



N i e d e r s c h r i f t

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 Kon-

zept 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 Bauungskonzept bauleitplanerisch zu sichern, sodass 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 Entsorgungssowie 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, Rembrandweg 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 Erschließungsbeitragsatzung 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 Ausbaurkosten 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 Ausbaurkosten 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 Ausbaurvertrag 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 Ausbaurvertrag 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 Ring-erschließung aufzugeben und stattdessen die bereits in Ansätzen vorhandene Stickerschließung 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