



ÖFFENTLICH

DN.: 2019/0016 vom 11.02.2019

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	11.03.2019	vorberatend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 81 c "Baugebiet nördlich des Markenkamps"
hier: Bericht über die Bürgerversammlung und Vorschlag zum weiteren Vorgehen

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 81 c vorzubereiten.

Sachdarstellung:

Ergebnis der Bürgerversammlung vom 22.11.2018

Niederschrift

über die Anliegerversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 c „Baugebiet nördlich des Markenkamps“ am Donnerstag, dem 22.11.2018, um 18:00 Uhr, im Sitzungssaal des Rathauses II, Gausebrink 71, 48607 Ochtrup

Anwesend waren:

Anlieger

lt. Anwesenheitsliste;

Vertreter/in der Verwaltung

Erste Beigeordnete Stening,
Herr Frenkert,
Frau Korten,
Frau Kurz und
Frau Thiemann
als Schriftführerin.

Erste Beigeordnete Stening begrüßte die Anwesenden und erläuterte, dass in den letzten Jahren die Nachfrage nach Baugrundstücken stetig angestiegen sei. Dieser Nachfrage versuche die Stadt Ochtrup über eine maßvolle Nachverdichtung im Innenstadtbereich nachzukommen. Zurzeit sei eine Bebauung in dem Bereich, um den es heute ginge, nur bedingt möglich. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes würden weitere Möglichkeiten geschaffen. Der Ausschuss für Planen und

Bauen habe in seiner Sitzung am 25.01.2016 beschlossen, eine Anliegerversammlung durchzuführen, um abzuklären, inwieweit Interesse an der Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen bestehe.

Anhand eines Bebauungsplanentwurfes verdeutlichte **Frau Kurz**, dass in diesem Bereich einige freie Flächen existieren. Da die Grundstücke sehr tief seien, könnte eine Bebauung des Innenbereiches über Privaterschließungen erfolgen. Es seien Baugrundstücke mit einer Größe von 400 m² bis 600 m² geplant.

Die Frage von **Herrn Bothorn**, ob ein Antrag für die Bebauung dieses Bereiches vorliege, verneinte **Herr Frenkert**. Diese Überlegungen seien getroffen worden, da die Stadt Ochtrup auch im Besitz einiger Flächen sei.

Zudem erläuterte **Herr Frenkert**, dass die geplante Erschließung über den in der Mitte liegenden „Farnweg“ erfolgen solle. Jeder Grundstückseigentümer sollte einen Teil für die geplante Verkehrsfläche abgeben, damit eine Straße von 6,00 m Breite angelegt werden könnte. Ein Bauzwang bestehe nicht. Mit der Umsetzung dieses Bebauungsplanes würde mit sehr einfachen Mitteln ein sehr großes Gebiet erschlossen und eine Wertsteigerung erreicht.

Auf die Frage von **Herrn Telker**, wieviel Meter Grundstücksfläche die Eigentümer abgeben sollen, antwortete **Herr Frenkert** jeweils 3,00 m.

Nach Ansicht von **Herrn Schnippe** sei eine Verkehrsfläche von 6,00 m viel zu breit. Hierzu erläuterte **Herr Frenkert**, dass andere Straßenbeispiele in der Stadt Ochtrup – auch im Zusammenhang mit der Nutzung durch Müllfahrzeuge und dem Ein- und Ausfahren aus den Hauseinfahrten – gezeigt hätten, dass diese Breite notwendig sei.

Erste Beigeordnete Stening erinnerte daran, dass der anschließende Straßenausbau nicht zu vergessen sei. In einem verkehrsberuhigten Bereich sei das Parken nur auf den ausgewiesenen Flächen mit der Kennzeichnung „P“ erlaubt.

Anhand des Bebauungsplanentwurfes erläuterte **Herr Frenkert** die Ausweisungen im Bereich des Plangebietes. Bei den rot gekennzeichneten Flächen handele es sich um Wohnbauflächen. Für das Gebiet sei eine Baufläche festgelegt worden. Auch die weiteren Festsetzungen würden eine großzügige Bebauung ermöglichen.

Frau Achternkamp fragte an, ob geplant sei, Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen errichten zu können. Hierzu erläuterte **Frau Kurz**, dass die Wohneinheiten nicht auf 2 Wohneinheiten reduziert werden könnten, da bereits Gebäude bestehen, die über mehr als 2 Wohnungen verfügen.

Zudem gab **Frau Achternkamp** zu bedenken, dass keine großen Blöcke entstehen sollen. In diesem Zusammenhang erklärte **Herr Frenkert**, dass zum einen die Grundstückszuschnitte und zum anderen die geplanten Festsetzungen dies nicht zulassen. Im Planbereich existiere nur ein großes Grundstück - Flurstück 406 -. Für dieses Grundstück bestehen bereits jetzt schon Zuwegungsmöglichkeiten von den Straßen An den Wiesen und Markenkamp aus.

Erste Beigeordnete Stening erläuterte, dass in den letzten Jahren sehr viel Bauleitplanung mit einer maßvollen Nachverdichtung verwirklicht wurde. Hierzu erklärte **Frau Kurz**, dass für eine maßvolle Nachverdichtung Leitlinien bestehen, an denen man sich orientiere.

Frau Korten ergänzte, dass es der Wunsch der Politik sei, den Bauherren mehr Freiheiten zu geben. Daher werde eine zweigeschossige Bauweise mit einem ausgebauten Dachgeschoss ermöglicht, wobei grundsätzlich die Abstandsflächen einzuhalten seien.

Auf die Frage von **Frau Maßmann**, ob es sinnvoll sei, eine Einschränkung nur für Einzel- oder Zweifamilienhäuser festzusetzen, erläuterte **Frau Kurz**, dass dies nicht vorteilhaft sei.

Es wurde angefragt, ob Planungskosten für die Anlieger anfallen. Dies wurde von **Herrn Frenkert** verneint, da die Stadt Ochtrup Interesse an der Nachverdichtung habe und das Planverfahren auch führen würde.

Herr Bothorn gab zu bedenken, dass weitere Kosten für die Anlieger anfallen, da auf der gegenüberliegenden Seite des Buschlandweges ein neues Baugebiet entstehe. In Zukunft würde der endgültige Straßenausbau des Buschlandweges anstehen.

Eine Abstimmung ergab, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes von den Grundstückseigentümern Buschlandweg 19/19 a, Buschlandweg 13, Buschlandweg 11 a und Buschlandweg 11 abgelehnt werde.

Nach Ansicht von **Herrn Bothorn** sei die Anlegung des Farnweges aus ökologischer Sicht bedenklich. Hierzu erklärten **Erste Beigeordnete Stening** und **Herr Frenkert**, dass bei jeder Aufstellung eines Bebauungsplanes eine naturschutzrechtliche Prüfung durch den Kreis Steinfurt erfolge.

Auf die Frage von **Herrn Hoffstedde**, ob es sinnvoll sei, die Straße Markenkamp so breit zu belassen, erklärte **Herr Frenkert**, dass die Breite der Straße beim Endausbau verringert werde.

Herr Schnippe fragte an, wann mit einer Umsetzung des Bebauungsplanes zu rechnen sei. Hierauf erläuterte **Frau Kurz**, dass nach Ablauf des Bauleitverfahrens eine Bebauung voraussichtlich ab 2020 möglich sein könnte.

Zudem fragte **Herr Schnippe** an, ob die Grundstückseigentümer zwischenzeitlich über den Sachstand informiert werden. **Herr Frenkert** schlug vor, bei Interesse die Email-Adresse anzugeben, damit über Zwischenergebnisse informiert werden könne.

In diesem Zusammenhang verwies **Erste Beigeordnete Stening** auf die Homepage der Stadt Ochtrup. Hier seien alle Planverfahren und deren Stand angegeben.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, bedankte sich **Erste Beigeordnete Stening** bei allen Anwesenden und schloss um 18.50 Uhr die Anliegerversammlung.

Für die Richtigkeit:
gez. Thiemann

Vor dem Hintergrund, dass dringender Bedarf an der Ausweisung von Wohnbauflächen besteht und zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Bebauung wird von der Verwaltung vorgeschlagen, das Bauleitplanverfahren einzuleiten mit der Zielsetzung einer maßvollen Nachverdichtung.

Umweltrelevanz:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden die umweltrechtlichen Belange geprüft.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Haushaltsmittel stehen unter dem Untersachkonto 61000.65500 (Sachkosten der Bauleitplanung) zur Verfügung.

Generationengerechtigkeit:

Die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Bebauung mit der Zielsetzung einer maßvollen Nachverdichtung sowie die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen kommt allen Generationen zugute.

Im Auftrage:

Korten