Stadt Ochtrup
Die Bürgermeisterin
Bauamt

BESCHLUSSVORLAGE

ÖFFENTLICH

DN.: 2026/0183 vom 19.10.2026

Beratungsfolge	**Termin**	**Beratungsstatus**
Ausschuss für Planen und Bauen	02.11.2026	vorberatend
Stadtrat	04.11.2026	beschließend

Sichtvermerke

BM		FB I	

Beratungsgegenstand

Antrag auf Befreiung von der Stellplatzsatzung der Stadt Ochtrup vom 01.10.2026, eingegangen am 16.10.2026

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Befreiung von der Stellplatzsatzung der Stadt Ochtrup für die Nutzungsänderung eines ehemaligen Verkaufsraumes zu einem Versammlungsraum für einen Kulturverein, Bültstraße 1, wird zur Vermeidung eines Präzedenzfalles und vor dem Hintergrund fehlender Möglichkeiten zur Anlage von Stellplätzen nicht zugestimmt.

Sachdarstellung:

Mit Eingang des Bauantrages auf Nutzungsänderung zu einem Treffpunkt für einen Kulturverein, Bültstraße 1, wurde vom Antragsteller der als Anlage beigefügte Antrag eingereicht.

Grundsätzliches:

Das Bauvorhaben befindet sich im Altstadtbereich in unmittelbarer Nähe zur Kath. Pfarrkirche St. Lambertus. Das Vorhaben wurde 1978 als Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Ladenlokalen (ein Lebensmittel- und ein Textilladen im Erdgeschoss) und fünf Wohnungen (im ersten und zweiten Obergeschoss) genehmigt. Hierfür wurden vier Stellplätze auf eigenem Grundstück nachgewiesen und fünf Stellplätze zum damaligen Zeitpunkt abgelöst. Der Nutzungsänderung 2015 auf Einrichtung eines Treffpunktes für einen Kulturverein wurde im Wege der Befreiung zugestimmt. Als 2015 das ehemalige Lebensmittelgeschäft in einen Treffpunkt für einen Kulturverein umgenutzt wurde, wurde ein weiterer Stellplatz erforderlich, der ebenfalls abgelöst wurde. Somit sind für das Gesamtobjekt insgesamt zehn Pkw-Stellplätze nachgewiesen, wovon bereits jetzt mehr als 50 % abgelöst wurden.

Für den im Jahr 2015 genehmigten Treffpunkt für den Kulturverein ist seinerzeit weder eine Baubeginn- noch eine Fertigstellungsanzeige eingereicht worden, daher gilt diese Genehmigung als erloschen. Aktuell ist somit nur die Nutzung als Verkaufsraum gestattet.

Zum Antrag auf Befreiung von der Stellplatzsatzung:

Für die Nutzungsänderung von einem Verkaufsraum zu einem Versammlungsraum für einen Kulturverein werden für das Gebäude17 Pkw-Stellplätze und 26 Fahrradabstellplätze benötigt. Nachgewiesen sind bisher zehn Pkw-Stellplätze und zwölf Fahrradabstellplätze.

Der Antragsteller beantragt für die fehlenden sieben Pkw- und 14 Fahrradabstellplätze eine Befreiung. Das heißt diese Stellplätze sollen weder angelegt, noch abgelöst werden, wobei eine Ablösung von Fahrradabstellplätzen nach der Ablösesatzung der Stadt Ochtrup nicht möglich ist. Die Verwaltung weist darauf hin, dass in der näheren Umgebung derzeit kaum öffentlichen Stellplätze für weitere Ablösungen verfügbar sind.

Die in der Begründung zum Befreiungsantrag getroffene Aussage, dass sich der Stellplatzbedarf bei einer Nutzungsänderung nicht erhöhen, sondern sogar verringern wird, kann nicht nachvollzogen werden, zumal die zukünftigen Besucher des Kulturvereins wahrscheinlich auch von außerhalb kommen werden. Bei früheren Nutzungen des Gebäudes war sehr wohl zu beobachten, dass die Nutzer häufig mit dem Pkw anreisten und die Fahrzeuge verbotswidrig auf dem Lambertikirchplatz parkten.

Festzuhalten ist, dass für das Vorhaben der Großteil, das heißt nicht nur eine geringe Anzahl, der erforderlichen Stellplätze nicht auf eigenem Grundstück angelegt werden kann. Aller Voraussicht nach wäre es dem Antragsteller nicht möglich, ein geeignetes Grundstück in maximaler Entfernung von 300 m für diesen Zweck zu finden. Unabhängig von der Frage, ob der Antragsteller oder der Betreiber willens wäre, den nicht unerheblichen Ablösebetrag (7 x 10.000 € = 70.000 €) zu bezahlen, sollte einer Ablösung so vieler Stellplätze nicht zugestimmt werden. Es wäre aufgrund der noch für eine Ablösung von Stellplätzen zur Verfügung stehenden öffentlichen Flächen schwierig, diese in der näheren Umgebung nachzuweisen bzw. an geeigneter Stelle neue Stellplätze anzulegen. Daher ist damit zu rechnen, dass anderweitig öffentliche Stellplätze bzw. öffentlicher Verkehrsraum zum Parken in Anspruch genommen werden oder gar verkehrswidrig geparkt wird. Zur Vermeidung eines Präzedenzfalles wird daher empfohlen, dem Befreiungsantrag nicht zuzustimmen.

Umwelt- und Klimarelevanz/Haushaltsrechtliche Beurteilung/Generationengerechtigkeit:

Entfällt.

In Vertretung:

Stening