STADT BECKUM
DER BÜRGERMEISTER

Federführung:	Fachbereich Stadtentwicklung
Beteiligte/r:	Fachbereich Umwelt und Bauen Demografiebeauftragter
Auskunft erteilt:	Herr Herbst
Telefon:	02521 29-160

Vorlage

2012/0123
öffentlich

Bebauungsplan Nr. 60.1 „Erweiterung Obere Brede“

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch

Beratungsfolge:

28.08.2012	Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie, Umwelt- und Klimaschutz	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60.1 „Erweiterung Obere Brede“ für den Bereich des bisherigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Landmaschinen Stücker“ wird gemäß § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch beschlossen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine Angleichung der baulichen Rahmenbedingungen auf dem Gelände des Betriebs Stücker an die Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 60 „Obere Brede/Tuttenbrock“ erfolgen.

Kosten/Folgekosten

Es entstehen Sach- und Personalkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind.

Finanzierung

Es entstehen keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Begründung:

Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung der Bauleitpläne erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), erster Teil. Die einzelnen Rechtsgrundlagen sind in der Erläuterung und im Beschlussvorschlag genannt.

Demografischer Wandel

Ein Aspekt des demografischen Wandels sind sinkende Einwohnerzahlen. Bundesweit ist nach neun Jahren sinkender Bevölkerungszahlen im Jahre 2011 erstmals wieder ein Zuwachs von rund 92.000 Menschen auf rund 81,8 Millionen Menschen zu verzeichnen, was durch eine erhöhte Zuwanderung begründet ist. Das Bild in den Städten und Gemeinden stellt sich sehr unterschiedlich dar. Während einige deutliche Zuwachsraten haben, sind in der Mehrzahl sinkende Einwohnerzahlen festzustellen.

In der Stadt Beckum sind seit dem Jahr 2003 (rund 38.000 Einwohnerinnen und Einwohner) kontinuierliche Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen [Stand zum 31.12.2011 laut statischem Landesamt „Information und Technik Nordrhein-Westfalen“ (IT.NRW): 36.595]. Vor diesem Hintergrund ist u. a. die Entwicklung bestehender Gewerbeflächen zur grundsätzlichen Stärkung des Standortes Beckum eine Zielsetzung, da bei Ansiedlung oder Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe Arbeitplätze entstehen.

Erläuterungen

Umgrenzung

Der Bebauungsplan umfasst den gesamten Geltungsbereich des bisherigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Landmaschinen Stücker“. Er wird im Nordosten begrenzt durch die Neubeckumer Straße, im Südosten durch den im Bebauungsplan Nr. 60 „Obere Brede/Tuttenbrock“ gelegenen Fußweg zwischen der Neubeckumer Straße und dem Gewerbegebiet Obere Brede an der A2, im Südwesten durch den im Bebauungsplan Nr. 60 gelegenen Fußweg in Richtung Tuttenbrocksee und im Nordwesten durch die im Bebauungsplan Nr. 60 gelegene Planstraße B und das dort angrenzende GE 1.

Der aktuelle Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Landmaschinen Stücker“ ist seit dem 27.05.2008 in Kraft.

Anlass für die Aufstellung war das Ansiedlungsvorhaben der Stücker Landtechnik im zukünftigen Gewerbegebiet Obere Brede/ Tuttenbrock. Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan konnte das Planverfahren beschleunigt werden und die Ansiedlung deutlich vor Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Obere Brede/ Tuttenbrock“ erfolgen.

Mit Wirkung vom 11.09.2011 hat auch der Bebauungsplan Nr. 60 „Obere Brede/ Tuttenbrock“ Rechtskraft erlangt.

Mit Schreiben vom 11.06.2012 beantragt die Eigentümerin nunmehr die Anpassung der Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Landmaschinen Stücker“, insbesondere bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche, an die im benachbarten Gewerbegebiet geltenden Maße. Hintergrund ist der Wunsch nach einer stärkeren (baulichen) Nutzbarkeit des Grundstückes. Weiteres ist dem Antrag zu entnehmen (siehe Anlage).

Städtebauliche Bewertung

Der jetzige vorhabenbezogene Bebauungsplan beschränkt die Bebaubarkeit im Wesentlichen auf den bereits bebauten Bereich des heutigen Landmaschinenhandels. Die übrige Fläche ist überwiegend als „Ausstellungsfläche“ festgesetzt. Vorgegeben ist insgesamt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3.

Im benachbarten Bebauungsplan Nr. 60 „Obere Brede/ Tuttenbrock“ ist durchgehend eine – für Gewerbegebiete übliche – GRZ von 0,8 festgesetzt. Zielsetzung einer hohen GRZ ist eine hohe Ausnutzbarkeit der Grundstücke und der erfolgten – teuren – Erschließung verbunden mit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Vor diesem Hintergrund und der Vergleichbarkeit der Grundstückslage ist aus planerischer Sicht eine stärkere Inanspruchnahme der Flächen im bereits erschlossenen Plangebiet „Landmaschinen Stücker“ für gewerbliche Zwecke wünschenswert.

Die wesentlichen Änderungen beziehen sich auf

- eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche,
- eine Erhöhung der GRZ (von 0,3 auf 0,8) und
- eine allgemeine gewerbliche Nutzbarkeit (analog den GE1-Flächen im Bebauungsplan Nr.60).

Beibehalten werden müssen im Wesentlichen

- die Möglichkeit der Nutzung der Betriebsleiterwohnung,
- die Möglichkeit der Nutzung „Handel mit Landmaschinen“,
- die als Ausgleichsflächen festgesetzten Flächen und
- der Sicht- und Lärmschutzwall in Richtung der Bestandsbebauung

Eine Änderung der Festsetzungen steht unter dem Vorbehalt der gutachterlichen Überprüfung der Machbarkeit. Insbesondere hinsichtlich der Thematiken Abstandsflächen/Lärm sowie Umweltschutz/ Ausgleichsflächen sind entsprechende Gutachten erforderlich.

Der Investor hat zugesagt, sämtliche Kosten die mit der Erstellung des Bebauungsplanes wie auch ggf. erforderlicher Gutachten entstehen, zu tragen. Diese Zusage soll im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB rechtlich fixiert werden.

Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass im weiteren Verfahren auch die Anpassung des bestehenden Durchführungsvertrages vom 06./08.02.2006 in der Fassung der 1. Änderung vom 24.04.2008 unter Berücksichtigung der künftigen Regelungen des Bebauungsplanes erfolgen muss.

Da es sich um einen bereits überplanten, gewerblich genutzten Bereich handelt, kann die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen.

Anlage(n):

Antrag der Firma Stücker vom 11.06.2012