



ÖFFENTLICH

DN.: 2015/0268 vom 22.12.2015

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	25.01.2016	vorberatend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 63 "Baugebiet westlich der Prof.-Gärtner-Straße"
hier: Ergebnis der Bürgerversammlung vom 07.12.2015 und Beschluss über das weitere Vorgehen

Beschlussvorschlag:

Beratung über das weitere Vorgehen.

Sachdarstellung:

Entsprechend den Beratungen im Ausschuss für Planen und Bauen hat die Verwaltung am 07.12.2015 eine Bürgerversammlung mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Niederschrift

über die Bürgerversammlung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Baugebiet westlich der Prof.-Gärtner-Straße“ am Montag, dem 07.12.2015, um 18.00 Uhr, im Sitzungszimmer der Stadtwerke Ochtrup, Witthagen 3, 48607 Ochtrup

Anwesend waren:

Anlieger
lt. Anwesenheitsliste;

Vertreter der Fraktionen
lt. Anwesenheitsliste;

von der örtlichen Presse
Herr Fahlbusch, Tageblatt Ochtrup;

Architekt des Investors
Hartmut Lünemann;

Vertreter/in der Verwaltung
Erste Beigeordnete Stening,
Frau Korten und
Stadtangestellte Thiemann
als Schriftführerin.

Erste Beigeordnete Stening begrüßte die Anwesenden und schilderte den Werdegang des Planverfahrens der letzten Jahre. In der Ausschusssitzung für Planen und Bauen am 08.09.2015 sei beschlossen worden, eine Bürgerversammlung einzuberufen, um das Meinungsbild der benachbarten Grundstückseigentümer abzufragen.

Sodann stellte Frau Korten die jetzige Ausweisung des Bebauungsplanes als Stellplatz- und Garagenfläche sowie die Änderung vor. Es sei geplant, diesen Bereich als Mischbaufläche auszuweisen, um eine Bebauungsmöglichkeit schaffen zu können.

Hierzu erläuterte Herr Lünemann, dass eine Änderung als Mischbaufläche geplant sei, da der nördlich angrenzende Bebauungsplan dies bereits ausweise.

Anhand einer Fotomontage stellte Herr Lünemann eine Planung vor, die bereits vor 10 Jahren erstellt worden sei. Das Grundstück sei mit rund 1.000 m² recht klein und lasse daher keinen großen Planungsspielraum zu. Im Erdgeschoss sollen als Luftgeschoss Parkplätze angelegt werden, die teilweise bereits zugeordnet bzw. als Reserve erhalten bleiben würden. Die Anlegung einer Tiefgarage sei zu teuer. Die Geschossigkeit differenziere sich im Bereich der Prof.-Gärtner-Straße auf dreigeschossig und an der Prof.-Katerkamp-Straße auf zweigeschossig mit einem jeweiligen Dachgeschoss. An der Prof.-Katerkamp-Straße werde ein Grenzabstand von 3,00 m - gemessen von Außenkante Balkongelände - zum Nachbargrundstück Prof.-Katerkamp-Straße 4 eingehalten. Es sei keine Gewerbeansiedlung geplant, sondern Wohnungen mit einer Größe von 40,00 m² bis 60,00 m².

Frau Steffers hielt diesen Gebäudekomplex für sehr mächtig und stellte in Frage, ob baurechtlich alles korrekt eingehalten werde.

Nach Ansicht von Herrn Gaupels sei dieses geplante Gebäude auf Stelzen optisch eine „Gemeinheit“ für das Stadtgebiet Ochtrup.

In diesem Zusammenhang erinnerte Herr Lünemann daran, dass es sich um eine 10 Jahre alte Planung handle, die noch geändert werden könnte. Zudem wies er darauf hin, dass in Ochtrup bereits ähnliche Bauvorhaben vorhanden seien.

Hierzu merkte Herr Gaupels an, dass ein optisch sehr gelungenes Vorhaben an der Ecke Bergstraße/Parkstraße existiere.

Frau Scheipers erklärte, sie gehe davon aus, dass bei der Größenordnung der geplanten Wohnungen Singlewohnungen entstehen würden. Entscheidend sei in diesem Zusammenhang, für welchen Zweck, da entsprechende Stellplätze anzulegen seien.

Herr Lünemann erläuterte, dass sich hinsichtlich der Stellplatzanordnung noch Änderungen ergeben könnten. Die Stellplatzproblematik müsste auf Grundlage des Baurechtes gelöst werden.

Herr Bierbaum erklärte, dass er mit dieser Investition weiteren Wohnraum für die Innenstadt schaffen wolle.

In diesem Zusammenhang verdeutlichte Erste Beigeordnete Stening, dass weiterer Wohnraum in Ochtrup benötigt werde. Die Verwaltung habe den Auftrag von der Politik erhalten, grundsätzlich Wohnraum zu schaffen.

Auf die Frage von Herrn Kempers, ob die Bautätigkeit abhängig sei von der Entwicklung auf den Nachbargrundstücken, antwortete Herr Bierbaum, dass er dies grundsätzlich als Potential ansehe, um weiteren Wohnraum für Senioren, für Mitarbeiter des FOC oder günstigen Wohnraum zu schaffen.

Frau Steffers fragte an, ob eine Ansichtszeichnung von der Prof.-Katerkamp-Straße aus existiere. Dies wurde von Herrn Lünemann verneint.

Herr Gaupels betonte nochmals, dass solch ein Klotz städtebaulich nicht mit den vorhandenen Einfamilienhäusern an der Prof.-Katerkamp-Straße vereinbar sei.

Herr Steffers teilte mit, dass er als direkter Nachbar massiv durch die Planungen betroffen sei. Daher sei für ihn wichtig, zu wissen, was in Richtung zum Grundstück Prof.-Katerkamp-Straße 4 entstehe. Grundsätzlich habe er keine Bedenken gegen die dreigeschossige Bebauung an der Prof.-Gärtner-Straße.

Frau Korten fragte an, ob die geplanten Nutzungen in den kompletten Stellplatzbedarf eingerechnet worden seien. Hierzu erläuterte Herr Lünemann, dass der Stellplatznachweis für die Nutzung der Firma Rossmann nachgewiesen worden sei. Der weitere Stellplatzbedarf sei abhängig von der jeweiligen Nutzungsart. Sollte z. B. Wohnraum für betreutes Wohnen oder ein Studentenwohnheim geschaffen werden, ergäben sich andere Richtzahlen.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, erläuterte Erste Beigeordnete Stening, dass das heutige Ergebnis in der Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 25.01.2016 vorgestellt und beraten werde. Abschließend bedankte sie sich bei allen Anwesenden und schloss um 19.00 Uhr die Bürgerversammlung.

Für die Richtigkeit:
gez. Thiemann

Aufgrund der im vorliegenden Fall zu berücksichtigenden Aspekte (Stellplatznachweis, vorhandene Festsetzungen im Bebauungsplan, benachbarte Bebauung entlang der Prof.-Katerkamp-Straße, vorhandene Grenzbebauung durch das Haus Prof.-Gärtner-Str. 38) werden zunächst noch Rücksprachen mit dem Kreis Steinfurt erforderlich. Über das Ergebnis wird in der Sitzung berichtet.

Umweltrelevanz:

Die mit einer möglichen Planänderung verbundenen umweltrelevanten Belange (Umweltbericht, Schallschutzmaßnahmen etc.) sind vom Antragsteller zu prüfen und die Ergebnisse vorzulegen.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens sind vom Antragsteller zu tragen.

Generationengerechtigkeit:

Entfällt.

Im Auftrage:

Korten