



ÖFFENTLICH

DN.: 2011/0002 vom 28.12.2010

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	01.02.2011	vorberatend
Stadtrat	17.02.2011	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

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

hier: Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 13 a BauGB und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Beschlussvorschlag:

Nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen wird aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der zur Zeit gültigen Fassung und der §§ 1 (3) und 10 Baugesetzbuch in der zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Umsetzung Rahmenplan van Delden“, Teilbereich I a, der Stadt Ochtrup im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurstücke 286 tlw., 287, 288, 491 tlw., 368 tlw., 492 tlw., 356, 354, 352, 350, 313, 357, 355, 353 und 351, Flur 69, Gemarkung Ochtrup.

Sachdarstellung:

Mit Datum vom 09.11.2009 hatte die Fa. Real Immobilien GmbH eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 dahingehend beantragt, dass die eingeschränkte Ausweisung des MI*-Gebietes bezüglich der beschränkten Zulässigkeit von Einzelhandel aufgehoben und ein Mischgebiet ohne Begrenzung der Verkaufsfläche bzw. der Zugehörigkeit zu einem produzierenden Betrieb festgesetzt wird. Die textliche Festsetzung ist im Jahr 2003 auf Antrag des damaligen Grundstückseigentümers (Handwerksbetrieb) getroffen worden und kann infolge des Eigentümerwechsels und der beabsichtigten Einzelhandelsnutzung entfallen.

Die Stadt Ochtrup hat in den letzten Jahren die geplanten und bereits umgesetzten Entwicklungen entlang der Laurenzstraße forciert, um die Verbindung zwischen der historischen Innenstadt und östlicher Innenstadterweiterung herzustellen. Die Errichtung einer attraktiven Einzelhandelsnutzung östlich der Weberhäuser setzt die bereits eingeleiteten Entwicklungen entlang der Laurenzstraße fort und wird von der Verwaltung begrüßt

Auf die Fahrerschließung des Aldi- und Edekaparkplatzes von der Laurenzstraße wird verzichtet, da über die Gellenbeckstraße 2 Zufahrten bestehen, um den Aldi- und Takko-Markt sowie den Edeka-Parkplatz zu erreichen, zum einen über die Brücke an der Gellenbeckstraße und zum anderen über die Webereistraße. Daher wird vorgeschlagen, die Zufahrt über die alte Gellenbeckstraße auf einen Geh- und Radweg zu reduzieren und auf der Laurenzstraße eine entsprechende Querungshilfe anzulegen (siehe Anlage).

Mit dem Antrag hat sich der Ausschuss für Planen und Bauen in seiner Sitzung am 07.12.2009 befasst, ihm grundsätzlich zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, den Antragsteller zur Vorlage von Gestaltungsvorschlägen sowie Planunterlagen zum Änderungsverfahren aufzufordern.

Nachdem die Gestaltungsvorschläge mit dem Investor abgestimmt wurden, hat der Ausschuss für Planen und Bauen in seiner Sitzung am 22.06.2010 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Demnach ist entgegen den bisherigen Festsetzungen Einzelhandel allgemein zulässig. Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2, 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sowie Peepshows, Videotheken und Spielhallen sind nicht zulässig.

Zur Wahrung der Raumkante wird entlang der Laurenzstraße eine Baulinie festgesetzt und eine zwingend einzuhaltende Traufhöhe von 5,00 m bei einer zweigeschossigen Bauweise. Diese Festsetzung dient der Gestaltung der geplanten Baukörper zwischen den denkmalgeschützten Weberhäusern und dem östlich angrenzenden Verbrauchermarkt. Für den rückwärtigen Bereich ist ebenfalls eine offene eingeschossige Bauweise mit Angabe einer Dachform ausgewiesen. Daran schließt sich nördlich die Ausweisung einer Stellplatzfläche an, die die bestehende Anlage vervollständigt. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes westliche des Geh- und Radweges bleibt unverändert.

Entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Planen und Bauen hat die Verwaltung nach Vorlage der Änderungsunterlagen durch den Antragsteller in der Zeit vom 25.10.2010 bis 26.11.2010 die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit folgendem Ergebnis an der Planung beteiligt:

Stadtwerke Ochtrup vom 02.12.2010

Text der Stellungnahme:

In der geplanten Verkehrsfläche befindet sich ein Schmutzwasserkanal. In einem beidseitigen Abstand von 3,00 m zur Kanaltrasse dürfen keine baulichen Anlagen erstellt werden.

Auf dem Privatgelände entlang der Laurenzstraße befindet sich in ca. 1 m Abstand zur Grundstücksgrenze eine in Betrieb befindliche Gasleitung DN 200 PE.

Seitens der Stromversorgung liegen im Planbereich keine Versorgungsleitungen.

Wir bitten Sie, ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgungsunternehmens im Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Ergebnis der Prüfung:

Im beidseitigen Abstand von 3,00 m zum vorhandenen Schmutzwasserkanal sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

Die im Abstand von 1,00 m auf Privatgrundstück befindliche Gasleitung ist privatrechtlich zu sichern, da im Rahmen der Bauleitplanung keine Absicherung erfolgen kann. Unabhängig hiervon wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht hinweislich eingetragen.

Umweltrelevanz:

Umweltrelevante Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Ein Teilbereich des Plangebietes ist zur Zeit befestigt (alte Gellenbeckstraße) bzw. ist durch Abbruch ehemaliger Weberhäuser ökologisch unbedeutend.

Haushaltrechtliche Beurteilung:

Keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen. Die Kosten des Planverfahrens sind vom Antragsteller zu tragen.

Generationengerechtigkeit:

Durch die geplante bauliche Inanspruchnahme der bereits historisch bebauten Bereiche kann ein weiterer Flächenverbrauch baulich unbelasteter Flächen vermieden werden. Die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur führt zu einer Optimierung bereits getätigter Investitionen und belastet nicht die nachfolgenden Generationen.

Im Auftrage:

Koke