



ÖFFENTLICH

DN.: 2023/0188 vom 02.10.2023

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung	18.10.2023	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

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

hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m § 13 Abs. 2 und § 4 a Abs. 3 BauGB

Beschlussvorschlag:

Das in der Anlage beigefügte Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB wird zur Kenntnis genommen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung beschließt gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 BauGB und § 4 a Abs. 3 BauGB, die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit im Wege der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Einholung von Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

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 Viergeschossigkeit unterteilt, wobei das vierte Geschoss nur im Dachgeschoss zulässig ist,

- 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 mit entsprechenden Abweichungen von den festgesetzten Dachneigungen (steilere Dachneigung nur ausnahmsweise) festgeschrieben ist,
- die Einschränkungen der zu verwendenden Materialien gelockert werden,
- keine Hauptfirstrichtungen mehr vorgeschrieben werden sowie
- die Geschossflächenzahl im MK1*-Gebiet an den Orientierungswert nach § 17 BauNVO angepasst wird.

Sachdarstellung:

Nachdem der Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung in seiner Sitzung am 28.08.2023 dem Rat der Stadt Ochtrup die Änderung nach erfolgter Auslegung zum Satzungsbeschluss empfohlen hat, wurde festgestellt, dass die Geschossigkeit an der Weinerstraße nicht den vorgelegten Planungen entspricht. Da die Mansarddächer als Vollgeschosse ausgeführt werden sollen, wird an der Weinerstraße eine viergeschossige Bauweise benötigt.

Ziel der bereits im Gestaltungsbeirat abgestimmten Planung ist, eine Gestaltung zu erreichen, die sich gut in das Ortsbild einfügt. Dabei soll das Gebäude Weinerstraße 26 („Alt Ochtrup“) erhalten und saniert werden. Dieses Gebäude bildet mit seinem Erker nicht nur eine besondere Ecksituation, die den Straßenraum prägt, sondern zeichnet sich auch durch das Mansarddach aus. Die angrenzende Bebauung (Weinerstraße 28 und 30) soll auch im Bereich des Daches an das vorhandene Mansarddach angeschlossen werden und deshalb die Dachneigung von „Alt Ochtrup“ aufnehmen.

Bei der näheren Überprüfung ist deutlich geworden, dass durch diese spezielle Dachform im Dachgeschoss ein Vollgeschoss entsteht. Dies ist übrigens auch bei „Alt Ochtrup“ der Fall; denn auch hier ist das Dachgeschoss ein Vollgeschoss. Um die mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmte Planung zu erzielen, ist es deshalb notwendig, eine viergeschossige Bauweise zu ermöglichen. Diese wird jedoch nur im Dachgeschoss zugelassen, so dass eine dreigeschossige Ausstrahlung erhalten bleibt. Diese Zielsetzung wird auch durch die vorgeschlagene Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen verfolgt. Um in jedem Fall gut an das Mansarddach von „Alt Ochtrup“ anschließen zu können, wird zudem die Möglichkeit gegeben, den Untersparren eines Mansarddaches ausnahmsweise mit einer Dachneigung von mehr als 60° auszuführen.

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 benannten Schutzgüter.

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 beigelegt und stehen in der Sitzung zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Im Auftrage:

Hartmann