

Stadt Ochtrup

Vorbereitende Untersuchung

Sanierungsgebiet Innenstadt

September 2012



Im Auftrag der Stadt Ochtrup:
Professor-Gärtner-Straße 10 , 48607 Ochtrup
www.ochtrup.de

Bearbeitet durch:
BPW baumgart+partner, Ostertorsteinweg 70-71, 28203 Bremen
www.bpw-baumgart.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel	2
1.1 Ausgangssituation	2
1.2 Aufgaben und Inhalte der vorbereitenden Untersuchung	2
1.3 Untersuchungsverfahren	2
1.4 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets	3
2. Rahmenbedingungen	4
2.1 Profil der Stadt Ochtrup und des Untersuchungsgebiets	4
2.2 Ziele der Landes- und Regionalplanung	4
2.3 Planungsrechtliche Situation	4
2.4 Grundlagen und Hinweise aus aktuellen Planungen/Gutachten	7
3. Bestandsanalyse	8
3.1 Stadtbild	8
3.2 Nutzung	12
3.3 Erschließung	16
3.4 Eigentümerstruktur	20
4. Städtebauliche Missstände	21
4.1 Substanzschwäche	21
4.2 Funktionsschwäche	22
4.3 Missstände im Untersuchungsgebiet	22
5. Erneuerungskonzept	26
5.1 Sanierungserfordernis	26
5.2 Sanierungsziele	26
5.3 Maßnahmenkonzept	27
5.4 Nachteilige Auswirkung	30
6. Beteiligung und Mitwirkung	31
6.1 Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer	31
6.2 Beteiligung von Behörden und Träger öffentlicher Belange	31
7. Kosten- und Finanzierung	32
8. Festlegung des Sanierungsgebietes	33
8.1 Abgrenzung des Sanierungsgebietes	33
8.2 Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht	34
8.3 Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses	35
9. Anhang	36

1. Anlass und Ziel

1.1 Ausgangssituation

Anlass für die vorbereitende Untersuchung für ein Sanierungsgebiet sind offensichtliche städtebauliche Missstände im Bereich der Ochtruper Innenstadt. Bereits im Stadtentwicklungskonzept wurde für den zentralen Bereich der Fußgängerzone ein erheblicher Handlungsbedarf für die Sicherung und die Weiterentwicklung des innerstädtischen Einzelhandelsstandortes festgestellt. Das Stadtentwicklungskonzept wurde vom Rat der Stadt Ochtrup am 12. Mai 2011 einstimmig beschlossen.

Es ist davon auszugehen, dass die Entwicklungsprobleme mit dem einfachen städtebaulichen Instrumentarium (z.B. Bebauungspläne) nicht zu lösen sind. Vielmehr ist davon auszugehen, dass diese zusammenhängend auf Grundlage eines abgestimmten Gesamtkonzeptes angegangen werden müssen. Der Rat der Stadt Ochtrup hat in seiner Sitzung am 1. März 2012 die Einleitung der "Sanierung Innenstadt" durch den Beginn einer vorbereitenden Untersuchung gem. § 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen.

Im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Sanierung werden gegenwärtig die größten Chancen gesehen, das Problem der schon länger andauernden Leerstände, der sanierungsbedürftigen Gebäude sowie die mangelhafte Gestaltung des öffentlichen Raumes anzugehen und die privaten Investitionshemmnisse zu überwinden. Mit der Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft im April 2012 haben die Eigentümer ihre Handlungsbereitschaft signalisiert.

1.2 Aufgaben und Inhalte der vorbereitenden Untersuchung

Ziel der vorbereitenden Untersuchung ist es, die Voraussetzungen für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme als Gesamtmaßnahme im betreffenden Gebiet zu prüfen.

Aus den vorbereitenden Untersuchungen müssen sich folgende Aspekte nach § 141 Abs. 1 BauGB ergeben:

- Nachweis der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet
- Begründung der Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen
- Nachweis, dass eine einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt
- Ermittlung der nachteiligen Auswirkungen für die Betroffenen und Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger im Untersuchungsgebiet
- Begründung der Durchführbarkeit und Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen
- Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes

1.3 Untersuchungsverfahren

Im Rahmen der vorliegenden vorbereitenden Untersuchung soll eine Beurteilungsgrundlage gewonnen werden über die Notwendigkeit einer förmlichen Sanierung, die Art des Sanierungsverfahrens und die Abgrenzung des Sanierungsgebietes.

Hierzu werden neben der Einbeziehung der bereits vorhandenen Gutachten für den Bereich weitere Bestandsanalysen im Hinblick auf Funktions- und Substanzschwächen

durchgeführt. Bei einer intensiven Ortsbegehung im Mai 2012 wurden alle im Gebiet liegenden Gebäude sowie die Anlage der öffentlichen Plätze, Straßen und Wege aufgenommen und photographisch dokumentiert.

Im Zuge des Verfahrens werden gemäß § 137 und § 139 BauGB eine Betroffenheits- und Behördenbeteiligung durchgeführt, deren Ergebnisse in den Bericht einfließen.

1.4 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Zunächst wird das Gebiet im Rahmen einer Grobanalyse untersucht. Das Untersuchungsgebiet entspricht dem Geltungsbereich des Stadtentwicklungskonzeptes, welcher vor allem die Bebauung um die Weiner- und Bahnhofstraße sowie die Bereiche entlang der Laurenzstraße umfasst.

Nördlich wird das Untersuchungsgebiet von der Hospitalstraße sowie in Teilen von der Webereistraße einschließlich des FOCs (Factory Outlet Center) begrenzt. Im Osten stellen der Ostwall, die Hellstiege, sowie die Pestalozzistraße die Grenzen dar. Die Marienstraße sowie die Bahnhofstraße bilden die südliche Abgrenzung. Nach Osten wird das Gebiet durch die Grundstücke entlang der Prof.-Gärtner-Straße begrenzt. Die detaillierte Abgrenzung ergibt sich aus dem in Abbildung 1 dargestellten Untersuchungsgebiet.

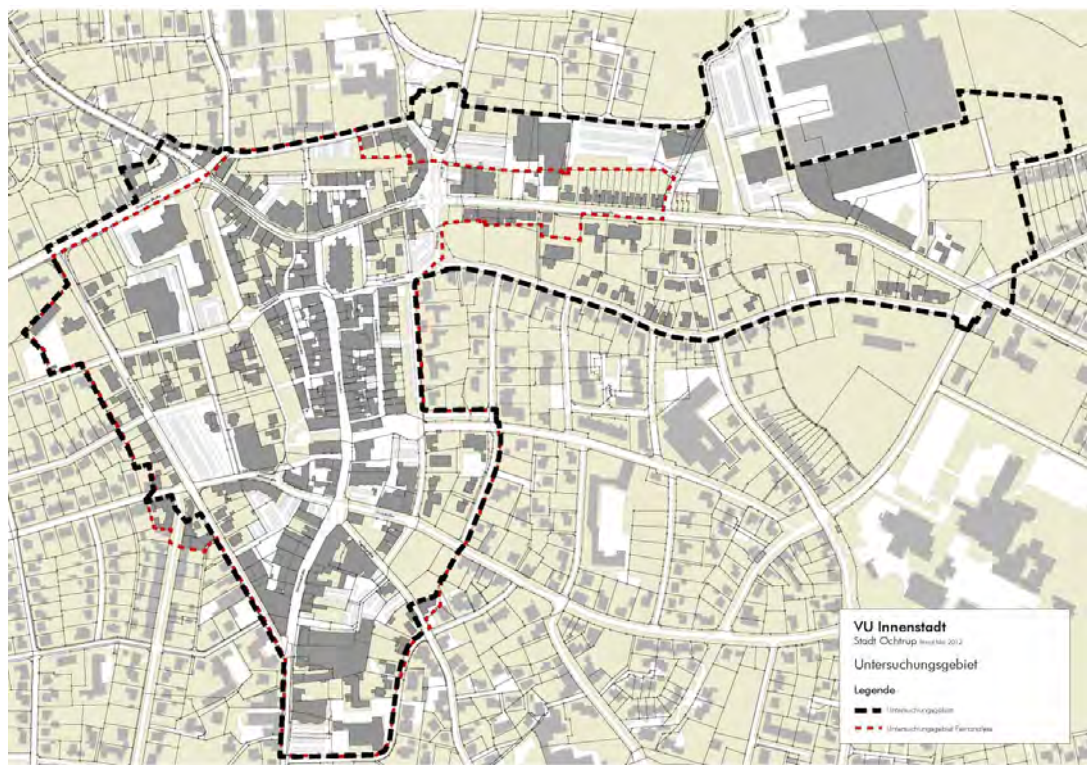


Abbildung 1 Abgrenzung Untersuchungsgebiet Grobanalyse und Feinanalyse

Auf Basis der Grobanalyse wird eine abweichende Gebietsabgrenzung empfohlen (siehe Kapitel 8.1). Für diesen Bericht wird eine Feinanalyse durchgeführt, die sich auf den Funktionsraum Weiner- und Bahnhofstraße konzentriert und den historischen Kern der Stadt sowie den westlichen an die Innenstadt angrenzenden Bereich um den Marktplatz einschließt. Dieser Bereich stellt eine funktionale und strukturelle Einheit dar und bildet eine zusammenhängende Problemlage aus.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Profil der Stadt Ochtrup und des Untersuchungsgebiets

Das Mittelzentrum Ochtrup liegt im nordwestlichen Münsterland, etwa 10 km von der niederländischen Grenze und gehört dem Kreis Steinfurt an. Die Einwohnerzahl der Stadt Ochtrup lag im Jahre 2011 bei knapp 19.500. Die Kernstadt Ochtrup bildet hierbei den Siedlungsschwerpunkt. Im Umkreis befinden sich weitere Mittelstädte, so dass das Konkurrenzfeld in Bezug auf mittelzentrumrelevante Angebote stark ausgeprägt ist.

Das historische Stadtzentrum bildet in der Siedlungsstruktur den Mittelpunkt und ist aus den Quartieren daher gut erreichbar. Im Stadtzentrum befinden sich unterschiedliche Einzelhandelslagen, die sowohl den periodischen als auch den aperiodischen Bedarfen abdecken. Ferner wird das Angebot im Zentrum durch zentrenrelevante Dienstleistungen ergänzt. Die historische Innenstadt ist mit ihrer Fußgängerzone eine der zentralen Treffpunkte und Identifikationsträger für die Bürgerinnen und Bürger. Einen weiteren Frequenzbringer stellt das FOC dar, welches sich am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes an der Laurenzstraße und damit in fußläufiger Entfernung von der Fußgängerzone befindet. Nach Eröffnung der Erweiterung des FOC im August 2012 wird mit ca. 1,5 Mio. Besuchern jährlich gerechnet. Um von dieser Entwicklung profitieren zu können, sind zeitnahe Umsetzungserfolge in der historischen Lage erforderlich.

2.2 Ziele der Landes- und Regionalplanung

Der derzeit gültige Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) wurde 1995 aufgestellt. Hier werden keine konkreten Aussagen zur Entwicklung in Ochtrup getroffen. Durch seine Lage an der Grenze gehört es zu den Grenzentwicklungsbereichen, wo eine grenzübergreifende Planung und Entwicklung gestärkt und umgesetzt werden soll. Das Landesentwicklungsprogramm Nordrhein-Westfalen (LEPro NRW) ist am 31.12.2011 ausgelaufen. Der Entwurf des Landesentwicklungsplan NRW, sachlicher Teil – Großflächiger Einzelhandel liegt seit dem 17.4.2012 vor.

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) des Regierungsbezirks Münster aus dem Jahre 1999/2004 befindet sich derzeit in der Überarbeitung. Die Stadt Ochtrup hat als Mittelzentrum ihre Aufgabe für die räumliche Umgebung wahrzunehmen. Die Stadt verfügt über eine attraktive Anbindung für den Kfz-Verkehr und kann ebenfalls gut über den ÖPNV erreicht werden. Die Anbindung an das Oberzentrum Münster und die Stadt Enschede sind sowohl für den Kfz-Verkehr als auch den ÖPNV gegeben. Für die Ochtruper Innenstadt sind keine weiteren konkreten Aussagen abzuleiten.

2.3 Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ochtrup stellt für den Untersuchungsbereich Mischflächen, Wohnbauflächen, Sonderbauflächen, Sondergebiete, gemischte Bauflächen, Gemeindebedarfsflächen sowie Grünflächen dar. Der gültige FNP gibt das Bild eines typischen, kleineren Mittelzentrums wieder mit entsprechenden Mischbauflächen im Stadtkern sowie umfangreiche Wohnbauflächen zu den Quartieren. Aus diesen Darstellungen und ihrer räumlichen Zuordnung lassen sich keine Nutzungskonflikte durch benachbarte Gebietsausweisungen erkennen.

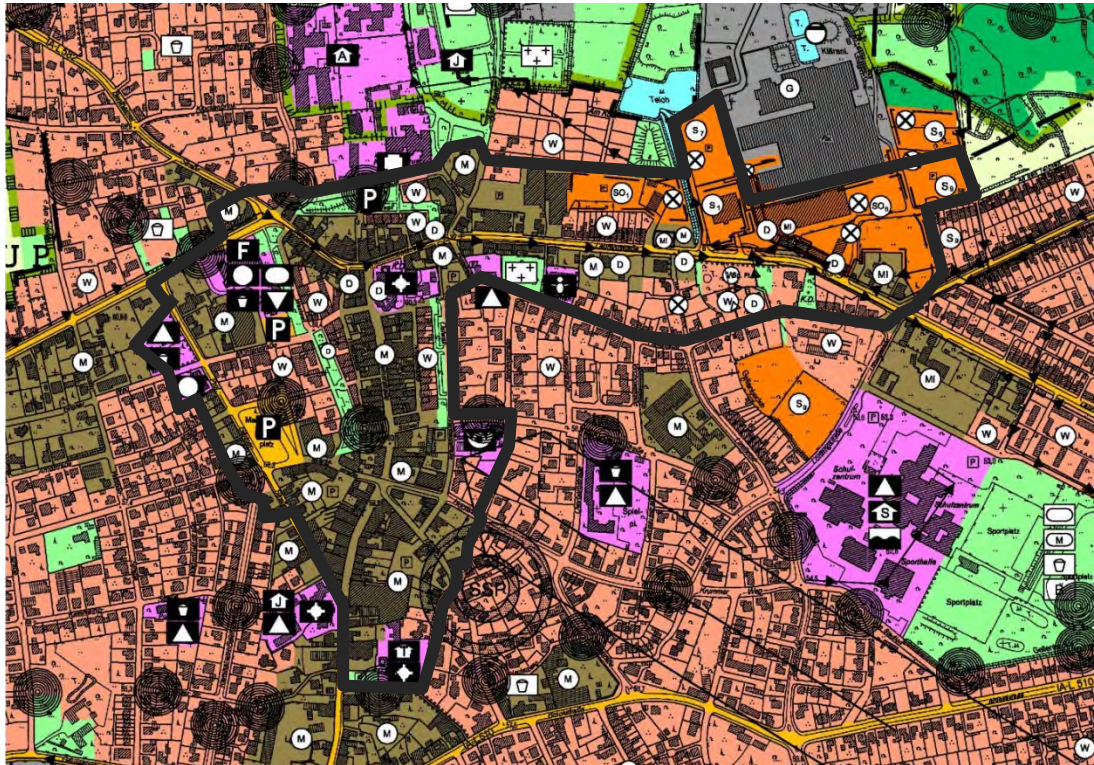


Abbildung 2: Auszug aus dem FNP mit der Untersuchungsabgrenzung für die Vorbereitende Untersuchung

Bebauungspläne

Das Untersuchungsgebiet ist größtenteils durch rechtskräftige Bebauungspläne geplant. Auffällig ist, dass sich die Kern- und Mischgebietsausweisungen über große und weitläufige Flächen auch außerhalb der Fußgängerzone erstrecken. Schon jetzt wird deutlich, dass insbesondere die Geschäfts- und Einzelhandelslagen überdehnt sind und die Ausweisung in den gültigen Bebauungsplänen derzeit kaum Grundlagen zur Steuerung bilden.

Die für den Untersuchungsbereich geltenden Bebauungspläne weisen für die Haupteinkaufsbereiche Weinerstraße und Bahnhofstraße eine geschlossene Bauweise mit maximalen Bauhöhen von drei Vollgeschossen aus. Für die angrenzenden Bereiche sind ähnliche Geschosshöhen festgesetzt, sowie offene und geschlossene Bauweisen. Lediglich für den Bereich um das FOC ist aufgrund der bestehenden Bebauung auch eine Geschosshöhe von vier Vollgeschossen zulässig. Für einige Teilbereiche des Untersuchungsraumes liegen keine Bebauungspläne vor, hier gilt der § 34 BauGB. Detaillierte Informationen zu den relevanten Bebauungsplänen sind der Planübersicht (Anhang Karte 2) sowie der tabellarischen Übersicht (Abb. 2) zu entnehmen. Aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchung werden sich für einzelne Teilbereiche Änderungserfordernisse bzw. Neuaufstellungsbedarfe ergeben, um die Sanierungsziele und eine gesteuerte Entwicklung zu erreichen.

Bebauungsplan	Nutzung, Art	Bauliche Nutzung		Bauweise	Geschosse	Rechtskraft seit (Änderungen)
		GRZ	GFZ			
B-Plan 8	MK, WA, WB, Gemeinbedarf	1	2	g	II-III	1991 (2009)
B-Plan 21	MK, MI, WA, Gemeinbedarf	0,4 - 1,0	0,5 - 3,0	o, g	I-III	1995 (1996)
B-Plan 22	MK, WA	0,8 - 1,0	1,6 - 2,0	g	I-III	1978 (1999)
B-Plan 43	MI	0,6 - 0,8	1,2 - 1,4	g	I-III	1994 (2002)
B-Plan 50	MK	1	2	g	I-III	1986
B-Plan 52	MI, WA, Gemeinbedarf	0,4 - 0,6	0,4 - 1,2	o	I-III	1996 (2000)
B-Plan 53 A	MK, ST	1	2	g	I-III	1995 (2003)
B-Plan 55	MI, WA	0,4 - 0,6	0,4 - 1,2	o, g	I-III	2007
B-Plan 56	MK, Gemein- bedarf	0,4	0,8 - 1,0	o	I-III	1988 (2006)
B-Plan 57	MI	0,5	1	g	I-III	1988
B-Plan 63	MI	0,8-1,0	1,6	g	II-III	1995
B-Plan 63a	MI	0,6	1,2	g	I-III	2003
B-Plan 69	MI	0,6	0,6 - 1,2	o	I-II	1998 (2003)
B-Plan 80 TB I	MI, WA, SO	0,4 - 0,8	0,4 - 1,8	o, g	I-IV	2001 (2011)

Abbildung 3: Übersicht rechtsverbindliche B-Pläne im Untersuchungsgebiet

2.4 Grundlagen und Hinweise aus aktuellen Planungen/Gutachten

Stadtentwicklungskonzept (StEK)

Das am 12. Mai 2011 vom Rat beschlossene StEK bildet die Basis für diese Vorbereitende Untersuchung. Im Verfahren wurden mit örtlichen Experten sowie den Bürgerinnen und Bürger nicht nur Stärken und Handlungsbedarfe erarbeitet sondern, auch konkrete Maßnahmen und Projekte formuliert, die zur Aufwertung des Stadtzentrums beitragen. Insbesondere die Mängel- und Potenzialkarte sowie die Steckbriefe der städtebaulichen Schwerpunktbereiche bilden die Grundlage für die vorliegende Untersuchung. Das StEK weist auf einen besonderen Handlungsbedarf hinsichtlich des Umgangs mit leerstehenden oder geringwertig genutzten Ladenlokalen, der Überformung der historischen Strukturen, der Wahrnehmbarkeit und Aufenthaltsqualität der Plätze, des Zustands und Erscheinungsbildes der Fassaden sowie der Nutzungskonflikte, die sich aus dem Kfz-Verkehr ergeben, hin.

Einzelhandelskonzept

Parallel zur Vorbereitenden Untersuchung wird derzeit das aus dem Jahre 2000 stammende Einzelhandelskonzept vom Gutachterbüro Stadt+Handel fortgeschrieben. In der aktuellen Fortschreibung wird der zentrale Versorgungsbereich in seinen Grenzen zwar modifiziert, stimmt jedoch weitergehend mit der alten Abgrenzung überein. Die wesentlichen Erkenntnisse aus dem aktuellen Arbeitsstand decken sich mit den Stärken und Schwächen, die bereits im StEK ermittelt wurden. Das Einzelhandelskonzept trifft zu den unterschiedlichen Bereichen der Innenstadt Aussagen zur Entwicklungsfähigkeit. Generell soll mit dem Konzept die innerstädtische Versorgungsfunktion gestärkt werden. Die Gutachter empfehlen, die Aufenthaltsqualitäten im Innenstadtzentrum zu verbessern, um den "Bummelfaktor" zu erhöhen. Darüber hinaus gilt es die bereits erkennbaren funktionalen Vorprägungen der Teilbereiche zu qualifizieren und weiterzuentwickeln, um eine Profilierung der verschiedenen Lagen anzustreben. Als weiterer Aspekt wird die Bedeutung der Wegeverknüpfung von der Altstadt mit dem FOC genannt.

3. Bestandsanalyse

Mit einer Fläche von ca. 40 ha umfasst das Untersuchungsgebiet neben dem historischen Kern der Altstadt auch die Übergänge zu den jeweilig angrenzenden Quartieren.

3.1 Stadtbild

Das Stadtzentrum um den Altstadtbereich verfügt über einen hohen Anteil an historischer Bebauung, die überwiegend aus den 1920er und 1930er Jahren stammt, als die Stadt durch ihre Textilindustrie in voller Blüte stand. Vereinzelt lassen sich auch Fachwerkhäuser finden, die als ortsbildprägend zu bewerten sind. In der Bahnhofstraße nimmt der Besitz an historischer Bebauung erheblich ab, hier wird das Stadtbild von teils schlichter Nachkriegsarchitektur sowie Bauten der 1970er Jahre geprägt. Eine geringe Anzahl an baulichen Anlagen steht unter Denkmalschutz. Insgesamt stellt sich das Stadtzentrum im Hauptgeschäftsbereich als überwiegend geschlossene Bauweise dar. Es gibt einen stetigen Wechsel von trauf- und giebelständigen Gebäuden deren Höhe von ein bis drei Vollgeschossen variieren.



Abbildung 4: Historische Bebauung und Gebäude aus den 1970er Jahren in der Altstadt

Der westlich an das historische Stadtzentrum angrenzende Bereich ist durch eine aufgelockerte Bauweise gekennzeichnet. Einzelgebäude verschiedener Baualter und Größe dominieren das Erscheinungsbild. Lediglich an der Prof.-Gärtner-Straße lassen sich einige historische Gebäude finden. In ihrer Höhenentwicklung variiert die Bebauung stark nach Funktion und Grundstückszuschnitt.

Östlich an das Stadtzentrum angrenzend stellt die Laurenzstraße einen bedeutsamen Straßenzug dar. In früheren Zeiten verband sie das Stadtzentrum mit den Einrichtungen der Textilindustrie vor den "Toren" der Stadt. In diesem Bereich befinden sich nicht nur der Böhm'sche Rundbau und der Beltmannbau (heute Teil des FOC), sondern auch das als Denkmalbereich "Marienheim und Umgebung" dargestellte einheitliche Ensemble der "Weberhäuser". Neben dieser identitätsstiftenden Architektur gibt es keine geschlossene kontinuierliche straßenbegleitende Bebauung entlang der Laurenzstraße.

Ein Vergleich der historischen Karten mit den aktuellen Kartengrundlagen macht deutlich, dass sich am Stadtgrundriss in der Vergangenheit keine grundlegenden Veränderungen ergeben haben. In den 1970ern und 1980ern hat in einzelnen Teilen jedoch eine starke Überformung stattgefunden. Die ortsbildprägende Altbausubstanz wurde abgerissen und durch eine architektonisch heterogene Struktur ersetzt. Diese Strukturen prägen heute – auch durch ihre teilweise horizontal orientierten Fassaden – negativ den öffentlichen Raum im Bereich der Berg- und Bültstraße sowie in Teilen der Fußgängerzone.



Abbildung 5: Bebauung an der Bültstraße aus den 1980er Jahren

Aber nicht nur im Bereich der Neubebauung aus den vergangenen Jahrzehnten gibt es Gebäude, die sich negativ auf das Stadtbild auswirken. Sowohl in der Fußgängerzone als auch in einzelnen Randbereichen wurden insbesondere die Erdgeschosszonen von historischen Bauwerken im Laufe der Jahre immer stärker umgestaltet und mit überdimensionierten, teils aufdringlichen Werbeanlagen versehen. Die Ursprungsfassaden sind kaum noch wahrnehmbar und das historische Erscheinungsbild der Altstadt ist erheblich beeinträchtigt.



Abbildung 6: Überformung der Erdgeschosszonen in der Fußgängerzone

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung soll festgestellt werden, ob in Teilbereichen aufgrund struktureller Schwächen bauliche Verfallerscheinungen auftreten. Eine detaillierte Bewertung der Bausubstanz erfolgt in diesem Untersuchungsrahmen nicht. Die Gebäude werden nach ihrem äußeren Erscheinungsbild bewertet und die Gebäudezustände in drei unterschiedliche Kategorien aufgeteilt:

- gut (keine/ kaum äußerliche Mängel),
- renovierungsbedürftig (vereinzelte Mängel/ wirtschaftlicher Instandsetzungsaufwand)
- und erhebliche Mängel (umfangreiche Sanierungsmaßnahmen).



Abbildung 7: Gebäude mit erheblichen Mängeln

Im engeren Untersuchungsraum zeigt sich, dass insbesondere die Weinerstraße über einen renovierungsbedürftigen Gebäudebestand verfügt. Insbesondere Fenster und Dächer aber auch die Erdgeschosszonen als Ganzes weisen Mängel in ihrem Erscheinungsbild und Zustand auf. Das an der Ecke Weinerstraße/Mühlenstraße liegende Gebäude "Hues" aus dem Jahre 1798 befindet sich in einem mangelhaften Bauzustand, ist jedoch durch seine Lage und Bauweise besonders ortsbildprägend. An der Bergstraße sowie in den Parallelstraßen zur Weinerstraße: Hinterstraße und Kniepenkamp befinden sich weitere Gebäude, die sich in einem äußerst mangelhaften Zustand befinden.



Abbildung 8: Leerstehendes, sanierungsbedürftiges Gebäude "Hues"

Im westlichen Bereich des Untersuchungsgebiets weist die Bebauung einen guten bis renovierungsbedürftigen äußerlichen Zustand auf. Hinsichtlich der Nutzung der Erdgeschosszonen werden hier jedoch Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sein (vgl. Kapitel 2.2. Nutzung).

Im Bereich der Hellstiege und der östlichen Laurenzstraße finden sich überwiegend Einfamilienhäuser in einem guten baulichen Zustand, so dass hier keine aufwendigen Sanierungstätigkeiten erforderlich sind.

Der südliche Bereich des Untersuchungsgebietes, um den Bereich am Georgsheim (Marienkirche) lässt ebenfalls keinen Handlungsbedarf im Gebäudezustand erkennen.

3.2 Nutzung

Am 7. Mai 2012 wurden die Nutzungen der Erdgeschosszonen bei einer Ortsbegehung kartiert. Zusätzlich wurde die Wohnnutzung in den Obergeschossen aufgenommen. Die Kartierung ist der Karte 4 und Karte 5 im Anhang zu entnehmen.

Das Untersuchungsgebiet lässt sich bezüglich der Nutzung in unterschiedliche Gebiete teilen, die jeweils verschiedene Schwerpunktbereiche aufweisen:

- Die Altstadt, die im Wesentlichen die Bereiche Weinerstraße, Bergstraße, Bültstraße sowie Ost- und Westwall umfasst, ist durch einen Mix aus Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung geprägt und wird durch einige gastronomische Angebote sowie vereinzelte Wohnnutzungen ergänzt. Innerhalb der Wallanlagen lässt sich insbesondere ein kleinteiliger, inhabergeführter Einzelhandel ausmachen, der sich im Bereich der Weinerstraße konzentriert. Im nördlichen Bereich der Fußgängerzone stehen ca. 25% der Ladengeschäfte leer. Dieses kann teilweise auf die geringe Ladenflächengröße zurückgeführt werden, die den heutigen Ansprüchen des filialisierten Einzelhandels nicht mehr entsprechen.



Abbildung 9: Ladenleerstände in der Altstadt

- Um den Bereich der Lambertikirche ist ein hoher Besatz an unterschiedlicher Gastronomie auszumachen. In den Nebenstraßen Hinterstraße und Kniepenkamp zeichnet sich eine Zunahme von Wohnnutzung ab, es ist jedoch immer noch eine deutliche Nutzungsmischung ablesbar. Der Ost- und Westwall werden ebenfalls verstärkt von Wohnnutzung geprägt.
- Im südwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes, schwerpunktmäßig um die Bahnhofstraße, die die südliche Erweiterung der Fußgängerzone darstellt, befindet sich ebenfalls ein Mix aus Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Dieser fällt in seiner Struktur jedoch deutlich größer aus als in der Weinerstraße. Zu den Rändern nimmt die Wohnnutzung zu, da hier direkt die Wohnquartiere an das Stadtzentrum anschließen. Im Bereich der Töpferstraße und Horstraße befin-

den sich größere zusammenhängende Freiflächen, die Entwicklungspotenziale darstellen.

- Der Bereich um die Prof.-Gärtner-Straße, das Stadthallenareal und der Markplatz werden durch Wohnnutzung und vereinzelte Einzelhandelsnutzung geprägt. Hier befinden sich ebenfalls einige öffentliche Nutzungen wie das Rathaus, die Pestalozzischule und die Feuerwehr. Neben dem derzeit überdimensioniert wirkenden Markplatz, der lediglich als Parkplatz genutzt wird und selten ausgelastet ist, liegt die ehemalige Comet-Immobilie. Das großflächige Ladenlokal steht schon seit längerer Zeit leer, die weitere Entwicklung ist unklar.
- Die Laurenzstraße mit ihren angrenzenden Bereichen ist im östlichen Abschnitt von der Entwicklung um das FOC gekennzeichnet. Nördlich der Laurenzstraße sind drei großflächige Lebensmittelhändler sowie ein Textilgeschäft angesiedelt. Die Weberhäuser stellen durch ihre Struktur und Wohnnutzung eine Besonderheit im Gebiet dar. Der südliche Bereich hingegen ist weiterhin stark von Wohnnutzung geprägt. In Richtung Kreisverkehr (Dränkeplatz) und historischem Stadtzentrum nimmt der kleinteilige Einzelhandels- und Schnellgastronomiebesatz zu, allerdings in unterschiedlicher Qualität und mit einzelnen Leerständen.

Die Ausdehnung der Einzelhandelslagen hat zur Folge, dass es mittlerweile zur Streuung der Nutzungen kommt, da nicht mehr alle Flächen durch Handel bespielt werden können. Dadurch entstehen nicht nur lange Wege sondern auch die Nutzungskontinuität bricht ab und die Attraktivität des Angebots leidet.

Der öffentliche Raum in der Innenstadt ist vielerorts unklar strukturiert (vgl. Kapitel 2.3 Erschließung). Die öffentlichen Freiräume an den ehemaligen Wallanlagen – insbesondere der Westwall stellt einen wertvollen Erholungsraum dar – sind jedoch unzureichend von der Haupteinkaufsstraße wahrnehmbar. Der Südwall ist heute nicht mehr ablesbar und besteht größtenteils aus einer versiegelten Wegeverbindung, die Grünanlagen haben eher den Charakter privater Vorgärten. Auch im nördlichen Bereich ist die Wallanlage durch Bebauung und teilweise sehr schmale Wege unterbrochen und als Gesamtraum nicht erlebbar. Generell zeigt sich, dass die Grün- und Freiräume nicht attraktiv genug gestaltet sind. So fehlt es z.B. an Spielangeboten für Kinder aber auch an Aufenthaltsbereichen für Jugendliche.



Abbildung 10: Wegeverbindung Südwall – Anbindung Westwall



Abbildung 11: Wegeverbindung Südwall - Anbindung Ostwall

Betrachtet man die Wohnnutzung in der Innenstadt, so fällt auf, dass das Wohnen in den Obergeschossen im gesamten Innenstadtgebiet zu finden ist. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil der im Stadtzentrum liegenden Wohnungen, insbesondere in der Fußgängerzone, nicht mehr den heutigen Standards entspricht. Durch die kleinteilige Parzellenstruktur sind private Freiräume gar nicht oder in nur geringem Umfang vorhanden, werden heute jedoch vorausgesetzt. Hinsichtlich des demographischen Wandels wird sich auch Ochtrup auf veränderte Wohnansprüche einstellen müssen. Im Innenstadtbereich gibt es einzelne Einrichtungen, die durch Serviceleistungen das Wohnen für ältere Menschen in der eigenen Wohnung erleichtern. Das Angebot an altengerechten, barrierearmen Wohnungen in der Innenstadt wird als zu gering eingeschätzt.



Abbildung 12: Wohnen am Westwall

3.3 Erschließung

Die Innenstadt von Ochtrup ist durch ihre gewachsene, historische Struktur geprägt. Hierbei bilden die historischen Verbindungen zwischen den ehemaligen Stadttoren (Berg-/ Bültstraße und Weinertor) nach wie vor wichtige Wegeverbindungen. Die Berg-/Bültstraße ist eine wichtige Hauptverkehrsverbindung von Osten nach Westen und führt durch den nördlichen Teil des Stadtzentrums. Im Rahmen des Straßenbaus der B54 wurde diese zur Gemeindestraße herabgestuft. Richtung Westen wird die Bergstraße als Bentheimer Straße weitergeführt und bildet den Autobahnanschluss an die BAB 31. Der stark frequentierte Kreuzungsbereich Gronauer Straße/ Bentheimer Straße wird durch eine Signalanlage geregelt. Langfristig liegen für den Bereich bereits Planungen vor, einen Kreisverkehr zur besseren Verkehrsabwicklung sowie zur Aufwertung des Stadteingangs zu realisieren.



Abbildung 13: Öffentlicher Raum Berg-/ Bültstraße

In Verlängerung der Bültstraße nach Osten verbindet die Laurenzstraße das historische Stadtzentrum mit dem FOC. Auch hier ist die Straße deutlich auf den motorisierten Verkehr ausgelegt und es fehlt an attraktiven Radwegen. Im Bereich des Einzelhandelsbesatzes befinden sich Parkbuchten, so dass der Fußgängerweg verschwenkt und schmaler wird. Ferner wird die ansprechende Zierapfelpflanzung nicht fortgeführt. Einzelne Zufahrten zu den dahinterliegenden Verbrauchermärkten bilden Strukturbrüche. Die Südliche Erschließung des Stadtzentrums erfolgt über die Bahnhofstraße. Zur Verkehrsberuhigung im Innenstadtbereich wurde auf vielen Haupt- und Nebenstraßen Tempo 30 eingerichtet.

Die historische Nord-Süd Verbindung (Weinerstraße) ist heute als Fußgängerzone gewidmet. Mit der Querungsmöglichkeit der Kolpigstraße/ Mühlenstraße für den Kfz-Verkehr wird dieser Bereich jedoch beeinträchtigt. Weiterer Teil der Fußgängerzone im Süden ist die Bahnhofstraße. Im Kreuzungsbereich Marktstraße/Horststraße ist die Fußgängerzone unterbrochen und wird vom PKW-Verkehr gequert. Dieses stellt nicht nur einen Bruch in der Nutzungskontinuität dar, sondern erschwert auch die Orientie-

ung in der Wegeabfolge. Die Fußgängerzone wird in ihrer Gestaltung als Haupteinkaufsstraße nur in einigen Abschnitten gerecht, insbesondere der Oberflächenbelag in der Weinerstraße weist erhebliche "Stolperfallen" in der Pflasterung auf und schränkt ein komfortables Bewegen in der Innenstadt ein. Die Bahnhofstraße ist mit einer aus den 1980er Jahre stammenden Möblierung unübersichtlich, zudem fehlen im südlichen wie auch im nördlichen Bereich qualifizierte Stadteingänge, die Besucher in die Innenstadt einladen.



Abbildung 14: Übergangsbereich zwischen nördlicher und südlicher Fußgängerzone

Die Straßen- und Platzqualitäten sind durch gestalterische und technische Mängel im öffentlichen Raum beeinträchtigt, die teilweise schon oben aufgeführt wurden. Der Übergangsbereich der Berg- und Bültstraße zur Lambertikirche sowie die weiteren Flächen um die Kirche formen keinen Platz aus. Stellplätze, Fahrbahn und die Einfriedung der Kirche verhindern eine Platzausgestaltung. Eine gewisse Funktionslosigkeit trotz ansatzweiser Gestaltung zeichnet den Valverde del Camino Platz aus. Der hohe Versiegelungsgrad und die fehlende Fassung des Platzes mindern die Aufenthaltsqualität. Den Übergangsbereich zwischen nördlicher und südlicher Fußgängerzone bildet einen platzartigen Kreuzungspunkt, eine tatsächliche Ausgestaltung als innerstädtischen Platz gibt es jedoch nicht. Sowohl der Oberflächenbelag, als auch die Gestaltungselemente wirken beliebig zudem fehlt es an einer baulichen Fassung. In Teilbereichen gibt es darüber hinaus funktionale Störungen durch Park- und Parksuchverkehre (Umgebung Lambertikirche, Valverde del Camino Platz, Kreuzung nördliche/südliche Fußgängerzone).



Abbildung 15: Valverde del Camino Platz

Die größte innerstädtische Freifläche bildet der heutige Marktplatz, der aktuell als Busbahnhof und Stellplatzanlage und Platz für Großveranstaltungen genutzt wird. Die Aufenthaltsqualität ist gering, der Versiegelungsgrad hoch, es gibt kaum Gestaltungselemente die den Raum positiv prägen und im Ganzen wirkt der Platz überdimensioniert. Zudem erscheint der Standort des Busbahnhofes angesichts des hohen Schülerverkehrsanteil fragwürdig.



Abbildung 16: Marktplatz mit Busbahnhof

Im Untersuchungsraum lassen sich ausreichende Parkmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr finden. Die Parkplätze der Innenstadt sind über einen Parkring miteinander verbunden. Der Parkring erstreckt sich im Osten vom K&K-Parkplatz weiter über die Fürstenbergstraße und den Ostwall, von wo er im weiteren Verlauf über die Kolpingstraße den neuen Kreisverkehr (Dränkeplatz) in der Laurenzstraße einbezieht. Anschließend sind eine Weiterführung des Rings und die Anbindung der Stellplätze im Norden über die Dränke und Hospitalstraße gegeben. Über die Gronauer Straße wird der Parksuchverkehr in die Prof.-Gärtner-Straße geleitet und der Parkring geschlossen. Die Anbindung der Stellplatzanlagen ist meist über kurze Wege an die Fußgängerzone gewährleistet. Eine deutliche Verbesserung der Wahrnehmung des Stellplatzangebotes im Bereich des Parkrings ist durch eine Optimierung des bestehenden Beschilderungssystems und der damit einhergehenden Orientierungshilfe für auswärtige Besucher der Stadt erreichbar. Die Verkehrsführung im Bereich K&K ist aufgrund der unklaren städtebaulichen Situation schlecht ablesbar.



Abbildung 17: Südlicher Innenstadtzugang bei K&K

Abbil-

3.4 Eigentümerstruktur

Der Großteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet befindet sich in Besitz von privaten Einzeleigentümern. Partiiell befinden sich die Grundstücke auch im Besitz von privaten Eigentümergemeinschaften, Institutionen (Firmen, Banken), Kirche sowie der Stadt. Auffallend bei der Betrachtung der Eigentümerstruktur ist, dass ein relativ großer Anteil der Immobilieneigentümer aus Ochtrup bzw. der näheren Umgebung stammt. Dieser Aspekt birgt erhebliche Vorteile in sich, da die Eigentümer erreichbar sind und die Bereitschaft vor Ort zu investieren tendenziell größer ist. Unter den privaten Eigentümern finden sich auch Mehrfacheigentümer, die im Untersuchungsgebiet mehrere Immobilien besitzen. Hier ist davon auszugehen, dass ein "professionelleres" Denken in Bezug auf die Immobilien vorherrscht und diese Personen potenziell eine Schlüsselfunktion im Sanierungsprozess übernehmen können.

4. Städtebauliche Missstände

Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände im Untersuchungsgebiet. Hierbei genügt es auch, wenn die Missstände erst latent vorhanden sind. Sanierungsmaßnahmen dienen dann dazu, eine Verschlechterung zu verhindern.

Der Begriff des städtebaulichen Missstandes wird in § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB gesetzlich bestimmt. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn:

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Gemäß obiger Definition werden zwei Arten von Missständen unterschieden, die sich im Untersuchungsgebiet auch überlagern können:

- Substanzschwächen und
- Funktionsschwächen.

4.1 Substanzschwäche

In Bezug auf Substanzschwächen sind folgende Kriterien nach § 136 Abs. 3 BauGB bei der Beurteilung städtebaulicher Missstände zu berücksichtigen:

- a. die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- b. die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- c. die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- d. die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- e. die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- f. die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen; insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- g. die vorhandene Erschließung. Maßgebend ist im Untersuchungsgebiet die vorhandene Bebauung oder die sonstige, nicht durch Bebauung geprägte Beschaffenheit (z.B. Nutzungen ohne Bebauung, Verkehrsanlagen, Grünanlagen, Altlasten).

4.2 Funktionsschwäche

Funktionsschwächen liegen vor, wenn das Untersuchungsgebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen. Beispielhaft sind die nachfolgenden Aufgaben aufgezählt, deren Erfüllung der Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sein kann:

- a. der fließende und ruhende Verkehr,
- b. die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Untersuchungsgebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- c. die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs; insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Untersuchungsgebietes im Verflechtungsbereich.

Ob das Untersuchungsgebiet in der Lage ist, die ihm obliegenden Aufgaben zu erfüllen, ergibt sich aus einem Vergleich des bestehenden Zustandes mit der für das Gebiet maßgebenden Aufgabenzuweisung. Entscheidend ist hierbei, ob eine erhebliche Abweichung des gegenwärtigen Zustandes vom "Soll-Zustand" vorliegt. Die Abweichung kann sowohl im Hinblick auf die gegenwärtigen Aufgaben als auch auf künftige Funktionen bestehen.

4.3 Missstände im Untersuchungsgebiet

Die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB sind geeignet und dazu bestimmt, erkennbare städtebauliche Missstände zu konkretisieren und zu lokalisieren. Die vorangegangene Gebietsanalyse hat aufgezeigt, dass es im Untersuchungsgebiet sowohl Substanz- und als auch Funktionsschwächen gibt, die städtebauliche Missstände nach § 136 Abs. 3 darstellen. Folgende Missstände und Konflikte werden im Bereich der Feinanalyse festgehalten:

- Die Struktur der Parzellen, die zu einem hohen Anteil sehr schmal und von geringer Tiefe sind, stellt eine starke Restriktion für die Weiterentwicklung von Einzelhandelsgeschäften, gastronomischen Betrieben und publikumsbezogenen Dienstleistungen dar.
- Prägende Leerstände finden sich in der zentralen Einkaufslage. Viele der Ladenlokale in der Weinerstraße stehen schon seit längerer Zeit leer. Für die Comet-Immobilie am Marktplatz mit großflächigem Leerstand kann keine Nachnutzung gefunden werden. In einigen Bereichen sind sogenannte Trading-Down Effekte zu beobachten, die Ladenlokale werden von minderwertigen Angeboten genutzt.
- Die Überformung der historischen Strukturen während der vergangenen Jahrzehnte, insbesondere der 1970er und 1980er Jahre, wirkt sich heute negativ auf das Stadtbild aus. Die Baumaterialien und die heterogene Architektursprache wirken vom Ort losgelöst und nehmen nur in Einzelfällen Bezug zur historischen Umgebung auf.
- Ein Großteil der historischen Bebauung ist insbesondere in der Fußgängerzone in den Erdgeschosszonen durch Überformung mit überdimensionierten Werbeanlagen sowie Markisen o.ä. kaum noch wahrnehmbar.
- Mangelhafte Bausubstanz ist verstärkt in der Bültstraße, der nördlichen Weinerstraße sowie in der westlichen Laurenzstraße zu finden. Die Gebäude befinden

sich teilweise in einem schlechten äußerlichen Zustand, der einen vernachlässigten Eindruck erweckt.

- Insgesamt weist ein Großteil der Gebäude energetische Defizite auf. So besteht hinsichtlich der Fassaden, Fenster und Dächer ein erhöhter Sanierungsbedarf.
- Ein Großteil der Straßen und Plätze weisen erhebliche Gestaltungsdefizite sowie technischen Erneuerungsbedarf auf. Dieses betrifft folgende Bereiche: Bergstraße/Bültstraße, Fußgängerzone mit Weinerstraße und Bahnhofstraße, Valverde del Camino Platz, Marktplatz, K&K-Umfeld sowie westliche Laurenzstraße.
- Die Berg- und Bültstraße stellt trotz des eingeschränkten Lieferverkehrs aufgrund des Ausbauszustandes eine Barriere für den nördlichen Zugang zur Fußgängerzone und die Anbindung der anliegenden Geschäfte und Dienstleistungsunternehmen dar. Neben der Lärmemission für die Anwohner ist der Verkehr eine Beeinträchtigung für den Fußgänger- und Radverkehr in diesem Bereich, da die Gehwege schmal ausgeführt sind und Radwege fehlen. Der Platz um die Marktkirche wird durch den Ausbauszustand der Straße kaum als solcher wahrgenommen.
- Der Oberflächenbelag in der Weinerstraße weist erhebliche "Stolperfallen" auf und ist nicht barrierefrei. Die vereinzelt Gestaltungselemente sind oft nicht eingebunden und deutlich in die Jahre gekommen.
- Die Gestaltung des Übergangsbereiches der Weinerstraße in die Bahnhofstraße mit der heutigen Verkehrsführung auf der Marktstraße verhindert eine durchgehend erlebbare Fußgängerzone. Hier ist zudem ein deutlicher Bruch in der Bauungsstruktur und auch der Nutzung zu erkennen.
- Die Möblierung in der Bahnhofstraße führt zu einer optischen Überfrachtung des öffentlichen Raumes. Die Hochbeete und gemauerten Einfriedungen bilden Barrieren und verhindern das einfache Seitenwechseln in diesem Bereich.
- Dem Valverde del Camino Platz kommt keine erkennbare Funktion zu. Der Platz ist darüber hinaus baulich nicht gefasst. Die komplette Versiegelung sowie die angrenze Stellplatzanlage beeinträchtigen die Potenziale des Standortes.
- Der westlich des Stadtzentrums gelegene Marktplatz verfügt über keine Aufenthaltsqualitäten. Als größte innerstädtische Freifläche ist er zwar Standort der jährlichen Kirmes, wird ansonsten jedoch nur als Parkplatz und Busbahnhof genutzt. Die Busverkehre sind fast ausschließlich auf den Schülerverkehr ausgerichtet, eine Verlegung des Busbahnhofs zum Schulzentrum ist in Planung. Die Anbindung des Platzes an die Fußgängerzone weist ebenfalls keine ansprechend ausgebildete attraktive Wegeverknüpfung auf.

- Neben fehlenden Raumkanten und einer fehlenden strukturierten Stellplatzaufteilung wird der Parkplatzbereich des K&K durch Gebäuderückseiten geprägt, die das Erscheinungsbild des Raumes negativ prägen. Die Verkehrsführung des Parkings ist darüber hinaus für Ortsfremde nicht ablesbar.
- Der östliche Eingangsbereich in die Innenstadt um die Laurenzstraße wird von einem unattraktiven und unregelmäßig gefassten Straßenraum geprägt. Der Kreisverkehr und der entstandene Platz sind nicht gefasst, durch den Abriss einzelner abgängiger Gebäude fehlt der historischen Bebauung ein gleichwertiges Gegenüber. Zudem fehlt es an Querungshilfen für Fußgänger und Radfahrer.
- Es fehlen attraktiv ausgebildete Verknüpfungen an die Wallanlagen sowohl im Westen als auch im Norden des Stadtzentrums. Einzelne Gebäude (Dränke 1,3) verhindern die Durchgängigkeit des öffentlichen Raumes und die Erlebbarkeit der historischen Wallanlagen als ein Ganzes. Der Südwall ist nicht ablesbar, es fehlt hier an qualitativem Grün. Auch die Nutzbarkeit der Wallanlagen durch Angebote für unterschiedliche Generation ist nicht gegeben, insbesondere die Angebote für Kinder fehlen in der gesamten Innenstadt.
- Erhebliche Teile der Einkaufslagen sind durch Stellplatznutzung und Parksuchverkehre belastet. In besonderem Maße beeinträchtigt dies die Gestalt- und Aufenthaltsqualität auf der Fläche um die Lambertikirche, der nicht nur eine Bedeutung als historische städtebauliche Figur, sondern vor allem auch als Raum von Außengastronomie hat.
- Die Radverkehrsführung in und durch die Innenstadt sowie die Angebote an Fahrradstellplätzen sind nicht angemessen für das hohe Radverkehrsaufkommen.
- Im nördlichen Bereich der Prof.-Gärtner-Straße und am Lönsweg finden sich noch unbebaute Grundstücke, die zu einem fragmentarischen Charakter führen und einen Bruch in der Nutzungskontinuität darstellen. Eine weitere große unbebaute Fläche findet sich im Südosten des Untersuchungsbereiches zwischen Horst- und Töpferstraße.



Abbildung 18: Innenstadtzugang Weinerstraße



Abbildung 19: Potenzialfläche zwischen Horst- und Töpferstraße

5. Erneuerungskonzept

5.1 Sanierungserfordernis

Nach seiner Lage und Funktion sollte das untersuchte Gebiet eine erhebliche Attraktivität und Zentralität entfalten. Die gegenwärtige Situation mit Leerständen, Trading-Down-Tendenzen, mangelhafter Bausubstanz sowie verkehrlichen Konflikten beeinträchtigen die Entwicklungsfähigkeit. Im Untersuchungsgebiet sind somit in baulicher wie in funktionaler Hinsicht städtebauliche Missstände gegeben, die nach § 136 Abs. 2 BauGB Sanierungsmaßnahmen rechtfertigen und sogar dringend erfordern. Aus der Funktion des untersuchten Gebietes im Gesamtzusammenhang der Entwicklung der Innenstadt und den erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung der Entwicklungshemmnisse und städtebaulichen Missstände ergibt sich ein Erneuerungskonzept mit nachfolgend beschriebenen Sanierungszielen.

5.2 Sanierungsziele

Aufbauend auf der Bestandsaufnahme und der Bewertung der Situation im Untersuchungsgebiet sind die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung festzulegen. Die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung ist nach § 140 Nr. 3 BauGB Teil der Vorbereitenden Untersuchung. Die Ziele sind im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen insoweit zu konkretisieren, als dass sie für die Beurteilung der Voraussetzungen der förmlichen Festlegung erforderlich sind. Für die städtebauliche Grundstruktur besteht dabei kein Erneuerungsbedarf, so dass das Erschließungsnetz, die Baufelder mit ihren Baukörpern und die Nutzungsstruktur im Wesentlichen beibehalten werden. In weitergehenden Konzepten und Gutachten gilt es die funktionale und gestalterische Neudefinition von Straßen und Plätzen, die Wiederbelebung von untergenutzter bzw. leerstehender Bausubstanz sowie die Modernisierung der Bausubstanz zu konkretisieren. Dafür werden folgende Sanierungsziele formuliert:

- Oberziel: Sicherung und Weiterentwicklung der innerstädtischen Funktionen des historischen Stadtkerns
- Bewahrung und Inwertsetzung der baukulturell wertvollen Bausubstanz und des historischen Stadtgrundrisses
- Stärkung und Belebung der Handels- und Gastronomienutzungen in der Fußgängerzone
- Stärkung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität durch Aufwertung der öffentlichen Räume und Gebäudefassaden
- Aufwertung der Wallanlagen als Grünfläche mit Aufenthalts- und Spielangeboten
- Stärkung, Ausbau, Sicherung und Erhalt der innerstädtischen Wohnfunktion
- Funktionsgerechte Einbindung von Marktplatz und Umfeld
- Verbesserung der Orientierung im Parkraumangebot
- Energetische Sanierung des Quartiers unter Wahrung der historischen Bausubstanz
- Städtebauliche Anbindung der historischen Innenstadt an das FOC

5.3 Maßnahmenkonzept

Um die zuvor aufgeführten Sanierungsziele zu erreichen werden folgende Maßnahmen für die öffentlichen Bereiche benannt, die im Rahmen der Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden:

- Etablierung eines ansprechenden Nutzungsmixes in der Fußgängerzone
- Beseitigung der Leerstände durch gezielte Umbaumaßnahmen sowie Leerstandaktionen und Vermittlungsstrategien.
- Auflegung eines kommunalen Fassadenprogramms
- Erarbeitung eines Beleuchtungskonzeptes zur Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Attraktivierung der Fußgängerzone und angrenzender Bereiche für alle Generationen durch entsprechende Möblierung und Spielelemente
- Rücknahme von Barrieren und Neupflasterung der gesamten Fußgängerzone zur Schaffung eines barrierearmen bzw. barrierefreien öffentlichen Raumes
- Neugestaltung des Übergangs zwischen nördlichen Bahnhofstraße und südlicher Bahnhofstraße (Querung Marktstraße) zur Verbindung der nördlichen und südlichen Fußgängerzone
- Gestalterische Aufwertung sowie technische Erneuerung der öffentlichen Straßenräume im Bereich Berg-/Bültstraße durch neue Pflasterung
- Integrierung der Straßenbereiche in den Platz an der Lambertikirche, gestalterische Aufwertung des gesamten Platzes, Rücknahme der Einfriedungen sowie Verlegung der Stellplätze um die Kirche
- Aufwertung der Stadteingänge durch Neugestaltung im öffentlichen Raum und bauliche Fassung sowie sichere Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer im Bereich Kreuzung Bergstraße/Gronauer Straße und am Kreisverkehr (Dränkenplatz).
- Attraktivierung des Valverde del Camino Platzes als innenstadtnaher Aufenthaltsraum durch Funktionszuweisung, teilweise Entsiegelung und Neugestaltung
- Schließung und Erlebbarmachung des Wallrings als öffentliche Grün- und Freifläche
- Behutsame Entwicklung der unbebauten Flächen
- Steigerung der Wohnqualität durch eine attraktive Gestaltung und Aufwertung der Gebäude sowie des öffentlichen Umfeldes
- Neuordnung und Neugestaltung des Marktplatzes und ggf. Bebauung des nördlichen Bereiches sowie Verlagerung des Busbahnhofes zum Schulzentrum im östlichen Stadtgebiet
- Aufwertung und Verbesserung der Verkehrssituation im Kreuzungsbereich Bergstraße und Gronauer Straße durch Bau eines Kreisverkehrs
- Umsetzung von Velorouten zur Attraktivierung des Radverkehrs
- Prüfung auf Erweiterungsmöglichkeiten für die Feuerwehr am Standort, ggf. neue Standortsuche und Nachnutzungsgutachten für Feuerwehrfläche

- Prüfung auf Erweiterungs- bzw. Nutzungsmöglichkeiten Rathaus und Erhalt des historischen Gebäudes
- Prüfung auf Nutzungsmöglichkeiten der Pestalozzischule und Erhalt des historischen Gebäudes
- Neuordnung des Parkplatzes im Bereich K&K und Schließung des funktionalen Parkings durch Straßenneubau südlich des K+K
- Beschilderung des Parkings

Im nachstehenden sind die förderfähigen Einzelmaßnahmen im öffentlichen Raum mit ihren jeweiligen Kosten in Euro aufgelistet:

Städtebauliche Planungen und Gutachten (Gesamt)	219.000
Wettbewerb/Gutacherverfahren zur Neuordnung des Bereiches am Kreisverkehr Laurenzstraße	25.000
Gutacherverfahren Spielachse	30.000
Wettbewerb/Gutacherverfahren Städtebauliches und gestalterisches Konzept Berg-/Bültstraße und Lambertikirchplatz	40.000
Planungskonzept Parkring	5000
Planungskonzept Ausweisung Velourouten	4000
Beleuchtungskonzept	10.000
Städtebauliches und gestalterisches Konzept Fußgängerzone Weinerstraße/Bahnhofstraße	20.000
Bausubstanzgutachten/energetisches Sanierungskonzept/ Nutzungskonzept Rathaus	25.000
Bausubstanzgutachten/energetisches Sanierungskonzept/ Nutzungskonzept Pestalozzischule	30.000
Änderung B-Plan 56, 21, 43 sowie MK Gebiete-Überarbeitung B-Plan 8, B-Plan 53a	
Neuaufstellung B-Plan Pestalozzischule, Marktplatz	
Auflegung kommunales Fassadenprogramm	400.000
Technische und gestalterische Erneuerung von Straßenräumen (Gesamt)	1.005.500
Bergstraße-Bültstraße	200.000
Weinerstraße-nördliche Bahnhofstraße (Fußgängerzone)	345.000
Kolpingstraße	10.500
Westliche Laurenzstraße inkl. Kreisverkehr	50.000
Bergstraße/Gronauerstraße neuer Kreisverkehr	400.000
Neugestaltung von Plätzen (Gesamt)	265.000
Kirchplatz Lambertikirche	75.000
Valverde del Camino Platz (siehe Gestaltung Südwall)	40.000
Marktplatz	150.000
Gemeindebedarfs- und Folgeeinrichtungen (Gesamt)	13.270.000
Um-/Anbau Pestalozzischule	3.500.000
Erhalt Altbau Pestalozzischule	570.000
Erhalt und Umbau Rathausgebäude	3.600.000
Neubau Feuer- und Rettungswache	4.500.000
Abriss und Verlagerung Busbahnhof an Schulzentrum	1.100.000
Wallanlagen (Gesamt)	139.500
Aufwertung/Schaffung Wege	7000
Gestaltung Südwall mit Kinderspielplatz, Wasserlauf etc.	132.500
Parkring (Gesamt)	700.000
Lückenschluss und neue Straße südl. K&K (exkl. Grunderwerb)	700.000

Abbildung 20: Übersicht Einzelmaßnahmenkosten

5.4 Nachteilige Auswirkung

Nach § 141 Abs. 1 Satz 2 BauGB sollen sich die Vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden. Da weder erhebliche Umstrukturierungsmaßnahmen noch ein erheblicher Mietanstieg für die Bevölkerung zu erwarten sind, geht die Stadt Ochtrup davon aus, dass sich die Sanierungsmaßnahme im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem oder benachbarten Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Zurzeit wird daher kein Anlass gesehen, Vorstellungen zur Vermeidung oder Minderung nachteiliger Auswirkungen der Sanierung zu entwickeln. Mit diesem Hintergrund wird von der Aufstellung eines Sozialplans nach § 180 BauGB abgesehen. Sollte es während der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen zu erheblichen Veränderungen in Bezug auf die oben aufgeführten Aspekte kommen, so ist ein Sozialplan im Prozess durch die Stadt Ochtrup zu erarbeiten. Die Stadt Ochtrup wird die Betroffenen im Rahmen der Sanierungsdurchführung ausführlich beteiligen und beraten.

6. Beteiligung und Mitwirkung

Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen bei der Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist in §137 des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt. Demnach soll die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern und Pächtern möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen so zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

6.1 Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer

Bei einer Bürgerversammlung am 04.09.2012 wurden die Sanierungsanlässe und die vorgeschlagenen Ziele und Maßnahmen, die im Rahmen der Sanierung durchgeführt werden sollen, gemeinsam mit den Immobilieneigentümern diskutiert und erörtert. Die Immobilieneigentümer wurden über persönliche Einladungen angeschrieben, darüber hinaus wurden interessierte Bürger (z.B. Mieter) über die Presse informiert und eingeladen. Insgesamt konnte die Veranstaltung 102 Teilnehmer verzeichnen. Von den Teilnehmern wurden keine Bedenken gegen das geplante Sanierungsgebiet, die Abgrenzung oder die Sanierungsziele geäußert (Protokoll siehe Anhang).

Ziel der Veranstaltung war neben der Information der Eigentümer auch die Ermittlung der Bereitschaft zur Unterstützung der Sanierung. Dazu wurden auf der Veranstaltung Fragebögen verteilt, von denen 40 ausgefüllte Bögen eingereicht wurden. Die Frage, ob den Sanierungszielen grundsätzlich zugestimmt wird und diese vom Befragten unterstützt werden, wurde bei allen Bögen bejaht. 37 der Befragten besitzen eine oder mehrere Immobilien im geplanten Sanierungsgebiet.

Die Hälfte der Befragten planen derzeit Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen. Drei Viertel der Befragten gab an, innerhalb der nächsten 10 Jahre voraussichtlich Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahme durchführen zu wollen. Für über die Hälfte der Befragten spielt dabei die Ausweisung des Sanierungsgebietes eine Rolle (Detaillierte Auswertung der Fragebögen siehe Anhang).

6.2 Beteiligung von Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 30.7.2012 - 30.8.2012 statt. Es wurden keine Bedenken oder Einwände gegen das geplante Sanierungsgebiet oder die Sanierungsziele geäußert. Inhaltliche Anmerkungen zur Analyse wurden berücksichtigt. Der Großteil der Stellungnahmen umfasst Hinweise, die in den nachgeordneten Plan- und Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind, vor allem auf Leitungstrassen.

7. Kosten- und Finanzierung

Auf der Basis des in Kapitel 5 dargestellten Maßnahmenkonzeptes wurden die voraussichtlich bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahme "Innenstadt" anfallenden Kosten geschätzt. Die förderfähigen Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich sind in der folgenden Maßnahmenübersicht dargestellt.

Nr.	Maßnahme	Kosten
1	Städtebauliche Planungen	
	Wettbewerbe	95.000
	Gutachten, Konzepte, Planungskosten	94.000
2	Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung	20.000
	Erstellung von Informationsunterlagen	
	Bürger-/Anliegerversammlungen	
3	Ordnungsmaßnahmen	
	technische und gestalterische Erneuerung von Straßenräumen	1.005.500
	Neugestaltung von Plätzen	265.000
	Bau von Grün- und Wegeflächen	139.500
4	Baumaßnahmen	
	Instandsetzung und Modernisierung städtischer Immobilien	12.170.000
	Neubau Busbahnhof	1.100.000
	Auflegung Fassadenprogramm	400.000
	Gesamtkosten Ausgaben	15.289.000,00 €
	Einnahmen durch Grundstücksverkauf	0,00 €
	Gesamtkosten Sanierungsmaßnahme	15.289.000,00 €
	bei Städtebauförderung (70%)	10.702.300,00 €
	kommunaler Anteil	4.586.700,00 €
	durchschnittlicher jährlicher kommunaler Anteil bei 10 Jahren Laufzeit	458.670,00 €

Abbildung 21 Kostenübersicht Sanierungsmaßnahme Innenstadt

Auf der Grundlage der ermittelten Gesamtkosten wird ein Zeitraum für die Sanierungsmaßnahme von rd. 10 Jahren kalkuliert. Pro Jahr ergeben sich dann zu finanzierende Maßnahmen in Höhe von rd. 460.000 Euro.

8. Festlegung des Sanierungsgebietes

Gemäß § 136 Abs. 1 BauGB sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zügig durchzuführen. Die städtebauliche Sanierung muss daher im Hinblick auf die festgelegten allgemeinen Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet inhaltlich, organisatorisch und finanziell durchführbar sein. Die Abgrenzung und Größe des Sanierungsgebietes ist so zu wählen, dass eine zügige und zweckmäßige Durchführbarkeit gewährleistet werden kann.

8.1 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet muss in der zukünftigen Sanierungssatzung eindeutig abgegrenzt werden, so dass die Übertragbarkeit der Grenzen in die Örtlichkeit möglich ist.

Unter Berücksichtigung der analysierten städtebaulichen Missstände, der Durchführbarkeit sowie Realisierbarkeit der Sanierungsziele erfolgt die Ausweisung eines Sanierungsgebietes mit 23,5 ha in den auf der sich im Anhang befindenden Karte 8: "Abgrenzung des Sanierungsgebiets Innenstadt" empfohlen eingetragenen Grenzen. Aufgrund der zuvor analysierten städtebaulichen Missstände zeigt sich, dass einzelne Bereiche des Untersuchungsgebietes nicht den Anforderungen eines Sanierungsgebietes entsprechen, demzufolge wird ein vom Untersuchungsgebiet abweichende Begrenzung vorgeschlagen.

Der Bereich der Hellstiege verfügt über eine reine Wohnnutzung und gehört funktional bereits nicht mehr zum Stadtzentrum. Die Gebäude und Erschließungsanlagen weisen keinen Handlungsbedarf auf. Aus diesem Grund wird der Bereich aus der Abgrenzung herausgenommen. Das FOC Areal und die erst neu realisierten Einzelhandelsbereiche mit neuen Stellplatzanlagen im Norden der Laurenzstraße sowie die Bebauung der nördlichen Dränke/Hospitalstraße verfügen ebenfalls über einen guten Gebäudezustand und eine funktionierende Nutzung. Die Bebauung entlang der Laurenzstraße steht eher in einem funktionalen Zusammenhang mit den nördlichen Einzelhandelsbereichen als mit der Innenstadt. Zudem sind Teilbereiche bereits über das Sanierungsgebiet "van Delden" abgedeckt. Folglich sind diese Bereiche daher nicht Bestandteil des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes.

Bei den westlichen Grundstücken im Kreuzungsbereich Gronauer Straße/ Bentheimer Straße wird ebenfalls kein Handlungsbedarf gesehen. Die Abgrenzung wird hingegen um den Marktplatz erweitert, hier besteht ein funktionaler Zusammenhang zwischen der Bebauung, dem Straßenraum und der Platzgestaltung. Somit werden die Gebäude Weilautstraße 1 sowie der Gebäudekomplex Prof.-Gärtner-Straße 30 als platzwirkende Raumkanten mit in den Abgrenzungsbereich aufgenommen.

Die vorbereitende Untersuchung hat gezeigt, dass die Kriterien für die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes tragfähig und somit auch für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes maßgebend sind. Die Abgrenzung durch die zeichnerische Darstellung in einer Karte muss zum Bestandteil der Satzung erklärt werden.

8.2 Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht

Es werden zwei Verfahrensarten der Sanierung unterschieden:

- das umfassende Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB oder
- das "vereinfachte Sanierungsverfahren" unter Ausschluss dieser Vorschriften.

Die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren der Sanierung steht nicht im freien Ermessen der Stadt. Maßstab für die Entscheidung der Kommune ist die Erforderlichkeit der "besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften" nach §§ 152 - 156a BauGB sowie den Inhalten der Sanierungsziele. Liegen die Voraussetzungen zum Ausschluss der §§ 152 - 156a BauGB vor, ist die Kommune gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung des "vereinfachten Verfahrens" verpflichtet.

Umfassendes Verfahren

Mit der Entscheidung für das umfassende Sanierungsverfahren erhält die Gemeinde folgende sanierungsrechtliche Steuerungsinstrumente:

- Gesetzliches Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet.
- Grundstücke können zugunsten des Sanierungsträgers bzw. der Kommune enteignet werden, sofern sie im Sanierungsgebiet liegen und dies für die Erreichung der Sanierungsziele notwendig ist.
- Der Genehmigungsvorbehalt kann nicht ausgeschlossen werden.
- Alle im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke erhalten einen Sanierungsvermerk.
- Es finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152-156 a BauGB Anwendung, die Zahlungsverpflichtung von Erschließungsbeiträgen entfällt dabei. Diese Vorschriften der §§ 152 - 156a BauGB, werden als so genannte "bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes" bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Danach hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung nach Abschluss des Sanierungsverfahrens an die Stadt einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages wird die durch die Sanierungsmaßnahme bedingte Werterhöhung des Grundstückes mit bereits erbrachten Beträgen verrechnet. Die Ausgleichsbeträge dürfen nur im Rahmen der Sanierungsmaßnahme eingesetzt werden.

Vereinfachtes Verfahren

Mit der Entscheidung für das vereinfachte Sanierungsverfahren erhält die Gemeinde folgende abweichende sanierungsrechtliche Steuerungsinstrumente:

- An Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes müssen sich die Grundstückseigentümer entsprechend den allgemeinen Vorschriften beteiligen. Hier muss die Stadt im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB Erschließungsbeiträge erheben.
- Im Sanierungsgebiet besteht grundsätzlich ein Genehmigungsvorbehalt. Den sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt kann die Gemeinde teilweise oder vollständig ausschließen (§ 144 BauGB). Es wird in diesem Fall im Grundbuch kein Sanierungsvermerk für die betroffenen Grundstücke eingetragen.
- Die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften nach §§ 152-156a BauGB werden ausdrücklich ausgeschlossen.

Festlegung Verfahrensart

Insgesamt handelt es sich bei dem Gebiet um einen relativ großen Bereich mit gestreuten Missständen. Mit der Sanierungsmaßnahme "Innenstadt" werden keine erheblichen Gebietsumstrukturierungen vorgenommen. Im Vordergrund steht hierbei die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes sowie die Instandsetzung von Erschließungsanlagen. Es ist davon auszugehen, dass im Gebiet keine wesentlichen Bodenwerterhöhungen durch die anstehenden Maßnahmen zu erwarten sind. Es ist kein umfangreicher Grunderwerb notwendig. Zudem können im vereinfachten Verfahren die Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB weiterhin erhoben werden. Aus diesen Gründen wird eine Durchführung im vereinfachten Verfahren empfohlen.

8.3 Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses

Der Nachweis des qualifizierten öffentlichen Interesses ist darin zu sehen, dass die Aufwertung und Belebung der Ochtruper Innenstadt dem Gemeinwohl dient und eine wesentliche Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Stadt darstellt.

Die Sanierung ist dringlich, da die vorgeschlagenen Maßnahmen zeitnah umgesetzt werden müssen, um eine drohende Verschärfung der Funktionsverluste und Ausweitung der Missstände aufzuhalten. Die Leerstände sind ein deutlicher Indikator dafür, dass die Einkaufsfunktion der Innenstadt für die Stadt und in der Region angesichts der Schwächen der städtebaulichen Struktur durch die natürliche Entwicklung nicht zu sichern ist. Weiterhin muss die Investitionsbereitschaft der Eigentümer gefördert werden, um der gegenwärtigen Stagnation entgegenzuwirken. In der Abwägung der gebotenen Instrumente reichen Maßnahmen des allgemeinen Städtebaurechtes dafür nicht aus. Deshalb ist für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes nach § 136 ff. BauGB das geeignete Mittel.

9. Anhang

Karte 1: Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Karte 2: Bebauungspläne in der Übersicht

Karte 3: Stadtbildanalyse

Karte 4: Nutzungsanalyse

Karte 5: Nutzungsanalyse Wohnen

Karte 6: Erschließungsstruktur

Karte 7: Eigentümerstruktur

Karte 8: Städtebauliche Missstände

Karte 9: Abgrenzung des Sanierungsgebiets Innenstadt

Protokoll Betroffenenbeteiligung

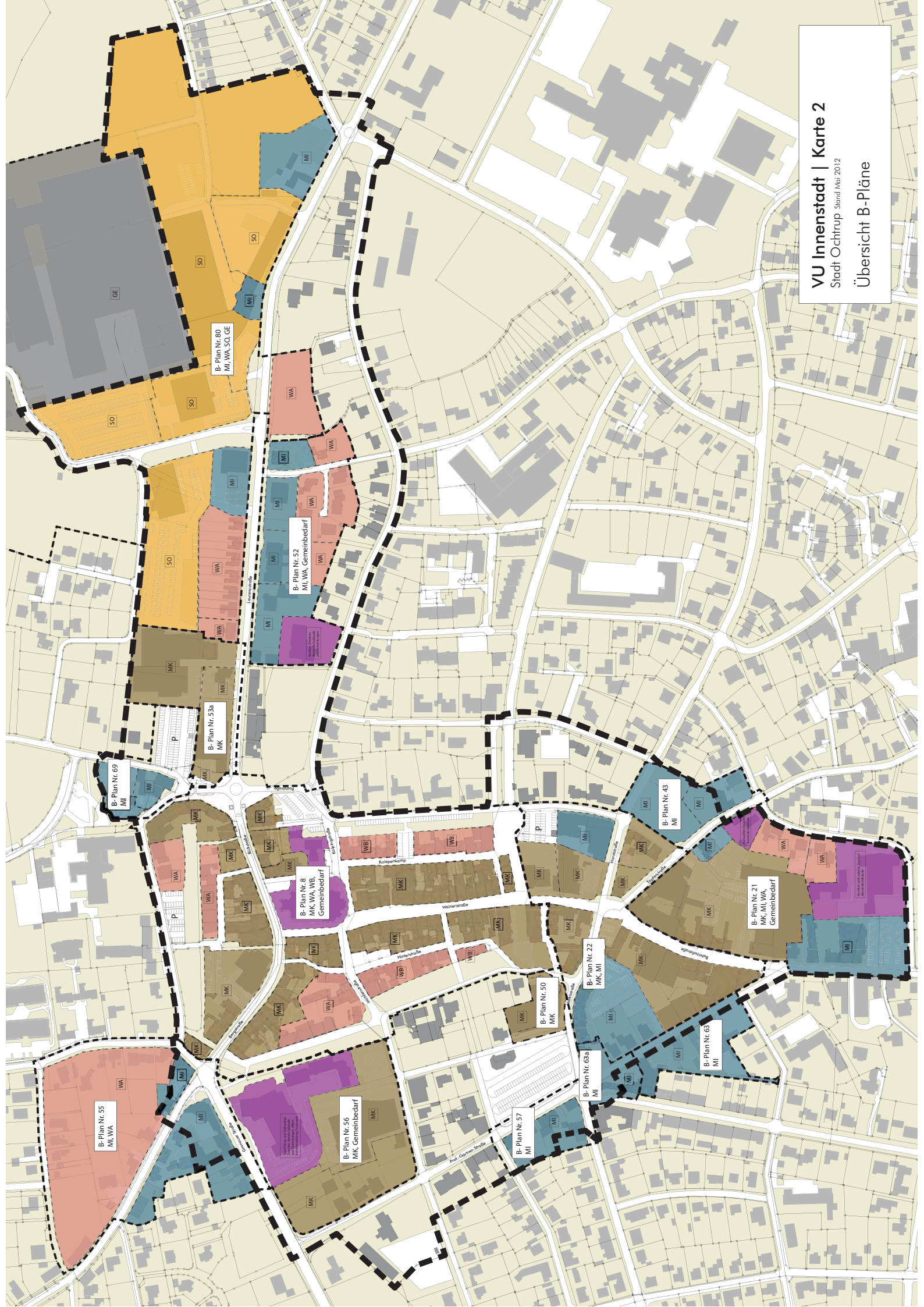
Auswertung Fragebögen zur Mitwirkungsbereitschaft

Komprimierte Präsentation von Hajo Steffers, Steuerberater -> Steuerliche Anreize für Immobilieneigentümer

(Gesamter Vortrag kann bei der Stadt Ochtrup angefordert werden)

Hinweis:

Am 27.09.2012 hat der Stadtrat die Satzung über die förmliche Festlegung des "Sanierungsgebietes Innenstadt" beschlossen.



VU Innenstadt | Karte 3

Stadt Ochtrup Stand Mai 2012

Stadtteil

Legende

- Denkmal
- Kulturgut
- Historische Gebäude
- wichtige Raumkante
- Stadtbildprägendes Grün

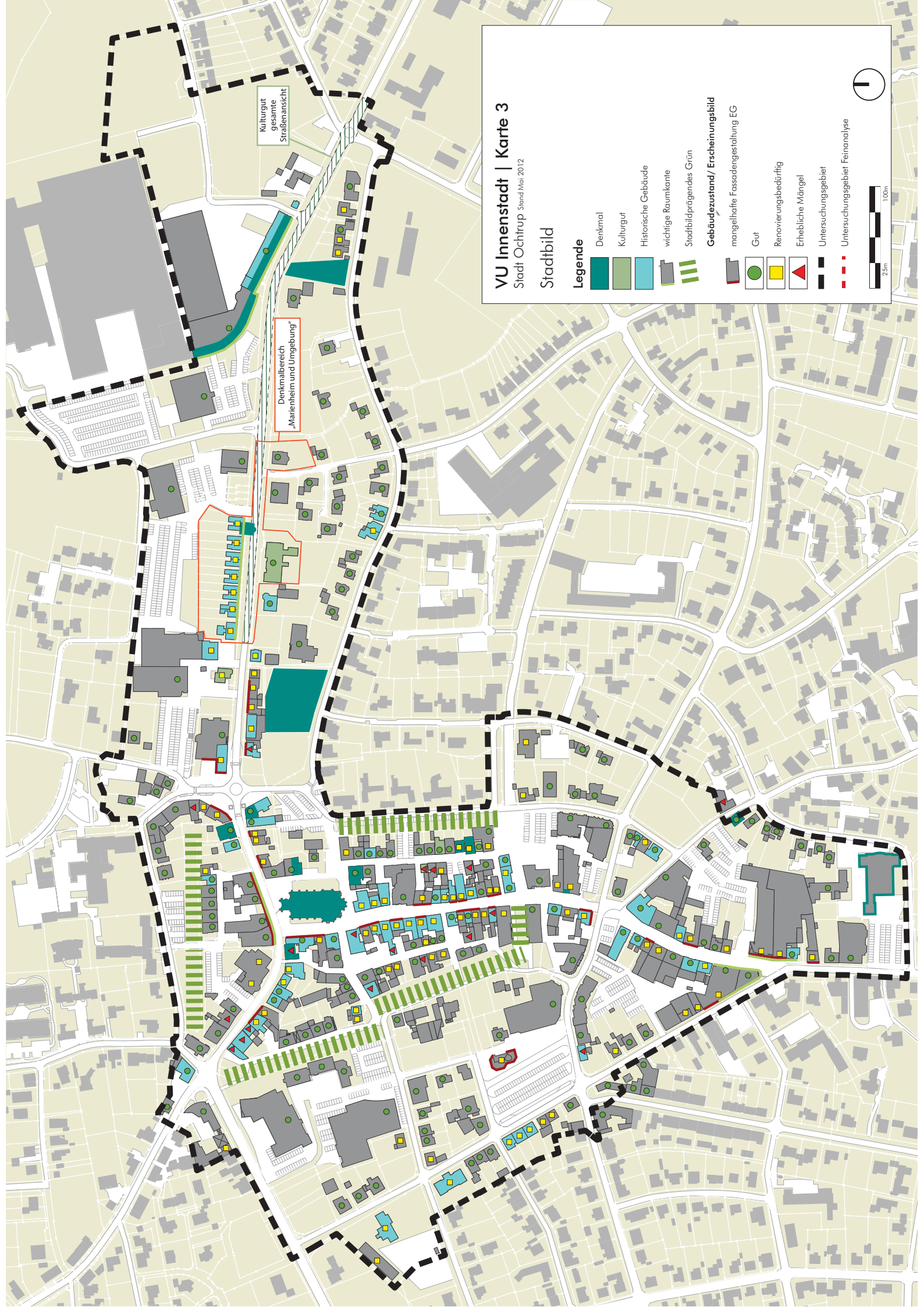
Gebäudezustand/ Erscheinungsbild

- mangelhafte Fassadengestaltung EG
- Gut
- Renovierungsbedürftig
- Erhebliche Mängel
- Untersuchungsgebiet
- Untersuchungsgebiet Feinanalyse



Kulturgut
gesamte
Straßenansicht

Denkmalbereich
„Marienheim und Umgebung“



VU Innenstadt | Karte 4

Stadt Ochtrup Stand Mai 2012

Nutzung EG

Legende

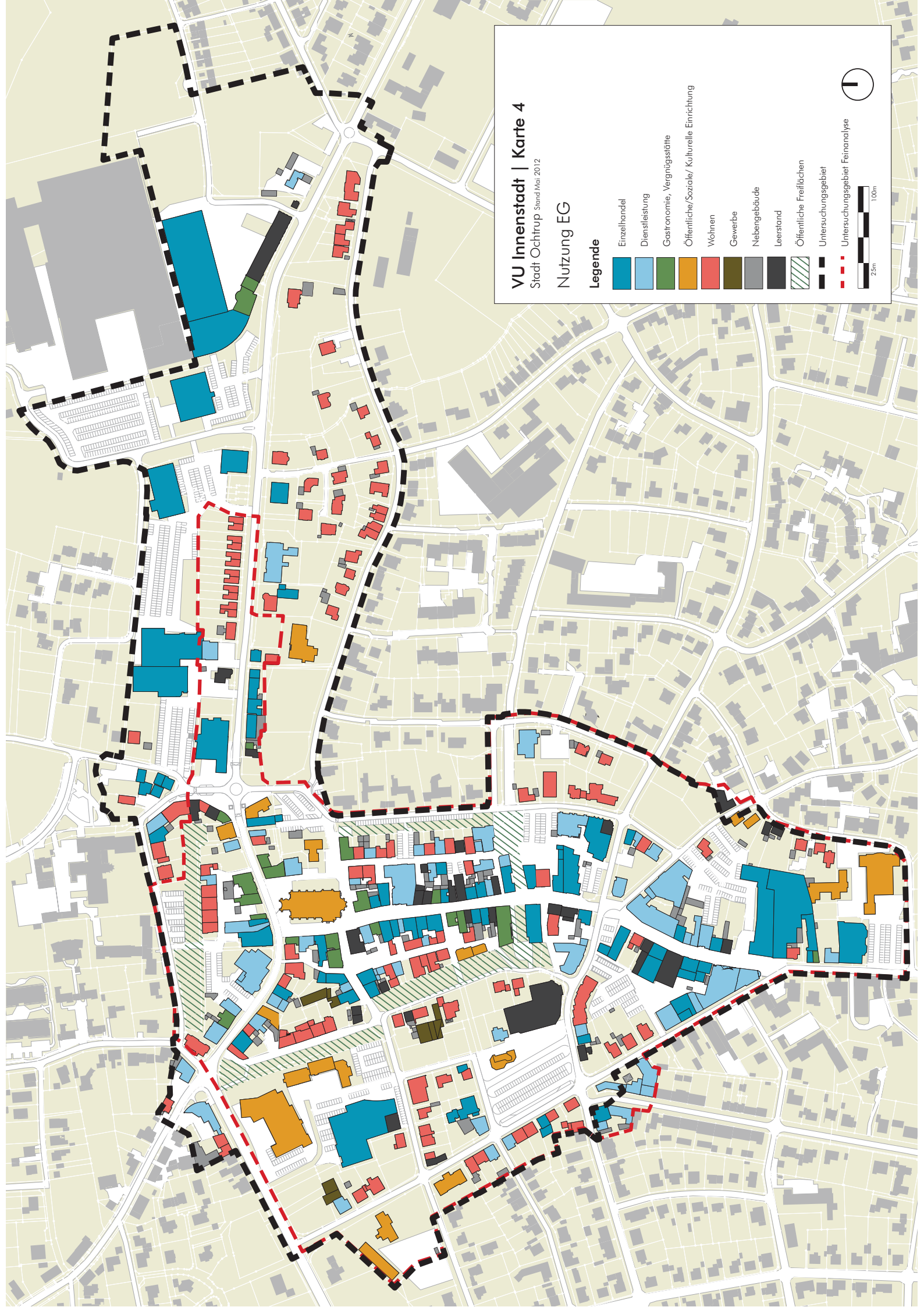
- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie, Vergnügungstätte
- Öffentliche/Soziale/ Kulturelle Einrichtung
- Wohnen
- Gewerbe
- Nebengebäude
- Leerstand

Öffentliche Freiflächen

Untersuchungsgebiet

Untersuchungsgebiet Feinanalyse

25m
100m



VU Innenstadt | Karte 5

Stadt Ochtrup Stand Mai 2012

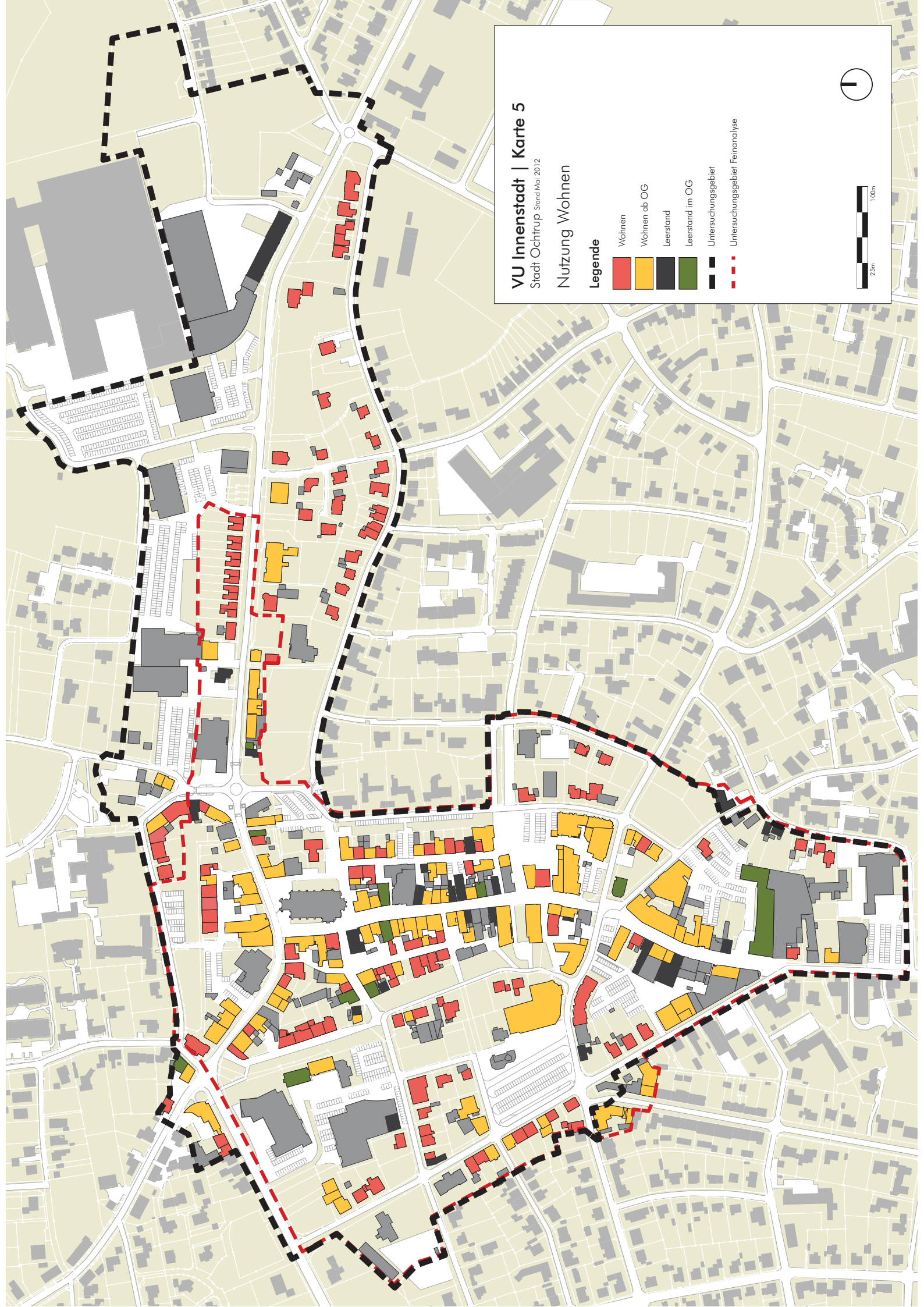
Nutzung Wohnen

Legende

- Wohnen
- Wohnen ab OG
- Leerstand
- Leerstand im OG
- Untersuchungsgebiet
- Untersuchungsgebiet Feinanalyse



25m
100m



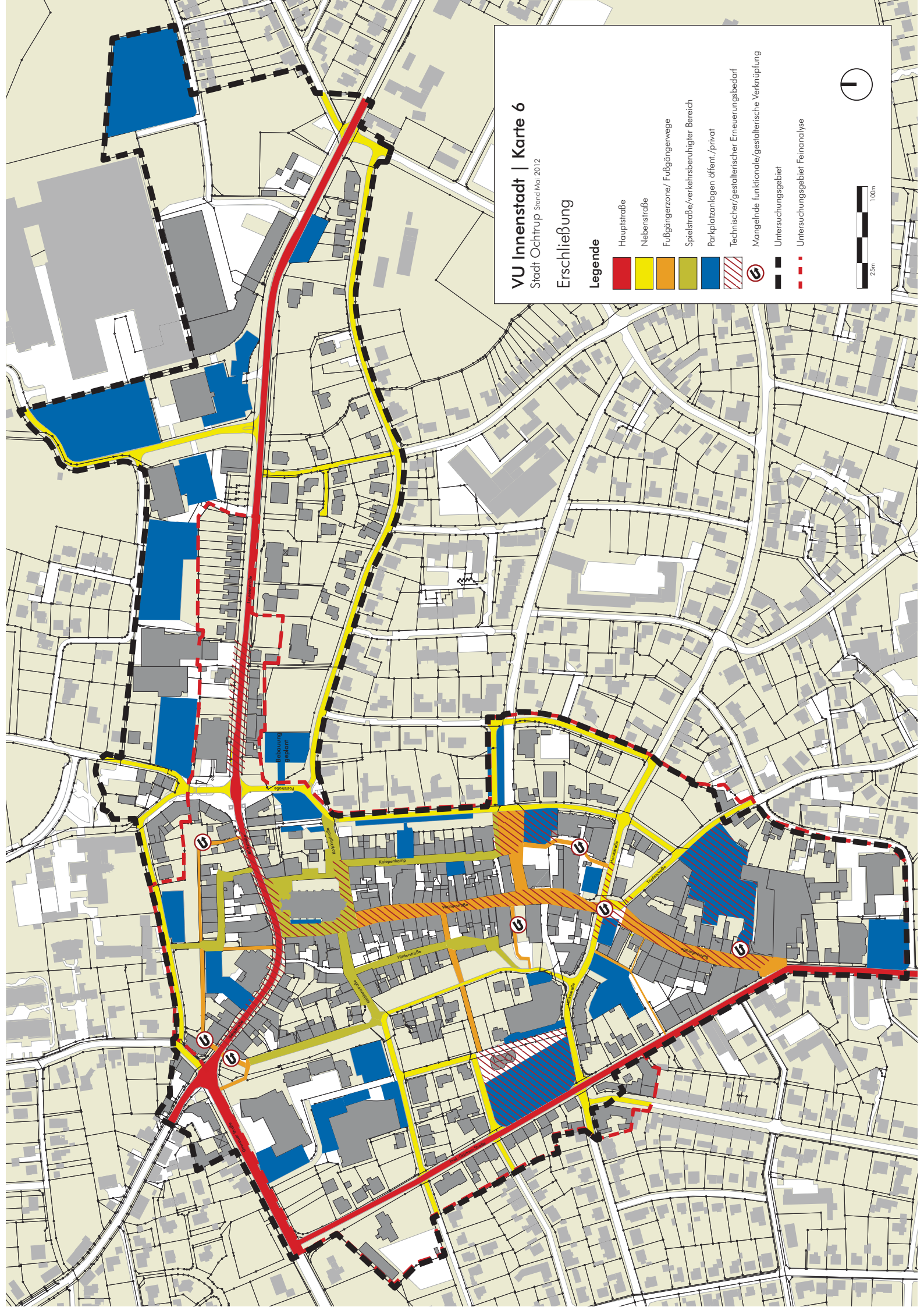
VU Innenstadt | Karte 6

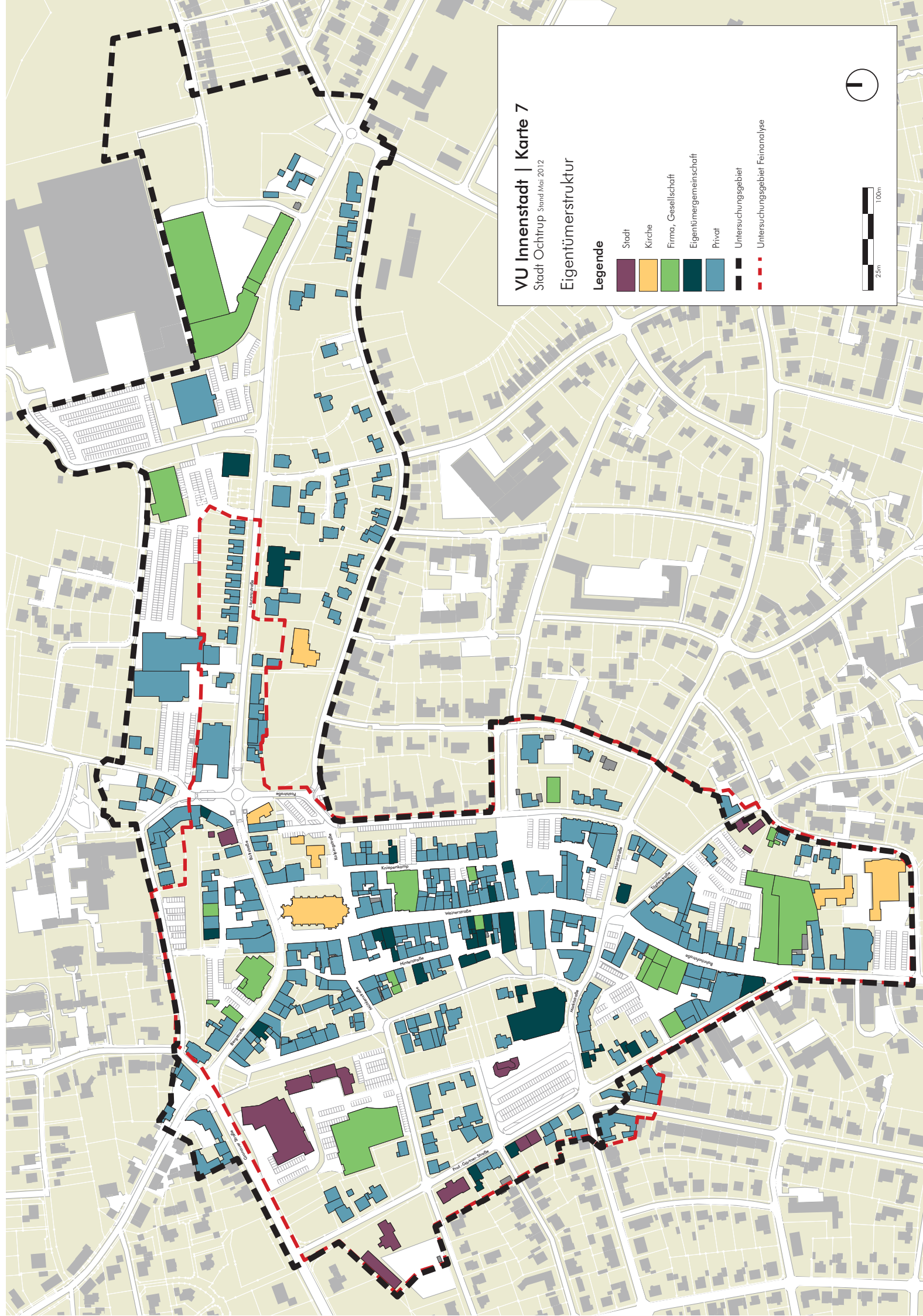
Stadt Ochtrup Stand Mai 2012

Erschließung

Legende

- Hauptstraße
- Nebenstraße
- Fußgängerzone/ Fußgängerwege
- Spielfläche/verkehrsberuhigter Bereich
- Parkplatzanlagen öffentl./privat
- Technischer/gestalterischer Erneuerungsbedarf
- Mangelnde funktionale/gestalterische Verknüpfung
- Untersuchungsgebiet
- Untersuchungsgebiet Feinanalyse



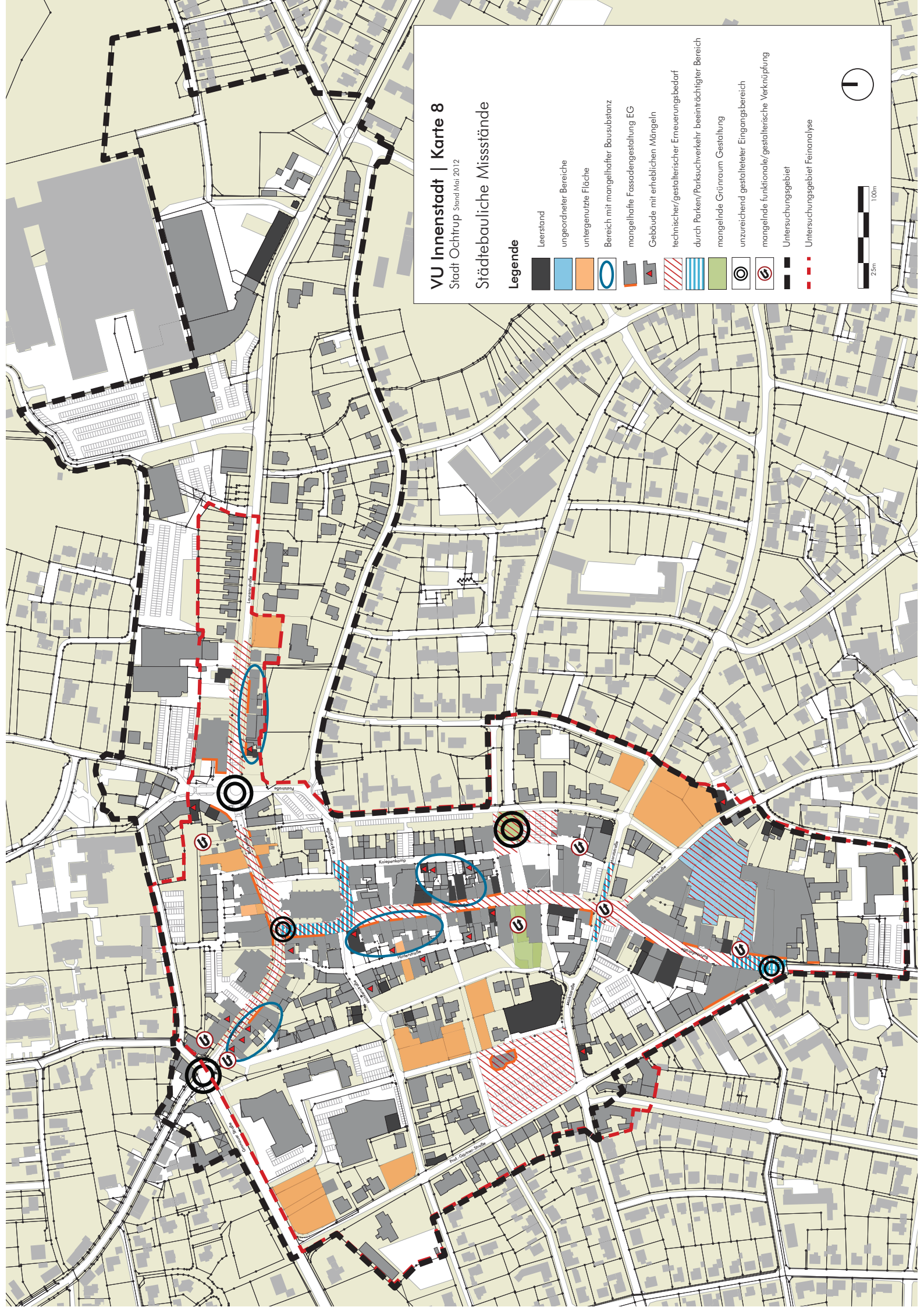


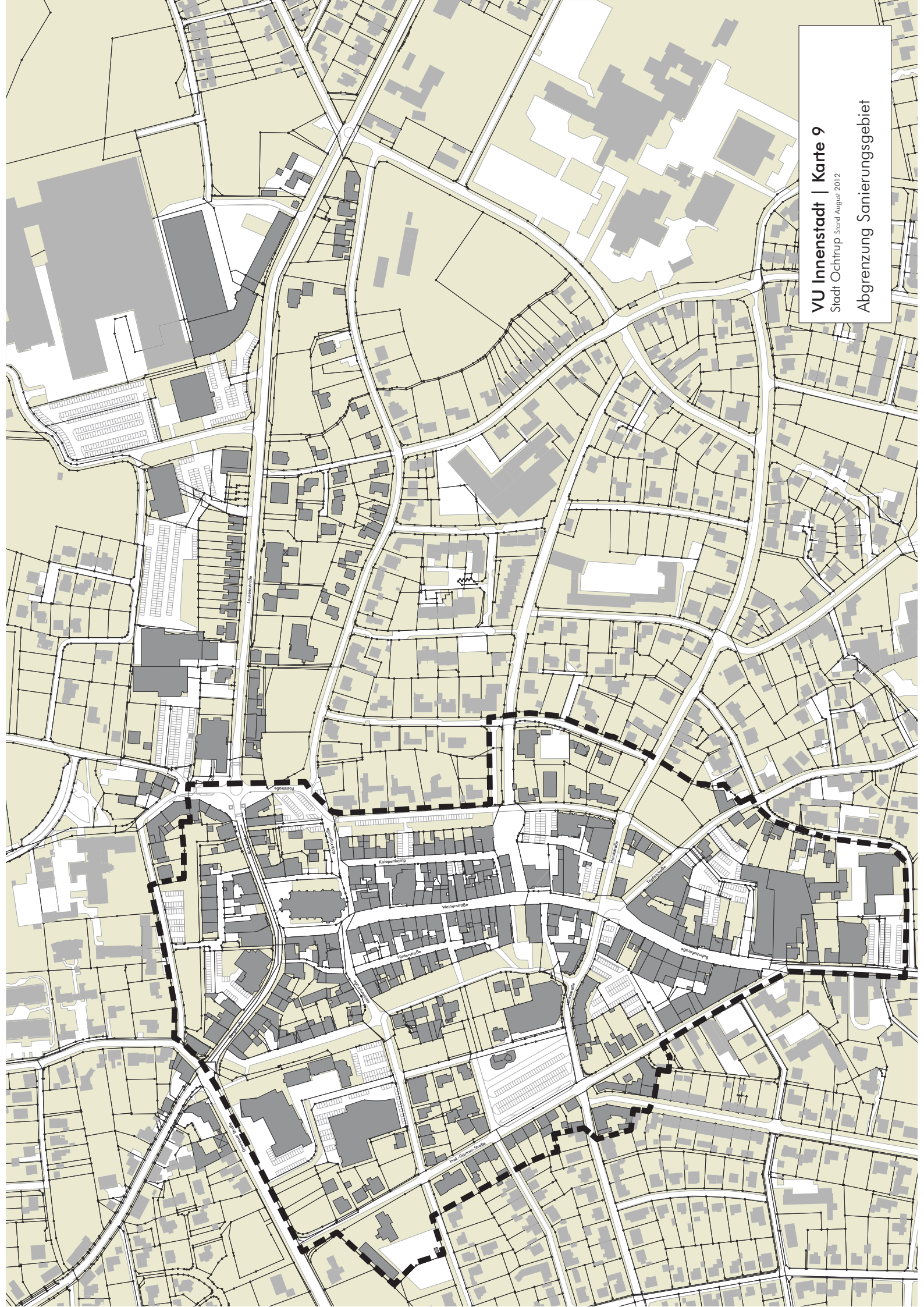
Stadt Ochtrup Stand Mai 2012

Stadt Ochtrup Stand Mai 2012

Legende

-





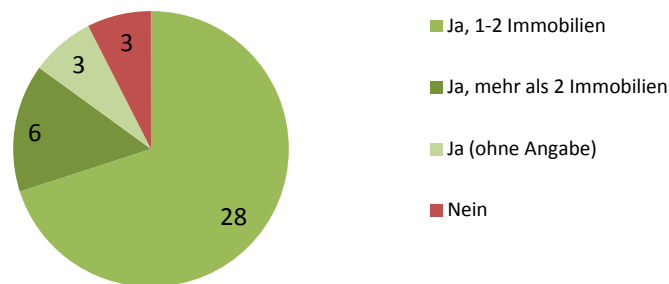
Fragebogen zur Mitwirkungsbereitschaft

Ausgefüllte Fragebögen: 40 von 102 Teilnehmern der Veranstaltung

Frage 1: Stimmen Sie den Sanierungszielen grundsätzlich zu und unterstützen Sie diese?

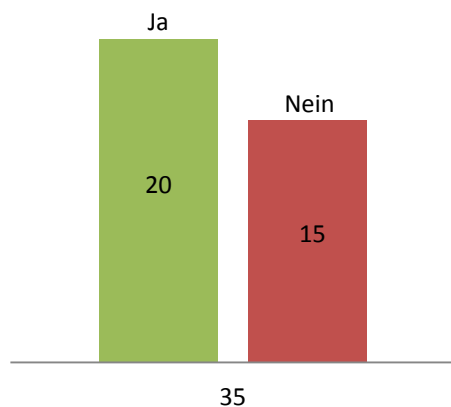
⇒ Alle Teilnehmer der Umfrage stimmten der Frage mit "Ja" zu

Frage 2: Besitzen Sie eine bzw. mehrere Immobilien im vorgeschlagenen Abgrenzungsgebiet?

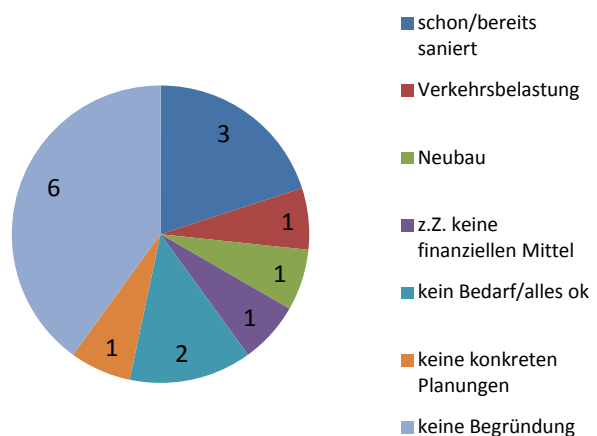


Fragen aufbauend auf den „Ja“- Antworten der Frage 2

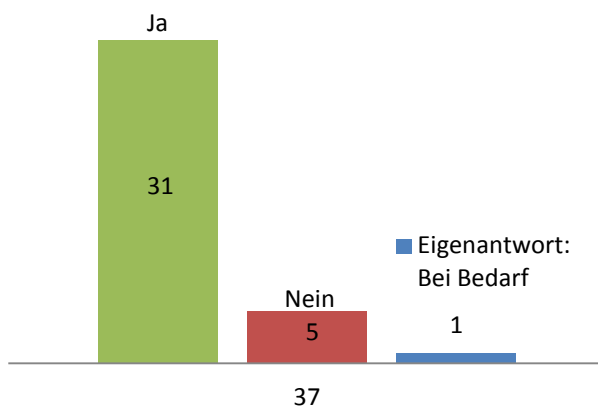
Frage 3: Planen Sie derzeit Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen



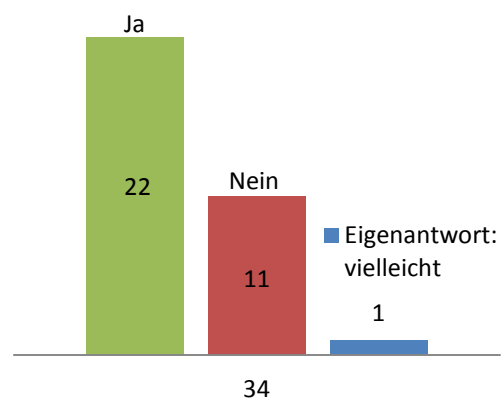
Gründe für keine geplanten Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen



Frage 4: Werden Sie innerhalb der nächsten 10 Jahre voraussichtlich Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durchführen?



Frage 5: Werden die Investitionen von der Ausweisung eines Sanierungsgebietes beeinflusst?



**Protokoll
der öffentlichen Informationsveranstaltung
zur Vorbereitenden Untersuchung (VU)
zum Sanierungsgebiet ‚Innenstadt‘
am 04.09.2012**

Podium:

Herr Bürgermeister Hutzenlaub, Stadt Ochtrup
Herr Schlegelmilch, BPW baumgart+partner, Bremen
Herr Steuerberater Steffers, Ochtrup

Beginn: 19:00 Uhr Ende: ca. 20:45 Uhr

Herr Bürgermeister Hutzenlaub begrüßt die über 100 Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Er freut sich über das große Interesse und weist darauf hin, dass neben der Stadt nun vor allem die Eigentümer gefragt sind, sich an der Aufwertung der Innenstadt zu beteiligen.

Herr Schlegelmilch stellt in seinem Vortrag die Ergebnisse der Bestandsanalyse, die Sanierungsziele, die städtischen Maßnahmen und das weitere Vorgehen vor. Es wird ein erheblicher Handlungsbedarf zur Sicherung des Einzelhandelsstandortes Innenstadt gesehen, wodurch die Ausweisung eines Sanierungsgebiets notwendig erscheint. Grundlagen für die Erarbeitung der Handlungsempfehlungen bilden das Stadtentwicklungskonzept und das Einzelhandelskonzept (in Bearbeitung). Die vorbereitende Untersuchung (VU) zum Sanierungsgebiet hat ergeben, dass städtebauliche Missstände sowohl als Substanz- als auch Funktionsschwäche gem. §136 Abs. 1 und 2 BauGB im Untersuchungsgebiet vorliegen.

Anhand kartographischer Darstellungen stellt Herr Schlegelmilch die Ergebnisse der Bestandsanalyse vor. Durch kleinteilige Differenzierungen können so Besonderheiten und Handlungsbedarfe innerhalb des Untersuchungsraums zu verschiedenen Themenfeldern (z.B. Wohnen, Erschließung oder Stadtbild) analysiert werden. Herr Schlegelmilch ruft die Teilnehmer dazu auf, im Anschluss an die Veranstaltung ggf. erforderliche Korrekturhinweise, z.B. zu aktuellen Nutzungen, mittels Post-Its an den entsprechenden Karten zu vermerken.

Das Oberziel "Sicherung und Weiterentwicklung der innerstädtischen Funktionen des historischen Stadtkerns" wird in neun weiteren Sanierungszielen konkretisiert. Zum Abschluss präsentiert Herr Schlegelmilch das weitere Vorgehen im Prozess der VU und bittet die Teilnehmer einen Fragebogen zur Mitwirkungsbereitschaft auszufüllen.

Während des Vortrags von Herrn Schlegelmilch wird lediglich eine Zwischenfrage gestellt. **Bürger 1** fragt, ob die Abgrenzung der Feinanalyse der endgültigen Abgrenzung des Sanierungsgebiets entspreche. Herr Schlegelmilch verneint diese Frage und verweist auf eine der an der Wand befestigten Karten, die die Abgrenzung des Sanierungsgebiets aufzeigt sowie auf eine spätere Folie seiner Präsentation, in der er die Abgrenzungen noch einmal konkretisieren wolle.

Im Anschluss erläutert Herr Steuerberater Steffers die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten innerhalb eines Sanierungsgebietes. Als Rechtsgrundlagen nennt Herr Steffers § 7h, 10f und 11a EStG sowie § 177 BauGB.

Gefördert werden zum einen Wirtschaftsgüter, also Gebäude, die im Sanierungsgebiet liegen und der Einkunftserzielung oder eigenen Wohnzwecken dienen. Zum anderen werden folgende Aufwendungen begünstigt:

- Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S.d. § 177 BauGB
- Herstellungskosten für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen.

Nicht begünstigte Wirtschaftsgüter und Aufwendungen sind nicht im Sanierungsgebiet liegende Gebäudes, in der Regel Herstellungskosten für einen Neubau (Ausnahme: Abbau und Wiederverwendung von Bauteilen), Aufwendungen für Maßnahmen vor Erwerb des Gebäudes, Erwerb eines sanierten Gebäudes sowie Anschaffungskosten eines noch zu sanierenden Gebäudes.

Die Förderung erfolgt durch erhöhte Abschreibungen auf die begünstigten Aufwendungen im Rahmen der Steuererklärung. Herr Steffers stellt in detaillierter Form dar, wie Abschreibungen in Anspruch genommen werden können und welche Voraussetzungen für eine Begünstigung erfüllt werden müssen.

Wichtige Ansprechpartner im Rahmen der städtebaulichen Sanierung sind die zuständige Gemeindebehörde (in Ochtrup das Bauamt), die insbesondere die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen prüft und bescheinigt, ein Architekt zur planerischen Umsetzung und ein Steuerberater zur Prüfung sowie der Kalkulation.

Im Anschluss an die Präsentationen nutzen zahlreiche Anwesende die Gelegenheit für Rückfragen:

Bürger 2 fragt, was der Unterschied zwischen einem Sanierungsgebiet und einem städtebaulichen Entwicklungsbereich sei und ob im Falle Ochtrup beides vorliege. Herr Schlegelmilch erläutert, dass es sich hier lediglich um ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet handle und keine Ausweisung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs gem. § 165 BauGB vorgesehen ist. Letzterer findet heute kaum noch Anwendung und dient eher dazu, neue Orte oder Siedlungsbereiche zu entwickeln.

Bürger 3 möchte wissen, welcher Zeitraum für die städtebauliche Sanierung vorgesehen sei. Herr Schlegelmilch erwidert, dass eine Sanierung üblicherweise innerhalb von 10 Jahre erfolgen sollte.

Bürger 4 stellt die Frage, ob die Abgrenzung des Sanierungsgebiets schon feststehe. Herr Schlegelmilch erläutert, dass die vorgestellte Angrenzung dem mit der Verwaltung abgestimmten Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung entspreche. Der Ausschuss für Planen und Bauen und der Rat beschließen jedoch die detaillierte Abgrenzung. Es ist aber auch nach Beschluss noch möglich, Gebietserweiterungen oder Nebenlagen festzulegen, wenn die Sanierungsziele dies erfordern.

Bürger 4 weist auf einen Bereich im nördlichen Teil des Gebiets hin, wo die gegenüberliegende Straßenseite mit dessen Häusern zu seiner Verwunderung mit in das Gebiet aufgenommen worden sind, an anderer Stelle jedoch die Straße die Abgrenzung bildet. Herr Schlegelmilch betont, dass üblicherweise Straßenräume für die Abgrenzung zu Grunde gelegt werden. Abgewichen wurde in bestimmten Bereichen, wo der Gebäudezug gegenüber eine starke Wirkung auf das Plangebiet hat, etwa beim Marktplatz.

Bürger 5 fragt sich, ob durch die Sanierung auf die Anlieger Kosten zukommen werden. Laut Herrn Schlegelmilch wird es sich voraussichtlich um ein vereinfachtes Verfahren handeln,

was dazu führt, dass keine Wertabschöpfung stattfindet. Lediglich in Einzelfällen könnten Erschließungskosten zu einem gewissen Anteil von den Anliegern erhoben werden müssen.

Anmerkung: Nach einer ersten Prüfung können voraussichtlich keine Erschließungsbeiträge nach Kommunalabgabengesetz erhoben werden.

Bürger 6 wirft die Frage auf, ob die Stadt auch nach erfolgter Sanierung eines Gebäudes Einfluss auf die Nutzungen nehmen kann. Herr Schlegelmilch antwortet, dass während der Gültigkeit der Sanierungssatzung Nutzungsänderungen genehmigungspflichtig sind, sofern die Stadt nicht auf dieses Recht verzichtet. Daher sollten geplante Nutzungen nicht im Widerspruch zu den Sanierungszielen stehen.

Außerdem möchte **Bürger 6** wissen, ob es zu veränderten Bodenwerten komme und ob dadurch Kosten entstünden. Herr Schlegelmilch wiederholt, dass aus gutachterlicher Sicht ein vereinfachtes Verfahren empfohlen werde, in dem es nicht zu einer Wertabschöpfung komme.

Bürger 1 fragt, ob die Präsentationsfolien zur Verfügung gestellt werden. Nach kurzer Rücksprache mit Frau Werremeier vom Bauamt erwidert Herr Schlegelmilch, dass eine Onlinestellung noch zu prüfen sei und ergänzt, dass nach Beschluss der Sanierungssatzung noch eine intensive Öffentlichkeitsarbeit folgen werde und Informationen über das Internet sowie Broschüren zur Verfügung gestellt würden.

Herr Steffers bittet die Eigentümer keinen „Schnellschuss“ zu unternehmen. Modernisierungs- und Instandsetzungsabsichten sollten frühzeitig mit der Gemeinde abgestimmt werden, um keine Verfahrensfehler hinsichtlich der steuerlichen Abschreibungsfähigkeit zu begehen.

Herr Schlegelmilch betont noch einmal, dass er die Steuerbegünstigungen nur als einen „Bonus“ für die Eigentümer ansehe. Die städtebauliche Sanierung dient der langfristigen Sicherung aller Immobilienwerte in der Innenstadt und ist damit ebenso förderlich für den Einzelnen.

Zum Abschluss bedankt sich Herr Bürgermeister Hutzenlaub für das Interesse und verabschiedet sich bei den zahlreich erschienenen Gästen.

gez. Niklas Fluß, Frank Schlegelmilch (BPW baumgart+partner)

Bremen, 6. September 2012

1. Rechtsgrundlagen

- ▶ **§ 7h EStG**
Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen
- ▶ **§ 10f EStG**
Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen
- ▶ **§ 11a EStG**
Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen
- ▶ **§ 177 BauGB**
Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot

Steuerberater / vBP
Hajo Steffers

2. Was wird gefördert?

- ▶ a) begünstigte Wirtschaftsgüter:
 - im Inland belegene Gebäude, die der Einkunftserzielung (§ 7h EStG) oder die eigenen Wohnzwecken (§ 10f EStG) dienen
 - Selbständige Gebäudeteile und Eigentumswohnungen gelten als Gebäude
- ▶ b) begünstigte Aufwendungen:
 - Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S.d. § 177 BauGB
 - Herstellungskosten für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen sollen

Steuerberater / vBP
Hajo Steffers

2. Was wird gefördert?

- ▶ c) **NICHT** begünstigte Wirtschaftsgüter und Aufwendungen:
 - Gebäude im Ausland (z.B. Ferienwohnungen),
 - Herstellungskosten für einen Neubau
Ausnahmen hiervon sind in engen Grenzen möglich, wenn es sich um die Wiedererrichtung eines zuvor abgebauten Gebäudes handelt, die Wiedererrichtung unter weitest gehender Wiederverwendung der alten Bauteile (z.B. Teile der Fachwerktragkonstruktion und Dachdeckung) erfolgt und diese Rekonstruktion aus bautechnischen, sicherheitstechnischen oder wirtschaftlichen Gründen geboten war.
Die Wiedererrichtung eines Gebäudes nach historischer Vorbild nach dem Abriss und der Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes sind in **keinem** Fall begünstigt.
 - Aufwendungen für Maßnahmen **vor** Erwerb des Gebäude
 - Erwerb eines sanierten Gebäudes
 - Anschaffungskosten eines noch zu sanierenden Gebäudes

3. Wie wird gefördert?

- ▶ Die Förderung erfolgt durch **erhöhte Abschreibungen**
- ▶ auf die begünstigten Aufwendungen im Rahmen der **Steuererklärung** (Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer).
- ▶ Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln mindern die begünstigten Aufwendungen.
- ▶ Es findet keine Auszahlung von Beträgen durch das Finanzamt statt (wie z.B. bei der Eigenheimzulage)!

3. Wie wird gefördert?

- ▶ Gebäude, die der Einkunftserzielung dienen:
- ▶ Abschreibungen in Höhe von 9% (Jahre 1 bis 8) und 7% (Jahre 9 bis 12) der begünstigten Aufwendungen ($8 \times 9\% + 4 \times 7\% = 100\%$)
- ▶ Es können auch geringere Abschreibungsbeträge in Anspruch genommen werden. Eine Nachholungsmöglichkeit besteht nicht. Nicht ausgenutzte Beträge erhöhen nach Ablauf des Begünstigungszeitraums die Bemessungsgrundlage für die „normale“ Gebäude-AfA.
- ▶ Abschreibungen mindern den steuerlichen Gewinn und somit die Bemessungsgrundlage für die Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer und die Gewerbesteuer.
- ▶ Die erhöhten Abschreibungen können auch zu Verlusten führen. Ein negativer Gesamtbetrag der Einkünfte kann, auch wenn er durch Aufwendungen i.S.d. § 7h EStG verursacht ist, im Rahmen des § 10d EStG vor- oder zurückgetragen werden.

Steuerberater / vBP
Hajo Steffers

3. Wie wird gefördert?

- ▶ Gebäude, die eigenen Wohnzwecken dienen:
- ▶ Abzug als Sonderausgabe
9% (Jahre 1 bis 10) der begünstigten Aufwendungen ($10 \times 9\% = 90\%$)
- ▶ Sonderausgaben mindern das Einkommen und somit die Bemessungsgrundlage für die Einkommensteuer
- ▶ Negative Einkommen können nicht vor- oder zurückgetragen werden
- ▶ Steuerpflichtige können die Abzugsbeträge nach § 10f EStG nur **einmal** in Anspruch nehmen (sog. Objektbeschränkung)

Steuerberater / vBP
Hajo Steffers

4. Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?

- ▶ 4. Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde
- ▶ Die Gemeindebehörde hat zu **prüfen** und ggf. zu **bescheinigen**:
 - ▶ a) Ob das Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich belegen ist
 - ▶ b) Ob Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S.d. § 7h Abs. 1 Satz 1 EStG (→ § 177 BauGB) oder andere Maßnahmen i.S.d. § 7h Abs. 1 Satz 2 EStG durchgeführt worden sind
 - ▶ c) In welcher Höhe Aufwendungen, welche die Voraussetzungen des Buchstaben b erfüllen, angefallen sind
 - ▶ d) Inwieweit Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln durch eine für Sanierungsgebiete oder städtebauliche Entwicklungsbereiche zuständige Behörde bewilligt worden sind oder nach Ausstellung der Bescheinigung bewilligt werden.

Steuerberater / vBP
Hajo Steffers

5. Wer sind meine Ansprechpartner?

- ▶ **Zuständige Gemeindebehörde (in Ochtrup Bauamt)**
 - Umfang des Sanierungsgebietes
 - Ziele des Sanierungsgebietes
 - Vorschriften des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes
 - Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot
 - Öffentlich-rechtlicher Vertrag
 - Bescheinigung
- ▶ **Architekt**
 - Planerische Umsetzung der notwendigen Maßnahmen
 - Darstellung der objektiven Notwendigkeit der Maßnahmen
- ▶ **Steuerberater**
 - Prüfung und evtl. Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen
 - Prüfung der steuerlichen Möglichkeiten
 - Kalkulation der steuerlichen Auswirkungen

Steuerberater / vBP
Hajo Steffers