



ÖFFENTLICH

DN.: 2011/0106 vom 01.07.2011

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	14.07.2011	vorberatend
Stadtrat	21.07.2011	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 b "Baugebiet zwischen Gasstraße und Kaiserskamp", Teilbereich II
hier: Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 13 a BauGB und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Beschlussvorschlag:

Nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen wird aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der zur Zeit gültigen Fassung und der §§ 1 (3) und 10 Baugesetzbuch in der zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 b „Baugebiet zwischen Gasstraße und Kaiserskamp“, Teilbereich II, der Stadt Ochtrup im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 15 b, Teilbereich II, soll in der Weise geändert werden, dass

- die südlich angrenzenden drei Baufelder zugunsten eines Gesamtbaufeldes aufgehoben werden, wobei im WA¹- und WA²-Gebiet der Abstand der westlichen Baugrenze zur Grundstücksgrenze 10,00 m, im Süden und Osten 3,00 m beträgt,
- die Anlegung von Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren bzw. gekennzeichneten Flächen zulässig ist,
- die Dachneigung im gesamten Gebiet auf 16 – 45° festgesetzt wird
- die textlichen Festsetzungen wie folgt getroffen werden:
 - In den WA¹- und WA²-Gebieten sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO),
 - Im WA¹-Gebiet ist bei einer zweigeschossigen Bauweise eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 11,00 m zulässig. Die maximale Traufhöhe wird in der Flucht der Außenwand von Oberkante öffentlicher Erschließungsfläche (Kaiserskamp) bis Unterkante Sparren gemessen. Als Bezugspunkt dient die mittlere Höhenlage im Grenzverlauf zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Baugrundstück
 - Im WA¹-Gebiet sind Staffelgeschosse über dem zweiten Vollgeschoss zulässig, wenn die Bezugshöhe von 6,50 m eingehalten wird. Die Höhe wird in der Flucht der Außenwand der Vollgeschosse von öffentlicher Erschließungsfläche (Kaiserskamp) bis Unterkante Decke 1. Obergeschoss gemessen.
 - Im WA²-Gebiet sind Staffelgeschosse nicht zulässig.

- Im WA²-Gebiet ist bei einer zweigeschossigen Bauweise eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 10,00 m zulässig. Die maximale Traufhöhe wird in der Flucht der Außenwand von Oberkante öffentlicher Erschließungsfläche (Kaiserskamp) bis Unterkante Sparren gemessen. Als Bezugspunkt dient die mittlere Höhenlage im Grenzverlauf zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Baugrundstück

Der Geltungsbereich der Änderung, Teilbereich II, umfasst das Flurstück 993, Flur 66 und die Straße Kaiserskamp tlw., Gemarkung Ochtrup.

Mit Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplanes werden die betreffenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgehoben.

Sachdarstellung:

Mit Schreiben vom 25.05.2009 hatte Architekt Lünemann die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 b dahingehend beantragt, dass auf dem Flurstück 993, Flur 66, die überbaubaren Flächen geändert sowie die Trauf- und Firsthöhenbegrenzungen aufgehoben werden. Auf die diesbezüglichen Beratungen aus den Sitzungen vom 18.06.2009, 08.09.2009, 07.12.2009, 22.06.2010 und 01.02.2011 wird verwiesen.

Entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Planen und Bauen vom 01.02.2011 hat die Verwaltung nach Vorlage der entsprechenden Änderungsunterlagen durch den Antragsteller die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut in der Zeit vom 14.04.2011 bis 14.05.2011 mit folgendem Ergebnis am Verfahren beteiligt:

Ein Anwohner des Krummen Weges vom 12.05.2011

Text der Stellungnahme:

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben „Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 b „Baugebiet zwischen Gasstraße und Kaiserskamp“, Teilbereich II, der Stadt Ochtrup“ vom 11.04.2011, lege ich vorsorglich gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes Widerspruch ein.

Meine Stellungnahme erhalten Sie unverzüglich nach Rückkehr meines Rechtsbeistandes aus dem Urlaub.

Ergebnis der Prüfung:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Eine Abwägung ist aufgrund der bis heute fehlenden Stellungnahme nicht möglich.

Ein Ehepaar von der Gasstraße vom 11.05.2011, ein Ehepaar vom Kaiserskamp vom 07.05.2011, zwei Eigentümer vom Kaiserskamp vom 10.05.2011 und eine Eigentümerin von der Brookstraße vom 10.05.2011

Text der Stellungnahme:

Wir erklären uns mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht einverstanden.

Die 3 Baufelder sollen nicht zu einem Gesamtbaufeld geändert werden. Hier entsteht der Eindruck, dass der Eigentümer früher oder später Wohnblocks errichten will, was dem momentanen guten Gesamtbild der Wohngegend erheblich an Attraktivität nehmen würde.

Die Firsthöhe soll dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 15 b von 1993 entsprechen. Auf keinem Fall sollen Staffelgeschosse errichtet werden, mit denen man offensichtlich versucht, die Traufhö-

he zu umgehen. Die Baugrenze zur Grundstücksgrenze im Süden und Osten sollte mehr als 3 m betragen.

Ob bei dem neuen Vorhaben ein harmonischer Gesamteindruck entstehen soll, darf höchst bezweifelt werden.

Die Begründung der Stadtplanerin, dass durch Eigentumsänderungen eine Vermarktung so nicht mehr angesagt war, ist nicht stichhaltig, da jeder Investor den rechtsgültigen Bebauungsplan einsehen konnte und es ihm dann überlassen war, die Grundstücke unter diesen Voraussetzungen zu erwerben. Die Interessen der Anlieger werden mit dem neuen Bebauungsplan überhaupt nicht berücksichtigt. Hier geht es scheinbar nur um die Optimierung bereits getätigter Investitionen, wobei der Werterhalt vorhandener Grundstücke und der Wohnwert bereits vorhandener Einfamilienhäuser nicht berücksichtigt wird. Es entsteht der Eindruck, dass durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes von 1993 bestimmte Bürger bevorzugt behandelt werden sollen.

Weiterhin können wir nicht nachvollziehen, dass aus städtebaulicher Sicht eine entsprechende Bebauungsplanänderung begrüßt wird, da die demographische Entwicklung zeigt, dass auf Dauer erheblich weniger Wohnraum benötigt wird und es schon jetzt einige Wohnungsleerstände in Ochtrup gibt. Vielmehr sollte gerade hier im Stadtgebiet der Charakter eines attraktiven Wohngebietes erhalten bleiben.

Sollte der rechtskräftige Bebauungsplan von 1993 in der vorliegenden Weise geändert werden, behalten wir uns rechtliche Schritte vor.

Ergebnis der Prüfung:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Ausweisung einer offenen Bauweise bleibt von der vorliegenden Änderungsplanung unberührt. Bereits der angesprochene rechtsverbindliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1992 weist im gesamten Geltungsbereich eine offene Bauweise und entlang der Gasstraße ein flächiges Baufeld mit einer durchschnittlichen Tiefe von ca. 20 m aus.

Aufgrund dieser Festsetzungen besteht hier die Möglichkeit, ein Gebäude mit einer Länge von maximal 50 m zu errichten. Die Ausweisung entlang der Gasstraße, bezogen auf das Baufeld, soll eine größtmögliche Flexibilität bei der Anordnung der Baukörper auf den einzelnen Parzellen sicherstellen, wobei eine maßvolle Verdichtung durch die Errichtung von Hausgruppen ein wichtiger Aspekt bei den ursprünglichen Ausweisungen darstellte.

Mit der vorliegenden Änderungsplanung wird der westliche Teil des Geltungsbereiches entsprechend angepasst, um auch hier eine höhere Flexibilität der Baukörper zu ermöglichen und gemäß § 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch (sparsamer Umgang mit Grund- und Boden, Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen) eine maßvolle Verdichtung voll erschlossener Flächen in integrierter Lage zu gewährleisten.

Die Errichtung von Hausgruppen führt nicht selbstredend zu einer Verschlechterung des aktuellen Gesamtbildes. Vielmehr bedeutet die Mischung von Einzelhäusern und Hausgruppen, wie sie bereits im Umfeld vorhanden ist, eine Fortführung des typischen Gebietscharakters. Gesunde Wohnverhältnisse und die Vermeidung einer „Ghettobildung“, wie sie bei einer hohen Verdichtung zu erwarten ist, wird gewährleistet.

Die Änderung der Firsthöhe und die Zulässigkeit von Staffelgeschossen in einem Teilbereich wird als Beitrag im Sinne der Nachverdichtung im Innenbereich vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gewertet und aus städtebaulicher Sicht begrüßt. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke ist nicht erkennbar. Der Abstand der östlichen Baugrenze beträgt 10 m, der Abstand der südlichen seitlichen Baugrenze mit 3 m bleibt gegenüber dem Ursprungsplan unverändert.

Die vorliegende Änderungsplanung berücksichtigt die im Vorfeld geprüften Planungsleitlinien der Stadt Ochtrup:

- geordnete städtebauliche Entwicklung
- verträgliche Standortwahl
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Belange des Natur- und Umweltschutzes, der Landschaftspflege und Umweltverträglichkeit der vorgesehenen Bauflächen
- Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Eine Beeinträchtigung oder Benachteiligung einzelner Personengruppen ist nicht erkennbar.

Richtig ist, dass vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der Ressourcensicherung der Erhalt bzw. die Schaffung von adäquatem Wohnraum in integrierter Lage vorrangiges Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist. Die Errichtung von Gebäuden, die sowohl energetischen, sozialen und stadtgeografischen Gesichtspunkten Rechnung tragen, ist ein wichtiger Aspekt der vorliegenden Planung.

Ein Eigentümer von der Gasstraße vom 20.04.2011

Text der Stellungnahme:

Ich widerspreche der Errichtung eines Staffelgeschosses.

Ergebnis der Prüfung:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Zulässigkeit von Staffelgeschossen in einem Teilbereich wird als Maßnahme im Sinne der Nachverdichtung im Innenbereich vor dem Hintergrund des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gewertet und aus städtebaulicher Sicht begrüßt. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke ist nicht erkennbar, zumal der Abstand des Baufeldes mit 10 m zur westlichen Grenze ausreichend bemessen ist.

Umweltrelevanz:

Ein Versiegelungsausgleich ist nicht erforderlich, da die Grundflächenzahl im Plangebiet unverändert bleibt.

Haushaltrechtliche Beurteilung:

Keine. Die Planungskosten müssen vom Antragsteller übernommen werden.

Generationengerechtigkeit:

Durch die geplante Verdichtung der Bebauung im Innenbereich wird für kommende Generationen die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich vermieden. Die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur führt zu einer Optimierung bereits getätigter Investitionen.

Im Auftrage:

Koke