



ÖFFENTLICH

DN.: 2015/0003 vom 16.01.2015

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	27.01.2015	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 81 b "Baugebiet östlich des Buschlandweges"

hier: a) Ergebnis der Bürgerversammlung vom 15.01.2015

b) Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

Zu a:

Das Ergebnis der Bürgerversammlung vom 15.01.2015 wird zur Kenntnis genommen.

Zu b:

Der Ausschuss für Planen und Bauen der Stadt Ochtrup beschließt, dass die gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 BauGB erforderliche Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Einholung von Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Plan zeichnerisch dargestellt und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 150,

im Osten: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 150, 1724, 177, 1725 und 1768,

im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 1768,

im Westen: durch den Buschlandweg tlw..

Die angegebenen Flurstücke und Straßen liegen in der Flur 68 der Gemarkung Ochtrup.

Sachdarstellung:

Zu a und b:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Entwicklung dieses Gebietes im Rahmen der gemeindlichen Planung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu steuern. Hierbei handelt es sich um eine Lückenschließung zu der bereits vorhandenen Wohnbebauung entlang

des Buschlandweges, welche vorrangig vor der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich auszuweisen ist.

Ein weiterer wichtiger Aspekt für die Ausweisung in diesem Bereich ist die bereits vorhandene Infrastruktur, wodurch zusätzliche Flächenversiegelungen vermieden werden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan orientieren sich an den nördlich angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 81 und 81 a, um den Gebietscharakter beizubehalten.

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 18.11.2014 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 81 b gefasst und die Verwaltung beauftragt, eine entsprechende Bürgerversammlung durchzuführen, die am 15.01.2015 mit folgendem Ergebnis stattgefunden hat:

Niederschrift

über die Bürgerversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 b „Baugebiet östlich des Buschlandweges“ am Donnerstag, dem 15.01.2015, um 18.00 Uhr, im Sitzungszimmer der Stadtwerke Ochtrup, Witthagen 3, 48607 Ochtrup

Anwesend waren:

Anlieger

lt. Anwesenheitsliste;

Vertreter der Fraktionen und Vereine

lt. Anwesenheitsliste;

von der örtlichen Presse

Herr Fahlbusch, Tageblatt Ochtrup;

Vertreter/in der Verwaltung

Erste Beigeordnete Stening,
Dipl.-Ing. Koke,
Dipl.-Ing. in Kurz,
Verwaltungsfachwirt Frenkert und
Stadtangestellte Thiemann
als Schriftführerin.

Erste Beigeordnete Stening begrüßte die Anwesenden und erläuterte, dass die Nachfrage nach Baugrundstücken ohne Bauträger stetig steige. Oberstes Ziel sei es, im Rahmen der Nachverdichtung im Innenbereich Baulücken zu schließen. In der heutigen Bürgerversammlung werde ein Planentwurf vorgestellt, um diesen mit den angrenzenden Grundstückseigentümern zu erörtern.

Des Weiteren wies **Erste Beigeordnete Stening** darauf hin, dass die Vermarktung der bauträgerfreien Grundstücke im Auftrag des Eigentümers durch die Stadt Ochtrup erfolge. Hauptsächlich sollen die Grundstücke im Wege des Erbbaurechtes vergeben werden. Ob Kaufgrundstücke angeboten werden, stünde nach Aussage des Grundstückseigentümers noch nicht fest.

Anhand eines Flächennutzungsplanausschnittes erklärte **Herr Koke**, dass der Buschlandweg auf der Süd-, West- und Nordseite größtenteils gemäß § 34 BauGB (Nicht beplanter Innenbereich) bebaut sei. Zur Ostseite bestehe der Bebauungsplan Nr. 45 L „Gewerbe- und Industriegebiet Am Langenhorster Bahnhof“.

Sodann erläuterte **Herr Koke** anhand eines Bebauungsplanentwurfes den Geltungsbereich sowie die geplanten Festsetzungen. Anhand der Perlschnur sei zu ersehen, dass der Bebauungsplan in zwei unterschiedliche Nutzungsbereiche aufgeteilt werden solle. Auf der Ostseite im Innenbereich des Bebauungsplanes sei ein Allgemeines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen Bauweise, einer Traufhöhe von 4,00 m sowie einer Firsthöhe von 11,00 m mit geneigten Dächern geplant. Es seien nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Für die-

sen Bereich sei beabsichtigt, die Planstraße auf einer Breite von 7,50 m anzulegen, um Längsparkstreifen anlegen zu können.

Weiterhin erklärte **Herr Koke**, dass auf der Westseite zum Buschlandweg ein Allgemeines Wohngebiet geplant sei, mit einer maximalen zweigeschossigen Bauweise. Die Traufhöhe betrage 6,00 m und die Firsthöhe 8,50 m. Hierdurch würde die Nutzung im Dachgeschoss durch die sehr flachgeneigten Dächer eingeschränkt. Auch für diesen Bereich seien nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

Aufgrund der Erläuterungen von Herrn Koke erklärte **Herr Post**, dass er mit der 2-Geschossigkeit direkt am Buschlandweg nicht einverstanden sei. Zudem hätte die Baugrenze nur einen Abstand von 3,00 m zum Buschlandweg. Diese Festsetzungen würden den Wohncharakter erheblich stören.

Die Anwesenden vertraten die Auffassung, dass durch die voraussichtlichen Planungen für den Westbereich Wohnblocks entstehen, die den Einfamilienhauscharakter des Wohngebietes stören.

Auf die Frage von **Herrn Freermann**, ob die 2-Geschossigkeit auf Anfrage eines Bauträgers realisiert werde, entgegneten **Herr Frenkert** und **Erste Beigeordnete Stening**, dass dies nach Rücksprache mit den Eigentümern und aufgrund von Anfragen Bauwilliger vorgesehen sei.

Auf den Hinweis von **Herrn Holtmannspötter**, dass bereits vor Jahren ein Antrag auf Änderung einer 2-Geschossigkeit für den Bebauungsplan am Buschlandweg gestellt und abgelehnt wurde, erläuterte **Herr Koke**, dass es sich um die Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes handele. Als weiteres Beispiel nannte **Herr Koke** ein entsprechendes Verfahren für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan am Heimstättenweg, welches auch abgelehnt worden sei. Da es sich hier um eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes handele, sei das nicht mit einem Änderungsverfahren bestehender rechtsverbindlicher Bebauungspläne zu vergleichen.

Zudem kritisierte **Herr Holtmannspötter** den Ablauf und die Entscheidung bezüglich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 L „Gewerbe- und Industriegebiet Am Langenhorster Bahnhof“. **Erste Beigeordnete Stening** machte deutlich, dass dies mit dem heutigen Verfahren nichts zu tun habe. **Herr Frenkert** teilte mit, dass das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 45 L noch nicht bekanntgemacht wurde.

Zudem erklärte **Herr Frenkert** zum Bebauungsplanentwurf, dass Grundstücke von ca. 600 m² Größe geplant seien.

Herr Freermann fragte an, was mit dem bestehenden Baumbestand erfolge. Hierzu erläuterte **Herr Koke**, dass dieser – sofern erforderlich - beseitigt und extern ausgeglichen werde müsste.

Auf Anfrage der **Ersten Beigeordneten Stening** lehnten 22 der anwesenden Anlieger den Bebauungsplanentwurf für den westlichen Teilbereich am Buschlandweg hinsichtlich der 2-Geschossigkeit ab. Nur eine Anwesende befürwortete die Planung. Für den östlichen Teilbereich bestanden grundsätzlich keine Bedenken.

Erste Beigeordnete Stening wies darauf hin, dass das heutige Ergebnis im Ausschuss Planen und Bauen in der nächsten Sitzung am 27.01.2015 vorgestellt und beraten werde.

Herr Koke erläuterte, dass für alle Betroffenen die Möglichkeit bestehe, den Bebauungsplanentwurf im Bauamt der Stadt Ochtrup einzusehen. Der Planentwurf werde für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen könnten während der Auslegungsfrist abgegeben werden.

Herr Holtmannspötter bemängelte die aufgestellte Zaunanlage am Fuß- und Radweg zwischen dem Buschlandweg und der Straße „Am Langenhorster Bahnhof“, die mit Stacheldraht versehen wurde. Es wurde durch die Stadt Ochtrup versprochen, Abhilfe zu schaffen. Hierzu teilte **Herr Theisen** mit, dass bereits vor längerer Zeit der Mangel durch einen zusätzlichen Spanndraht behoben wurde.

Herr Theisen bemängelte die Einfahrtsituation vom Buschlandweg in die Laurenzstraße. In diesem Zusammenhang schlug **Herr Holtmannspötter** vor, eine weitere Abbiegerspur auf der Laurenzstraße – wie im Bereich an der Hauptstraße geplant – zu schaffen.

Hierzu erklärten **Erste Beigeordnete Stening** und **Herr Koke**, dass die Gegebenheiten nicht vergleichbar seien. In Höhe des Buschlandweges sei auf der Laurenzstraße keine ausreichend breite Verkehrsfläche vorhanden. Im Bereich der Hauptstraße stünde zusätzlich ein Grünstreifen von mehr als 5,00 m Breite zur Verfügung.

Herr Post wies darauf hin, dass die Hinweisschilder der Firmen Tovar und Elmer die Einsichtnahme in die Laurenzstraße erschweren. **Erste Beigeordnete Stening** sagte eine Überprüfung durch das Ordnungsamt der Stadt Ochtrup zu.

Abschließend bedankte sich **Erste Beigeordnete Stening** bei allen Anwesenden und schloss um 18.50 Uhr die Bürgerversammlung.

Für die Richtigkeit:
gez. Thiemann

Es wird vorgeschlagen, den in der Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 18.11.2014 vorgestellten Bebauungsplanentwurf dergestalt zu ändern, dass die Festsetzung der offenen Bauweise eingeschränkt wird, so dass nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen sind.

Die von den Anliegern geäußerten Bedenken werden nicht geteilt, da die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die der II-Geschossigkeit, so gestaltet sind, dass der Einfamilienhauscharakter des Wohngebietes nicht verloren geht.

Umweltrelevanz:

Mit dieser Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 und 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Haushaltsmittel stehen unter dem Untersachkonto 61000.65500 (Sachkosten der Bauleitplanung) zur Verfügung.

Generationengerechtigkeit:

Von der Ausweisung weiterer Wohngrundstücke profitieren die nachfolgenden Generationen, zumal die bestehende Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) genutzt werden kann.

Im Auftrage:

Koke