

Az.: 61-23-20/218

Niederschrift

über die Bürgerversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 218 der Stadt Löhne „Zum Flachsland“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 12.03.2020
im großen Sitzungsaal der Stadt Löhne

Teilnehmer	s. beigefügte Liste
Beginn der Versammlung	18.00 Uhr
Ende der Versammlung	18.48 Uhr

Nach Begrüßung der anwesenden Bürgerinnen und Bürger sowie des Referenten, Herrn Tacke, Büro Hempel + Tacke GmbH, erläutert **Herr Niemeyer** das allgemeine Verfahren der Aufstellung eines Bebauungsplanes. **Herr Niemeyer** führt aus, dass dies nun der zweite Vorstoß ist, die Fläche einer Bebauung zuzuführen und das aktuelle Konzept aufgelockerter ist als die letztjährige Vorstellung. Darüber hinaus weist er auf die anderen Möglichkeiten hin, Anregungen zu dem Vorhaben vorzubringen und stellt den Ablauf der Veranstaltung vor.

Herr Tacke erläutert im Anschluss an die vorangegangene Einführung die Bestandssituation im Planungsgebiet. Als Freifläche im Siedlungszusammenhang ist die Fläche von der Lage her prädestiniert für eine weitere Bebauung. Auch der Flächennutzungsplan der Stadt Löhne stellt diese als Wohnbaufläche dar. Daher sei auch das Entwicklungsgebot eingehalten, dass besagt, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Anhand der Projektskizze erläutert **Herr Tacke** zudem die unterschiedlichen Baugebiete und die damit einhergehenden verschiedenen Festsetzungen. Der kleinteilige Charakter der Umgebungsbebauung soll im Plangebiet fortgeführt werden. Die Erschließung der Wohngebäude erfolgt über zwei Stichstraßen; zudem ist eine durchgängige Verbreiterung des Amselwegs auf sechs Meter vorgesehen. Während am Amselweg eine zweigeschossige Bauweise verpflichtend ist, lockert sich die Bebauung nach Norden hin auf und auch niedrigere Gebäude sind zulässig. Obwohl der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll, wird dennoch gemäß des Ratsbeschlusses der Stadt Löhne ein Umweltbericht angefertigt. Neben der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs werden zudem noch zwei Gutachten im Bereich des Artenschutzes und des Immissionsschutzes angefertigt. Die Ergebnisse des Umweltberichtes und der Gutachten werden zum Entwurfsbeschluss vorliegen, damit die Anwesenden dort Einsicht nehmen können.

Herr (S.) merkt in Anschluss an die Erläuterungen an, dass er die Verbreiterung des Amselwegs auf sechs Meter nicht als ausreichend ansieht. Auch jetzt sei vermehrt zu beobachten, dass Autofahrer auf der Fahrbahn parken und das Müllfahrzeug dann nicht mehr hindurch käme. Zudem bezweifelt er, dass im Bereich des Mehrfamilienhauses eine solche Breite geschaffen werden kann. Seiner Meinung nach müsste das Mehrfamilienhaus so weit zurückgesetzt werden, dass eine vernünftige Straße entsteht.

Herr Niemeyer erläutert, dass sechs Meter Straßenbreite nach Umfang der Bebauung zunächst als ausreichend betrachtet wurden. Der Ausbau könnte in einer Ebene, also ohne separaten Gehweg auf Hochbord umgesetzt werden; womöglich auch mit einer einheitlich gepflasterten Straßenfläche. Eine konkrete Ausbauplanung läge jedoch noch nicht vor. Zudem betont er, dass sich jeder Autofahrer an die Straßenverkehrsordnung halten muss, die vorschreibt, dass eine Mindeststraßenbreite von 3,05 Metern neben parkenden Fahrzeugen freibleiben muss. Daher wird auch in den Stichwegen niemand parken können.

Herr (S.) erklärt daraufhin, dass es in der Praxis nicht zu verhindern sei, dass dort auf der Straße geparkt wird. Wenn schon jetzt dort geparkt würde, sei nach einer Verbreiterung der Straße erst Recht damit zu rechnen. Er sieht es als Fehler an, nur sechs Meter für den Amselweg vorzusehen, da derzeit die Chance besteht den Straßenraum passend zu dimensionieren. Darüber hinaus fragt **Herr (S.)**, wie viel Abstand zwischen Mehrfamilienhaus und Straße geplant ist.

Herr Niemeyer führt aus, dass die Abstandsfläche zwischen Straße und Balkon des Mehrfamilienhauses etwa zwei Meter beträgt. Er schlägt vor die Breite des Amselwegs noch einmal mit der Straßenbauverwaltung und der Verkehrsbehörde zu erläutern.

Herr (S.) merkt an, dass für eine weitere Verbreiterung auch von der anderen Straßenseite etwas Fläche bereitgestellt werden könnte.

Herr (S.) macht deutlich, dass er eine solche Anmerkung befremdlich findet.

Herr Niemeyer weist darauf hin, dass die Stadt an einer umsetzbaren Planung interessiert ist.

Herr (B.) erklärt, dass er und die weitere Anwohner sehr überrascht waren, dass sie nicht zu der Veranstaltung eingeladen wurden. Dies hätte man nach dem letzten Jahr von der Verwaltung erwartet. Darüber hinaus ist er mit der Positionierung des Mehrfamilienhauses nicht einverstanden. Im Vergleich zu den anderen Häusern springe der massivste Bau sehr nach vorne. Zudem führe die Schattenentwicklung des Mehrfamilienhauses dazu, dass der Eigentümer des Hauses Zum Flachsland 8 nur wenig Sonne bekommen werde.

Herr Niemeyer erläutert in Bezug auf die erste Anmerkung, dass die Verwaltung keine Einladungen an einen ausgewählten Personenkreis verschickt, um den Kreis der Betroffenen nicht vorzudefinieren. Der Weg sei so gewählt worden, damit sich niemand ausgeschlossen fühle, da die Veranstaltung öffentlich und somit für jeden frei zu besuchen wäre. In Bezug auf die Verschattung stellt **Herr Niemeyer** fest, dass das geplante Haus zwar zwei Vollgeschosse jedoch nur ein flaches Walmdach besäße. Von der Höhenentwicklung entspricht dies einem Einfamilienhaus mit einem steilen Satteldach.

Frau (G.) merkt an, dass sie sich sehr darüber ärgert, dass die Anwohner nicht persönlich informiert wurden. Eine Abgrenzung sei im Bebauungsplan vorgenommen worden und sei auch bei den Anwohnern möglich gewesen. Nach ihrer Ansicht seien persönliche Einladungen vonnöten gewesen, um den Bürgern das Gefühl zu geben, dass die Stadt die Partizipation wünscht.

Herr (B.) ergänzt zudem noch, dass die Nachricht in der Zeitung sehr kurzfristig gewesen sei.

Herr Niemeyer erläutert noch einmal die Gründe und die gesetzlichen Vorgaben, die die Verwaltung erfülle.

Frau (S.) teilt mit, dass auch sie enttäuscht ist und Einladungen rechtzeitig hätten verschickt werden müssen, da einige Anwohner jetzt womöglich nicht die Chance hatten zu kommen.

Herr Niemeyer erklärt, dass auch in der nächsten Woche noch die Möglichkeit besteht, sich im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu Wort zu melden.

Frau (S.) stellt noch einmal klar, dass sie findet, dass jeder die Möglichkeit haben sollte in der Bürgerversammlung anwesend zu sein.

Herr Niemeyer schließt die Diskussion dahingehend, dass das Vorgehen der Verwaltung den gesetzlichen Grundlagen entspreche.

Frau (S.) merkt daraufhin an, dass das Vorgehen besonders vor dem Hintergrund, dass womöglich Grundstücke von Dritten noch angegeben werden müssten, nicht zu verstehen sei.

Herr Niemeyer weist darauf hin, dass dies nicht der Fall ist.

Herr (H.) möchte wissen, warum das Mehrfamilienhaus an der aktuellen Stelle vorgesehen ist.

Herr Niemeyer erläutert, dass dies der tiefste Punkt sei und sich das Vorhaben daher an dieser Stelle am besten einfüge.

Frau (G.) weist darauf hin, dass Herr Tacke womöglich noch einmal die Ansichten des Mehrfamilienhauses aus der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom 20.02.2020 zeigen könnte.

Herr Tacke geht auf diesen Wunsch ein und betont dabei noch einmal die moderate Höhenentwicklung.

Herr (H.) fragt nach, ob die geplanten Häuser in den blau begrenzten Bereichen verschoben werden können.

Herr Niemeyer erläutert, dass die blauen Begrenzungen das Baufeld kennzeichnen und die Bebauung innerhalb dieser Linien möglich sei.

Herr (S.) möchte wissen, ob auf dem Amselweg, der derzeit nur von einer Seite benutzbar wäre, ein Mehrzweckstreifen geplant ist, der auch temporär überfahren oder beparkt werden kann.

Herr Niemeyer antwortet, dass auch heute Begegnungsverkehr zulässig sei. Derzeit läge für den Amselweg noch keine Ausbauplanung vor. Begegnungsverkehr sei auch mit sechs Metern Straßenbreite möglich, wenn auch nur bei verringerter Geschwindigkeit. Eine schmale Straße habe den Vorteil, dass schnelles Fahren eher unterbunden würde.

Herr (S.) möchte erfahren, welche Ausbausumme auf die Anwohner zukommen wird.

Herr Niemeyer erläutert, dass auch hier das übliche Verfahren greifen wird. Das heißt, dass bei der erstmaligen Herstellung einer Erschließungsstraße 90 Prozent der entstehenden Kosten auf die Anwohner umgelegt werden. Wenn es jedoch zukünftig zu einem Endausbau kommen sollte, wird die Ausbauplanung noch einmal in einem separaten Erläuterungstermin vorgestellt.

Herr (D.) möchte erfahren, wie der Amselweg denn zuvor hergestellt werden wird.

Herr Niemeyer erläutert, dass er davon ausgeht, dass der Amselweg in der Art einer Baustraße, also eines provisorischen Ausbaus, hergestellt wird.

Frau (G.) fragt, ob bei dem nördlichen Erschließungsstich eine Änderung abzusehen wäre, da dieser nur der Erschließung des Flurstücks 200 diene.

Herr Niemeyer erläutert, dass diese Erschließungsstiche Privatstraßen sein werden.

Herr (H.) möchte wissen, welche Route der Entsorger dort nutzen wird.

Herr Niemeyer erläutert, dass private Stiche nicht notwendigerweise vom Entsorger angefahren werden und die Anwohner die Mülltonnen zum Flachsland oder Amselweg bringen müssen.

Herr (S.) ergänzt, dass bisher keine Aussage dazu getroffen wurde, ob die unechte Einbahnstraßenregelung so bestehen bleiben soll.

Herr Niemeyer merkt an, dass keine Absicht vorliegt dies, zu verändern.

Herr (B.) möchte wissen von welcher Seite die Carportanlage des Mehrfamilienhauses erschlossen wird.

Herr Niemeyer erklärt, dass die Einfahrt vom Flachsland aus möglich sein wird und auch die Anwohner die Einbahnregelung beachten werden müssen.

Frau (S.) fragt nach, warum die kleinen Häuser einen größeren Abstand einhalten müssen als das große Mehrfamilienhaus.

Herr Niemeyer antwortet, dass die öffentliche Straßenfläche „Amselweg“ vom Mehrfamilienhaus zur Hälfte als bauordnungsrechtliche Abstandsfläche beansprucht werden kann.

Herr (H.) merkt an, dass man das Baufenster des Mehrfamilienhauses verkleinern könnte, um die L-Form sicherzustellen.

Herr Niemeyer antwortet, dass dies ein guter Hinweis ist, den man aufnehmen wird.

Herr Tacke erläutert, dass es für die im Osten vorgesehenen Stellplätze unterschiedliche Festsetzungsmöglichkeiten gibt und diese entweder innerhalb oder außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden können.

Herr (H.) erkundigt sich noch einmal, welche Alternative man wählen wird.

Herr Niemeyer stellt daraufhin fest, dass beides möglich ist. Durch die Verkleinerung des Baufensters könnte man jedoch sicherstellen, dass die überbaubare Grundstücksfläche nicht anders als vorgesehen genutzt wird.

Herr (S.) erkundigt sich daraufhin, was mit dem Bewuchs auf dem Grundstück geplant ist und welche Maßnahmen zum Schutz der gesunden Bäume ergriffen werden.

Herr Niemeyer erläutert, dass diese bisher noch nicht berücksichtigt wurden, im Rahmen des Umweltberichtes sich jedoch auch diesem Thema gewidmet wird. Aus Sicht des Artenschutzes wird insbesondere der alte Obstbaumbestand gutachterlich bewertet. Daher können sich hierzu im weiteren Planverfahren weitere Festsetzungen ergeben.

Herr (S.) fragt noch einmal nach, wieso dieser Bebauungsplan im Vergleich zu dem weiteren im näheren Umfeld geplanten Bebauungsplan „Wohngebiet zur Mergelkuhle“ schneller voranschreitet. Auch seinen dort die Grundstücke großzügiger kalkuliert worden und die Bebauung somit weniger verdichtet.

Herr Niemeyer stellt fest, dass dem vorgestellten Plankonzept Grundstücksgrößen von 600-750 Quadratmeter zugrunde liegen. Derzeit werden vermehrt kleinere Grundstücke bis 500 Quadratmeter nachgefragt, daher sind die vorliegenden eher als aufgelockert zu bezeichnen. Zum Verfahren merkt Herr Niemeyer an, dass die Plankonzeption in beiden Verfahren schlichtweg unterschiedlich weit fortgeschritten ist.

Nachdem sich keine weiteren Anmerkungen zu dem vorgestellten Vorhaben ergeben, schließt **Herr Niemeyer** die Versammlung um 18.48 Uhr mit nochmaligem Hinweis darauf, dass weiterhin die Möglichkeit besteht Stellungnahmen abzugeben. Anregungen können abgegeben oder auch zur Niederschrift vorgetragen werden.

Löhne, den 13.03.2020

Im Auftrag

im Auftrag

gez. Niemeyer

gez. Kodytek

Verhandlungsleiter

Schriftführerin