



ÖFFENTLICH

DN.: 2024/0166 vom 22.08.2024

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung	16.09.2024	vorberatend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

**Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich der Gronauer Straße
hier: Beratung und ggf. Beschlussempfehlung**

Beschlussvorschlag:

Beratung und ggf. Beschlussempfehlung.

Sachdarstellung:

Erstmalig hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung (ASSW) sich mit dem Antrag der Investorinnen vom 10.03.2023 (Anlage) auf Aufstellung eines Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 24.04.2023 befasst. Im Ergebnis wurde beschlossen, dass ein Aufstellungsbeschluss vorbereitet werden soll, mit dem Ziel, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und der Leitlinien eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Auch waren zwischenzeitlich Bedenken von Anwohnern eingegangen, die im Verfahren Berücksichtigung finden sollen und die FWO-Fraktion hatte sich dafür ausgesprochen, das Vorhaben zu visualisieren und die Thematik im Gestaltungsbeirat zu erörtern.

Die Verwaltung hat das Vorhaben dem Gestaltungsbeirat (GB) in seiner Sitzung am 06.09.2023 vorgestellt, mit dem Ergebnis, dass die vom Investor beantragte IV-Geschossigkeit als zu hoch bewertet wurde, in dem von I – III-geschossigen Gebäuden mit unterschiedlichen Trauf- und Firsthöhen durchsetzten Gebiet. Maximal sollte eine II – III-geschossige Bauweise ohne Staffelgeschoss festgesetzt werden. Um sicherzustellen, dass sich die Planung in das Gebiet einfügt, wurde vom GB vorgeschlagen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Zusammenarbeit mit dem Investor aufzustellen. Alternativ könnte auch eine Angebotsplanung durch die Stadt mit den entsprechenden Festsetzungen vorgelegt werden. Ein städtebaulicher Vertrag sollte diese ergänzen und damit sichern.

Die Investorinnen haben dem ASSW mit Eingang vom 21.11.2023 einen geänderten (siehe Anlage) Antrag vorgelegt. Hierzu hat der ASSW in seiner Sitzung am 27.11.2023 die Verwaltung beauftragt, die Antragsteller zu bitten, die nun vorgesehene – geänderte - Planung zu visualisieren und anschließend sollte der geänderte Antrag im Hinblick auf die bisherigen Beratungen in den politischen Gremien und im Gestaltungsbeirat geprüft werden.

In der 8. Kalenderwoche 2024 hat ein Gespräch mit dem Entwurfsverfasser stattgefunden, in dem ein Höhenplan sowie ein Bebauungsplanentwurf vorgelegt wurden. Der ASSW hat hierzu in seiner Sitzung am 13.03.2024 beschlossen, dass die Unterlagen zunächst dem Gestaltungsbeirat vorgelegt werden sollen. Da die Sitzung des Gestaltungsbeirates am 17.04.2024 mangels Beschlussfähigkeit abgesagt werden musste, ist alternativ ein kollegiales Gespräch zweier Mitglieder des Gestaltungsbeirates und Vertretern der Stadt Ochtrup mit den Investoren geführt worden. Im Anschluss hieran haben die Investoren darum gebeten, die Planung in der nächsten Sitzung des Gestaltungsbeirates am 12.06.2024 in Anwesenheit aller Mitglieder des Gestaltungsbeirates vorstellen zu dürfen. Dies ist so erfolgt (Planunterlagen der Antragsteller sind beigelegt) und über das Ergebnis wurde im Ausschuss am 18.06.2024 im nicht-öffentlichen Teil berichtet.

Letztendlich bestehen 3 Möglichkeiten, über den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zu entscheiden:

1. Es kann ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt und ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden. Voraussetzung hierfür ist, dass der Vorhabenträger hiermit einverstanden ist bzw. das beantragt. Diese Variante wird vom GB favorisiert.
2. Es kann von der Verwaltung ein Angebotsbebauungsplan unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und der Leitlinien zur Nachverdichtung erarbeitet werden. Ein möglicher Entwurf ist in der Anlage beigelegt.
3. Der Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes kann abgelehnt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB besteht kein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Investorinnen haben dann die Möglichkeit, das Grundstück gemäß § 34 BauGB zu bebauen, d.h. das Vorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügen. Eine erste Anfrage hierzu bei der Bauaufsicht des Kreises Steinfurt hat ergeben, dass hinsichtlich der Bautiefe die hintere Bauflucht der Gebäude Gronauer Str.17 und 21 einzuhalten ist. Dies bedeutet, dass eine Hinterlandbebauung nicht möglich ist. Bezüglich der Höhe/Geschossigkeit ist die nähere Umgebungsbebauung (nebenan und gegenüber) maßgeblich, so dass die an der Prof.-Gärtner-Straße befindliche höhere Feuerwache außen vor bleibt.

Umweltrelevanz:/Haushaltsrechtliche Beurteilung:/Generationengerechtigkeit:

Entfällt.

Im Auftrage:

Korten