Stadt Löhne - Planung und Umwelt -

Der Bürgermeister

Az.: 61-26-20/161A-1

29.04.2014

Niederschrift

über die Bürgerversammlung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 161/A der Stadt Löhne „Wohngebiet im Bereich zwischen Badeweg und An der Beeke“

im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 10.04.2014 in der Grundschule Mennighüffen-Ost, Siemshofer Kirchstr. 57 – 59, Löhne

Teilnehmer: s. beigefügte Teilnehmerliste

Beginn der Versammlung: 18.00 Uhr

Ende der Versammlung: 18.50 Uhr

Nach Begrüßung der anwesenden Bürgerinnen und Bürger und Vorstellung der Vertreter des Amtes für Planung und Umwelt der Stadt Löhne sowie des Referenten, Herrn Loh, Planungsbüro Tischmann / Schrooten, Rheda-Wiedenbrück, erläutert **Herr Helten** das bisherige Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 161/A der Stadt Löhne „Wohngebiet im Bereich zwischen Badeweg und An der Beeke“ sowie 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 17.04.2014 im Rathaus der Stadt Löhne wird hingewiesen. Weiterhin erklärt **Herr Helten,** dass vorgesehen ist, den Bebauungsplanentwurf noch vor den Sommerferien öffentlich auszulegen, so dass voraussichtlich im September 2014 der Satzungsbeschluss getroffen werden kann. Auf Nachfrage erläutert **Herr Helten**, dass der Bebauungsplan durch Bekanntmachung im Amtlichen Kreisblatt Rechtskraft erlangt. Anschließend wäre es möglich, eine Normenkontrollklage vor dem OVG Münster gegen den rechtskräftigen Bebauungsplan einzureichen.

Anschließend erläutert **Herr Loh** die Planung anhand eines Power-Point-Vortrages. Mit Hilfe eines Luftbildes und Fotos vermittelt er die Einordnung des Plangebietes im Raum und beschreibt kurz die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zum Plangebiet sowie den angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 161/A der Stadt Löhne „Wohngebiet im Bereich zwischen Badeweg und An der Beeke“. Weiterhin erläutert er das städtebauliche Rahmenkonzept für die gesamte Freifläche zwischen den Wohngebieten Ernst-Wilm-Straße

und Schulstraße sowie den Bebauungsplanvorentwurf. Das städtebauliche Rahmenkonzept setzt die Einfamilienhausbebauung der angrenzenden Wohngebiete fort. Hierbei werden Grundstücksgrößen von 400 – 600 qm gewählt. Erschlossen wird das gesamte Plangebiet über eine Ringstraße mit Anbindung an den Badeweg. Im ersten Bauabschnitt sollen elf Wohneinheiten östlich der Planstraße entstehen. Diese wird als Baustraße mit Wendeanlage am südlichen Ende in das Plangebiet hineingeführt. Die Bebauung ist in zwei Bereiche gegliedert. Im nördlichen Bereich entstehen drei „Toskana-Häuser"; im zentralen und südlichen Bereich sind acht Bungalows und/oder 1 ½-geschossige Wohngebäude vorgesehen. Auf dem südwestlichen Baugrundstück wird die Wendeanlage errichtet, so dass dieses erst mit Entwicklung des zweiten Bauabschnittes bebaut werden kann. Die Haupterschließung erfolgt - wie oben beschrieben - über die Planstraße mit Anbindung an den Badeweg sowie für drei Wohnhäuser über die Ernst-Wilm-Straße. Fußwegeverbindungen sind von der Straße An der Beeke im Bereich des Regenrückhaltebeckens (RRB) und als Verbindung zur Planstraße vorgesehen. Der bestehende Grünzug parallel zur Straße An der Beeke wird in westliche Richtung weiterentwickelt. Der vorhandene Spielplatz wird angrenzend und innerhalb der Kompensationsfläche erweitert. Das vorhandene RRB besitzt nach Vertiefung der bestehenden Mulden ausreichend Kapazität, das zusätzliche anfallende Oberflächenwasser des Erweiterungsgebietes aufzunehmen. Anhand von Fotobeispielen verdeutlicht **Herr Loh** die geplanten Haustypen.

Frau (A.) äußert stellvertretend für die Anlieger der Ernst-Wilm-Straße große Bedenken hinsichtlich der Abwicklung des Baustellenverkehrs. Sie befürchtet, dass der Baustellenverkehr für die drei Wohnhäuser, die über die Ernst-Wilm-Straße erschlossen werden, auch über diese abgewickelt werden soll. Sie gibt zu bedenken, dass die Ernst-Wilm-Straße erst in den letzten Jahren endausgebaut wurde und dass die Straße aufgrund der geringen Breite und der im Straßenraum parkenden Fahrzeugen nicht geeignet ist, den Baustellenverkehr aufzunehmen. Sollte der Baustellenverkehr über die Ernst-Wilm-Straße abgewickelt werden, ist mit Straßenschäden zu rechnen.

Herr Helten stimmt zu, dass die Ernst-Wilm-Straße nicht zur Abwicklung von Baustellenverkehr geeignet ist. Daher werden in dem zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Löhne abzuschließenden Erschließungsvertrag Regelungen getroffen, den Baustellenverkehr hier auszuschließen. Zur Vermeidung ist straßenseitig ein Bauzaun entlang der östlichen Grundstücksgrenzen aufzustellen.

Herr (B.) schlägt vor, den Ausschluss des Baustellenverkehrs innerhalb des Bebauungsplanes zu regeln. Er fordert eine schriftliche Bestätigung, dass der Baustellenverkehr aus dem Wohngebiet Ernst-Wilm-Straße rausgehalten wird.

Herr Helten erklärt, dass der Festsetzungskatalog gem. § 9 (1) BauGB keine Grundlage bietet, den Baustellenverkehr innerhalb eines Bebauungsplanes zu regeln. Er verweist aber darauf, dass ein Protokoll zur Bürgerversammlung gefertigt wird und dieses auf der Homepage der Stadt Löhne eingesehen werden kann.

Herr (B.) gibt noch einmal zu bedenken, dass es aber in der Praxis zu Problemen bei der Abwicklung des Baustellenverkehrs kommen kann, wenn erst die westlichen Grundstücke bebaut werden. Er erinnert daran, dass die Anlieger über die Erschließungsbeiträge zu 90 % an den Baukosten der Straße beteiligt sind.

Herr Helten erwidert, dass Herr Dr. Schweneker als Bauträger gefordert ist, Regelungen zu finden, den Baustellenverkehr aus dem bestehenden Wohngebiet herauszuhalten.

Herr (C.) erkundigt sich, wonach sich der Bedarf der Spielplätze bemisst.

Herr Helten antwortet, dass das Jugendamt Bemessungsregeln zur Ermittlung des Spielflächenbedarfs zu Grunde legt (hier: qm-Schlüssel/Grundstück). Weiterhin gibt es einen vom Rat verabschiedeten Spielflächenbedarfsplan, der die angestrebten Spielflächen pro Stadtteil festlegt. **Herr Loh** ergänzt, dass im Bebauungsplan eine Spielplatzflächenerweiterung berücksichtigt ist. **Herr Helten** führt aus, dass die Spielplatzgestaltung nicht im Bebauungsplan regelbar ist. Stattdessen wird die Spielplatzplanung vom Fachamt vorgenommen.

Frau (D.) stellt die Frage, ob auch Doppelhäuser im Plangebiet zulässig sind. In diesem Zusammenhang erkundigt sie sich, wo die erforderlichen Stellplätze untergebracht werden.

Herr Helten beschreibt, dass die Praxis der letzten Jahre zeigt, dass kaum Doppelhäuser errichtet werden. Vielmehr soll der Bebauungsplan die Möglichkeit eröffnen, auch andere Haustypen als Einzelhäuser errichten zu können. Es sollen nicht nur spezielle Haustypen sondern ein Spektrum zugelassen werden. **Herr Loh** betont, dass der Bebauungsplan ein gewisses Maß an Flexibilität bieten sollte.

Herr (B.) erkundigt sich, ob für die drei Grundstücke, die ebenfalls über die Ernst-Wilm-Straße erschlossen werden, noch Erschließungsbeiträge zu zahlen sind.

Herr Helten stellt klar, dass das Beitragsverfahren abgeschlossen ist. Für die drei Häuser sind keine Erschließungsbeiträge zu zahlen; auch können rückwirkend keine Erschließungsbeiträge an die Anlieger erstattet werden.

Herr (E.) erkundigt sich, wann mit der Erschließung begonnen werden soll.

Herr Dr. Schweneker verweist zum einen auf den noch abzuschließenden Erschließungsvertrag und weiterhin auf den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes. Es besteht noch Klärungsbedarf, ob mit der Erschließung bereits im Jahr 2014 oder erst im Frühjahr 2015 begonnen werden kann. Die Vermarktung der Grundstücke wird sich erfahrungsgemäß über einen Zeitraum von zwei Jahren erstrecken.

Nachdem sich keine weiteren Beiträge zu dem vorgestellten Bebauungsplanvorentwurf ergeben, schließt **Herr Helten** die Versammlung mit nochmaligem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplanvorentwurf bis zum 17.04.2014 zur Stellungnahme im Rathaus öffentlich ausliegt. Weiterhin soll die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs als wesentlicher Beteiligungsschritt vor der Sommerpause stattfinden. Die Bekanntmachung wird im Amtlichen Kreisblatt veröffentlicht; zusätzlich erfolgt eine Information in der Tagespresse.

Löhne, den 29.04.2014

im Auftrag

gez. Helten
(Verhandlungsleiter)

im Auftrag

gez. Nattkemper
(Schriftführerin)

Anlage: Teilnehmerliste