

# Auslegung Bebauungsplan Nr. 90 Robert-Koch-Straße ehemaliges Krankenhaus Gelände vom 10.12.2019 - 13.01.2020

## Wir für Dissen

### Anmerkungen und Vorschläge zur Verbesserung/Optimierung des B-Planes Nr. 90

- **Es ist leider nicht bekannt, welchen Auftrag der Planer von der Stadt Dissen erhalten hat. Somit mögen hier Anpassungen/Änderungen aufgeführt sein, denen das Planungsbüro auf Grund des Auftragstextes widerspricht, sie aber ansonsten unterstützen/befürworten würde.**
- Es liegen nicht alle aktuellen Zeichnungen bei den Auslegungsunterlagen
  - Errichtung des neuen Sendemasten
  - Energieversorgung mit BHKW
  - Verkehrsplanung

#### 1. Bauliche Maßnahmen:

- Anordnung der Kettenhäuser im östlichen Teil des Bebauungsgebietes.  
Die Kettenhäuser wurden wahrscheinlich in den östlichen Bebauungsbereich gelegt, weil dort bereits eine Reihenhausbebauung an der Stettiner Str. besteht. In der Draufsicht auf die Zeichnung scheint das auch schlüssig zu sein, leider schaut niemals ein Mensch aus dieser Sicht auf das Baugebiet. Es gibt auch keinerlei bauliche oder städteplanerische Vorschriften dazu.  
Wir schlagen vor, die Kettenhäuser an den westlichen Rand des Baugebietes zu verlegen, weil dort deutlich mehr Häuser und somit mehr Menschen, eine bessere Ausrichtung nach Südwesten haben.  
Die Verlegung ist sehr einfach möglich, da man die gewählte Anordnung nur spiegeln muss (Ost/West). Auch wäre eine Verbesserung aus ökologischer Sicht erreichbar, da die Ausrichtung von einer größeren Anzahl von Gebäuden, eine größere Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik zulässt.
- Die Baugrenze im Bereich MU1 zur Stettiner Straße muss mindestens einen Abstand wie im Bereich WA5 einhalten, da im Bereich MU1 die mögliche Bauhöhe bis 12 m betragen kann.

#### 2. Verkehrswegekonzept: Erschließung durch Straßen und Wege:

Ein richtiges Verkehrswegekonzept liegt leider nicht vor. Es sind lediglich Straßen mit Breitenangaben in die Pläne eingefügt worden. Man findet keine Hinweise auf Geschwindigkeitsbegrenzungen, Ausbauvarianten der Straßenführung, Spielstraßen oder grundsätzliche Anmerkungen zu dem Schutzgut Mensch im Verkehr.

Wiederum ein Blick aus der Draufsicht erinnert an einen Formel 1 – Kurs, in dem ein Paar Kurven vergessen worden sind. Die Magistrale vom Baugebiet „Erpener Feld“ bis zur Bahnhofstraße animiert zu sehr schnellem Fahren, wie wir es in Dissen in einigen

## Auslegung Bebauungsplan Nr. 90 Robert-Koch-Straße ehemaliges Krankenhaus Gelände vom 10.12.2019 - 13.01.2020

Wohngebieten kennen, obwohl Maßnahmen zur "Einbremsung" der Geschwindigkeit getroffen wurden.

In einem neuen Baugebiet muss dieses unbedingt durch bessere straßenbauliche Maßnahmen verhindert werden. Diese Maßnahmen müssen im Bebauungsplan zu sehen sein, damit sich Interessenten für Bauplätze gleich damit vertraut machen können.

Das in den dem vorliegenden Lärmgutachten auf gezeigte Fahrzeugaufkommen ist zu tief angesetzt.

### Verbesserung/Optimierung der Verkehrsplanung

- Die Straßenbreite der Robert-Koch-Straße (ab der Einmündung der Henriettenstraße) sollte auf das Maß verringert werden, wie bei der Fortsetzung der Robert-Koch-Straße im Bereich B-Plan 19 „Erpener Weg – I. Teil“ (7m)
- Eine Zone mit max. 30 km ohne Beschilderung auf der R.-K.-Straße ist einzurichten. Die Nebenstraßen sollen Spielstraßen werden.
- Zur Geschwindigkeitsdrosselung sollten an den Kreuzungen R.-K.-Straße/Albertinenstraße und R.-K.-Straße/Planstraße/Henriettenstraße Kreisel errichtet werden. Diese Lösung wurde von dem gewählten Planer IBT in anderen Wohngebieten mit Erfolg umgesetzt (Baugebiet in Hopsten, auf der Webseite des Planers einzusehen).
- Weitere Bremsmaßnahmen sollten auf der R.-K.-Straße erfolgen. Kissen, Einbuchtungen oder Pflanzbeete
- Ein weiterer Spielplatz sollte als errichtet werden. Ergänzung zu dem Spielplatz für das Erpener Feld.
- Die Planung der Parkflächen für über 150 PKW's ist nicht zu erkennen und sollte ausgewiesen werden
- Die Idee eines Zentralparkplatzes sollte aufgenommen werden
- An der Grenze des neuen Baugebietes zur Stettiner Straße wird ein Fußweg angelegt, um den Bewohnern der Häuser den Heckenschnitt ohne den Zugang über die fremden Grundstücke zu ermöglichen. Dadurch kann dann auch der Abtransport der Gartenabfälle ohne den Weg „durch das Wohnzimmer“ (Vorschlag von TOVAR bei der Präsentation auf der Bürgerversammlung) nehmen zu müssen.

### 3. Ausführung Außenanlagen:

- Bilanz der Rodung von Bäumen und Neupflanzungen (öffentlich)  
Nach den Zeichnungsunterlagen werden ca. 42 -45 Bäume gerodet (Planung) und als Neupflanzung im öffentlichen Bereich sind 19 neue Bäume vorgesehen.  
Die Anzahl der Neupflanzung muss erhöht werden.
- Zu geringe Neupflanzungen auf R.- K.-Straße
- Für jedes Grundstück mit mehr als 450m<sup>2</sup> ist min. 1 Baum zu pflanzen.  
Diese Vorgabe sollte unbedingt geändert werden. Es soll heißen, auf jedem Grundstück ist min. ein neuer Baum zu pflanzen

## Auslegung Bebauungsplan Nr. 90 Robert-Koch-Straße ehemaliges Krankenhaus Gelände vom 10.12.2019 - 13.01.2020

- Zur Abgrenzung der Grundstücke dürfen keine hohen und weitestgehend geschlossenen Zäune mit Kunststofffolien, Beplankung, Ganzmetall oder Ähnlichem genutzt werden. Es sind durchlässige Zäune mit einer Hinterpflanzung zu setzen.
- Dachbegrünungen sind ab einer Flachdachfläche von 45m<sup>2</sup> vorgeschrieben. dieses kann auch für den Wohnbereich WA5 zutreffen. Für diesen Baubereich sind genauere textliche Festlegungen zu erarbeiten.

Die Dachbegrünung wird an viele Stellen des Bauantrages als Verbesserung der ökologischen Situation auf Grund der Flächenverdichtung durch die Bebauung hervorgehoben.

Die Wirksamkeit der Maßnahme ist hier deutlich in Frage zu stellen, da nur minimale Flächen geeignet sind. Auch hier muss der Sollzustand genauer formuliert werden.

**In der bildlichen Darstellung der Planungsvariante 3g werden mehr Baumpflanzungen, als in den textlichen Festlegung gefordert, dargestellt.**

### 4. Energieversorgung und Verteilung:

Die Energieversorgung für das Baugebiet ist nur unzureichend beschrieben. Es heißt nur, dass zur Wärmeversorgung ein Blockheizkraftwerk errichtet werden soll und dass die Gebäude an die erdverlegten Leitungen anzuschließen sind. Genauere Beschreibungen in Verbindung mit anderen Energieträgern (außer Heizöl) sind unzureichend beschrieben.

Bauwillige wissen nicht, wie sie auf das Versorgungskonzept ihres Gebäudes einflussnehmen können und dürfen.

- Gasversorgung (Heizöl als Energieträger ist ausgeschlossen)
- Fernwärmeversorgung aller neuen Gebäude
- BHKW mit Wärmepumpe
- Ist eine Besicherung durch einen Heizkessel vorgesehen?
- Welche Vorlauf und Rücklauftemperaturen müssen eingehalten werden.
- Wie wird der Energieverbrauch gemessen?
- Ladestationen für E-Mobilität sind einzuplanen.
- Die Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik sind vorzuschreiben

### 5. Ökologie und Klimaschutz:

Der Bebauungsplan wurde seit 2015 oder früher entwickelt. Für das gesamte Baugebiet wurden keine Alternativen geplant. Allenfalls wurden Varianten betrachtet, die mit einem stufenweisen Rückbau der Krankenhaus Gebäude und dem Schwesterheim zusammenhängen. So eine Vorgehensweise ist nicht zielführend und zukunftsweisend, kann aber bereits bei der Beauftragung der Planung gewollt gewesen sein, was noch schlimmer wäre.

## **Auslegung Bebauungsplan Nr. 90 Robert-Koch-Straße ehemaliges Krankenhaus Gelände vom 10.12.2019 - 13.01.2020**

Die Stadt Dissen hat bereits im Jahr 2013 ein "Integriertes Klimaschutzkonzept Dissen am Teutoburger Wald" erarbeiten lassen und im Rat verabschiedet. Es wurden Ziele für die Stadt erarbeitet und eine Zielentwicklung beschlossen.

Leider ist von diesem Konzept bis heute nahezu nichts umgesetzt worden. Es wird auch nicht darüber berichtet, obwohl dem Monitoring eine sehr hohe Wichtigkeit zugeordnet wurde.

Und jetzt entsteht wieder ein neues Baugebiet (neben dem am Aschener Bach und im Dahauer Feld) und die Klimaschutzzeile sowie Maßnahmen zum Klimaschutz, die fast ausschließlich bei der Neuerrichtung von Gebäuden getätigt werden, fallen unter den Tisch.

Maßnahmen der Dachbegrünung sind auf Grund der geplanten Flächen nur in sehr geringem Maße wirksam und Zisternen zur Rückhaltung von Regenwasser (und damit Verwendung für Gartenbewässerung) realisieren viele Eigentümer, da sie hier Regenwassergebühren sparen können.

In den Bebauungsplan sollten mindestens folgende vorgeschriebene Maßnahmen aufgenommen werden:

- Für die Unterstützung der Energieversorgung ist Solarthermie vorgeschrieben
- Für die Deckung des Strombedarfes sind Photovoltaikanlagen für die Eigenversorgung zu errichten (auch für private Haushalte heute wirtschaftlich)
- Die Baumbepflanzung ist für alle Grundstücke vorzuschreiben
- Vom Energieversorger sind Ladestationen für E-Mobilität aufzubauen
- In dem Baugebiet ist min. ein Biotop anzulegen

### Anlagen:

- Auszüge des Klimakonzeptes der Stadt Dissen von 2013
- Skizze Bebauungsplan Nr. 90 mit Änderungshinweisen