



Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung
Beteiligte(r): Demografiebeauftragter

Vorlage

Auskunft erteilt: Herr Denkert
Telefon: 02521 29-170

2016/0078
öffentlich

Geplante Wohnbauentwicklung am Sudhoferweg und an der Neustraße

Projektvorstellung

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie
31.05.2016 Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Die Projektvorstellung der Investoren zur geplanten Wohnbauentwicklung am Sudhoferweg und an der Neustraße 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

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen werden Bauleitplanverfahren erforderlich, welche auf der Grundlage des Baugesetzbuches erster Teil (BauGB) durchgeführt werden.

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 statistischem 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

Der Eigentümer der Fläche zwischen dem Sudhoferweg und der Eisenbahntrasse der Westfälischen Landes-Eisenbahn GmbH (WLE) möchte auf diesem Teil des Geländes der ehemaligen Firma Gebrüder Hagemann eine Wohnbauentwicklung vorantreiben. Einbezogen werden sollen auch die Flächen unmittelbar an der Neustraße, die mehrheitlich einem zweiten Eigentümer gehören. Die vorgesehenen Flächen sind in dem als Anlage beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit einer gestrichelten Linie eingefasst.

Am Sudhoferweg ist vorgesehen, in Anlehnung an die beiden bereits vorhandenen ehemaligen „Fabrikantenvillen“ zwei weitere großzügig geschnittene Wohnbaugrundstücke zu entwickeln. Im nördlich angrenzenden Bereich bis zur WLE-Trasse sollen weitere Wohnbaugrundstücke für die Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern entstehen. Entlang der Neustraße sollen einerseits die vorhandenen gemischt oder als Büros genutzten Flächen gesichert und andererseits die im Eckbereich des Sudhoferwegs und der Neustraße gelegenen bisher unbebauten Grundstücke ebenfalls für eine Wohnnutzung entwickelt werden. Hier könnten zweigeschossige, verdichtete Wohnhäuser entstehen. Insgesamt könnten auf der Fläche nach den derzeitigen Vorstellungen circa 20 neue Baugrundstücke entstehen.

Die Fläche liegt im Innenbereich des Ortsteils Beckum. Aufgrund der Größe der Fläche ist eine unmittelbare Bebaubarkeit nach § 34 BauGB jedoch weitestgehend nicht gegeben. Erforderlich wäre dementsprechend die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Einen entsprechenden Antrag hat der Eigentümer bereits gestellt. Die Kosten für die Entwicklung des Geländes wären vom Eigentümer zu tragen.

Die westlich und südlich angrenzenden Bereiche stellen sich bereits heute als Wohnsiedlungsbereiche dar, die nunmehr über den Sudhoferweg beziehungsweise die Neustraße hinweg ausgeweitet würden. Städtebaulich würde hierdurch eine innerstädtisch gelegene Brachfläche genutzt. Eine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist, wie intensiv in den vergangenen Sitzungen zum Thema Wohnbauflächenentwicklung diskutiert, durchaus festzustellen und würde im Osten des Stadtteils Beckum neue Bauflächen verfügbar machen.

Der östlich angrenzende Bereich des Geländes der ehemaligen Firma Gebrüder Hagemann ist geprägt von gewerblichen Nutzungen, die zum Teil noch in Betrieb sind. Diese Flächen sollen nicht mit einbezogen werden. Bindeglied oder – im Sinne einer lärmbezogenen Betrachtung – Trennung zwischen diesen beiden unterschiedlich strukturierten Flächen ist die ehemalige Werkshalle der ehemaligen Firma Gebrüder Hagemann, die momentan als Flüchtlingsunterkunft genutzt wird. Diese stellt einen Übergang beziehungsweise Puffer zwischen den beiden Nutzungsbereichen dar.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Beckum ist die Fläche teilweise als Mischfläche, teilweise als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan müsste entsprechend geändert werden.

Die Planungen werden in der Sitzung von den Flächeneigentümern vorgestellt.

Anlage(n):

Skizze Grundstücksentwicklung am Sudhoferweg und an der Neustraße