



ÖFFENTLICH

DN.: 2012/0079 vom 27.04.2012

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	15.05.2012	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 81 a "Baugebiet östlich des Heimstättenweges"
hier: Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planen und Bauen beschließt, dass gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan Nr. 81 a „Baugebiet östlich Heimstättenweg“ der Stadt Ochtrup für einen Teilbereich entlang des Heimstättenweges nebst Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erneut öffentlich auszulegen ist.

Der Geltungsbereich ist im beigegeführten 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

- ein zwingend zweigeschossige Bauweise mit einer maximalen Traufhöhe von 6,0 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.

Sachdarstellung:

Mit Schreiben vom 08.03.2012 beantragt 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.

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