

Stadt Arnsberg



5. Änderung des Bebauungsplanes NH 1 "Binnerfeld"

Stadtbezirk Neheim

- Begründung gemäß § 9 (8) BauGB -

Inhalt

- 1. Anlass und Zielsetzung der Planung**
- 2. Abgrenzung des Geltungsbereiches**
- 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation**
- 4. Einfacher Bebauungsplan | Allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit |
Berücksichtigung des Artenschutzes**
- 5. Inhalt der 5. Änderung des Bebauungsplanes**
- 6. Umsetzung | Kosten**

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Das südwestlich der Neheimer Innenstadt liegende Stadtquartier Binnerfeld ist ein attraktiver und beliebter Wohnstandort. Mit der Umsetzung des Bauzonen- / Baustufenplanes aus dem Jahr 03.12.1962 wurde dieser Bereich allmählich bebaut. Zunächst erfolgte lediglich straßenbegleitend an der Goethestraße sowie vereinzelt im Bereich der heutigen Straße Binnerfeld und der Schillerstraße punktuell eine Bebauung. Das Ruhrvorland blieb noch weitgehend unbebaut. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes NH 1 "Binnerfeld" aus dem Jahr 1966 wurde die bauliche Entwicklung des Ruhrvorlandes dann weiterforciert. Die verschiedenen zeitlichen und baulichen Entwicklungsphasen sind innerhalb dieses Stadtquartiers deutlich ablesbar. Während die Bebauung entlang Goethestraße, Schillerstraße und der Straßen Binnerfeld und Obenwerth im oberen - östlichen - Bereich durch eine Villenstruktur der ehemals industriellen Besitzer geprägt ist, so sind Blumenstraße, Graf-von-Galen-Straße und Robert-Koch-Straße durch eine Bebauung aus den 1960er und 1970er Jahre geprägt. Charakteristisch für das gesamte Stadtquartier des Binnerfeldes ist jedoch eine ausgeprägte und gestaltete Vorgartenzone und eine großzügige rückwärtige Gartenzone.

In den letzten Jahren kam es vermehrt zu baulichen Entwicklungen, die den Charakter des Stadtquartiers zunehmend veränderten. Besonders bei Bauvorhaben, die zuvor den Abriss des Altbestandes bedingten, entstanden Gebäude, die hinsichtlich Höhe, Größe und Kubatur die Maßstäblichkeit in Bezug auf die Grundstücksgröße sprengten. Erschwerend kam hinzu, dass gleichzeitig die Vorgärten und die rückwärtige Gartenzone den Stellplätzen und den erforderlichen Zufahrten zum Opfer fielen. Unter Ausnutzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und mit der geltenden BauNVO von 1962 ist es faktisch möglich, das Grundstück fast vollständig zu versiegeln, da Stellplätze / Zufahrten und die damit einhergehende Versiegelung nicht in die GRZ einfließen. In Anbetracht der im Bebauungsplan festgesetzten geringen GRZ bei gleichzeitig recht großen Grundstücken führt dies zu einer Entwicklung, die städtebaulich nicht gewollt ist. Die Bodenrichtwerte liegen hier bei 210 €/m² (Blumenstraße, Obenwerth), 220 €/m² (Schillerstraße, Goethestraße) und 250 €/m² (Binnerfeld) liegen.

Zielsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes NH 1 "Binnerfeld" ist es, dass bei künftigen Bauvorhaben insgesamt eine geringere Verdichtung stattfindet oder der Grundstückseigentümer stärker in Pflicht genommen wird die Möglichkeit einer Realisierung einer Tiefgarage in Betracht zu ziehen, statt die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dem Stellplatznachweis zu opfern. Dadurch soll die prägende Vorgartenzone des Stadtquartiers geschützt werden bzw. erhalten bleiben und der Versiegelungsgrad auf den Grundstücken eingedämmt werden.

2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das ca. 31,4 ha große Plangebiet ist bis auf den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes NH 98 "Parkhaus Goethestraße" und Teile der rechtskräftigen Bebauungspläne NH 37 "Neheimer Markt" und dessen 2. Änderung, deckungsgleich mit der Urfassung des Bebauungsplanes NH 1 "Binnerfeld".

Das Gebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes NH 1 "Binnerfeld" umfasst das gesamte südwestlich der Goethestraße liegende Stadtquartier - umgrenzt von der Straße Obenwerth bzw. dem Georgspfad im Norden und der Robert-Koch-Straße im Süden - bis hin zur Autobahn A 46 im Westen und hier die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Neheim-Hüsten:

Flur 10: Flstck. 35/2, 40, 41, 42, tlw. 43, 44, 46, 55, 56, 57, 58, 59, 69, 110,116, 120, 121,122, 123, 136, 138, 139, 140, 141, 143, 144, 145, 152, 158, 162, 163, 167, 168, 169, 172, 177, 178,

- 179, 180, 181, 182, 183, 184, 189, 198, 199, 200, 201, 202, 209, 213, 214, 215, 232, tlw. 238, 241, 243, 245, 247, 261, 274, 275, 276, 277, 279, 280, 283, 286, 287, 288, 291, 292, 294, 302, 303, 304, 314, 327, 330, 336, 337, 338, tlw. 346, 349, tlw. 352, 358, 359, 360, 361, 362, 460, 461, 462, 470, 471, 472, 474, 514, 515, 529, 530, 531, 535, 536, 542, 544, 546, 549, 550, tlw. 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, tlw. 563, 577, 578, 579, 601, 606, 611, 615, 617, 619, 621, 625
- Flur 12: Flstck. 10, 13, 14, 45, 46, 47, 48, 49, 55, 56, 58, 59, 66, 67, 68, 72, 73, 146, tlw. 274, 278, 280, 344, 347, 349, 365, 380, 381, 382, 413, 414, 415, 422, 432, 435, 437, 441, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 483, 484, 521, 525, 526, 539, 540, 545, 554, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 566, 567, 568, 570, 571, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, tlw. 629, 632, 633
- Flur 52: Flstck. 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 29, 31, 32, 39, 40, 41, 42, 45, 50, 51, 52, 55, 57, 58, 59, 60, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 72, 75, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 108, 109, 110, 112, 113, 114, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 129, 130, 131, 134, 139, 141, 142, 143, 144, 146, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 181, 182, 186, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 207, 208, 209, 212, 214, 215, 219, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 262, 263, 265, 266, 273, 274, 275, 276, 279, tlw. 280, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290.

Die genaue Lage und Abgrenzung ist dem beigegeführten Übersichtsplan (Anlage 2) zu entnehmen.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Arnsberg stellt im Nordwesten Grünflächen, Zweckbestimmung: Sportanlagen, im Nordosten Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Bildungseinrichtung und soziale Einrichtung dar. Entlang der Graf-Gottfried-Straße und der Straße Lange Wende stellt der FNP Mischgebiet und mit Ausnahme einer innenliegenden Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Bildungseinrichtung, das übrige Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Der rechtskräftige Bebauungsplan NH 1 "Binnerfeld" und seine vier Änderungen setzen für die jeweiligen Geltungsbereiche öffentliche Grünfläche: Sportplatz, Allgemeines und Reines Wohngebiet und Fläche für Gemeinbedarf: Schule, fest.

4. Einfacher Bebauungsplan | Allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit | Berücksichtigung des Artenschutzes

Bei der 5. Änderung des Bebauungsplanes NH 1 "Binnerfeld" mit der Festsetzung gem. § 1 (5) BauNVO handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan (Textbebauungsplan) im Sinne des § 30 (3) BauGB, der eine zulässige Nutzung (Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 BauNVO in allen Baugebieten zulässig) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) ausschließt.

Es kann daher das vereinfachte Verfahren gem. § 13 (1) BauGB angewandt werden. Dies bedeutet insbesondere, dass auf eine frühzeitige Unterrichtung der Bürger, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden kann.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes NH 1 "Binnerfeld" beinhaltet eine rein textliche Festsetzung. Durch sie wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes werden keine baulichen Veränderungen vorgenommen, die eine artenschutzrechtliche Prüfung nach BNatSchG erforderlich machen.

5. Inhalt der 5. Änderung des Bebauungsplanes

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes NH 1 "Binnerfeld" wird gem. § 1 (5) BauNVO lediglich bestimmt, dass Nebenanlagen wie Stellplätze, Garagen und Carports künftig nicht außerhalb der zulässigen Grundstücksfläche zulässig sind und bei der Errechnung der GRZ hinzuzurechnen sind. Gleichzeitig erfolgt eine Anpassung an die aktuelle BauNVO von 2017, wonach dann Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gem. § 19 (4) BauNVO auf die zulässige Grundfläche anzurechnen sind.

Weiterhin wird festgesetzt, dass Garagengeschosse sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen nicht auf die zulässige Grund- und Geschossflächen angerechnet werden.

Die grundsätzliche Anwendbarkeit des bestehenden Planungsrechtes durch den Bebauungsplan NH 1 "Binnerfeld" sowie der nachfolgenden Änderungen (1-4) bleibt somit erhalten.

6. Umsetzung | Kosten

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes NH 1 "Binnerfeld" zieht für die Stadt Arnsberg keine Kosten nach sich.

Arnsberg, im April 2018