



**ÖFFENTLICH**

DN.: 2019/0215 vom 22.10.2019

| Beratungsfolge                 | Termin     | Beratungsstatus |
|--------------------------------|------------|-----------------|
| Ausschuss für Planen und Bauen | 27.06.2019 | vorberatend     |
| Ausschuss für Planen und Bauen | 16.09.2019 | vorberatend     |
| Ausschuss für Planen und Bauen | 12.11.2019 | vorberatend     |

Sichtvermerke

|    |    |      |  |
|----|----|------|--|
| BM | EB | FB I |  |
|    |    |      |  |

### **Beratungsgegenstand**

**Bebauungsplan Nr. 105 "Baugebiet zwischen Althorst- und Bollhorststraße"**  
**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 der § 10 Abs. 1 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zurzeit gültigen Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 105 "Baugebiet zwischen Althorst- und Bollhorststraße" 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 planungsrechtliche Sicherung eines allgemeinen Wohngebietes und die Schaffung von Möglichkeiten für eine maßvolle Nachverdichtung.

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

Im Norden durch die Straße An den Quellen tlw.,  
im Osten durch die Althorststraße,  
im Süden durch die Niedereschstraße tlw.,  
im Westen durch die Bollhorststraße tlw..

Die angegebenen Straßen liegen in der Flur 27 der Gemarkung Ochtrup.

### **Sachdarstellung:**

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 11.03.2019 einen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst und die Verwaltung beauftragt, die Öffentlichkeit, die Behör-

den und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen. Diese Beteiligung hat in der Zeit vom 25.03.2019 bis 26.04.2019 mit folgendem Ergebnis stattgefunden:

**Eine Anwohnerin der Althorststraße mit Datum vom 10.03.2019 (siehe auch Anlage zur Niederschrift vom 11.03.2019, TOP 8 ö.T.)**

Text der Stellungnahme:

Mein Name ist \_\_\_\_\_, ich bin Anwohnerin der Althorststraße und von Beruf Dipl.-Ing. Raum- und Stadtplanung; gerne würde ich zu der Vorlage 2019/0025 Stellung nehmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Baugebiet zwischen Althorst- und Bollhorststraße“ befürworte ich grundsätzlich, jedoch sind meines Erachtens einige zentrale städtebauliche Punkte nicht berücksichtigt worden. Die folgende Anregung schicke ich Ihnen vorab zum Bauausschuss, damit Sie vor der Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB noch Änderungen und Anregungen vornehmen können, damit Sie den Bebauungsplan kein zweites Mal auslegen müssen und somit Zeit und Kosten einsparen können.

Der Bereich zwischen der Niedereschstraße und der Straße „An den Quellen“ vom Gildehauser Weg bis zur Bollhorststraße ist eine von den ursprünglichen Siedlungsteilen von Ochtrup. Die meisten Häuser stammen aus den 50iger/60iger Jahren, der Ursprung der Siedlung liegt aber weit vorher.

In den 90iger Jahren kam dann das „Neubaugebiet Niederesch“ hinzu.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 ist meines Erachtens in fünf Abschnitte zu unterteilen.

Der erste Abschnitt ist entlang der Niedereschstraße. Dieser Bereich war geprägt von einer Gaststätte, einem Getränkemarkt/Kiosk und dem noch vorhandenen Spielplatz. Die neue Bebauung fügt sich in die nähere Umgebung ein. Es gibt sowohl Bungalows, als auch Doppelhäuser mit jeweils 2 Wohneinheiten. Die Gebäude haben alle ein geneigtes Dach als auch eine Klinkerfassade.

Fotos

Der zweite Abschnitt ist städtebaulich sehr homogen entlang der Bollhorststraße. Dieser Abschnitt ist sowohl von Neubauten und Altbauten als auch neugebauten Ein- und Mehrfamilienhäusern (max. 2 Wohneinheiten je Gebäudehälfte) geprägt.

Fotos

Der dritte Abschnitt ist entlang der Straße „An den Quellen“. Hier zeigt sich ein wunderbares Bild einer städtebaulichen Einfügung in den Altbestand. Hier wurde vor kurzem ein Neubau integriert mit geneigtem Dach und Klinker und ein Altbau modern saniert. Dieser Bereich ist ausschließlich von giebelständigen Einfamilienhäusern geprägt.

Foto

Der vierte Abschnitt ist der Bereich der Althorststraße. Städtebaulich der homogenste Bereich dieses Gebietes. Die Häuser sind alle Einfamilienhäuser mit ein oder zwei Parteien. Alle Häuser stehen traufständig mit nahezu der gleichen Dachneigung. Die Vorgartenzonen (5 m Abstand) sind alle von gestalteten Vorgärten geprägt und sind von jeglichen Nebenanlagen freigehalten. Die Gebäudehöhen sind sowohl in Traufhöhe (ca. 4,5 m) als auch in Firsthöhe (ca. 10,5 m) nahezu identisch.

Fotos

Der fünfte Abschnitt ist das Hinterland. In diesem Bereich stehen zum Teil schon Gebäude bzw. es wurde an das Bestandshaus an der Straße in Richtung Gartenzone erweitert. Diese Nachverdich-

tung begrüße ich ausdrücklich (siehe Luftbild oben). Anbei für Sie zur Orientierung der Straßenzug Gildehauser Weg, da dieser die Siedlung nachhaltig städtebaulich mitprägt.

Fotos

Aufgrund der oben beschriebenen städtebaulichen Situation dieser Siedlung ist der Bebauungsplan um folgende Punkte zu ergänzen bzw. zu ändern:

- Im Bereich 1 - 4 ist eine Dachneigung von mindestens 35 Grad als Sattel- oder Walmdach festzusetzen
  - Althorststraße und Bollhorststraße ist eine Traufständigkeit festzusetzen
  - An den Quellen ist eine Giebelständigkeit festzusetzen
  - Im Hinterland können Flach- und Pultdächer zugelassen werden
  - Staffelgeschosse müssen ausgeschlossen werden
- Im gesamten Geltungsbereich eine Traufhöhe von maximal 5 m
- Im gesamten Geltungsbereich eine Firsthöhe von maximal 11 m
- 2 Stellplätze je Wohneinheit
- Die Baugrenze an der Althorststraße ist auf 5 m zur Straßenkante zurückzusetzen
  - Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen müssen komplett ausgeschlossen werden

Ich werde mit einem Teil der Nachbarschaft an der Bauausschusssitzung teilnehmen, gerne beantworte ich Ihnen Fragen zu den Anregungen, denn die Befürchtung, ein Investor kauft eines der alten Häuser mit den 1000qm-Grundstücken auf, ist bei dieser Wirtschaftslage nicht unbegründet. Im Zweifel würde z.B. laut dem aktuellen Bebauungsplanentwurf ein Gebäude (siehe Beispielbild) zwischen den Einfamilienhäusern möglich und das kann nicht das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung bedeuten.

Beispielbild

Ich hoffe, dass Sie meine Anregungen diskutieren und hoffentlich auch übernehmen werden.

## **Mail der Anwohnerin der Althorststraße**

### Text der Stellungnahme vom 26.06.2019:

Ich/wir möchten nochmal explizit auf das Schreiben vom 10.03.2019 und der eingegebenen Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren Nr. 105 „Baugebiet zwischen Althorst- und Bollhorststraße“ hinweisen.

Die Verwaltung hat mich und zwei meiner Nachbarn am vergangenen Dienstag, den 25.06.2019, zu einem Gespräch eingeladen. Hierfür möchten wir uns nochmal bedanken, jedoch fanden wir es sehr schade, dass das zu einem Zeitpunkt geschehen ist, „wo das Kind schon in den Brunnen gefallen war“. Wir hätten uns gewünscht, dass man uns vorher angehört hätte und mit uns zusammen eine Kompromisslösung gefunden hätte. Wir hatten zwar einen regen Austausch zu den Inhalten unserer Stellungnahme, waren wir uns zum Schluss des Gespräches einig, dass wir uns nicht einig sind.

Ich, als XX, kann die Position der Verwaltung zum Teil nachvollziehen. Es wurde von der Politik eine Leitlinie zur Nachverdichtung beschlossen, an die sich die Verwaltung strikt hält. Was sich jedoch, auch als leidenschaftliche XX, völlig meinem Verständnis entzieht, ist, dass diese Leitlinie als Gesetz fungiert. Leitlinien sind dafür da, sich den Gegebenheiten anzupassen.

Innerstädtische Nachverdichtung ist eines der wichtigsten Themen unserer Zeit. Der Flächenverbrauch muss gestoppt werden; aus vielerlei Gründen: Flächenversiegelung, lokale und globale Erwärmung, Ressourcenschonung. Jedoch, wie jedes wichtige Thema auf dieser Welt, stehen auch diesem hohen Ziel andere Ziele entgegen, z.B. Qualität von Wohnquartieren, Wirtschaftslage/Konjunktur, um nur einige zu nennen.

Es kann nicht sein, dass über gewachsene Gebiete (aktuelle Beispiele: Bereich Markenkamp, Weilautstraße, Althorststraße) immer Muster A eines Bebauungsplanes drübergelegt wird und die städtebaulichen Qualitäten eines Gebietes völlig vernachlässigt werden. Bereiche, die an Hauptverkehrsachsen liegen oder wo der Geschosswohnungsbau schon dominant vorhanden ist, ist geeignet, um hier zu prüfen, ob sich die maximale Verdichtung nach den Leitlinien realisieren lässt.

Nachverdichtung im gewachsenen Quartier muss jedoch mit Quartiersanalysen und städtebaulichem Gefühl gestaltet werden.

Im Falle des Bebauungsplanes Nr. 105 ist für eine maßvolle Nachverdichtung auf keinen Fall die maximale Nachverdichtung nach den Leitlinien städtebaulich vertretbar. Es ist ein Quartier, das den Charakter einer 60iger/70iger Jahre Bebauung hat. Ein Zustand, der sich in den letzten 50 Jahren in der städtebaulichen Ansicht kaum verändert hat. In diesem Bereich ist schon eine verträgliche Nachverdichtung gewachsen. Viele der Gebäude sind Mehrgenerationenhäuser ( 2 Familien mit jeweils Wohnung unten und oben und teilweise sogar mit zusätzlich den Urgroßeltern), die durch städtebaulich verträgliche Anbauten in den rückwärtigen Bereich ermöglicht wurden. Wir wollen Nachverdichtung, aber maßvoll, deswegen hier unser Vorschlag:

Den Bebauungsplan nicht wie in der Vorlage zu beschließen, sondern in zu vertagen/abzulehnen und folgende Punkte nachzuarbeiten:

- Dachneigungen oder niedrige Traufen zur straßenseitigen Front festzusetzen, damit das homogene Straßenbild nicht zerstört wird (in der Abwägung wird geschrieben, dass die Bestandsgebäude sonst nicht rechtlich gesichert sind; setzt man die Knödelinie z.B. auf Höhe der vorhandenen Firste, kann man zwischen straßenseitiger und gartenseitiger Bebauung unterscheiden (nur eine von vielen Möglichkeiten). Wir wollen nicht die modernen Kuben mit Staffelgeschossen in unserem Straßenbild.
- Trauf- und Giebelständigkeit festsetzen (dieses homogene Bild macht eine typische 60iger Jahre Siedlung aus; selbst seitens der Landesdenkmalpflege werden solche Siedlungen schon diskutiert. Wir leben im 21. Jahrhundert und unsere Zeitgeschichte muss erhalten bleiben; des Weiteren sind die aktuellen Dachausrichtungen ideal für erneuerbare Energien, welche in den nächsten Jahren immer mehr an Gewicht gewinnen wird).
- Baugrenze/-linie auf 5 m festsetzen und Nebenanlagen nicht in der Vorgartenzone zulassen (auch dieser Punkt ist ein wesentlicher Aspekt des Gebietscharakters; man stelle sich nur vor, es steht eine Fertiggarage mitten im Vorgarten; diese trägt bestimmt nicht zur Wohnattraktivität der Stadt Ochtrup bei).

Abschließend möchte ich nochmal betonen, dass wir Nachverdichtung wollen und auch die Hinterlandbebauung befürworten. Wir haben hier eine tolle Nachbarschaft (Beispiel 1. Straßenflohmarkt im letzten Jahr, der zweite folgt ☺ ) und freuen uns über jeden neuen Nachbarn; (wenn es sein muss ☺ ) auch über Investoren, die aus Altimmobilien ein 4-Parteienhaus zaubern, aber bitte ins städtebauliche Bild passen. Ochtrup ist eine wunderschön gewachsene Stadt, die verschiedene Gebietscharakter aufweisen kann; vom urbanen Leben bis hin zu den ländlichen Strukturen. Lassen Sie uns aus den verschiedenen Baugebieten nicht einen Einheitsbrei machen, in dem wir überall die gleiche Bebauung zulassen.

Bitte stimmen Sie der Vorlage so nicht zu und lassen und lassen Sie uns die Stadt Ochtrup mit städtebaulichem Gefühl entwickeln (gern auch zusammen).

P.S: Dieses ist die Kurzfassung meiner Gedanken und Ideen. Gerne komme ich in Ihre Fraktions-sitzung und erläutere Ihnen meinen Standpunkt. Die Leitlinie zur Nachverdichtung ist ein vorbildlicher politischer Schluss, aber aus meiner Sicht hapert es an der Umsetzung.

#### Ergebnis der Prüfung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und wie folgt abgewogen:

Mit den Leitlinien zur maßvollen Nachverdichtung hat die Stadt Ochtrup städtebauliche Ziele formuliert, die insbesondere auch bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes herangezogen werden und den Bürgerinnen und Bürgern eine gewisse Verlässlichkeit geben.

Diese wesentlichen Ziele sind u.a., dass die als Angebotsplanung aufgestellten Bauleitpläne den Bauherren Möglichkeiten zur maßvollen Nachverdichtung geben sollen. Hierbei sollen die überbaubaren Flächen großzügig ausgewiesen werden, um viel Flexibilität zu erreichen. Einschränkungen in den Ausweisungen wie z. B. Firststrichtungen, Farbe, Materialien, Dachformen und –neigungen sollen auf das städtebaulich Notwendige beschränkt werden.

Des Weiteren soll entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen eine vollwertige Zweigeschossigkeit und im Hinterland eine niedrigere Bauweise ausgewiesen werden.

Die in der Stellungnahme dargestellte Homogenität der einzelnen Straßenzüge stellt sich so nicht dar. Vielmehr lässt der Gebietscharakter die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entsprechend der Leitlinien zu.

Auch aus folgenden Gründen wird den angeregten Änderungspunkten nicht gefolgt:

Auf die Festsetzung einer Dachneigung von mindestens 35° wird weiterhin verzichtet, um die vorhandene Bestandsbebauung planungsrechtlich zu sichern. Insbesondere die rückwärtigen Gebäudeseiten weisen deutlich niedrigere Dachneigungen auf.

Gleiches gilt auch für die Festsetzung von Trauf- bzw. Giebelständigkeit. Gerade entlang der Bollhorststraße sind beide Formen und auch ein Flachdachbereich vorhanden. Im Bereich der Straße An den Quellen grenzt direkt an den Planbereich auch traufständige Bebauung an. Hier wird eine städtebauliche Notwendigkeit für die Ausweisung einer Giebelständigkeit für 5 Häuser nicht gesehen.

Auch der Anregung, im gesamten Planbereich eine max. Traufhöhe von 5,0 m festzusetzen kann nicht gefolgt werden, da bereits deutlich höhere Traufen vorhanden sind. Es wird an den Zielsetzungen der Leitlinien festgehalten und entlang der Erschließungsstraßen eine höhere Bebauung zugelassen und der rückwärtige Bereich mit der niedrigeren Trauf- und Firsthöhe ausgewiesen, um auf eine verträgliche Höhenentwicklung hinzuwirken.

Für die Änderung in der Ausweisung der Baugrenze entlang der Althorststraße sowie der Festsetzung zu den Nebenanlagen wird keine städtebauliche Notwendigkeit gesehen.

Da der Bebauungsplan als Angebotsplanung in einem bestehenden Gebiet vor allem die Hinterlandbebauung ermöglicht, besteht keine Notwendigkeit, Staffelgeschosse generell auszuschließen.

Der Stellplatznachweis ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Ochtrup zu führen.

**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 28.03.2019**

Text der Stellungnahme:

Durch die die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Der Planungsbereich liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage und im Verlauf des Jet-Tiefflugkorridors.

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

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

Ergebnis der Prüfung:

Nach den Festsetzungen im Bauleitplan können Gebäude eine Höhe von 30 m nicht überschreiten.

**Stadtwerke Ochtrup vom 11.03.2019, eingegangen am 18.04.2019**

Text der Stellungnahme:

Grundsätzlich erheben wir zum o.g. Bebauungsplan Nr. 105 keine Bedenken oder Einwände.

Wir weisen darauf hin, dass auf dem Plan-Grundstück eine Gasversorgungsleitung von den Stadtwerken Ochtrup (siehe beigefügter Lageplan).

Gegebenenfalls ist diese Leitung grunddienstbarkeitslich zu sichern.

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Deutsche Telekom Technik GmbH vom 24.05.2019**

Text der Stellungnahme:

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 105 "Baugebiet zwischen Althorst- und Bollhorststraße" bestehen grundsätzlich keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse [Planauskunft.West1@telekom.de](mailto:Planauskunft.West1@telekom.de) oder im Internet unter [trassenauskunft-kabel.telekom.de/](https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/)

Ich bitte die verspätete Bearbeitung des Vorganges zu entschuldigen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Umweltrelevanz:**

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

**Haushaltsrechtliche Beurteilung:**

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

**Generationengerechtigkeit:**

Die Ausweisung weiterer überbaubarer Flächen zur Nachverdichtung 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