



Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung
Beteiligte/r: Demografiebeauftragter

Vorlage

Auskunft erteilt: Herr Herbst
Telefon: 02521 29-160

2015/0051
öffentlich

Bebauungsplan Nr. 60.1 „Erweiterung Obere Brede“

Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie
25.03.2015 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 60.1 „Erweiterung Obere Brede“ für den Bereich des bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Landmaschinen Stücker“ wird gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch beschlossen.

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

In einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch, von dem Umweltbericht nach § 2 a Baugesetzbuch und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 Baugesetzbuch, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4 c Baugesetzbuch „Überwachung“ der Umweltauswirkungen ist nicht anzuwenden.

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 / Tutenbrock“ 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

In der Stadt Beckum sind seit dem Jahr 2003 (rund 38.000 Einwohnerinnen und Einwohner) kontinuierliche Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen [Stand zum 31. Dezember 2013 laut statischem Landesamt „Information und Technik Nordrhein-Westfalen“ (IT.NRW) auf Basis des Zensus 2011: 35.909]. Vor diesem Hintergrund ist unter anderem die Entwicklung bestehender Gewerbeflächen zur grundsätzlichen Stärkung des Standortes Beckum eine Zielsetzung, da bei der Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe Arbeitsplätze entstehen und gesichert werden.

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.

Mit Schreiben vom 11. Juni 2012 beantragt die Eigentümerin der Grundstücksflächen die Anpassung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Landmaschinen Stücker“ an das Maß der baulichen Nutzung und an die Bemessung der überbaubaren Grundstücksflächen die im benachbarten neuen Gewerbegebiet „Obere Brede an der A 2“ gelten. Der bisher geltende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Landmaschinen Stücker“ ist seit dem 27. Mai 2008 rechtskräftig und 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 – Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

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.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Demografie, Umwelt- und Klimaschutz am 28. August 2012 wurde dazu der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 60.1 „Erweiterung Obere Brede“ für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Landmaschinen Stücker“ gefasst. Da es sich um ein bereits gewerblich genutztes Grundstück unterhalb der maßgeblichen Schwellengrößen handelt, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Baugesetzbuch erfolgen. Der Flächennutzungsplan stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dar (siehe auch Vorlage 2012/0123 – Bebauungsplan Nr. 60.1 „Erweiterung Obere Brede“, Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 13 a Baugesetzbuch).

In einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch wurde der Investor nachfolgend zur Übernahme aller Planungsleistungen verpflichtet (siehe auch Vorlage 2012/0162

– Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Planungskosten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60.1 „Erweiterung Obere Brede“).

Es ist weiterhin vorgesehen, Regelungen aus dem Durchführungsvertrag zum ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in einen neuen städtebaulichen Vertrag zu überführen, der vor der Empfehlung für den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 60.1 vorgelegt wird.

Bei der Planerarbeitung wurde ergänzend zu den üblichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 60 die Möglichkeit der Nutzung der Betriebsleiterwohnung, die Möglichkeit der Nutzung „Handel mit Landmaschinen“ sowie die als Ausgleichsflächen festgesetzte Flächen und der festgesetzte Sicht- und Lärmschutzwall in Richtung der Bestandsbebauung gesichert.

In einer Vorabstimmung mit dem Sachgebiet Immissionsschutz des Bauamtes des Kreises Warendorf wurden die gewerbliche Baufläche gemäß Abstandserlass Nordrhein-Westfalen gegliedert.

Bei der daraufhin erfolgte Erarbeitung eines ersten Bebauungsplanentwurfes im Frühjahr 2014 zeigte sich in einer Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Demographie, Umwelt und Klimaschutz am 7. Mai 2014, dass noch eine eingehendere Betrachtung der mit dem Bebauungsplan eröffneten Bebauungsmöglichkeiten gegenüber der anschließenden Wohnbebauung an der Neubeckumer Straße erforderlich wird. Die Vorlage 2014/0075 „Bebauungsplan Nr. 60.1 „Erweiterung Obere Brede“ – Beschluss zur öffentlichen Auslegung“ wurde daraufhin abgesetzt.

In dem daraufhin folgenden Erörterungsprozess mit der Antragstellerin wurde festgelegt, dass gegenüber der ursprünglich vorgesehenen baulichen Ausnutzung die zukünftig zulässige Gebäudehöhe nunmehr auf einer Breite von 25 m zur anschließenden Wohnbebauung auf maximal 139,50 m über NN reduziert wird. Aufgrund der bestehenden Geländehöhe kann somit entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze nur noch ein rund 8 m hohes gewerbliches Gebäude entstehen. Die reduzierte Gebäudehöhe orientiert sich dabei an der Bestandshöhe der angrenzenden Wohngebäude. Auf dem übrigen Grundstück soll weiterhin die bereits in vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte maximale Höhe von 143 m über NN gelten. Die Höhe ergibt sich durch den Bestandsbaukörper mit rund 12 m.

Die Baugrenze entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze wurde gegenüber der ersten Planung nochmal auf der gesamten Länge um 3 m zurückgenommen. Mit dem weiterhin festgesetzten Sichtschutzwall ergibt sich somit ein Mindestabstand von 28 m zwischen einem zukünftigen gewerblichen Baukörper und der nächsten angrenzenden Wohnnutzung.

Weiterhin erfolgte im Herbst 2014 noch eine ergänzende Pflanzung von 30 hochstämmigen Laubbäumen entlang des Wallfußes zur Grundstücksgrenze. Mit den bereits 2012 gepflanzten 9-reihigen Strauchpflanzung auf dem Sichtschutzwall ist nunmehr davon auszugehen, dass in den nächsten Wachstumsperioden ein komplett eingegrünter Charakter entlang des als Rad- und Fußweg genutzten Teilstücks der Neubeckumer Straße (ehemals Grünen Weg) entsteht.

Die drei Maßnahmen sind geeignet, insgesamt eine städtebauliche Staffelung zwischen der gewerblichen Nutzung und der bestehenden Wohnbebauung entlang der Neubeckumer Straße zu erreichen. Mit den direkten Anliegern wurden die zukünftig geplanten Bebauungsmöglichkeiten auf dem Gewerbegrundstück erörtert.

Die Verwaltung empfiehlt daher, für den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf nunmehr die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch zu beschließen.

In der Sitzung werden Vertreter der Antragstellerin den vorliegenden Bebauungsplanentwurf vorstellen.

Anlage(n):

ohne