



ÖFFENTLICH

DN.: 2012/0157 vom 03.09.2012

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	17.09.2012	vorberatend
Stadtrat	27.09.2012	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 81 a "Baugebiet östlich des Heimstättenweges"

hier: Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planen und Bauen empfiehlt dem Rat der Stadt Ochtrup, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt Ochtrup nimmt die Ergebnisse der Prüfungen gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB zur Kenntnis und beschließt diese.

Gemäß der § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zur Zeit gültigen Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 81 a "Baugebiet östlich des Heimstättenweges" der Stadt Ochtrup für den geänderten Teilbereich als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Plan zeichnerisch dargestellt. Der Teilbereich ist am Heimstättenweg gelegen und umfasst jeweils den westlichen Teil der Flurstücke 198, 199, 200, 202 und 204 in einer Gesamtgröße von 5.490 m². Die angegebenen Flurstücke liegen in der Flur 68, Gemarkung Ochtrup.

Der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 a soll in der Weise geändert werden, dass

- eine zweigeschossige Bauweise mit einer maximalen Traufhöhe von 6,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt wird,
- Staffelgeschosse oberhalb des zweiten Vollgeschosses nicht zulässig sind und
- die Dachneigung auf 0° - 30° festgesetzt wird. Auf die Festsetzung einer Dachform wird verzichtet.

Der Satzungsbeschluss vom 05.06.2008 wird für diesen Teilbereich aufgehoben.

Sachdarstellung:

Mit Schreiben vom 08.03.2012 beantragte Herr Christoph Tembrockhaus die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 a für einen Teilbereich des Heimstättenweges in der Weise, dass eine zweigeschossige Bauweise ohne Dachschrägen ermöglicht wird.

Zur Zeit ist im Verfahrensbereich eine zweigeschossige Bebauung, jedoch mit einer Traufhöhe von 4,00 m und einer Firsthöhe von 11,00 m zulässig; dabei sind die Gebäude mit einem Sattel- bzw. Walmdach und einer Dachneigung von 30° - 45° auszuführen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachgefragte „echte“ zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen, soll im Rahmen einer vereinfachten Änderung die maximale Traufhöhe auf 6,00 m und die maximale Firsthöhe auf 9,00 m festgesetzt werden. Im Bebauungsplan ist geregelt, dass Staffelgeschosse oberhalb des zweiten Vollgeschosses nicht zulässig sind, um die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude der vorhandenen Bebauung auf der anderen Straßenseite des Heimstättenweges anzupassen. Die Bebauung soll zwingend zweigeschossig festgesetzt werden. Hierdurch soll das geringe Angebot an Baugrundstücken mit 2 Vollgeschossen nicht durch eine mögliche 1-geschossige Bebauung reduziert und auch gestalterisch nicht unterbrochen werden. Neben der Trauf- und Firsthöhenbegrenzung wird eine Dachneigung von 0° bis 30° vorgegeben. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben kann auf die sonst im Planbereich übliche Festsetzung einer Dachform verzichtet werden.

Durch die getroffenen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich die geplante Bebauung harmonisch in das Gesamterscheinungsbild der Umgebungsbebauung, welches vornehmlich durch eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt wird, einfügt.

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des Gesamtplanwerkes gelten unverändert weiter - hierüber ist u.a. auch geregelt, dass Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen -.

Aus städtebaulicher Sicht wird die mit dieser Planung verbundene Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung begrüßt, da hiermit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung innerhalb eines besiedelten Bereiches geschaffen werden, wodurch einerseits ein Beitrag im Sinne der Nachverdichtung im Innenbereich vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geleistet wird und andererseits dem Generationswechsel Rechnung getragen werden kann. Darüber hinaus bieten die mit dieser Planung einhergehenden geänderten Festsetzungen die Grundlage für eine kurzfristige Verwirklichung der Planung.

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat sich in seiner Sitzung am 15.05.2012 mit dem Antrag befasst und beschlossen, diesem stattzugeben. Des Weiteren wurde beschlossen, den betreffenden Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB mit der Änderung erneut öffentlich auszulegen.

Die erneute öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 22./29.05.2012 bis zum 29.06.2012 mit folgendem Ergebnis stattgefunden:

Wehrbereichsverwaltung West vom 31.05.2012:

Text der Stellungnahme:

Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 22.05.2012 teile ich Ihnen mit, dass die von mir wahrzunehmenden Belange durch die o.a. Planung grundsätzlich nicht berührt werden.

Über das Plangebiet verläuft in ca. 518 m Höhe über NN ein Abschnitt des militärischen Nachttief-Flugsystems. Diese Höhe stellt eine absolute Bauhöhenbegrenzung dar. Auf Grund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu

rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden wegen dieses frühzeitigen Hinweises nicht anerkannt.

Ergebnis der Prüfung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Handwerkskammer Münster vom 31.05.2012

Text der Stellungnahme:

Es ist vorgesehen, im Allgemeinen Wohngebiet die grundsätzlich zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 BauNVO auszuschließen. Als Begründung wird angegeben, dass die Festsetzungen dazu dienen, die Zentralität der städtischen Mitte zu stärken und zu sichern. Nicht nachvollziehbar ist der völlige Ausschluss der nicht störenden Handwerksbetriebe, da das Vorhandensein nicht zur Schwächung der zentralen Ortslage beiträgt. Wir bitten daher, den Ausschluss auf Läden und Schank- und Speisewirtschaften zu begrenzen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die in der Ausnahmeregelung festgelegten Nutzungsarten sind nicht alle geeignet, um diese angestrebte Entwicklung des Gebietes zu einem Wohngebiet zu stören. Es sollte Ziel sein, Wohnräume in einem gesunden Wohnumfeld zu schaffen.

Die Entwicklung des faktischen Reinen Wohngebietes würden wir bedauern.

Ergebnis der Prüfung:

Der Empfehlung, nicht störende Handwerksbetriebe zuzulassen, wird in diesem Änderungsbereich nicht gefolgt, da die geplante Verdichtung der Wohnbebauung die bestehende homogene Nutzung fortführen soll. Im Plangebiet befinden sich ausreichend Flächen, die die Ansiedlung nicht störender Handwerksbetriebe im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung ermöglichen.

Ein Bauherr von der Straße An den Wiesen mit Datum vom 19.06.2012

Text der Stellungnahme:

Bezüglich Ihrer Bekanntgabe einer Änderung des Bebauungsplanes am Heimstättenweg möchte ich meine Bedenken hierüber äußern.

Für unseren Neubau haben meine Frau und ich uns ein harmonisch aussehendes Neubaugebiet ausgewählt, das durch einen vorgegebenen Bebauungsplan Sicherheit gibt über die Form und Art der neu zu errichtenden Häuser. Eine Änderung dieses Bebauungsplanes beunruhigt uns sehr.

Die Bebauung am Heimstättenweg betrifft uns aufgrund der Entfernung zwar nicht direkt.

Wird aber einem ersten Änderungsantrag stattgegeben, ist dies meines Erachtens ein Freischuss für jeden folgenden Änderungsantrag. Jede stattgegebene Änderung bringt die Frage auf den Tisch „Warum bei dem Einen und beim Nächsten nicht?“. Sie bringen somit einen Stein ins Rollen, der bewirkt, dass auch folgende Änderungsanträge nur schwer oder gar nicht abzulehnen sind.

Dies ist keinesfalls in unserem Interesse. Letztendlich haben wir uns das Baugebiet aufgrund der existierenden Planungssicherheit über die mögliche Bebauung ausgesucht.

Daher bitten wir Sie, diese Planungssicherheit auch weiterhin für die Bewohner unseres Baugebietes aufrecht zu halten.

Ergebnis der Prüfung:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Anträge auf Änderung eines Bauleitplanes werden grundsätzlich geprüft und abgewogen. Sobald und soweit es für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, kann ein Änderungsverfahren durchgeführt werden.

Die mit dieser Planung geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da zum Einen ein Beitrag im Sinne der Nachverdichtung im Innenbereich vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geleistet wird. Zum Anderen wird eine Grundlage für eine kurzfristige Verwirklichung der Planung geschaffen, denn es mehren sich in Ochtrup die Anfragen nach Wohnbaugrundstücken für eine zweigeschossige Bebauung ohne Dachschrägen.

Die geänderten Festsetzungen bezüglich der Trauf- und Firsthöhen sowie der Dachneigung haben keine Auswirkungen auf die angrenzenden Baugrundstücke.

Ein Bauherr von der Straße An den Wiesen mit Datum vom 24.06.2012

Text der Stellungnahme:

Aufgrund der geplanten Änderung des Bebauungsplanes am Heimstättenweg möchte ich meine Bedenken äußern:

Ich bin Bauherr in dem Baugebiet An den Wiesen. Ich habe mir mit meiner Freundin dieses Baugebiet bewusst aufgrund der Form und Art der Häuser ausgesucht.

Die Bebauung am Heimstättenweg betrifft uns aufgrund der Entfernung zwar nicht direkt. Wir haben jedoch Bedenken, dass nach einer Änderung des Bebauungsplanes am Heimstättenweg schnell die Möglichkeit besteht, dass weitere Änderungsanträge folgen. Wird einem ersten Änderungsantrag stattgegeben, stellt sich schnell die Frage „Warum bei dem Einen und beim Nächsten nicht?“. So wird es schwer, weitere Änderungsanträge abzulehnen.

Bei der Auswahl des Baugebietes war uns der vorgeschriebene Bebauungsplan bewusst und wir haben damit gerechnet, dass der bestehende Bebauungsplan uns Sicherheit gibt, über die Form und Art der weiteren Neubauten.

Wir bitten Sie daher, diese Planungssicherheit auch weiterhin für die Bewohner unseres Baugebietes aufrecht zu erhalten.

Ergebnis der Prüfung:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Anträge auf Änderung eines Bauleitplanes werden grundsätzlich geprüft und abgewogen. Sobald und soweit es für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, kann ein Änderungsverfahren durchgeführt werden.

Die mit dieser Planung geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da zum Einen ein Beitrag im Sinne der Nachverdichtung im Innenbereich vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geleistet wird. Zum Anderen wird eine Grundlage für eine kurzfristige Verwirklichung der Planung geschaffen, denn es mehren sich in Ochtrup die Anfragen nach Wohnbaugrundstücken für eine zweigeschossige Bebauung ohne Dachschrägen.

Die geänderten Festsetzungen bezüglich der Trauf- und Firsthöhen sowie der Dachneigung haben keine Auswirkungen auf die angrenzenden Baugrundstücke.

Anwohner des Heimstättenweges, der Straße An den Wiesen, der Rosenstraße, An der Wallhecke und des Langenhorster Weges vom 24.06.2012

Text der Stellungnahme:

Hiermit möchten wir (die Anwohner gemäß beigefügter Unterschriftenliste) Widerspruch gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 a „Baugebiet östlich des Heimstättenweges“ einlegen. Die angegebene Begründung können wir absolut nicht nachvollziehen und somit auch nicht akzeptieren:

Die Festsetzung der Traufhöhe von 6 m ist abzulehnen, da hierdurch eine Bauweise ermöglicht wird, die dem 1-geschossigen Charakter des Baugebietes erheblich zuwiderläuft. Die geplante Änderung und die daraus resultierende mögliche Bebauung würde sich absolut nicht harmonisch in das Gesamterscheinungsbild der Umgebungsbebauung einpassen.

Des Weiteren könnte die Änderung des Bebauungsplanes möglicherweise den Einstieg in eine nicht gewollte Entwicklung bedeuten (z.B. größerer Anteil an vermieteten Investitionsobjekten etc.).

Die 2-geschossige Bauweise und damit auch die Schaffung von ausreichendem Wohnraum ist derzeit bereits – ohne die geplante Änderung – möglich. Ebenso sind bereits auch so 2-Generationenhäuser möglich und auch realisiert (Stichwort: Generationengerechtigkeit).

Die von Herrn Tembrockhaus gewünschte Bauweise ist an vielen anderen Stellen in Ochtrup möglich (Baugebiet Austeresch, Am Kolk, Bauplätze an der Gronauer Str., Bauplätze am Gausebrink, Bauplätze am Alt-Metelener-Weg etc.).

Ein entsprechender Antrag auf Erhöhung der Traufhöhe der Eheleute Engbers und weitere Anträge vom Buschlandweg wurden seinerzeit aus den genannten Gründen abgelehnt. Ebenso wurde die Anfrage der Eheleute Tillmann abgelehnt und auf die alternativen Bauplätze verwiesen.

Wir sind daher der Meinung, dass hier gleiches Recht für alle gelten sollte. Oder hängt es etwa davon ab, wer den Antrag stellt?

Wir alle haben im Vertrauen darauf hier gebaut, dass sich auch alle nachfolgenden Bauwilligen an die Rahmenbedingungen halten müssen und bitten daher um Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Der Vollständigkeit halber möchten wir noch darauf hinweisen, dass wir uns weitere rechtliche Maßnahmen ausdrücklich vorbehalten.

Ergebnis der Prüfung:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Anträge auf Änderung eines Bauleitplanes werden grundsätzlich geprüft und abgewogen. Sobald und soweit es für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, kann ein Änderungsverfahren durchgeführt werden.

Die mit dieser Planung geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da zum Einen ein Beitrag im Sinne der Nachverdichtung im Innenbereich vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geleistet wird. Zum Anderen wird eine Grundlage für eine kurzfristige Verwirklichung der Planung geschaffen, denn es mehren sich in Ochtrup die Anfragen nach Wohnbaugrundstücken für eine zweigeschossige Bebauung ohne Dachschrägen.

Die geänderten Festsetzungen bezüglich der Trauf- und Firsthöhen sowie der Dachneigung haben keine Auswirkungen auf die angrenzenden Baugrundstücke.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 28.06.2012

Text der Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu Ihrem Schreiben vom 22. Mai 2012 nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich teilweise Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Aufgrund neuer internen Regelungen machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der TK-Linien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt. Für das Baugebiet östlich des Heimstättenweges wurden wir über das ausführende Planungsbüro bezüglich Koordination benachrichtigt, somit kann man von einer unterirdischen Bauweise für das o. g. Baugebiet ausgehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Vorgang wird bei uns unter dem Zeichen w00000039402855 geführt.

Wir bitten Sie, den Ihnen überlassen Lageplan nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen werden der Telekom so früh wie möglich angezeigt.

Umweltrelevanz:

Umweltrelevante Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da die maximal zulässige Versiegelung des Baugebietes nicht geändert wird.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Die Kosten des Verfahrens sind vom Antragsteller zu tragen.

Generationengerechtigkeit:

Durch die Festsetzung einer zwingenden Zweigeschossigkeit wird – auch für künftige Generationen – der sparsame Umgang mit Grund und Boden sichergestellt und die Errichtung von zeitgemäßen Zwei-Generationenhäusern ermöglicht.

Im Auftrage:

Koke

