



ÖFFENTLICH

DN.: 2015/0012 vom 09.01.2015

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	27.01.2015	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 14 L "Baugebiet im Bereich Eichendorffallee westlich Steenkamp"

hier: a) Ergebnis der Bürgerversammlung vom 08.01.2015

b) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB und 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 08.01.2015 wird zur Kenntnis genommen.

Zu b:

Der Ausschuss für Planen und Bauen beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 14 L „Baugebiet im Bereich Eichendorffallee westlich Steenkamp“ der Stadt Ochtrup im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen und 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 sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Einholung von Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 20, Flur 75, Gemarkung Ochtrup und ist im beigefügten Plan zeichnerisch dargestellt. Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung Steenkamp, in dessen Geltungsbereich sich das angegebene Grundstück befindet, wird entsprechend reduziert.

Sachdarstellung:

Zu a und b:

Mit Datum vom 07.10.2014 hat die Volksbank Ochtrup eG und Grünewald & Niesing Immobilienservice GmbH für die rückwärtigen Grundstücksflächen der Flurstücke 20, 24, 25 und 26 im Bereich der Eichendorffallee beantragt, eine Hinterlandbebauung zuzulassen.

Da die Abrundungssatzung, in dessen Bereich die Grundstücke liegen, im rückwärtigen Bereich keine überbaubare Fläche ausweist, fehlen die Genehmigungsvoraussetzungen für eine Hinterlandbebauung.

Entsprechend der Beratung im Ausschuss für Planen und Bauen am 18.11.2014 hat die Verwaltung eine Bürgerversammlung durchgeführt, um das Interesse der betreffenden Grundstückseigentümer an einer Hinterlandbebauung festzustellen.

Niederschrift

über die Bürgerversammlung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich der Eichendorffallee am Donnerstag, dem 08.01.2015, 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 und
Stadtangestellte Thiemann
als Schriftführerin.

Erste Beigeordnete Stening begrüßte die Anwesenden und erläuterte, dass der Grund der heutigen Bürgerversammlung ein Antrag der Volksbank Ochtrup eG und Grünewald & Niesing Immobilienservice GmbH sei, für einige Grundstücksflächen im Bereich der Eichendorffallee eine Hinterlandbebauung zuzulassen.

Weiterhin machte **Erste Beigeordnete Stening** deutlich, dass für diesen Bereich kein Bebauungsplan existiere und daher eine Hinterlandbebauung vom Kreis Steinfurt nicht genehmigt werde. Der Ausschuss für Planen und Bauen habe in seiner Sitzung am 18.11.2014 dem Rat der Stadt Ochtrup empfohlen, im Rahmen einer Bürgerversammlung abzufragen, ob ein Interesse der Anlieger an einer Hinterlandbebauung bestehe, um gegebenenfalls einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vorzubereiten. Auf der Grundlage der heutigen Stellungnahmen werde in der nächsten Ausschusssitzung am 27.01.2015 über den Antrag entschieden.

Im Anschluss erklärte **Herr Koke** anhand eines Flächennutzungsplanausschnittes, dass die betroffenen Grundstücksflächen als Wohnbaufläche ausgewiesen seien. Ohne Bebauungsplan könne nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nur die Baulücke auf dem Grundstück Eichendorffallee 16 bebaut werden.

Sodann erläuterte **Herr Koke** anhand eines Entwurfsplanes den vorgesehenen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die geplanten Festsetzungen. Es sei eine eingeschossige Bauweise mit geneigten Dächern geplant. Zudem sei eine Privaterschließung auf einer Breite von 3,50 m mit einer abschließenden Aufweitung zum Wenden vorgesehen. Da es sich um einen Entwurf handele, könnten Änderungen – insbesondere für die Grundstücksflächen Eichendorffallee 20 und 22 – in die Planung einfließen.

Herr Koke wies daraufhin, dass von der Landesplanung gefordert wird, der Verdichtung im Bereich der vorhandenen Bebauung den Vorzug zu geben, vor einem Eingriff in die freie Landschaft.

Erste Beigeordnete Stening und **Herr Koke** teilten mit, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nun die Möglichkeit geschaffen werde, den hinteren Bereich der Grundstücke zu bebauen.

Hieraus resultiere keine Bauverpflichtung für die Eigentümer, die zur Zeit nicht an einer Bebauung interessiert seien.

Aufgrund der vorgestellten Planungen entstand eine Diskussion mit dem Ergebnis, dass folgende Anliegerinnen/Anlieger grundsätzlich die Aufstellung eines Bebauungsplanes ablehnen:

- Eichendorffallee 22; Grundstückseigentümer: Josef Nietsch,
- Eichendorffallee 20; Grundstückseigentümer: Hildegard und Heinz Enkrodt,
- Steenkamp 3; Grundstückseigentümer: Ernst Thode-Wellerdick und
- Steenkamp 5; Grundstückseigentümer: Martin Winter.

Herr Höpfner, Grundstückseigentümer Steenkamp 9, lehnte die Planung nicht grundsätzlich ab.

Die Grundstückseigentümerin Steenkamp 7 war nicht anwesend. Die Verwaltung wurde gebeten, das Interesse an einer Bebauung des rückwärtigen Grundstückes zu hinterfragen.

Anmerkung der Verwaltung:

Auf telefonische Nachfrage erklärte Frau Bolle, dass sie bei Umsetzung der reduzierten Variante kein Interesse an einer Beteiligung habe.

Für **Herrn Peter Winter, Eichendorffallee 26**, seien die Planungen nicht relevant. Bedenken würde seines Erachtens nicht bestehen.

Auf die Frage von **Herrn Peter Winter**, ob die Breite der Zufahrtsstraße ausreiche, erklärte **Herr Koke**, dass eine Abstimmung mit dem Erschließungsträger empfohlen wird. Ergänzend wies **Herr Koke** darauf hin, da es sich um eine Privaterschließung handele, würden keine Kosten für die Stadt Ochtrup entstehen.

Herr Böwer, Eigentümer des Grundstückes Eichendorffallee 24, fragte an, ob die Aufstellung eines Bebauungsplanes nur für sein Grundstück möglich sei. Dies wurde von **Herrn Koke** bestätigt.

Herr Niesing, Vertreter der Volksbank Ochtrup eG und Grünewald & Niesing Immobilienservice GmbH, erinnerte nochmals an die Verdichtung im Bestand. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolge eine Grundstücksaufwertung.

Zusammenfassend stellte **Erste Beigeordnete Stening** fest, dass der Hauptteil der anwesenden Anlieger die Aufstellung eines Bebauungsplanes ablehne. Eine Modifizierung des Antrages sei daher sinnvoll. Das heutige Ergebnis werde im Ausschuss Planen und Bauen in der nächsten Sitzung am 27.01.2015 vorgestellt und beraten.

Frau Thode fragte an, ob ein Widerspruchsrecht bestehe, wenn sich der Rat trotz des heutigen Meinungsbildes doch für den gesamten Planbereich entscheide. Dies wurde von **Herrn Koke** bejaht. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes könne ein Normenkontrollverfahren beantragt werden, um die Rechtmäßigkeit des Aufstellungsverfahrens prüfen zu lassen.

Abschließend bedankte sich **Erste Beigeordnete Stening** bei allen Anwesenden und schloss um 18.40 Uhr die Bürgerversammlung.

Für die Richtigkeit:
gez. Thiemann

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:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens sind vom Antragsteller zu tragen.

Generationengerechtigkeit:

Entfällt.

Im Auftrage:

Koke