



ÖFFENTLICH

DN.: 2025/0176 vom 29.09.2025

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung	07.10.2025	vorberatend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 14 c "Baugebiet östlich der Aug.-Wibbelt-Straße"
hier: Beratung und ggfs. Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

- a) Beratung und ggfs.
- b) folgender Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung billigt den vorliegenden Planentwurf mit den nach der frühzeitigen Beteiligung vorgenommenen Änderungen und beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 c „Baugebiet östlich der Aug.-Wibbelt-Straße“ nebst Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen ist.

Wesentliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die planungsrechtliche Sicherung des Bestands sowie die Ermöglichung einer maßvollen Nachverdichtung.

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

- Im Norden durch die Gronauer Straße tlw.,
- im Osten durch die Prof.-Gärtner-Straße tlw.,
- im Süden durch die Straße Grüner Weg tlw.,
- im Westen durch die Augustin-Wibbelt-Straße tlw..

Die Flurstücke und Straßen liegen in der Flur 30 und 31 der Gemarkung Ochtrup.

Sachdarstellung:

Zu a)

Der Bebauungsplan Nr. 14c befindet sich aktuell im Aufstellungsverfahren. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange sind mehrere Stellungnahmen eingegangen, die inhaltlich eine vertiefte fachliche und rechtliche Auseinandersetzung erforderlich machen.

Zur rechtlichen Absicherung des Verfahrens wurde die Kanzlei Kapellmann Rechtsanwälte mit einer Prüfung beauftragt. Nach eingehender fachlicher und rechtlicher Prüfung hat die Verwaltung den Planentwurf inkl. Begründung überarbeitet. Dabei wurden einzelne Anpassungen vorgenommen, um sowohl städtebauliche Ordnung als auch Rechtssicherheit zu gewährleisten. Der politische Wille, den Bebauungsplan in seiner Grundstruktur zu bewahren, wurde berücksichtigt. Gleichwohl wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen folgende Änderungen und Konkretisierungen eingearbeitet:

- **Pflanzgebote:** Es wurden Pflanzgebote festgesetzt, die der Klimaanpassung, der ökologischen Aufwertung sowie dem Nachbarschaftsschutz dienen. Sie stellen zugleich eine grüne Abgrenzung zu den angrenzenden Bestandsbauten dar.
- **Höhenbezugspunkt:** Zur Sicherung einer eindeutigen Umsetzung der festgesetzten Gebäudehöhen wurde ein Höhenbezugspunkt im rückwärtigen Bereich bestimmt.
- **Geländeaufschüttungen:** Es wurden zulässige Aufschüttungshöhen festgelegt.
- **Entwässerung:** Die Entwässerung erfolgt in Abstimmung mit den Stadtwerken über den Grüner Weg. Damit ist die gesicherte Entwässerung innerhalb der Baugrundstücke gewährleistet.

Mit diesen Änderungen konnte einerseits den Stellungnahmen Rechnung getragen werden, andererseits bleibt die planerische Grundkonzeption entsprechend dem politischen Willen erhalten.

Zudem wurden die Bauzonen entlang der Gronauer Straße, welche im ursprünglichen Entwurf vorgesehen waren, aus dem Plan herausgenommen. Damit wird eine einheitliche Regelung getroffen, die dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 14b entspricht.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14c wird die 126. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte städtebauliche Entwicklung zu schaffen.

Die Stellungnahme von Dr. Grüner, Kanzlei Kapellmann Rechtsanwälte und die Stellungnahme der Investoren dazu ist als Anlage beigelegt.

Zu b)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung hat in seiner Sitzung am 27.01.2025 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung für das Bauleitplanverfahren gefasst und die Verwaltung beauftragt, die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen. Die Beteiligung hat in der Zeit vom 05.05.2025 bis 06.06.2025 mit dem beigelegten Ergebnis stattgefunden.

Umweltrelevanz:

Im Rahmen der erforderlichen Bauleitplanverfahren wurde eine Artenschutzprüfung sowie ein Umweltbericht erstellt, in dem Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt wurden.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Planverfahrens stehen unter dem Untersuchkonto 61000.65500 (Sachkosten der Bauleitplanung) zur Verfügung.

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 beigelegt und stehen in der Sitzung zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Im Auftrage:

Korten