



ÖFFENTLICH

DN.: 2012/0111 vom 02.05.2012

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	15.05.2012	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

85. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup im Bereich

a) Bahnhofstraße/Gausebrink

b) des Marktplatzes

c) der Pestalozzischule

d) westlich der Straße Alte Maate

h) nördlich des Schulzentrums

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

e) Standort Grundstück Marienschule

f) Standort Grundstück Ecke Brookstraße/Alt-Metelener-Weg

g) Standort Grundstück EOC

Beschlussvorschlag:

zu a):

Der Ausschuss für Planen und Bauen beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, die 85. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich a) Bahnhofstraße/Gausebrink der Stadt Ochtrup aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Plan zeichnerisch dargestellt und umfasst die Flurstücke 128, 150, 151, 134, 136, 138, 89, 34 und 139, Flur 33, Gemarkung Ochtrup.

Der Flächennutzungsplan soll in der Weise geändert werden, dass für den Änderungsbereich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel festgesetzt wird.

zu b):

Der Ausschuss für Planen und Bauen beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, die 85. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich c) des Marktplatzes der Stadt Ochtrup aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Plan zeichnerisch dargestellt und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 477 und 476,
im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstückes 476 tlw., die nördliche Grenze des Flurstückes 319, die nördlichen und östlichen Grenzen des Flurstückes 327 und die östliche Grenze des Flurstückes 315,
im Süden: durch die Marktstraße tlw.,
im Westen: durch die Prof.-Gärtner-Straße tlw..

Die angegebenen Flurstücke und Straßen liegen der Flur 23 der Gemarkung Ochtrup.

Der Flächennutzungsplan soll in der Weise geändert werden, dass für den Änderungsbereich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel festgesetzt wird.

zu c:

Der Ausschuss für Planen und Bauen beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, die 85. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich b) der Pestalozzischule der Stadt Ochtrup aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Plan zeichnerisch dargestellt und umfasst die Flurstücke 53, 171 und 183-186, Flur 31, Gemarkung Ochtrup.

Der Flächennutzungsplan soll in der Weise geändert werden, dass für den Änderungsbereich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel festgesetzt wird.

zu d:

Der Ausschuss für Planen und Bauen beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, die 85. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich d) westlich der Straße Alte Maate der Stadt Ochtrup aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Plan zeichnerisch dargestellt und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die Winkelstraße tlw., Flur 71,
im Osten: durch die Straße Alte Maate tlw., Flur 71 und Flur 25,
im Süden: durch die Straße Dränke tlw., Flur 25,
im Westen: durch die Piusstraße tlw., Flur 71 und die östliche Grenze des Flurstückes 67, Flur 71.

Die angegebenen Flurstücke und Straßen liegen in der Gemarkung Ochtrup.

Der Flächennutzungsplan soll in der Weise geändert werden, dass für den Änderungsbereich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel festgesetzt wird.

zu e, f und g:

Kenntnisnahme

zu h:

Der Ausschuss für Planen und Bauen beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, die 85. Änderung des Flächennutzungsplanes h) im Bereich nördlich des Schulzentrums der Stadt Ochtrup aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Plan zeichnerisch dargestellt und umfasst das Flurstück 517, Flur 67, Gemarkung Ochtrup.

Der Flächennutzungsplan soll in der Weise geändert werden, dass für den Änderungsbereich eine Mischbaufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmittel-einzelhandel umgewandelt wird.

Sachdarstellung:

Im Zusammenhang mit den Planungen nördlich der Laurenzstraße ist vorgesehen, den Lebensmittelmarkt Edeka sowie den Discounter Lidl umzusiedeln. Um die Umsiedlung zu ermöglichen, ist am gewählten Standort eine Sonderbaufläche für Lebensmitteleinzelhandel auszuweisen.

zu a:

Der Standort Bahnhofstraße/Gausebrink hat folgende Vor- und Nachteile:

Standortvorteile:

- unmittelbar angrenzend an die südliche Grenze des zentralen Versorgungsbereiches
- ausreichende Grundstücksgröße, so dass auch alle notwendigen Stellplätze oberirdisch untergebracht werden können
- gute verkehrliche Anbindung von den HAUPTerschließungsstraßen Bahnhofstraße und Gausebrink
- gesamte Grundstücksfläche im Besitz eines Eigentümers und der Stadt Ochtrup

Standortnachteile:

- unmittelbar westlich angrenzend Wohnbebauung (Lärmschutzmaßnahmen erforderlich)
- Anordnung der Läden auf dem Grundstück – bedingt durch den Grundstückszuschnitt – schwierig
- Abriss und Umsiedlung des vorhandenen Betriebes an einen Ersatzstandort erforderlich (Zeitfaktor)

zu b:

Der Standort Marktplatz hat folgende Vor- und Nachteile:

Standortvorteile:

- zentraler Standort im Stadtgebiet und innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches
- Nutzung eines vorhandenen Leerstandes für einen Markt möglich
- gute verkehrliche Anbindung von der Marktstraße und der HAUPTerschließungsstraße Prof.-Gärtner-Straße
- neben der Stadt Ochtrup nur ein weiterer Eigentümer (Leerstand)

Standortnachteile:

- Verlegung des Busbahnhofes erforderlich (Kosten ca. 345.000 €)
- Verlegung des Trafosgebäudes mit den vorhandenen Leitungen im Marktplatz erforderlich (Kosten nach Auskunft der Stadtwerke ca. 320.000 €)
- Verlust von Stellplätzen für die Innenstadt
- einseitige Anordnung der Märkte bezogen auf das Stadtgebiet
- nicht alle notwendigen Stellplätze können ebenerdig untergebracht werden (Hoch- oder Tiefgarage erforderlich)
- Abbindung der Straße Marktplatz erforderlich, um die Anlieferung des vorhandenen Leerstandes und des neuen Standortes sicherzustellen
- Anlieferung für beide Märkte bezogen auf die angrenzende Nutzung nicht unproblematisch
- vorhandener Leerstand entspricht im Zuschnitt nicht den räumlichen Vorstellungen des Discounters Lidl

zu c:

Der Standort Pestalozzischule hat folgende Vor- und Nachteile:

Standortvorteile:

- zentraler Standort im Stadtgebiet und unmittelbar angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich
- gute verkehrliche Anbindung von den Haupteerschließungsstraßen Prof.-Gärtner-Straße und Gronauer Straße

Standortnachteile:

- Aufgabe des Schulstandortes ungewiss, da auch nach Inklusion der Pestalozzischule die Räumlichkeiten möglicherweise als Dependence für die Hauptschule benötigt werden (zusätzlicher Raumbedarf bei Aufgabe der Hauptschule in Metelen und Verlagerung der Schüler nach Ochtrup)
- neben der Stadt Ochtrup ist der Grunderwerb von drei weiteren Eigentümern erforderlich
- Abriss der Schule und der vorhandenen Wohnhäuser Gronauer Str. 17 und 21 erforderlich
- Anlieferungszonen beeinträchtigen angrenzende Wohnbebauung (Lärmschutzmaßnahmen erforderlich)
- nach der Bebauung mit Lebensmittelmärkten ist eine mögliche Erweiterung des bestehenden Rathausstandortes an der Prof.-Gärtner-Straße nicht mehr möglich

zu d:

Der Standort westlich der Straße Alte Maate hat folgende Vor- und Nachteile:

Standortvorteile:

- direkter Anschluss an den zentralen Versorgungsbereich
- gleichmäßige Verteilung der Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet
- ausreichende Grundstücksgröße
- gesamte Grundstücksfläche im Besitz der Stadt Ochtrup
- keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen durch Anlieferungsverkehr

Standortnachteile:

- keine direkte Lage an einer Haupteerschließungsstraße (Anmerkung: Verbesserung nur durch Anbindung der Webereistraße an die Hospitalstraße möglich; alternativ Entlastungsstraße im Norden des Stadtgebietes zwischen Bentheimer Straße und Rosenstraße)
- schlechte Einsehbarkeit vom Dränkeplatz aus (Anmerkung: Verbesserung nur durch Umsiedlung der Fa. Bernhard Ruhwinkel GmbH und des Wohnhauses Dränke 12)
- Verlegung der Sportplätze einschließlich Umkleidegebäude erforderlich (Zeit- und Kostenfaktor)
- eventuell Abriss des DRK-Gebäudes notwendig (Zeitfaktor)
- eventuell Abbindung der Piusstraße von der Straße Alte Maate erforderlich

zu e:

Im Rahmen der Suche nach möglichen Ersatzstandorten für den Edeka- und Lidlmarkt hat die CDU-Fraktion darum gebeten, auch den Standort Marienschule zu prüfen. Nach Rücksprache mit Herrn Brackmann haben die Betreiber der vorgenannten Märkte diesen Standort jedoch definitiv wegen der fehlenden Anbindung an Haupteerschließungsstraßen ausgeschlossen, so dass eine Prüfung hinfällig ist.

zu f:

In der Sitzung des Rates der Stadt Ochtrup am 03.05.2012 wurde darum gebeten, den Standort Ecke Brookstraße/Alt-Metelener-Weg ebenfalls zu prüfen. Unabhängig von der Tatsache, dass der Standort weder im noch in unmittelbarer Nähe des zentralen Versorgungsbereiches liegt, ist das Grundstück vom Zuschnitt und seiner Größe von knapp 8.500 m² nicht geeignet, die beiden Märkte mit den notwendigen ebenerdigen Stellplätzen aufzunehmen.

zu g:

Von dem EOC-Betreiber wurden für einen Zeitraum von 10 Jahren zwei Hallen auf dem ehemaligen OTV-Gelände als Ersatzstandort für den Edeka- und Lidl-Markt angeboten. Wegen der fehlenden Anbindung an Hapterschließungsstraßen wurde dieser Standort von den Betreibern ausgeschlossen. Inwieweit durch die Anlegung einer Entlastungsstraße dieser Standort wieder in die engere Wahl aufgenommen werden kann, wäre mit den Betreibern noch zu erörtern.

zu h:

Im Zusammenhang mit den Planungen nördlich der Laurenzstraße ist vorgesehen, den Lebensmittelmarkt Edeka sowie den Discounter Lidl umzusiedeln. Um die Umsiedlung zu ermöglichen, ist am gewählten Standort eine Sonderbaufläche für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel auszuweisen. Der gewählte Standort ist mit den Betreibern abgestimmt und grenzt unmittelbar an den zukünftigen zentralen Versorgungsbereich. Darüber hinaus sichert er eine gute Versorgung für den östlichen Bereich des Stadtgebietes sowie die Ortsteile Langenhorst und Welbergen.

Umweltrelevanz:

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren werden die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Die Kosten des Verfahrens sind vom Antragsteller zu tragen.

Generationengerechtigkeit:

Mit der jeweiligen Ausweisung im Flächennutzungsplan wird die Ansiedlung bzw. Umsiedlung von Einzelhandelsgeschäften ermöglicht, so dass Arbeitsplätze – auch für künftige Generationen - erhalten bzw. geschaffen werden.

Im Auftrage:

Koke