S t a d t L ö h n e
Der Bürgermeister
Planungs- und Bauordnungsamt
Az.: 61-26-20/165/B

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

über die Bürgerversammlung
zum Bebauungsplan Nr. 165 der Stadt Löhne
„Wohngebiet Am Steinbrink"; Teilbereich B
im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 12.10.2004
im Gemeindehaus Löhne-Ort, Bünder Straße 188, 32584 Löhne

Teilnehmer: s. beigefügte Teilnehmerliste

Beginn der Versammlung: 18.30 Uhr
Ende der Versammlung: 19:45 Uhr

Nach Begrüßung der Teilnehmer und Vorstellung des Vertreters des Planungs- und Bauordnungsamtes, des Architekten Dipl.-Ing. Huesmann, Planungsbüro Drees & Huesmann, Bielefeld, als Planverfasser sowie des später hinzustoßenden Vertreters der Eigentümergemeinschaft, Herrn Schmieder erläutert **Herr Niemeyer** 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 Niemeyer**, dass der Rat der Stadt Löhne am 07.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165 „Wohngebiet Am Steinbrink" für den Teilbereich B beschlossen hat. Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Weiterführung der im Teilbereich A bereits weitestgehend abgeschlossenen Wohnbebauung. Außerdem erklärt **Herr Niemeyer** in den Grundzügen das nach dem Bestimmungen des Baugesetzbuches vorgesehene Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Anschließend erläutert **Herr Huesmann** das Plankonzept. Der Bebauungsplan wird mit der vorgesehenen Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Löhne entwickelt, der für das Plangebiet eine Wohnbauflächendarstellung trifft. Mit der Planung wird das in Teilbereich A bereits realisierte Konzept

weitergeführt. Für die geplante Bebauung werden dieselben Festsetzungen wie im Teilbereich A getroffen. Das heißt, dass eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht wird, die allerdings ihre Begrenzung durch eine Traufhöhe von 4,50 m und eine Firsthöhe von 10,50 m findet. Die Bebauung ist durch Einzel- bzw. Doppelhäuser geplant, wobei je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Das Plangebiet hat eine Größe von knapp einem Hektar. Unter Zugrundelegung der in den Bebauungsplan aufgenommenen Teilungsvorschläge sollen in dem Plangebiet insgesamt 12 Baugrundstücke geschaffen werden. Die Erschließung erfolgt durch einen von der Straße „Am Steinbrink“ abführenden Erschließungsstich mit einer Verkehrsflächenbreite von 7,0 m und Wendemöglichkeit. Eine fußläufige Verbindung ist im Westen des Plangebietes zu der Erschließungsanlage des Teilbereichs A geplant. Im nordwestlichen Planbereich ist ein Regenrückhaltebecken zur Aufnahme des Oberflächenwassers ausgewiesen. Diese Anlage ist in der Örtlichkeit bereits vorhanden. Weiterhin wird auf den im westlichen Planbereich gelegenen Baugrundstücken ein Pflanzstreifen zur Abgrünung der Siedlung gegenüber der freien Landschaft festgesetzt.

In der nachfolgenden **Diskussion** werden die folgenden Beiträge abgegeben:

Herr van Ackern, Auf dem Sütten 35 erkundigt sich nach den verkehrlichen Auswirkungen der Planung.

Hierzu erläutert **Herr Niemeyer**, dass im Zuge der Beratungen zum Teilbereich A des Bebauungsplanes von einer Bebauung des Bereich durch ca. 12 Doppelhäuser ausgegangen worden war. Seinerzeit war die Auffassung vertreten worden, dass die Straße „Am Steinbrink“ geeignet ist, um den hieraus resultierenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Tatsächlich sind in dem Teilbereich A bisher allerdings nur Einfamilienhäuser errichtet worden, sodass unter zusätzlicher Hinzurechnung der in dem Teilbereich B entstehenden Wohneinheiten keine Verkehrsmengenerhöhung gegenüber des ursprünglichen durch den Teilbereich A erwarteten Aufkommens erzeugt wird.

Herr Ottensmeier, Am Steinbrink 11 A/B hält die festgesetzte Traufhöhe von 4,50 m für recht gering.

Herr Niemeyer führt aus, dass die vorgesehene Traufhöhe von 4,50 m dem üblichen Standard entspricht und in dieser Form auch von den Bauherren gewünscht wird. Sie setzt sich zusammen aus 0,5 m Sockelhöhe, 3,0 m Erdgeschosshöhe und 1,0 m Drempelhöhe. Im Übrigen ist eine entsprechende Regelung auch für den Teilbereich A getroffen worden.

Weiterhin wird angeregt für das bereits angelegte Regenrückhaltebecken eine Einzäunung oder Vergleichbares vorzusehen, um einen Schutz für spielende Kinder zu bieten.

Herr Niemeyer hält eine entsprechende Regelung im Hinblick auf die an das Regenrückhaltebecken heranrückende Wohnbebauung für sinnvoll. Er sagt daher zu in dem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag eine Verpflichtung in diesem Sinne zu berücksichtigen.

Frau Ramöller regt an, dass die Bebauung des Teilbereichs B erst dann erfolgen soll, wenn die Bebauung im Teilbereich A abgeschlossen ist. Diese Anregung wird von zahlreichen weiteren Teilnehmern unterstützt. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass die erforderliche Lärmschutzanlage aktuell noch nicht fertiggestellt ist.

Herr Niemeyer erklärt, dass es der Verwaltungsauffassung entspricht zunächst die Bebauung im Teilbereich A abzuschließen, bevor Teilbereich B erschlossen wird. Allerdings ist in der zeitlichen Abwicklung zu bedenken, dass die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung des Teilbereichs B einen nicht unbeachtlichen Zeitaufwand erfordert. Insofern ist hier auch das Interesse des Grundstückseigentümers zu sehen, nach Abschluss der Bauarbeiten im Teilbereich A möglichst zügig den Teilbereich B bebauen zu können.

In diesem Kontext werden Anfragen bezüglich des Zeitpunktes der Fertigstellung der Lärmschutzwand, des Spielplatzes und der Erschließungsstraße gestellt.

Hierzu erläutert **Herr Schmieder**, dass zur Fertigstellung der Lärmschutzwand noch der Einbau der Klarsichtelemente aussteht. Dies soll in den nächsten Wochen geschehen. Bezüglich des Kinderspielplatzes weist er darauf hin, dass die bauausführende Firma den in diesem Bereich vorzusehenden Lärmschutzwall an der falschen Stelle aufgeschüttet hat, sodass aktuell auch die Grundfläche des Spielplatzes recht klein erscheint. Hier ist die Wallaufschüttung im nördlichen Bereich der Spielplatzfläche wieder zu entfernen. Danach wird der Spielplatz gemäß den Regelungen des mit der Stadt Löhne abgeschlossnen Erschließungsvertrages hergestellt.
Zur Fertigstellung der Erschließungsstraße wird auf die Vereinbarungen des Erschließungsvertrages hingewiesen, wonach diese innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung des letzten Wohngebäudes endgültig herzustellen ist, spätestens jedoch bis zum 31.12.2006. Hierzu ergänzt **Herr Schmieder**, dass die Fertigstellung des letzten Gebäudes nicht um jeden Preis abgewartet werden soll, sondern dass der Endausbau im Laufe des nächsten Jahres angestrebt wird.

Frau Wieschnewske-Möhde, Am Steinbrink 30 regt an, im Verlauf der Straße verkehrsberuhigende Elemente einzubauen.

Herr Niemeyer erklärt, dass die betreffenden Straßen sowohl im Teilbereich A als auch im Teilbereich B ausschließlich Erschließungscharakter besitzen. Eine Nutzung der Straßen dürfte vornehmlich entweder durch die Anlieger selbst oder durch Besucher der Anlieger erfolgen. Vor diesem Hintergrund dürften zusätzliche verkehrsberuhigende Einbauten entbehrlich sein.

Nachdem sich keine weiteren Beiträge zu dem vorgestellten Bebauungsplanvorentwurf ergeben, schließt **Herr Niemeyer** die Versammlung mit nochmaligen Hinweis darauf, dass der Bebauungsplanvorentwurf bis zum 05.11.2004 zur Stellungnahme im Rathaus öffentlich ausliegt. Weiterhin erfolgt ein Hinweis auf die Möglichkeit der Öffentlichkeitsbeteiligung im Internet.

Im Auftrag

gez. Niemeyer
Verhandlungsleiter