



ÖFFENTLICH

DN.: 2018/0240 vom 22.05.2018

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	26.06.2018	vorberatend
Stadtrat	05.07.2018	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Baugebiet westlich der Prof.-Gärtner-Straße"
hier: Prüfung der Bedenken und Anregungen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Bau-
gesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

Die Ergebnisse der Prüfungen werden zur Kenntnis genommen und beschlossen.

Gemäß der § 10 Abs. 1 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zurzeit gültigen Fassung wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Baugebiet westlich der Prof.-Gärtner-Straße" der Stadt Ochtrup im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Wesentliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die maßvolle Nachverdichtung des Innenbereiches.

Der Geltungsbereich ist im anliegenden Plan gekennzeichnet und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die Prof.-Gärtner-Straße tlw. und nördliche Grenze des Flurstückes 48,
im Osten	durch die Prof.-Gärtner-Straße tlw.,
im Süden	durch die Prof.-Gärtner-Str. tlw., Prof.-Katerkamp-Straße tlw., die westliche Grenze des Flurstückes 114, die südliche Grenze des Flurstückes 29 tlw. und die Prof.-de-Vries-Straße tlw.,
im Westen	durch die Prof.-de-Vries-Straße tlw. und die südliche und westliche Grenze des Flurstückes 48.

Die angegebenen Flurstücke und Straßen liegen in der Flur 32 der Gemarkung Ochtrup.

Der Bebauungsplan Nr. 63 soll in der Weise im beschleunigten Verfahren geändert werden, dass für das gesamte Plangebiet anstelle einer Mischgebietsausweisung die Festsetzung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6 a BauGB getroffen wird. Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 und die Ge-

schoßflächenzahl entsprechend der ausgewiesenen Geschossigkeiten auf 1,6 bzw. 2,4 festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen werden angepasst.

Mit Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplanes werden die betreffenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgehoben.

Sachdarstellung:

Die Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um im Plangebiet die Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe planungsrechtlich zu sichern. Hierzu ist die Änderung von Mischgebiet in Urbanes Gebiet notwendig, da durch die geplante Wohnhausbebauung die für ein Mischgebiet erforderliche Gleichgewichtigkeit und Gleichwertigkeit von Wohnen einerseits und Gewerbe/andere Nichtwohnnutzungen andererseits nicht gegeben ist. Da aber die beiden Hauptnutzungsarten Wohnen und Gewerbe eine das Gebiet mitprägende Funktion haben, ist die Ausweisung als Urbanes Gebiet erforderlich.

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 19.03.2018 den Aufstellungsbeschluss für eine entsprechende Bebauungsplanänderung gefasst und die Verwaltung beauftragt, die erforderliche Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 09.04.2018 bis 09.05.2018 mit folgendem Ergebnis stattgefunden:

Schreiben von Anliegern der Prof.-Katerkamp-Straße vom 02.04.2018

Text der Stellungnahme:

Am 06.07.2016 hat der Stadtrat die 1. Änderung des o.g. Bebauungsplans zur Satzung beschlossen. Die Änderung betraf den Parkplatz an der Einmündung der Prof.-Katerkamp-Straße von der Prof.-Gärtner-Straße.

Von der durch den Grundstückseigentümer geplanten Bebauung, die durch die Änderung des Bebauungsplans ermöglicht wird, sind wir als Nachbarn unmittelbar betroffen.

Dem Satzungsbeschluss vorausgegangen waren intensive Diskussionen im zuständigen Ausschuss und eine Bürgerversammlung. Mit dem Ergebnis des Abwägungsprozesses waren wir einverstanden, auch wenn die Bebauung für uns natürlich eine Verschlechterung gegenüber dem jetzigen Zustand bedeuten würde.

Aufgrund von geplanten Neubauten auf den Grundstücken Prof.-Gärtner-Straße 34, 36 und 38 soll es nun wieder zu einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 kommen.

Die geplanten Änderungen der Festsetzungen für die Grundstücke Prof.-Gärtner-Straße 34, 36 und 38 können wir akzeptieren, weil sie unsere Wohnsituation nicht verändern und wir das geplante Bauvorhaben mit dem Investor besprochen haben und einverstanden sind.

Mit der Änderung der Festsetzungen für den Parkplatz (Gemarkung Ochtrup, Flur 32, Flurstück 114) sind wir nicht einverstanden.

Wir haben das Ergebnis der Bürgerversammlung vom 07.12.2015 und den daraus resultierenden Satzungsbeschluss vom 06.07.2016 als Kompromiss zwischen den Belangen des Grundstückseigentümers und unseren Belangen verstanden.

Wichtig für uns waren damals die Festlegungen zur Trauf- und Firsthöhe und zur Geschossigkeit. Es ist für uns auch nicht nachvollziehbar, warum der Kompromiss, der nicht einmal 2 Jahre als ist, aufgekündigt werden soll.

Nach unserer Auffassung sollten die Festsetzungen für das Flurstück 114 gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan nicht geändert werden.

Wir bitten Sie, für das Parkplatz-Grundstück folgende Festsetzungen beizubehalten:

Geschossigkeit:	hinterer Teil: II	vorderer Teil: II – III
Grundflächenzahl:	hinterer Teil: 0,8	vorderer Teil: 0,8
Geschossflächenzahl:	hinterer Teil: 1,6	vorderer Teil: 1,6
Traufhöhe:	hinterer Teil: 7,50 m	vorderer Teil: 10,50 m
Firsthöhe:	hinterer Teil: 12,50 m	vorderer Teil: 14,00 m

Außerdem bitten wir Sie, für das gesamte Flurstück, anders als für die Grundstücke Prof.-Gärtner-Straße 34, 36 und 38 kein Pultdach zuzulassen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt abgewogen:

Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, den gesamten Planbereich, der eine geschlossene Bauweise vorsieht, homogen auszuweisen. Dabei soll auch für das Flurstück 114 auf die vormals getroffenen Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhen verzichtet werden. Hierdurch soll ein einheitliches Erscheinungsbild in der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen erzielt werden. Um eine bessere Ausnutzung der Grundstücksflächen entlang der Professor-Gärtner-Straße mit der Ausweisung einer zwei- bis dreigeschossigen Bauweise zu erzielen, wird die Geschossflächenzahl auf 2,4 angehoben.

Die rückwärtige Fläche des Flurstücks 114 wird an die Ausweisungen der Flächen entlang der Professor-de-Vries-Straße angepasst.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger wurde in der Zeit vom 09.04.2018 bis 18.05.2018 mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 17.04.2018

Text der Stellungnahme:

Von der im Betreff genannten Maßnahme, bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, ist die Bundeswehr berührt und betroffen.

Der Planungsbereich liegt im Jet-Tiefflugkorridor.

Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Sollten entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall, mir die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.

Seitens der Bundeswehr gibt es keine Einwände oder Bedenken gegen das Vorhaben.

Ergebnis der Prüfung:

Aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden bauliche Anlagen eine Höhe von 30 m nicht überschreiten.

Umweltrelevanz:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens sind vom Antragsteller zu tragen.

Generationengerechtigkeit:

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum kommt allen Generationen zugute.

Anmerkung der Verwaltung:

Auf den Versand aller Anlagen in Papierform wird aus Umweltschutzgründen verzichtet. Die relevanten Unterlagen (Pläne, Berichte, Gutachten u.ä.) wurden der Vorlage im Internet beigelegt und stehen in der Sitzung zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Im Auftrage:

Korten