



ÖFFENTLICH

DN.: 2016/0187 vom 19.12.2016

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	10.01.2017	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 a "Baugebiet Grüner Weg, Goethe-, Weilaut- und Schillerstraße"

a) Ergebnis der Bürgerversammlung vom 29.11.2016

b) Beratung über das weitere Vorgehen

Beschlussvorschlag:

Zu a: Kenntnisnahme.

Zu b: Beratung und ggf. Verweis in die Fraktionen.

Sachdarstellung:

Mit Antrag vom 03.05.2016 wurde um Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 a dergestalt gebeten, dass auf dem Flurstück 169, Flur 34, Gemarkung Ochtrup, eine Hinterlandbebauung ermöglicht werden kann. Die Erschließung würde über einen Privatweg erfolgen.

Da der Bebauungsplan bereits seit 1980 rechtsverbindlich ist, ist es aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, den gesamten Bebauungsplan zu überarbeiten und an die heutigen Verhältnisse anzupassen. Damit wird die Ausnutzung der Grundstücke auch für andere Eigentümer wesentlich verbessert und eine Nachverdichtung des Innenbereiches ermöglicht. Diese Vorgehensweise entspricht dem einstimmigen Beschluss des Ausschusses für Planen und Bauen vom 19.04.2016, (Top 16.1) wonach bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung im Einzelfall und unter Beteiligung der Öffentlichkeit sämtliche Aspekte wie Geschossigkeit, Dachformen, Baugrenzen, Bauweisen etc. zu prüfen sind, um eine für die Bürger/innen zukunftsorientierte Bauleitplanung zu gewährleisten. Angestrebt werden soll vorrangig eine vollwertige zweigeschossige Bauweise.

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 30.06.2016 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst. Die erforderliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 01.08.2016 bis 02.09.2016 stattgefunden: Das Ergebnis, das heißt, die zahlreichen Stellungnahmen, sind dem Ausschuss in seiner Sitzung am 04.10.2016 vorgelegt worden. Die Verwaltung wurde daraufhin vom Ausschuss beauftragt, eine Bürgerversammlung für diesen Bereich durchzuführen. Die Bürgerversammlung hat am 29.11.2016 stattgefunden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Anlieger keine Hinterlandbebauung für den Innenbereich zwischen dem Anton-Wegener-Weg und der Weilautstraße wünschen.

Eine Verschiebung der hinteren Baugrenze an der Weilautstraße könnte auf eine Tiefe von ca. 25,00 m erfolgen. Siehe beigefügte Niederschrift.

Zur weiteren Vorgehensweise gibt es zunächst zwei Alternativen:

1. Größtmögliche Nachverdichtung: Es bleibt bei der von der Verwaltung vorgeschlagenen Bebauungsplanänderung, die unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken auch im Innenbereich zwischen Anton-Wegener-Weg und Weilautstraße eine bis zu zweigeschossige Bauweise vorsah. Eine Baugrenze war lediglich entlang der Weilautstraße, der Schillerstraße, des Anton-Wegener-Weges und der Goethestraße festgesetzt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes, also zwischen Anton-Wegener-Weg und Grüner Weg sollen die Baugrenzen geringfügig erweitert werden. Aufgrund der vorhandenen, verschiedenen Dachformen und –neigungen soll auf die Festsetzung von Dachformen und –neigungen, auch im Hinblick auf eine bessere Ausnutzung der Dachgeschosse, verzichtet werden.

Vorteil: Alle städtebaulichen Möglichkeiten zur gewollten Nachverdichtung werden ausgeschöpft und die angestrebte vollwertige zweigeschossige Bauweise wird ermöglicht (siehe TOP 16.1 der Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen vom 19.04.2016).

Nachteil: Entgegen den Wünschen des überwiegenden Teils der Anwohner wird überbaubare Fläche zur Ermöglichung einer Nachverdichtung im Innenbereich ausgewiesen.

2. Reduzierte Nachverdichtung ohne Bebauung im Innenbereich (Wunsch der Anlieger): im Bereich zwischen Anton-Wegener-Weg und Weilautstraße wird auf eine Hinterlandbebauung verzichtet und lediglich die Bautiefen entlang der Schillerstraße, der Weilastraße und der Goethestraße werden auf 25,00 m erweitert. Dies entspricht dem Ergebnis der Bürgerversammlung. Im nördlichen Bereich des Plangebietes, also zwischen Anton-Wegener-Weg und Grüner Weg sollen – wie von der Verwaltung vorgeschlagen – die Baugrenzen geringfügig erweitert werden. Für den gesamten Planbereich wird eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Aufgrund der vorhandenen, verschiedenen Dachformen und –neigungen soll auf die Festsetzung von Dachformen und –neigungen, auch im Hinblick auf eine bessere Ausnutzung der Dachgeschosse, verzichtet werden.

Vorteil: Den Wünschen des überwiegenden Teils der Anwohner wird entsprochen.

Nachteil: Die städtebaulichen Möglichkeiten in diesem Bereich werden nicht ausgeschöpft. Die angestrebte Nachverdichtung und Ermöglichung einer bis zu zweigeschossigen Bauweise – auch im Innenbereich - wird nicht realisiert. Dies kann zum Präzedenzfall werden.

Denkbar wären auch Kompromisslösungen, wie z.B. die Festlegung von größeren Grenzabständen zum rückwärtigen Nachbarn und/oder die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise in den hinteren Grundstücksbereichen.

Da die Entscheidung, ob die städtebaulichen Möglichkeiten zur Nachverdichtung voll ausgeschöpft werden sollen oder den Wünschen der Anlieger Rechnung getragen werden soll, von grundsätzlicher Bedeutung für die Aufstellung/Änderung von Bebauungsplänen ist, wird vorgeschlagen, die Thematik ggfs. in den Fraktionen zu beraten.

Umweltrelevanz:

Entfällt.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Haushaltsmittel zur Überarbeitung des Bebauungsplanes stehen unter dem Untersuchkonto 61000.65500 Sachkosten der Bauleitplanung zur Verfügung

Generationengerechtigkeit:

Die Nachverdichtung des Innenbereiches kommt allen Generationen zu Gute.

Im Auftrage:

Korten