaches der Beanspruchung durch das Grüne Zentrum darstellt. Der gesamte Parkbereich der Arbeitsagentur ist ständig überlastet, so dass Besucher suchend und wartend auf der Zuwegung fahren oder stehen und zum Parken auf die Seitenränder der Einfahrt von der Rombergstraße und der Zuwegung zum Grünen Zentrum ausweichen und dadurch die weitere Zufahrt von Fahrzeugen versperren. Dies hat in den vergangenen Jahren mehrfach die Hinzuziehung des Ordnungsdienstes bzw. des Abschleppdienstes erfordert und stellt ein ständiges Problem dar.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die hierfür maximal zulässige Grundfläche der geplanten Nutzungen die in § 13a Abs. 1 BauGB genannte Fläche von 20.000 qm deutlich unterschreitet. Die festgesetzten Verkehrsflächen werden nicht eingerechnet. Es handelt sich um einen neuen Bebauungsplan, der die genannten Bebauungspläne Nr. 75 und Nr. 43 nur randlich, im Bereich der geplanten Verkehrsanlage berührt.</p> <p>Zu 2.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 3.) Die Hinweise zur aktuellen verkehrlichen Situation werden zur Kenntnis genommen. Die Zufahrt zu den geplanten Mehrfamilienhäusern soll im Norden des Planbereichs zunächst über die vorhandene Zufahrt von der Rombergstraße erfolgen. Durch die geplante Bebauung wird die bereits bestehende Zufahrt zum Plangebiet zwar stärker belastet, als zum jetzigen Zeitpunkt; die zusätzlichen Fahrzeugbewegungen sind jedoch an dieser Stelle möglich. Die Freihaltung der Verkehrsflächen wird sichergestellt. Mittelfristig soll die Verkehrsführung im nördlichen Planbereich durch die Anlage einer Kreisverkehrsanlage im Kreuzungsbereich Rombergstraße / Bokerner Damm / Marschstraße verbessert werden. Die Wohnbebauung erhält hierbei eine eigene Zufahrt. Die hierfür erforderlichen Grundstücksflächen sind in dem Bebauungsplan vorgesehen. Die Zufahrt zum Gebäude mit Kindergarten sowie zu den Reihenhäusern wird von der Straße „Buddenkämpe“ sichergestellt.</p>
---	--

<p>Da bereits unmittelbar im Einfahrbereich von der Rombergstraße häufig keine Zufahrt auf die Zuwendung möglich ist, reichen die abbiegenden Fahrzeuge teilweise noch in den Straßenraum der Rombergstraße hinein und stellen so ein erhebliches Gefährdungspotential im öffentlichen Straßenraum dar. Darüber hinaus ist bereits bei der aktuellen Verkehrssituation die Linksabbiegespur auf der Rombergstraße als verkürzt auszusehen. Dadurch dass sich das Verkehrsaufkommen durch das Bebauungsplangebiet weitererhöhen wird, die Fahrzeuge wegen der Behinderung im Zufahrtsbereich zur Arbeitsagentur und zum Grünen Zentrum nicht einbiegen können, wird es zu verstärkten Rückstaus auf der Rombergstraße kommen, die über die Länge der Abbiegespur hinausgehen. Auch hier sind erhebliche Verkehrsbehinderungen auf der Rombergstraße zu erwarten.</p> <p>Aus der Begründung geht hierzu nicht hervor, ob dieses Gefährdungs- und Beanspruchungspotential bereits erkannt worden ist. Andererseits soll im Norden ein Kreisverkehr hergestellt werden. Die Umsetzung der Planung ohne eine sichere Erschließung über die Rombergstraße erscheint aber nicht möglich.</p> <p>Um auch den Verkehr in der Rombergstraße nicht unnötig zu behindern bzw. zusätzliche Gefahrenquellen zu verhindern, muss die „mittelfristig“ geplante Verkehrsführung über einen Kreisverkehr unbedingt zeitgleich umgesetzt werden. Da schon für die Erschließung und die Bauphase mit erheblichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, ist die Errichtung des Kreisverkehrs daher vorzuziehen. Die vorhandene Zuwegung und der Einfahrtsbereich von der vielbefahrenen Rombergstraße ist hierfür in keiner Weise ausgelegt und geeignet.</p>	
<p>Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Betriebsstellen Cloppenburg, Drüdingstraße 25, 49661 Cloppenburg Eingang 30.09.2019</p>	
<p>Die Unterlagen zum o.g. Antrag haben wir geprüft. Seitens des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg, werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Das Vorhaben befindet sich teilweise in einem Überschwemmungsgebiet (s. Übersichtskarte). Hier sollte eine rechtzeitige Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde erfolgen. Für Rückfragen steht Ihnen Herr Klaus, Tel. 04471/886-133, gern zur Verfügung.</p> <p>Sollte das Planvorhaben zu wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führen, gehen wir von Beteiligung als</p>	<p>Der Hinweis zur Lage des Plangebiets im Überschwemmungsgebiet wird zur Kenntnis genommen. Das Überschwemmungsgebiet wird durch die vorhandenen Straßen begrenzt. Ggf. wird eine randliche Teilfläche im Rahmen des Kreuzungsausbaus in Anspruch genommen.</p>

Gewässerkundlicher Landesdienst (GLD) aus. Die Stellungnahme als TÖB ersetzt nicht die Stellungnahme des GLD.



Vor Baubeginn werden die konkreten Planungen mit dem NLWKN abgestimmt.

Landkreis Vechta
Ravensbergerstraße 20
49377 Vechta
Eingang 01.10.2019

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

Umweltschützende Belange:

Im Planentwurf werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (Einzelbäume) festgesetzt. Ausgehend von der Stammitte der Einzelbäume, sind im Radius von 5,00 m Versiegelungen, Abgrabungen und Ausschüttungen unzulässig. Bei natürlichem Abgang der Bäume oder einer wiederrechtlichen Beseitigung ist ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz anzupflanzen. Diese Punkte sind im Plan in einer entsprechenden textlichen Festsetzung aufzunehmen.

Zum Artenschutzrecht ist folgender Hinweis im Plan zu ergänzen: „Um die Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, sind im Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse (01.03. bis 30.09.) durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausbesatz festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Protokoll nachzuweisen. Werden Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln beseitigt, sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu

Die textlichen Festsetzungen zu den Einzelbäumen werden ergänzt.

Die Hinweise zum Artenschutz werden in die Planzeichnung aufgenommen bzw. wird die bereits getroffene Festsetzung ergänzt.

verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der den Wohngrundstücken vorhanden versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit HSE/T-Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.“

Wasserwirtschaft:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht weise ich darauf hin, dass in der Begründung die Regelung des Oberflächenwasserabflusses konkret aufzuzeigen ist. Eine Abflussverschärfung ist durch geeignete Maßnahmen zu unterbieten. Einer ungedrosselten Einleitung in ein Gewässer stimme ich nicht zu. Die Versickerung des Niederschlagswassers um direkten Umfeld ist sinnvoll.

Planentwurf:

In der Begründung sollte auf das benachbarte Überschwemmungsgebiet Vechtaer Moorbach eingegangen werden. Ferner fehlen Angaben zum Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

Meine Stellungnahme vom 30.09.2019 ergänze ich wie folgt:

Hinweis

Nach § 41 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Bei nicht ausreichender Löschwassermenge kann eine Baugenehmigung versagt werden. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW9 vom Februar 2008. Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn eine 150mm Trinkwasserleitung durch das Plangebiet verlegt und mit U-Hydranten bestückt wird. Die genauen Standorte sind mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Vechta und der Feuerwehr abzustimmen.

Im Bebauungsplan sind Gebäude bis zu 3 Vollgeschossen (14 m) zulässig. Daher ist aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes der zweite Rettungsweg in den Blick zu nehmen. Insbesondere ist zu prüfen, ob die Zeit für die Rettung von Personen ausreichend ist. Sollte die Prüfung ergeben, dass eine zeitlich angemessene Rettung über Hubrettungsgeräte der Feuerwehr ist nicht möglich ist oder die Planungen keine Feuerwehrezufahrten und Flächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 zulassen, so ist der 2. Rettungsweg baulich

Das im Änderungsbereich anfallende Regenwasser soll durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zurückgehaltem werden und gedrosselt dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt werden. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens werden die hierfür erforderlichen Maßnahmen mit den Bauherren abgestimmt.

Den Hinweisen zum Planentwurf wird gefolgt.

Die Hinweise des Landkreises Vechta werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

<p>sicherzustellen. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Postfach 51 01 53, 30631 Hannover Eingang 07.10.2019</p>	
<p>Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtsch./Bodenschutz wird zu o.g. wie folgt Stellung genommen: Aus bodenschutzfachlicher Sicht ergänzen wir einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtgehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme aus unserer Belange nicht.</p>	<p>Die Hinweise des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>

Satzungsbeschluss:

1.)

„Nach Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellte Bebauungsplan Nr. 171 „Buddenkämpe/Hagen-Ringstraße“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen einschließlich der dazugehörigen Begründung.“

2.)

„Die Bebauungspläne Nr. 75 „Buddenkämpe“ und 43a „Rombergstraße-Marschstraße“ werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 171 „Buddenkämpe/Hagen-Ringstraße“ aufgehoben.“

