



Beschlussvorlage

Drucksache 68/2021

- öffentlich -

Datum: 22.03.2021

Fachbereich	Fachbereich IV		
Federführendes Fachgebiet	FG Stadt- und Umweltplanung, Bauordnung und Bauverwaltung		
Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion	
Rat	23.03.2021	beschließend	TOP

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 613.11 Altstadt; 11. Änderung
hier: Aufstellungsbeschluss

Anlage(n):

Anlage 1 zur VL 68/2021: Auszug aus dem Geodatenportal
Anlage 2 zur VL 68/2021: Änderungsbereich B-Plan

Sachdarstellung:

Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet liegt am innerstädtischen Altstadtring im Bereich Lindengraben. Der Altstadtring umschließt und fasst die Altstadt. Dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Plettenberg (ISEK) ist zu entnehmen, dass die Altstadt und der Altstadtring als Stadträume kaum ablesbar sind (vgl. ISEK S. 58). Dies liegt u.a. an einer geringen baulichen Fassung des Ringes, resultierend aus einer nicht durchgängig geschlossenen Bebauung und einer wenig repräsentativen Gestaltung der öffentlichen Räume sowie Gestaltungsdefiziten der angrenzenden Bebauung. Im Bereich des Plangebiets könnte durch eine Nachverdichtung der Bebauung, insbesondere im Bereich des heutigen Parkplatzes, eine Raumkante geschlossen werden und der Altstadtring stärker gefasst werden. Zur Umsetzung dieses städtebaulichen Ziels besteht die Notwendigkeit im Rahmen einer Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zugunsten der Nachverdichtung zu schaffen.

Abgrenzung des Plangebietes

Das rund 4000m² große Plangebiet befindet sich östlich des innerstädtischen Altstadtrings der Stadt Plettenberg. Im Westen grenzt das Gebiet an die Straße Lindengraben, im Norden an die Straße Im Baumhof, im Osten an bebaute Grundstücke mit gemischter Nutzung und im Süden an die Grünstraße. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke der Gemarkung Plettenberg, Flur 11, Flurstücke 116, 119, 271, 293, 296, 298, 322, 323, 437, 438, 439, 440, 471, 568, 569 sowie teilweise 660 und 615.

Beschreibung des Plangebietes

Im nördlichen Teil des Plangebiets befindet sich zurzeit eine gemischte Nutzung bestehend aus einem nichtstörenden Gewerbebetrieb, einem Wohnhaus sowie einem Gebäude mit einem Schankbetrieb in der Erdgeschosszone und darüber liegender Wohnnutzung. Im Süden davon grenzt eine Parkplatzfläche an. Die Stellplätze sind zum Teil öffentlich und privat. Die öffentlichen Stellplätze haben eine zeitliche Beschränkung. Südlich des Parkplatzes schließt wiederum eine Bebauung mit einer typischen Kerngebietsnutzung (Bank, Friseur, Apotheke, Arztpraxen, Wohnungen etc.) an.

Rechtliche Grundlagen

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 613 „Altstadt“. Der Plan setzt für die heute überbauten Grundstücke überbaubare Grundstücksfläche mit den Nutzungen Misch- und Kerngebiet fest. Für das Mischgebiet ist hier eine offene Bauweise, bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 sowie zwei bis drei Vollgeschossen angedacht. Das Kerngebiet ist mit einer geschlossenen Bauweise, bei einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschossflächenzahl von 2,2 sowie drei bis fünf Vollgeschossen festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert.

Im Bereich des heutigen Parkplatzes ist nichtüberbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Lediglich Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO können zugelassen werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als gemischte Baufläche dar.

Wahl des Verfahrens

Es wird empfohlen, die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die vorliegende Planung dient der Nachverdichtung von zentrenrelevanten Misch- und Kerngebietsflächen im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen ist durch den Bebauungsplan nicht gegeben. Hieraus folgt, dass die Anwendung des § 13a BauGB planungsrechtlich möglich und geboten ist. Die Größe der zulässigen Grundfläche liegt unter dem unteren Schwellenwert des § 13a BauGB und entspricht somit den Vorgaben des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Aufgrund dieser Zulässigkeit erfolgt die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Nach § 13 a Abs. 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Änderungsplanungen zulässig.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB. Entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 6 Abs. 5 S. 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Beschlussvorschlag:

Für den Bebauungsplan Nr. 613.11 Altstadt; 11. Änderung wird gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB der Aufstellungsbeschluss gefasst.

In Vertretung

Steinhoff

Anderung
513.1

im Baumhof

C

NDSTÜCKT
MEIN-

MK 9
GRZ 1,0
GFZ 1,6
II

MI 0
GRZ 0,4
GFZ 1,0
II-III

MK 9
GRZ 1,0
GFZ 2,2
III

514.1
Anderung
5.1.85

IM EG

MK 9
GRZ 1,0
GFZ 2,2
I-IV

ab 1.06

IM EG

im Wieden