



Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung

Beteiligte/r: Demografiebeauftragter

Auskunft erteilt: Herr Herbst
Telefon: 02521 29-160

Vorlage

2012/0185
öffentlich

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.3 "Oststraße/Stromberger Straße"

Aufstellungsbeschluss, Offenlagebeschluss

Beratungsfolge:

11.12.2012 Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie,
Umwelt- und Klimaschutz

Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bauungsplanes Nr. 10.3 „Oststraße/Stromberger Straße“ für die Flurstücke 1649 und 1650, Gemarkung Beckum, Flur 6 wird in den in der Anlage 1 zur Vorlage dargestellten Grenzen gemäß § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 13 a Baugesetzbuch beschlossen.

Die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bauungsplanes Nr. 10.3 „Oststraße/ Stromberger Straße“ gemäß § 3 Absatz 2 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch wird beschlossen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.3 soll auf dem Grundstück eine Büronutzung als Hauptnutzung ermöglicht werden. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Kosten/Folgekosten

Es entstehen Personal- und Sachkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind.

Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Begründung:

Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches, 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 Bereitstellung von Gewerbeflächen zur grundsätzlichen Stärkung des Standortes Beckum eine Zielsetzung, da bei Ansiedlung oder Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe Arbeitsplätze entstehen. Im Hinblick auf den momentan ausreichenden Vorrat an Baugrundstücken im Stadtgebiet von Beckum kann grundsätzlich auf einen Teilbereich einer Wohnbaufläche in der Innenstadt verzichtet

werden und einer Büronutzung zugeführt werden.

Erläuterungen

Die Fläche umfasst die Flurstücke 1649 und 1650 der Gemarkung Beckum, Flur 6. Sie wird begrenzt:

- Im Norden von der Gerhard-Gertheinrich-Straße,
- im Westen von der Sternstraße (B 61) und
- im Osten und Süden von den angrenzenden Grundstücken Gerhard-Gertheinrich-Straße 12 sowie Sternstraße 23 bis 27.

Zielsetzung der Änderung ist die Ermöglichung einer intensiveren Nutzung der Fläche zu Büro Zwecken. Die bisherige Festlegung als Allgemeines Wohnen (WA) unterliegt insbesondere entlang der Sternstraße (B 61) erheblichen Einschränkungen durch den Verkehrslärm. In dem betroffenen Gebiet werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise erheblich überschritten. Im derzeitigen Bebauungsplan mussten Lärmschutzmaßnahmen für Neubauten (Schallschutzfenster) festgesetzt werden. Unter den heutigen Maßgaben sind Büronutzungen in Gebäuden nur untergeordnet zulässig (weniger als 50 % der Fläche). Mit der Änderung in ein Mischgebiet (MI) wird das Ziel verfolgt, diesen weniger lärmsensiblen Nutzungen auch als Hauptnutzung die Ansiedlung zu ermöglichen.

Durch die Beschränkung der allgemein in Mischgebieten zulässigen gewerblichen Nutzungen auf „Geschäfts- und Bürogebäude“ bleiben die Interessen der angrenzenden Wohnnutzungen gewahrt. Durch eine Änderung des Baufensters (Orientierung parallel zur Sternstraße) soll zudem eine stärkere Schallschutzfunktion für die dahinter liegenden Wohnbereiche unterstützt werden.

Zugleich soll durch die Ermöglichung der Zulassung nicht störender gewerblicher Nutzungen (Geschäfts- und Bürogebäude) der Stadtkern in seiner Funktion als Arbeitsstätte gestärkt werden.

Die sonstigen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes sollen im Wesentlichen weiterhin Gültigkeit behalten.

Der als Anlage 3 beigefügte Gestaltungsplan wurde bereits in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Demografie, Umwelt- und Klimaschutz am 31. Oktober 2012 vorgestellt (vergleiche Vorlage 2012/0171 – Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.03 „Oststraße/Stromberger Straße“).

Das Verfahren wird gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4 c BauGB „Überwachung“ der Umweltauswirkungen ist nicht anzuwenden.

Ebenso kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB verzichtet werden.

Mit der förmlichen Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 BauGB soll parallel auch die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Beckum wird im Zuge einer sogenannten Berichtigung in eine gemischte Baufläche geändert.

Anlage(n):

1. Darstellung des Änderungsbereiches
2. Auszug aus dem Bebauungsplan
3. Gestaltungsplan