



ÖFFENTLICH

DN.: 2020/0020 vom 09.01.2020

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	27.01.2020	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 105 "Baugebiet zwischen Althorst- und Bollhorststraße"

hier: Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB

- a) Variante a) oder
b) Variante b) oder
c) Variante c)

Beschlussvorschlag:

Zu a), b) oder c):

Der Ausschuss für Planen und Bauen beschließt, dass die gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 BauGB erforderliche erneute Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Einholung von Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt.

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:

Variante a)

Bei der Erarbeitung der Leitlinien für die Nachverdichtung ist das gesamte Stadtgebiet untersucht und in vorrangig, nachrangig oder ohne eine Wertigkeit zu entwickeln eingeteilt worden. Der hier in Rede stehende Bereich ist als vorrangig zu entwickeln eingestuft, da ein deutliches Potential für eine Nachverdichtung gesehen wird und der Planbereich sich durch nachträgliche Anbauten in den Innenbereich bereits in Entwicklung befindet. Wesentliches Ziel der Leitlinien ist die Ausweisung einer Angebotsplanung mit viel Flexibilität für die Bauherren. Generell soll eine zweigeschossige Bebauung und die Realisierung von Hinterlandbebauung ermöglicht werden. Diese formulierten städtebaulichen Ziele bieten auch den Bürgerinnen und Bürgern eine gewisse Verlässlichkeit.

Die in Variante a) getroffenen Festsetzungen entsprechen denen der Leitlinien. Insbesondere die Ausweisungen der Traufhöhe mit 7,50 m und der Firsthöhe mit 12,00 m entlang der Erschließungsstraßen und die niedrigeren Trauf- und Firsthöhen mit 5,00 m und 10,00 m im Innenbereich entsprechen den städtebaulichen Zielvorstellungen einer maßvollen Nachverdichtung mit einer verträglichen Höhenentwicklung der Gebäude entlang der Erschließungsstraßen hin zur Hinterlandbebauung. Gleichzeitig werden auch alle Gebäude in ihrem Bestand gesichert. Da mit der Änderung der BauO NRW von 2018 die Begriffsbestimmung des Staffelgeschosses entfallen ist, wird auf die entsprechenden Festsetzungen verzichtet und der Plan entsprechend überarbeitet.

Variante b)

Nach intensiven Beratungen und Diskussionen sowohl in den Fraktionen als auch im Ausschuss, hat der Ausschuss für Planen und Bauen in seiner Sitzung am 12.11.2019 beschlossen, die Variante b) mit einer Traufhöhe von 6,00 m und einer Firsthöhe von 11,00 m entlang der Erschließungsstraßen öffentlich auszulegen. Die übrigen Festsetzungen der Variante a) werden in Variante b) übernommen. Die Verwaltung weist nochmals ausdrücklich darauf hin, dass bei dieser Planung mindestens 4 Gebäude nicht in ihrem Bestand gesichert sind und dementsprechend Regressansprüche in nicht bezifferbarer Höhe an die Stadt gerichtet werden können, weshalb von dieser Variante b) abgesehen werden sollte.

Variante c)

Um weiterhin den Bestand zu sichern und gleichzeitig die Straßenansicht zur Althorststraße hin zu erhalten, ist die in Variante c) dargestellte Planung eine weitere denkbare Alternative, die am ehesten den Wünschen einiger Anlieger entgegenkommt. Dies bedeutet aber deutlich restriktivere Festsetzungen, die dem Ziel, den Bauherren möglichst viel gestalterische Freiheit und Flexibilität zu bieten, zuwiderlaufen.

Es werden Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 60° sowie eine traufständige Bebauung ausgewiesen, so dass das Erscheinungsbild einer eingeschossigen Bebauung entlang der Althorststraße erhalten würde. Für den rückwärtigen Bereich bis zu einer Bautiefe von 28,00 m ab der Straßenbegrenzungslinie werden in Anlehnung an die Leitlinien der maßvollen Nachverdichtung und um die Bestandshöhen der vorhandenen Gebäude zu sichern, die Traufhöhe auf 7,50 m und die Firsthöhe auf 11,00 m festgesetzt. Um sicherzustellen, dass die wie im bisherigen Erscheinungsbild der Straßenansicht keine Nebenanlagen oder Garagen/Carports in der Vorgartenzone entstehen, wird textlich festgesetzt, dass Nebenanlagen, Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig sind.

Die Bereiche entlang der Straße An den Quellen, Bollhorststraße und Niedereschstraße werden aufgrund des Gebäudebestandes, wie in den Leitlinien zur maßvollen Nachverdichtung vorgesehen, mit einer Traufhöhe von 7,50 m und einer Firsthöhe von 12,00 m festgesetzt. Die Dachform wird mit Sattel- und Walmdächern mit einer Dachneigung von 35° - 60° bestimmt.

Diese Variante zeigt, wie im Bestand schon teilweise realisiert, dass die rückwärtigen Anbauten im Verhältnis zur Straßenansicht deutlich höher dimensioniert sind, was sich auch auf die architektonische Qualität der Gebäude negativ ausgewirkt hat. Auch bei dieser Variante c) wird der

Innenbereich für die Hinterlandbebauung entsprechend den Leitlinien mit einer Traufhöhe von 5,00 m und einer Firsthöhe von 10,00 m ausgewiesen.

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