



ÖFFENTLICH

DN.: 2013/0179 vom 04.11.2013

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	25.11.2013	vorberatend
Stadtrat	12.12.2013	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Umsetzung Rahmenplan van Delden", Teilbereich I a
hier: Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 13 BauGB und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planen und Bauen empfiehlt dem Rat der Stadt Ochtrup, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt Ochtrup nimmt die Ergebnisse der Prüfungen gemäß § 13 Abs. 2 BauGB zur Kenntnis und beschließt diese.

Gemäß der § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zur Zeit gültigen Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 80 "Umsetzung Rahmenplan van Delden", Teilbereich I a, der Stadt Ochtrup als Satzung und die Begründung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB hierzu beschlossen.

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Plan zeichnerisch dargestellt und beinhaltet die Flurstücke 562 tlw., 484, 494, 541, 546, 547, 548, 549, 533, 534, 535, 500, 501, 577, 579, 580, 581, 74, 1174, 464, 537, 563, 566 und 550.

Die angegebenen Flurstücke liegen in der Flur 69 der Gemarkung Ochtrup.

Der Bebauungsplan Nr. 80, Teilbereich I a, soll in der Weise vereinfacht geändert werden, dass

- die Ausweisung der Lärmschutzwand in Bezug auf Lage und Höhe angepasst wird,
- die Stellplatzfläche im Bereich der Lärmschutzwand erweitert wird und
- die maximalen Verkaufsflächen der einzelnen Warengruppen bei gleichbleibender Gesamtverkaufsfläche von 11.500 m² entsprechend der Anlage geändert werden.

Sachdarstellung:

Durch den Erwerb des östlich an die Lärmschutzwand angrenzenden Flurstückes 308 kann auf die mit dem Voreigentümer vereinbarte, zum Schutz der Wohnbebauung vorgesehene, Verschwen-

kung der Lärmschutzwand verzichtet werden. Gleichzeitig soll die Lärmschutzwand von 2,00 m auf 4,50 m erhöht werden, um den Lärmschutz für die anderen Nachbargrundstücke, obwohl nach dem Lärmschutzgutachten eine Höhe von 2,00 m ausreichend ist, zu verbessern. Die zwischen dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und der Lärmschutzwand verbleibende Fläche soll für Stellplätze ausgewiesen werden.

Gleichzeitig sollen im Rahmen der vereinfachten Änderung einzelne Verkaufsflächen für die Warengruppen bei gleichbleibender Gesamtverkaufsfläche von 11.500 m² erhöht werden:

Warengruppe in m²	max. Verkaufsfläche in m²		Anmerkungen
	ALT	NEU	
BEKLEIDUNG / WÄSCHE	7.000 m²	7.000 m²	Keine Änderung
HAUSHALTSWAREN, GLAS/ PORZELLAN/ KERAMIK	600 m²	600 m²	Keine Änderung
SCHUHE	2.000 m²	2.000 m²	Keine Änderung
LEDERWAREN	500 m²	550 m²	Keine signifikante Änderung in der Betroffenheit der Umlandgemeinden (absatzwirtschaftliche Betroffenheit von weniger als 0,1 Mio. €)
SPIELWAREN	200 m²	400 m²	Keine signifikante Änderung in der Betroffenheit der Umlandgemeinden (absatzwirtschaftliche Betroffenheit von weniger als 0,1 Mio. €)
SPORTARTIKEL	700 m²	850 m²	Keine signifikante Änderung in der Betroffenheit der Umlandgemeinden (absatzwirtschaftliche Betroffenheit von weniger als 0,1 Mio. €)
ACCESSOIRES	500 m²	500 m²	Keine Änderung

Hierdurch soll mehr Flexibilität in der Besetzung der Ladenlokale bzw. der Warengruppen erlangt werden. Gutachterlich ist nachwiesen, dass sich, bis auf Haushaltswaren/Glas/Porzellan/Keramik, für die betroffenen Umlandgemeinden durch diese Erhöhungen in ihrer Betroffenheit keine signifikanten Veränderungen ergeben, da die absatzwirtschaftliche Betroffenheit unter 0,1 Mio. € liegt.

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 10.09.2013 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst. In der Zeit vom 23.09.2013 bis 25.10.2013 wurde die ebenfalls beschlossene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Veranstaltungs- und Werbegemeinschaft Ochtrup e.V. sowie Immobilien- und Standortgemeinschaft Altstadt Ochtrup e.V. vom 18.10.2013

Text der Stellungnahme:

Der Ausschuss für Planen und Bauen der Stadt Ochtrup hat in seiner Sitzung am 10.09.2013 beschlossen, für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 „Umsetzung Rahmenplan van Delen“ eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB durchzuführen.

Die gemeinsame Stellungnahme der Veranstaltungs- und Werbegemeinschaft Ochtrup e.V. und ISG Immobilien- und Standortgemeinschaft Altstadt Ochtrup e.V. lautet wie folgt:

Einzelne Verkaufsflächenänderungen für Warengruppen im FOC Ochtrup

Die VWO und ISG äußern Bedenken bei den geplanten Veränderungen von Verkaufsflächen für die Warengruppen Lederwaren (von 500 auf 550 qm), Spielwaren (von 200 auf 400 qm) und

Sportartikel (von 700 auf 850 qm) bei gleichbleibender Gesamtverkaufsfläche von 11.500 qm, wenn diese dem gesamten Stadtentwicklungsprozess in Ochtrup nicht dienlich sind.

Erklärung:

Mit zu flexiblen Verkaufsflächenänderungen, jetzt oder zum späteren Zeitpunkt, ist eine langfristige Planungssicherheit bei neuen Verkaufsflächen, deren Wirtschaftlichkeit und die Ansiedlung von Warensortimenten nicht umfassend möglich und erschwert die Gewinnung von Investoren und Neugründern für die zentrale Innenstadt von Ochtrup. Der bereits erfolgreich begonnene Stadtentwicklungsprozess könnte durch zu flexible Verkaufsflächenänderungen behindert werden.

Die VWO, ISG und das FOC Ochtrup sind an einem starken und funktionierenden Handel am Standort Ochtrup interessiert. Dies zeigt sich in der jahrelangen Durchführung von Veranstaltungen und dazugehörigen Maßnahmen sowie in dem gemeinsamen Ziel, durch die Erweiterung des FOC Ochtrup einen bedeutenden Publikumsmagneten und Besucherfrequenzbringer am Standort Ochtrup zu etablieren. Durch das bisherige verantwortungsvolle Handeln und Agieren des FOC Ochtrup bei der Ansiedlung, Erweiterung und Betreibung des Factory-Outlets im Hinblick auch auf die Weiterentwicklung des gesamten Handelsstandortes Ochtrup vertrauen wir hier bei der beantragten Verkaufsflächenänderung für einzelne Warengruppen auf maßvolles Handeln im Rahmen der gutachterlichen Aufsicht und Genehmigung. Die Fortsetzung des bisherigen, kontinuierlichen und offenen Informationsaustausches unterstützt den bisherigen Stadtentwicklungsprozess.

Der Bebauungsplan Nr. 80 „Umsetzung Rahmenplan van Delden“ wird gemäß vorgebrachter Erklärung der VWO und ISG unterstützt.

Ergebnis der Prüfung:

Die Bedenken werden zurückgewiesen. Gutachterlich ist nachgewiesen, dass durch die Änderungen in den Verkaufsflächen keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Umweltrelevanz:

Keine.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Die Kosten des Verfahrens sind vom Antragsteller zu tragen.

Generationengerechtigkeit:

Entfällt.

Im Auftrage:

Koke