



Gemeinde Altenbeken

Verwaltungsvorlage

BA/026/12

Amt	Bauamt
Abteilung	
Berichterstatter	Pelizäus, Ewald

Vorlagen-Datum	17.02.2012
----------------	------------

Gremium	Termin	TOP-Nr.	Öffentlichkeitsstatus
Bau- und Verkehrsausschuss	08.03.2012		öffentlich

Betreff: 3. Änderung des Bebauungsplanes "Im Bruche"

Sach- und Rechtslage:

Anlässlich der seinerzeit durch die Handballsportgemeinschaft (HSG) geplanten Umbaumaßnahmen an der Zweifachsporthalle in Altenbeken wurde durch den Rat der Gemeinde schließlich am 02.04.2009 folgender Beschluss gefasst:

„Der Bebauungsplan „Im Bruch“ soll dahingehend geändert werden, dass die im Bebauungsplan festgesetzte südliche Baugrenze im Bereich der West-Ost-Erstreckung der Sporthalle um 3,50 m in südliche Richtung verschoben wird, sodass der Abstand zwischen der Baugrenze und dem südlich angrenzenden Grundstück im Bereich der Sporthalle von 10,50 m auf 7,00 m verringert wird. Durch die v.g. Verschiebung der Baugrenze wird die im Bebauungsplan festgesetzte Sonderbaugebietsfläche „Schule“ entsprechend erweitert.

Zum Zwecke der Digitalisierung des Planungsrechts sollen im Rahmen der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplanes darüber hinaus die bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes in einen Plan zusammengeführt und der Plan an die aktuellen Rechtsgrundlagen sowie den aktuellen Gebäudebestand angepasst werden.“

Im Rahmen der Aufarbeitung des Bebauungsplanes hatte sich herausgestellt, dass der Plan im Jahre 1972 (vor der Gemeindegebietsreform) derart geändert wurde, dass im rückwärtigen Bereich von 4 bereits bebauten Grundstücken jeweils ein weiterer Bauplatz festgesetzt wurde. Aufgrund z.T. fehlender Erschließungsmöglichkeiten für die Grundstücke und der Nähe dieser Flächen zum Schulzentrum sollte die Bebaubarkeit des rückwärtigen Bereiches für diese 4 Grundstücke zurückgenommen werden. Darüber hinaus sollten die im Plan festgesetzten Baufenster an den aktuellen Gebäudebestand angepasst und hierbei etwaige bauliche Erweiterungen / Nachverdichtungen berücksichtigt werden.

Herr Caspari vom Planungsbüro Hoffmann & Stakemeier hat dem Ausschuss in der Sitzung am 20.01.2010 einen Vorentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes vorgestellt. Zu den einzelnen Änderungspunkten ist in der Niederschrift zu dieser Bauausschusssitzung folgendes vermerkt:

Änderungspunkt 1 (Heranrücken der südlichen Baugrenze bis auf 7,00 m an das südlich angrenzende Grundstück):

...

Der Ausschuss stimmte dem geplanten Änderungspunkt einstimmig zu.

Änderungspunkt 2 (Herausnahme der überbaubaren Fläche nordöstlich des Schulzentrums aufgrund u.a. fehlender Erschließung):

Herr Caspari erklärte, dass für die 4 Baugrundstücke die Bebaubarkeit des rückwärtigen Bereiches zurückgenommen werden sollte, da diese Flächen keine rechtlich gesicherte Erschließung haben und eine Bebauung dieser Bereiche sehr nah an das Schulzentrum heranrücken würde. Hierdurch wären immissionsschutzrechtliche Probleme vorprogrammiert. Im Gegenzug sollten die bestehenden Baufenster vergrößert und die festgesetzten Baulinien durch Baugrenzen ersetzt werden. Hierdurch solle den Eigentümern der Flächen mehr Flexibilität bei Modernisierungs- oder Anbauabsichten für die bestehenden Wohnhäuser gegeben werden. Im Ausschuss folgte eine kontroverse Diskussion, ob die Bebaubarkeit für die 4 Grundstücke zurückgenommen werden soll oder nicht. Herr Hoffmann erklärte, dass die Eigentümer der Flächen z.T. strikt gegen eine Rücknahme der Bebaubarkeit der rückwärtigen Bereiche seien und Herr Pelizäus erklärte auf entsprechende Nachfrage von Herrn Keuter, dass eine Erschließung der rückwärtigen Bereiche grundsätzlich auch von der Kuhlbornstraße aus denkbar sei. Herr Caspari wies darauf hin, dass der Kreis Paderborn im formellen Änderungsverfahren aller Voraussicht nach ein Lärmgutachten fordern würde, um zu klären, ob für die hier in Rede stehenden Flächen überhaupt die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte eingehalten werden. Man solle sich durch die Beibehaltung des Baurechts in den rückwärtigen, bislang unbebauten Bereichen „nicht die Probleme ins Haus holen“, sondern vielmehr – da die immissionsschutzrechtliche Problematik erkannt sei – die Bebaubarkeit dieser Flächen zurücknehmen. Herr Wessels erklärte, dass man sich Bauaktivitäten und bauliche Nachverdichtungen liebend gerne wünsche, gab aber zu Bedenken, dass im Plangebiet bereits immissionsschutzrechtliche Konflikte insbesondere zwischen den Parkplätzen und der Wohnbebauung vorliegen.

Der Ausschuss fasste schließlich mehrheitlich den Beschluss, die Bebaubarkeit der rückwärtigen Bereiche für die 4 Grundstücke unverändert im Plan zu belassen. Die festgesetzten Baulinien sollen allerdings durch Baugrenzen ersetzt werden, während die bestehenden Baufenster entlang der Kuhlbornstraße nicht vergrößert werden.

Änderungspunkt 3 (Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen westlich der Winterbergstraße an den Gebäudebestand sowie Anpassung der Straßenverkehrsfläche an den Bestand):

Ohne weitere Aussprache stimmte der Ausschuss dem geplanten Änderungspunkt einstimmig zu.

Änderungspunkt 4 (Anpassung der überbaubaren Flächen; Ersatz der Baulinien durch Baugrenzen):

Herr Caspari erklärte, dass für das Gebäude Ossensteg 11a bislang keine überbaubare Grundstücksfläche im Bebauungsplan festgesetzt sei. Für dieses Gebäude solle deshalb ein Baufenster eingerichtet werden, das an die überbaubaren Flächen der östlich angrenzenden Grundstücke angepasst werden soll. Im Ausschuss wurde die Größe des Baufensters für das Grundstück Ossensteg 11a kritisch hinterfragt, da sich gerade hier bereits bestehende immissionsschutzrechtliche Konflikte verschärfen könnten, sofern durch die Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein weiteres vorgelagertes Wohnbauvorhaben auf dem Grundstück geschaffen würden.

Der Ausschuss sprach sich deshalb dafür aus, das Baufenster für dieses Grundstück so auszugestalten, dass kein weiteres Wohnbauvorhaben auf dem Grundstück errichtet werden kann.

Änderungspunkt 5 (Anpassung der Straßenverkehrsflächen (Gardeweg) an den Bestand):

... Der Ausschuss stimmte dem geplanten Änderungspunkt einstimmig zu.

Die übrigen Änderungspunkte (textliche Festsetzungen) fanden die einstimmige Zustimmung des Ausschusses und können – neben den v.g. anderen Änderungspunkten – der Sitzungspräsentation entnommen werden, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist.

Die beschlossenen Änderungen sind in dem in der Anlage beigefügten Planentwurf eingearbeitet.

Wie schon in den Ausführungen zum Änderungspunkt 2 angeführt, ist für das formelle Bauleitplanverfahren eine immissionsschutzrechtliche Überprüfung notwendig. Auch vor dem Hintergrund einer möglichen Überplanung des GE-Gebietes in dem Bebauungsplangebiet "Im Bruche" ist ein solches Schallgutachten notwendig.

Die notwendigen Berechnungen wurden durch das Planungsbüro Akus GmbH, Bielefeld vorgenommen. Die Ergebnisse des Schallgutachtens und die möglichen Auswirkungen auf die Bauleitplanung sollen in der Sitzung vorgestellt werden. Die oben angeführten, bereits beschlossenen Änderungspunkte wurden zudem in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Unter Berücksichtigung der neu gewonnenen Erkenntnisse sollte der Ausschuss das weitere planungsrechtliche Verfahren beraten.