



ÖFFENTLICH

DN.: 2023/0088 vom 21.01.2025

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung	27.01.2025	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 14 c "Baugebiet östlich der Aug.-Wibbelt-Straße"

hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 a BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), den Bebauungsplan Nr. 14 c „Baugebiet östlich der Aug.-Wibbelt-Straße“ der Stadt Ochtrup im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

Die gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 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 planungsrechtliche Sicherung des Bestands sowie die Ermöglichung einer maßvollen Nachverdichtung.

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

Im Norden durch die Gronauer Straße tlw.,
im Osten durch die Prof,-Gärtner-Straße tlw.,
im Süden durch die Straße Grüner Weg tlw.,
im Westen durch die Augustin-Wibbelt-Straße tlw..

Die Flurstücke und Straßen liegen in der Flur 30 und 31 der Gemarkung Ochtrup.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Sachdarstellung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung hat in seiner Sitzung am 16.09.2024 die Verwaltung beauftragt, einen Aufstellungsbeschluss vorzubereiten, mit dem Ziel unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan Nr. 14c „Baugebiet östlich der Aug.-Wibbelt-Straße“ dient der städtebaulichen Entwicklung, um weiteren Wohnraum und Raum für nicht störende gewerbliche Nutzungen zu schaffen. Im Rahmen der Planungen wurde ein Angebotsbepauungsplan entworfen, der von der städtebaulichen Situation ausgeht. Die Wünsche und Vorschläge der Investoren und der politischen Vertreter wurden dabei geprüft. Mit den Investoren fand ein Gespräch statt, um die Rahmenbedingungen der Bebauung und die Festsetzungen zu diskutieren. Die Investoren brachten einige Kritikpunkte ein, die - sofern sie nicht berücksichtigt wurden - im Text erläutert werden.

Die Freien Wähler Ochtrup (FWO) haben in einem Schreiben vom 18.11.2024 (s. Anlage) spezifische Festsetzungen, insbesondere zu Trauf- und Firsthöhen, Fassadengestaltung, Dachformen und Vorgabe einer Baulinie entlang der Gronauer Straße vorgeschlagen. Diese wurden geprüft und teilweise übernommen.

Zusätzlich wurden vom Vorsitzenden des Gestaltungsbeirates gestalterische Empfehlungen abgegeben, unter anderem zum Maß der baulichen Nutzung, zu Dachformen und -neigungen und zur Integration in die bestehende Nachbarschaft, die ebenfalls im Entwurfsprozess diskutiert wurden. Das Schreiben liegt der Beschlussvorlage bei.

Besorgte Nachbarn hatten bereits seit 2023 mehrfach Kontakt mit der Verwaltung aufgenommen. Mehrere Gespräche (zuletzt im Januar 2025) wurden geführt und Schreiben der Nachbarn (s. Anlage) sind eingegangen. Die Nachbarn machen sich Sorgen um unterschiedliche Themen. Es geht in den Schreiben beispielsweise um die Einpassung in die städtebauliche Situation, wobei die Nachbarbebauung entlang der Gronauer Straße sowie die Rektoratsschule als „städtebaulicher Leuchtturm“ berücksichtigt werden sollen. Die Gebäudehöhe, bei der anfänglich eine Viergeschossigkeit beantragt worden war und die Dichte der Bebauung werden kritisch gesehen. Der Klimawandel, die Wichtigkeit von Grün und Natur, die Funktion als Schwammstadt sowie die Ableitung/Versickerung von Abwasser/Niederschlagswasser werden thematisiert. Auch befürchtet man, dass die Verkehrssituation auf der Gronauer Straße gefährlich werden und die Stellplatznorm nicht ausreichen könnte. Von Anfang an wurde den Nachbarn zugesagt, ihre Schreiben im Rahmen der Abwägung zu behandeln. Selbstverständlich sind die Anregungen und Bedenken auch im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes betrachtet worden.

Die Verwaltung hat den vorliegenden Angebotsbepauungsplan erarbeitet und dabei die vorliegenden Vorschläge anhand von städtebaulichen Gesichtspunkten bewertet. In den kursiven Textteilen wird auf die Anregungen der FWO sowie der Investoren näher eingegangen. Da die Vorschläge der Nachbarn eher allgemeiner Art sind, werden diese nicht punktweise abgehandelt.

Im Einzelnen:

Das MI-1-Gebiet wird als zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 ausgewiesen. Diese Festsetzungen entsprechen den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO. Das MI-2-Gebiet im hinteren Bereich sieht eine Abstufung der Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse und niedrigere Trauf- und Firsthöhen vor, so dass eine deutliche Abstufung von straßenbegleitender zu hinterer Bebauung entsteht. Entlang der Gronauer Straße (MI1) wird eine Traufhöhe von 10,0 m und eine Firsthöhe von 14,0 m festgesetzt. Für den rückwärtigen Bereich (MI2) werden reduzierte Höhen (Traufhöhe: 7,5 m, Firsthöhe: 12,0 m) gewählt, um eine Höhenabstufung vom vorderen zum hinteren Bereich zu gewährleisten. Bei dem MI1 beziehen sich die Höhen auf das Straßenniveau, beim MI2 auf einen mittig auf dem Flurstück 330 gelegenen Höhenbezugspunkt, der aufgrund des abfallenden Geländes niedriger als das Straßenniveau liegt. Durch die Festlegung niedrigerer Höhen und des Höhenbezugspunktes soll für das MI2 erreicht werden, dass sich die Gebäude nach dem natürlichen Geländeverlauf richten. In beiden Bereichen können die Gebäude nach Süden hinaus entsprechend dem Abfall des

Geländes höher herausragen. Auch wenn der rückwärtige Bereich aufgrund der Grundstücksgröße und der besonderen städtebaulichen Situation nicht unbedingt als Hinterland zu sehen ist, folgt die Idee der Höhenabstufung von außen nach innen den Nachverdichtungsleitlinien, wonach sich die sogenannte Hinterlandbebauung der Bebauung entlang der Erschließungsstraßen unterordnen soll. So kommt man auch den Wünschen der Nachbarn entgegen, die sich Sorgen um eine zu hohe Bebauung machen. Da somit auch weniger Wohnungen realisiert werden können, sind auch weniger Parkplätze erforderlich. Mit den oben erläuterten Festsetzungen werden die Leitlinien und der sparsame Umgang mit Grund und Boden befolgt sowie eine maßvolle Dichte für die Schaffung von Wohnraum erreicht.

Die Investoren sind mit den genannten Festsetzungen im MI1 einverstanden und haben betont, dass eine Traufhöhe von 10,0 m wichtig für die Umsetzung ihrer Pläne ist. Da diese Höhe städtebaulich vertretbar ist, wurde der Empfehlung der FWO, die Traufhöhe auf 9,5 m zu begrenzen, nicht gefolgt. Die Firsthöhe von 14,0 m entspricht dem Vorschlag der FWO und dem Wunsch der Investoren.

Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Trauf- und Firsthöhen im MI2 sind bewusst niedriger gewählt (siehe oben). Die Investoren möchten hier jedoch eine dreigeschossige Bebauung entsprechend den Festsetzungen des MI1 errichten. Zudem wird der mittig auf dem Flurstück gelegene Höhenbezugspunkt von den Investoren kritisch gesehen. Die FWO hat keinen Unterschied zwischen vorderem und rückwärtigem Bereich formuliert.

Mit der vorgeschlagenen GRZ und GFZ für beide Mischgebiete sind die Investoren einverstanden.

Neben den Festsetzungen für die Mischgebietsflächen wurden die Bereiche der Allgemeinen Wohngebiete definiert. Hier empfiehlt die Verwaltung eine Unterteilung in einen WA1 und einen WA2 Bereich. Entlang der Augustin-Wibbelt-Straße ist entsprechend den Leitlinien Nachverdichtung eine zweigeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von 7,5 m und einer Firsthöhe von 12,0 m vorgesehen. Die Festsetzungen der GRZ mit 0,4 und GFZ mit 0,8 als Höchstmaß entsprechen den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Da das Bestandsgebäude am Grünen Weg Nr. 6 dreigeschossig ist, sichern die Festsetzungen des WA1 die Bestandsbebauung. Die GRZ mit 0,4 und GFZ mit 1,2 wurde gem. den Orientierungswerten aufgegriffen. Im WA1 ist nur die Firsthöhe mit 13,0 m festgesetzt.

Die Investoren regten an, im gesamten WA-Bereich eine dreigeschossige Bebauung zu ermöglichen. Die FWO schlug für das „gesamte Gebiet“ eine Traufhöhe von 9,5 m vor. Dabei war nicht zu erkennen, ob damit auch der WA-Bereich gemeint ist. Die FWO hatten eine Firsthöhe von 13,5 m für den Bereich zum Grünen Weg vorgeschlagen.

Hinsichtlich der Dachformen im Mischgebiet wurden die Vorschläge der Investoren (Satteldach, Walmdach und Mansarddach) aufgenommen, da diese der vorhandenen Vielfalt der Dachformen im Umfeld entsprechen. Der Vorschlag des Gestaltungsbeirates, einheitlich Satteldächer mit festgelegter Neigung zu definieren, wurde nicht aufgenommen, da die bestehenden Gebäude bereits unterschiedliche Dachformen und -neigungen aufweisen. Pultdächer sind demnach in den Mischgebieten nicht zulässig. Flachdächer sind nur für untergeordnete Gebäudeteile zulässig.

Diese Festsetzungen entsprechen den Wünschen der Investoren sowie der FWO.

Sowohl von den Freien Wählern, als auch vom Gestaltungsbeirat wurde angeregt, die Bauflucht der direkten Nachbarschaft für die Neubebauung aufzugreifen und durch eine Baulinie festzusetzen. Die Baulinie ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt worden, da zum einen die Bestandsbebauung diese Linie nicht aufgreift und zum anderen selbst bei kleinen baulichen Änderungen der Bestandsgebäude Nr. 17 und Nr. 21 eine Bebauung entlang der Baulinie erfolgen müsste.

Somit wurde dem Vorschlag der FWO, eine Baulinie festzusetzen, nicht gefolgt. Die Investoren begrüßen dies.

In den MI-Gebieten ist das Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Orientierungswerten festgelegt und deutlich höher als in einem vergleichbaren WA-Gebiet. Der Vorsitzende des Gestaltungsbeirates hat angeregt, auf ein ausgewogenes Verhältnis von versiegelten und nicht versiegelten

Flächen zu achten. Auch aufgrund der zunehmenden Bedeutung der Klimaanpassung ist es essenziell, entsprechende Maßnahmen zu unterstützen. Aus diesem Grund ist im rückwärtigen Bereich des MI2-Gebietes ein Pflanzgebot festgeschrieben. Dadurch wird neben dem ökologischen Ausgleich für die hohe Versiegelung auch ein Beitrag zur Klimaanpassung geleistet. Außerdem entsteht so ein grüner Sichtschutz für die dem neu zu entwickelnden Bereich zugewandten Gärten in der Augustin-Wibbelt-Str. sowie in Richtung Feuerwache. Aufgrund der Festsetzung des Pflanzgebotes liegt die Baugrenze hier 6,0 m anstatt der üblichen 3,0 m von der Grenze entfernt.

Die Investoren lehnen diesen Vorschlag ab, da dadurch die Bebauungsmöglichkeiten reduziert und die angedachte Bebauung nicht (in Gänze) realisiert werden kann.

Die Bestandsbebauung weist eine unterschiedliche Fassadengestaltung auf. Aus diesem Grunde wurden keine Festsetzungen zur Materialwahl vorgesehen.

Dem Vorschlag der FWO nach zusätzlichen gestalterischen Festsetzungen (Klinkergestaltung an den Hauptfassaden und Putz als Oberflächenmaterial nur in untergeordneten Bereichen) wird nicht gefolgt.

Der Festsetzungskatalog (§9 BauGB) sieht keine Möglichkeit vor, die Anlegung von Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück festzusetzen. (In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. städtebaulichen Vertrag wäre dies möglich).

Somit konnte dem Vorschlag der FWO, sicherzustellen, dass alle erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück geschaffen werden, nicht gefolgt werden.

Aus Sicht der Verwaltung ist der vorgeschlagene Angebotsbebauungsplan ausgewogen, da er ausgehend von städtebaulichen Anforderungen, die auch den Klimaschutz/-anpassung und ökologische Aspekte berücksichtigen, noch ausreichend Raum für die Entwicklung von Wohnraum und weiteren Nutzungen bietet.

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 Untersuchkonto 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 beigefügt und stehen in der Sitzung zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Im Auftrage:

Korten