



Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung

Beteiligte(r):

Vorlage

Auskunft erteilt: Herr Denkert
Telefon: 02521/29-170

2017/0012
öffentlich

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.3 "Oststraße/Stromberger Straße"

Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie
29.03.2017 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Die Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.3 „Oststraße/Stromberger Straße“ für die drei nachfolgend beschriebenen und in der Anlage 1 zur Vorlage dargestellten Bereiche wird gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch beschlossen.

Mit der Änderung sollen in diesem verdichteten Bereich der Innenstadt die Möglichkeiten zur Schaffung von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken verbessert und damit der hohe Parkdruck im öffentlichen Straßenraum gemildert werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 Baugesetzbuch im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch, von dem Umweltbericht nach § 2 a Baugesetzbuch und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 Baugesetzbuch, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 Baugesetzbuch abgesehen; § 4 c Baugesetzbuch „Überwachung“ der Umweltauswirkungen ist nicht anzuwenden.

Kosten/Folgekosten

Es entstehen Personal- und Sachkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind.

Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Begründung:

Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches, erster Teil (BauGB). Die einzelnen Rechtsgrundlagen sind in der Erläuterung und im Beschlussvorschlag genannt.

Demografischer Wandel

Aspekte des demografischen Wandels sind nicht zu berücksichtigen.

Erläuterungen

In der ersten Jahreshälfte 2015 wurden zwei Anträge zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.3 „Oststraße/ Stromberger Straße“ bezüglich der Festsetzung von Stellplatzbereichen in diesem Teil der Innenstadt an die Verwaltung herangetragen (siehe Vorlage 2015/0095 – 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.3 „Oststraße/Stromberger Straße“ – Aufstellungsbeschluss und Niederschrift über die Sitzung). Die Diskussion im zuständigen Fachausschuss hat damals gezeigt, dass zunächst weitere Recherchen der Verwaltung erforderlich waren, um die Bedarfssituation bezogen auf die Antragsteller besser einschätzen zu können.

Zwischenzeitlich ist ein weiterer Antrag an die Verwaltung gestellt worden (siehe Anlage 4), der zeigt, dass in weiten Teilen der Innenstadt quantitativer und qualitativer Parkflächenbedarf besteht, beziehungsweise die weitestgehend historisch entstandenen Zuschnitte der Grundstücke nur sehr wenig Möglichkeiten für die Erstellung von Parkraum auf privatem Gelände zulassen. Dort, wo dies gleichwohl möglich sein könnte, stehen oftmals Festsetzungen durch den Bebauungsplan Nr. 10.3, zum Beispiel zu den überbaubaren Grundstücksflächen, entgegen.

Im Zuge der Planungen des Mehrgenerationenwohnens auf der Fläche Ecke Mühlenstraße/ Südwall zeigt sich diese Schwierigkeit ebenfalls. Gegenüber der bereits in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie am 9. Dezember 2015 vorgestellten Projektplanung (Vorlage 2015/0283 – Integriertes Handlungs- und Maßnahmenkonzept Innenstadt Beckum; Sachstandsbericht über das geplante Mehrgenerationenwohnprojekt Mühlenstraße des Vereins „Gemeinsames Wohnen in Beckum e. V.“ – und Niederschrift über die Sitzung) wird derzeit eine andere Lösungsvariante erarbeitet, die erneut im Ausschuss vorgestellt werden soll. Während der Bearbeitung hat sich bereits gezeigt, dass die Unterbringung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen auf diesem Eckgrundstück kaum im Rahmen der derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelingen kann. Der Bauherr wird daher voraussichtlich ebenfalls einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes stellen.

Der Bebauungsplan Nr. 10.3 umfasst große Teile der östlichen Altstadt. Zielsetzung des Bebauungsplanes war und ist es unter anderem, die historisch gewachsene Stadtstruktur mit ihren Straßen- und Flächenzuschnitten möglichst zu erhalten oder wiederherzustellen. Im Änderungsbereich B2 resultiert daraus die Festsetzung, dass eine Bebauung nur zum historischen Straßenzug Mühlenstraße zugelassen ist. Die rückwärtigen Grundstücksflächen sollten gerade von Bebauung freigehalten beziehungsweise dort errichtete (Neben-) Gebäude auf den Bestandsschutz begrenzt werden, um in diesem hochverdichteten Bereich kleine Freiräume zu schaffen und ein Mindestmaß grüner Strukturen zu sichern. Diese Zielsetzung steht immer wieder im Gegensatz zum erkennbaren Bedürfnis, Parkraum für die Anwohnerinnen und Anwohner zu schaffen. Zum einen reicht der Parkraum im öffentlichen

Bereich aufgrund der engen Straßenquerschnitte oftmals nicht aus, zum anderen lassen die Grundstückszuschnitte oftmals die Bereitstellung von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken, wie es die Landesbauordnung fordert, nicht zu (zum Beispiel zwischen Südwall und Werse).

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.3 „Oststraße/Stromberger Straße“ beinhaltet daher drei Änderungsbereiche, an denen aus Sicht der Verwaltung Parkraum auf privatem Gelände geschaffen oder qualifiziert werden kann, ohne der Zielsetzung des Bebauungsplanes, historische Grundrisse zu erhalten und wiederherzustellen, zuwiderzulaufen.

Umgrenzung

Der Änderungsbereich B1 betrifft die Flurstücke 551 und 553, Gemarkung Beckum, Flur 34.

Der Änderungsbereich B2 betrifft die Flurstücke 97, 173, 188 bis 190, 782, 981, 982 und 962, Gemarkung Beckum, Flur 34.

Der Änderungsbereich B3 betrifft die Flurstücke 722, 723 und 970, Gemarkung Beckum, Flur 34.

Die Darstellung der Änderungsbereiche ist als Anlage 1 beigefügt.

Im Änderungsbereich B1, gelegen hinter der Katholischen öffentlichen Bücherei an der Clemens-August-Straße, soll auf dem Flurstück 553 eine Fläche für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB festgesetzt werden. Dort ist geplant, zusätzlich zu den drei bereits vorhandenen Stellplätzen auf dem Gelände der Bücherei, mit Zufahrt von der Elisabethstraße eine Abstellmöglichkeit für ein weiteres Fahrzeug zu schaffen. Ein entsprechender Antrag zur Errichtung einer Garage liegt vor (siehe Anlage 2).

Im Änderungsbereich B2 soll zum einen auf den privaten Grundstücken Flurstücke 97, 782 und 982 ebenfalls eine Stellplatzfläche nach § 9 Absatz 1 Nummer 4 Baugesetzbuch dargestellt werden. Diese wäre ausreichend für mindestens sieben Pkw und soll dazu dienen, den Parkdruck im öffentlichen Raum in diesem Bereich zu mindern (siehe Anlage 3). Die vorgesehenen Stellplätze werden über die Straße Südwall erschlossen. Die Straße Südwall ist in diesem Abschnitt so schmal, dass das Halten und Parken im öffentlichen Straßenraum hier gemäß § 12 Absatz 1 Nummer 1 Straßenverkehrsordnung gesetzlich verboten ist, sodass durch die privaten Zufahrten kein öffentlicher Parkraum verloren geht. Die betroffenen Grundstücksnutzer hingegen hätten die Möglichkeit, ihre Fahrzeuge auf dem privaten Grundstück abzustellen und somit nicht mehr die Notwendigkeit, dies im öffentlichen Straßenraum (andernorts) zu tun.

Im Änderungsbereich B2 soll zum anderen auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Projekt zum verdichteten Wohnen (ehemals Mehrgenerationenwohnen) verwirklicht werden. Um in diesem verdichteten Bereich ausreichend Stellplätze für ein solches, sich über mehrere Grundstücke erstreckendes, Projekt herstellen zu können, soll hier die Möglichkeit geschaffen werden, auch im rückwärtigen Grundstücksbereich, unter oder hinter dem Bauvorhaben Stellplätze zu schaffen. Bereits heute werden dort ungeordnet Fahrzeuge abgestellt. Die Anlage eines geordneten Stellplatzes lässt der derzeitige Bebauungsplan jedoch nicht zu. Auch hier soll eine Stellplatzfläche nach § 9 Absatz 1 Nummer 4 Baugesetzbuch dargestellt werden.

Daneben ist im Änderungsbereich B2 vorgesehen, die öffentliche Straßenverkehrsfläche in diesem Bereich entsprechend den faktisch vorhandenen Gegebenheiten anzupassen.

Im Änderungsbereich B3, gelegen im rückwärtigen Bereich des Flurstückes 722, wurde ein ehemals gewerblich genutztes Gebäude zu Wohnzwecken umgestaltet. Gegenüber der bisherigen Bereitstellung von dem Gewerbe zugeordneten offenen Stellplätzen, beantragt der Bewohner der neuen Wohneinheit nun die Errichtung zweier Garagenbauten auf den bisherigen offenen Stellplätzen zur sicheren Unterbringung der Fahrzeuge, auch über Nacht (siehe Anlage 4). Die Fläche befindet sich jedoch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die derzeitigen Stellplätze selbst genießen ausschließlich Bestandschutz, da sie vor Aufstellung des Bebauungsplanes genehmigt wurden. Der Bebauungsplan ordnet diesen Bereich dem Wersegrünzug zu, der planerisch von Bebauung freigehalten werden soll. Auch hier zeigt sich, dass die Unterbringung des ruhenden Verkehrs schwer zu bewältigen ist. Die Stellplätze sind für die gewerbliche Nutzung notwendig. Die geplanten Garagen sollen unmittelbar anschließend an das bestehende Gebäude errichtet werden. Sie greifen damit nur unbedeutend in die Wahrnehmung des Grünzuges ein, so dass das Vorhaben aus städtebaulicher Sicht zur Unterstützung der Schaffung von qualifiziertem innerstädtischen Wohnraum zugelassen werden kann. Die hierfür erforderliche Änderung der hinteren Baugrenze kann jedoch nicht als untergeordnet und damit als Befreiungstatbestand gewertet werden. Die Anpassung des Bebauungsplanes ist erforderliche Voraussetzung.

Da durch diese Anpassungen beziehungsweise Ergänzungen jedoch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB „Überwachung“ der Umweltauswirkungen ist nicht anzuwenden. Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB kann verzichtet werden.

Anlage(n):

1. Übersicht der Änderungsbereiche
2. Antrag vom 7. April 2015 (Clemens-August-Straße 25)
3. (Bau-) Antrag vom 3. Mai 2014 (Mühlenstr. 8)
4. Antrag vom 2. Dezember 2015 (Oststr. 40-42)