



ÖFFENTLICH

DN.: 2018/0328 vom 28.08.2018

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	12.09.2018	vorberatend
Stadtrat	20.09.2018	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Baugebiet südlich der Weilautstraße zwischen Goethe- und Schillerstraße"
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 Ge-meindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zurzeit gültigen Fassung wird die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Baugebiet südlich der Weilaut-straße zwischen Goethe- und Schillerstraße" der Stadt Ochtrup im beschleunigten Verfahren ge-mäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB als Sat-zung und die Begründung hierzu beschlossen.

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, um eine maßvolle Nach-verdichtung im Bereich zwischen Schillerstraße, Weilautstraße, Goethestraße und Prof.-Katerkamp-Straße zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Plan zeichnerisch dargestellt und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Weilautstraße tlw.,
im Osten: durch die Goethestraße tlw.,
im Süden: durch die Prof.-Katerkamp-Straße tlw.,
im Westen: durch die Schillerstraße tlw..

Die angegebenen Straßen liegen in der Flur 34 der Gemarkung Ochtrup.

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

Sachdarstellung:

Der Rat der Stadt Ochtrup hat in seiner Sitzung am 16.02.2017 einen erneuten Aufstellungsbeschluss für die o.g. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes gefasst.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation (Bebauung beidseitig entlang der Weilautstraße und der Schillerstraße sowie der vorhandenen Gebäude entlang der Goethe- und Prof.-Katerkamp-Straße) werden Baugrenzen, Geschossigkeiten, Grund- und Geschossflächenzahlen, Dachformen sowie Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Entlang der vorhandenen Straßen wird eine II-geschossige Bauweise mit einer Traufhöhe von 7,50 m und einer Firsthöhe von 12,0 m festgesetzt. Für den inneren, rückwärtigen Bereich wird die Traufhöhe auf 5,0 m und die Firsthöhe auf 10,0 m reduziert.

In seiner Sitzung am 05.12.2017 hat der Ausschuss für Planen und Bauen die Verwaltung beauftragt, die Öffentlichkeit, Behörden sowie Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen. Die Beteiligung hat in der Zeit vom 18.12.2017 bis zum 18.01.2018 stattgefunden:

Die Verwaltung hatte für die Ratssitzung am 22.02.2018 den Satzungsbeschluss zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 47 sowie alternativ eine Veränderungssperre vorbereitet. Der Rat der Stadt Ochtrup hat daraufhin in der Sitzung für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 47 eine Veränderungssperre beschlossen, die am 27.02.2020 außer Kraft tritt. Die Verwaltung wurde beauftragt, den Bebauungsplan zu überarbeiten und zwar dergestalt, dass die Anzahl der Wohneinheiten je Grundstücksgröße auf eine Wohneinheit je noch festzulegender Grundstücksgröße begrenzt werden soll.

Im Rat der Stadt Ochtrup wurde am 17.05.2018 auf Antrag der SPD-Fraktion der Beschluss gefasst, den ursprünglichen Satzungsbeschluss erneut auf die Tagesordnung zu bringen. Im Rahmen der Beratungen in der Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 26.06.2018 wurde beschlossen, eine tabellarische Übersicht (siehe Anlage) zu erarbeiten, wie sich die Anzahl der Wohneinheiten, bezogen auf unterschiedliche Grundstücksgrößen verändert. Ausgehend von einem derzeitigen zu schützenden Bestand von 8 WE auf einem 1.068 m² großen Grundstück, müsste je 130 m² Grundstücksfläche 1 WE festgesetzt werden. Das würde bedeuten, dass auf dem Grundstück Ecke Schillerstraße/Weilautstraße 9 WE realisiert werden könnten. Nach den bei der Stadt vorliegenden Unterlagen waren dort ursprünglich 14 WE, dann 13 WE vorgesehen. Die Verwaltung hat alternativ die Summe der bebauten Flächen den vorhandenen WE gegenübergestellt und hieraus einen Bestand von 1 WE pro 360 m² berechnet. Würde man wegen der angestrebten Nachverdichtung verschiedene Aufschläge (10, 20 oder 30 %) hinzurechnen, ergeben sich Werte von 1 WE pro 326 m², 304 m² oder 279 m². Die sich hieraus ergebenden Möglichkeiten stellen nach Auffassung der Verwaltung keine wirkliche Nachverdichtung dar.

Zu berücksichtigen ist bei beiden Berechnungsmodalitäten, dass eine über 130 m² hinausgehende Festsetzung zu Regressansprüchen bei Um- und Neubauten auf den bereits bebauten Grundstücken führen könnte.

Des Weiteren würde die Festsetzung eines solchen Berechnungsschlüssels wegweisend für andere – insbesondere für die angrenzenden, nicht beplanten – Bereiche sein. Dort dann mit anderen Berechnungsschlüsseln zu arbeiten, ist städtebaulich nicht begründbar. Die Verwaltung ist daher nach wie vor der Auffassung, dass keine Wohneinheiten (WE) festgesetzt werden sollten.

Parallel wird zurzeit der Entwurf einer Stellplatzsatzung beraten, die frühestens zum 01.01.2019 in Kraft treten kann.

Ergebnis der Prüfung der Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung vom 18.12.2017 bis 18.01.2018:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 22.12.2017

Text der Stellungnahme:

Im o.g. Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab:

Der Planbereich liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage sowie im Verlauf eines Jet-Tiefflugkorridors.

Gegen die im Betreff genannte Maßnahme hat die Bundeswehr jedoch keine Bedenken bzw. keine Einwände. Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m nicht überschreiten.

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

Ergebnis der Prüfung:

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

LWL-Archäologie für Westfalen vom 28.12.2017

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 Knochen und anderen Überresten pleistozäner Wirbeltiere der Weichsel-Zeit und der Unterkreidezeit (Barreme) gefunden werden können, bittet unser Referat Paläontologie jedoch, zu dem bereits aufgenommenen Hinweis betr. Archäologischer Bodenfunde noch folgende Punkte hinzuzufügen:

1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster, schriftlich mitzuteilen.
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Baumeister Rechtsanwälte, Münster, vom 11.01.2018

Text der Stellungnahme:

Für nachfolgende Eigentümer von Baugrundstücken im Plangebiet haben wir schon mit Schreiben vom 29.11.2016 zum Bauantrag für das Eckgrundstück Weilautstraße 33 (Ecke Schillerstraße) Einwände gegenüber der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Steinfurt vorgetragen und gegenüber der Stadt Ochtrup um Aufstellung eines Bebauungsplanes gebeten:

- Eheleute X, Weilautstr. X

- Eheleute Y, Schillerstr. Y

Zum offengelegten Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 nehmen wir für unsere Mandanten wie folgt Stellung:

1. Überbaubare Grundstücksfläche

Mit Ausnahme eines 5 m breiten Streifens entlang der begrenzenden Straßen und der festgesetzten Wegerechtstrasse wird das gesamte Plangebiet als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Der Plan differenziert lediglich zwischen einem äußeren Bereich der überbaubaren Fläche (mit Traufhöhe von 7,5 m und Firsthöhe von 12,0 m) und einem inneren Bereich (mit Traufhöhe 5,0 m und Firsthöhe von 10,0 m).

Der Plangeber begibt sich damit der Möglichkeit, die Bebauungstiefe der Gebäude in städtebaulich vertretbarer Weise aufeinander abzustimmen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung würde es erfordern, eine rückwärtige Baugrenze für die an den 4 Erschließungsstraßen gelegenen Gebäude festzusetzen, etwa in dem Maß der derzeit größten bereits realisierten Bautiefe (nördliche Gebäudekante des Gebäudes Goethestraße 20, diese gemessen von der Professor-Katerkamp-Straße), dahinter eine nicht überbaubare Fläche zu definieren und dann wieder eine überbaubare Fläche für die bereits vorhandenen und zusätzlich möglichen Gebäude im Hinterland. Dann würde sich eine aufeinander abgestimmte Bebauung in 1. Reihe und 2. Reihe ergeben mit einem durchgehenden schmalen Grüngürtel zwischen diesen beiden Reihen. Die nun vorliegende Planung lässt dagegen einen völligen Wildwuchs an Gebäudestellungen zu. Je nach Grundstückszuschnitt können Gebäude sogar über die sog. Knötellinie hinweg errichtet werden, sofern sie nur an der einen Seite die größeren Höhen und an der anderen Seite die niedrigeren Höhen einhalten. Dies führt zu erheblichen Beeinträchtigungen der seitlichen Nachbarn.

2. First- und Traufhöhen

Die festgesetzten First- und Traufhöhen gehen deutlich über die realisierten Höhen an den Gebäuden der näheren Umgebung hinaus. So liegt etwa im näheren Umfeld des zur Bebauung anstehenden Grundstückes Weilautstraße 33 die größte Firsthöhe bei 10,5 m (Weilautstraße 31) und die größte Traufhöhe bei 6,77 m (Weilautstraße 34, außerhalb des Plangebietes). Festgesetzt werden aber eine maximale Firsthöhe von 12,0 m und eine maximale Traufhöhe von 7,5 m. Für die Realisierung einer 2-geschossigen Bebauung zuzüglich Dach sind solche Höhen nicht erforderlich. Wir bitten daher um Überprüfung. Insbesondere die aus nachbarlicher Sicht besonders relevante Traufhöhe sollte deutlich geringer angesetzt werden.

Unverständlich ist, dass darüber hinaus die textliche Festsetzung bestimmt: „Höhere Traufen sind unbeachtlich, wenn die zulässige Traufhöhe im Übrigen auf mindestens 60 % der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite eingehalten wird.“ Dies würde etwa sogenannte Zwerchhäuser auf 40 % der Gebäudelänge bis zur festgesetzten Firsthöhe von 12,0 m (mit einem Abstand zur Grenze nach § 6 BauO von 4,8 m) erlauben. Wir sehen keine städtebauliche Rechtfertigung für solche Gebäudeteile und bitten daher, auf die textliche Festsetzung zu verzichten.

3. Zahl der Wohneinheiten

Wir regen an, durch eine textliche Festsetzung die Zahl der Wohneinheiten zu begrenzen. Derzeit finden sich im Plangebiet überwiegend Einfamilienhäuser, im südlichen Bereich auch Mehrfamilienhäuser mit maßvoller Zahl der Wohneinheiten auf relativ großen Grundstücken. Es sollte verhindert werden, dass auf Grundstücken Wohnanlagen mit einer Vielzahl kleiner Wohnungen entstehen. Solche Anlagen haben in der Regel ein erhöhtes Störpotenzial, insbesondere, weil dort häufig Kraftfahrzeuge in einer Anzahl unterhalten werden, die auf den bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen nicht untergebracht werden können oder – bei beengten Stellplatzanlagen/Tiefgaragen – von vornherein lieber auf der öffentlichen Verkehrsfläche abgestellt werden. Wegen des starken Radverkehrs von Schülern auf der Schillerstraße sollte eine zusätzliche Belastung des öffentlichen Verkehrsraums mit Kraftfahrzeugen möglichst verhindert werden.

Übliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wie

„Je Wohngebäude sind max. 3 Wohnungen zulässig.“

können dadurch umgangen werden, dass das planungsrechtlich zulässige Einzelhaus auf einem Grundstück in mehrere selbstständige „Wohngebäude“ mit eigenem Eingang aufgeteilt wird. Würde dafür das Grundstück geteilt, würden echte Doppelhaushälften oder Hausgruppen entstehen, bei ungeteiltem Grundstück lägen sogenannten „unechte Doppelhaushälften/Hausgruppen“ vor.

Vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern, B. v. 16.4.2015 – 3 L 156/08 – Juris Rn. 19

Es sollte daher von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, die Zahl der Wohneinheiten von der Größe des Grundstücks abhängig zu machen, etwa durch die Festsetzung: „In Wohngebäuden ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig.“

Eine solche Festsetzung kann ebenfalls auf § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB gestützt werden.

Vgl. BVerwG, Urteile vom 8.10.1998 – 4 C 1.97-, ZfBR 1999, 43; Ernst-Zinkhahn-Bielenberg, BauGB, § 9 Rn 70a

4. Anordnung der Stellplätze

Nach dem derzeitigen Entwurf des Bebauungsplans sind Stellplätze überall auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und gemäß der textlichen Festsetzung 1.0 auch auf der nicht überbaubaren Fläche, soweit sie einen Mindestabstand von 1,5 m zu Verkehrsflächen einhalten. Damit wären Stellplätze auch im rückwärtigen Grundstücksbereich, seitlich zu den Gärten der Nachbarn zulässig. Dies kann zu erheblichen Verschlechterungen und Wertverlusten für die Nachbargrundstücke führen.

Wir schlagen vor, nach Festlegung verkleinerter überbaubarer Grundstücksflächen (siehe oben 1.) durch textliche Festsetzung zu regeln, dass Stellplätze nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Im Gegenzug sollte auf die Forderung eines Mindestabstandes von 1,5 m zwischen Verkehrsfläche und Stellplatz verzichtet werden. Im Plangebiet gibt es bereits zahlreiche Stellplätze, die rechtwinklig zur Straße und unmittelbar an der Straße angelegt sind. Eine solche Anordnung ist nachbarschonender als eine Anordnung im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt abgewogen:

Zu 1. Überbaubare Grundstücksfläche

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird gewährleistet durch die entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen Weilautstraße, Schillerstraße, Prof.-Katerkamp-Straße und Goethestraße festgesetzte überbaubare Fläche mit einer Traufhöhe von 7,50 m und einer Firsthöhe von 12,00 m sowie der Ausweisung eines Innenbereiches mit der reduzierten Traufhöhe von 5,00 m und der reduzierten Firsthöhe von 10,00 m.

Der Ausführung, dass das Maß der größten bereits realisierten Bautiefe für das Gebäude Goethestr. 20, gemessen von der Prof.-Katerkamp-Straße aus, festgesetzt werden müsste, wird widersprochen. Die Bautiefe dieses Gebäudes, gemessen von der Goethestraße aus, würde eine wesentlich tiefere Bebauung von ca. 36 m mit den höheren Trauf- und Firsthöhen zulassen, insbesondere entlang der Goethestraße. Um das verfolgte Ziel der maßvollen Nachverdichtung in diesem Planbereich zu erreichen, wurde deshalb die Festsetzung der Bautiefe entlang der vorhandenen Erschließungsstraße mit einem Abstand von 5 m zur Straße auf eine Tiefe von 20 m reduziert.

Ein Wildwuchs an Hinterlandbebauung und Gebäudestellungen ist aufgrund der beabsichtigten planerischen Festsetzungen nicht zu befürchten. Da Wohnbauflächen mit entsprechenden Bebauungsmöglichkeiten derzeit nicht dem Bedarf entsprechend vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass Bauherren ihre Grundstücke sinnvoll nutzen.

Darüber hinaus würde auch eine Unterscheidung von 1. und 2. Baureihe durch Unterbrechung der überbaubaren Flächen dem Ziel der maßvollen Nachverdichtung zuwiderlaufen, da insbesondere für die Grundstücke entlang der Schiller- und Goethestraße keine Möglichkeit für die Realisierung einer Hinterlandbebauung geschaffen würde. Die durchgehende überbaubare Fläche weist den Vorteil auf, auch für diese Grundstücke eine Nachverdichtung, z.B. durch Anbauten zu ermöglichen.

Zu 2. First- und Traufhöhen

Auch die festgesetzten First- und Traufhöhen entsprechen dem städtebaulichen Ziel der maßvollen Nachverdichtung. Insbesondere die Ausweisung der Traufhöhe und deren Überschreitung auf maximal 40 % der jeweiligen Trauflänge ermöglichen eine deutlich bessere Ausnutzung der Dachgeschosse und die zusätzliche Schaffung von Wohneinheiten in den Dachgeschossen. Die ausgewiesenen Trauf- und Firsthöhen sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung getroffen worden und sichern die Maßstäblichkeit der baulichen Anlagen untereinander und im Interesse einer ausgewogenen Stadtbildgestaltung.

Zu 3. Zahl der Wohneinheiten

Der Anregung, die Zahl der Wohneinheiten zu beschränken, wird nicht gefolgt.

Insbesondere die Aussage, es sollte verhindert werden, dass auf den Grundstücken Wohnanlagen mit einer Vielzahl kleiner Wohnungen entstehen, ist so nicht nachvollziehbar. Die Grundsätze der Bauleitplanung beruhen auch darauf, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten (§ 1 BauGB). Dabei sind u.a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen. Dieses bedeutet, dass insbesondere auf die Bedürfnisse der Familien, der jungen, der alten und der behinderten Menschen eingegangen werden muss. Somit sind gerade auch kleine Wohneinheiten gefragt. Ohne die Beschränkung der Wohneinheiten bleiben die Bauherren flexibler bei der Realisierung von Bauvorhaben für die unterschiedlichen Nutzergruppen und können die Größe der Wohneinheiten bedarfsorientiert festlegen. Dem Ziel des „Mehrgenerationen Wohnen“ im Quartier wird damit entsprochen.

Die Anlage von Stellplatzflächen auf den jeweiligen Grundstücksflächen soll über die getroffenen Festsetzungen hinaus nicht weiter reglementiert werden, um den Grundstückseigentümern im Hinblick auf die verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen eine hohe Flexibilität bei der Umsetzung möglicher Bauvorhaben zu eröffnen. Die Anmerkung „dass PKW von vornherein lieber auf der öffentlichen Verkehrsfläche abgestellt werden“ ist lediglich eine Vermutung. Eine weitergehende Regelung wird deshalb unter Berücksichtigung des mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziels und den ohnehin bestehenden bauordnungsrechtlichen Vorgaben für die Errichtung und Nutzung von Stellplätzen für nicht erforderlich gehalten. Hierzu sind entsprechende ordnungsrechtliche Anordnungen, wie z.B. Halte- oder Parkverbote etc. erforderlich.

Auch dem Vorschlag, je angefangener 200 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zuzulassen, kann nicht gefolgt werden. Im Planbereich befindet sich bereits ein Wohngebäude, welches Wohneinheiten je 130 m² Grundstücksfläche aufweist. Darüber hinaus ist eine Beschränkung der WOHNHEITEN mit einer willkürlich gewählten Grundstücksgröße als Bezug auch im Sinne der Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer nicht zu wählen. Es würde der städtebaulichen Situation und den mit der Planung verfolgten Zielen nicht gerecht, wenn bei einer Grundstücksgröße von 199 m² nur eine Wohneinheit, bei einer Grundstücksgröße von 201 m² jedoch zwei Wohneinheiten realisiert werden könnten.

Zu 4. Anordnung der Stellplätze

Bei Realisierung von Hinterlandbebauung werden zwangsläufig Stellplätze auch im hinteren Grundstücksteil realisiert. An der Festsetzung, dass Garagen, Stellplätze und Carports einen Mindestabstand zur Verkehrsfläche von 1,50 m einhalten müssen, wird festgehalten, um für die Verkehrsteilnehmer genügend „freien Blick“ auf die Straßenverkehrsflächen zu gewährleisten und den Straßenraum optisch nicht zu sehr einzuengen.

Anlieger 1 der Weilautstraße vom 15.01.2018

Text der Stellungnahme:

Zum Bebauungsplan-Entwurf haben wir folgende Anregungen und Bedenken:

Bisher existierte für unsere Grundstücke ein Bebauungsplan, der jedoch nicht das Grundstück Ecke Weilautstraße/Schillerstraße einschloss. Für die Ecke Schillerstraße/Weilautstraße, Flurstück 88, war kein Bebauungsplan vorhanden.

In Ihrem neuen Bebauungsplan wurden die First- und Traufhöhen ohne Bezug zum bisherigen Bebauungsplan neu festgelegt.

Die bisherige Bautiefe war auf 15 m festgesetzt, die vorhandenen First- und Traufhöhen der bisherigen Häuser wurden nicht berücksichtigt. In den Bebauungsplänen der Umgebung (34, 66, 14) sind 15 m bis 17 m Bautiefe bestimmt. Hier stellt sich uns die Frage, warum weder auf den bestehenden Bebauungsplan noch auf umliegende Pläne Bezug genommen wird. Die Überplanung des bestehenden Bebauungsplanes scheint sich ausschließlich an den Interessen eines Bauvorhabens zu orientieren.

Mit der Überplanung des bisherigen Bebauungsplanes ohne Bürgerbeteiligung/-Anhörung sind wir nicht einverstanden.

Auf dem Flurstück 88 wurden bereits das Einfamilienhaus und der Baumbestand entfernt. Wir vermissen in der textlichen Festsetzung des B-Planes 47 den Erhalt vorhandener Grünanlagen. Bitte nehmen Sie den Zusatz eines Pflanzgebotes auf:

Auf den nach § 9 (1) BauO NW zu begrünenden, nicht überschaubaren Grundstücksflächen ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mittlerer Größe (ca. 3,00 m, auch Obstbäume) zu pflanzen und zu erhalten. Die Gartenanlagen sind naturnah zu gestalten und mit einheimischen Sträuchern/Bäumen zu bepflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

Leitlinien

Bemerkenswert ist die Arbeit des Sachausschusses, der sich mit den allgemeinen Leitlinien der Bebauung auseinandersetzt.

Es verwundert jedoch sehr, dass durch Frau Korten auf demographische Entwicklungen und Aussagen der Stadt Köln zurückgegriffen wird. Ist Ochtrup als Kleinstadt mit etwa 20.000 Einwohnern mit einer Großstadt wie Köln vergleichbar? Sind in Ochtrup etwa keine Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung vorhanden? Wir verweisen hier auf die „Trends der Bevölkerungsentwicklung in Ochtrup“, die u.a. auf der Homepage der Stadt Ochtrup veröffentlicht wurden. Legt man die vorhandenen Daten und Erhebungen der Stadt Ochtrup zugrunde, ergibt sich laut Bertelsmannstiftung bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungszuwachs von 2,1 %. Die Erhebung benennt gute Gründe, sich intensiver mit der Lebensqualität in älteren Einfamilienhausgebieten für alte und neue Bewohner auseinanderzusetzen. Siehe die Projekte Jung kauft Alt/Quartiersentwicklung etc.

Zieht man die Daten der IT.NRW – Landesdatenbank NRW als Datengrundlage heran, so wird insbesondere die ältere Bevölkerung in Ochtrup stark ansteigen. Eine erste Befragung von Ochtruper Bürgern im Rahmen einer Masterarbeit ergab hier, dass 79 % der Befragten aus Ochtrup, die ihr Alter von 45 Jahren und älter angaben, im Alter ihr eigenes Haus als Wohnort bevorzugen.

Bauleitlinien sind sicherlich erstmal hilfreich, aber aus Sicht der Bürger lediglich Reaktionen auf Bauanträge. Für Ochtrup liegt kein Stadtentwicklungskonzept vor. Leitlinien können es nicht ersetzen. Eine Definition der Begrifflichkeit „Maßvolle Nachverdichtung“ wurde nicht präzise (mit Kriterien) erläutert.

Empfehlenswert ist der Blick auch auf die Nachbarstädte, in denen Architekten ein Stadtentwicklungskonzept entwickeln (siehe Steinfurt). Warum nicht auch in Ochtrup.

Für etliche Projekte hat die Stadt Ochtrup Wettbewerbe und Ausschreibungen in Ochtrup bereits initiiert (siehe Wallanlagen etc.). Ein Gesamtkonzept zur Stadtentwicklung mit Beteiligung der Bürger ist die Antwort auf den Unmut vieler Bürger und Bürgerinnen.

Fürsorgepflicht der Stadt Ochtrup als Schulträger

Mehrfach wurde von den Anwohnern die problematische Verkehrssituation an der Ecke Schillerstraße/Weilautstraße angesprochen, beziehungsweise Politiker zum Ortstermin gebeten. Die Schillerstraße erschließt von der Gronauer Straße die Lamberti-Schule, den Kindergarten St. Stephan sowie den DRK-Kindergarten. Bei der letzten Ratssitzung des vergangenen Jahres wurde Herr Hutzenlaub persönlich von unserem Nachbarn, Herrn ____, eingeladen, sich die Situation vor Ort mit uns anzusehen. Eine Terminabsprache ist bereits erfolgt.

Bei einem Bauvorhaben mit 12 Wohnungen Ecke Weilautstraße/Schillerstraßen werden auch zusätzlich 12 Parkplätze notwendig, die sicherlich den heutigen Bedarfen nicht mehr entsprechen. Schon jetzt ist morgens/mittags ein Verkehrschaos zu beobachten, da viele Eltern ihre Kinder mit dem Auto zur Schule bringen und abholen. Es wird teilweise in 2-er Reihen geparkt, um die Kinder aussteigen zu lassen.

Kinder laufen vom Bürgersteig zwischen den geparkten Fahrzeugen auf die Schulseite zu. Bei weiteren Stellplätzen, die sicherlich auch auf der Straße parken werden, wird der Verkehr noch chaotischer.

Bei einer Änderung des Bebauungsplanes wie vorgesehen, ist darüber hinaus im überplanten Gebiet mit weiteren Mehrfamilienhäusern zu rechnen. Da eine Festlegung der Wohneinheiten nicht erfolgt, können auch auf anderen Grundstücken im Geviert Häuser mit beliebig vielen Wohneinheiten errichtet werden, hierdurch ist mit einem weiteren Anstieg an Fahrzeugen, die auf den öffentlichen Verkehrswegen abgestellt werden, zu rechnen.

Wir fordern daher eine Begrenzung der Wohneinheiten im Bebauungsplan und schlagen hier eine Wohneinheit bis maximal 250 m² vor.

Ist der Schulträger hier nicht in seiner Verantwortung gefragt? Hat er keine Fürsorgepflicht gegenüber Schul- und Kleinkindern? Umso mehr erstaunt es, dass der Ausschuss Planen und Bauen keinerlei Kenntnis von der Schul- und Kindergartensituation hatte und laut Herrn Dankbar erst vor der Abstimmung von Bürgern darauf hingewiesen wurde.

Werden Baumaßnahmen nur im luftleeren Raum geplant. Schaut man nicht weiter als bis zur eigenen Aufgabenstellung?

Schon vor Jahren wurde durch den Einspruch der Nachbarn an der Weilautstraße Nr. 20 ein Bauplan geändert mit 8 Wohneinheiten, der sich in die vorhandene Bebauung wunderbar einfügt. Das verstehen wir unter maßvoller Nachverdichtung.

Wir bitten Sie um Stellungnahme und um Berücksichtigung der genannten Punkte.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt abgewogen:

Die festgesetzten First- und Traufhöhen entsprechen dem städtebaulichen Ziel einer maßvollen Nachverdichtung. Diese ermöglichen eine deutlich bessere Ausnutzung der Dachgeschosse und damit die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.

Auch in den benannten Bebauungsplänen sind zum Teil schon größere Bebauungstiefen ausgewiesen. Die durchgehende überbaubare Fläche weist den Vorteil auf, dass auch für kleinere Grundstücke eine Möglichkeit zur Nachverdichtung, z.B. durch Anbauten ermöglicht wird.

Die Vermutung, die Überplanung orientiere sich ausschließlich an dem Interesse eines Bauvorhabens, wird zurückgewiesen. Sie trifft nicht zu.

Die im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahrensschritte zur Aufstellung/Änderung eines Bauleitplanes werden eingehalten und somit wird auch der erforderlichen Bürgerbeteiligung Rechnung getragen.

Auf den Zusatz eines Pflanzgebotes wird verzichtet, da dieses eine erhebliche Beeinträchtigung des mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziels einer maßvollen und flexiblen Nachverdichtung auf den Grundstücken beinhaltet.

Die Anregungen zu den Leitlinien werden zur Kenntnis genommen. Das Stadtentwicklungskonzept sowie dessen Fortschreibung sind auf der Homepage der Stadt Ochtrup einzusehen.

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- oder Parkverbote etc. erforderlich.

Der Anregung, die Anzahl der Wohneinheiten zu begrenzen, wird nicht gefolgt.

Die Grundsätze der Bauleitplanung beruhen auch darauf, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten (§ 1 BauGB). Dabei sind u.a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen. Dieses bedeutet, dass insbesondere auf die Bedürfnisse der Familien, der jungen, der alten und der behinderten Menschen eingegangen werden muss. Somit sind gerade auch kleine Wohneinheiten gefragt. Ohne die Beschränkung der Wohneinheiten bleiben die Bauherren flexibler bei der Realisierung von Bauvorhaben für die unterschiedlichen Nutzergruppen und können die Größe der Wohneinheiten bedarfsorientiert festlegen. Dem Ziel des „Mehrgenerationen Wohnen“ im Quartier wird damit entsprochen.

Dem Vorschlag, je angefangener 250 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zuzulassen, kann nicht gefolgt werden. Im Planbereich befindet sich bereits ein Wohngebäude, welches Wohneinheiten je 130 m² Grundstücksfläche aufweist. Darüber hinaus ist eine Beschränkung der Wohneinheiten mit einer willkürlich gewählten Grundstücksgröße als Bezug auch im Sinne der Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer nicht zu wählen. Dies würde der städtebaulichen Situation nicht gerecht, wenn bei einer Grundstücksgröße von 249 m² nur eine Wohneinheit, bei einer Grundstücksgröße von 251 m² jedoch zwei Wohneinheiten realisiert werden könnten.

Ergänzend wird auf die Ausführungen im Prüfungsergebnis zur Stellungnahme der Rechtsanwälte Baumeister Bezug genommen.

Ein Anlieger der Goethestraße vom 16.01.2018

Text der Stellungnahme:

Zum Bebauungsplan-Entwurf habe ich folgende Anregung:

Bei den rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen zur Realisierung von Hinterlandbebauung ist meines Erachtens nicht auf die sicherheitsrelevanten Aspekte, wie Feuerwehrezufahrt zur brand-schutztechnischen Absicherung eingegangen worden, was sicherlich prüfenswert ist.

Dies bezieht sich im Besonderen auf die Parzelle 82, die sich zum Hinterland verjüngt.

Inwieweit dies auch auf andere Bereiche der Hinterlandbebauung zutrifft, kann ich nicht beurteilen, sollte aber geprüft werden.

Ergebnis der Prüfung:

Im Genehmigungsverfahren gemäß § 67 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) ist bei der Realisierung von Bebauungen der Bauherr bzw. sein Architekt verantwortlich für die Einhaltung der entsprechenden Bauvorschriften. Sofern ein Bauantrag beim Kreis Steinfurt als Bauaufsichtsbehörde gestellt wird, prüft der Kreis Steinfurt die Einhaltung der Bauvorschriften. Eine weitergehende Regelung im Rahmen der Bauleitplanung wird für nicht erforderlich angesehen.

Anliegerin 2 der Weilautstraße vom 16.01.2018

Text der Stellungnahme:

Zu der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 möchte ich als betroffene Bürgerin folgende Einwände erheben und bitte Sie, basierend darauf, die Planung zu überdenken und meine Anmerkungen zu berücksichtigen:

1. Eine städtebauliche geordnete Siedlungsentwicklung, wie in der Begründung vorgegeben, ist durch einen Wildwuchs an Hinterlandbebauung nicht gegeben. Der vorliegende Bebauungsplan ist daher überhaupt nicht zielführend, um eine geordnete Siedlungsentwicklung zu verwirklichen. Ergänzend hierzu müssen wir als Bürger davon ausgehen, dass auch weitere Bebauungspläne in den kommenden Jahren in ähnlicher Weise geändert werden. Da eine städtebauliche Entwicklung u.a. beinhaltet, dass die Bebauung nach außen hin flacher wird und im Innenbereich höher und dichter ist, lässt sich von dem aufgestellten Bebauungsplan ableiten, dass sämtliche Bebauungspläne, die sich zumindest in vergleichbarem Radius um den Innenstadtbereich – eventuell auch darüber hinaus – künftig mindestens an die vorgegebenen First- und Traufhöhen sowie das Maß an überbaubarer Fläche beinhalten werden. Anderenfalls würde es den Eindruck erwecken, dass es sich bei der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 um eine Gefälligkeitsplanung handelt.

Die Auswirkungen der Änderung von Bebauungsplänen in diese Richtung wurden nicht untersucht, daher sind sich daraus ergebende Effekte nicht abzuschätzen, eine Ermittlung der Nachfolgelasten hat nicht stattgefunden. Die Festsetzungen im Bebauungsplan orientieren sich in keinerlei Weise am bestehenden Bebauungsplan oder an Bebauungsplänen der direkten Umgebung. Auch im Hinblick auf weitere Bebauungspläne fordere ich Sie daher auf, die Anzahl der Wohneinheiten im Bebauungsplan pro Quadratmeter zu begrenzen. Ich schlage hier eine Wohneinheit pro 250 Quadratmeter vor, um die Anzahl an Wohneinheiten für das gesamte Geviert langfristig zu deckeln. Ebenso weise ich auf die Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern in unmittelbarer Nähe zu Grundschule und Kindergarten hin, die bei einer nichterfolgten Begrenzung der Wohneinheiten sowie einer fehlerhaften Stellplatzordnung ins Unermessliche steigt, da öffentliche Verkehrsflächen und das gesamte Geviert vermehrt als Stellplätze verwendet werden.

Zugleich weise ich darauf hin, dass die für die Bebauung vorgesehene Fläche deutlich zu groß ist, der Bedarf hierfür wurde im Vorfeld nicht untersucht. Ergänzend hat das Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in der Planung keine Beachtung gefunden, da u.a. auch eine Bebauung über die Knötellinie hinaus zugelassen wird, sofern die angegebenen Trauf- und Firsthöhen im hinteren Bereich Berücksichtigung finden.

Bei der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurde keine langfristige Betrachtung vorgenommen. So findet im Bericht „Trends der Bevölkerungsentwicklung in Ochtrup“ auch Erwähnung, dass über das Jahr 2040 hinaus in fast allen Wahlbezirken Bevölkerungsrückgänge zu erwarten sind. Auch in Ochtrup kann daher nicht mehr mit einem kontinuierlichen Wachstum geplant werden, wie es nun die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 suggeriert. Im vorgenannten Bericht werden ebenso kommunale Handlungsfelder und mögliche Maßnahmen aufgeführt, die von der Stadt jedoch keinerlei Anwendung gefunden haben, so z.B. eine Analyse des Wohnungsbestandes und der Bewohnerstruktur auf Grundlage der Kommunalstatistik, Bewohnerbefragung, regelmäßige Erhebung von Indikato-

ren, die negative Entwicklungen frühzeitig anzeigen, Erarbeitung von integrierten Entwicklungskonzepten, bestandsorientierte Siedlungsentwicklung, um nur einige aufgeführte Maßnahmen zu nennen.

2. Unter 4.2. der Begründung wird erläutert, dass nur Bauflächen in dem Umfang ausgewiesen werden, der sich aus der Nachfragesituation unter Berücksichtigung einer maßvollen zukünftigen Entwicklung ergibt. Ich fordere die Stadt Ochtrup daher auf, mir diese Nachfragesituation anhand einer ausführlichen Darstellung von Zahlen, die sich konkret auf die Stadt Ochtrup beziehen, zu erläutern. Das Bauvorhaben eines einzelnen Grundstücksbesitzers lässt sich keinesfalls als Nachfragesituation betiteln. Bislang konnte von der Stadtverwaltung hier einzig die Nachfrage an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser konkretisiert werden. Die Bedarfssituation für einzelne Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern wurde zu keinem Zeitpunkt von der Stadt veranschaulicht und den Bürgern entsprechend dargelegt. Lediglich die „Trends der Bevölkerungsentwicklung in Ochtrup“, die auf der Homepage der Stadt Ochtrup zu finden sind, weisen hier einige Zahlen vor, die jedoch zu keinem Zeitpunkt von der Verwaltung zu Präsentationszwecken aufgeführt wurden. In einem kürzlich erschienenen Artikel in den Westfälischen Nachrichten vom 03.01.2018, der Daten einer Untersuchung der NRW-Bank aufführte, wurde erwähnt, dass mehr als 60 % der Wohnungen in Ochtrup zum sogenannten selbstgenutzten Eigentum gehören. 37 % der Wohnungen vermietet werden sowie 2,1 % der Wohnungen leer stehen. Fraglich ist hier, warum 2,1 % der Wohnungen leer stehen, eine Ursachenanalyse ist für die Entwicklung eines weiteren Bedarfs zwingend erforderlich.

Ich bitte um ausführliche Stellungnahme zu den von mir getätigten Einwendungen und weise darauf hin, dass ich mir im Laufe des Verfahrens weitere Einwendungen vorbehalte. Ich fordere Sie weiterhin auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Änderung am Bebauungsplan in der vorgesehenen Weise nicht vorzunehmen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt abgewogen:

Zu 1.:

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird gewährleistet durch die entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen Weilautstraße, Schillerstraße, Prof.-Katerkamp-Straße und Goethestraße festgesetzte überbaubare Fläche mit einer Traufhöhe von 7,50 m und einer Firsthöhe von 12,00 m sowie der Ausweisung eines Innenbereiches mit der reduzierten Traufhöhe von 5,00 m und der reduzierten Firsthöhe von 10,00 m.

Ein Wildwuchs an Hinterlandbebauung ist aufgrund der beabsichtigten planerischen Festsetzungen nicht zu befürchten. Da Wohnbauflächen mit entsprechenden Bebauungsmöglichkeiten derzeit nicht dem Bedarf entsprechend vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass Bauherren ihre Grundstücke sinnvoll nutzen.

Um eine dem Bedarf entsprechende Entwicklung zu fördern, werden Bebauungspläne regelmäßig den jeweiligen Entwicklungen angepasst. Dieses spiegelt sich u.a. auch in den vielfältig durchgeführten Änderungen der Bebauungspläne in den letzten Jahren wider. Somit kann von einer „Gefälligkeitsplanung“ für diesen Bereich keine Rede sein.

Der Anregung, die Zahl der Wohneinheiten auf eine Wohneinheit pro 250 Quadratmeter zu beschränken, wird nicht gefolgt.

Die Grundsätze der Bauleitplanung beruhen auch darauf, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten (§ 1 BauGB). Dabei sind u.a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen. Dieses bedeutet, dass insbesondere auf die Bedürfnisse der Familien, der jungen, der alten und der behinderten Menschen eingegangen werden muss. Somit sind gerade auch kleine Wohneinheiten gefragt. Ohne die Beschränkung der Wohneinheiten bleiben die Bauherren flexibler bei der Realisierung von

Bauvorhaben für die unterschiedlichen Nutzergruppen und können die Größe der Wohneinheiten bedarfsorientiert festlegen. Dem Ziel des „Mehrgenerationen Wohnen“ im Quartier wird damit entsprochen.

Dem Vorschlag, je angefangener 250 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zuzulassen, kann nicht gefolgt werden. Im Planbereich befindet sich bereits ein Wohngebäude, welches Wohneinheiten je 130 m² Grundstücksfläche aufweist. Darüber hinaus ist eine Beschränkung der Wohneinheiten mit einer willkürlich gewählten Grundstücksgröße als Bezug auch im Sinne der Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer nicht zu wählen. Dies würde der städtebaulichen Situation nicht gerecht, wenn bei einer Grundstücksgröße von 249 m² nur eine Wohneinheit, bei einer Grundstücksgröße von 251 m² jedoch zwei Wohneinheiten realisiert werden könnten.

Die Anlage von Stellplatzflächen auf den jeweiligen Grundstücksflächen soll über die getroffenen Festsetzungen hinaus nicht weiter reglementiert werden, um den Grundstückseigentümern im Hinblick auf die verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen eine hohe Flexibilität bei der Umsetzung möglicher Bauvorhaben zu eröffnen. Der Befürchtung, dass öffentliche Verkehrsflächen als Parkraum genutzt werden, kann mit Mitteln der Bauleitplanung nicht entgegengetreten werden. Hierzu sind entsprechende ordnungsrechtliche Anordnungen, wie z.B. Halte- oder Parkverbote etc. erforderlich. Eine weitergehende Regelung wird deshalb unter Berücksichtigung des mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziels und den ohnehin bestehenden baur Ordnungsrechtlichen Vorgaben für die Errichtung und Nutzung von Stellplätzen für nicht erforderlich gehalten.

Auch dem Einwand, dass die für die Bebauung vorgesehene Fläche zu groß sei und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden keine Beachtung gefunden hat, wird widersprochen. Alleine schon durch die Aufstellung der Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung und der Nachdichtung spricht für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da ansonsten Flächen im Außenbereich, also landwirtschaftlich genutzte Flächen für weitere Wohngebietsausweisungen in Anspruch genommen werden müssten. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl wird die Bodenversiegelung eines Grundstückes beschränkt und dabei ist es unerheblich, ob eine Bebauung vor einer Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen endet oder eine darüber hinausgehende Bebauung realisiert wird.

Der Hinweis auf „Trends der Bevölkerungsentwicklung in Ochtrup“ wird zur Kenntnis genommen, jedoch dem Einwand, dass die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 47 kontinuierliches Wachstum suggeriert, wird widersprochen. Durch diese Planung wird die Möglichkeit geschaffen, Wohngebäude entsprechend dem heutigen Bedarf und auch dem (kurzfristig) zu erwartenden Bedarf zu realisieren. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass entsprechend der demografischen Entwicklung gerade der Bedarf an Single-Wohnungen und altengerechten, barrierefreien Wohnungen weiterhin steigen wird.

Zu 2.:

Die Ausweisung und Entwicklung von neuen Wohnbauflächen in Ochtrup basiert auf der Grundlage des Regionalplanes Münsterland. Ziel ist es, bedarfsgerecht Wohnbauland unter dem Aspekt der sozialgerechten Bodennutzung zu schaffen.

Anmerken lässt sich generell, dass nennenswerte Leerstände im Wohnungsbau der Stadt Ochtrup nicht bekannt sind.

Die Stadt Ochtrup hat schon frühzeitig Innenentwicklung betrieben und ihre bauliche Entwicklung in den letzten Jahren auf innerstädtische Flächen konzentriert. Brachflächen, die planerisch für eine Wohnnutzung entwickelt werden können, sind nicht vorhanden bzw. für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Der Innenentwicklung wird weiterhin der Vorrang vor der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich gegeben. Hierzu zählen insbesondere die Nachverdichtung des Innenbereiches u.a. durch Geschoss-/Mietwohnungsbau und die Realisierung von Hinterlandbebauungen.

Letzteres kann seitens der Stadt Ochtrup nur als Angebotsplanung ausgewiesen werden, da sich die Grundstücksflächen im Privateigentum befinden und eine Bebauung somit vom Interesse des

jeweiligen Eigentümers abhängt. Hierzu sind bereits seit langem verbindliche Bauleitplanungen durchgeführt worden.

Für die Entwicklung im Geschoss-/Mietwohnungsbau lässt sich herausstellen, dass zurzeit konkrete Planungen an der Horst-/Fürstenbergstraße, an der Prof.-Gärtner-Straße und an der Bültstraße vorliegen. Diese Innen- bzw. Altstadtlagen sollen für barrierefreie zwei- und drei-Raum-Wohnungen errichtet werden, um den Bedarf der Single- und zwei-Personen-Haushalte, insbesondere auch im Hinblick auf die immer älter werdende Bevölkerung, teilweise zu decken. Auch hierfür sind bereits verbindlichen Planungen durchgeführt worden bzw. befinden sich die Bebauungspläne in Aufstellung.

Zudem liegen der Stadt Ochtrup zwischen Laurenzstraße und Beethovenstraße konkrete Planungen für Wohnungsbau für niedrigere Einkommen vor, so dass auch für diese Bevölkerungsgruppe der Bedarf in der nächsten Zeit teilweise gedeckt werden kann. Eine verbindliche Bauleitplanung ist in Aufstellung, auch mit dem Ziel, dieses Quartier langfristig nachzuverdichten und aufzuwerten.

Darüber hinaus ist die Nachfrage nach eigentumsbildenden Wohnformen, z. B. für junge Familien, im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser groß. Die Stadt Ochtrup engagiert sich u. a. durch die Förderung mit dem Programm „Jung kauft Alt“, wobei hier jedoch nur vereinzelt Gebäude und Grundstücksflächen in Anspruch genommen werden. Der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern kann hierüber nicht gedeckt werden.

Allein bei der Stadt Ochtrup werden Interessentenlisten mit über 200 Bewerbern geführt, die gerne kurzfristig bauen möchten. Weitere Anfragen liegen bei anderen Investoren vor. Somit kann derzeit ein Nachfrageüberhang konstatiert werden, wobei das Vermarktungspotenzial an städtischen Neubaugrundstücken ausgeschöpft ist.

Der tatsächliche Bedarf auch für Ochtrup wird sich immer an auf dem Wohnungsmarkt angebotenen Objekten orientieren.

Zu dem Hinweis der Untersuchung der NRW-Bank wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Angaben und Parameter dieser Untersuchung nicht hinreichend bekannt sind. Wenn der Wohnungsleerstand mit 2,1 % angegeben wird, so ist dieser Umstand möglicherweise z.B. auf Renovierungen, Sanierungen oder einfach im Umzug befindliche Wohneinheiten zurückzuführen oder aber auf sanierungs- oder renovierungsbedürftige Wohneinheiten, die in ihrem derzeitigen Zustand nicht dem zeitgemäßen Wohnen entsprechen.

Ergänzend wird auf die Ausführungen im Prüfungsergebnis zur Stellungnahme der Rechtsanwälte Baumeister Bezug genommen.

Anliegerin 3 der Weilautstraße vom 16.01.2018

Text der Stellungnahme:

Zum Entwurf der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 47 möchte ich folgende Einwendungen mitteilen:

- Durch die Änderung wird in unserem Wohnquartier das Maß der baulichen Nutzung verdoppelt. In der Begründung wird erläutert, dass auf die vorhandene Bebauung Bezug genommen wird. Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich aber überwiegend um Einfamilienhäuser, insofern wird der Bezug zur vorhandenen Bebauung nicht hergestellt und die Interessen der in Einfamilienhäusern lebenden Anwohner nicht berücksichtigt. Daher sollte das Maß der baulichen Nutzung hier angepasst und die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt werden. In diesem Zusammenhang verweise ich auf die gängige Praxis in anderen Bauleitplanverfahren. Eine gleiche Verfahrensweise ist in unserem Wohnbereich gerecht und notwendig.
- In Anbetracht des starken Verkehrsaufkommens auf der Weilautstraße und angrenzenden Anliegerstraßen – insbesondere während der Schul- und Kindergartenzeiten – möchte ich auf die bereits jetzt schon hohen Einschränkungen und Belastungen der Anwohner hinweisen. In der Begründung zum Bebauungsplan ist kein Hinweis zu erkennen, wie das erhöhte Ver-

kehrsaufkommen durch die zusätzlich möglich werdende Wohnbebauung aufgefangen werden könnte. Hier appelliere ich an alle hier verantwortlichen Entscheidungsträger, diese Problematik zu beachten und in die Planung mit einfließen zu lassen. Ein erster Schritt wäre eine Festsetzung von Stellplätzen pro Wohneinheit. Bei einer Festlegung von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit würde das Verkehrsaufkommen und die Park- und Abstellssituation von PKW's reguliert.

- Mit dem Bebauungsplan soll eine Bebauung des Hinterlandes ermöglicht werden. Im inneren Planbereich halte ich eine Traufhöhe von max. 4,50 m für ausreichend, um eine erdrückende Wirkung auf die bereits bestehende Bebauung mit Einfamilienhäusern zu vermeiden.
- Grundstücke in einem bestehenden Bebauungsplan sollten besondere Berücksichtigung finden und mit den Anwohnern besprochen werden.

Wir bitten um Stellungnahme.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt abgewogen:

Der Einwand, dass das Maß der baulichen Nutzung verdoppelt wurde, kann nicht nachvollzogen werden. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 47 wird entlang der Weilautstraße eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 ausgewiesen, die im rückwärtigen Bereich, sprich bei der Hinterlandbebauung, auf 0,3 und 0,4 reduziert wird. Bei den derzeitigen Ausweisungen einer zweigeschossigen Bebauung von 0,4 als Grundflächenzahl und 0,8 als Geschossflächenzahl wurde keine Verdoppelung vorgenommen.

Auch dem Hinweis auf eine überwiegende Einfamilienhausbebauung kann so nicht gefolgt werden, da für dieses Quartier, insbesondere entlang der Prof.-Katerkamp-Straße die Mehrfamilienhausbebauung überwiegt. Hier stehen 22 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern einer Anzahl von 10 Einfamilienhäusern gegenüber.

In Bezug auf die Begrenzung von Wohneinheiten wird angemerkt, dass die Grundsätze der Bauleitplanung auch darauf beruhen, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten (§ 1 BauGB). Dabei sind u.a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen. Dieses bedeutet, dass insbesondere auf die Bedürfnisse der Familien, der jungen, der alten und der behinderten Menschen eingegangen werden muss. Somit sind gerade auch kleine Wohneinheiten gefragt. Ohne die Beschränkung der Wohneinheiten bleiben die Bauherren flexibler bei der Realisierung von Bauvorhaben für die unterschiedlichen Nutzergruppen und können die Größe der Wohneinheiten bedarfsorientiert festlegen. Dem Ziel des „Mehrgenerationen Wohnen“ im Quartier wird damit entsprochen.

Auch die Forderung nach einer in allen Bauleitplanverfahren „gleichen“ und somit „gerechteren“ Verfahrensweise kann nicht gefolgt werden, da für jedes einzelne Bauleitplanverfahren die Ausweisungen nach den für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlichen Gesichtspunkten getroffen werden.

In Bezug auf das erhöhte Verkehrsaufkommen durch zusätzliche Wohnbebauung bleibt anzumerken, dass die vorhandenen Straßen für dieses Verkehrsaufkommen ausgelegt sind.

Die Anlage von Stellplatzflächen auf den jeweiligen Grundstücksflächen soll über die getroffenen Festsetzungen hinaus nicht weiter reglementiert werden, um den Grundstückseigentümern im Hinblick auf die verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen eine hohe Flexibilität bei der Umsetzung möglicher Bauvorhaben zu eröffnen. Der Befürchtung, dass öffentliche Verkehrsflächen als Parkraum genutzt werden, kann mit Mitteln der Bauleitplanung nicht entgegengetreten werden. Hierzu sind entsprechende ordnungsrechtliche Anordnungen, wie z.B. Halte- oder Parkverbote etc. erforderlich. Eine weitergehende Regelung wird deshalb unter Berücksichtigung des mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziels und den ohnehin bestehenden baur Ordnungsrechtlichen Vorgaben für die Errichtung und Nutzung von Stellplätzen für nicht erforderlich gehalten.

Die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m würde eine erhebliche Beeinträchtigung des mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziels einer maßvollen und flexiblen Nachverdichtung auf den Grundstücksflächen beinhalten. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung über die maximal zulässige II-Geschossigkeit bei gleichzeitiger Begrenzung der Traufhöhe auf 5,00 m und der Firsthöhe auf 10,00 m tragen insoweit unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstrukturen bereits hinreichend nachbarlichen Interessen Rechnung. Die festgesetzte Geschosßflächenzahl von 0,8 ergänzt diese planerische Absicht. Damit wird die nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in allgemeinen Wohngebieten zulässige Obergrenze einer Geschosßflächenzahl von 1,2 um 1/3 unterschritten.

Ergänzend wird auf die Ausführungen im Prüfungsergebnis zur Stellungnahme der Rechtsanwälte Baumeister Bezug genommen.

Anlieger 4 der Weilautstraße vom 17.01.2018

Text der Stellungnahme:

Als Anlieger der Weilautstraße möchten wir zum Entwurf der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wie folgt Stellung nehmen:

a) Beschleunigtes Verfahren

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erfolgt im sog. beschleunigten Verfahren. Daher wird uns keine Möglichkeit eingeräumt, im Rahmen einer Bürgerversammlung über Fragen und Anregungen zu diskutieren und eine Interessensabwägung bereits bei der Entwicklung der Planungsüberlegungen einzubringen. Insofern sehen wir keine echte Beteiligung, sondern eine Ungleichbehandlung gegenüber den sonst üblichen Bauleitplanverfahren und somit eine Einschränkung bei der Abwägung der nachbarschaftlichen Interessen. Eine Begründung ist in den Festlegungen zum Bebauungsplan nicht erkennbar. Diesbezüglich bitten wir um eine Darstellung der Gründe für das beschleunigte Verfahren.

b) Stadtentwicklungskonzept

Die Begründung in Ziffer 4.1 zur geordneten städtebaulichen Entwicklung ist unseres Erachtens nicht konkret für das Plangebiet dargestellt worden, sondern basiert auf allgemeinen Aussagen, die an allen Orten der Stadt Ochtrup Gültigkeit haben könnten. So wurde von der Stadt Ochtrup kein Stadtentwicklungskonzept erstellt, das Grundlage für die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan sein könnte und sollte. Wir bitten um eine konkrete Darstellung der Festsetzungen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung der Stadt Ochtrup, die insgesamt intakt ist und einen gerechten Ausgleich der verschiedenen Interessen schafft.

c) Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich nicht – wie im Entwurf angegeben – an der vorhandenen Bebauung, sondern an dem Höchstmaß der vorhandenen Bebauung mit dem Hinweis, dass eine große gestalterische Freiheit ermöglicht werden soll. Hier wird nicht berücksichtigt, dass das Plangebiet überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut ist. Eine Abwägung dieses Sachverhalts wird nicht vorgenommen und wir befürchten einen Wildwuchs an Erschließungswegen und Bebauung im inneren Planbereich. In diesem Zusammenhang bitten wir auch um eine Prüfung und eine Mitteilung darüber, ob und wie geeignete Rettungs- und Feuerwehrezufahrten berücksichtigt werden.

Die geplanten Änderungen haben auf unsere Wohnsituation und den vorhandenen Bestand eine erdrückende Wirkung. Wir verweisen auf vergleichbare Festsetzungen des direkt angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 66. Dieser sieht wesentlich geringere Festsetzungen der baulichen Nutzung vor. Wir halten eine Traufhöhe im äußeren Planbereich von 6 m und im inneren Planbereich von 4,50 m für ausreichend. Außerdem sollte die Bebaubarkeit im Hinterland – d.h. im inneren Bereich – auf 03/06 festgelegt werden. Eine Begründung, warum höhere Traufhöhen und höhere Geschoss- und Grundflächenwerte für den uns betreffenden Planbereich gelten sollen, ist nicht ersichtlich.

Um das Maß der baulichen Nutzung zu konkretisieren, ist weiterhin eine Festlegung der Wohneinheiten pro bebaubarer Grundstücksfläche sinnvoll. Diese sollte eine Wohneinheit pro 200 m² betragen.

d) Stellplätze

Eine Stellplatzverordnung wurde von den zuständigen Gremien der Stadt Ochtrup noch nicht diskutiert. Regelungen sind insbesondere im Planbereich aufgrund der Schulweg- und Kindergarten-situation dringend notwendig und müssen bei den Planungen verantwortungsvoll mitbedacht werden. Der vorgelegte Bebauungsplan hat nach Meinung der Stadt Ochtrup richtungsweisende Bedeutung. Daher ist auch richtungsweisend, die Stellplatzproblematik „mit zu bedenken“. Ein Handeln nach dem derzeit geltenden Recht wäre nicht nur kurzfristig, sondern langfristig verantwortungslos. Um zusätzlichen Belastungen und Störungen im öffentlichen Verkehrsraum und der Anwohner zukünftig entgegenzuwirken, sollten im Bebauungsplan 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen werden.

Wir möchten uns folgende Anmerkungen erlauben:

In den zahlreichen Sitzungen des Ausschusses für Planen und Bauen und des Rates der Stadt Ochtrup haben wir uns ein Bild über die aktuelle Lage verschaffen können und sind selbst aktiv an die Öffentlichkeit gegangen, um für die Problematik der „maßvollen Nachverdichtung“ zu sensibilisieren. Wir haben über die Grenzen der Stadt Ochtrup hinaus – nicht nur bei Betroffenen – Gehör gefunden. Maßvolle Nachverdichtung ist in vielen Kommunen landesweit die aktuelle Lösung, um Wohnraum zu schaffen; sie wird von den Verantwortlichen propagiert und von uns nicht abgelehnt, aber kritisch betrachtet. Wieviel Wohnraum in Ochtrup tatsächlich benötigt wird, ist leider bislang nicht mit Zahlen belegt worden und kann daher für die Argumentation für die Nachverdichtung nicht nachvollziehbar angeführt werden.

Bei dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes wurden bislang die Festsetzungen in der Art und Weise getroffen, dass die baulichen Pläne auf dem Eckgrundstück Weilautstraße/Schillerstraße weitestgehend umgesetzt werden könnten. Die nachbarschaftlichen Interessen wurden bei der Entwurfsplanung nicht berücksichtigt. Dies wird z.B. daran erkennbar, dass der noch gültige und vorhandene Bebauungsplan für einen Teilbereich des überplanten Bereichs vollständig ignoriert und unberücksichtigt bleibt. Eine Begründung für dieses Vorgehen bei der Entwurfsplanung ist nicht ersichtlich. Oder gibt es sachliche Beweggründe für die Nichtbeachtung der ursprünglichen Bebaubarkeit?

Außerdem wurde der Aspekt der Generationengerechtigkeit bislang in keiner Darstellung konkret betrachtet und unter Beachtung der Nachhaltigkeit von Maßnahmen bewertet. Hier besteht dringender Nachholbedarf. Wir bitten alle Verantwortlichen im Sinne einer Generationengerechtigkeit (Kinder übernehmen Elternhäuser bzw. „Jung kauft Alt“) für alle Bürgerinnen und Bürger einen attraktiven Wohnraum tatsächlich nachhaltig zu erhalten.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt abgewogen.

Zu a) Mit der Novelle des Baugesetzbuches von 2007 ging es dem Gesetzgeber insbesondere um die „Entwicklung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“. Hierzu wurde u.a. das sogenannte beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne in der Innenentwicklung eingeführt. Da für diesen Planbereich alle Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gegeben sind, ist dieses Verfahren gewählt worden. Es beinhaltet auch, dass die Bauleitplanung nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und auch die Eingriffsregelung nicht greift. Hierdurch wird gleichzeitig auch der Anforderung an Kosten sparendes Bauen genüge getan.

Darüber hinaus können Bauvorhaben deutlich schneller realisiert werden, da das Planverfahren mit nur einer Auslegung zeitlich verkürzt wurde. Dieses kommt auch der wohnraumsuchenden Bevölkerung zugute.

Zu b) und Zu c) Die Grundsätze der Bauleitplanung beruhen auch darauf, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten (§ 1 BauGB). Dabei sind u.a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen. Dieses bedeutet, dass insbesondere auf die Bedürfnisse der Familien, der jungen, der alten und der behinderten Menschen eingegangen werden muss. Somit sind gerade auch kleine Wohneinheiten gefragt. Ohne die Beschränkung der Wohneinheiten bleiben die Bauherren flexibler bei der Realisierung von Bauvorhaben für die unterschiedlichen Nutzergruppen und können die Größe der Wohneinheiten bedarfsorientiert festlegen. Dem Ziel des „Mehrgenerationen Wohnen“ im Quartier wird damit entsprochen.

Dem Vorschlag, je angefangener 200 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zuzulassen, kann nicht gefolgt werden. Im Planbereich befindet sich bereits ein Wohngebäude, welches Wohneinheiten je 130 m² Grundstücksfläche aufweist. Darüber hinaus ist eine Beschränkung der Wohneinheiten mit einer willkürlich gewählten Grundstücksgröße als Bezug auch im Sinne der Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer nicht zu wählen. Dies würde der städtebaulichen Situation nicht gerecht, wenn bei einer Grundstücksgröße von 199 m² nur eine Wohneinheit, bei einer Grundstücksgröße von 201 m² jedoch zwei Wohneinheiten realisiert werden könnten.

Auch dem Hinweis auf eine überwiegende Einfamilienhausbebauung kann so nicht gefolgt werden, da für dieses Quartier, insbesondere entlang der Prof.-Katerkamp-Straße die Mehrfamilienhausbebauung überwiegt. Hier stehen 22 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern einer Anzahl von 10 Einfamilienhäusern gegenüber.

Eine Übernahme der Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne würde eine erhebliche Beeinträchtigung des mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziels einer maßvollen und flexiblen Nachverdichtung auf den Grundstücksflächen beinhalten. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung über die maximal zulässige II-Geschossigkeit bei gleichzeitiger Begrenzung der Traufhöhe im äußeren Bereich auf 7,50 m und der Firsthöhe auf 12,00 m sowie der Begrenzung der Traufhöhe auf 5,00 m und der Firsthöhe auf 10,00 m im inneren Bereich tragen insoweit unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstrukturen bereits hinreichend nachbarlichen Interessen Rechnung. Die festgesetzte Geschosßflächenzahl von 0,8 ergänzt diese planerische Absicht. Damit wird die nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in allgemeinen Wohngebieten zulässige Obergrenze einer Geschosßflächenzahl von 1,2 um 1/3 unterschritten.

Im Genehmigungsfreistellungsverfahren gemäß § 67 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) ist bei der Realisierung von Bebauungen der Bauherr bzw. sein Architekt verantwortlich für die Einhaltung der entsprechenden Bauvorschriften. Sofern ein Bauantrag beim Kreis Steinfurt als Bauaufsichtsbehörde gestellt wird, prüft der Kreis Steinfurt die Einhaltung der Bauvorschriften. Eine weitergehende Regelung im Rahmen der Bauleitplanung wird für nicht erforderlich angesehen.

Ein Wildwuchs an Erschließungswegen und Bebauungen im inneren Planbereich ist aufgrund der beabsichtigten planerischen Festsetzungen nicht zu befürchten. Da Wohnbauflächen mit entsprechenden Bebauungsmöglichkeiten derzeit nicht dem Bedarf entsprechend vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass Bauherren ihre Grundstücke sinnvoll nutzen.

zu d)

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Anlieger der Droste-Hülshoff-Straße vom 16.01.2018

Text der Stellungnahme:

Gerne nutzen wir als Bewohner und Immobilieneigentümer im Weilautgebiet die Gelegenheit zur Stellungnahme in der o.g. Angelegenheit.

Grundsätzlich befürworten wir die maßvolle Nachverdichtung in Siedlungsgebieten zur Schonung der Umwelt in Bezug auf Flächenressourcen und zukunftsorientierte intelligente Architektur zur Schaffung moderner Wohn- und Lebensqualität mit Mehrgenerationencharakter.

Eine Herausforderung für die maßvolle Nachverdichtung stellt daher das über Jahrzehnte gewachsene und im Einfamilienhauscharakter bestehende Weilautgebiet dar, im Besonderen entlang der Weilautstraße selbst. Daher ist eine zweigeschossige Bauweise ein erheblicher Eingriff in die Struktur des o.g. Baufeldes sowie die derartige Bebauung im Innenbereich. Eingerückte Staffelgeschosse verletzen auch eklatant die Baufeldstruktur und den Einfamilienhauscharakter. Die überbaubaren Flächen mit einem Abstand von 5 m zu den vorhandenen Verkehrsflächen auszuweisen und so die Abstände der Bestandsbebauung aufzugreifen, ist sinnvoll für ein ruhiges, einheitliches Erscheinungsbild entlang der Erschließungsstraßen. Die maximale hintere Baugrenze von 22 m von den Erschließungsstraßen Weilautstr., Goethestr., Schillerstr., Prof.-Katerkamp-Str. wird der bestehenden Bebauungslinie gerecht. Im weiteren Innenbereich sollen zu den nachbarschaftlichen Grundstücksgrenzen mindestens 5 m Abstand gehalten werden. Für die Ermittlung der Anzahl von Wohnungen auf einem Grundstück soll die Formel „je 200 qm Grundstücksfläche eine Wohnungseinheit“ angewendet werden, um angemessene Wohnungsgrößen, vornehmlich für Familien zu erhalten. Um den Stellplatzbedarf zu sichern, müssen zwei Stellplätze pro Wohnung eingeplant werden. Damit die engen Straßenquerschnitte nicht zugestellt werden und Durchfahrtsverkehr, Entsorgungsfahrzeuge, Rettungsdienste, Pflegedienste sowie Bring- und Abholverkehre für Schule und Kindertagesstätte die Straßen problemlos befahren können.

Die Aufnahme vorhandener Bebauung und Einbindung in die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes biete so Potential für eine maßvolle Nachverdichtung und die Realisierung von vertraglicher Hinterlandbebauung. Dadurch würde das nachbarschaftliche Vertrauensverhältnis gewürdigt und gewahrt.

Die Bauflächenausweisungen stehen nach unserer Ansicht daher nicht im unmittelbaren baulich-räumlichen Zusammenhang mit der bereits bestehenden Wohnsiedlungsbebauung. Eine Berücksichtigung der direkt angrenzenden Architektur und Häuserstruktur ist daher unumgänglich. Die konkreten Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich daher nicht am Bestand und an den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne im o.g. Baufeld und können so nicht Maßgabe einer maßvollen Bebauung sein. Die entsprechende Ausarbeitung eines Bebauungsplanes ist daher notwendig.

Zusammenfassend befürworten wir folgende Abänderung des o.g. Bebauungsplanes und als Antrag für eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Baugebiet südlich der Weitlautstraße zwischen Goethe- und Schillerstraße“ der Stadt Ochtrup:

Entlang der Erschließungsstraßen:

- Allgemeines Wohngebiet
- Zweigeschossige Bauweise
- Kein Staffelgeschoss
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,8
- Satteldach, Walmdach
- Dachneigung 25 bis 45 Grad
- Traufhöhe 7,50 m
- Firsthöhe 12,00 m

Im Innenbereich des Baufeldes:

- Allgemeines Wohngebiet
- Zweigeschossige Bauweise
- Kein Staffelgeschoss
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,8
- Satteldach, Walmdach
- Dachneigung 25 bis 45 Grad

- Traufhöhe 5,00 m
- Firsthöhe 10,00 m

Durch diesen Antrag wird der maßvollen Nachverdichtung ausreichend Rechnung getragen, zusätzlich der nachbarschaftliche Frieden gewahrt bleiben, durch Beibehaltung und Absicherung der vorhandenen zusammenhängenden Grünflächen dem Umweltschutz und dem Erhalt der Artenvielfalt im besonderen Maße Rechnung getragen.

Wir bitten um Ihre Stellungnahme und fordern Sie auf, die Planung hinsichtlich der aufgeführten Punkte abzuwägen und abzuändern. Gerne stehen wir Ihnen für Gespräche zur Verfügung.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt abgewogen.

Die Auffassung, dass das Weilautgebiet sich im Einfamilienhauscharakter darstellt und eine zweigeschossige Bauweise einen erheblichen Eingriff darstellt, wird nicht geteilt. Gerade das Weilautgebiet weist eine sehr heterogene Struktur auf mit dem Wechsel von Ein- und Mehrfamilienhäusern, den unterschiedlichen Geschossigkeiten, Baukörpern, Dachformen und Dachneigungen. Daher wird kein städtebauliches Erfordernis gesehen, im Hinblick auf die Stadtbildgestaltung Staffelgeschosse nicht zuzulassen.

Der Anregung, im Innenbereich mindestens 5 m Abstand zu den nachbarlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten, kann nicht gefolgt werden. Für jedes einzelne Grundstück eine kleine überbaubare Fläche auszuweisen mit dem entsprechenden Abstand zu den Nachbargrenzen, würde dem Ziel der maßvollen Nachverdichtung zuwiderlaufen. Die durchgehende überbaubare Fläche weist den Vorteil auf, dass auch für kleinere Grundstücke Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden, sowohl durch Anbauten, als auch durch die Realisierung z.B. einer Doppelhausbebauung gemeinsam mit einem Nachbarn.

Die Grundsätze der Bauleitplanung beruhen auch darauf, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten (§ 1 BauGB). Dabei sind u.a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen. Dieses bedeutet, dass insbesondere auf die Bedürfnisse der Familien, der jungen, der alten und der behinderten Menschen eingegangen werden muss. Somit sind gerade auch kleine Wohneinheiten gefragt. Ohne die Beschränkung der Wohneinheiten bleiben die Bauherren flexibler bei der Realisierung von Bauvorhaben für die unterschiedlichen Nutzergruppen und können die Größe der Wohneinheiten bedarfsorientiert festlegen. Dem Ziel des „Mehrgenerationen Wohnen“ im Quartier wird damit entsprochen.

Dem Vorschlag, je angefangener 200 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zuzulassen, kann nicht gefolgt werden. Im Planbereich befindet sich bereits ein Wohngebäude, welches Wohneinheiten je 130 m² Grundstücksfläche aufweist. Darüber hinaus ist eine Beschränkung der Wohneinheiten mit einer willkürlich gewählten Grundstücksgröße als Bezug auch im Sinne der Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer nicht zu wählen. Dies würde der städtebaulichen Situation nicht gerecht, wenn bei einer Grundstücksgröße von 199 m² nur eine Wohneinheit, bei einer Grundstücksgröße von 201 m² jedoch zwei Wohneinheiten realisiert werden könnten.

Die Anlage von Stellplatzflächen auf den jeweiligen Grundstücksflächen soll über die getroffenen Festsetzungen hinaus nicht weiter reglementiert werden, um den Grundstückseigentümern im Hinblick auf die verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen eine hohe Flexibilität bei der Umsetzung möglicher Bauvorhaben zu eröffnen. Der Befürchtung, dass öffentliche Verkehrsflächen als Parkraum genutzt werden, kann mit Mitteln der Bauleitplanung nicht entgegengetreten werden. Hierzu sind entsprechende ordnungsrechtliche Anordnungen, wie z.B. Halte- oder Parkverbote etc. erforderlich. Eine weitergehende Regelung wird deshalb unter Berücksichtigung des mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziels und den ohnehin bestehenden baur Ordnungsrechtlichen Vorgaben für die Errichtung und Nutzung von Stellplätzen für nicht erforderlich gehalten.

Eine Orientierung an den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne würde eine erhebliche Beeinträchtigung des mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziels einer maßvollen und flexiblen Nachverdichtung auf den Grundstücksflächen beinhalten. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung über die maximal zulässige II-Geschossigkeit bei gleichzeitiger Begrenzung der Traufhöhe im äußeren Bereich auf 7,50 m und der Firsthöhe auf 12,00 m sowie der Begrenzung der Traufhöhe auf 5,00 m und der Firsthöhe auf 10,00 m im inneren Bereich tragen insoweit unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstrukturen bereits hinreichend nachbarlichen Interessen Rechnung. Die festgesetzte Geschosßflächenzahl von 0,8 ergänzt diese planerische Absicht. Damit wird die nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in allgemeinen Wohngebieten zulässige Obergrenze einer Geschosßflächenzahl von 1,2 und 1/3 unterschritten.

Ergänzend wird auf die Ausführungen im Prüfungsergebnis zur Stellungnahme der Rechtsanwälte Baumeister Bezug genommen.

Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt, vom 22.01.2018

Text der Stellungnahme:

Zu der o.g. Planung weise ich aus naturschutzrechtlicher Sicht auf Folgendes hin:

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

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Umweltrelevanz:

Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Entsprechende Haushaltsmittel für das Bauleitplanverfahren stehen unter dem Untersachkonto 61000.65500 (Sachkosten für die Bauleitplanung) bereit.

Generationengerechtigkeit:

Die Änderung und Erweiterung von Bebauungsplänen zur Nachverdichtung der Innenstadt kommt allen Generationen gleichermaßen 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 beigefügt und stehen in der Sitzung zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Im Auftrage:

Korten