



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

über die Bürgerversammlung zum Bebauungsplan Nr. 196 der Stadt Löhne

„Wohngebiet zwischen Schwanenburgstraße und Im Leubrink“

**im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 17.10.2006
im kleinen Sitzungssaal des Rathauses der Stadt Löhne, Oeynhausener Straße 41, Löhne**

Teilnehmer: s. beigefügte Teilnehmerliste

Beginn der Versammlung: 19.15 Uhr
Ende der Versammlung: 20.10 Uhr

Nach Begrüßung der Teilnehmer und Vorstellung der Vertreter des Bauamtes der Stadt Löhne erläutert **Herr Haseloh** 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 10.11.2006 im Rathaus der Stadt Löhne wird hingewiesen. Auch stellt **Herr Haseloh** den weiteren Verfahrensablauf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 dar.

Nachfolgend erläutert **Herr Haseloh** die Inhalte des Bebauungsplanes. Danach liegt die Zielsetzung des Bebauungsplanes in der Entwicklung einer Wohnbebauung auf rückwärtigen Grundstücksflächen. In einem Innenbereich nach § 34 BauGB sollen Hinterlandgrundstücke zu Wohnbaugrundstücken für die Errichtung von Familieneigenheimen durch Herstellung einer gesicherten Erschließung entwickelt werden. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Straßen Im Leubrink im Westen, Wilhelmstraße im Norden, Schwanenburgstraße im Osten und vorhandene Wohnbebauung im Süden. Die zu entwickelnden Grundstücke werden zur Zeit als Hausgärten genutzt. Zur Erschließung ist eine Stichstraße als öffentliche Verkehrsfläche mit Anbindung an die Straße Im Leubrink in Gegenlage zu Haus Nr. 19 vorgesehen. Die Stichstraße wird in einer Breite von 5,00 m und einer Wendeanlage für ein 3-achsiges-Müllfahrzeug ausgebildet. Drei weitere Baugrundstücke werden über einen 4,00 m breiten Privatweg in Anschluss an die

Wendeanlage erschlossen. Als Abgrenzung zu der südlichen vorhandenen Bebauung ist entlang der südlichen Fahrbahnseite die Anpflanzung einer Hecke vorgesehen.

Vorgesehen ist, eine maßvolle Nachverdichtung durch eine maximal zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, bei der das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden kann. Nach dem mit den Eigentümern abgestimmten Bauungs- und Erschließungskonzept sollen sechs freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden.

Weiterhin weist **Herr Haseloh** auf die erforderliche externe Ausgleichsfläche als Kompensation für die planbedingten Eingriffe - Straße, Wohnbebauung - in den strukturarmen Gärten hin. Ausgleichsfläche und -maßnahme werden im weiteren Planverfahren festgelegt werden.

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

Herr (A.) erkundigt sich nach der Verfügbarkeit der benötigten Flächen für die Eckausrundung im Bereich der Einmündung ‚Im Leubrink‘ und das Leitungsrecht entlang der östlichen Grundstücksgrenze auf dem südlich angrenzenden Grundstück von Herrn Scheduling (Gemarkung Oberbeck, Flur 5, Flurstück Nr. 608).

Herr Haseloh erklärt hierzu, dass der Grundstückseigentümer in einem Ortstermin mit Herrn Helten und Frau Brand die benötigten Flächen zugesagt hat. Im Gegenzug drängt Herr Scheduling auf eine Heckenpflanzung als Grünabgrenzung zu seinem Grundstück. Zusätzlich hat Herr Scheduling seine mündliche Zusage in einem persönlichen Gespräch mit ihm (Herrn Haseloh) am 13.10.2006 wiederholt. In diesem Zusammenhang weist Herr Haseloh darauf hin, dass die Lage des im Bebauungsplanvorentwurf eingetragenen Leitungsrechtes noch zu korrigieren, d.h. an die östliche Grundstücksgrenze, zu verlegen ist.

Frau (B.) fragt nach dem weiteren zeitlichen Vorgehen und nach dem Zeitpunkt der Baugrunduntersuchung. Im Zusammenhang mit der erforderlichen Baugrunduntersuchung weist **Frau (C.)** darauf hin, dass in der Vergangenheit Brandbomben angrenzend zu dem Grundstück ‚Deppen‘ gefunden wurden.

Zum zeitlichen Vorgehen schlägt **Herr Haseloh** einen kurzfristig Termin vor, um den Erschließungsvertrag mit den Eigentümern zu erörtern. Im Anschluss daran sollte das von der Eigentümergemeinschaft ausgewählte Ing.-Büro Hahms, Osnabrück mit der Baugrunduntersuchung beauftragt werden. Dem Ing.-Büro sind die erforderlichen Unterlagen bereits zugestellt worden.

Herr (D.) möchte wissen, ob das vorhandene Pflanzbeet im Bereich der geplanten Einmündung ersatzlos entfallen wird.

Herr Haseloh weist darauf hin, dass dies der Fall sein wird, da auf Grund der Grundstückszufahrten und dem verbleibenden Abstand zu den anschließenden Pflanzbeeten kein alternativer Standort vorhanden ist. Stattdessen wird im Bereich des Pflanzbeetes ein Pflasterstreifen hergestellt werden.

Herr (E.) stellt die Frage, ob es eine Möglichkeit gibt, den Winterdienst an der neuen Erschließungsstraße abzutreten.

Herr Haseloh weist darauf hin, dass die Verkehrssicherungspflicht grundsätzlich beim Grundstückseigentümer liegt. Es verbleibt die Möglichkeiten die Arbeiten extern zu vergeben; im Schadensfall haftet jedoch der Grundstückseigentümer.

Frau (B.) schlägt vor, das Baufenster auf den Grundstücken Gemarkung Obernbeck, Flur 4, Flurstücke 76 und 77 weiter in östliche Richtung zu verschieben, um größere nach Westen ausgerichtete Hausgärten zu ermöglichen.

Herr Haseloh erläutert, dass bei der Positionierung der überbaubaren Grundstücksfläche auch der Altbestand, hier: Schwanenburgstraße 33 -37, zu berücksichtigen ist. Maßgabe ist es, dass aus der neu hinzukommenden Wohnbebauung keine Verschattung der Gärten der vorhandenen Wohnbebauung resultiert. Im weiteren Planverfahren wird aber eine Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche um etwa 2 –3 m in westliche Richtung geprüft werden; die Tiefe des Baufensters von 18 m wird hierbei allerdings beibehalten.

Frau (F.) erkundigt sich, ob im Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen, z.B. zur Dachneigung, getroffen sind. In diesem Zusammenhang äußert **Frau (B.)** den Wunsch ein „Toskana-Haus“, d.h. zwei Vollgeschosse, Dachneigung ca. 28° errichten zu wollen.

Herr Haseloh weist darauf hin, dass im Bebauungsplan zwar gestalterische Festsetzungen getroffen sind, dem einzelnen Bauherrn aber immer noch ein großer Gestaltungsspielraum verbleibt. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhe sowie zur Dachneigung (40° - 50°) erfolgen grundsätzlich mit der Maßgabe, eine regionaltypische Bauweise zu etablieren und die geplante Bebauung in den Bestand einzufügen. Dennoch schlägt Herr Haseloh Frau Nettingsmeier vor, ihre Bauwünsche anhand von Plänen/Prospekten vorzulegen, um sie genauer zu erörtern.

Nachdem sich keine weiteren Beiträge zu dem vorgestellten Bebauungsplanvorentwurf ergeben, schließt **Herr Haseloh** die Versammlung mit nochmaligem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplanvorentwurf bis zum 10.11.2006 zur Stellungnahme im Rathaus öffentlich ausliegt. Den Grundstückseigentümern wird der Entwurf eines Erschließungsvertrages ausgehändigt.

Löhne, den 27.10.2006

Im Auftrag

(Haseloh)
Verhandlungsleiter

Im Auftrag

(Brand)
Schriftführerin

Anlage Teilnehmerliste