



ÖFFENTLICH

DN.: 2023/0007 vom 12.05.2023

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung	12.06.2023	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Baugebiet Altstadt"

hier: Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 Abs. 8 und 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 a BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung beschließt gemäß §§ 1 Abs. 8 und 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Baugebiet Altstadt (Sanierungsgebiet)“ der Stadt Ochtrup im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

Die gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 BauGB erforderliche Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Einholung von Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB.

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 Hinterstraße tlw. (südliche Flurstücksgrenze der Gasse zwischen den Häusern Weinerstraße 24 und 26),
im Osten: durch die Weinerstraße tlw.,
im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 438,
im Westen: durch den Westwall tlw. (westliche Grenze des Flurstücks 438) sowie die westliche Grenze der Hinterstraße tlw.

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

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

- die zentral in Nord-Süd-Richtung verlaufende Baugrenze verlegt und durch eine Nutzungsabgrenzung ersetzt wird, die das Plangebiet in ein westliches Teilgebiet mit einer maximalen Zweigeschossigkeit und in ein östliches Teilgebiet mit einer Zwei- bis Dreigeschossigkeit unterteilt,

- die maximalen Firsthöhen an den Bestand sowie an geplante Maßnahmen im Bereich der Gebäude Weinerstraße Nr. 26 bis Nr. 32 angepasst werden,
- die Zulässigkeit von Mansarddächern festgeschrieben ist,
- die Einschränkungen der zu verwendenden Materialien gelockert werden sowie
- keine Hauptfirstrichtungen mehr vorgeschrieben werden, sowie
- die Grundflächenzahl im MK1*-Gebiet an den Orientierungswert nach § 17 BauNVO angepasst wird.

Sachdarstellung:

Es ist durch einen Investor vorgesehen, die Gebäudereihe von der Weinerstraße 26 bis zur Weinerstraße 32 (jeweils einschließlich) umzugestalten. Das Gebäude Weinerstraße 26 soll dabei erhalten bleiben und die historisch gewachsene Häuserfront der weiteren Gebäude zur Weinerstraße hin – soweit möglich – erhalten bleiben oder sich in das nähere Umfeld einfügend in den Planungen aufgenommen werden.

Für den Geltungsbereich war bisher noch der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 8 „Baugebiet Altstadt“ mit den textlichen Änderungen bis zum Jahr 1991 maßgebend. Der Bebauungsplan wurde partiell bereits einige Male geändert. Diese Änderungsbereiche grenzen jedoch allenfalls an den Geltungsbereich dieser Änderung an. Die derzeitige Bebauung von der Weinerstraße Nr. 26 bis Nr. 32 prägt jedoch schon seit vielen Jahren das Bild der Ochtruper Innenstadt mit. Jetzt bietet sich die Möglichkeit, diesen charakteristischen Gebäudezug für die Zukunft erhalten und weiterentwickeln zu können.

Diese Entwicklung ist aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen und soll ein wichtiger Baustein zur Attraktivierung und Wiederbelebung der Innenstadt sein. Die Grundzüge der Planung sollen hierbei berücksichtigt werden. Die Planung wurde bereits mehrfach dem Gestaltungsbeirat vorgestellt und dessen Anregungen – soweit möglich – berücksichtigt, um eine integrierte Stadtgestaltung und ein stimmiges Stadtbild zu erzeugen.

Umweltrelevanz:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

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

Generationengerechtigkeit:

Die effektive Nutzung vorhandener Flächen im Innenbereich von Ochtrup sowie die Belebung und Attraktivierung der Ochtruper Innenstadt 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