Stadt Arnsberg – Stadtbezirk Alt-Arnsberg

Teilaufhebung des Bebauungsplanes A 18 "Bahnhofstraße"

Begründung

Fachdienst Stadt- und Verkehrsplanung – April 2013

Inhalt

1. Historie - Anlass und Zielsetzung der Planung
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation
3. Bebauungsplan A 18 „Bahnhofstraße“
4. Derzeitige Nutzung
5. Teilaufhebung des Bebauungsplanes A 18 „Bahnhofstraße“
6. Auswirkungen / Zulässigkeit baulicher Vorhaben nach der Aufhebung
7. Durchführung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
8. Allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit – Berücksichtigung des Artenschutzes
9. Entschädigung
10. Kosten

1. Historie - Anlass und Zielsetzung der Planung

1.1 Die bebauten Bereiche im Stadtgebiet von Arnsberg werden heute von einer Vielzahl von Bebauungsplänen erfasst, die in unterschiedlicher Regelungsdichte die Möglichkeiten der Bebauung steuern und zum Teil auch gestalterische Vorgaben machen.

Einige dieser Pläne, wie auch der aus dem Jahr 1973 stammende Bebauungsplan A 18 "Bahnhofstraße", entsprechen nur noch in geringem Maße oder gar nicht mehr den komplexen Anforderungen an die bebaute Umwelt und stehen der heutigen Stadtentwicklungsplanung mit ihren städtebaulichen Zielsetzungen oftmals sogar entgegen. Dann lässt sich mit den damals getroffenen Festsetzungen die Diskrepanz zwischen vormaligen Ansprüchen und Visionen und den heutigen Stadtentwicklungszielen vielfach nicht mehr überbrücken.

In der Praxis blockieren diese „Altpläne“ oftmals Bauvorhaben oder, wie im vorliegenden Fall, verhindern sie ein städtebaulich maßvolles Einfügen neuer Baumaßnahmen in ein bestehendes historisch geprägtes, gebautes Umfeld.

1.2 Das Quartier zwischen Henzestraße, Grafenstraße, Rumbecker Straße und Clemens-August-Straße liegt inmitten des um 1900 gewachsenen Stadterweiterungsgebietes Arnsbergs, das durch die Anlage des Brückenplatzes (1840) sowie den Bau der Ruhrtalbahn und des Bahnhofs (1870) bestimmt wurde. Bebaut wurde der gesamte Bereich auf der Grundlage eines Bebauungsplanes bzw. Fluchtlinienplanes von 1883 bzw. 1904.

Durch die Bebauung im ausgehenden 19. und beginnenden 20. Jahrhundert entstanden weitgehend geschlossen bebaute Straßenzüge, die mit ihrer 2-3-geschossigen Bebauung an zum Teil breiten Straßen ein homogenes und großzügiges Erscheinungsbild boten. Im Quartier entstand durch konsequente Einhaltung der Straßenfluchten eine klare räumliche Fassung, die durch Eckgebäude mit architektonischer Betonung der Ecken unterstrichen wurde.

Seit 1975 wird der Bereich Grafenstraße, Rumbecker Straße, Clemens-August-Straße, Henzestraße in der Liste der „schützenswerten Kulturgüter“ unter der Nr. 133 „Straßenraum um 1900 - mit zweigeschossigen Bürgerhäusern neoklassizistischer und neorenaissance-hafter Prägung in Trauflage mit besonders erwähnenswerten Einzelhäusern“ geführt. In diesem Bereich der Grafenstraße sind die Hausnummern 65, 69 und 77 in der Denkmalliste eingetragen.

1.3 Den stadtplanerischen Visionen der 1960er Jahre folgend sollte das oben beschriebene Quartier zusammen mit dem Gebiet des heutigen Brückenplatzes das neue Geschäfts- und Behördenzentrum Arnsbergs werden. Die planungsrechtlichen Grundlagen sollten 1968 durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden, dessen Geltungsbereich ursprünglich von der östlichen Bebauung der Grafenstraße bis zur Jahnstraße im Westen reichen sollte und im Süden vom Brückenplatz / Rumbecker Straße bis zur nördlichen Bebauung der Henzestraße.

Der Bauausschuss der Stadt forderte Ende 1972 für den Standort Arnsberg, dass bei künftigen Bebauungsplänen eine stufenweise Verdichtung vorzusehen sei. Im Vorgriff auf die Ergebnisse einer diesbezüglichen Strukturuntersuchung wurden punktuelle Verdichtungsmaßnahmen benannt, u.a. der Bebauungsplan Nr. 18, in deren Bereichen hochgeschossige Verdichtungsmaßnahmen (Errichtung von Hochhäusern) vorgesehen wurden.

Das große Ansiedlungsinteresse der Deutsche Bundespost und der Sparkasse entlang der heutigen Clemens-August-Straße waren dann aber Anlass, die Bebaubarkeit der Grundstücke im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 zunächst über einen Wettbewerb zu definieren.

1.4 Die Ergebnisse des Wettbewerbes dienten als Grundlage für den seit 1973 rechtskräftigen Bebauungsplan A 18 "Bahnhofstraße", der den verkleinerten Bereich zwischen der Grafenstraße, Clemens-August-Straße, Henzestraße und Rumbecker Straße umfasst.

Dabei blieben, dem Zeitgeist der 1970er Jahre folgend, die städtebaulich-denkmalpflegerischen Aspekte der gebauten Umgebung vollkommen unberücksichtigt, obwohl im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowohl der Landeskonservator als auch der Regierungspräsident auf die Wahrung angemessener Neubebauung drängten.

Im Hinblick auf den Sonderrang Arnsbergs unter den alten Städten Westfalens sei bei der Neubebauung des spätklassizistisch geprägten Straßenzugs Brückenplatz - Rumbecker Straße mit dem Baudenkmal "Gerichtsgebäude" ein angemessenes Verhältnis zu wahren. Wegen der Wirkung der “einzigartigen natürlichen Stadtlandschaft“ sei auf der Ruhrtalsohle von besonders hohen Bauten großen Umfangs nur ganz sparsam, möglichst überhaupt kein Gebrauch zu machen, um das „kraftvoll bewegte Relief des Stadtkörpers nicht durch Auffüllen der Talzone zu verflachen“.

Der Bauausschuss der Stadt Arnsberg war jedoch der Meinung, dass die geplante Bebauung an der Rumbecker Straße zum Brückenplatz hin bzgl. der Geschossigkeit in vertretbarem Maße angepasst sei und hochgeschossige Gebäude nur vereinzelt und dann dort vorzusehen seien, wo diese als Dominanten zur Erreichung einer spannungs- und abwechslungsreichen Baumassenverteilung und eines gut gegliederten Stadtbildes bei Berücksichtigung des historischen Baubestandes angebracht seien und beschlossen den Bebauungsplan Nr. 18 "Bahnhofstraße". Parallel dazu wurde der übergeleitete Fluchtlinienplan von 1904 für diesen Bereich aufgehoben.

1.5 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sprengten alle quartiersbedingten Maßstäbe. Das gesamte Plangebiet wurde im Flächennutzungsplan der Stadt Arnsberg als Sanierungsgebiet dargestellt. Hier waren Maßnahmen erforderlich, die der Stadterneuerung dienten. Im Plangebiet bedeutete dies die Beseitigung des überalterten Wohnungs- und Gebäudebestandes und die Errichtung von "den Erfordernissen entsprechenden Ersatzbauten“. Die städtebaulichen Zielsetzungen, die dem Bebauungsplan zugrunde lagen, waren (und sind immer noch) nur mit dem Abriss der historischen Bebauung zu realisieren.

Entsprechend der Funktionen, die dieses zentrale Gebiet innerhalb der Stadt Arnsberg zum Teil schon erfüllte und zum großen Teil noch erfüllen sollte, setzt es der Bebauungsplan als Kerngebiet fest, mit dem nach BauNVO höchst zulässigen Maß an Grund- und Geschossflächen.

Neben einer geschlossenen, grenzüberschreitenden Blockbebauung setzt der Bebauungsplan eine zwingende Hochgeschossigkeit fest, die der Planungsphilosophie der 1970er Jahre, dem Streben „in die Höhe“ und der optimalen Grundstücksausnutzung entsprach, die Maßstäblichkeit der gebauten historischen Umgebung aber vollständig sprengt.

Aus Sicht der Autoorientierung dieser Zeit wurden der damaligen Bahnhofstraße und heutigen Clemens-August-Straße und der Grafenstraße als deren Entlastungsstraße für die Zukunft eine erhebliche überörtliche Bedeutung zugemessen. Durch die Festsetzung deutlich breiterer Straßenräume (Grafenstraße 16,50 m: beidseitige Bürgersteige, eine Standspur, zwei Fahrspuren und eine Abbiegespur), sollte, den Voraussagen des damaligen Generalverkehrsplanes folgend, der prognostizierte Zuwachs an Autoverkehr aufgenommen werden.

1.6 Sinnbilder des damaligen Wachstums- und Aufbruchsdenkens sind heute die aus den 1960er bis 1990er Jahren stammenden Verwaltungsgebäude der VEW (heute RWE), das

Schulzentrum am Eichholz, das Sauerlandtheater mit dem gegenüberliegenden Hallenbad und das Brückencenter.

Im Plangebiet selber wurde lediglich entlang der Clemens-August-Straße das Sparkassenhochhaus mit einem zweigeschossigen Anbau (Kassenhalle) realisiert.

Die Grafenstraße konnte dahingegen ihr schützenswertes Erscheinungsbild erhalten. Die entlang der Grafenstraße festgesetzte geschlossene hochgeschossige Bebauung (bis zu 7 Geschosse zwingend) spiegelte schon bald nicht mehr die tatsächliche und städtebaulich gewünschte Entwicklung wieder.

1.7 Mit der kommunalen Neugliederung im Jahr 1975 entstand aufgrund der besonderen siedlungsgeographischen Vorgaben ein ganz neues Stadtgebilde. Die Polyzentralität – zwei Hauptzentren (Neheim und Arnsberg), zwei Nebenzentren (Hüsten und Oeventrop) – führte bei sich rasch ändernden Rahmenbedingungen in vielen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Bereichen (insgesamt rückläufige Bevölkerungsentwicklung, höhere individuelle Mobilität, neue Einzelhandelsformen, Neu- und Umstrukturierungen in öffentlichen Verwaltungen, Individualisierungstendenzen usw.) zu Bedeutungs- und Zentralitätsverschiebungen. Besonders deutlich wird das im Bereich des Einzelhandels, in dem Alt-Arnsberg heute den Rang eines Nebenzentrums hat. Die Stadtstruktur mit ihrer lange Zeit nur auf Wachstum ausgerichteten Infrastruktur ist in vielen Bereichen nicht mehr passend. Als Folge sind Funktionsverluste, „Verödungstendenzen“ und Leerstände in einzelnen Bereichen zu nennen, die aufzeigen, dass die Entwicklung eine andere Richtung genommen hat.

1.8 Spätestens bei der Bebauung des Eckgrundstücks Rumbecker Straße / Grafenstraße im Jahr 1983 distanzierte sich die Verwaltung deutlich von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, erste Forderungen nach einer Änderung wurden laut. Der Bebauungsplan entsprach nicht mehr der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und die Umsetzung der Festsetzungen, die einen Abriss der alten Gebäudesubstanz erforderte, wurde als unrealistisch angesehen. Aktuelle Baumaßnahmen waren nur noch im Rahmen von Befreiungen realisierbar.

Die ursprünglichen Planungsvorstellungen sollten auf ein zeitgemäßes Maß zurückgeführt werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes A 18 "Bahnhofsstraße", die im März 1985 beschlossen wurde, sollte an der Henze- und Grafenstraße die alten Baufluchten wieder aufnehmen und die vorhandenen Straßenbreiten beibehalten.

Im Vorgriff auf diese 1. Änderung wurde die Genehmigung für die Eckbebauung Rumbecker Straße / Grafenstraße erteilt und gebaut.

1.9 Obwohl eine Überarbeitung des Bebauungsplanes aus denkmalrechtlichen Gründen (historischer Straßenzug Grafenstraße) noch Ende 1985 für notwendig erachtet wurde, erfolgte sie nicht.

Erst der Neubauwunsch der Landeszentralbank machte erneut deutlich, dass der bestehende Bebauungsplan nicht mehr die gewünschte städtebauliche Entwicklung widerspiegelt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 wurde dann aber nur für den Bereich der Landeszentralbank durchgeführt und 1991 rechtskräftig.

Der übrige Bebauungsplan hat nach wie vor Bestand und jedes weitere Bauvorhaben müsste den Festsetzungen entsprechend geplant und umgesetzt werden. Zur Anwendung kam der Bebauungsplan jedoch nicht mehr. Vielmehr wurden alle Bauvorhaben mit Verweis auf die anstehende 1. Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage der Vorgaben des § 34 BauGB und des aufgehobenen Fluchtlinienplan genehmigt.

1.10 Aktuell wurde nun für ein freies Grundstück an der Grafenstraße ein Entwurf für einen, den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechenden 6-geschossigen Neubau vorgelegt. Intensive Gespräche mit der Grundstückseigentümerin und dem Architekten konnten bewirken, dass von einer Realisierung abgesehen wurde.

Aus gegebenem Anlass und mit Blick auf die Historie sowie die städtebauliche Bedeutung sollen nun in zwei Schritten die planungsrechtlichen Grundlagen für die gewünschte städtebauliche Entwicklung im Quartier geschaffen werden. Der neu gegründete Beirat für Stadtgestaltung hat hierzu empfohlen, die weitere Entwicklung in Anlehnung an die Bestandsbebauung entlang der Grafenstraße vorzusehen.

1.11 Bei einer geänderten städtebaulichen Zielsetzung und wenn ein Bebauungsplan weder von der Gemeinde noch von den Grundstückseigentümern durchgeführt bzw. umgesetzt wurde, kann der Bebauungsplan aufgehoben werden, um andere städtebauliche Entwicklungen zu eröffnen.

Um zukünftig alle weiteren hochgeschossigen Planungen entlang der Grafenstraße auszuschließen, soll nun in einem ersten Schritt der östliche Bereich des Bebauungsplanes A 18 "Bahnhofstraße" aufgehoben werden.

Eine Änderung des Bebauungsplanes kommt in diesem Fall nicht in Betracht, da sich der historisch geprägte Straßenzug, sowie auch alle umliegenden bebauten Bereiche bis heute im Rahmen des § 34 BauGB städtebaulich stimmig entwickeln konnten. Alle zukünftigen Bauvorhaben werden in Anlehnung an die Bestandsbebauung im Rahmen des § 34 BauGB, also des planungsrechtlichen Innenbereiches, beurteilt werden, was den Empfehlungen des Beirats für Stadtgestaltung entspricht.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – Soest und Hochsauerlandkreis, stellt das Plangebiet als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) dar.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Arnsberg stellt den Bereich des Bebauungsplanes A 18 "Bahnhofstraße" als Kerngebiet, Wohngebiet und Mischgebiet dar.

Der FNP grenzt, abgeleitet aus dem aktuellen Einzelhandelskonzept, einen zentralen Versorgungsbereich (ZVB) mit der Einstufung als Nebenzentrum ab. Zielsetzung ist die Sicherung und behutsame Weiterentwicklung als Stadteilzentrum. Die Ausdehnung des ZVB geht von der Arnsberger Altstadt bis zum Gutenbergplatz und ist durch die topografischen Gegebenheiten und durch die Ruhr zweigeteilt (Altstadt und westliche Neustadt). Der zentrale Versorgungsbereich umfasst insgesamt die Teilbereiche (Altstadt: Alter Markt / Steinweg, Neustadt: Brückenplatz, Brückencenter und Gutenbergplatz). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes A 18 "Bahnhofstraße" befindet sich mit seinem westlichen Bereich entlang der Clemens-August-Straße und entlang der Rumbecker Straße im Teilbereich "Brückenplatz".

3. Bebauungsplan A 18 "Bahnhofstraße

Der Bebauungsplan A 18 "Bahnhofstraße" erfasst das 23.125 m² große Gebiet zwischen Henzestraße, Clemens-August-Straße, Rumbecker Straße und Grafenstraße und ist seit dem 12.04.1973 rechtskräftig. Eine 1. Änderung für den Bereich Ecke Clemens-August-Straße / Henzestraße ist seit dem 25.4.1991 rechtskräftig.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Ziels, das Plangebiet als Stadtteilzentrum zu entwickeln, ist der Bereich als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Dem Zeitgeist der 1970er Jahre entsprechend sollte eine geschlossene Bebauung mit Flachdach und Geschosszahlen bis zu zwingend 12 Geschossen an der Clemens-August-Straße bzw. 7 Geschossen entlang der Grafenstraße entstehen.

4. Derzeitige Nutzung

An der Westseite des Bebauungsplangebietes befinden sich entlang der Clemens-August-Straße das 12-geschossige Sparkassenhochhaus und an der Ecke Henzestraße das 4-geschossige Gebäude der Volksbank, dazwischen Garagen und Parkflächen.

Im Norden, entlang der Henzestraße, liegt entsprechend das 4-geschossige Gebäude der Volksbank und ein dreigeschossiges Wohnhaus, an der Ecke zur Grafenstraße ein 3-geschossiges Wohnhaus im Gründerzeitstil.

Die gegenüberliegenden 2- bis 3-geschossigen Gebäude, die sich zwar außerhalb des Plangebietes befinden, den Straßenzug der Henzestraße aber prägen, weisen eine überwiegende Wohnnutzung in historischer Bausubstanz auf (mit zwei Ausnahmen: ein Imbiss und an der Ecke zur Clemens-August-Straße ein leerstehendes Ladenlokal).

Im Osten liegen entlang der Grafenstraße, bis auf eine Parkplatzfläche der Sparkasse, Wohngebäude, überwiegend im Stil der Gründerzeit.

Die gegenüberliegenden Gebäude, die zwar außerhalb des Plangebietes liegen, den Straßenzug der baumbestandenen Grafenstraße aber maßgeblich prägen, weisen die gleiche Struktur und Bausubstanz auf. Hier befinden sich zudem zwei leere Ladenlokale und an der Ecke Rumbecker Straße eine "Kneipe".

Im Süden, entlang der Rumbecker Straße, befindet sich an der Ecke zur Grafenstraße ein Anfang der 1990er Jahre errichtetes 3-geschossiges Wohnhaus mit Ladenlokalen (Sportgeschäft, Restaurant) und daran anschließend eine weitere Gründerzeitvilla mit einem Restaurant im Kellergeschoss.

An der Ecke zur Clemens-August-Straße findet sich ein Wohnhaus mit Ladenlokalen (Bäckerei, Metzgerei) und daneben, an der Clemens-August-Straße, eine Gründerzeitvilla mit einem Versicherungsbüro und Wohnen.

5. Teilaufhebung des Bebauungsplanes A 18 "Bahnhofstraße"

Das aufzuhebende Teilgebiet besitzt eine Größe von 8.904 m² und wird

im Norden durch die Henzestraße,

im Osten durch die Grafenstraße

im Süden durch die Rumbecker Straße und

im Westen durch die westliche Grundstücksgrenzen der Flurstücke 100, 380, 105, 106, 107, 108, 109, 199, 378, 297, 299, 114, 115, 358, 355

begrenzt. Die genaue Abgrenzung kann der Anlage 2 entnommen werden.

6. Auswirkungen / Zulässigkeit baulicher Vorhaben nach der Aufhebung

Nach der Aufhebung des Teilgebietes kann die Beurteilung über die Zulässigkeit von Vorhaben aufgrund der deutlich vorgeprägten baulichen Lage im planungsrechtlichen Innenbereich auf Basis des § 34 BauGB erfolgen. Danach muss sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein.

7. Durchführung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Das städtebauliche Ziel der 1970er Jahre, in dem besagten Teilbereich der Grafenstraße eine über vier Geschosse hinausgehende Bebauung zu realisieren, ist heute nicht mehr wünschenswert. Die städtebauliche Entwicklung in diesem Teilgebiet soll sich an der vorhandenen Bebauung orientieren und die Qualitäten der Grafenstraße als gründerzeitliche Wohnstraße erhalten und sichern.

Somit dient die Aufhebung des Teilgebietes letztlich nur der Klarstellung, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet und kann im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Dies bedeutet insbesondere, dass auf eine frühzeitige Unterrichtung der Bürger, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden kann und direkt die öffentliche Auslegung erfolgen kann.

8. Allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit - Berücksichtigung des Artenschutzes

Durch Teilaufhebung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet.

Ebenso werden keine baulichen Veränderungen vorgenommen, die eine artenschutzrechtliche Prüfung nach BNatSchG erforderlich machen. Eine zusätzliche Beeinträchtigung planungsrechtlicher Arten ist durch die Teilaufhebung daher nicht zu erwarten.

9. Entschädigungsansprüche

Entschädigungsansprüche bei Aufhebung des Planes könnten grundsätzlich für einen Vertrauensschaden (§39 BauGB) oder wegen der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung (§ 42 BauGB) geltend gemacht werden.

Bei der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung kann eine Entschädigung in Geld verlangt werden, wenn der Wert des Grundstücks nicht nur unwesentlich gemindert wird. Bei dem seit über 7 Jahren rechtsverbindlichen Plan wäre aber nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung relevant.

Mit der Grundstückseigentümerin des freien Parkplatz-Grundstücks an der Grafenstraße sind im Vorfeld Gespräche geführt worden, deren Ergebnis es war, dass dort einvernehmlich keine nach dem Bebauungsplan zulässige, 6-geschossige Bebauung gewünscht wird.

Die Überführung in die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB führt somit nicht zu erkennbaren Entschädigungsansprüchen, da sich in dem Teilgebiet seit Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahr 1973 alle Bautätigkeiten im Rahmen dessen bewegten, was auch nach einer Beurteilung auf Basis des § 34 BauGB bzw. des Fluchtlinienplanes zulässig gewesen wäre.

10. Kosten

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes A 18 "Bahnhofstraße" entstehen der Stadt Arnsberg keine Kosten.