



ÖFFENTLICH

DN.: 2018/0243 vom 20.05.2018

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

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 a "Baugebiet Grüner Weg, Goethe-, Weilaut- und Schillerstraße"
hier: Prüfung der Bedenken und Anregungen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

Die Ergebnisse der Prüfungen werden zur Kenntnis genommen und beschlossen.

Gemäß der § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zurzeit gültigen Fassung wird die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 a "Baugebiet Grüner Weg, Goethe-, Weilaut- und Schillerstraße" der Stadt Ochtrup im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Wesentliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist es, die überbaubare Fläche für eine Nachverdichtung zu erweitern.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Straße Grüner Weg tlw.,
im Westen durch die Schillerstraße tlw.,
im Süden durch die Weilautstraße tlw.,
im Osten durch die Goethestraße tlw..

Die angegebenen Straßen befinden sich in der Flur 34 der Gemarkung Ochtrup.

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

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 Geschossigkeiten, 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.

Die Verwaltung hatte hierzu in der Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 25.04.2017 entsprechende Alternativen vorgestellt, die zur Beratung in die Fraktionen verwiesen wurden.

Der Bebauungsplan wurde nun unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation in Bezug auf mögliche Baugrenzen, Geschossigkeiten, Grund- und Geschossflächenzahlen, Dachformen sowie Trauf- und Frsthöhen überarbeitet. Um eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen, schlägt die Verwaltung eine begrenzte Bebauungsmöglichkeit für den Innenbereich zwischen Weilastraße und Anton-Wegener-Weg vor. Aufgrund dieser Überarbeitung ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat daraufhin in seiner Sitzung am 19.03.2018 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Diese wurde für die Öffentlichkeit in der Zeit vom 09.04.2018 bis zum 09.05.2018 mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Anlieger des Anton-Wegener-Weges und der Schillerstraße vom 20.04.2018

Text der Stellungnahme:

In der am 29.11.2016 stattgefundenen Bürgerversammlung stellte Frau Stening als Erste Beigeordnete der Stadt Ochtrup zusammenfassend fest, „dass die Anlieger keine Hinterlandbebauung für den Innenbereich zwischen dem Anton-Wegener-Weg und der Weilautstraße wünschen“.

Unter Missachtung dieses Votums schlägt das Bauamt mit Beschlussvorlage DN: 2018/0177 vom 19.02.2018 „eine begrenzte Bebauungsmöglichkeit für den Innenbereich zwischen Weilautstraße und Anton-Wegener-Weg“ vor. Diesem Vorschlag folgte der Ausschuss für Planen und Bauen in seiner Sitzung am 19.03.2018 zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit usw.

Die berechtigten Interessen der betroffenen Anlieger werden durch diesen Beschlussvorschlag auf dem Altar der Nachverdichtung/Hinterlandbebauung zu Gunsten eines einzigen Investors, der auf-

grund seines Wohnsitzes die Folgen dieser geplanten unangemessenen Nachverdichtung/Hinterlandbebauung nicht mit zu tragen hat, geopfert.

Bereits heute sind die Auswirkungen dieser Nachverdichtung durch den Neubau des gleichen Investors auf dem anliegenden ehemaligen Grundstück der Gaststätte Wörmann Weilautstr. 32 sicht- und spürbar.

Hier wurde, ohne auf das Gebot der Rücksichtnahme zu achten, ein Bauvorhaben verwirklicht, welches sowohl in der Höhe als auch in der Breite sich nicht in die bisherige Gebäudestruktur der Weilautstraße einfügt und als Fremdkörper wahrgenommen wird.

Mit der Beschlussempfehlung zur Nachverdichtung/Hinterlandbebauung und dem einhergehenden Beschluss wird der in der Bürgerversammlung vom 21.11.1989 gefundene Kompromiss zerstört. Gegen die damalige geplante massive geschlossene Bauweise südlich des Anton-Wegener-Weges erhoben die Anlieger der Weilautstraße berechnigte Einwendungen.

Die einvernehmliche Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 1989, den damit verbundenen, neu geschaffenen Grünflächen und die aufgelockerte Bauweise im südlichen Bereich des Anton-Wegener-Weges schafften, trotz der bereits bestehenden hohen Verdichtung, eine hohe Wohnqualität für alle Anlieger. Die damals bis dahin unverkäuflichen Grundstücke konnte die Stadt Ochtrup in kurzer Zeit vermarkten.

Eine Kopie der Niederschrift über die Bürgerversammlung vom 21.11.1989 hatten wir bereits unserer Stellungnahme vom 29.08.2016 beigelegt. Aufgrund der Aktenlage dürfte dieser Sachverhalt auch der Bauverwaltung bekannt sein. Einen Hinweis auf diese gemeinsame Grundsatzentscheidung Stadt Ochtrup/Bauamt und den beteiligten Anwohnern sucht man vergeblich in der Beschlussvorlage. Vertrauensschutz und die damalige Erwerbsentscheidung werden als ad absurdum geführt.

Die ansonsten viel gepriesene Bürgernähe – Diskussion und Beteiligung bei der Entwicklung von Konzepten – eine reine Alibifunktion, die spätestens am Wahlabend um 18.00 Uhr endet. Die Bürgerversammlung vom 29.11.2016 wurde erst aufgrund der diversen ablehnenden Stellungnahmen einberufen. Ziel dieser Bürgerversammlung sollte es sein, „eine einvernehmliche Lösung für alle Beteiligten zu finden“. Vgl. hierzu auch die Beschlussvorlage DN: 2016/0094 vom 12.09.2016 für den Ausschuss Planen und Bauen.

Durch die anwesenden Anwohner wurde in der Bürgerversammlung mehr als deutlich vertreten, dass diese Lösung nicht darin bestehen kann, den Bebauungsplan zum Nachteil der Anlieger zu ändern und die bisherigen guten nachbarschaftlichen Beziehungen dem Profitdenken eines Einzelnen unterzuordnen.

Ein weiteres Lehrstück für diese Bürgernähe/-beteiligung der Stadt Ochtrup und der im Rat vertretenen Parteien ist die weitere Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 19.03.2018 zu dieser geplanten Änderung des Bebauungsplanes. Bei einer Beratungsdauer von ca. 5 Minuten kann man kaum verlangen, dass auch nur ansatzweise auf diesen Sachverhalt mündlich hingewiesen und auch noch beraten wird. Man gewinnt den Eindruck, dass von der Verwaltung, als auch von den Ratsmitgliedern bzw. sachkundigen Bürgern die stattgefundene Bürgerversammlung als nicht existent eingestuft wird.

Bei der weiteren angestrebten Verdichtung und der Hinterlandbebauung ist insgesamt mit einer erheblichen Zunahme der Emissionsbelastungen zu rechnen.

Eine weitere Verschärfung der Verkehrssituation ist insbesondere für die jüngsten und schwächsten Teilnehmer auf dem Weg zur Schule und zum Kindergarten unausweichlich. Wir schließen uns hier der Meinung der Schulleiterin der Lambertischule an, die im Zusammenhang mit der Bebauung des Eckgrundstückes Weilaut-/Schillerstraße mit 13 Wohneinheiten ausführte: „Ich halte das verkehrspolitisch für eine absolute Katastrophe“.

Aufgrund der geplanten Stellplätze und Garagen auf dem Grundstück Weilautstraße 30/32 erhöhen sich die gesundheitlich schädlichen Lärm- und Abgasemissionen durch die Vielzahl der an- und abfahrenden Fahrzeuge.

Wir die Eigentümer und Bewohner des Hauses Anton-Wegener-Weg __ und der Schillerstraße __ sind wegen der nach Süden ausgerichteten Wohngrundstücke hiervon unzumutbar stark betroffen.

Trotz der zahlreichen Stellplätze ist zu erwarten, dass weitere Fahrzeuge wegen der heutigen notwendigen beruflichen Tendenz zum Zweitauto pro Haushalt auf der Weilautstraße abgestellt werden.

Ob da noch ordnungsrechtliche Anordnungen wie Halteverbote bzw. Parkverbote für den morgendlichen Verkehrsfluss ausreichen, wie vom Bauamt gerne mit Textbaustein xyz argumentiert, ist mehr als fraglich.

Der Bebauungsplan beinhaltet:

- Missachtung des Bürgervotums zur geplanten Nachverdichtung/Hinterlandbebauung vom 29.11.2016,
- die Auflösung der bisherigen stabilen Wohnstrukturen,
- Geringschätzung der Wohnbedürfnisse der Anwohner,
- Reduzierung von Grünflächen, welche bisher zur Artenvielfalt beitragen,
- erhebliche Erhöhung der gesundheitlich schädlichen Lärm- und Abgasemissionen,
- einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Eigentumsrechte der Anlieger,
- Wertminderung der Grundstücke,
- einen Widerspruch zu den eigenen Leitlinien zur Nachverdichtung vom 28.03.2018, Seite 6. Unter dem Deckmantel des städtebaulichen Erfordernisses werden lediglich die wirtschaftlichen Interessen eines Einzelnen zur Profitmaximierung berücksichtigt. Gefälligkeitsplanung?

In einigen Jahren wird den betroffenen Anliegern dann mitgeteilt, dass zum damaligen Zeitpunkt diese Entwicklungen nicht absehbar waren und man im Übrigen für Fehlentscheidungen seiner Vorgänger nicht verantwortlich sei.

Wir beantragen die Beibehaltung der bisherigen Bebauungsgrenzen und somit den Ausschluss einer möglichen Hinterlandbebauung südlich des Anton-Wegener-Weges bzw. nördlich der Weilautstraße.

Aufgrund der bereits spür- und sichtbaren Auswirkungen durch das Gebäude Weilautstraße 32 und der zu erwartenden weiteren Bauvorhaben östlich der Weilautstraße beantragen wir, ab dem Flurstück 169 die Traufhöhe auf 4,50 m und die Firsthöhe auf 8,50 m festzusetzen.

Für die Flurstücke 618 und 620 entlang der Schillerstraße beantragen wir ebenfalls, die Traufhöhe auf 4,50 m und die Firsthöhe auf 8,50 m festzusetzen.

Weiterhin verweisen wir auf die bereits vorliegenden zahlreichen Stellungnahmen der betroffenen Anwohner. Vgl. Beschlussvorlage DN: 2016/0094 vom 12.09.2016.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt abgewogen:

Um eine dem Bedarf entsprechende Entwicklung zu fördern, werden Bebauungspläne regelmäßig den jeweiligen Entwicklungen und Erfordernissen angepasst. Um eine maßvolle Nachverdichtung in diesem Bereich zu ermöglichen, ist der rechtsverbindliche Stand des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation und der Interessen der betroffenen Anlieger überarbeitet worden. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Die ausgewiesenen Geschossigkeiten, Baugrenzen, Trauf- und Firsthöhen entsprechen dem städtebaulichen Ziel der maßvollen Nachverdichtung und sichern die Maßstäb-

lichkeit der baulichen Anlagen untereinander und im Interesse einer ausgewogenen Stadtbildgestaltung und werden so beibehalten. Die Vermutung, die Überplanung orientiere sich ausschließlich an dem Interesse eines einzelnen Investors wird zurückgewiesen. Sie trifft nicht zu. Auch für alle anderen Anlieger wird durch die Planung die Möglichkeit zur Nachverdichtung und somit zur besseren Ausnutzung der Grundstücksflächen geschaffen. Eine Wertminderung der Grundstücke wird durch die Planung nicht hervorgerufen.

Zur Bebauung Weilautstr. 32 wird angemerkt, dass diese nach den Festsetzungen des derzeit rechtverbindlichen Bebauungsplanes im Rahmen des Genehmigungsverfahren nach § 67 BauO NRW realisiert wurde.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist in der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen festgesetzt und diese Stellplätze sind dementsprechend auf den Grundstücken nachzuweisen.

Der Befürchtung, dass öffentliche Verkehrsflächen als Parkraum genutzt werden, kann mit Mitteln der Bauleitplanung nicht entgegengetreten werden. Hierzu sind entsprechend ordnungsrechtliche Anordnungen, wie z.B. Halte- und Parkverbote, etc., erforderlich. In Bezug auf eine weitere Verschärfung der Verkehrssituation durch zusätzliche Wohnbebauung bleibt anzumerken, dass die vorhandenen Straßen für dieses Verkehrsaufkommen ausgelegt sind.

Anlieger der Goethestraße mit Datum vom 04.05.2018

Text der Stellungnahme:

Zum oben genannten Bebauungsplan verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 31.08.2016 und auf die am 29.11.2016 stattgefundenen Bürgerversammlung, in welcher Frau Stening als Erste Beigeordnete der Stadt Ochtrup unter anderem feststellte, „dass Anlieger keine Hinterlandbebauung für den Innenbereich zwischen dem Anton-Wegener-Weg und der Weilautstraße wünschen“.

Text der Stellungnahme vom 31.08.2016:

Zur beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34a nehmen wir wie folgt Stellung und bringen auf diesem Weg unseren Einwand dar.

Bei Gesprächen in unserer Nachbarschaft sind wir uns erst einmal darüber klar geworden, was diese Änderung des Bebauungsplanes in unserem Wohngebiet, nicht nur für unsere Nachbarn, sondern auch für uns, in Zukunft bedeuten könnte.

Wir schließen uns deshalb an die Ihnen schon vorliegenden Stellungnahmen einiger Nachbarn an und beantragen ebenfalls eine Zurückstellung der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34a und die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes zur Überarbeitung aller B-Pläne der Stadt Ochtrup.

Des Weiteren ist es mit Sicherheit im Sinne aller betroffenen Haushalte und Familien in unserem Bezirk/ Wohnviertel zu dieser geplanten Änderung des Planes eine öffentliche Anhörung durchzuführen, wozu schriftlich eingeladen werden sollte.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt abgewogen:

Um eine dem Bedarf entsprechende Entwicklung zu fördern, werden Bebauungspläne regelmäßig den jeweiligen Entwicklungen und Erfordernissen angepasst. Um eine maßvolle Nachverdichtung in diesem Bereich zu ermöglichen, ist der rechtsverbindliche Stand des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation und der Interessen der betroffenen Anlieger überarbeitet worden. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Die ausgewiesenen Geschossigkeiten, Baugrenzen, Trauf- und Firsthöhen entsprechen dem städtebaulichen Ziel der maßvollen Nachverdichtung und sichern die Maßstäb-

lichkeit der baulichen Anlagen untereinander und im Interesse einer ausgewogenen Stadtbildgestaltung und werden so beibehalten.

Ein entsprechendes Konzept zur Überarbeitung von Bebauungsplänen ist mit den Leitlinien für eine maßvolle Nachverdichtung aufgestellt worden. Diese Planung ist mehrfach im Ausschuss für Planen und Bauen diskutiert und die im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahrensschritte zur Aufstellung/Änderung eines Bauleitplanes sind eingehalten worden. Somit ist auch der erforderlichen Bürgerbeteiligung Rechnung getragen worden. Zusätzlich hat bereits eine Bürgerversammlung am 29.11.2016 stattgefunden. Eine weitere öffentliche Anhörung wird nicht als zielführend gesehen.

In der Zeit vom 09.04.2018 bis 18.05.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit folgendem Ergebnis beteiligt:

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.

LWL-Archäologie für Westfalen vom 18.04.2018

Text der Stellungnahme:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Planung. Da jedoch bei Grabungen/Ausschachtungen damit gerechnet werden muss, dass bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Unterkreide (Hauterive) angetroffen werden, bittet unser Referat Paläontologie vor Beginn geplanter Baumaßnahme das LWL-Museum für Naturkunde, Münster, frühzeitig zu informieren, damit baubegleitende Maßnahmen abgesprochen werden können.

Ergebnis der Prüfung:

Ein entsprechender Hinweis ist hinweislich in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

IHK Nord Westfalen vom 09.05.2018

Text der Stellungnahme:

Zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 09.04.2018 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung:

Grundsätzlich stehen wir den Planungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht ablehnend gegenüber. Hinsichtlich der Textlichen Festsetzungen, mit denen die zulässigen Nutzungen gesteuert werden sollen, regen wir an, zu prüfen, ob die nach § 4 (3) 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nicht analog zu den nicht störenden Handwerksbetrieben nach § 4 (2) 2 BauNVO – diese sollen planungsrechtlich ausnahmsweise zulässig sein – mit den Zielen der Planung vereinbar sind.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet soll vorrangig der Wohnnutzung vorbehalten bleiben. Deshalb sind durch die textlichen Festsetzungen die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe auch nur ausnahmsweise zulässig.

Umweltrelevanz:

Entfällt.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Haushaltsmittel für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen unter dem Untersachkonto 61000.65500 (Sachkosten der Bauleitplanung) zur Verfügung.

Generationengerechtigkeit:

Die maßvolle Nachverdichtung des Innenbereiches kommt allen Generationen zu Gute.

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 beigefügt und stehen in der Sitzung zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Im Auftrage:

Korten