



ÖFFENTLICH

DN.: 2015/0039 vom 10.08.2015

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	08.09.2015	vorberatend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 97 "Baugebiet im Bereich Gronauer Straße/Prof.-Gärtner-Straße"
hier: Sachstandsbericht

Beschlussvorschlag:

1. Der Altbau der Pestalozzischule wird in die Denkmalliste eingetragen und ist zu erhalten..
2. Das Ergebnis des Brandschutzgutachtens wird abgewartet.
3. Abhängig vom Ergebnis des Brandschutzgutachtens und unter Berücksichtigung der Anforderungen des Schallschutzes werden die Nutzungsmöglichkeiten (Feuer- und Rettungswache und/oder Rathaus) des Geländes mit Erhalt des dann denkmalgeschützten Altbaus geprüft.
4. Die Ergebnisse der Prüfungen werden dem vom Rat bestellten Arbeitskreis Rathaus zur Diskussion vorgelegt.

Sachdarstellung:

Mit Datum vom 16.01.2015 hat die CDU-Fraktion zur Absicherung der geplanten Ansiedlung einer Feuer- und Rettungswache mit Rathaus auf dem Grundstück der Pestalozzischule einschließlich der Nachbargrundstücke die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Ausweisung Wohngebiet bzw. Nutzung für öffentliche Zwecke beantragt.

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 27.01.2015 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Verwaltung hat zur Abklärung der immissionsrechtlichen Situation ein Schallgutachten in Auftrag gegeben, in dem vier Planungsvarianten einer Feuer- und Rettungswache in Kombination mit einem Rathaus untersucht wurden.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass bei allen Varianten die Immissionsrichtwerte, insbesondere durch die Fahrbewegungen der Einsatzfahrzeuge vor den Hallen sowie auf dem Pkw-Parkplatz teilweise deutlich überschritten werden.

Durch eine entsprechende Anordnung der Baukörper der Feuer- und Rettungswache und über eine bedarfsgesteuerte Lichtzeichenanlage können diese Überschreitungen reduziert werden.

In der Zwischenzeit wurde auch Kontakt mit dem Landschaftsverband (LWL), Westfälisches Amt für Denkmalpflege, aufgenommen. In einem Ortstermin am 07.06.2015 mit dem LWL und dem

Kreis Steinfurt als obere Denkmalbehörde wurde eine Begehung durchgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Altgebäude der Pestalozzischule aus den Jahren 1909/1910 schutzwürdig ist.

Mit Datum vom 17.08.2015 teilt das Amt für Denkmalpflege hierzu folgendes mit:

„Denkmalwert ist das zweigeschossige Gebäude auf hohem Sockel unter Mansarddach. Der Umfang des Denkmals bezieht sich auf die Ausweitung so wie in den Plänen von 1909 eingezeichnet. Die späteren Anbauten sind nicht Teil des Denkmals [.....]

Das Gebäude ist bedeutend für die Stadt Ochtrup als aufwändiges Schulgebäude, prägend im Ortsbild, das in einer Zeit des großen Aufschwungs der Textilindustrie errichtet wurde.

Das Gebäude ist bedeutend als Beleg für die Entwicklung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Anfang des 20. Jahrhunderts im Bereich des Schulwesens. Es wird hier belegt, dass der Rektor bei der Schule wohnte, ein großes Raumprogramm hatte und dass er über eine Haushälterin verfügte. Die Schulräume mit ihren Nebenräumen zeigen uns heute noch, wie der Schulalltag im Anfang des 20. Jahrhunderts in einer Rektoratsschule verlief. Für die Erhaltung und Nutzung liegen wissenschaftliche, hier baugeschichtliche Gründe vor. Das Gebäude ist ein Beleg für das große und abwechslungsreiche Oeuvre des Architekten Hubert Holtmann, der mit seinen Bauten das Ortsbild der Stadt Ochtrup geprägt hat.

Für die Erhaltung und Nutzung liegen wissenschaftliche, baugeschichtliche Gründe vor, weil es ein Beleg für die Formensprache, für die Materialwahl und für die Verarbeitung der einzelnen Materialien ist.“

Aufgrund dieser Feststellung ist die Stadt Ochtrup verpflichtet, das Gebäude in die Denkmalliste der Stadt Ochtrup aufzunehmen und das Gebäude zu erhalten. Dadurch ist das Gelände nicht so effektiv nutzbar wie bei Abriss und Neubau.

Umweltrelevanz:

Mit dieser Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 und 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Haushaltsmittel stehen unter dem Untersachkonto 61000.65500 (Sachkosten der Bauleitplanung) zur Verfügung.

Generationengerechtigkeit:

Entfällt.

Im Auftrage:

Korten