



ÖFFENTLICH

DN.: 2021/0171 vom 18.08.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung	15.09.2021	vorberatend
Stadtrat	07.10.2021	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Baugebiet Altstadt"
hier: Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Ergebnisse der Prüfungen werden zur Kenntnis genommen und beschlossen.

Gemäß der § 10 Abs. 1 BauGB sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) wird die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Baugebiet Altstadt" der Stadt Ochtrup im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Wesentliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die bessere Ausnutzung der Grundstücksflächen.

Der Geltungsbereich ist im anliegenden Plan gekennzeichnet und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Bültstraße tlw.,
im Osten durch den Ostwall tlw.,
im Süden durch die Kolpingstraße tlw.,
im Westen durch den Kirchplatz tlw.

Die angegebenen Flurstücke und Straßen liegen in den Fluren 22 und 25 der Gemarkung Ochtrup.

Der Bebauungsplan Nr. 8 soll in der Weise im beschleunigten Verfahren geändert werden, dass

- entlang der der Bültstraße die überbaubare Fläche mit der Ausweisung einer 2-3 geschos-sigen Bauweise erweitert wird und

- die überbaubare Fläche auf dem Flurstück 347 an den Bestand angepasst wird.

Mit Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplanes werden die betreffenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgehoben.

Sachdarstellung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung hat in seiner Sitzung am 22.06.2021 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes gefasst und die Verwaltung beauftragt, die Öffentlichkeit, die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen. Die Beteiligung hat in der Zeit vom 05.07.2021 bis 06.08.2021 mit folgendem Ergebnis stattgefunden:

Bundesamt für Infrastruktur vom 12.07.2021

Text der Stellungnahme:

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Ich weise darauf hin, dass sich Ihr Plangebiet im Bereich eines militärischen Fluggebietes befindet. Hier ist mit Lärm-/und Abgasimmissionen zu rechnen. Ferner weise ich darauf hin, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

LWL-Denkmalpflege, Referat Städtebau und Landschaftskultur, vom 23.07.2021

Text der Stellungnahme:

Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Planung. Wir geben folgende Hinweise und bitten um Ergänzung der Unterlagen.

1. Von der Planung ist der Umgebungsschutz der folgenden Denkmale betroffen. Im Plangebiet befindet sich das Denkmal Kirchplatz 4. Außerhalb des Plangebiets liegen das Denkmal Pfarrkirche St. Lambertus; Altes Rathaus, Bültstraße 19 sowie Postgebäude, Bültstraße 14. Eingriffe in die Umgebung von Denkmälern sind gem. § 9 Abs. 1 b DSchG NRW erlaubnispflichtig. Wir bitten um eine frühzeitige Abstimmung der Planung mit dem Denkmalfachamt.
2. Die geplante Festsetzung zur GFZ - "zwingend dreigeschossig" ermöglicht eine stark verdichtete Bebauung, die geeignet ist, den Umgebungsschutz der Denkmäler zu beeinträchtigen. Zum Schutz des Umgebungsbereichs der Denkmäler empfehlen wir dringend die Festsetzungen der Gebäudehöhen über genaue Trauf- und Firsthöhen anzugeben. Ebenso bitten wir um die Ergänzung der Firstverläufe im gesamten Geltungsbereich. Hier verweise ich auf die Beratungen eines Bauprojektes im Gestaltungsbeirat an gleicher Stelle. Es erscheint sinnvoll, weitere Beratungen dieses Projektes im Gestaltungsbeirat abzuwarten und die planungsrechtlichen Festsetzungen darauf anzupassen.
3. Wir bitten aufgrund des Umgebungsschutzes um Angaben zur Materialität der Neubauten im Bebauungsplan.
4. Für die weitere Planung bitten wir um die Vorlage von unterschiedlichen Perspektiven, die geeignet sind, die Eingriffe in die Umgebung der o.g. Denkmäler zu beurteilen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Denkmal Kirchplatz 4 wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt die Beteiligung des Landschaftsverbandes zur Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Hier kann eine Abstimmung in Bezug auf Gebäudehöhen und Materialien erfolgen. Um den Umgebungsschutz der Denkmäler nicht zu beeinträchtigen wurde die Grundflächenzahl mit einer II- bis III-Geschossigkeit ausgewiesen und nicht zwingend III-geschossig.

LWL-Archäologie für Westfalen vom 26.07.2021

Text der Stellungnahme:

Das ausgewiesene Plangebiet betrifft in vollem Umfang eine Fläche von archäologischem Belang, hier konkret einen Teilbereich des mittelalterlichen Ortskerns von Ochtrup, dessen Entstehung maßgeblich von dem Hof Pröpsting und der auf seinem Grund entstandenen Pfarrkirche St. Lambertus ausgegangen ist. Schon im 11. Jahrhundert gelangten der Hof und zeitweilig auch die Verfügung über die Pfarrkirche in den Besitz des Klosters St. Mauritz bei Münster. Um die Pfarrkirche, die als Kirchspielkirche 1203 erwähnt wird, entstand eine kleine Siedlung, welche sich spätestens ab dem frühen 16. Jahrhundert auch in südliche Richtung bis auf Höhe des späteren Weinertores in offener Bebauung erweiterte. Das Planungsgebiet liegt in einem Bereich, der dem unmittelbaren Umfeld der Kirchen zugewiesen werden kann; damit ist es ebenso dem (Rand-)Bereich des frühen Kirchdorfes und somit dem ältesten Siedlungskern zuzuordnen.

Auf Basis des meist karolingischen Lambertus-Patroziniums ist die Möglichkeit in Betracht zu ziehen, dass sich im Vorhabenbereich neben hoch- und spätmittelalterlichen bzw. (früh-)neuzeitlichen Funden und Befunden auch solche Relikte erhalten haben, die bis in das späte 8./frühe 9. Jahrhundert und damit in das Frühmittelalter zurückreichen können. Trotz der neuesten Erkenntnisse zur Geschichte des Ortes, die Rahmen mehrerer in den letzten Jahren durchgeführte und noch laufender archäologischer Dokumentationsmaßnahmen innerhalb des historischen Stadtkerns bzw. dessen unmittelbaren Vorfeld gewonnen werden konnten, bleibt besonders die Frühgeschichte Ochtrups weitgehend im Dunkeln. Dem von den Planungen betroffenen Bereich kommt, gerade auf Basis dessen und in Anbetracht einer im Stadtgebiet grundsätzlich guten Befunderhaltung, eine ganz besondere Bedeutung zu.

Das Planungsgebiet selbst umfasst somit grundsätzlich und in vollem Umfang ein wichtiges archäologisches Quellenarchiv mit (u.U. umfangreicher und tiefgreifender) untertägig erhaltender Bodendenkmalsubstanz, dessen Auswertung neue und weitergehende Erkenntnisse zur Entwicklung von Ochtrup vermittelt, die auf keinem anderen Weg gewonnen werden können.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes soll die Grundlage für die Schaffung von Wohnbauflächen zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs bilden, konkrete Detailplanungen zu Neubauvorhaben liegen allerdings noch nicht vor. Daher kann gegenwärtig nicht beurteilt werden, ob und inwieweit archäologische Dokumentationsmaßnahmen im Vorfeld und / oder Rahmen der Umsetzung von Neubauprojekten notwendig sind. Der in den beigelegten Unterlagen gegebene Verweis auf die §§ 15 und 16 DSchG ist aber aufgrund des historischen Abrisses und der archäologischen Befunderwartung zweifelsfrei nicht ausreichend.

Auf Basis dessen ist im Rahmen von Um- und Neubauvorhaben innerhalb des ausgewiesenen Bereiches – sofern diese mit Bodeneingriffen verbunden sind – grundsätzlich von der Notwendigkeit (bauvorgreifender) archäologischer Dokumentationsmaßnahmen auszugehen, deren Art und Umfang (u.U. auch in Form einer stratigraphischen Flächengrabung) sich nach den jeweiligen Ausführungsplanungen richten. Im Falle einer Konkretisierung solcher Vorhaben ist daher eine Kontaktierung der LWL-Archäologie für Westfalen auf Basis aussagekräftiger Planunterlagen (vor allem hinsichtlich Eingriffsfläche und -tiefen, im Falle eines Abbruchs von bestehender Bebauung inkl. vorhandener Unterkellerung) und die Durchführung eines Ortstermins unerlässlich (Ansprechpartner: Herr Wunschel (Tel.: 0251/591-8938 bzw. 0151/1826-531, Mail: andreas.wunschel@lwl.org)). Im Rahmen dessen kann auch festgelegt werden, ob die archäologische Begleitung der in Verbindung mit den Maßnahmen stehenden Arbeiten von der LWL-Archäologie für Westfalen oder einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden wird.

Wir bitten um entsprechende Berücksichtigung im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes. Für Rückfragen in dieser Sache steht die LWL-Archäologie für Westfalen selbstverständlich zur Verfügung.

Grundsätzlich gilt: In jedem Fall ist für die Dokumentation der durch die Maßnahmen in ihrem Bestand gefährdeten Bodendenkmäler ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen. Gem. § 29 DSchG NRW sind die Kosten der archäologischen Untersuchungen im Rahmen der beabsichtigten Maßnahmen durch den Verursacher zu tragen.

Diese Stellungnahme umfasst dabei nicht eventuell vorgetragene Belange bzw. Bedenken seitens der LWL-Baudenkmalpflege.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende archäologische Untersuchungen und Dokumentationen werden bauvorgreifend gewährleistet.

IHK Nord Westfalen vom 05.08.2021

Text der Stellungnahme:

Zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 29.06.2021 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung.

Grundsätzlich haben wir keine Bedenken, der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum planungsrechtlich gerecht zu werden, in dem eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht wird.

Hinsichtlich der festgesetzten Art der Nutzung halten wir den expliziten Ausschluss von „Imbissstuben“ im Kerngebiet für außergewöhnlich. Aus städtebaulichen Gründen werden regelmäßig Peep-Shows, Sexshops, Spielhallen etc. ausgeschlossen, da möglicherweise sogenannte „Trading-Down-Prozesse“ durch die genannten Nutzungen zu erwarten sind. In Kerngebieten sind Schank- und Speisewirtschaften, zu denen „Imbissstuben“ zu rechnen sind, regelmäßig zulässig. Der Ausschluss der Betriebsart „Imbissstuben“ erscheint uns auch in der praktischen Umsetzung schwierig, da die Grenzen zwischen verschiedenen Betriebsarten der Gastronomie schwer zu ziehen sind. Konsequenterweise müsste dann auch ein expliziter Ausschluss sogenannter „Ein-Euro-Shops/Billigläden“ als Betriebsart der im Kerngebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe erfolgen, deren Ansiedlung oftmals im Zusammenhang mit Trading-Down-Prozessen angeführt wird.

Wir regen daher an, die Festsetzung zu streichen. Sofern Sie an der Festsetzung festhalten, bitten wir darum, ausführlich darzulegen, warum von „Imbissstuben“ negative städtebauliche Entwicklungen ausgehen können. In der uns vorliegenden schriftlichen Begründung wird dieser Aspekt nicht behandelt. Nach unserem Kenntnisstand sind im Planareal und im direkten Umfeld des Planareals etliche Gastronomiebetriebe (Schank- und Speisewirtschaftlichen) angesiedelt. Bei einer Nutzungsänderung im Planareal hinzu der Betriebsart „Imbissstube“ könnten vermeidbare Konflikte entstehen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bereits mit der 6. und 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 in 1984 und 1986 ist für den Bereich um den Lambertikirchplatz und für die Fußgängerzone Weinerstraße eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen worden, da vermehrte Anträge auf Nutzungsänderungen von vorhandenen Geschäftslokalen zu Spielhallen, Imbissstuben und Gaststätten eine Entwicklung hin zu einem Kneipen- und Vergnügungsviertel befürchten ließen.

Durch die aufwendige Neugestaltung des Kirchplatzes sowie der Fußgängerzone ist die Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Altstadtgebietes deutlich gesteigert worden, um insbesondere auch Anreize für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu schaffen.

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes soll nun auch die Realisierung von Wohngebäuden zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs ermöglicht werden, da attraktive kleinere Wohneinheiten im Altstadtbereich aufgrund des demografischen Wandels immer häufiger nachgefragt werden.

Seitens der Stadt Ochtrup werden weiterhin Tradingdown-Effekte durch die Ansiedlung von Imbissstuben befürchtet, insbesondere, da oftmals die mitgenommenen Speisen vor Ort am Kirchplatz verzehrt werden und die Verpackungen als Abfall zurückbleiben.

Da die hier in Rede stehende 13. Änderung des Bebauungsplanes nur einen kleinen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes umfasst, wird die textliche Festsetzung mit dem Ausschluss von Imbissstuben auch im Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz beibehalten.

Umweltrelevanz:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens sowie die Kosten für etwaige Gutachten sind vom Antragsteller zu tragen.

Generationengerechtigkeit:

Die Nachverdichtung des Innenbereiches kommt allen Generationen zugute.

Anmerkung der Verwaltung:

Auf den Versand aller Anlagen in Papierform wird aus Umweltschutzgründen verzichtet. Die relevanten Unterlagen (Pläne, Berichte, Gutachten u.ä.) wurden der Vorlage im Internet beigefügt und stehen in der Sitzung zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Im Auftrage:

Korten