



Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung
Beteiligte(r): Fachbereich Jugend und Soziales
Fachbereich Recht, Sicherheit und Ordnung
Ratsbüro/Demografiebeauftragter
Auskunft erteilt: Herr Herbst
Telefon: 02521 29-160

Vorlage

2015/0284
öffentlich

**Geplante Errichtung einer Wohnanlage mit 48 barrierefreien Wohnungen,
16 Plätzen für betreutes Wohnen und einer Praxis an der Elmstraße
Überarbeitete Planung nach Durchführung der Eigentümerversammlung**

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie
09.12.2015 Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Die vorgestellte Planung zur geplanten Errichtung einer Wohnanlage mit 48 barrierefreien Wohnungen, 16 Plätzen für betreutes Wohnen und einer Praxis an der Elmstraße wird zur Kenntnis genommen.

Kosten/Folgekosten

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

Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Begründung:

Rechtsgrundlagen

Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuches und der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen.

Demografischer Wandel

In der Stadt Beckum waren in dem Zeitraum von 2003 (rund 38.000 Einwohnerinnen und Einwohner) bis 2013 (Stand zum 31. Dezember 2013 laut statischem Landesamt „Information und Technik Nordrhein-Westfalen“ – IT.NRW; auf Basis des Zensus 2011: 35.909) kontinuierlich Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen.

Im Jahre 2014 war hingegen ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen (Stand zum 31. Dezember 2014 laut IT.NRW auf Basis des Zensus 2011: 36.065). Diese positive Entwicklung bedeutet jedoch keine Trendumkehr.

Vor diesem Hintergrund ist neben der Bereitstellung von attraktiven Wohnbauflächen zur grundsätzlichen Stärkung des Standortes Beckum auch die Nutzung von Bestandsflächen für Wohnzwecke eine Zielsetzung, um ein ausreichendes Wohnraumangebot zu ermöglichen.

Erläuterungen

Die städtebauliche Rahmenplanung für die Innenstadt Beckum aus dem Jahre 1988 hatte bereits zum Ziel, die damals noch gewerblich genutzte Fläche zwischen Elmstraße und Kalkstraße einer neuen Nutzung zuzuführen. Aufgrund der zentralen Lage ist die Fläche seinerzeit als mögliche innenstadtnahe Wohnbaufläche benannt worden. Mit der Aufgabe des Produktionsbetriebes für den Behälterbau im Jahr 1993 entstand zudem die Zielsetzung die untergenutzte Brachfläche für eine Nachfolgenutzung zu reaktivieren. Diese Ziele wurden in den beiden nachfolgenden integrierten Handlungs- und Maßnahmenkonzepten für die Innenstadt Beckum von 2000 und 2012 beibehalten und fortgeschrieben.

In der Sitzung des STEA am 27. Oktober 2015 hat nun der Eigentümer der Fläche seine Planungen zur zukünftigen Nutzung vorgestellt (BV 2015/0222). Neben 2 Gruppen mit jeweils 8 Plätzen für betreutes Wohnen sollen circa 48 barrierefreie Wohnungen und eine Praxis entstehen.

Obwohl die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich ist, sondern eine Baugenehmigung nach § 34 Baugesetzbuch angestrebt wird, soll das Projekt mit den umliegenden Eigentümern in einem offenen Dialog kommuniziert werden. Hierzu fand am 4. November 2015 mit den Eigentümerinnen und Eigentümern an der Elm- und Kalkstraße sowie den innerhalb des Baublockes Betroffenen eine Versammlung statt, in welcher der Investor und der planende Architekt das Projekt vorgestellt haben. Der Flächenpool NRW hat die Veranstaltung moderiert.

Es waren circa 70 Eigentümerinnen und Eigentümer anwesend. Das Vorhaben wurde grundsätzlich begrüßt und eine Wohnbebauung an der Stelle für richtig befunden. Fragen zum Untergrund und den Abrissarbeiten wie auch zum Abstand der neuen Bebauung zu den vorhandenen Häusern und Gärten konnten geklärt werden.

Bedenken wurden im Wesentlichen bezüglich des fließenden und ruhenden Verkehrs geäußert.

Die Anliegerinnen und Anlieger der Elmstraße befürchten nach der bereits erfolgten Verkehrszunahme durch die Schließung des Nordrings nun durch die Anlage beider Tiefgaragenzufahrten des Komplexes Ellinghaus zur Elmstraße eine weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Die Hinweise der Verkehrsbehörde, dass sich das Verkehrsaufkommen statistisch unauffällig und einer Wohnstraße entsprechend darstelle, wurden von den Anliegern skeptisch gesehen.

Die Stadt Beckum sagte zu, eine Verkehrszählung in der Elmstraße kurzfristig durchzuführen, um hier Klarheit zu schaffen. Die Ergebnisse werden – vorbehaltlich der Erhebungsbedingungen vor Ort (Witterung) – zur Sitzung vorliegen.

Ebenso nahm der Investor die Bedenken auf und beauftragte sein Planungsbüro, die Verlegung der Zufahrt einer der beiden Tiefgaragen an die Kalkstraße nochmals zu prüfen.

Bisher habe man diese Variante verworfen, auch weil dadurch gegebenenfalls weniger Stellplätze auf dem Gelände geschaffen werden könnten.

Dieses würde dem 2. Bedenkenkomplex der Anliegerinnen und Anlieger zuwiderlaufen, dass durch das Vorhaben möglicher Weise Stellplätze im öffentlichen Straßenraum entfallen könnten beziehungsweise sich der Parkdruck durch weitere Anwohnerinnen und Anwohner verstärken könnte.

Wie bereits im Ausschuss dargestellt, wird von Seiten des Investors davon ausgegangen, dass Stellplätze im öffentlichen Raum nicht entfallen müssten, jedoch das heutige alternierende Parken eventuell neu angeordnet werden müsste. Auch hier sagte der Investor eine erneute Prüfung durch das Planungsbüro zu.

Die vertiefte Prüfung des Planungsbüros bezüglich der Zufahrtssituation zu den Tiefgaragen liegt dieser Vorlage bei (Anlagen).

Im Ergebnis lässt sich eine Zufahrt zu einer der Tiefgaragen von der Kalkstraße aus einrichten, jedoch würden dadurch Stellplätze entfallen und oberirdischer Verkehr würde in den Innenbereich des Blockes gezogen. Hinzu treten Einschränkungen im Bauablauf.

In der Gesamtschau überwiegen daher erkennbar die Nachteile einer solchen Variante.

Die Untersuchungsergebnisse werden vom Planungsbüro in der Sitzung vorgetragen.

Diese Ergebnisse sollen, wie bereits in der ersten Eigentümerversammlung angekündigt, nunmehr in einer 2. Versammlung mit den Eigentümerinnen und Eigentümern besprochen werden.

Anlage(n):

Anlage 1 Skizzen der geprüften Alternativen

Anlage 2 Stellungnahme „Fritzen + Müller-Giebeler mit Auflistung der Prüfaspekte.