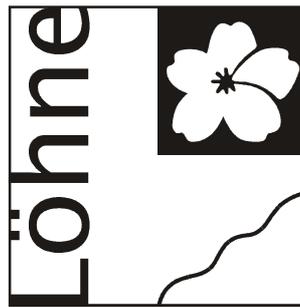


Stadt Löhne
Der Bürgermeister
B a u a m t
- Planung und Umwelt -
Az.: 61-26-20/188

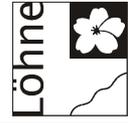
Bauleitplanung in der Stadt Löhne



Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 188 der Stadt Löhne „Rembrandtweg“

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

- ENTWURF -



A. Allgemeines

Gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 188 der Stadt Löhne aufgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der Planzeichnung begrenzt.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des betreffenden Plangebietes und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

B. Planungsgrundsätze und Abwägungen

1. Erfordernis der Bebauungsaufstellung, räumlicher Geltungsbereich

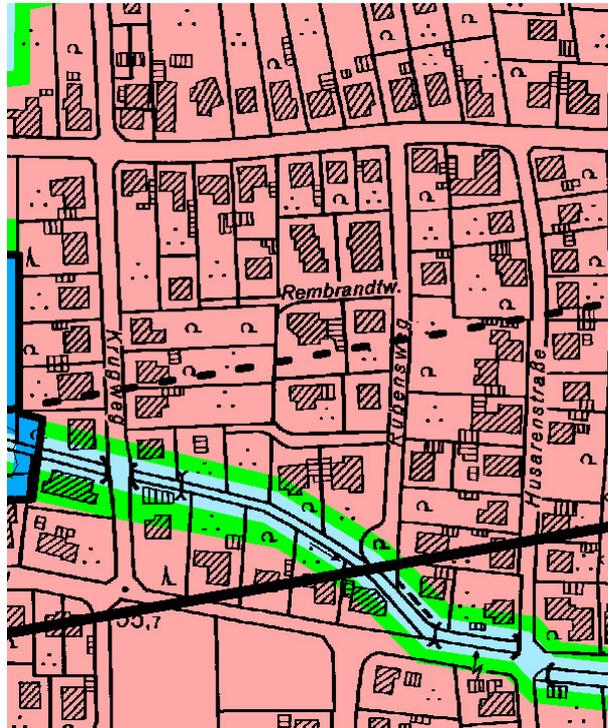
Die vorhandene Bebauung im Bereich des Rembrandtweges im Stadtteil Mennighüffen erfolgte auf der Grundlage eines Erschließungskonzeptes aus dem Jahre 1986, das -ausgehend vom Rubensweg- eine Ringerschließung vorsah. Die Erschließung ist bis heute nicht entsprechend dem damaligen Konzept realisiert. Wie aus der Katasterunterlage des Bebauungsplanes ersichtlich ist, wurde der Rembrandtweg lediglich in den beiden Teilparzellen 506 und 508 angelegt, eine Verbindung dieser beiden Äste existiert bislang nicht.

Mit Datum vom 08.07.2004 liegt nunmehr ein Antrag zur rückwärtigen Bebauung des Flurstücks Gemarkung Mennighüffen, Flur 30, Nr. 7 (Krugweg 28) vor. Eine den baurechtlichen Anforderungen entsprechende Erschließung des rückwärtigen Grundstücksteils ist nicht vorhanden. Zu einer geordneten städtebaulichen Erschließung ist es geboten, vor dem Hintergrund dieses Bauantrages die künftige Verbindung zwischen den vorhandenen Wegeparzellen des Rembrandtweges entsprechend dem ursprünglichen Erschließungs- und Baukonzept bauleitplanerisch zu sichern, so dass auch die potentiellen Bauflächen im inneren Plangebiet bebaubar bleiben.

Besondere Bedeutung kommt der Sicherung dieses Erschließungsringes auch angesichts der geringen Breite der vorhandenen Teilstücke des Rembrandtweges von 5,50 m zu. Vor allem für Ver- und Entsorgungs- sowie für Rettungsfahrzeuge ist die Erreichbarkeit künftiger rückwärtiger Baugrundstücke ansonsten nicht gegeben.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Löhne aus 09/2004 stellt den gesamten Planbereich als Wohnbaufläche dar, das Plangebiet selbst ist Bestandteil des geschlossenen Wohnsiedlungsbereiches Ostscheidt (Abbildung 1). Der Bebauungsplan Nr. 188 entspricht damit den Anforderungen des Entwicklungsgebietes nach § 8 (2) BauGB.

Abbildung 1: Auszug aus dem FNP

3. Inhaltliche Bestimmungen gem. § 9 (1 bis 6) BauGB

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 188 verfolgt das Ziel, in einem Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) die potenziellen Bauflächen durch Vervollständigung der Erschließung bebaubar zu halten. Hierbei entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem reinen Wohngebiet nach § 3 Baunutzungsverordnung (BauN-VO), welches im Bebauungsplan normativ als Solches festgesetzt wird. Der bisherige Wohngebietscharakter des Planbereiches soll ferner durch Ausschluss der ausnahmsweisen Nutzungen nach § 3 (3) BauNVO unterstützt werden.

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll die bisherige -durch relativ große Grundstücke gekennzeichnete- Siedlungsdichte, die ein Qualitätskriterium für die dortige bevorzugte Wohnlage darstellt, unter Berücksichtigung bestehender Baurechte festgeschrieben werden. Nicht zuletzt unter ökologischen Gesichtspunkten wird ein Überbauungsgrad der Grundstücke von 30% als angemessen angesehen, was einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 entspricht.

Die Fortschreibung der Siedlungsdichte und des Siedlungsbildes wird ergänzt durch die Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise, die gemeinsam mit der maximalen Traufhöhe von 4,50 m, bei einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m, den bisherigen Charakter einer 1 1/2-geschossigen Bebauung im Plangebiet weiterentwickelt.

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzung einer „offenen“ Bauweise trägt erfahrungsgemäß den individuellen Bauwünschen in besonderem Maße Rechnung. Unter dem Gesichtspunkt der Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungscharakters wird die offene Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser mit maximal je zwei Wohnungen pro selbstständiger Gebäudeeinheit festgesetzt.

Die flankierend angeordneten überbaubaren Grundstücksflächen sollen einerseits für die vorhandenen Gebäude einen gewissen Entwicklungsspielraum bis zur Ausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl bieten. Andererseits sollen damit unerwünschte Verdichtungsmöglichkeiten bei besonders tief geschnittenen Grundstücken ausgeschlossen werden. Die Festsetzung der überbauten Grundstücksfläche sichert auch weiterhin den hohen Anteil von Nutz- und Ziergartenflächen sowie im südlichen Plangebiet die Freihaltung des Ostscheider Baches.

3.3 Verkehr

Das östlich der Bergkirchener Straße sowie nördlich der Werster Straße gelegene Plangebiet wird über die Siemshofer Kirchstraße, den Niederweg, den Krugweg und den Rubensweg erschlossen.

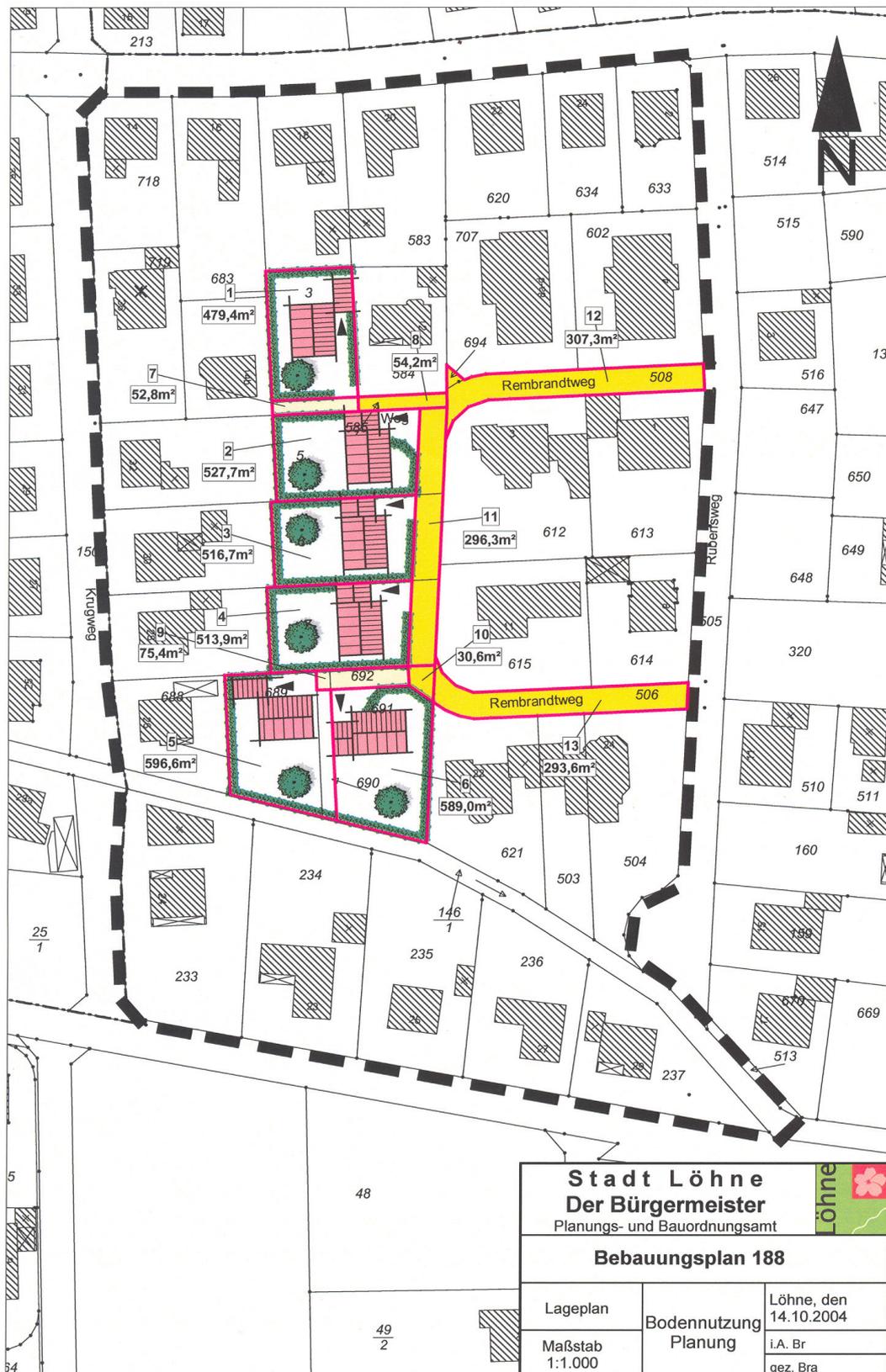
Auf Grundlage eines Erschließungskonzeptes aus dem Jahre 1986 sollte die innere Erschließung des jetzigen Plangebietes vom Rubensweg aus als Ringstraße mit einem Querschnitt von 5,50 m angelegt werden. Aufgrund fehlender Grundstücksverfügbarkeit konnten seinerzeit lediglich Teilstücke des Rembrandtweges bzw. die Stichwege auf den Flurstücken 506 und 508 ausgebaut werden.

Der Bruttoquerschnitt des Rembrandtweges von 5,50 m verfügt aus verkehrstechnischer Sicht nur unter der Prämisse einer späteren durchgängigen Befahrbarkeit über eine ausreichende Leistungsfähigkeit zur Erschließung des gesamten inneren Plangebietes. Die Erschließung von Baugrundstücken über einen privaten Erschließungsweg in Verlängerung des nördlichen Teilstücks des Rembrandtweges ist seinerzeit im Vorgriff auf die Vervollständigung der Ringschließung erfolgt, um Bauwünschen zeitnah begegnen zu können.

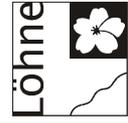
Unter Leistungsfähigkeit einer Anliegerstraße -hier Rembrandtweg- versteht der Plangeber nicht nur die Erreichbarkeit der Baugrundstücke mit dem privaten PKW sondern auch die Anfahrt zu und die Abfahrt von den Grundstücken durch Versorgungs-, Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge nach den einschlägigen verkehrsrechtlichen und berufsgenossenschaftlichen Regelwerken.

Die Verbindung der bislang angelegten Teilabschnitte des Rembrandtweges nach dem Erschließungskonzept von 1986 ist planerisch-technisch nach wie vor möglich. Angesichts der Größe der heutigen Versorgungs-, Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge sowie der benötigten Rangier- und Arbeitsbereiche -z.B. des dreiachsigen Müllfahrzeuges mit Mülltonnenausleger- ist es nicht zuletzt vor dem Hintergrund der aktuellen Bauvoranfrage notwendig, die innere Erschließung in Form einer Ringstraße bauleitplanerisch zu sichern (siehe Abbildung 2).

Abbildung 2 : Erschließungs- und Bebauungskonzept Bebauungsplan Nr. 188



Stadt Löhne Der Bürgermeister Planungs- und Bauordnungsamt		
Bebauungsplan 188		
Lageplan	Bodennutzung Planung	Löhne, den 14.10.2004
Maßstab 1:1.000		i.A. Br gez. Bra



3.4 Ver- und Entsorgung

Die Abfallbeseitigung wird durch die öffentliche Müllabfuhr sichergestellt. Die Stromversorgung übernimmt die E.ON Westfalen Weser AG, die Gasversorgung erfolgt durch die Gasversorgung Westfalica, Bad Oeynhausen.

Der Anschluss der Baugrundstücke im Plangebiet an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist vorgesehen und technisch durchführbar.

3.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist Bestandteil des Wohnsiedlungsbereiches Ostscheidt. Die Entfernung zur Autobahn A 30 beträgt Luftlinie ca. 1300 m, zur Trasse der Deutschen Bahn ca. 2300 m und zur L 546 (Werster Straße) ca. 500 m. Da weder Verkehrs- immissionen noch gewerbliche Emitenten das Plangebiet beeinträchtigen, wird das Plangebiet als reines Wohngebiet ohne flankierenden passiven oder aktiven Lärmschutz festgesetzt.

3.6 Grün- und Freiflächen, Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 188 dient dem Ziel, in einem Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) die restlichen ca. 6 Neubaumöglichkeiten durch Vervollständigung der Erschließung einer Bebauung zuzuführen. Aus Gründen der Gleichbehandlung zwischen Altanliegern und zukünftigen Bauherren wird auf grünordnerische Festsetzungen im Plangebiet verzichtet.

3.7 Gestalterische Festsetzungen

Baugestalterischen Festsetzungen kommt für die Verwirklichung eines harmonischen Ortsbildes hohe Bedeutung zu. Insbesondere bei Wohnungsneubau im Bestand und bei Modernisierungen des Bestandes ist der städtebaulichen Einheitlichkeit und dem Bebauungszusammenhang bei gestalterischer Vielfalt besonders Rechnung zu tragen.

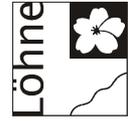
Das Erscheinungsbild einer Wohnsiedlung wird neben der Dachform und -neigung entscheidend durch die Höhenstaffelung der Baukörper geprägt. Weiterhin wird das Siedlungsbild positiv beeinflusst, wenn die Farbvielfalt der Dach- und die Materialvielfalt der Wandwerkstoffe reduziert und auch die Grüngestaltung des Grundstückes den Hauscharakter unterstützt.

Die baugestalterischen Festsetzungen bilden somit einen Rahmen für einen individuellen Hochbauentwurf im Wohnungsneubau und in der Modernisierung.

C. Belange von Natur und Landschaft

1. Bestandsaufnahme und Bewertung der Eingriffsintensität

Das ca. 2,5 ha große Plangebiet ist derzeit zu $\frac{3}{4}$ bebaut. Prägend sind vor allem die reichhaltig bepflanzten Vorgartenbereiche sowie die für Freizeit und Entspannung (Terrassen- und Rasenflächen) gestalteten Gartenbereiche. Die Pflanzquote



einheimischer Gehölze liegt unter 30%, die hinteren Gartenbereiche einschließlich der potentiellen Bauflächen sind ökologisch als strukturarme Nutz- und Ziergärten einzustufen.

Im südlichen Bereich durchquert der Ostscheider Bach in südöstlicher Fließrichtung das Plangebiet. Nach dem Gewässerentwicklungskonzept der Stadt Löhne ist vorgesehen, das Profil des Ostscheider Baches im Plangebiet durch Abflachung der Uferbereiche naturnäher zu gestalten; der FNP der Stadt Löhne stellt die Uferbereiche als Grünfläche dar. Da zukünftige Maßnahmen ausschließlich auf freiwilliger Basis erfolgen sollen, verzichtet der Plangeber im Bebauungsplan auf Festsetzungen nach § 9 (20) BauGB.

2. Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen

Angesichts der derzeitigen Rechtslage sowie des flächenmäßig geringen Umfangs des Eingriffs in Natur und Landschaft werden weder Einzel- noch Sammelausgleichsmaßnahmen innerhalb oder außerhalb des Plangebietes ausgewiesen.

3. Flächenbilanzierung

Nach der Bilanzierung der Eingriffs- und der Ausgleichsmaßnahmen im Vorverfahren werden rund 1.370 qm Boden versiegelt, darunter 970 qm durch Bebauung und 400 qm durch Erschließung. Bei der Aufwertung einer Ackerfläche in eine Gehölzfläche (Aufwertung um vier Wertpunkte pro qm) entspricht dies einer Fläche von rund 485 qm (285 qm für Bebauung, 200 qm für Erschließung).

4. Bewertung/Abwägung

Die noch zu bebauenden Grundstücke- bzw. Grundstücksteile, deren baurechtliche Beurteilung aktuell nach § 34 BauGB erfolgt, sind faktisch nicht ausgleichspflichtig (s. auch Urteil des OVG NW vom 28.06.1995). Wegen Geringfügigkeit und Unpraktikabilität wird auch auf der Ausgleichsmaßnahmen für den Straßenbau verzichtet.

D. Kostenschätzung

Es entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen folgende Kosten:

Straßenneubau, 70,-€ pro qm (Teerdecke) X 402 qm	28.140,-
Regenwasser- und Schmutzwasserkanal, als Doppelkanal 500,-€ pro lfm. x 50 m	25.000,-
Wasserversorgung, 60,- € pro lfm. inklusive Hausanschluß x 80 m	4.800,-
Gesamtkosten ohne Mehrwertsteuer	57.940,-

Die vorhandenen Stichwege sind bereits abgerechnet worden. Ein erneutes Beitragsverfahren würde gleichermaßen dem subjektiven Gerechtigkeitsgefühl der Altanwohner und -angesichts der Haushaltslage- der zielgerichteten Verwendung der städtischen Investitionen für dringendere Erschließungsmaßnahmen widersprechen.

Der Bau der notwendigen Verbindung zwischen den beiden Stichwegen des Rembrandtweges soll auf Grundlage eines Erschließungs-/Ausbauvertrages zwischen den begünstigten Grundeigentümer und der Stadt erfolgen.

E. Verfahrensrechtlicher Ablauf

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 22.09.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 188 der Stadt Löhne „Rembrandtweg“ beschlossen.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durch öffentliche Versammlung am 13.10.2004 im Gemeindehaus Siemshof, Siemshofer Kirchstraße 41, Löhne, sowie durch öffentliche Auslage des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom 11.10.2004 bis zum 05.11.2004. Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 07.10.2004 in der Tagespresse ortsüblich bekannt gemacht.

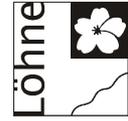
In der Diskussion im Rahmen der öffentlichen Bürgerversammlung wurde insbesondere die Notwendigkeit eines durchgängigen Erschließungsringes im Verlauf des Rembrandtweges angezweifelt. Hierzu wird auf das als Anlage 2 beigefügte **Protokoll der Bürgerversammlung** vom 14.10.2001 verwiesen.

Diese Auffassung wird mit Schreiben vom 04.11.2004 nochmals dargelegt. Dem Schreiben ist eine Unterschriftenliste beigefügt, in die sich ein großer Teil der betroffenen Anwohner eingetragen hat. Die Anlieger sprechen sich statt dessen für eine Beibehaltung der Erschließung durch die vorhandenen Stiche aus, die nach dortiger Auffassung auch bei Zulassung weiterer Gebäude ausreichend ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorhandene Bebauung im Bereich des Rembrandtweges im Stadtteil Mennighüffen erfolgte auf der Grundlage eines Erschließungskonzeptes aus dem Jahre 1986, das -ausgehend vom Rubensweg- eine Ringerschließung vorsah. Die Erschließung ist bis heute nicht entsprechend dem damaligen Konzept realisiert. Der Rembrandtweg wurde lediglich in den beiden Teilparzellen 506 und 508 angelegt, eine Verbindung dieser beiden Äste existiert bislang nicht.

Zu einer geordneten städtebaulichen Erschließung ist es aus Sicht der Verwaltung geboten, die künftige Verbindung zwischen den vorhandenen Wegeparzellen des Rembrandtweges entsprechend dem ursprünglichen Erschließungs- und Bebauungskonzept bauleitplanerisch zu sichern, so dass auch die potentiellen Bauflächen im inneren Plangebiet bebaubar bleiben. Besondere Bedeutung kommt der



Sicherung dieses Erschließungsringes auch angesichts der geringen Breite der vorhandenen Teilstücke des Rembrandtweges von nur ca. 5,50 m zu. Vor allem für Ver- und Entsorgungs- sowie für Rettungsfahrzeuge ist die Erreichbarkeit künftiger rückwärtiger Baugrundstücke ansonsten nicht gegeben.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass insbesondere auf dem nördlichen Erschließungsast des Rembrandtweges aufgrund der relativ geringen Verkehrsflächenbreite von nur 5,50 m und des durch die in diesem Bereich vorhandene verdichtete Bebauung (Reihenhausblock, Mehrfamilienhaus) bestehenden Parkdrucks schon aktuell von einer problematischen Erschließungssituation auszugehen ist. Darüber hinaus ist bekannt, dass Anlieger eine Strecke von bis zu 80 m rückwärts von ihrem Hausgrundstück bis zum Rubensweg fahren müssen, da der Rembrandtweg ohne Wendemöglichkeit ausgestattet ist.

Diese ungünstigen Erschließungsverhältnisse dürften sich noch verschärfen, wenn weitere Wohngebäude auf den rückwärtigen Grundstücksteilen zugelassen werden, ohne die Frage der geordneten Erschließung einer geeigneten Lösung zugeführt zu haben. Eine solche geeignete Lösung ergibt sich aus der Sicht der Verwaltung ausschließlich aus der Verbindung der beiden vorhandenen Teiläste des Rembrandtweges zu einem Erschließungsring.

Im übrigen sollen die Altanlieger an den Herstellungskosten des Verbindungsstückes nicht beteiligt werden, da diese schon zum Zeitpunkt ihres Grunderwerbs Erschließungskostenanteile an den damaligen Bauträger gezahlt hatten. Vielmehr soll das Verbindungsstück durch die Eigentümer der noch bebaubaren Grundstücke zum Zeitpunkt der Bebauung vorgenommen werden.

Ergebnis:

Die vorgetragenen Einwände werden zurückzuweisen; eine Stichstraßenvariante wird nicht weiter verfolgt.

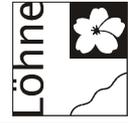
3. Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Wie aus den Planunterlagen ersichtlich wird, umfasst das Plangebiet einen weitgehend bebauten Bereich innerhalb des Wohnsiedlungsgebietes Ostscheidt. Soweit Bauvorhaben -wie hier der Fall- bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig waren, sind nach geltender Rechtslage des § 1a BauGB **keine** Ausgleichsmaßnahmen (meist in Form naturnaher Gehölzpflanzungen) für die zu erwartende Versiegelung erforderlich. Bei **neu** anzulegenden Verkehrsflächen, die durch den Bebauungsplan festgesetzt werden, erfolgt dagegen in der Regel eine flächenmäßig entsprechend große Aufforstung außerhalb des Plangebietes.

In seiner Stellungnahme vom 09.11.2004 regt das **Umwelt- und Rechtsamt** an, aus Gründen der Geringfügigkeit und Unpraktikabilität auch auf eine Ausgleichsregelung für das ca. 80 m lange neu anzulegende Straßenteilstück zu verzichten. Nach Rücksprache mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Herford wurde mitgeteilt, dass dieser Vorgehensweise nicht widersprochen wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung und der Gleichbehandlung zwischen



Altanwohnern und zukünftigen Bauherrn werden Bebauungsplan und Begründung entsprechend geändert und ergänzt.

Die **Wirtschaftsbetriebe Löhne** -Geschäftsbereich Abwassersammlung- teilen mit, dass die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanalleitungen vom südlichen Teilstück des Rembrandtweges aus um 50 m verlängert werden müssen. Der Planverfasser war ursprünglich von einer Verlängerung auf dem gesamten Straßenteilstück ausgegangen; die Kostenschätzung in der Begründung wird entsprechend überarbeitet.

4. Entwurfsbeschluss/Öffentliche Auslegung

Über die Ergebnisse aus dem bisherigen Aufstellungsverfahren hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 15.12.2004 abschließend beraten. In derselben Sitzung wurde der Entwurfsbeschluss gefasst.

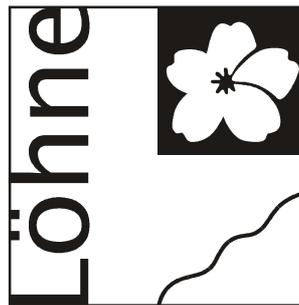
Löhne, den 25.01.2005
Im Auftrag

gez. Haseloh

ANLAGE 1

Stadt Löhne
Der Bürgermeister
Umwelt- und Rechtsamt

Bauleitplanung in der Stadt Löhne



Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 188 der Stadt Löhne
„Rembrandtweg“

- Umweltbericht -

- ENTWURF des Bebauungsplanes-

1. Beschreibung des Vorhabens

Die vorhandene Bebauung im Bereich des Rembrandweges im Löhner Stadtteil Mennighüffen erfolgte auf der Grundlage eines Erschließungskonzeptes aus dem Jahre 1986, das – ausgehend vom Rubensweg – eine Ringerschließung vorsah. Die Erschließung ist bis heute nicht entsprechend dem damaligen Konzept realisiert.

Nun soll die Verbindung zwischen den vorhandenen Wegeparzellen des Rembrandweges entsprechend dem ursprünglichen Erschließungs- und Bebauungskonzept bauleitplanerisch gesichert werden, so dass die potentiellen Bauflächen im inneren Plangebiet bebaubar bleiben.

Die Sicherung dieses Erschließungsringes ist auch angesichts der geringen Breite der vorhandenen Teilstücke des Rembrandweges notwendig, da für Ver- und Entsorgung sowie für Rettungsfahrzeuge die Erreichbarkeit künftiger rückwärtiger Baugrundstücke ansonsten nicht gegeben ist.

2. Beschreibung und Bewertung des Untersuchungsraumes

2.1 Mensch

Beschreibung:

Das gesamte Plangebiet wird durch Wohnbebauung geprägt. Der Bebauungsplan Nr. 188 verfolgt das Ziel, in einem Innenbereich nach § 34 BauGB alle potenziellen Bauflächen durch Vervollständigung der Erschließung bebaubar zu halten sowie die Erreichbarkeit der (zukünftigen) Grundstücke für Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie für Rettungsfahrzeuge zu verbessern.

Beeinträchtigungen erfahren hierdurch die Bewohner der Grundstücke Rembrandweg 3 und 11, da diese durch die Verbindung der vorhandenen Stiche des Rembrandweges zur Ringstraße Besitzer von Eckgrundstücken werden. Gleichwohl wird der Erholungswert der hinteren, potenziell bebaubaren Gartenbereiche der Grundstücke Krugweg 26 bis 32 durch den Straßenbau beeinträchtigt.

Bewertung:

Die Beeinträchtigungen durch den zu erwartenden Verkehr können vernachlässigt werden, da lediglich die unmittelbaren Anlieger diese Ringstraße täglich nutzen werden. Gewerbliche Nutzung wird in diesem Wohnbereich ausgeschlossen. Lediglich zum Zeitpunkt der Bauausführung werden Beeinträchtigungen durch Lärm, Stäube und weitere Emissionen für die umliegenden Anwohner auftreten.

Ergebnis:

Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das Schutzgut Mensch werden als geringwertig eingestuft.

2.2 Arten- und Lebensgemeinschaften

Beschreibung:

Die Biotoptypen im unmittelbarer Eingriffsbereiches des Untersuchungsraumes setzen sich aus versiegelten Flächen (Verkehrsfläche und Wohnbebauung) sowie struk-

turarmen Zier- und Nutzgärten zusammen. Gemäß der Arbeitshilfe des Landes NRW „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ werden Zier- und Nutzgärten, in denen einheimische Laubbäume, freiwachsende Laubholzhecken oder Wiese auf insgesamt weniger als 30% der Fläche vorkommen, per Definition als strukturarm bewertet.

Der im südlichen Untersuchungsraum verlaufende Ostscheider Bach kann gemäß dem Konzept zur naturnahen Entwicklung des Ostscheider Baches und des Siemshofer Baches, NZO 2001, als stark geschädigt eingestuft werden. Er fungiert, soweit aufgrund des Zustandes möglich, als Biotopverbundelement innerhalb der bestehenden Ausbreitungsachse, so dass die oft kleinräumigen Lebensräume in den Hausgärten auch von Arten bewohnt werden können, deren Lebensraumbedarf sich über den Verbund des Ostscheider Baches zu.

Konkrete Kenntnisse über hier vorkommende Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der strukturarmen Verhältnisse werden hier trotz des Ostscheider Baches jedoch hauptsächlich an den Menschen angepasste Arten erwartet. Im Bereich der potenziell noch zu bebauenden Grundstücke wurde die Böschungsoberkante des Ostscheider Baches mit Hainbuchen bepflanzt, der dahinter gelegene Böschungsbereich wird regelmäßig gemäht (Rasenfläche). Im Bereich der benachbarten Grundstücke bestehen zum Ostscheider Bach hin freiwachsende Hecken.

Bewertung:

Der gesamte Untersuchungsraum ist bereits zu nahezu 100 % anthropogen beeinflusst. Die im Bebauungsplan festgesetzte, flankiert angeordnete überbaubare Grundstücksfläche sichert den hohen Anteil von Gartenflächen im Plangebiet sowie die Freihaltung des Ostscheider Baches. Dennoch werden Versiegelungen durchgeführt, wodurch die Funktionen des offenen Bodens als Lebensraum für Flora und Fauna verloren gehen.

Ergebnis:

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften im Untersuchungsraum wird nicht zuletzt wegen der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der bereits vorhandenen intensiven menschlichen Nutzung als eher gering eingestuft.

2.3 Landschaft/Freiraumverbund

Beschreibung:

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Löhne aus 09/ 2004 stellt den gesamten Planbereich als Wohnbaufläche dar. Das Plangebiet selbst ist Bestandteil des geschlossenen Wohnsiedlungsbereiches Ostscheid Schutzkategorien gemäß Landschaftsplan Löhne/ Kirchlengern bestehen nicht.

Der den Untersuchungsraum querende Ostscheider Bach gehört zu der nach diesem Bach benannten Ausbreitungsachse. Die Achse des Ostscheider Baches stellt einen wichtigen Teil des Biotopverbundes zwischen den nordwestlich liegenden Stadtteilen Westscheid und Mennighüffen und der zentralen Achse der Werreniederung her.

Als Entwicklungsziele für den im Untersuchungsraum naturfern (stark geschädigt) verlaufenden Ostscheider Bach werden gemäß dem Konzept zur naturnahen Entwicklung des Ostscheider Baches und des Siemshofer Baches, NZO 2001, unter anderem die Verbesserung der Gewässergüte sowie die Renaturierung und die naturnahe Gestaltung genannt, so dass die Nutzung der Gewässerachse durch wandernde Arten verbessert wird.



Konkret werden u.a. die punktuelle Abflachung der Uferböschung, die Anhebung der Gewässersohle, die Rücknahme der Gartennutzung sowie der Erhalt und die Ergänzung der Ufergehölze genannt.

Ein Landschaftsbild wird aufgrund der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft charakterisiert. Die im unmittelbaren Eingriffsbereich der sechs potenziellen Wohnhäuser sowie der geplanten Verkehrsfläche vorkommenden Strukturen werden aus Sicht von Natur und Landschaft als Hausgärten ohne besondere Ausprägungen charakterisiert.

Bewertung:

Durch das Vorhaben werden strukturarme Hausgartenbereiche überplant. Aus Sicht von Natur und Landschaft wird es begrüßt, Freiflächen innerhalb von Wohngebieten zu arrondieren statt neue Wohngebiete im Grenzbereich zur freien Landschaft auszuweisen.

Eine Aufwertung des Freiraumverbundes für den Bereich des Ostscheider Baches kann durch die Umsetzung der oben genannten Ziele des Gewässerentwicklungskonzeptes erreicht werden (auf freiwilliger Basis). Da durch die Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen im B-Plan Gebiet der hohe Anteil der Gartenflächen im Plangebiet gesichert wird, wird trotz Flächenversiegelung ein Teillebensraum erhalten bleiben.

Ergebnis:

Insgesamt können die erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Freiraumverbund im geringen Bereich eingeordnet werden.

2.4 Boden

Beschreibung:

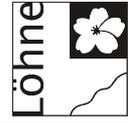
Als Bodentyp kommt im Untersuchungsraum gemäß der Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen Pseudogley, z.T. Parabraunerde- Pseudogley und Braunerde Pseudogley vor. Diese schluffigen Lehmböden kommen großflächig in flach geneigter Lage sowie in ebener und flachmuldiger Lage vor.

Der Ertrag bei ackerbaulicher Nutzung wird mittel eingestuft. Die Bearbeitbarkeit würde nach starken Niederschlägen jedoch erschwert. Bei mittlerer bis hoher Sorptionsfähigkeit des Bodens, mittlerer bis hoher nutzbarer Wasserkapazität sowie geringer bis mittlerer Wasserdurchlässigkeit tritt stellenweise mittlere Staunässe bis in den Oberboden auf. Das Grundwasser liegt bei 13 – 20 dm unter Flur.

Aufgrund der den Untersuchungsraum umgebenden Wohnbebauung besteht die Möglichkeit, dass durch Abgrabungen und Auffüllungen die oben beschriebene Bodenart verändert worden ist.

Bewertung:

Durch die geplante Baumaßnahme können insgesamt ca. 1.368,9 m² versiegelt werden, so dass in diesen Bereichen die Funktionen des Bodens als Lebensraum für eine stark angepasste Bodenwelt, als Puffer für das Grundwasser, als Grundwasserspeicher und -neubildner sowie als lokalklimatische Ausgleichsfläche verloren geht. Altlastenvorkommen oder sonstige Beeinträchtigungen des Bodens sind nicht bekannt.



Ergebnis:

Beeinträchtigungen des Bodens werden aufgrund der Abgrabungen sowie der teilweisen dauerhaften Versiegelungen im mittleren Bereich eingestuft.

2.5 Oberflächengewässer/Grundwasser

Beschreibung:

Als im Plangebiet vorkommendes Oberflächengewässer ist der Ostscheider Bach zu nennen. Die beiden im Süden des Untersuchungsraumes geplanten Baugrundstücke grenzen an diesen Bach an. Der Zustand des Baches ist gemäß dem Konzept zur naturnahen Entwicklung des Ostscheider Baches und des Siemshofer Baches als stark bis übermäßig geschädigt einzustufen.

Zum Grundwasserstand im Plangebiet liegen keine genauen Daten vor. Gemäß Bodenkarte von Nordrhein- Westfalen wird dieser im Abstand von 13 dm bis 20 dm unter Flur angenommen, sowie Staunässe nicht ausgeschlossen. Der Anschluss der Baugrundstücke im Plangebiet an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist vorgesehen und technisch durchführbar.

Bewertung:

Der bereits stark geschädigte Ostscheider Bach wird bei sachgerechter Baudurchführung durch das Bauvorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt. Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser können aufgrund fehlender Kenntnisse der Situation vor Ort hier nicht abschließend beurteilt werden.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächenwasser sind als gering einzustufen, da nicht anzunehmen ist, dass gravierend verunreinigtes Oberflächenwasser in den Ostscheider Bach geleitet werden.

2.6 Klima/Luft

Beschreibung:

Entsprechend der Stadtklimauntersuchung von Löhne (Spacetec 1994) ist der Untersuchungsraum einem Kaltluftquellgebiet zugehörig: er befindet sich in einem überwiegend landwirtschaftlich genutzten Raum mit weniger als 1,5 % Gefälle in Talbereichen. Der Verlauf des Ostscheider Baches stellt eine verzögerte Luftleitbahn mit Bedeutung für den gesamten Untersuchungsraum dar.

Bewertung:

Die Funktion des Ostscheider Baches als Luftleitbahn bleibt auch nach der Realisierung des Planvorhabens erhalten. Die Bereiche der Kaltluftquellgebiete werden durch die geplante Baumaßnahme nachteilig beeinträchtigt.

Ergebnis:

Der Untersuchungsraum befindet sich im zum großen Teil bereits bebauten Innenbereich. Daher wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima im geringen Bereich eingestuft.

2.7 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Kultur und sonstige Sachgüter sind, außer einem Schuppen und einem Gewächshaus, von der Planung nicht betroffen.

3. Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Gütern

Wechselwirkungen zwischen den vorab genannten Lebensräumen im und um das Plangebiet bestehen vor allem durch die Biotopverbundfunktion des (stark geschädigten) Ostscheider Baches. Die im Untersuchungsraum kleinflächig vorhandenen Biotopstrukturen können Arten beherbergen, die mit diesem Lebensraum allein nicht überleben könnten. Erst die Biotopverbundstruktur ermöglicht eine Ausweitung des Lebensraumes auf weitere (Trittstein-) Biotope. Ebenso stehen die Flächen des Plangebietes als Kaltluftentstehungsgebiete mit dem als Luftleitbahn funktionierenden Ostscheider Bach in enger Wechselbeziehung.

Eine weitere Wechselbeziehung besteht zwischen den Schutzgütern Arten- und Lebensgemeinschaften und Boden. Eine Verkleinerung der offenen Bodenbereiche bedeutet eine Verkleinerung von Lebensräumen sowie eine Verkleinerung von Kaltluftentstehungsgebieten. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Beeinträchtigung eines Schutzgutes nahezu immer Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter mit sich bringt.

4. Eingriffe in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (vgl. §4 LG NW). Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (vgl. §4 Abs. 4 LG NW).

Angesichts der derzeitigen Rechtslage (durch Vervollständigung der Erschließung sollen in einem Innenbereich nach § 34 BauGB die restlichen 6 Neubaumöglichkeiten einer Bebauung zugeführt werden) und vor dem Hintergrund, dass die Innenentwicklung der Siedlungsbereiche gestärkt werden soll um so die Inanspruchnahme neuer Bauflächen an den Siedlungsrändern zu begrenzen, wird in diesem Bebauungsplangebiet jedoch auf eine Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung verzichtet. Für die noch zu bebauenden Grundstücke soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Schlechterstellung gegenüber der derzeitigen Rechtslage erfolgen, folglich keine Kompensation gefordert werden.

Auf eine Kompensation der durch den Straßenbau bedingten Beeinträchtigungen kann aus Sicht von Natur und Landschaft aus Gründen der Geringfügigkeit und Unpraktikabilität verzichtet werden. Die Erstellung der Straße kann weder zeitlich (jeder Eigentümer bestimmt den Zeitpunkt selber) noch vom Umfang her (jeder Abschnitt muss erst bei Realisierung einer evtl. Bebauung gebaut werden) vorhergesehen werden.

Es wären demnach auf die nächsten Jahre verteilt gegebenenfalls Teilstücke mit geringen Flächengrößen aufzuforsten, was vom Aufwand der Organisation und Durchführung her aufgrund der Geringfügigkeit wenig praktikabel erscheint.

Die notwendige Gesamtgröße für die Kompensation des Straßenbaus in Form einer Aufforstung von Ackerflächen beträgt insgesamt 201 m². Die Möglichkeit der Kompensation im Bebauungsplangebiet selber besteht nicht. Die hier geplanten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild können als nicht vermeidbar angesehen werden, da es sich um eine Baulückenschließung handelt.

5. Alternativen

Alternativen zu der vorliegenden Planung liegen nicht vor, da der vorliegende Bebauungsplan dazu dient, die potenziellen Bauflächen im Inneren des vorhandenen Wohngebietes bebaubar zu halten.

6. Zusammenfassung

Im Rahmen dieses Umweltberichtes wurden die Schutzgüter Mensch, Arten- und Lebensgemeinschaften, Landschaft/ Freiraumverbund, Boden, Oberflächengewässer, Grundwasser, Klima sowie Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen beschrieben und im Zusammenhang mit dem geplanten Eingriff bewertet.

Die eher im geringen Bereich anzuordnenden Beeinträchtigungen der oben genannten Schutzgüter resultieren aus der Lage und der Kleinräumigkeit des Untersuchungsraumes inmitten eines Wohngebietes, so dass der gesamte Bereich bereits anthropogen überformt ist. Bestehende Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bleiben auch aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche erhalten: ein hoher Anteil an Gartenfläche bleibt im Untersuchungsraum bestehen.

Lediglich das Schutzgut Boden wird im mittleren Maße von der Maßnahme betroffen, da Abgrabungen und Versiegelungen dieses Schutzgutes nicht durch Kompensationsmaßnahmen gemindert werden können. Die Möglichkeit, an anderer Stelle bebaute Bereiche zu entsiegeln, besteht nicht.

Angesichts der derzeitigen Rechtslage (durch Vervollständigung der Erschließung sollen in einem Innenbereich nach § 34 BauGB die restlichen 6 Neubaumöglichkeiten einer Bebauung zugeführt werden) und vor dem Hintergrund, dass die Innenentwicklung der Siedlungsbereiche gestärkt werden soll um so die Inanspruchnahme neuer Bauflächen an den Siedlungsrändern zu begrenzen, wird in diesem Bebauungsplangebiet jedoch auf eine Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung verzichtet.

Für die noch zu bebauenden Grundstücke soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Schlechterstellung gegenüber der derzeitigen Rechtslage erfolgen, folglich keine Kompensation gefordert werden. Auf eine Kompensation der durch den Straßenbau bedingten Beeinträchtigungen kann aus Sicht von Natur und Landschaft aus Gründen der Geringfügigkeit und Unpraktikabilität verzichtet werden. Die Erstellung der Straße kann weder zeitlich (jeder Eigentümer bestimmt den Zeitpunkt selber) noch vom Umfang her (jeder Abschnitt muss erst bei Realisierung einer evtl. Bebauung gebaut werden) vorgehensehen werden.

Es wären demnach auf die nächsten Jahre verteilt gegebenenfalls Teilstücke mit geringen Flächengrößen aufzuforsten, was vom Aufwand der Organisation und Durchführung her aufgrund der Geringfügigkeit wenig praktikabel erscheint. Die notwendige Gesamtgröße für die Kompensation des Straßenbaus in Form einer Aufforstung von Ackerflächen beträgt insgesamt 201 m². Die Möglichkeit der Kompensation im Bebauungsplan-gebiet selber besteht nicht.

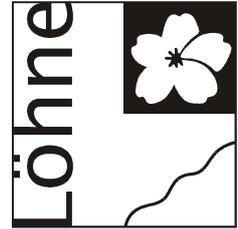
Löhne, den 25.01.2005
Im Auftrag

gez. (Wind)

ANLAGE 2 (ohne Teilnehmerliste)

Stadt Löhne

Der Bürgermeister
Planungs- und Bauordnungsamt
Az.: 61-26-20/188



Niederschrift

über die Bürgerversammlung
zum Bebauungsplan Nr. 188 der Stadt Löhne
„Rembrandtweg“
im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 13.10.2004
im Gemeindehaus Siemshof, Siemshofer Kirchstraße 51, 32584 Löhne

Teilnehmer: s. beigefügte Teilnehmerliste

Beginn der Versammlung: 18.30 Uhr
Ende der Versammlung: 20.10 Uhr

Nach Begrüßung der Teilnehmer und Vorstellung der Vertreter der Stadt Löhne (Herr Helten, Herr Niemeyer, Herr Ostermann), erläutert **Herr Helten** den Zweck der Veranstaltung. Danach erfolgt die öffentliche Anhörung im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB. Die Beteiligung dient der frühzeitigen Information der Bürger über die beabsichtigten Ziele und Zwecke der Planung. Auf die weitergehende Möglichkeit zur Einsichtnahme und zur Äußerung von Anregungen bis zum 05.11.2004 im Rathaus der Stadt Löhne wird hingewiesen.

Weitergehend informiert **Herr Helten**, dass der Rat der Stadt Löhne am 22.09.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 188 „Rembrandtweg“ beschlossen hat. Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Neuordnung der Erschließungssituation im Verlauf des Rembrandtweges einschließlich der abschließenden Klärung der baulichen Nutzbarkeit der rückwärtigen Grundstücksteile. Außerdem erklärt **Herr Helten** in den Grundzügen das nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches vorgesehene Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Anschließend erläutert **Herr Helten** das Plankonzept. Die vorhandene Bebauung erfolgte im Bereich des Rembrandtweges auf der Grundlage eines Erschließungskonzeptes aus dem Jahr 1986, das, ausgehend vom Rubensweg, eine Ringerschließung vorsah. Die Erschließung ist bis heute nicht entsprechend dem damaligen Konzept realisiert. Der Rembrandtweg wurde lediglich in den beiden Teilparzellen 506 und 508 angelegt. Eine Verbindung dieser beiden Äste existiert bislang nicht.

Handlungsbedarf ergab sich nunmehr, nachdem ein Antrag zur rückwärtigen Bebauung des Grundstücks Krugweg 28 vorgelegt worden ist, eine den baurechtlichen Anforderungen entsprechende Erschließung des rückwärtigen Grundstücksteiles jedoch nicht vorhanden ist. Für eine geordnete städtebauliche Erschließung ist es geboten die künftige Verbindung zwischen den vorhandenen Wegeparzellen des Rembrandtweges entsprechend dem ursprünglichen Erschließungs- und Baukonzept bauleitplanerisch zu sichern, so dass auch die potenziellen Bauflächen im inneren Plangebiet bebaubar bleiben.

Besondere Bedeutung kommt der Sicherung dieses Erschließungsringes auch angesichts der geringen Breite der vorhandenen Teilstücke des Rembrandtweges von nur ca. 5,5 m zu. Vor allem für Ver- und Entsorgungs- sowie für Rettungsfahrzeuge ist die Erreichbarkeit künftiger rückwärtiger Baugrundstücke ansonsten nicht gegeben.

Zur baulichen Abwicklung der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsmaßnahme zur Verbindung der Teilstücke des Rembrandtweges erläutert **Herr Helten**, dass diese von den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke vorgenommen werden soll. Die Stadt Löhne beabsichtigt nicht, das nach dem Bebauungsplanvorentwurf fehlende Teilstück der Erschließungsanlage des Rembrandtweges herzustellen, da diese Vorgehensweise ein Beitragsverfahren nach dem Baugesetzbuch nach sich zöge, das auch die Altanlieger des Rembrandtweges belasten würde. Dies soll jedoch aus Gerechtigkeitserwägungen unterbleiben, da die Altanlieger bereits zum Zeitpunkt ihres Grunderwerbs einen Erschließungskostenanteil an den damaligen Bauträger gezahlt haben. Somit soll der noch ausstehende Teil der Erschließungsanlage durch den Bebauungsplan zunächst nur planungsrechtlich gesichert werden, der Zeitpunkt seiner Ausführung soll dagegen von den Eigentümern der betroffenen Grundstücke selbst bestimmt werden, spätestens wäre die entsprechende Teilfläche jedoch herzustellen, wenn eine Bebauung realisiert wird. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Herstellung des Teils der Erschließungsstraße jeweils den Abschluss eines Ausbauvertrages mit der Stadt Löhne voraussetzt.

In der nachfolgenden **Diskussion** ergeben sich die folgenden Beiträge:

Frau Gisela Müller, Rembrandtweg 22, Löhne erkundigt sich weshalb der Erschließungsring nicht bereits durch den seinerzeit tätigen Bauträger geschlossen wurde.

Hierzu erinnert sich **Herr Berensmeier, Krugweg 24, Löhne**, dass damals der Bauträger mit den von der Straßenplanung betroffenen Grundstückseigentümern wohl keine Einigung hinsichtlich der Übernahme der erforderlichen Verkehrsflächen erzielen konnte. Zur Anlage der Erschließungsfläche auf dem eigenen Grundstück war er dagegen nicht bereit. **Verwaltungsseitig** wird hierzu angemerkt, dass der mögliche Grund hierfür darin lag, dass der Bauträger nicht bereit war, eine sogenannte erschließungsrechtliche Drittbegünstigung zahlreicher anderer Grundstückseigentümer ohne finanziellen Ausgleich hinzunehmen.

Frau Annegret Heine erkundigt sich nach der vorgesehenen Ausbaubreite des Verbindungsstücks sowie danach, ob eine Einbahnstraßenregelung vorgesehen ist.

Herr Helten erläutert, dass der Ausbau des Verbindungsstückes entsprechend dem Ausbaustandard der bereits vorhandenen Teilstücke des Rembrandtweges vorgesehen sei. Im Übrigen werden straßenverkehrsrechtliche Regelungen wie beispielsweise die Ausweisung einer Einbahnstraße durch den Bebauungsplan nicht geregelt.

Auf Nachfrage von **Herrn Rebeschke, Krugweg 30, Löhne** bestätigt **Herr Helten**, dass bei einer Herstellung der Erschließungsanlage durch die jeweiligen Grundstückseigentümer diese auch die gesamten Baukosten zu tragen haben. Dagegen würden bei Ausführung der Maßnahme durch die Stadt nach der Erschließungsbeitragssatzung lediglich 90 % der Kosten auf die Anlieger entfallen. Allerdings soll diese Vorgehensweise aus den bereits zuvor dargestellten Gründen nicht gewählt werden.

Herr Lindemeier, Rembrandtweg 11, Löhne erkundigt sich nach der vorgesehenen Abwicklung der Erschließungsmaßnahme, falls auf den betreffenden Hinterlandgrundstücken kein Bauinteresse besteht. Weiterhin möchte er noch einmal die bereits zuvor durch die Vertreter der Stadt abgegebenen Erklärungen bestätigt haben, wonach sich die Stadt an den Ausbaukosten nicht beteiligen und somit auch kein Beitragsverfahren durchführen wird.

Herr Helten stellt nochmals dar, dass die Herstellung der Erschließungsanlage in Abhängigkeit der Bebauung der Hinterlandgrundstücke gesehen wird. Sollte kein Bauinteresse bestehen, würde somit auch nicht die Herstellung des entsprechenden Teilstücks der Erschließungsanlage gefordert. Weiterhin bestätigt er nochmals, dass die Stadt Löhne nicht beabsichtigt sich an den Ausbaukosten zu beteiligen.

Herr Maack, Ulenburger Allee 41, Löhne kritisiert, dass durch den Erlass einer Veränderungssperre zu dem Bebauungsplan die Realisierung von Bauwünschen verhindert wird. Im übrigen kann er sich vorstellen, dass sich die Stadt außerhalb eines Beitragsverfahrens an den Kosten der Erschließungsmaßnahme beteiligt.

Herr Helten erklärt, dass durch den Erlass der Veränderungssperre lediglich die planerischen Ziele des Bebauungsplanes gesichert werden. Das bedeutet auch, dass Bauanträge, die den Zielen des Bebauungsplanes nicht widersprechen, selbstverständlich genehmigt werden können. Eine Rechtsgrundlage für eine Beteiligung der Stadt an einer durch Ausbauvertrag vereinbarten Erschließungsmaßnahme besteht nicht.

Herr Begemann, Krugweg 28, Löhne fragt an, weshalb bisher eine Bebauung der rückwärtig gelegenen Grundstücke über schmale Erschließungsstiche möglich war. Außerdem möchte er wissen, ob das jeweilige Teilstück der neuen Straße zeitgleich mit dem zu errichtenden Wohngebäude fertiggestellt sein muss.

Hierzu wird ausgeführt, dass die bisherige Bebauung auf den rückwärtig gelegenen Flächen auf Grund einer großzügigen Genehmigungspraxis im Sinne der Bauinteressenten erfolgt ist. Jetzt ist allerdings ein Stadium erreicht, in dem aus Sicht der Verwaltung die Auffassung besteht, dass die Errichtung weiterer Wohngebäude nur noch möglich sein kann, wenn die Erschließungssituation im Interesse aller Anwohner neu geordnet wird. Bezüglich des Zeitpunktes der Herstellung des Teilstücks der Straße wird erklärt, dass ein zur Fertigstellung des Wohngebäudes versetzter Zeitpunkt im mit der Stadt abzuschließenden Ausbauvertrag vereinbart werden kann. Allerdings muss ein gewisser zeitlicher Zusammenhang schon zu erkennen sein.

In diesem Zusammenhang sprechen sich die **Herren Begemann und Lindemeier** dafür aus die vorgesehene Ringerschließung aufzugeben und stattdessen die bereits in Ansätzen vorhandene Sticherschließung zur Anbindung weiterer Wohngebäude in der Planung zu berücksichtigen.

Herr Berensmeier, Krugweg 24, Löhne erklärt sich mit der vorgestellten Planung einverstanden und würde auch die auf sein Grundstück entfallende Straßenfläche zur Verfügung stellen unter der Voraussetzung, dass jeder betroffene Grundstückseigentümer die auf sein Grundstück entfallenden Erschließungskosten selbst trägt.

In der weiteren Diskussion wird der vorgelegte Planentwurf mit Ringerschließung insbesondere von den **Herren Baumeister, Rembrandtweg 12, Löhne und Kohl, Rubensweg 8, Löhne** unterstützt, wobei sie davon ausgehen, dass die Altanlieger nicht noch einmal zu Erschließungsbeiträgen herangezogen werden, da diese gegenüber dem seinerzeitigen Bauträger bereits entsprechende Leistungen erbracht haben.

Nachdem sich keine weiteren Beiträge zu dem vorgestellten Bebauungsplanvorentwurf ergeben, schließt **Herr Helten** die Versammlung mit nochmaligem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplanvorentwurf bis zum 05.11.2004 zur Stellungnahme im Rathaus öffentlich ausliegt.

Löhne, den 14.10.2004

Im Auftrag

gez. Helten
Verhandlungsleiter

gez. Niemeyer
Schriftführer