



ÖFFENTLICH

DN.: 2021/0216 vom 09.09.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung	15.09.2021	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 W "Baugebiet nördlich der ehemaligen Bahntrasse"

a) Antrag der CDU-Fraktion im Rat der Stadt Ochtrup auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 W vom 24.08.2021

b) Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 Abs. 8 und 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

c) Abweichung von den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Beschlussvorschlag:

a)

Beschluss über den Antrag der CDU-Fraktion.

b)

Bei Zustimmung zum Antrag der CDU-Fraktion zum Bebauungsplan 10 W:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung beschließt gemäß §§ 1 Abs. 8 und 2 Abs. 1 BauGB, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 W „Baugebiet nördlich der ehemaligen Bahntrasse“ der Stadt Ochtrup im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

Die gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 BauGB erforderliche Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt 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.

Wesentliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die Streichung der textlichen Festsetzung, dass die Flächen, die oberhalb der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 liegen, dauerhaft zu begrünen sind.

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

Im Norden die Dorfstraße tlw.,

im Osten durch die westliche Grenze des Flurstückes 40 tlw.,

im Süden durch die ehemalige Bahntrasse tlw.,

im Westen durch die östliche Grenze des Flurstückes 102.

Die angegebenen Flurstücke und Straßen liegen in der Flur 85 der Gemarkung Ochtrup.

Der Bebauungsplan Nr. 10 W soll in der Weise vereinfacht geändert werden, dass

- die textliche Festsetzung: „Gem. § 19 (4) BauNVO sind die Flächen, die oberhalb der festgesetzten GRZ von 0,4 liegen, dauerhaft zu begrünen.“ gestrichen wird und
- geringfügige Anpassungen der Verkehrsfläche und entsprechend der überbaubaren Flächen an die Vermessungspläne vorgenommen werden.

c)

Bei Zustimmung zum Antrag der CDU-Fraktion:

Der Abweichung von den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 W wird zugestimmt.

Sachdarstellung:

Der Antrag ist als Anlage beigefügt: Der Bebauungsplan soll geändert werden, um eine größtmögliche Ausnutzung der Grundstücksflächen realisieren zu können.

Demgegenüber ist zu bedenken, dass die beantragte Grundflächenzahl von 0,4, verbunden mit der Möglichkeit, die Grundflächenzahl II von 0,6 voll auszunutzen, dazu führen kann, dass aufgrund der höheren Verdichtung der dörfliche Charakter Welbergens auf Dauer beeinträchtigt wird. Aus diesem Grunde ist bei den letzten Bebauungsplänen – bzw. bei Änderungen die Festsetzung getroffen worden, dass alle Flächen, die über eine Grundflächenzahl von 0,4 hinausgehen, zu begrünen sind.

Eine andere Möglichkeit zur Flexibilisierung wäre, eine Grundflächenzahl von 0,3 ohne weitere Einschränkung festzulegen, so dass eine Grundflächenzahl II von 0,45 ermöglicht wird.

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades auf 0,6 im Planbereich würde das Kompensationsdefizit von 17.404 Wertpunkten auf 22.204 Wertpunkte ansteigen, die extern ausgeglichen werden müssten. Der Ausgleich könnte auf der Kompensationsfläche B 2, Flur 113, Flurstück 41, erfolgen.

Umweltrelevanz:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind zusätzlich 4.800 Wertpunkte zu kompensieren. Der externe Ausgleich erfolgt auf der Kompensationsfläche B 2, Flur 113, Flurstück 41, so dass mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

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

Generationengerechtigkeit:

Die Nachverdichtung des Innenbereiches 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