



ÖFFENTLICH

DN.: 2018/0343 vom 03.12.2018

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	11.12.2018	vorberatend
Stadtrat	13.12.2018	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Baugebiet Altstadt"

hier: Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB in der derzeit gültigen Fassung

Beschlussvorschlag:

Die Ergebnisse der Prüfungen werden zur Kenntnis genommen und beschlossen.

Gemäß des § 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 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Baugebiet Altstadt" 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 nördliche und östliche Grenze des Flurstückes 320 tlw. und die nördliche Grenze des Flurstückes 333,
im Osten	durch die Straße Dränke tlw.,
im Süden	durch die Bültstraße tlw.,
im Westen	durch die westliche Grenze des Flurstückes 329 einschließlich einer nördlichen Verlängerung.

Die angegebenen Flurstücke und Straßen liegen in der Flur 25 der Gemarkung Ochtrup.

Der Bebauungsplan Nr. 8 soll in der Weise im beschleunigten Verfahren geändert werden, dass

- anstelle eines Kerngebietes ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird,
- die überbaubaren Flächen erweitert werden,

- die Realisierung einer Tiefgarage ermöglicht wird und
- der Geltungsbereich an den geänderten Straßenverlauf der Dränke angepasst wird.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Sachdarstellung:

Um den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung, auch im Geschosswohnungsbau, decken zu können, sollen im Bereich Bültstraße/Dränke Wohngebäude in II-III-geschossiger Bauweise realisiert werden. Hierzu ist es erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern und die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechend den Festsetzungen südlich des Nordwalls vorzunehmen.

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 16.10.2017 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Diese hat in der Zeit vom 08.11.2017 bis 08.12.2017 stattgefunden.

Im Rahmen dieser Beteiligung sind Stellungnahmen, insbesondere in Bezug auf die Ausweisung einer Tiefgarage auch im Bereich der Wallanlage eingegangen, die eine Änderung der Planung und somit eine erneute Offenlage erforderlich machen.

Gleichzeitig werden die Baugrenzen als Baulinien ausgewiesen, um die Neubebauung entsprechend der ehemaligen Bestandsbebauung verorten zu können. Zudem wird eine Gliederung in den Ausweisungen der Geschossigkeiten, angepasst an den rechtsverbindlichen Stand, vorgenommen.

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 09.10.2018 den Beschluss gefasst, den Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 erneut öffentlich auszulegen. Die Auslegung hat in der Zeit vom 29.10.2018 bis zum 30.11.2018 mit folgendem Ergebnis stattgefunden:

LWL-Archäologie vom 29.10.2018

Text der Stellungnahme:

Zur historischen Entwicklung und der zu erwartenden Substanz untertägig erhaltener Strukturen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 08.11.2017, Gr/Ti/M 620/17 B.

Auf Basis dessen sowie beziehungsweise auf die übermittelten Planungsunterlagen bedarf die Neubebauung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen als Veränderung und Teilzerstörung des vermuteten Bodendenkmals einer Erlaubnis nach § 9 DSchG. Als Ausgleichsmaßnahme für die Zerstörung des archäologischen Fundareals muss die Quellensicherung durch eine archäologische Untersuchung und Dokumentation gewährleistet sein. Diese hat bauvorgreifend in Form einer Flächengrabung durch eine archäologische Fachfirma zu erfolgen. Gemäß § 29 DSchG NRW hat der Verursacher die Kosten zu tragen.

Hinweisen möchten wir außerdem noch auf Punkt 4.0 – Planungsziele und Planungskonzept der Begründung zum Bebauungsplan. Für den als Bodendenkmal ausgewiesenen Wallbereich ist vermerkt, dass hier „Aufenthalts- und Erholungsfunktionen realisiert werden (können)“.

Aufgrund der Tatsache, dass das Bodendenkmal noch in einem guten Erhaltungszustand ist und jede Form des Eingriffs je nach Art und Umgang das Erscheinungsbild partiell oder völlig verändern bzw. vollständig zerstören würde, sind Bodeneingriffe nur in enger Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen im Rahmen eines denkmalrechtlichen Verfahrens möglich.

Text der Stellungnahme vom 08.11.2017:

Der Bebauungsplan betrifft einen Teil des mittelalterlich/frühneuzeitlichen Ortskerns von Ochtrup, der sich an der Kreuzung zweier wichtiger Wes-Ost- und Nord-Süd-Straßen um die Pfarrkirche St. Lambertus entwickelt hat. Ein zweiter alter Siedlungsschwerpunkt befand sich angrenzend im Be-

reich der Siedlung Dränke, die sich längs des inzwischen verrohrten Baches Gellenbecke entwickelt hat und in der vor Anlage der Befestigung auch das Pastorat befand.

Einen wichtigen Einschnitt in die Topographie der Siedlung bedeutete die Anlage einer Wall-Graben-Befestigung mit Bastionen und drei Toren kurz vor 1600. Diese trug den Gefährdungen durch marodierende Truppen im Krieg zwischen Spanien und Niederlanden Rechnung und förderte gleichzeitig die Einrichtung eines Marktes sowie einer städtischen Selbstverwaltung, deren stillschweigende Existenz ein bereits 1342 erwähntes Wigboldhaus erschließen lässt.

Im Planbereich führte die Anlage der Festungselemente zu einer Teilung der Siedlung Dränke: Während ein Teil davon westlich des neuen Bülttores in die befestigte Stadt einbezogen wurde, verblieb ein größerer Teil der Häusergruppe außerhalb. Weitere Veränderungen um das Bülttor ergaben sich durch den verheerenden Stadtbrand von 1599, nach dessen Zerstörungen die Bültstraße in begradigter Form wieder angelegt wurde, mit Auswirkungen auf die anliegenden Grundstücke.

Es ist davon auszugehen, dass bei den anstehenden Bodeneingriffen Teile der alten Siedlung Dränke, weiterhin der nordöstliche Eckbereich der frühneuzeitlichen Festung mit dem Bülttor sowie vom heutigen Ortsbild abweichende Straßen- und Gebäudefunktionen betroffen sein werden.

Es wird außerordentlich begrüßt, dass die Stadt Ochtrup im Rahmen des Projekts der Aufwertung der gesamten Wall-Befestigungszone diese im Bereich Nordwall als Grünfläche dargestellt hat, zumal es sich hierbei um ein Bodendenkmal gemäß § 2.5 DSchG NRW handelt. Aus diesem Grunde wurde die Wallanlage auch im März 2017 vorläufig in die Denkmalliste der Stadt Ochtrup eingetragen.

Allerdings würde die Aussage in der Begründung zum Bebauungsplan, dass Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen unter Verkehrs- und Grünanlagen angelegt werden können, diesem Schutzgedanken diametral entgegenstehen. Es muss daher sichergestellt werden, dass sich diese Aussage nicht auf die Flächen der Wallanlagen beziehen darf, die nicht nur in ihrem Erscheinungsbild als Grünfläche, sondern auch in ihrer Substanz als Bodendenkmal geschützt werden müssen und von Veränderungen, z.B. durch eine Tiefgarage, nicht betroffen sein dürfen.

Um die mit der Umsetzung der Planungen zwangsläufig verbundene Zerstörung eines wichtigen Teilbereichs der Siedlung Ochtrup nicht undokumentiert geschehen zu lassen, sind archäologische Untersuchungen im gesamten übrigen Planbereich notwendig. Ihr Umfang richtet sich nach der Eingriffstiefe der Baumaßnahmen und kann erst nach Vorlage konkreter Planungen angegeben werden. In jedem Fall sind die archäologischen Untersuchungen im zeitlichen Vorfeld der Baumaßnahmen von einer Grabungsfirma auf Kosten des/r Bauherrn auszuführen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die entsprechenden Genehmigungen gemäß § 9 DSchG werden beantragt. Entsprechende archäologische Untersuchungen und Dokumentationen werden bauvorgreifend gewährleistet.

Bodeneingriffe, die Rahmen der Umsetzung des Wallkonzeptes vorgenommen werden müssen, werden in enger Abstimmung mit der LWL-Archäologie ausgeführt.

Unitymedia NRW GmbH vom 02.11.2018

Text der Stellungnahme:

Vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich liegen Versorgungsleitungen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bauleitplanverfahren weiter zu beteiligen.

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt, vom 26.11.2018

Text der Stellungnahme:

Zu der o.g. Planung nehme ich aus naturschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

Da die Planänderung gegenüber dem Bestandsplan keine Zeichen für die „Anpflanzungen von Bäumen“ enthält, wird angeregt, die entsprechende Zeichenerklärung aus der Legende zu entfernen.

Artenschutzrechtliche Belange

Ich bitte um folgende Ergänzung der Festsetzung 4.0 „Wichtige Hinweise“ zum Artenschutz:

Bäume mit einer Winterquartierfunktion für Fledermäuse (Brusthöhendurchmesser ≥ 50 cm und Strukturen wie Totholz, Spalten, Rindenabplatzungen oder Höhlen) sind vor der Fällung von einem Sachverständigen auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Sollten dabei Fledermäuse gefunden werden, sind die Fällarbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Auskunft erteilt Herr Steiner, Tel.: 02551.69-1426

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bestandsplan weist „Anpflanzungen von Bäumen“ aus, so dass in der Legende das entsprechende Planzeichen erhalten wird. Der Hinweis zum Artenschutz wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Anwaltskanzlei Alpmann Fröhlich vom 29.11.2018

Text der Stellungnahme:

Bekanntlich vertrete ich die Interessen des XXXX. Ich nehme Bezug auf die Ihnen mit Schreiben vom 29.05.2018 übersandte Vollmacht.

Mein Mandant ist Eigentümer des XXXX Grundstückes.

Namens und in Vollmacht meines Mandanten nehme ich zu dem Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Baugebiet Altstadt“ wie folgt Stellung:

1.

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Baugebiet Altstadt“ in der derzeit geltenden Fassung setzt für dreigeschossige Gebäude eine maximal zulässige Traufhöhe von 10,50 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 14,00 m fest. Als unterer Bezugspunkt sind im Bebauungsplan die öffentlichen Erschließungsflächen angegeben.

Bei der Planung und Errichtung des XXXX Grundstückes vor einigen Jahren hat sich mein Mandant an diese Höhenfestsetzungen gehalten. Auch die übrigen Bestandsgebäude auf der Straße „Im Hook“ entsprechen diesen Höhenfestsetzungen.

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 sieht nunmehr keine Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen mehr vor, sondern lediglich zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude fehlen ebenfalls.

Gemäß Ziff. 2.0 der textlichen Festsetzungen sind außerdem Mansarddächer zulässig und können in ihrem oberen Drittel der Dachgeschosshöhe eine geringere als die ausgewiesene Dachneigung aufweisen.

Ziff. 4.0 der textlichen Festsetzungen enthält den Hinweis, dass die Höhenlagen der baulichen Anlagen gem. § 12 Abs. 2 BauO NRW von der Aufsichtsbehörde im Benehmen mit der Stadt Ochtrup festgelegt werden.

Grundsätzlich gilt, dass Festsetzungen zur Höhenlage und zu den Gebäudehöhen in einem Bebauungsplan dem Bestimmtheitsgrundsatz genügen müssen (OVG Münster, Urt. v. 15.11.2017, Az. 7 D 8/16.NE).

Eine ausreichend bestimmte planerische Steuerung der Höhen- (und Baumassen-) entwicklung der Gebäude, die die Errichtung sich nicht mehr einfügender Fremdkörper ausschließt, ist aufgrund der v.g. Festsetzungen jedoch nicht mehr gewährleistet.

Dies folgt bereits daraus, dass es eine aus dem Begriff des Vollgeschosses abgeleitete Obergrenze für die Raumhöhe nicht mehr gibt. Sie ergibt sich vielmehr nur durch eine Begrenzung der Gebäudehöhe oder durch die Begrenzung der Baumasse bei „überhohen“ Geschossen (König/Roeser/Stock, § 20 BauNVO, § 20, Rn. 12). Festsetzungen zur Gebäudehöhe bzw. eine Begrenzung der Baumasse sieht die 12. Änderung jedoch gerade nicht vor.

Eine ausreichende Höhensteuerung allein durch die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist auch deshalb nicht möglich, weil die Geschosshöhen von Gebäude zu Gebäude unterschiedlich hoch sein können. Steht zum Beispiel ein fünfgeschossiges Büro mit Geschosshöhen von 3,25 m neben einem fünfgeschossigen Wohnhaus mit Geschosshöhen von 2,75, so ergibt sich allein aufgrund dieser unterschiedlichen Geschosshöhen eine Differenz in der absoluten Gebäudehöhe von 2,50 m (vgl. Gädtke/Czepuck/Johlen/Plietz/Wenzel, BAuO NRW, 12. Aufl., § 6, Rn. 137).

Bestätigt wird diese Aussage durch die derzeit durch den Eigentümer der Nachbargrundstücke YYYY auf der Grundlage der 12. Änderung erarbeitete Planung für eine Neubebauung seiner Grundstücke. Diese Planung dürfte Ihnen bekannt sein. YYYY beabsichtigt, die Vorhabengrundstücke um rund 90 cm aufzufüllen. Die 12. Änderung dürfte eine entsprechende Auffüllung nicht ausschließen, da ein unterer Bezugspunkt für die Geschossigkeit bzw. die Höhenlage der Gebäude nicht festgesetzt ist. Die Höhenlage einer baulichen Anlage ist als Bezugsgröße insbesondere dann von Bedeutung, wenn der Plangeber als Maßbestimmungsfaktor nicht die Höhe baulicher Anlagen, sondern die Zahl der Vollgeschosse festsetzt. Unbestimmte Festsetzungen zur Höhenlage, die zugleich Bezugsgröße für Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind, haben die Unbestimmtheit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zur Folge (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 130. EL August 2018, § 9, Rn. 245).

Die Auffüllung des Vorhabengrundstückes kann vorliegend im Falle einer dreigeschossigen Bebauung dazu führen, dass bei einer Mittelachse von 6 m das Gebäude auf dem Nachbargrundstück bei der geplanten Ausnutzung und einer Dachneigung von 50° eine Höhe von mind. 16 m aufweist. Bei einer Dachneigung von 60 % läge die Gebäudehöhe sogar bei 18 m.

In der Anlage überreiche ich eine Skizze, die auf der Grundlage der 12. Änderung die mögliche Höhenentwicklung einer Bebauung auf dem Nachbargrundstück im Falle einer Aufschüttung von 90 cm zu entnehmen ist.

Zu berücksichtigen ist außerdem, dass die nach den textlichen Festsetzungen zulässigen Mansarddächer nicht als Vollgeschosse zählen und daher ein noch höheres Gebäude zulassen.

Einem solchen Gebäude käme insbesondere in Bezug auf die angrenzende Dachterrasse meines Mandanten erdrückende Wirkung zu. Es stellt sich daher als rücksichtslos dar.

Es reicht auch nicht – wie hier Ziff. 4.0 der textlichen Festsetzungen - , die Festsetzung der Höhenlage oder Gebäudehöhen späteren Vorgaben von Verwaltungsstellen des Plangebers oder der Genehmigungsbehörde zu überlassen (OVG MS, a.a.O. Rn. 19).

Der Mangel an Höhenfestsetzungen führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (OVG Münster, a.a.O., Rn 24 ff.).

Eine ausreichende Höhensteuerung ist somit nur über die Festsetzung von Trauf – und Firsthöhen möglich, wie dies auch bislang der Fall ist.

2.

In der derzeit geltenden Fassung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist auf den Flurstücken 329 und 330 eine Baugrenze festgesetzt. Nach Maßgabe der 12. Änderung soll diese Baugrenze nunmehr ersatzlos entfallen. Dies würde dazu führen, dass die Neubebauung auf den Flurstücken 329 und 330 nicht mehr in Flucht mit den Bestandsgebäuden erfolgen müsste.

Die auf der Grundlage der 12. Änderung durch den Grundstücksnachbarn YYYY entwickelte Bauplanung sieht demgemäß vor, dass das zu errichtende Gebäude im nördlichen Bereich der Flurstücke 329 und 330 nicht mehr in Flucht mit den Bestandsgebäuden liegt, sondern in Gestalt einer Loggia nach vorn verspringt. Folge einer entsprechenden Bebauung wäre, dass die Bewohner des Neubaus meinem Mandanten XXXX, quasi auf den „Teller gucken“ könnten.

Der Verzicht auf die Baugrenze berücksichtigt daher nicht in dem erforderlichen Maße die nachbarlichen Belange und hat einen Verstoß gegen das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zur Folge.

3.

Die 12. Änderung sieht eine Überschreitung der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen nach § 17 Abs. 1 BauNVO vor. Dies ist aus städtebaulichen Gründen nach Abs. 2 nur zulässig, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Diese Voraussetzungen liegen nicht vor.

4.

Im nördlichen Bereich des Änderungsgebietes befindet sich der Nordwall, bei dem es sich um ein Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs. 5 DSchG NRW handelt.

Gemäß der Planbegründung soll dieser Bereich nunmehr als Aufstellfläche für die Feuerwehr dienen. Nach Ziff 6.0 der Planbegründung „entfallen“ infolge dessen lediglich zwei Bäume nördlich des Flurstücks 330.

Die Nutzung des Nordwalls als Aufstellfläche für die Feuerwehr stellt einen denkmalrechtswidrigen Eingriff in das Bodendenkmal dar.

Im Übrigen „entfallen“ wohl nicht lediglich zwei, im geltenden Bebauungsplan als erhaltenswert festgesetzte Bäume, sondern insgesamt fünf Bäume.

Ein nach dem neuen Bebauungsplan stehenbleibender geschützter großer Baum lässt schließlich ein Anleiten durch die Feuerwehr in diesem Bereich gar nicht zu.

Die geplante 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Baugebiet Altstadt“ stellt sich aus den v.g. Gründen als rechtswidrig dar. Mein Mandant ersucht die Stadt Ochtrup daher, den Entwurf der 12. Änderung entsprechend anzupassen.

Ergebnis der Prüfung:

Der Kritik an den planerischen Festsetzungen wird nach der gebotenen Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange nicht gefolgt.

1.

Eine unzureichende und unbestimmte planerische Steuerung der Höhen- (und Baumassen) Entwicklung der Gebäude, welche die Gefahr einer Errichtung sich nicht mehr einfügender Fremdkörper in sich trage, liegt nicht vor.

Die projektierten Festsetzungen, insbesondere die städtebaulich motivierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nach Abwägung aller Umstände hinreichend, um die Errichtung sich nicht mehr einfügenden Fremdkörper mit Blick auf die damit verfolgte Wahrung des vorhandenen Ortsbildes hinreichend zu gewährleisten. Im Einzelnen:

Das gesetzliche Regelungsmodell (§ 9 BauGB i.V.m. 16ff BauNVO) kennt bereits keine durchgängige Verpflichtung, dass bei Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung immer auch die Höhe der baulichen Anlage festzusetzen ist. Dies ist allenfalls dann anzunehmen, wenn ohne eine entsprechende Festsetzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen öffentliche Belange beeinträchtigt werden. Dies ist aufgrund der im Übrigen projektierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht der Fall.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist für die konkrete örtliche Situation namentlich mit Blick auf das verfolgte Ziel einer Nachverdichtung im Altstadtbereich zur Befriedigung des Wohnraumbedarfs angemessen und vertretbar. Insbesondere durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse ist das Maß hinreichend bestimmt und gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung, ohne dass städtebaulich gewünschte Gebäudegestaltungen durch Vorgaben zur Höhenlage und Höhenentwicklung von vornherein und undifferenziert begrenzt würden. Es liegen im Übrigen für diesen Planbereich keine Gründe vor, wie z.B. stark abfallendes Gelände oder Hochwassergefahren, die die Höhenlage im Hinblick auf die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen festsetzungsbedürftig machen. Auch ist die Festsetzung einer Höhenlage für den Vollzug der vorgesehenen Nutzung als allgemeines Wohngebiet, auch im Verhältnis zu den benachbarten Grundstücken, nicht von Bedeutung. Hinzutritt, dass in Z. 4.0 der textlichen Festsetzungen bereits ein Hinweis enthalten ist, dass die Höhenlagen der baulichen Anlagen gemäß § 12 Abs. 2 BauO NRW von der Aufsichtsbehörde im Benehmen mit der Stadt Ochtrup festgelegt werden.

Folglich besteht aufgrund der planerischen Vorgaben nicht die Gefahr, dass sich aufgrund der fehlenden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen Fremdkörper, die sich in die vorhandene Umgebungsbebauung nicht immer einfügen würden, entwickeln könnten, denn durch die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Anzahl der zulässigen Vollgeschosse) ist bereits mittelbar eine entsprechende Entwicklung ausgeschlossen.

Dem kann auch nicht entgegengehalten werden, dass es eine aus dem Begriff des Vollgeschosses abgeleitete Obergrenze für die Raumhöhe nicht gibt, folglich die Geschosshöhen von Gebäude zu Gebäude unterschiedlich hoch sein können. Die Höhenentwicklung von Gebäuden wird nämlich nicht nur, wie bereits ausgeführt, durch die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in einer die Entwicklung von Fremdkörpern ausschließenden Art und Weise begrenzt. Denn gemäß § 21 Abs. 4 BauNVO gilt für den Fall, dass in einem Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen nicht festgesetzt ist, dass bei Gebäuden, die Geschosse von mehr als 3,50 m Höhe haben, eine Baumassenzahl, die das Dreieinhalbfache der zulässigen Geschossflächenzahl beträgt, nicht überschritten werden darf. Der Einwand, dass Mansarddächer ein noch höheres Gebäude zulassen würden, kann so nicht nachvollzogen werden. Durch die Festsetzung, dass bei Mansarddächern im oberen Drittel eine geringere als 45° Dachneigung gewählt werden kann, führt dazu, dass die Firsthöhe deutlich niedriger wird. Somit wird auch keine erdrückende Wirkung auf die angrenzende Dachterrasse erzeugt. Im Übrigen kann auf die vorstehenden Ausführungen unter Ziff. 1 verwiesen werden.

Damit ist eine Höhenentwicklung von Gebäuden in einer adäquaten und abwägungsfehlerfreien Art und Weise sowie hinreichend bestimmt geregelt worden.

2.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene Baugrenze auf den Flurstücken 329 und 330 zur Abgrenzung der II-III-geschossigen Bauweise von der I-geschossigen Bauweise ist nicht ersatzlos entfallen, sondern in südliche Richtung angrenzend an die auf dem westlich angrenzen-

den Flurstück 328 ausgewiesene Baugrenze verschoben worden. Somit wird mit der Ausweisung der Baugrenzen eine einheitliche Bauflucht ermöglicht. Einer Neubebauung kann somit nicht vor-
enthalten werden, diese Baugrenzen auszunutzen, nur weil die Bestandsbebauung ca. 90 cm hinter die ausgewiesene Baugrenze zurückspringt.

Soweit ausgeführt wird, dass mit der bauplanungsrechtlich zugelassenen Bebauung die Möglichkeit besteht, dass ein Blick auf das benachbarte Grundstück genommen werden kann, ist bereits fraglich, ob der Schutz vor entsprechenden Einblickmöglichkeiten in derart verdichteten Bebauungsstrukturen einen abwägungserheblichen Belang darstellt. Unabhängig davon sind denkbare Einblickmöglichkeiten unter Berücksichtigung der mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielsetzungen im Rahmen der gebotenen Abwägung als tolerabel anzusehen, zumal sich der Nachbar nicht einem erdrückenden oder erschlagenden Bauvorhaben gegenüber sieht. Dem betroffenen Nachbarn ist insoweit regelmäßig zuzumuten, sich soweit wie möglich durch Abschirmung selber zu schützen.

3.

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden aus städtebaulichen Gründen für diesen Altstadtbereich überschritten, da die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der Grundstücksnutzung für den Geschosswohnungsbau führen und dem Ziel der Nachverdichtung zuwiderlaufen würde.

Da bei der Ermittlung der Grundfläche bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind, wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt. Hierdurch wird gewährleistet, dass das notwendige Stellplatzangebot für den Geschosswohnungsbau durch die Realisierung einer Tiefgarage sichergestellt werden kann.

Zudem wirken sich die Überschreitungen nur geringfügig auf die natürlichen Funktionen des Bodens aus, da dieser Bereich bereits jetzt schon einen Versiegelungsgrad von nahezu 100 % aufweist. Durch die direkt angrenzende Grünfläche des Nordwalls wird eine positive Wirkung auf das Kleinklima erzielt und sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

4.

Für die im Planbereich ausgewiesenen Flächen und die Veränderung bzw. Teilerstörung der Bodendenkmale werden Genehmigungen gemäß § 9 DSchG beantragt. Mit Schreiben vom 05.12.2018 hat der LWL - Archäologie für Westfalen mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen eine denkmalrechtliche Erlaubnis bestehen, da die Maßnahme archäologisch begleitet wird und die Fachaufsicht durch den LWL – Archäologie für Westfalen sichergestellt ist.

Die im geltenden Bebauungsplan von 1991 als erhaltenswert festgesetzten Bäume sind so nicht existent, so dass die Änderungsplanung auf das aktuelle Baumkataster zurückgreift.

Die Prüfung, ob ein Anleiten der Feuerwehr möglich ist, obliegt nicht der Bauleitplanung, sondern erfolgt im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens seitens der Bauaufsichtsbehörde.

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