S t a d t L ö h n e
Der Bürgermeister
Bauamt
Az.: 61-26-20/189

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

über die Bürgerversammlung
zum Bebauungsplan Nr. 189 der Stadt Löhne
„Wohngebiet im Bereich Dinkel zwischen den Straßen Bahnhofstraße, Hoffmannstraße, In der Heide und der A 30“
im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 04.04.2005
in der Werretalschule, Bahnhofstraße 54, Löhne

Teilnehmer: s. beigefügte Teilnehmerliste

Beginn der Versammlung: 18.32 Uhr
Ende der Versammlung: 20.30 Uhr

Nach Begrüßung der Teilnehmer und Vorstellung der Vertreter des Bauamtes der Stadt Löhne 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 Äußerung von Anregungen bis zum 06.05.2005 im Rathaus der Stadt Löhne wird hingewiesen. Auch stellt **Herr Helten** den weiteren Verfahrensablauf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 dar.

Nachfolgend erläutert **Frau Brand** die Inhalte des Bebauungsplanes. Danach liegt die vornehmliche Zielsetzung des Bebauungsplanes darin, im überwiegend bebauten Wohnsiedlungsbereich zwischen „Bahnhofstraße“, „Hoffmannstraße“, „In der Heide“ und der Autobahn A 30 eine verbindliche Erschließungs- und Bebauungskonzeption zu entwickeln. Vor allem im Verlauf der „Hoffmannstraße“ und des „Dinkel“ befinden sich zahlreiche Grundstücke mit relativ großen Hinterlandflächen, die noch eine weitere Bebauung in zweiter Bautiefe ermöglichen.

Aktuell liegen Bau(vor)anfragen interessierter Grundstückseigentümer zur rückwärtigen Bebauung von Grundstücken vor, deren Bebaubarkeit im Grundsatz unstreitig ist. Unter der Prämisse einer verkehrssicheren und geordneten Erschließung soll den interessierten Grundstückseigentümern eine Möglichkeit zur Bebauung ihrer Hinterlandflächen eröffnet werden.

Vor diesem Hintergrund ist ein Erschließungs- und Bebauungskonzept für das Plangebiet erarbeitet worden. Die Erschließung der Hinterlandflächen nördlich des „Dinkel“ soll über eine neue Straßenverbindung erfolgen, die Erschließung der Hinterlandflächen südlich des „Dinkel“ ist über private Stichwege vorgesehen. Grundsätzlich soll im gesamten Plangebiet nur eine Bebauung in zweiter Bautiefe zugelassen werden.

Eine Erschließung der Hinterlandgrundstücke südlich des „Dinkel“ über eine neue Erschließungsstraße ist zwar verkehrstechnisch möglich und wäre zur Schaffung einer geordneten städtebaulichen Erschließung und Entwicklung auch wünschenswert. Auf Grund des nach § 9 Bundesfernstraßengesetz einzuhaltenden 40 m-Abstandes rechtwinklig vom äußeren Fahrbahnrand der A 30, der auch die Anlage von Verkehrsflächen in dem angrenzenden Autobahnbereich ausschließt, wäre jedoch nur eine einseitige Bebauung der Straße möglich.

Dies würde zu einem unverhältnismäßig hohen Kosten- und Erschließungsaufwand führen. Um dennoch eine Bebauung in zweiter Bautiefe für die Grundstücke südlich des „Dinkel“ zu ermöglichen, ist die oben beschriebene Erschließung über private Stichwege gewählt worden.

Mit dem Hinweis auf die anspruchsvolle Aufgabe *Planen im Bestand* eröffnet **Herr Helten** die nachfolgende **Diskussion**:

Auf Nachfrage von **Herrn Starke, Dinkel 14/16,** erläutert **Frau Brand,** dass die Stichwege in der Regel eine Breite 4 m, an der Straße „In der Heide“ eine Breite von 3 m aufweisen. **Herr Helten** ergänzt, dass Nebengebäude, bsp. Garagen wie auf dem Grundstück Dinkel 18, bei einer geplanten Bebauung notfalls abgerissen und anderweitig angelegt werden müssen.

Herr Steffen, In der Spitze 2, erklärt, das seitens des Nachbarn Dinkel 24 kein Interesse besteht, dass Hinterland zu bebauen. Gemeinsame Bauinteressen auf dem Hinterland, die bereits vertraglich niederlegt sind, existieren dagegen mit dem Nachbarn In der Spitze 4.
Herr Helten empfiehlt, das Anliegen über das Versammlungsprotokoll hinaus als Anregung in das Aufstellungsverfahren einzubringen. Das Anliegen wäre mit dem Eigentümer In der Spitze 6 zu besprechen sowie auf die wirtschaftlichen und städtebaulichen Konsequenzen hin abzuwägen.

Herr Schwagmeier, Dinkel 21, lehnt eine mögliche Erschließung und Bebauung seiner Gartenfläche unter Hinweis auf das seiner Meinung nach flächenmäßig zu kleine Ausgangsgrundstück ab.
In diesem Zusammenhang merkt **Herr Helten** grundsätzlich an, dass die Geltungsdauer eines Bebauungsplanes erfahrungsgemäß 20 bis 30 Jahre betrüge und die Eigentümer auch den Vorsorgecharakter bei Ihrer Entscheidung in Betracht ziehen sollten.

Herr Herzberg, Dinkel 1, spricht sich gegen die im Bebauungsplanvorentwurf vorgesehene Überplanung seines Grundstücks aus und erkundigt sich über die rechtlichen Abwehrmöglichkeiten gegen den Plan und mögliche Plandurchsetzungsinstrumente.
Hierzu erklärt **Herr Helten**, dass gegen den rechtskräftigen Bebauungsplan eine Normenkontrollklage beim Oberverwaltungsgericht Münster eingeleitet werden kann. Geprüft werden allerdings nicht die Inhalte des Planes sondern nur dessen ordnungsgemäßes Zustandekommen. Für die Umsetzung von Bebauungsplänen in der Stadt Löhne ist noch kein Enteignungsverfahren durchgeführt worden; auch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 189 soll ausschließlich auf freiwilliger Basis erfolgen. Aus langjähriger Berufserfahrung heraus ist jedoch festzuhalten, dass in der Mehrzahl eine vorschnelle Ablehnung der Planung mittelfristig bereut würde.

Frau Homburg, Dinkel 22 a, schildert Ihre eher schlechten Erfahrungen im Rahmen der Umsetzung einer Hinterlandbebauung mittels eines privaten Stichwegs. Sie regt an, dass der vorhandene Stichweg in einen *allgemein vorzeigbaren Zustand* versetzt wird.
Herr Helten erklärt, dass das angesprochene Hinterlandkonzept ohne städtebauliche Planung aufgestellt worden ist.

Frau Wilmsmeier, Dinkel 5 erkundigt sich nach dem Zeitablauf und der Organisation von Verhandlungen mit der Stadt hinsichtlich der Planstraße zwischen „Dinkel“ und „Hoffmannstraße“.
Frau Brand erläutert, dass vor Aufnahme von Verhandlungen zunächst alle oder die Eigentümer eines zusammenhängenden Abschnitts sich in der Sache einig sein müssten.

Auf mehrfache Nachfrage nach der räumlichen Verteilung der Bau(vor)anfragen **teilt Herr Helten** mit, dass potentielle Bauwünsche das gesamte Plangebiet beträfen und für den gesamten Bereich konzeptionell eine Leitlinie in Form eines Bebauungsplanes entwickelt werden muss.

Dem **Ratsmitglied Herrn Maack, Ulenburger Allee 41**, sind aus den Beratungen zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes insgesamt vier Bauanfragen bekannt. Zur Belebung der Bauwirtschaft befürwortet er das Bauinteresse, sieht bis zur einer beschlussreifen Ratsvorlage allerdings noch einen erheblichen nachbarlichen Abstimmungsbedarf zu bewältigen.

Frau Oepping, Dinkel 13, befürchtet, dass die stichwegbedingten Zufahrten zum „Dinkel“ und der sich aus der Hinterlandbebauung ergebene Mehrverkehr auch die Verkehrssicherheit für Kinder beeinträchtigen. **Herr Starke, Dinkel 14/16** und **Herr Schwagmeier, Dinkel 21**, weisen darüber hinaus auch auf mögliche Probleme mit dem ruhenden Verkehr hin.
Herr Helten gibt zu bedenken, dass die Landesbauordnung bei Familieneigenheimen keine Besucherstellplätze fordert, und einmalige Ereignisse - wie private Feierlichkeiten - hingenommen werden müssen. Auch die Verkehrssicherheit für Kinder verschlechtere sich nach Auffassung von **Herrn Helten** trotz des möglichen Mehrverkehrs auf Grund der insgesamt niedrigen Verkehrsfrequenz nicht.

Frau Labrenz, Dinkel 11, teilt mit, dass Sie bereits zu Erschließungskosten veranlagt worden sei und anstelle der drei vorgesehenen Bauplätze eher eine Aufteilung in zwei größere Bauplätze bevorzuge.
Frau Brand bestätigt, dass ein Baugrundstück bereits über die Hoffmannstraße erschlossen ist. Der im Konzept vorgestellte unverbindliche Parzellierungsvorschlag entspreche den heutzutage nachgefragten Grundstücksgrößen und kann in der gewünschten Art modifiziert werden.

Nach Meinung von **Herrn Herzberg, Dinkel 1**, wird sein Grundstück durch die Planstraße im Vergleich zu den geschaffenen Baumöglichkeiten über Gebühr in Anspruch genommen. Er schlägt vor, die Planstraße nördlich seines Grundstücks direkt auf die Bahnhofstraße aufmünden zulassen. In östlicher Richtung sollte anstelle einer Führung bis zur Hoffmannstraße auch über eine Ausbildung als Stichstraße mit Wendeanlage in Höhe Grundstücksmitte Dinkel 11 nachgedacht werden.
Frau Brand erläutert, dass der vorgestellte Verlauf der Planstraße die dortigen Eigentümer insgesamt betrachtet ausgewogen begünstigt und belastet; die beabsichtigte Anbindung an die „Hoffmannstraße“ und den „Dinkel“ erleichtert eine spätere Erschließung in Abschnitten. Die Berücksichtigung der Anregung im weiteren Verfahren bedinge nach Aussage von **Herrn Helten** auch eine Klärung, ob eine zusätzliche Aufmündung in die Bahnhofstraße unter Berücksichtung der bereits in kurzen Abständen vorhandenen Straßenzufahrten die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtige.

Auf Nachfrage von **Frau Wilmsmeier, Dinkel 5**, erklärt **Frau Brand,** dass die Gewerbehalle In der Heide 21 als WA allgemeines Wohngebiet überplant werden soll.

Nachdem sich keine weiteren Beiträge zu dem vorgestellten Bebauungsplanvorentwurf ergeben, schließt **Herr Helten** die erste Versammlungsrunde -deren Beginn in der amtlichen Bekanntmachung mit 18.30 Uhr terminiert war- um 19.20 Uhr mit nochmaligem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplanvorentwurf bis zum 06.05.2005 zur Stellungnahme im Rathaus öffentlich ausliegt.

In einem zusätzlichen Artikel über die heutige Bürgerversammlung auf der Lokalseite einer hiesigen Zeitung wurde der Beginn mit 19.30 Uhr angeben. Da auch zu diesem Termin einige Bürger neu hinzugekommen sind, wird eine zweite Versammlungsrunde durchgeführt.

Hinsichtlich der Begrüßung und der Erläuterung des Verfahrens durch **Herrn Helten** sowie der Vorstellung des Bebauungsplanvorentwurfes durch **Frau Brand** wird auf die einleitenden Absätze der Niederschrift verwiesen. Zusätzlich gibt **Herr Helten** den Vorschlag aus der ersten Versammlungsrunde zur Kenntnis, nach dem die Planstraße als Stichweg ohne Verbindung mit der Hoffmannstraße direkt auf die Bahnhofstraße geführt werden sollte.

Aus der nachfolgenden **Diskussion** ergeben sich die folgenden Anregungen zum Planverfahren:

Herr Stuke, Dinkel 7, erkundigt sich nach Bauwünschen nördlich der Straße „Dinkel“.
Herr Helten erläutert, das der Bebauungsplan eine Angebotsplanung darstelle, deren Optionen nur auf freiwilliger Basis in Anspruch genommen werden sollen.

Auf Nachfrage von **Herrn Stuke, Dinkel 7**, teilt **Herr Helten** mit, dass sich die Anwohner im Falle einer Hinterlandbebauung zumindest abschnittsweise einig sein müssen; anderseits wird keiner dazu gezwungen sein Hinterland zu bebauen. Für die Erschließung nördlich des „Dinkel“ sei eine öffentliche Straße die beste Lösung, aufgrund der 40m-Abstandszone stellen südlich des „Dinkels“ Stichwege die zweckmäßigste Lösung dar.

Frau Lindemann, Dinkel 9, gibt zu bedenken, dass der großzügige Grundstückszuschnitt als wesentliches Qualitätskriterium für den Wohnwert anzusehen sei. Im übrigen ziehe nach Ihrer Auffassung der Vorentwurf auch ohne Bauwunsch eine finanzielle Dynamik nach sich.

Herr Herzberg, Dinkel 1, fasst den bisherigen Diskussionsverlauf in der Weise zusammen, dass die Eigentümer nördlich des Dinkel 1-11 und 21 keine Hinterlandbebauung möchten und er sich außerstande sieht, für seine Kinder ein Votum abzugeben.

Nach Meinung von **Herrn Stuke, Dinkel 7**, stellen Stichwege aus pragmatischen Gründen auf Grund der gemischten Interessenlage auch für die Erschließung von Hinterlandflächen nördlich des Dinkels nicht die zweitbeste Lösung dar. In diesem Zusammenhang verweist **Frau Homburg, Dinkel 22a**, auf die negative Vorbildwirkung der bereits realisierten Stichstraße.

Angesichts des Eigentümervotums spricht sich Ratsmitglied **Herr Maack, Ulenburger Allee 41**, dafür aus, die Erschließung nördlich des „Dinkel“ noch einmal zu überdenken.
Herr Stuke, Dinkel 7, schlägt auf Grund des fehlenden Interesses nördlich des „Dinkel“ vor, das Plangebiet auf den Bereich südlich des Dinkel zu beschränken.

Nach Auffassung von **Herrn Helten** ist es angesichts des Baubestandes notwendig, eine Konzeptvorgabe zu machen. Nördlich des Dinkel sprechen vor allem städtebauliche Gründe für die Anlage einer Straße, südlich des Dinkel dagegen zwingen vor allem Wirtschaftlichkeitserwägungen für die aufgezeigten Stichwege. Der Bebauungsplanvorentwurf ist als Angebotsplanung und Leitlinie für Bauwillige auf freiwilliger Basis zu verstehen.

Abschließend regt **Herr Apholt, In der Heide 23**, an, die Grundstücke In der Heide 23 und 24 gemeinsam zu erschließen.

Nachdem sich keine weiteren Beiträge zu dem vorgestellten Bebauungsplanvorentwurf ergeben, schließt **Herr Helten** die Versammlung mit nochmaligem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplanvorentwurf bis zum 06.05.2005 zur Stellungnahme im Rathaus öffentlich ausliegt.

Löhne, den 11.04.2005

(Helten)
Verhandlungsleiter

(Haseloh)
Schriftführer