



Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung

Beteiligte(r):

# Vorlage

Auskunft erteilt: Herr Denkert

Telefon: 02521 29-170

2017/0191

öffentlich

## **2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.3 „Oststraße/Stromberger Straße“**

### **Auslegungsbeschluss**

#### **Beratungsfolge:**

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie

12.09.2017 Entscheidung

#### **Beschlussvorschlag:**

#### **Sachentscheidung**

Die öffentliche Auslegung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.3 „Oststraße/Stromberger Straße“ für die in der Anlage 1 zur Vorlage dargestellten Bereiche B1, B2 und B3 wird gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 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 § 2a 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; § 4c 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 den Erläuterungen und im Beschlussvorschlag genannt.

### **Demografischer Wandel**

Aspekte des demografischen Wandels sind nicht zu berücksichtigen.

### **Erläuterungen**

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie am 29. März 2017 wurde der Aufstellungsbeschluss zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.3 „Oststraße/Stromberger Straße“ gefasst (siehe Vorlage 2017/0012 - 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.3 „Oststraße/Stromberger Straße; Aufstellungsbeschluss – und Niederschrift über die Sitzung).

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. 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 im Bereich zwischen der Straße Südwall und der Werse).

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.3 „Oststraße/Stromberger Straße“ beinhaltet daher drei Änderungsbereiche, in 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, 955, 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 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.

Im Änderungsbereich B2 soll zum einen auf den privaten Grundstücken Flurstücke 97, 782 und 982 ebenfalls eine Stellplatzfläche nach § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB dargestellt

werden. Diese wäre ausreichend für mindestens 7 Personenkraftwagen und soll dazu dienen, den Parkdruck im öffentlichen Raum in diesem Bereich zu mindern. 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. Ein entsprechender Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes liegt vor.

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 BauGB dargestellt werden.

Zusätzlich ist im Änderungsbereich B2 vorgesehen, die öffentliche Straßenverkehrsfläche in diesem Bereich an die heute tatsächlich vorhandene Straßenbreite 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, begehrt der Antragsteller zu der neuen Wohneinheit die Errichtung von 2 Garagenbauten auf der Fläche der 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 genießen ausschließlich Bestandsschutz, 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. Soweit die geplanten Garagen unmittelbar anschließend an das bestehende Gebäude errichtet werden, greifen sie nur unbedeutend in die Wahrnehmung des Grünzuges ein, sodass 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. Gleichzeitig werden die für die Einzelhandelsnutzung des vorderen Gebäudeteils erforderlichen Stellplätze rechtlich gesichert.

Da durch diese Anpassungen beziehungsweise Ergänzungen 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 § 2a 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; § 4c BauGB

„Überwachung“ der Umweltauswirkungen ist nicht anzuwenden. Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB kann verzichtet werden.

**Anlage(n):**

1. Übersicht der Änderungsbereiche