



ÖFFENTLICH

DN.: 2011/0001 vom 20.01.2011

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	01.02.2011	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Umsetzung Rahmenplan van Delden", Teilbereich 1 a

hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

Zur Beordnung der städtebaulichen Entwicklung wird gemäß § 1 (8) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Umsetzung Rahmenplan van Delden", Teilbereich I a, der Stadt Ochtrup beschlossen und die Verwaltung beauftragt, mit der vorliegenden Planung die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurstücke 483 tlw., 494, 541, 546, 484, 472, 549, 548, 547, 533, 535, 503, 500, 501, 77, 165. 469, 537 tlw., 536, 464 tlw., 504 tlw., 75, 130, 140 tlw. und 532 tlw. in der Flur 69 und Flurstücke 499, 500 und 501 in der Flur 65 und sind in dem beige-fügten Lageplan gekennzeichnet. Die Flure liegen in der Gemarkung Ochtrup.

Mit Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplanes werden die betreffenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes abgeändert.

Sachdarstellung:

Im Stadtgebiet von Ochtrup stehen innenstadtnahe Grundstücke für Seniorenwohnanlagen nur begrenzt zur Verfügung. Um im ehemaligen Wieschebrinkpark eine Seniorenwohnanlage errichten zu können, wurde angeregt, die geplante EOC-Nutzung südlich der Laurenzstraße aufzugeben, um sie nördlich der Laurenzstraße zu konzentrieren.

Aus diesem Grunde ist vorgesehen, im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80, Teilbereich I a, „Umsetzung Rahmenplan van Delden, die geplanten 550 qm EOC-Verkaufsfläche auf der Südseite der Laurenzstraße aufzugeben, um sie in dem bisher als Gewerbegebiet ausgewiesenen und von der Firma OTV genutzten Böhm'schen Rundbau unterzubringen. Hierdurch erhält der nördliche Teil des ungenutzten Rundbaus eine sinnvolle Nutzung und der Erhalt des Denkmals wird auf Dauer gesichert.

In diesem Zusammenhang wird die überbaubare Fläche nach Westen ausgeweitet zur Errichtung eines Anbaus, um die Erschließung, insbesondere der Obergeschosse, zu sichern und um die durch Abriss von Anbauten beschädigte Fassade des Denkmals angemessen zu schließen.

Als Ersatz für die EOC-Nutzung ist es geplant, auf der Südseite der Laurenzstraße ein Allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bauweise auszuweisen, um eine verdichtete Wohnbebauung bzw. evtl. eine Seniorenwohnanlage errichten zu können. Durch die Ausweisung einer Baulinie und eine zwingende Zweigeschossigkeit wird der Torcharakter in Verbindung mit dem EOC weiterhin aufrechterhalten und dokumentiert den Eingang in die Innenstadt von Ochtrup.

Im Zusammenhang mit der Ausweisung des WA-Gebietes wird eine öffentliche Grünfläche im Bereich des Wasserlaufes mit der Ausweisung eines Uferstreifens zur Unterhaltung südlich der Laurenzstraße dargestellt. In diesem Zusammenhang wird der Kinderspielplatz gestrichen, da dieser Nachweis innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt. Die Reduzierung der öffentlichen Grünfläche wird durch Grundflächenzahländerung von 0,8 auf 0,4 kompensiert.

Wegen der Verkehrsbelastung auf der Laurenzstraße sind bei Wohnungsbauten oder sonstigen schutzbedürftigen Bauvorhaben im Allgemeinen Wohngebiet, entsprechend dem Abstand zur Straßenachse, Schallschutzfenster in den erforderlichen Schallschutzklassen einzubauen.

Da in einem Allgemeinen Wohngebiet zur Versorgung des Gebietes dienende Läden zu den allgemein zulässigen Nutzungen gehören, werden die Warengruppen des EOC-Sortimentes ausgeschlossen, um eine schleichende Erweiterung des EOC zu verhindern.

Die Mischgebietsausweisung im Bereich des Turmes wird zu Gunsten einer Sondergebietsausweisung aufgegeben. Hier soll im Turm einschl. Erweiterung die Verwaltung des EOC's untergebracht werden.

Nach Abbruch des Verwaltungsanbaues hinter dem Beltmannbau wird die überbaubare Fläche mit 4-geschossiger Bebauung ersatzlos gestrichen.

Wegen der Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen werden die Flächen entsprechend gekennzeichnet.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung), da nach überschlägiger Prüfung die Einschätzung erlangt wurde, dass die Änderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Umweltrelevanz:

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist gemäß § 13 a BauGB nicht erforderlich. Es handelt es sich um überplante Flächen mit einer Grundflächenzahl von 0,8. Im südlichen Bereich der Laurenzstraße entfällt die öffentliche Grünfläche mit dem Kinderspielplatz, wobei im Gegenzug die Grundflächenzahl auf 0,4 reduziert wird. Hierdurch wird trotz Beseitigung der öffentlichen Grünfläche der Anteil der nicht versiegelten Fläche insgesamt erhöht.

Haushaltrechtliche Beurteilung:

Die Kosten des Planverfahrens werden aus dem Untersachkonto 61000.65500 (Sachkosten für die Bauleitplanung) finanziert.

Generationengerechtigkeit:

Durch die mögliche Realisierung einer Seniorenwohnanlage im WA-Gebiet soll ein Zeichen für Senioren gesetzt werden bezüglich der fußläufigen Erreichbarkeit der Geschäfte im EOC's und der herangewachsenen Innenstadt. Die geplante bauliche Inanspruchnahme der bereits historisch bebauten Bereiche verhindert den weiteren Flächenverbrauch baulich unbelasteter Flächen. Die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur führt zu einer Optimierung bereits getätigter Investitionen und belastet nicht die nachfolgenden Generationen.

Im Auftrage:

Koke