



ÖFFENTLICH

DN.: 2023/0036 vom 10.02.2023

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Stadtrat	02.03.2023	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 103 b "Baugebiet südlich der Amselstraße"
hier. Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Beratung und Beschlussfassung über eine der drei Varianten.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung beschließt, den Bebauungsplan Nr. 103 b „Baugebiet südlich der Amselstraße“ der Stadt Ochtrup gemäß § 13 a BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszu-legen.

Wesentliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die planungsrechtliche Sicherung des Be-stands sowie die Ermöglichung einer maßvollen Nachverdichtung.

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

Im Norden durch die Amselstraße,
im Osten durch die Lerchenstraße tlw.,
im Süden durch die Finkenstraße tlw.,
im Westen durch die Straße An der Helle tlw..

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

Sachdarstellung:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 04.04.2022 bis zum 06.05.2022 sind einige Stellungnahmen betroffener Bürger eingegangen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtpla-nung und Wirtschaftsförderung hat daraufhin in seiner Sitzung am 30.08.2022 gebeten, die Pla-nung noch zu überarbeiten.

Im Bereich der Amselstraße wurde nunmehr die maximale Traufhöhe auf 5,0 m und maximale Firsthöhe auf 10,0 m begrenzt. Entlang der Lerchenstraße und der Straße An der Helle wurden die maximale Traufhöhe mit 7,5 m und die maximale Firsthöhe mit 12,0 m ausgewiesen. Diese Festsetzungen sollten eine einheitliche Bebauungsmöglichkeit entlang der Straßenverläufe erzielen, insbesondere angepasst an die Höhen der nördlich angrenzenden Bebauungspläne Nr. 103 und Nr. 103a. Die Festsetzung von maximal 4 Wohneinheiten je Gebäude sollte hingegen beibehalten werden.

Diese geänderte Planung wurde dem Fachausschuss in seiner Sitzung am 26.10.2022 vorgelegt. Aufgrund von Beratungsbedarf bei den Fraktionen wurde der TOP abgesetzt und in die nächstfolgende Sitzung verschoben.

Bis zur Sitzung am 28.11.2022 haben die Fraktionen die Möglichkeit genutzt, vor Ort Gespräche mit den Anliegern zu führen. In der Sitzung haben die Fraktionen ihre Stellungnahmen abgegeben und um erneute Überarbeitung des Planentwurfes gebeten. Gleichzeitig sollte aus Wahrung der städtebaulichen Einheit über die nördlich angrenzenden Bebauungspläne Nr. 103 und 103a nachgedacht werden. Diese Überarbeitung soll nach der Beschlussfassung zum Bebauungsplan Nr. 103b erfolgen.

Die Anregungen aus der Sitzung wurden durch die Erstellung von 3 Varianten des Bebauungsplanes berücksichtigt. Diese Varianten stehen dem Ausschuss hiermit zur Wahl. Die 3 Varianten wurden auch bereits positiv bzgl. der Umsetzbarkeit in den nördlich angrenzenden Bebauungsplänen geprüft.

Alle 3 Varianten legen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen eine Bebauungsmöglichkeit mit einer Baugrenze im umlaufenden Abstand von 4,0 m, einer Traufhöhe von 5,5 m und einer Firsthöhe von 10,0 m fest sowie eine sich an den Bestand angepasste Hauptfirstrichtung.

Die Höhen orientieren sich an den höchsten Bestandsgebäuden. Hier ist maximal eine zweigeschossige Bauweise zulässig. Eine Nutzungsabgrenzung in mittlerer Tiefe der Grundstücke bezieht sich auf die rückwärtigen Wände der bestehenden Hauptgebäude. Der so entstehende rückwärtige Nutzungsbereich soll der Nachverdichtung dienen und weist geringere Trauf- und Firsthöhen, die Möglichkeit (Var. 1 und 2) bzw. Pflicht (Var. 3) Flachdächer zu bauen sowie keine feste Hauptfirstrichtung auf. Im rückwärtigen Bereich ist eine eingeschossige Bauweise ausgewiesen. Flachdächer sind vollständig zu begrünen. Zur Verhinderung einer durchgehenden Bebauung von der Amsel- bis zur Finkenstraße und zum Erhalt einer Sichtachse wurde zentral, im Bereich der rückwärtigen Flurstücksgrenzen der Grundstücke an der Amsel- und der Finkenstraße, ein Bereich festgelegt, der von Hauptgebäuden freizuhalten ist. Im Nutzungsbereich entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind maximal 4 Wohneinheiten erlaubt.

Nachfolgend werden die abweichenden Eigenschaften der Varianten kurz beschrieben.

Bei **Variante 1** gibt es einen bebaubaren Bereich, der sich über die Nutzungsabgrenzung bis zum zuvor genannten zentralen, von Hauptgebäuden freizuhaltenden Bereich erstreckt. Da der bebaubare Bereich sehr großzügig gewählt wurde und somit eine flexible Bebauung ermöglicht, konnte der von Hauptgebäuden freizuhaltende Bereich bei dieser Variante mit einer Breite von 12 m ausgewiesen werden. Im rückwärtigen Nutzungsbereich wurden eine Traufhöhe von 3,5 m und eine Firsthöhe von 7,5 m festgelegt, die unter Berücksichtigung der Höhenentwicklung in der Hanglage an die Bebauung anliegend der öffentlichen Erschließungsstraßen angepasst sind. Die maximale Anzahl der Wohneinheiten im rückwärtigen Nutzungsbereich sind gegenüber dem äußeren Nutzungsbereich auf 2 Wohneinheiten reduziert, wodurch noch die Möglichkeit gegeben wird, Einliegerwohnungen zu erstellen.

Variante 2 weist für den rückwärtigen Nutzungsbereich einen separaten bebaubaren Bereich aus. Die Bebauungstiefen für den äußeren, an den öffentlichen Erschließungsstraßen liegenden bebaubaren Bereich betragen 17 m (Lerchenstraße) bzw. 20 m (An der Helle, Amsel- und Finkenstraße), wobei die hintere Baugrenze sich auf die rückwärtigen Wände der bestehenden Hauptgebäude bezieht. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen verschiebt sich daher um 3,0 m

zum Inneren des Plangebiets. 3,0 m hinter der Nutzungsabgrenzung beginnt der rückwärtige bebaubare Bereich (Abstand zwischen den bebaubaren Bereichen: 6,0 m). Der zentrale, von Hauptgebäuden freizuhaltende Bereich hat eine im Vergleich zu Variante 1 geringere Breite von 6,0 m, um im rückwärtigen Bereich umlaufend ausreichend bebaubare Fläche zu haben. Wie bei Variante 1 wird die Traufhöhe im rückwärtigen Nutzungsbereich mit 3,5 m und die Firsthöhe mit 7,5 m festgesetzt sowie die maximale Anzahl von Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten gesetzt.

Variante 2 und 3 sind zeichnerisch identisch und unterscheiden sich lediglich in den textlichen Festsetzungen. **Bei Variante 3** sind für den rückwärtigen Nutzungsbereich lediglich begrünte Flachdächer zulässig. Die Traufhöhe ist auf maximal 3,0 m und die maximale Höhe der Bebauung (inkl. Attika) auf 3,5 m begrenzt. Durch die Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe ist das Wohnen auf eine Ebene beschränkt. Zudem dürfen Wohngebäude nicht mehr als 1 Wohneinheit haben.

In der nachstehenden Tabelle werden die Vor- und Nachteile der 3 Varianten, aufgeteilt nach Kriterien, gegenübergestellt:

Kriterium	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Flächenverbrauch/-nutzung, Versiegelung	Es steht mehr bebaubare Fläche zur Schaffung von Wohnraum zur Verfügung (+10 % im Vergleich zu Var. 2 und 3, entspricht ca. 3.000 m ²). Bei vergleichbarer Wohnfläche besteht ein geringerer Flächenverbrauch und somit auch weniger Versiegelung als bei Var. 3.	Es steht weniger bebaubare Fläche als bei Var. 1 zur Verfügung. Es besteht ein geringerer Flächenverbrauch und somit auch weniger Versiegelung bei vergleichbarer Wohnfläche als bei Var. 3.	Es steht weniger bebaubare Fläche als bei Var. 1 zur Verfügung. Es ergibt sich einer größerer Flächenverbrauch, da Wohnfläche auf einer Ebene hergestellt werden muss. Dadurch ergeben sich auch höhere Kosten pro Wohnfläche. Die Versiegelung bei vergleichbarer Wohnfläche ist somit größer als bei Var. 1 und Var. 2.
Durchgehende Bebauung	Eine durchgehende Bebauung ist (unter Einhaltung der Abstandsflächen) bis zu dem von Hauptgebäuden freizuhaltenden Bereich möglich.	Eine durchgehende Bebauung ist zusätzlich zur Var. 1 für die Amsel und die Finkenstraße auch innerhalb der Grundstücke unterbunden (Bebauungstiefen für die an den öffentlichen Erschließungsstraßen liegenden Bereichen von 17 m bzw. 20 m; rückwärtiger Bereich variiert je Grundstück).	Eine durchgehende Bebauung ist zusätzlich zur Var. 1 auch innerhalb der Grundstücke der Amsel und der Finkenstraße unterbunden (Bebauungstiefen für die an den öffentlichen Erschließungsstraßen liegenden Bereichen von 17 m bzw. 20 m; rückwärtiger Bereich variiert je Grundstück).
Zentraler, von Hauptgebäuden freigehaltener Bereich	Insgesamt bleibt ein 12 m breiter Streifen frei (ca. 3.600 m ²).	Insgesamt bleibt ein 6 m breiter Streifen frei (ca. 1.800 m ²).	Insgesamt bleibt ein 6 m breiter Streifen frei (ca. 1.800 m ²).
Flexible Ausrichtung der Gebäude (z. B. bezüglich der Nutzung Erneuerbarer Energien)	Durch die größere bebaubare Fläche i. V. m. dem Verzicht auf eine weitere Unterbrechung der bebaubaren Bereiche ist die Ausrichtung noch etwas flexibler möglich als bei Var. 2 und 3.	Eine flexible Ausrichtung ist innerhalb der bebaubaren Flächen, also i. d. R. in zwei kleineren Bereichen je Grundstück, möglich.	Eine flexible Ausrichtung ist innerhalb der bebaubaren Flächen, also i. d. R. in zwei kleineren Bereichen je Grundstück, möglich.

Anbaufähigkeit	Ein Anbau ist für alle Bestandsgebäude auf Grundstücken mit entsprechender Größe möglich.	Ein Anbau ist nur bedingt möglich für Bestandsgebäude, die im entsprechenden Nutzungsbereich noch Abstände zu den festgelegten Bau- grenzen aufweisen.	Ein Anbau ist nur bedingt möglich für Bestandsgebäude, die im entsprechenden Nutzungsbereich noch Abstände zu den festgelegten Bau- grenzen aufweisen.
Wohneinheiten (WE)	Nutzungsbereich entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen: 4 WE Rückwärtiger Nutzungsbereich: 2 WE (→ Möglichkeit für z. B. Einliegerwohnungen)	Nutzungsbereich entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen: 4 WE Rückwärtiger Nutzungsbereich: 2 WE (→ Möglichkeit für z. B. Einliegerwohnungen)	Nutzungsbereich entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen: 4 WE Rückwärtiger Nutzungsbereich: 1 WE (→ <u>keine</u> Möglichkeit für z. B. Einliegerwohnungen)
Kompensation	Dachbegrünung ist nur bei Flachdächern, die im rückwärtigen Nutzungsbereich optional sind, verpflichtend. Beim Bau von Sattel- oder Walm-dächern wird die Dachfläche i. d. R. nicht zur Kompensation von negativen Umwelteinwirkungen verwendet.	Dachbegrünung ist nur bei Flachdächern, die im rückwärtigen Nutzungsbereich optional sind, verpflichtend. Beim Bau von Sattel- oder Walm-dächern wird die Dachfläche i. d. R. nicht zur Kompensation von negativen Umwelteinwirkungen verwendet.	Dachbegrünung ist im rückwärtigen Nutzungsbereich verpflichtend, da dort lediglich Flachdächer ausgewiesen sind.
Lichtverhältnisse	Zulässige Gebäudehöhen im rückwärtigen Nutzungsbereich sind unter Berücksichtigung der Höhenentwicklung in der Hanglage an die Bebauung anliegend der öffentlichen Erschließungsstraßen so angepasst, dass sie einen guten Kompromiss zwischen den gegenläufigen Zielen Erhöhung des Wohnraumes (durch höhere Gebäude einhergehend mit einer größeren Verschattung) und bessere Belichtung der Wohn- und Lebensbereiche darstellt.	Zulässige Gebäudehöhen im rückwärtigen Nutzungsbereich sind unter Berücksichtigung der Höhenentwicklung in der Hanglage an die Bebauung anliegend der öffentlichen Erschließungsstraßen so angepasst, dass sie einen guten Kompromiss zwischen den gegenläufigen Zielen Erhöhung des Wohnraumes (durch höhere Gebäude einhergehend mit einer größeren Verschattung) und bessere Belichtung der Wohn- und Lebensbereiche darstellt.	Durch die geringeren Gebäudehöhen wird die Verschattung vergleichsweise geringgehalten und somit etwas mehr Belichtung und Besonnung im Nahbereich der rückwärtigen Bebauung ermöglicht.

Nach Beratung der vorgestellten Varianten im Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung am 30.01.2023 ist die Thematik zur Beratung in Fraktionen verwiesen worden und soll in der heutigen Ratssitzung entschieden werden.

Wie schon in der Beratung deutlich wurde, ist im Planbereich eine besondere Topografie vorhanden. Um dieser besonderen Topografie gerecht zu werden, hat die Bauaufsicht des Kreises Steinfurt vorgeschlagen, im Bebauungsplan darauf hinzuweisen, dass Geländeauffüllungen genehmigungspflichtig sind. Das bedeutet, dass bei Veränderungen der Geländeoberfläche ein Bauantrag beim Kreis Steinfurt eingereicht werden muss. Hierdurch wird sichergestellt, dass bei Veränderungen der Geländeoberfläche geprüft wird, ob die jeweiligen Trauf- und Firsthöhen tatsächlich eingehalten werden. Eine solche Festsetzung führt zu mehr Rechtssicherheit und käme auch den Wün-

schen der Anlieger entgegen, die sich unter anderem über die Höhen der möglichen Gebäude sorgen. Bei den sog. Genehmigungsfreistellungen gemäß § 63 BauO NRW für Wohngebäude innerhalb eines Bebauungsplanes erfolgt eine solche Prüfung nicht, da sie für diese Verfahren nicht vorgesehen ist.

Folgende Formulierung wird daher in den Plan aufgenommen:

„Soweit bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen das Freistellungsverfahren nach § 63 BauO NRW genutzt werden soll, sollte vom Entwurfsverfasser vorab geprüft werden, ob die mit dem Vorhaben möglicherweise verbundene Veränderung der Geländeoberfläche eine Baugenehmigungspflicht des Vorhabens auslöst.“

Umweltrelevanz:

Mit dieser Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 und 7, Buchstabe b, BauGB benannten Schutzgüter.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

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

Generationengerechtigkeit:

Die planungsrechtliche Sicherung des Bestands sowie die Ermöglichung einer Hinterlandbebauung 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 beigefügt und stehen in der Sitzung zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Im Auftrage:

Korten