



ÖFFENTLICH

DN.: 2013/0007 vom 31.01.2013

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	19.02.2013	vorberatend
Stadtrat	07.03.2013	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 81 a "Baugebiet östlich des Heimstättenweges"

a) Ergebnis der Bürgerversammlung vom 08.01.2013

b) Ergebnisse der öffentlichen Auslegungen gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB oder

c) Beschluss über eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Beschlussvorschlag:

zu a:

Kenntnisnahme.

zu b:

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 sowie das Ergebnis der Bürgerversammlung zur Kenntnis und beschließt die Ergebnisse der Prüfungen gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB.

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 im WA 1-Gebiet

- eine zweigeschossige Bauweise mit einer Mindesttraufhöhe von 3,00 m und einer maximalen Traufhöhe von 6,00 m sowie einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt wird,
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind,
- 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.

oder zu c:

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 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 im WA 1-Gebiet folgende Festsetzungen getroffen werden:

- Es wird eine zweigeschossige Bauweise mit einer Mindesttraufhöhe von 3,00 m und einer maximalen Traufhöhe von 6,00 m sowie einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt.
- Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Staffelgeschosse oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind nicht zulässig.
- Die Dachneigung wird auf 30° - 45° festgesetzt.
- Pultdächer sind unzulässig **oder** die maximale Firsthöhe für Pultdächer wird auf 6,00 m begrenzt.

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. Es soll eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt 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 ein Beitrag im Sinne der Nachverdichtung im Innenbereich vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geleistet wird. 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 a 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 stattgefunden. In seiner Sitzung am 17.09.2012 hat sich der Ausschuss für Planen und Bauen mit den in diesem Zeitraum abgegebenen Anregungen und Bedenken befasst. Den Bedenken wurde teilweise stattgegeben und der Beschluss gefasst, die Änderung des Bebauungsplanes um die Festsetzung einer Mindesttraufhöhe von 3,00 m und die Beschränkung der Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu ergänzen. Dies hat eine nochmalige erneute öffentliche Auslegung erforderlich gemacht, die in der Zeit vom 01.10.2012 bis zum 02.11.2012 durchgeführt wurde: Die Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegungen sind nachfolgend unter Buchstabe a dargestellt.

In der Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 20.11.2012 wurde die Verwaltung aufgrund der vorliegenden Stellungnahmen der benachbarten Anlieger beauftragt, eine Bürgerversammlung durchzuführen. Das Ergebnis ist nachfolgend dargestellt.

zu a: Ergebnis der Bürgerversammlung vom 08.01.2013

Niederschrift

über die Bürgerversammlung zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 a „Baugebiet östlich des Heimstättenweges“ der Stadt Ochtrup, am Dienstag, dem 08.01.2013, um 18.00 Uhr, im Sitzungszimmer der Stadtwerke, Witthagen 3, 48607 Ochtrup

Anwesend:

Anlieger und Vertreter der Fraktionen
laut Anwesenheitsliste;

von der Presse
Herr Fahlbusch;

von der Verwaltung
Erste Beigeordnete Stening,
Dipl.-Ing. Koke,
Frau Hartmann
als Schriftführerin.

Erste Beigeordnete Stening begrüßte die Anwesenden und erläuterte, dass der Ausschuss für Planen und Bauen in seiner Sitzung am 20.11.2012 den Beschluss gefasst habe, zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 a aufgrund des bei den benachbarten Anwohnern noch bestehenden Klärungsbedarfes eine Bürgerversammlung durchzuführen.

Zum Stand des Bauleitplanverfahrens erklärte Erste Beigeordnete Stening, dass für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 81 a am 05.06.2008 der Satzungsbeschluss gefasst wurde, wobei der heute zur Diskussion stehende Teilbereich noch nicht in Kraft gesetzt worden sei. Dieser Bereich sei somit noch nicht rechtsverbindlich. Mit dem Antrag des Herrn Tembrockhaus, der sich wegen eines familiären Trauerfalls entschuldigen lasse, habe sich der Ausschuss für Planen und Bauen in seiner Sitzung am 15.05.2012 erstmals befasst. Ziel dieses Antrages sei es, entlang der Südseite des Heimstättenweges eine „echte“ Zweigeschossigkeit realisieren zu können. Der Aus-

schuss habe dem Antrag stattgegeben, so dass die geänderte Planung von Ende Mai bis Ende Juni 2012 erneut öffentlich ausgelegt worden sei. Aufgrund der in dieser Zeit eingegangenen Bedenken der Anwohner habe sich der Ausschuss für Planen und Bauen in seiner Sitzung am 17.09.2012 dafür ausgesprochen, zur Vermeidung von sog. „Nurdachhäusern“ zusätzlich eine Mindesttraufhöhe von 3,00 m und des Weiteren eine Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern festzusetzen. Diese Änderung habe eine nochmalige erneute öffentliche Auslegung erforderlich gemacht, die vom 01.10.2012 bis zum 02.11.2012 durchgeführt worden sei. Es sei vorgesehen, dem Ausschuss das Ergebnis der heutigen Versammlung am 19.02.2013 zur Beratung vorzulegen und – sofern es bei der bisherigen Planung bleiben sollte – vom Rat der Stadt Ochtrup am 07.03.2013 den Satzungsbeschluss fassen zu lassen.

Erste Beigeordnete Stening machte deutlich, dass es sich bei einem in der Vergangenheit gestellten Antrag um eine andere Rechtslage gehandelt habe. Damals sei ein Antrag für ein einzelnes Grundstück innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gestellt worden und die benachbarten Grundstücke seien bereits bebaut gewesen, während im vorliegenden Fall der Teilbereich des Bebauungsplanes noch nicht rechtskräftig und somit der gesamte Straßenzug noch nicht bebaut sei.

Des Weiteren erklärte Erste Beigeordnete Stening, dass diesbezügliche Veröffentlichungen durch Grundstücksmakler im Internet weder in Abstimmung noch mit Zustimmung der Stadt Ochtrup erfolgt seien und keinen Rechtsanspruch auf Bebauung in der dargestellten Weise begründen würden.

In der heutigen Versammlung, so Erste Beigeordnete Stening, solle erläutert werden, welche Bebauungsmöglichkeiten ursprünglich und welche nach der geänderten Planung bestehen. Im Anschluss an die diesbezüglichen Ausführungen von Herrn Koke bestehe Gelegenheit zur Diskussion. Im Hinblick auf die bereits vorliegenden Bedenken bitte sie um sachliche Wortmeldungen.

Herr Koke stellte zunächst den Geltungsbereich der vorgesehenen Änderung anhand eines Luftbildes sowie die bisherigen, noch nicht rechtsverbindlichen, Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81 a und die geplanten neuen Festsetzungen vor. Sodann verdeutlichte er anhand der beigelegten Darstellungen die verschiedenen Möglichkeiten der Bebauung.

Herr Rade erklärte, dass die Begründungen für die Änderung wie Nachverdichtung und sparsamer Umgang mit Grund und Boden seines Erachtens in einem Neubaugebiet nicht zum Tragen kommen. Ebenso sei nicht nachvollziehbar, dass hierdurch erst die Errichtung von Mehrgenerationenhäusern ermöglicht werde.

Herr Koke führte aus, dass eine Nachverdichtung hierdurch sehr wohl ermöglicht werde, da die Grundstücke anders ausgenutzt werden könnten und bestätigte, dass ein Mehrgenerationen-Wohnen nicht unbedingt von der Gebäudeart abhängig sei.

Auf den Hinweis von Herrn Tillmann, dass zusätzlich zur Traufhöhe von 6,00 m – gemessen Unterkante Sparren – auch noch die Dämmung dazugerechnet werden müsse, erklärte Herr Koke, dass durch entsprechende Dachüberstände die tatsächlichen Höhen optisch gemindert würden.

Zur Frage von Herrn Tombült, ob die Gebäude bei einer Firsthöhe von 11 m einen größeren Grenzabstand als 3,00 m einhalten müssten, teilte Herr Koke mit, dass bei der geplanten Änderung eine Herabsetzung der Firsthöhe von 11 auf 9 m vorgesehen sei. Zusammen mit der geplanten Traufhöhe von 6 m würden keine höheren Abstandsflächen als 3,00 m ausgelöst.

Herr Rade wies darauf hin, dass auf der Nordwestseite des Heimstättenweges nur Einfamilienhäuser mit Satteldächern vorhanden sind und die Errichtung von zweigeschossigen Häusern mit Flach- oder Pultdächern auf der gegenüberliegenden Seite sich nicht harmonisch einfüge. Er plädierte für eine 45°-Dachneigung. Hierzu erklärte Herr Koke, dass durch die dazwischen liegende Straße ein Abstand von ca. 20 m bestünde. Zudem handele es sich um ein neues Baugebiet und außerhalb des Änderungsbereiches sei zur Zeit nach wie vor eine Dachneigung bis 45° vorgesehen.

Zu den Bedenken eines Anwohners, dass möglicherweise nach und nach für den gesamten Bereich entsprechenden Anträgen stattgegeben werde, teilte Herr Koke mit, dass die Nachfrage sich im Laufe der Zeit ändere und das Angebot somit angepasst werden müsse.

Herr Rade vertrat die Auffassung, dass die Nachfrage nach Häusern mit einer 45°-Dachneigung bestehe und sprach sich nochmals dafür aus, in dem in Rede stehenden Bereich eine Dachneigung bis 45° festzusetzen.

Auf den Hinweis, dass das Gebiet an ein vorhandenes, gewachsenes Baugebiet angrenzt und die Ausweisung von Gebieten mit den vorgesehenen Festsetzungen auf der „grünen Wiese“ vorgenommen werden sollte, machte Herr Koke deutlich, dass die Ausweisung von Baugebieten im Außenbereich nicht genehmigt werde und daher Neuausweisungen immer angrenzend an bereits bestehende Gebiete erfolgen müsse.

Herr Tillmann bemängelte, dass eine entsprechende Anfrage von ihm für den Bereich der Straße An den Wiesen seinerzeit abgelehnt worden sei.

Erste Beigeordnete Stening wies nochmals darauf hin, dass es sich damals um einen bereits größtenteils bebauten Bereich gehandelt habe und sich die gewünschte Bebauung an dieser Stelle nicht ins Straßenbild eingefügt hätte, während es im vorliegenden Fall um einen ganzen Straßenzug gehe, der noch nicht bebaut sei.

Zum Hinweis von Herrn Tillmann, dass im Bereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne im Rahmen der sogenannten Genehmigungsfreistellungen nicht geprüft werde, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten würden, da hierfür der Entwurfsverfasser verantwortlich sei, erläuterte Herr Koke, dass bei der Stadt Ochtrup sehr wohl geprüft werde, ob die Festsetzungen eingehalten würden. Eine Bauabnahme zur Prüfung, ob tatsächlich entsprechend den eingereichten Unterlagen gebaut wurde, sei in diesen Fällen gesetzlich nicht mehr vorgesehen.

Herr Engbers erkundigte sich, ob es nicht möglich sei, im Stadtgebiet von Ochtrup ein entsprechend neues Wohngebiet mit den gewünschten Festsetzungen auszuweisen. Herr Koke teilte hierzu mit, dass neue Wohngebiete zur Zeit nicht ausgewiesen würden, so dass derzeit nur im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 81 a entsprechende Möglichkeiten vorhanden seien.

Auf Nachfrage erläuterte Herr Koke, dass nach den bisher vorgesehenen Festsetzungen eine Reihenhausbauung bis zu 50 m Länge als sogenannte offene Bauweise möglich gewesen wäre. Durch die geplante Festsetzung, dass nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig sein sollen, werde eine Reihenhausbauung ausgeschlossen.

Herr Stücker fragte an, ob es auch möglich sei, die ursprünglich vorgesehenen Festsetzungen beizubehalten und zur Vermeidung einer Reihenhausbauung nur Einzel –und Doppelhäuser zuzulassen. Herr Koke bejahte die Anfrage.

Ein Anwohner stellte fest, dass bei den vorgesehenen Festsetzungen ein Doppelhaus mit insgesamt 18 m Länge, 9 m Höhe und 4 Wohneinheiten möglich sei, wodurch ein Blockcharakter entstehen könnte. Herr Koke erklärte, eine solche Bebauung sei, ebenso wie ein Pultdach zur Straße, im Extremfall möglich.

Zur Anfrage eines Anwohners, dass sich möglicherweise Grundstückseigentümer im betreffenden Bereich auf die bisher vorgesehenen Festsetzungen verlassen und bereits Geld in Planungen investiert hätten, machte Herr Koke nochmals deutlich, dass zur Zeit keine der Planungen rechtsverbindlich sei.

Nach kurzer weiterer Diskussion stellte Erste Beigeordnete Stening zusammenfassend fest, dass von den Anliegern –entgegen der derzeitigen Planung- die Festsetzung einer Dachneigung bis 45° gewünscht wird sowie, dass Flach- und Pultdächer nicht zugelassen werden.

Herr Grave fragte an, ob bei der Unzulässigkeit von Flachdächern auch auf Anbauten oder Garagen Satteldächer errichtet werden müssten. Hierzu erklärte Herr Koke, dass textlich festgesetzt

werden könne, dass auf untergeordneten Bauteilen wie Anbauten oder auf Garagen auch Flachdächer zulässig seien.

Da weitere Wortmeldungen nicht vorlagen, schloss Erste Beigeordnete Stening die Bürgerversammlung um 19.10 Uhr mit einem Dank an die Anwesenden.

Für die Richtigkeit:
gez. Hartmann

zu b: Ergebnisse der öffentlichen Auslegungen gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Erneute öffentliche Auslegung in der Zeit vom 22./29.05.2012 bis zum 29.06.2012:

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. Inwieweit durch den Hinweis spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr ausgeschlossen werden, kann nicht beurteilt werden, zumal im Planbereich bereits Wohnbebauung vorhanden ist.

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 Stadtgebiet 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 Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und wie folgt abgewogen:

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

Die mit dieser Planung geänderten Festsetzungen 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.

Der in Rede stehende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 a entlang des Heimstättenweges wurde zwar als Satzung beschlossen, ist aber noch nicht rechtskräftig. Da dieser Bereich zudem noch nicht bebaut ist, hat die Änderung keine Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke, sondern nur auf die Grundstücke im Änderungsbereich.

Die Festsetzung von nur Einzel- und Doppelhäusern in der offenen Bauweise (bis maximal 50 m Länge) verhindert, dass Reihenhausbauungen realisiert werden können. Der Charakter des Baugebietes mit Einzelhausbebauung bleibt somit erhalten.

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 Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und wie folgt abgewogen:

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

Die mit dieser Planung geänderten Festsetzungen 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.

Der in Rede stehende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 a entlang des Heimstättenweges wurde zwar als Satzung beschlossen, ist aber noch nicht rechtskräftig. Da dieser Bereich zudem noch nicht bebaut ist, hat die Änderung keine Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke, sondern nur auf die Grundstücke im Änderungsbereich.

Die Festsetzung von nur Einzel- und Doppelhäusern in der offenen Bauweise (bis maximal 50 m Länge) verhindert, dass Reihenhausbauungen realisiert werden können. Der Charakter des Baugebietes mit Einzelhausbebauung bleibt somit erhalten.

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 Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und wie folgt abgewogen:

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

Die mit dieser Planung geänderten Festsetzungen 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.

Der in Rede stehende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 a entlang des Heimstättenweges wurde zwar als Satzung beschlossen, ist aber noch nicht rechtskräftig. Da dieser Bereich zudem noch nicht bebaut ist, hat die Änderung keine Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke, sondern nur auf die Grundstücke im Änderungsbereich.

Die Festsetzung von nur Einzel- und Doppelhäusern in der offenen Bauweise (bis maximal 50 m Länge) verhindert, dass Reihenhausbauungen realisiert werden können, die möglicherweise als Renditeobjekte genutzt werden könnten. Der Charakter des Baugebietes mit Einzelhausbebauung bleibt somit erhalten.

Die genannten abgelehnten Anträge wurden für Grundstücke in einem überwiegend, entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, bebauten Bereich gestellt. Eine Änderung der Traufhöhe hätte sich nicht nur unwesentlich auf die bereits bebauten Grundstücke und den Gebietscharakter ausgewirkt.

Sofern rechtliche Schritte eingeleitet werden sollen, kann nach Rechtskraft des Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 81 a ein Normenkontrollverfahren vor dem Verwaltungsgericht Münster beantragt werden.

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 Plan-

verfahren 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.

Ergebnis der nochmaligen erneuten öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 01.10.2012 bis zum 02.11.2012:

Ein Ehepaar von der Straße An den Wiesen mit Datum vom 10.10.2012

Text der Stellungnahme:

Mit Unverständnis mussten wir Kenntnis von den geplanten Änderungen des o.g. Bebauungsplanes nehmen.

Unseres Erachtens arbeitet die Stadt bzw. der Ausschuss für Planen und Bauen im Interesse der Ochtruper Bevölkerung. Aber hier wird anscheinend mit unterschiedlichem Maß gemessen.

Es liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes von Herrn Christoph Tembrockhaus zur Errichtung eines Renditeobjektes vor, dem stattgegeben werden soll. Herr Tembrockhaus zieht nicht einmal persönlich in das Objekt ein. Sein selbstbewohntes Objekt hat im Übrigen selbst Dachschrägen. Meines Wissens hat er schon an der Fichtenstraße für die Errichtung eines Renditeobjektes einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Somit wird die Politik zum Spielball eines einzelnen Ochtrupers. Die Einwände von immerhin 54 Bewohnern des betroffenen Wohngebietes, denen diese Pläne nicht gefallen und die um Einhaltung der geltenden Bebauungsvorschriften bitten, werden ausgeblendet und die geäußerten Bedenken werden zurückgewiesen. Wie rechtfertigt die Stadt die Nichtbeachtung der Anwohnerwünsche?

Wird die Stadt diesem einen Antrag stattgeben, ist der Weg für eine wilde Bebauung frei. Schon jetzt, bevor die Änderung rechtskräftig ist, werden Angebote zur Bebauung von Stadtvillen am Heimstättenweg veröffentlicht. In der Anlage sind die Eckdaten des Angebotes von Grünwald & Niesing beigefügt, die dieses belegen. Somit ist absehbar, dass die Anwohner des Heimstättenweges klobige Stadtvillen in geballter Form vorgesetzt bekommen. „Klobig“ und „geballt“ ist auch

wörtlich zu nehmen, da der Bauabschnitt am Heimstättenweg eine Straßenfront von ca. 200 Meter hat. Hier sollen 12 Häuser errichtet werden. Somit sind für die großen Stadtvillen gerade mal durchschnittlich 16,7 Meter Straßenfront vorhanden. Somit ergibt sich bei 3 Meter Abstand zur Grundstücksgrenze eine bebaute Länge von 10,7 Meter. Es folgt eine Aneinanderreihung von Häuserfronten mit bis zu 60 qm auf engstem Raum. Dies zerstört das im Baugebiet angestrebte harmonische Erscheinungsbild gänzlich.

Ihre Argumentation aus der Sitzung vom 17. September unter Top 8 als Ergebnis der Prüfung der Stellungnahme von Anwohnern des Heimstättenweges, der Straße An den Wiesen, der Rosenstraße, An der Wallhecke und des Langenhorster Weges vom 24.06.2012 bietet schon jetzt eine Grundlage für ungebremstes Ausarten des Bebauungsplanes. Hier wird von einer sinnvollen Änderung aus städtebaulicher Sicht gesprochen. Sie leistet zum Einen den Beitrag im Sinne der Nachverdichtung im Innenstadtbereich vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die Argumentation „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ ist zuerst einmal ein Schlag ins Gesicht für alle Besitzer von nicht 2-geschossig gebauten Häusern ohne Schrägen. – Sie alle sind somit nicht sparsam mit dem Grund und Boden umgegangen?! – Schon jetzt gibt es Reihenhäuser und Doppelhaushälften auf extrem kleinen Grundstücken, bei denen hohe Wohnflächenzahlen in Satteldach-Bauweise mit kleinem Garten realisiert sind. Zukünftige Investoren sind zudem nicht auf den Kopf gefallen. Große Grundstücke werden geteilt. Die vorgegebenen Rahmenbedingungen von maximal 2 Wohneinheiten werden somit umgangen und es ermöglicht die Ausweitung der Wohneinheiten. Dies ist bereits mehrfach im betroffenen Baugebiet erfolgt. Wird dieses weitergedacht, wird demnächst z.B. eine Teilung eines Grundstückes von 800 qm in 4 Grundstücke á 200 qm erfolgen und unter der gleichen Begründung von sparsamen Umgang mit Grund und Boden ein Flachdach-Reihenblock á la „Kaiserskamp 9 – 13“ mit 8 Wohneinheiten geschaffen. Die notwendige Wohnfläche bieten ausschließlich die von Ihnen stattgegebenen Trauf- und Firsthöhen von 6 bzw. 9 Metern. Bei Satteldach-Bauweise wären die Wohneinheiten zu klein bzw. die bebaute Fläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche wäre zu groß. Die von Herrn Volkery geäußerten Bedenken wurden lapidar abgetan, ohne die Auswirkungen auf das Baugebiet zu berücksichtigen. Diese Art von Bebauung würde unmittelbar zu einer Senkung des Bodenrichtwertes bzw. des Immobilienwertes führen und das Bebauungsgebiet systematisch abwerten. Dies ist keinesfalls im Interesse der derzeitigen und vermutlich auch der zukünftigen Bewohner.

Des Weiteren wird der vermehrte Anfrage von Wohnungsbaufächern für eine zweigeschossige Bebauung ohne Schrägen Rechnung getragen. Bislang wurden sämtliche Anfragen zur Bebauung von 2 Vollgeschossen ohne Schrägen abgelehnt. Hat die Stadt kein Rückgrat mehr, zu den beschlossenen Bebauungsplänen zu stehen? Hier wird zu Lasten der Bewohner des Gebietes eine Planänderung durchgeführt und sämtliche Planungssicherheit, die den Bewohnern zu Bildung eines harmonischen Wohngebietes zugesichert wurde, vollends über den Haufen geworfen.

Ebenfalls stellt sich die Frage, mit welchem Recht der Wunsch Einzelner bzw. die Wünsche von örtlichen Firmen, die ihre Profitsteigerung durch ggfs. schnellere Vermarktung der Grundstücke durch alternative Bebauung erhoffen, stärker berücksichtigt werden, als die Wünsche der betroffenen Nachbarn, die hier bereits wohnen?

Dies ist jedoch nicht der einzige Missstand. Weiter wurden und werden den Ochtruper Bauwilligen Steine in den Weg gelegt, in dem die Stadt Ochtrup die Vermarktung der Grundstücke an örtliche Firmen abgibt und selbst nur selten den Verkauf der Grundstücke in die Hand nimmt. Es wird ein schön klingender Erschließungsvertrag zwischen Stadt und den örtlichen Firmen vereinbart. Dieser legt unter anderem eine Obergrenze pro qm Grundstück fest. Möchte man jedoch nicht mit den örtlichen Firmen bauen, muss man sich freikaufen. D.h. es wurden zweistellige Beträge pro qm in Form einer Entwicklungspauschale auf den Kaufpreis aufgeschlagen. Ist man hierzu nicht bereit oder sträuben sich die Firmen, muss man mit den örtlichen Firmen bauen und ist teilweise überhöhten Hausbaukosten machtlos ausgesetzt. Hinzu kommen Mehrkosten von 5 % an Grunderwerbskosten für die Hausbaukosten, die ja auch schon mit 19 % MwSt. voll versteuert werden.

Wir bitten um detaillierte Stellungnahme, wie den Interessen der Ochtruper Bevölkerung zukünftig noch Rechnung getragen werden soll.

Ergebnis der Prüfung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und wie folgt abgewogen:

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

Die mit dieser Planung geänderten Festsetzungen 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.

Der in Rede stehende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 a entlang des Heimstättenweges wurde zwar als Satzung beschlossen, ist aber noch nicht rechtskräftig. Da dieser Bereich zudem noch nicht bebaut ist, hat die Änderung keine Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke, sondern nur auf die Grundstücke im Änderungsbereich.

Die Festsetzung von nur Einzel- und Doppelhäusern in der offenen Bauweise (bis maximal 50 m Länge) verhindert, dass Reihenhausbauungen realisiert werden können, die möglicherweise als Renditeobjekte genutzt werden könnten. Der Charakter des Baugebietes mit Einzelhausbebauung bleibt somit erhalten.

Die genannten abgelehnten Anträge wurden für Grundstücke in einem überwiegend, entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, bebauten Bereich gestellt. Eine Änderung der Traufhöhe hätte sich nicht nur unwesentlich auf die bereits bebauten Grundstücke und den Gebietscharakter ausgewirkt.

Bezogen auf die Ausführungen zur städtischen Grundstückspolitik wird angemerkt, dass neben den privaten Angeboten die Stadt Ochtrup selbst auch Grundstücke anbietet und jedem Bauherrn freisteht, welches Angebot angenommen wird.

Ein Ehepaar von der Straße An den Wiesen mit Datum vom 18.10.2012

Text der Stellungnahme:

Hiermit möchten wir 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.

Zur erneuten öffentlichen Auslegung:

- 1.) Was soll der Nachtrag der Mindesttraufhöhe von 3,00 m? Hierdurch ist auch kein „normales“ Haus möglich.
- 2.) Was soll der Nachtrag, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein sollten? Das steht doch schon im Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen. Siehe Punkt 1: Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB „WA: Im allgemeinen Wohngebiet dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.“ Und das vor dem Hintergrund der vorgeschriebenen offenen Bauweise erlaubt doch sowieso nur Einzel- oder Doppelhäuser! (Die geschlossene Bauweise ist lt. Bebauungsplan nicht zulässig). Verstehen wir hier was falsch? Herr Koke, wir bitten um kurze Rückmeldung zu diesem Punkt.

Zu Ihrer Begründung:

1.) Nachverdichtung

Bei unserem Baugebiet handelt es sich um ein Gebiet in absoluter Stadtrandlage einer Kleinstadt. Hier muss nichts nachverdichtet werden! Wenn sie wirklich verantwortungsvoll mit Grund und Boden umgehen wollen, dann forcieren Sie die Schließung der Baulücken im gesamten Innenstadtbereich. Dort macht es aus städtebaulicher Sicht Sinn und nicht hier am Stadtrand!

Diese Änderung ist im Hinblick auf eine Nachverdichtung auch noch absolut kontraproduktiv! Sie nehmen damit den Druck von „diesen“ Bauherren, zunächst die vorhandenen Lücken im Innenstadtbereich zu schließen (wo häufig eine höhere Traufe zumeist schon zulässig ist und es dort auch Sinn macht).

2.) Zum angeblich gestiegenen Bedarf

Herr Koke, wir würden gern die zahlenmäßige Entwicklung dieser Anfragen der letzten Jahre wissen. Und wir würden gerne wissen, wer angefragt hat $\Rightarrow$ Anfragen zu privater Eigennutzung, privater Vermietung oder gewerblicher Vermietung bzw. Verkauf? Diese Entwicklung wurde von der Verwaltung doch sicher dokumentiert?

Wir denken, dass der Bedarf heute nicht höher ist als vor z.B. 2 oder 5 Jahren! Oder warum bauen nicht alle Bauherren Am Kolk oder Zum Austeresch, wo es zulässig ist mit höherer Traufe? Am Kolk stehen sogar Bungalows!

3.) Mehrgenerationenhäuser

Dies ist doch heutzutage nur noch eine absolute Ausnahme! Das ist doch überhaupt nicht mehr zeitgemäß. Oder warum wurden in den letzten Jahren so viel altersgerechter Wohnraum bzw. Seniorenwohnanlagen in Ochtrup geschaffen? Atrium, Brookstraße, Villa Laurenz, Laurenzstraße gegenüber dem FOC, Seniorenwohnungen Fürstenbergstraße etc..

Und überhaupt, Mehrgenerationenhäuser sind auch so bereits ohne Probleme möglich. Oder wie-so sollte das nicht gehen? Bei den bisherigen Festsetzungen ist bereits mehr als ausreichend Wohnraum möglich. Zulässig ist: Anzahl der Vollgeschosse = 2, Grundflächenzahl = 0,4, Geschossflächenzahl = 0,6, selbst Staffelgeschosse sind zulässig!

Hier sind problemlos Häuser mit mehr als 250 qm Wohnfläche möglich. Da können Sie sogar 3 Generationen unterbringen! Nur das macht doch kaum einer!

Wir denken, dass Sie mit dieser Änderung den gewerblichen Investoren Tür und Tor öffnen, um ihren Profit zu maximieren. Und Sie schaffen damit die Möglichkeit, uns richtige Mietblocks vor die Nase zu setzen! Wir denken, dass der Anteil an vermieteten Objekten und Sozialwohnungen in diesem Gebiet bereits jetzt hoch genug ist.

Zur allgemeinen Planung:

Welche Alternativen haben Sie überhaupt beleuchtet und wie wurden diese bewertet? Dies erwarten wir bei einer sorgfältigen Planung für die Stadtentwicklung. Oder hat Ihnen lediglich der Antrag des Herrn Tembrockhaus gerade zugesagt?

Zur Vorgeschichte:

Anträge und Anfragen von anderen Bürgern haben Sie mit unten angegebener Begründung strikt abgelehnt und nun kommt ein Antrag, den Sie ganz passend finden? Wir finden dies mehr als nur komisch! Wir haben unser Bauvorhaben vor gerade mal einem Jahr fertig gestellt und fühlen uns von Ihnen, Herrn Koke, und Ihren Mitarbeitern stark getäuscht. Uns wurde gesagt, dass es die derzeit geplante Bauweise in diesem Baugebiet nicht geben wird. Bei Bedarf sollten wir uns einen anderen Bauplatz suchen! Für uns ein Schlag ins Gesicht!

Schauen Sie doch einfach mal in Ihre eigenen Begründungen der letzten Anträge:

Auszug aus dem Protokoll Bau- und Planungsausschuss der Stadt Ochtrup vom 15.09.2004: Zitat Top 11, Seite 37 . „.....Bei einer Traufhöhe von 5,00 m würde der Rahmen der bestehenden Festsetzung erheblich überschritten. ... Die Festsetzung einer Traufhöhe von 5,00 m ist daher abzulehnen, da hierdurch eine Bauweise ermöglicht wird, die dem 1-geschossigen Charakter des Baugebietes erheblich zuwiderläuft! Ähnlich gelagerte Anträge im Baugebiet Buschlandweg wurden im Rahmen der Genehmigungsfreistellung in der Vergangenheit bereits unter Hinweis auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81 abgelehnt.“ etc.....

Ebenso steht dies im Protokoll Ausschuss für Bauen, Planung und Umwelt der Stadt Ochtrup vom 22.12.2004 (Top 11, Seite 37).

Und dies gilt auf einmal nicht mehr?

Zusammengefasst kann man sagen:

- 1.) Sie verändern hier ganz klar den Charakter des Baugebietes und dass, unserer Meinung nach, mit zweifelhafter Bedeutung.
- 2.) Sie verstoßen damit gegen das nachbarschaftliche Rücksichtnahme-Gebot. Falls Sie die örtlichen Gegebenheiten nicht genau vor Augen haben: Es gibt hier ausschließlich Häuser mit einer Traufhöhe von max. 4,00 m und die Straße stellt keine ausreichende Zäsur dar! Wie stellen Sie sich eigentlich den oder die nächsten Bauabschnitte vor (die 2. und 3. Baureihe dahinter)?
- 3.) Im Vertrauen auf die bisherige Bebauungsplansituation wurden wesentliche finanzielle Entscheidungen getroffen. Dieses Vertrauen würde durch diese Änderung massivst beschädigt!

Des Weiteren gefährden Sie dadurch den nachbarschaftlichen Frieden ganz erheblich. Die Reaktionen in der Nachbarschaft reichen von Unverständnis bis hin zu Empörung! Es ist für uns auch nicht nachvollziehbar, wie Sie die Widersprüche von über 50 (!!!) Anwohnern (alles Eigentümer) bei der letzten öffentlichen Auslegung einfach so zurückweisen (auf der Unterschriftenliste des Schreibens vom 24.06.2012 hat jeweils nur ein Ehepartner stellvertretend für beide unterschrieben). Das ist die absolute Mehrheit der betroffenen Nachbarschaft.

Aus rechtlichen Gründen müssen wir darauf hinweisen, dass wir uns vorbehalten, zu einem späteren Zeitpunkt gegebenenfalls Schadensersatzansprüche, die sich aus dieser Bebauungsplanänderung ergeben würden, geltend zu machen.

Wir bitten um kurze Eingangsbestätigung dieses Schreibens.

Ergebnis der Prüfung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und wie folgt abgewogen:

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

Die mit dieser Planung geänderten Festsetzungen 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.

Der in Rede stehende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 a entlang des Heimstättenweges wurde zwar als Satzung beschlossen, ist aber noch nicht rechtskräftig. Da dieser Bereich zudem noch nicht bebaut ist, hat die Änderung keine Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke, sondern nur auf die Grundstücke im Änderungsbereich.

Die genannten abgelehnten Anträge wurden für Grundstücke in einem überwiegend, entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, bebauten Bereich gestellt. Eine Änderung der Traufhöhe hätte sich nicht nur unwesentlich auf die bereits bebauten Grundstücke und den Gebietscharakter ausgewirkt.

Die Festsetzung von nur Einzel- und Doppelhäusern in der offenen Bauweise (bis maximal 50 m Länge) verhindert, dass Reihenhausbebauungen realisiert werden können. Der Charakter des Baugebietes mit Einzelhausbebauung bleibt somit erhalten.

Die Festsetzung einer Mindesttraufhöhe von 3,00 m hat zur Folge, dass diese Höhe nicht unterschritten wird. Ein „normales“ Haus ist somit in ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise möglich. Auch in den Neubaugebieten ist der Planer gehalten, wirtschaftlich mit dem Grund und Boden umzugehen. Eine maximal zweigeschossige Bauweise ist in den rechtskräftigen Bereichen des Bebauungsplanes Nr. 81 a festgesetzt und findet im Änderungsbereich – jedoch in geänderter Ausführung – Anwendung.

Der Bedarf an Baugrundstücken lässt sich an der Nachfrage feststellen. Die Stadt Ochtrup bietet – neben privaten Anbietern – entsprechende Grundstücke an, wobei auch dem Generationswechsel im Rahmen des demografischen Wandels Rechnung getragen wird. Spezielle Festsetzungen für Mehrgenerationenhäuser werden nicht getroffen.

Sofern rechtliche Schritte eingeleitet werden sollen, kann nach Rechtskraft des Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 81 a ein Normenkontrollverfahren vor dem Verwaltungsgericht Münster beantragt werden.

Ein Ehepaar vom Heimstättenweg mit Datum vom 26.10.2012

Text der Stellungnahme:

In der Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 17.09.2012 wurde über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 a „Baugebiet östlich des Heimstättenweges“ beraten. Es wurde beschlossen, dass gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan für den Teilbereich entlang des Heimstättenweges nebst Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erneut öffentlich auszulegen ist.

In diesem Zusammenhang möchte ich als Eigentümer eines direkt betroffenen Hauses diesbezüglich Stellung nehmen.

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes ist vorgesehen, dass alle Häuser östlich des Heimstättenweges eine Dachneigung von unter 30° haben müssen. Des Weiteren wird den Bauherren ermöglicht, zweigeschossige Häuser mit einer Traufhöhe (3,00 m) und einer Firsthöhe (9,00 m) zu errichten. Durch den Bau von Stadtvillen auf der östlichen Seite des Heimstättenweges würde in der Zukunft ein starker Kontrast beider Straßenseiten entstehen.

Halten Sie es nicht für eine Lösung, gewünschten Bauherren östlich des Heimstättenweges die Möglichkeit zu geben, ein Haus zu errichten, welches der aktuellen Wohnsiedlung und Umgebung entspricht? Durch die aktuell geplante Änderung des Bebauungsplanes wird dieses den Bauherren nicht ermöglicht!

Daher vertrete ich die Ansicht, die Änderung von 0° – 30° sollte auf 0° – 45° geändert werden. Mit der Änderung der Dachneigung von 0° – 45° wird es Bauherren ermöglicht, ihre gewünschte Stadtvilla zu errichten und eine der aktuellen Wohnsiedlung und Umgebung entsprechende Haus zu errichten. Die entstehende Gefahr, dass der östliche Teil des Heimstättenweges zu einem Mietwohnungsblock wird, würde man so aus dem Weg gehen oder zumindest reduzieren.

Weiter stellt sich für mich die Frage, ob Sie die Einwände von über 50 Bewohnern des Wohngebietes nicht interessiert haben. Die eingewendeten Bedenken (Schreiben vom 24.06.2012.) wurden ausgeblendet und zurückgewiesen. In dieser Situation fühlt man sich völlig missverstanden. Die Wohnsituation wird sich für die Anwohner, die sowohl Anwohner als auch Eigentümer der Häuser am Heimstättenweg sind, drastisch ändern. Könnten Sie mir eine Antwort geben, warum die Bedenken der Anwohner bei Ihnen und dem Ausschuss für Planen und Bauen auf ein so großes Desinteresse stoßen?

Wenn ich einmal Artikel 3 Abs. 3 Grundgesetz – Niemand darf wegen (...) seiner Heimat und Herkunft, (...) politischen Anschauungen benachteiligt oder bevorzugt werden. – zitieren darf. Dieser Gleichsatzgrundsatz findet bei Ihnen wohl keine Anwendung! Anträge und Anfragen von anderen Bürgern zu Erhöhung der Traufhöhe haben Sie in den vergangenen Jahren strikt abgelehnt. Nun kommt ein Antrag von Herrn Christoph Tembrockhaus, welchem ohne große Bedenken von Ihrer Seite stattgegeben werden soll! Wie kann dieses sein?

Ich appelliere als Anwohner des Heimstättenweges an Ihr Verständnis und bitte Sie, die geplanten Änderungen zu überdenken.

Bitte bestätigen Sie mir den Eingang dieses Schreibens.

Ergebnis der Prüfung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und wie folgt abgewogen:

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

Die mit dieser Planung geänderten Festsetzungen 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.

Der in Rede stehende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 a entlang des Heimstättenweges wurde zwar als Satzung beschlossen, ist aber noch nicht rechtskräftig. Da dieser Bereich zudem noch nicht bebaut ist, hat die Änderung keine Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke, sondern nur auf die Grundstücke im Änderungsbereich.

Die genannten abgelehnten Anträge wurden für Grundstücke in einem überwiegend, entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, bebauten Bereich gestellt. Eine Änderung der Traufhöhe hätte sich nicht nur unwesentlich auf die bereits bebauten Grundstücke und den Gebietscharakter ausgewirkt.

Die Festsetzung von nur Einzel- und Doppelhäusern in der offenen Bauweise (bis maximal 50 m Länge) verhindert, dass Reihenhausbauungen realisiert werden können. Der Charakter des Baugebietes mit Einzelhausbebauung bleibt somit erhalten.

Der Anregung zur Änderung der Dachneigung von 0° – 30° auf 0° – 45° wird nicht gefolgt, da dadurch die Realisierung eines Mietobjektes nicht verhindert wird. Gleichzeitig ist bei zweigeschossiger Bauweise eine Dachneigung von 30° ausreichend für die Schaffung von genügend großer Wohnfläche. Würde die Dachneigung bis zu 45° wäre die Spanne zwischen einem Gebäude mit Flachdach und einem Gebäude mit einer Dachneigung von 45° so auffallend, dass das äußere Erscheinungsbild entlang des Straßenzuges negativ beeinflusst würde.

Ein Ehepaar von der Straße An der Wallhecke vom 30.10.2012

Text der Stellungnahme:

Hiermit möchten wir gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 a „Baugebiet östlich des Heimstättenweges“ Widerspruch einlegen.

Bereits am 24.06.2012 ging bei Ihnen ein Schreiben einer großen Zahl an Anwohnern des genannten Baugebietes ein, in dem ein Widerspruch gegen die geplante Änderung eingelegt wurde. In der letzten Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen wurde kaum auf diesen Widerspruch eingegangen, dem der Wunsch eines einzelnen Investors, Herrn Tembrockhaus, eine Änderung zu beantragen, entgegensteht.

Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass die geplante Änderung des Bebauungsplanes sowohl eine Veränderung des Gebietscharakters als auch einen Verstoß gegen das nachbarschaftliche Rücksichtnahme-Gebot nach sich zieht.

Bereits 2004 wurde im Bau- und Planungsausschuss festgelegt, einer Änderung (hier Traufhöhe 5 m) nicht stattzugeben, so dass damals schon Anträge anderer Bürger abgelehnt wurden. Des Weiteren wurde einzelnen Bauherren auf Nachfrage versichert, dass es in diesem Baugebiet die derzeit geplante Bauweise nicht geben wird. Im Vertrauen auf die bisherige Bebauungssituation wurden daher auch nicht unerhebliche finanzielle Entscheidungen getroffen.

Auch unter Berufung auf § 34 BauGB ist die über die jeweilige Straßenseite neu geplante Bebauung so gut wie nicht zulässig, da in diesem Fall die Straße nicht als ausreichende Grenze angesehen werden kann. Abgesehen davon, liegt ein rechtsgültiger Bebauungsplan vor, dessen Änderung wir ablehnen.

Wir bitten um eine Stellungnahme.

Ergebnis der Prüfung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und wie folgt abgewogen:

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

Die mit dieser Planung geänderten Festsetzungen 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.

Der in Rede stehende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 a entlang des Heimstättenweges wurde zwar als Satzung beschlossen, ist aber noch nicht rechtskräftig. Da dieser Bereich zudem noch nicht bebaut ist, hat die Änderung keine Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke, sondern nur auf die Grundstücke im Änderungsbereich.

Die genannten abgelehnten Anträge wurden für Grundstücke in einem überwiegend, entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, bebauten Bereich gestellt. Eine Änderung der Traufhöhe hätte sich nicht nur unwesentlich auf die bereits bebauten Grundstücke und den Gebietscharakter ausgewirkt.

Ein Ehepaar von der Straße An den Wiesen mit Datum vom 02.11.2012

Text der Stellungnahme:

hiermit möchten wir Widerspruch gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81a „Baugebiet östlich des Heimstättenweges“ einlegen.

Auch wir wollten ursprünglich ein Haus mit einer höheren Traufenhöhe (5 anstatt 4 m) bauen und hatten dazu auch einen Antrag gestellt, der aber abgelehnt wurde. Begründet wurde das damit, dass in dem Baugebiet ein einheitliches Erscheinungsbild sichergestellt bleiben muss.

Hier nochmals Belege dazu:

Auszug aus dem Protokoll Bau- und Planungsausschuss der Stadt Ochtrup vom 15.09.2004:
Zitat Top 11 Seite 37.

„... Bei einer Traufhöhe von 5,00 m würde der Rahmen der bestehenden Festsetzung erheblich überschritten. ... Die Festsetzung einer Traufhöhe von 5 Metern ist daher abzulehnen, da hierdurch eine Bauweise ermöglicht wird, die dem 1-geschossigen Charakter des Baugebietes erheblich zuwiderläuft! Ähnlich gelagerte Anträge im Baugebiet Buschlandweg wurden im Rahmen der Genehmigungsfreistellung in der Vergangenheit bereits unter Hinweis auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81 ABGELEHNT.“ etc. ...

Auszug aus dem Protokoll Ausschuss für Bauen, Planung und Umwelt der Stadt Ochtrup vom 22.12.2004:

Zitat Top 11 Seite 37.

„... Bei einer Traufhöhe von 5,00 m würde der Rahmen der bestehenden Festsetzung erheblich überschritten. ... Die Festsetzung einer Traufhöhe von 5 Metern ist daher abzulehnen, da hierdurch eine Bauweise ermöglicht wird, die dem 1-geschossigen Charakter des Baugebietes erheb-

lich zuwiderläuft! Ähnlich gelagerte Anträge im Baugebiet Buschlandweg wurden im Rahmen der Genehmigungsfreistellung in der Vergangenheit bereits unter Hinweis auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81 ABGELEHNT.“ etc. ...

Aus rechtlichen Gründen müssen wir darauf hinweisen, dass wir uns vorbehalten zu einem späteren Zeitpunkt gegebenenfalls Schadensersatzansprüche, die sich aus dieser Bebauungsplanänderung ergeben würden, geltend zu machen.

Wir bitten um kurze Eingangsbestätigung dieses Schreibens.

Ergebnis der Prüfung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und wie folgt abgewogen:

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

Die mit dieser Planung geänderten Festsetzungen 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.

Der in Rede stehende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 a entlang des Heimstättenweges wurde zwar als Satzung beschlossen, ist aber noch nicht rechtskräftig. Da dieser Bereich zudem noch nicht bebaut ist, hat die Änderung keine Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke, sondern nur auf die Grundstücke im Änderungsbereich.

Der abgelehnte Antrag der Einwender wurde für ein Grundstück in einem überwiegend, entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, bebauten Bereich gestellt. Eine Änderung der Traufhöhe hätte sich nicht nur unwesentlich auf die bereits bebauten Grundstücke und den Gebietscharakter ausgewirkt.

Sofern rechtliche Schritte eingeleitet werden sollen, kann nach Rechtskraft des Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 81 a ein Normenkontrollverfahren vor dem Verwaltungsgericht Münster beantragt werden.

oder zu c: Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Wie aus den unter den Buchstaben a und b dargestellten Sachverhalten erkenntlich ist, sind die Anwohner im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 81 a mit der beantragten Änderung nicht einverstanden. Nach der ersten erneuten öffentlichen Auslegung sind die Bedenken der Anwohner teilweise bereits berücksichtigt worden und die Planung wurde zum zweiten Mal erneut öffentlich auslegt mit den geänderten Festsetzungen. Im Rahmen der Bürgerversammlung wurde deutlich, dass immer noch Bedenken bestehen. Insbesondere Flach- und Pultdächer sollen ausgeschlossen werden und es wird eine Dachneigung bis 45° favorisiert.

Es besteht die Möglichkeit, den Bedenken der Anwohner stattzugeben, was eine dritte erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erforderlich machen würde. Die Festsetzungen könnten dann wie folgt getroffen werden:

- Es wird eine zweigeschossige Bauweise mit einer Mindesttraufhöhe von 3,00 m und einer maximalen Traufhöhe von 6,00 m sowie einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt.
- Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Staffelgeschosse oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind nicht zulässig.
- Die Dachneigung wird auf 30° - 45° festgesetzt.
- Pultdächer sind unzulässig **oder** die maximale Firsthöhe für Pultdächer wird auf 6,00 m begrenzt.

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 Zweigeschossigkeit wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Im Auftrage:

Koke