



Leitlinien maßvolle Nachverdichtung



Inhaltverzeichnis

Einleitung

Wohnungsmarkt in Ochtrup

Definitionen städtebaulicher Begriffe

Maßvolle Nachverdichtung

Maßvoll mit Maß



Einleitung

Ochtrup ist in Entwicklung und die Frage nach neuem Wohnraum nimmt immer weiter zu. Da eine Entwicklung im Außenbereich nur bedingt möglich ist, muss eine Nachverdichtung des Innenbereiches erfolgen. Nachdem in den letzten Jahren vor allem Gebiete mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern bebaut wurden, hat sich mittlerweile die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern mit Eigentumswohnungen bzw. Mietwohnungen deutlich erhöht. Themen wie Wohnangebote für alle oder Angebote, um bei sich verändernden Wohnansprüchen (z.B. im Alter) im Wohngebiet bleiben zu können, werden diskutiert.

Solche Entwicklungen können die bestehenden Gebiete verändern, was zu Sorgen und Bedenken führt.

Investoren stehen bereit, Anlieger sind besorgt. Veränderung ist schwierig, aber auch eine Chance.

Regelndes Instrument sind Bebauungspläne bzw. der § 34 BauGB. Letzterer regelt, dass ein Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Diskussion entfaltet sich sowohl bei Änderungen eines B-Planes als auch bei Baugesuchen nach § 34 BauGB. Hierbei ist anzumerken, dass Bauvorhaben, die sich nach dem Gesetz einfügen, grundsätzlich genehmigt werden müssen – unabhängig davon, ob das Gebäude den städtebaulichen Wünschen entspricht.

Aus diesen Gründen ist es erklärter Wille der Stadt Ochtrup, sich zunächst auf die Bereiche zu konzentrieren, für die es keine Bebauungspläne gibt. Statt sich jedoch einzeln mit den nichtbeplanten Innenbereichen zu beschäftigen, werden mit den Leitlinien

„Maßvolle Nachverdichtung“ zunächst städtebauliche Ziele formuliert. Die Leitlinien geben an, wie der politische Beschluss zur maßvollen, nicht maximalen Nachverdichtung aus städtebaulicher Sicht umgesetzt werden soll. Je nach Gebiet werden die Möglichkeiten der Nachverdichtung unterschiedlich beurteilt.

Es wird eine Richtung aufgezeigt, wie Bebauungspläne aufgestellt bzw. geändert werden können. Selbstverständlich wird nach wie vor die individuelle städtebauliche Situation betrachtet. Das Verfahren zur Änderung/zur Aufstellung eines B-Planes bleibt von den Leitlinien unberührt, so dass der politische Einfluss bei der Änderung bzw. bei der Aufstellung eines B-Planes in vollem Umfang bestehen bleibt.

Nach heutiger Rechtslage hat die Stadt ab dem 01.01.2020 die Möglichkeit, eine neue Stellplatzsatzung zu erlassen. Es ist erklärter politischer Wille, auch dieses städtebauliche Instrument zu nutzen.

Wohnungsmarkt in Ochtrup

Der Wohnungsmarkt in Ochtrup ist stark in Bewegung ist. Es werden Häuser und Wohnungen unterschiedlichster Größen zu mieten und zu kaufen gesucht. Das Angebot, das dem gegenüber steht, ist verhältnismäßig gering.

Diese Entwicklung ist nicht überraschend. Zwar, so gibt der Demographiebericht für die Stadt Ochtrup an, hat die Bevölkerungszahl laut IT-NRW und Bertelsmann-Stiftung nur leicht zugenommen und soll zwischen 2014 und 2040 nur um 3,5% (IT-NRW) bzw. zwischen 2012 und 2030 um 2,1% (Bertelsmann-Stiftung) steigen, dennoch nimmt der Bedarf an Wohnfläche deutlich zu. Deutschlandweit betrug die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner 1972 26,4 m², 2014 stehen jedem Einwohner 46,5 m² zur Verfügung (Statistisches Bundesamt: „Deutschland in Daten“). Dies resultiert einerseits aus erhöhten Ansprüchen, andererseits aus immer kleiner werdenden Haushalten. Diese Entwicklung

ist eng mit dem demographischen Wandel verbunden.

In Ochtrup waren 1975 11% der Bevölkerung über 65 Jahre, wobei davon nur 1% 80 Jahre und älter war. 2013 waren schon 12% der Bevölkerung 65 bis unter 80 Jahre und 5% 80 Jahre und älter (Datengrundlage IT.NRW – Landesdatenbank NRW).



Für 2040 prognostiziert die Landesbank NRW für Ochtrup 21% der Bevölkerung im Alter von 65 bis unter 80 Jahre und 8% 80 Jahre und älter. Die Erfahrung zeigt, dass die älteren Mitbürger/innen in zunehmendem Maße nicht mehr allein in den oft zu

großen Altbauten wohnen bleiben möchten. Manchmal werden die Gebäude in Zweifamilienhäuser umgebaut, so dass die Kinder und ihre Familien hinzuziehen können, manchmal ziehen die älteren Menschen in kleinere Wohnungen und verkaufen die Altbäude. Beim Umzug in kleinere Wohnungen zieht es einige in die Innenstadt, andere möchten gerne in demselben Wohngebiet bleiben. Die Befragung im Hugeluchtgebiet von Sebastian Seidel im Rahmen einer Masterarbeit an der WWU Münster im Jahr 2016 bestätigt, dass mit Abstand die meisten Anwohner/innen die „netten Nachbarn“ als wichtigsten Aspekt in ihrer Nachbarschaft sehen.

Die geschilderte Entwicklung ist ursächlich dafür, dass nicht nur die Frage nach Wohnraum, sondern auch die Frage nach anderem Wohnraum zunimmt. Um in der Zukunft geeigneten Wohnraum bieten zu können, ohne in die Außenbereichsflächen zu gehen, werden die Möglichkeiten der maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Wohngebiete untersucht.

Definitionen städtebaulicher Begriffe

Innenentwicklung

Innenentwicklung bezeichnet im Städtebau die Strategie, den zukünftigen Flächenbedarf durch die Nutzung von innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen zu decken und auf die Ausweisung von Flächen auf der Grünen Wiese weitgehend zu verzichten. Obwohl Innenentwicklung schon lange als wesentliche städtebauliche Zielsetzung definiert ist, hat sich die Intensität des Landschaftsverbrauchs im Außenbereich in den letzten Jahren weiter gesteigert. In Anbetracht des demografischen Wandels und der damit verbundenen gesellschaftlichen Herausforderungen, aber auch hinsichtlich ökonomischer Faktoren bedarf es einer qualifizierten Auseinandersetzung mit Strategien und in der kommunalen Praxis anwendbaren Instrumenten und Steuerungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung, um das im Baugesetzbuch (BauGB) definierte Ziel *Innen- vor Außenentwicklung* umzusetzen.

Zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zählen insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotenziale.

Nachverdichtung

Als Nachverdichtung bezeichnet man das Nutzen freistehender oder mindergenutzter Flächen innerhalb bereits bestehender Bebauung. Ein Vorteil der Nachverdichtung ist die Nutzung bereits vorhandener Infrastruktureinrichtungen und die Möglichkeit zur städtebaulichen Aufwertung von Quartieren. Aus der Sicht der Eigentümer können zusätzliche Wohnfläche/Immobilien auf eigenen Grundstücken wirtschaftlich erstellt werden, andererseits wird die zunehmende Verkehrsdichte/das vermeintlich verminderte Parkplatzangebot oft kritisch gesehen. Nachteilig kann sich die Nachverdichtung auf das Stadtklima (Grünflächenverlust) auswirken.

Erscheinungsformen von Nachverdichtung

1)

Nachverdichtung bei älteren Wohngebieten im unbeplanten und beplanten Innenbereich durch Aufstellung/Überarbeitung von Bebauungsplänen, um eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Beispielsweise durch: Grundflächenzahl entsprechend der Obergrenze der BauNVO, Zweigeschossigkeit => Dachgeschossausbau, größere überbaubare Flächen => Anbau oder Rückbau und größere Neubebauung.

- Im oder am Bestand eine zweite Wohneinheit realisieren (meist für die eigene Familie, Mehrgenerationenhaus)
- Mehrfamilienhausbebauung/ Mietwohnungsbau ermöglichen

2)

Hinterlandbebauung

- Nachverdichtung ganzer Quartiere: Planungsanlass ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden
- Erschließungskonzept erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten (sogenannte Pfeifenkopfgrundstücke vermeiden => städtebauliche Missstände)
- Überplanung von Einzelgrundstücken nicht möglich, da kein städtebauliches Erfordernis erkennbar, lediglich ein wirtschaftliches Interesse eines Einzelnen

3)

Schließung von Baulücken / Nutzung von Brachflächen

- Grundstücksflächen meist im Privatbesitz

4)

Vermarktung von Grundstücken mit einer max. Grundstücksgröße von z. B. 400 m² um den Flächenverbrauch zu reduzieren

Maßvolle Nachverdichtung

Schaut man sich das gesamte Stadtgebiet von Ochtrup im Hinblick auf mögliche Nachverdichtung an, stellt man fest, dass die Stadt sehr unterschiedliche Bereiche hat. Der Arbeitskreis hat sich auf den Stadtbereich Ochtrup konzentriert, insbesondere die unterschiedlichen Wohnbereiche und die Haupterschließungsstraßen.

Im Hinblick auf die hohe Wertigkeit des Altstadtbereiches und die besonderen funktionalen Erfordernisse (z.B. der Standort eines neuen Rathauses), wurde dieser nicht näher betrachtet. Hier ist eine individuelle Planung unumgänglich.

An den Haupterschließungsstraßen ist schon jetzt zu beobachten, dass vor allem

in Innenstadtnähe bereits höhere Gebäude realisiert wurden. Die größere Straßenbreite lässt dies gut zu. Diese Entwicklung soll in Zukunft weiter unterstützt werden, so dass an den Haupterschließungsstraßen in Innenstadtnähe je nach Bereich eine mindestens zwei- bis drei-geschossige und höchstens drei- bis vier-geschossige Bauweise angestrebt wird. Weiter außerhalb soll an den Haupterschließungsstraßen eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden.

Die Wohngebiete haben sehr unterschiedliche Ausprägungen. Grundsätzlich ist zu beobachten, dass die älteren Gebiete die größeren Grundstücke haben und häufig auch stärker durchmischte sind als die neueren.

Diese Gebiete eignen sich besonders für die gewünschte maßvolle Nachverdichtung. Es kann an Um- und Ausbau der vorhandenen Gebäude, Bebauung im Innenbereich und Abriss/Neubau im Gedacht werden. Um diese Potenziale zu nutzen, sollen das Weilaut- und das Hogeluchtgebiet, der Bereich südlich der Niedereschstraße und der Bereich östlich der Altstadt vorrangig weiterentwickelt werden.

Demgegenüber stehen jüngere Gebiete mit in der Regel kleineren Grundstücken. Da die Stadt grundsätzlich phasenweise in Entwicklung gebracht werden sollte, sollen diese Gebiete zunächst zurückgestellt werden. Dies trifft auf das nördliche Stadtparkgebiet, einen Bereich nördlich der Niedereschstraße, einen Bereich „An den Wiesen“ und das Dietrich-Bonhoeffer-Gebiet zu.

Haupterschließungsstraßen



Gronauer Straße



Brookstraße



Brookstraße



Brookstraße

Weilautgebiet

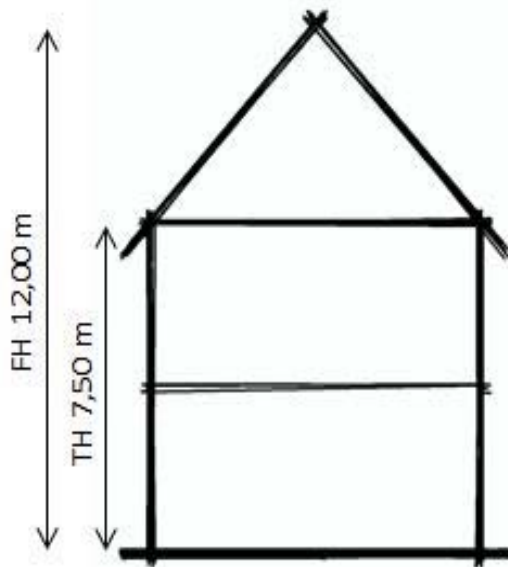


Nördliches Stadtparkgebiet



Maßvoll mit Maß

Grundsätzlich gilt für die maßvolle Nachverdichtung, dass Möglichkeiten geboten werden und sich die Einschränkungen auf das städtebaulich Notwendige beschränken. Es sollen keine Vorgaben mehr zu Farbe, Material und Firstrichtung gemacht werden. Überall sollen Sattel- Walm- und Flachdächer zugelassen werden. In einigen Gebieten können auch weitere Dachformen ermöglicht werden. Die überbaubaren Flächen sollen möglichst großzügig ausgewie-



sen werden, um viel Flexibilität für die Bauherren zu bieten.

An Erschließungsstraßen innerhalb der Wohngebiete soll grundsätzlich eine „volle“ Zweigeschossigkeit mit einer Traufhöhe von 7,50m und einer Firsthöhe von 12,00 m ausgewiesen werden. Damit sich die Bebauung im Innenbereich der Baublöcke hiervon absetzt und eine eingeschossige Ausstrahlung erhalten bleibt, sollen die Traufhöhe hier auf 5,00m und die Firsthöhe auf 10,00m begrenzt werden.

Die Grundflächenzahl soll entsprechend der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten auf 0,4 und in Mischgebieten auf 0,6 festgelegt werden, um dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Genüge zu tun. Die Geschossflächenzahl soll bei einer Zweigeschossigkeit 0,8 in Allgemeinen Wohngebieten bzw. 1,2 in Mischgebieten und bei einer Zweibis Dreigeschossigkeit 1,2 betragen.

Dies gilt als grobe Zielsetzung und nur solange der Gebietscharakter dies zulässt.

