



ÖFFENTLICH

DN.: 2011/0004 vom 28.12.2010

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	01.02.2011	vorberatend
Stadtrat	17.02.2011	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 b "Baugebiet zwischen Gasstraße und Kaiserskamp"

hier: a) Teilung des Planbereiches in zwei Teile

b) Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 13 a BauGB und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB für den Teilbereich I

c) Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Teilbereich II

Beschlussvorschlag:

zu a:

Der Planbereich wird in die Teilbereiche I und II aufgeteilt.

zu b:

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 I, der Stadt Ochtrup im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Satzung beschlossen.

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

- im WA³-Gebiet die Baugrenze bis auf 3,00 m an die Straßen heran geschoben wird, die Grund- und Geschossflächenzahl auf 0,4 geändert, die maximale Traufhöhe auf 4,0 m und die maximale Firsthöhe auf 11,0 m festgesetzt wird,
- die Anlegung von Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren bzw. gekennzeichneten Flächen zulässig ist,
- Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO im WA³-Gebiet nicht zulässig sind,
- die Dachneigung auf 16 – 45° festgesetzt wird und
- im WA³-Gebiet Staffelgeschosse nicht zulässig sind.

Der Geltungsbereich der Änderung, Teilbereich I, umfasst die Flurstücke 991, 992 und 46 tlw., Flur 66, Gemarkung Ochtrup.

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

zu c:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit der geänderten Planung erneut eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

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. Ebenfalls eine Änderung der überbaubaren Flächen hatte Franz Laurenz für die Flurstücke 991 und 992 mit Schreiben vom 28.05.2009 beantragt. Auf die diesbezüglichen Beratungen aus den Sitzungen vom 18.06.2009, 08.09.2009, 07.12.2009 und 22.06.2010 wird verwiesen.

Entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Planen und Bauen vom 22.06.2010 hat die Verwaltung nach Vorlage der entsprechenden Änderungsunterlagen durch die Antragsteller die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 06.12.2010 bis 07.01.2011 mit folgendem Ergebnis am Verfahren beteiligt:

Ein Eigentümer vom 14.12.2010

Text der Stellungnahme:

Textliche Festsetzungen WA 1-Gebiet

Staffelgeschoss 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. OG. gemessen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Anregung wird berücksichtigt.

Die Planung zur Offenlegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 b beinhaltet unter anderem folgenden Punkt:

- Im WA¹-Gebiet sind Staffelgeschosse über den zweiten Vollgeschoss zulässig, wenn die maximale Brüstungshöhe von 6,50 m eingehalten wird. Die Höhe wird in der Flucht der Außenwand der Vollgeschosse von Oberkante öffentlicher Erschließungsfläche (Kaiserskamp) bis Oberkante Brüstung/Brüstungsmauerwerk gemessen. Als Bezugspunkt dient die mittlere Höhenlage im Grenzverlauf zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und dem Baugrundstück.

und soll durch nachfolgende Formulierung ersetzt werden:

- 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.

Mit der geänderten Festsetzung zur Höhenbegrenzung im WA1-Gebiet wird entgegen der ursprünglichen Änderungsplanung bei Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes mit Staffelgeschoss nunmehr eine Brüstungshöhe von ca. 7,70 über Oberkante öffentlicher Erschließungsfläche gegenüber einer Brüstungshöhe von 6,50 m über Oberkante öffentlicher Erschließungsfläche zulässig.

Eine Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe an dieser Stelle ist im Hinblick auf eine maßvolle Verdichtung und Ausnutzung der Bauflächen für diese innerstädtische Fläche auch mit Sicht auf die umgebende Bebauung durchaus sinnvoll und vertretbar.

Aufgrund der neuerlichen Änderung ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Um das Verfahren für den weiteren Antragsteller, dessen Änderungswunsch unproblematisch ist, zum Abschluss zu bringen, wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, den Änderungsbereich in zwei Teilbereiche aufzuteilen. Der Teilbereich I könnte dann als Satzung beschlossen werden und für den Teilbereich II müsste mit den geänderten Planunterlagen eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Umweltrelevanz:

Ein Versiegelungsausgleich ist nicht erforderlich, da die Grundflächenzahl im überwiegenden Teil des Plangebietes unverändert bleibt.

Haushaltrechtliche Beurteilung:

Keine. Die Planungskosten müssen von den Antragstellern 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