ARNSBERG

Bebauungsplan
A 72 "Untere Soester Straße"
im Stadtbezirk Alt-Arnsberg

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Fachdienst 4.2 | Stadt- und Verkehrsplanung

Inhalt

1. **Anlass und Zielsetzung der Planung**

2. **Abgrenzung des Geltungsbereiches**

3. **Planungsrechtliche Ausgangsituation**

4. **Einfacher Bebauungsplan**

5. **Allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit | Artenschutzes**

6. **Umsetzung | Kosten**

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Im Zuge der Erarbeitung des Denkmalpflegeplans für die Altstadt Arnsberg rückte die historische, mit Flusskieselpflaster belegte Untere Soester Straße mit ihren angrenzenden Gartengrundstücken in den Fokus. So wurde eigens für die Sanierung der Straße nach historischem Vorbild und mit authentischen Materialien und Verlegetechniken eine Sondersatzung durch den Rat der Stadt Arnsberg erlassen, die die individuellen Beitragslasten auf ein "Normalmaß" begrenzt. Die Gartengrundstücke westlich der Straße, die sich teilweise im Eigentum der Personen, denen auch die an die Soester Straße angrenzenden Gebäude gehören, befinden, wurden bei der Ermittlung der Beitragslasten mit berücksichtigt. Daher tauchte bei der Anliegerversammlung am 20.03.2018 zur Straßensanierung nun die Frage auf, inwieweit die bisherigen Gartengrundstücke auch prinzipiell einer Bebauung zugeführt werden könnten, zumal die Erschließung gewährleistet ist.

Historisch betrachtet waren die Gartengrundstücke nie bebaut. Der Denkmalpflegeplan Alt-Arnsberg verdeutlicht dies und stellt dar, dass bei der Wiederaufbauplanung - nach dem großen Brand in der Oberstadt - die beiden Straßenzüge von Oberer und Unterer Soester Straße ab 1848 nach klassizistischen Städtebauprinzipien neu geordnet wurden, indem beide Straßen in gerader ebenerdiger Ausführung neu erstellt wurden. Während an der Soester Straße eine gleichmäßige Reihung von freistehenden Baukörpern mit traufständiger Ausrichtung entstand, blieb die hangabwärts neu angelegte Untere Soester Straße unbebaut. Durch das Freihalten wurde die Sichtachse Richtung Norden zum denkmalgeschützten Limpsturm verstärkt.

Der an der Hangkante befindliche Limpsturm stellt in Verbindung mit dem ca. 80 m entfernten Grünen Turm weithin sichtbare historische Stadtmarken in der Altstadt dar. Auch wenn in seinem Nahbereich keine Stadtmauer mehr wahrnehmbar ist, lässt sich anhand des Hangverlaufs der Gartengrundstücke im Bereich der Unteren Soester Straße deren frühere Lage - parallel zur Unteren Soester Straße - noch erahnen. Gleichzeitig wird damit die vom Kreuzberg aus prägnante Fernsicht mit der einzigartigen Stadtsilhouette in ihrer historischen Form erhalten.

Aus städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten ist es unbedingt erforderlich, diese besondere Situation mit dem Gartenbereich und der freien Achse Richtung Limpsturm auch künftig von Bebauung freizuhalten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes A 72 "Untere Soester Straße" soll daher die planungsrechtliche Absicherung erfolgen.

Derzeit entwickelt die Stadt zusammen mit Anwohnern Ideen, wie sich der Gartenbereich künftig im Hinblick auf die Einbindung / Bündelung notwendiger Stellplätze, Nebenanlagen und deren bauliche Ausführung darstellen könnte. Damit soll parallel zum Bebauungsplan sichergestellt werden, dass die Flächen weiterhin als privater Freiraum genutzt werden können, während gleichzeitig Empfehlungen zu einer städtebaulich einfühlsamen Gestaltung gegeben werden.

2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das ca. 0,15 ha große Plangebiet liegt im Norden der Altstadt von Alt-Arnsberg und wird umgrenzt:

- in nordwestlicher Richtung durch die Bergstraße;
- in südöstlicher Richtung durch die Straße In der Helle;
- in westlicher Richtung durch die an die Gartengrundstücke angrenzende Bebauung;
- in östlicher Richtung durch die angrenzende Bebauung entlang der Soester Straße.

Es umfasst von der Gemarkung Arnsberg, Flur 18 die Flurstücke 81 tlw., 304 tlw., 381, 382, 383, 384, und 385.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - östlicher Teil - (Kreis Soest und Hochsauerland) stellt diesen Bereich als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) dar.

In dem seit dem 25.06.2010 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Arnsberg ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 1 BauGB definiert planungsrechtlich diesen Bereich als Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Des Weiteren liegt das Plangebiet im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung (19.12.2013), einer baurechtlichen Satzung, die auf Grundlage des besonderen Städtebaurechts des BauGB erlassen wurde (Rechtsgrundlage: §§ 172 ff. BauGB). Die Erhaltungssatzung ist ein Instrument, mit dem die über Jahrhunderte gewachsene Altstadt in ihrer städtebaulichen Gestalt und mit ihren bauhistorischen Entwicklungsphasen geschützt werden soll (städtebaulicher Denkmal- und Ensembleschutz).

4. Einfacher Bebauungsplan

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes A 72 "Untere Soester Straße" mit der Festsetzung gem. § 1 (5) BauNVO handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan (Textbebauungsplan) im Sinne des § 30 (3) BauGB, der eine Bebauung durch Gebäude, Garagen und Carports in den privaten, von Bebauung freizuhaltenden Grünflächen (Gartenbereiche) ausschließt und Regelungen zur Befestigung von Stellplätzen trifft. Stellplätze sind innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden privaten Grünflächen (Gartenbereiche) zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die damit einhergehenden Bodenversiegelungen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden (z.B. wassergebundene Decke, Rasengitterstein, Mosaik- und Kleinpflaster mit breiten und offenen Fugen).

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.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes A 72 "Untere Soester Straße" wird gem. § 1 (5) BauNVO lediglich bestimmt, dass eine Bebauung durch Gebäude sowie Nebenanlagen wie Garagen und Carports auf den Gartenflächen im Bereich der Unteren Soester Straße nicht zulässig ist. Stellplätze sind zulässig, wenn wasserdurchlässige Materialen (wassergebundener Belag, Rasengittersteine o.ä.) verwendet werden.

Die gesamte Gartenfläche wird gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB als "Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist" festsetzt. In Verbindung mit § 9 (1) Nr. 15 BauGB ist als Nutzung künftig lediglich private Grünfläche zulässig.

5. Allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit | Artenschutzes

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit unterliegen, vorbereitet oder begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

6. Umsetzung | Kosten

Die der Bebauungsplanes A 72 "Untere Soester Straße" zieht für die Stadt Arnsberg keine Kosten nach sich.

Arnsberg, im Mai 2018