



Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung
Beteiligte(r): Demografiebeauftragter

Vorlage

Auskunft erteilt: Herr Denkert
Telefon: 02521 29-170

2016/0264
öffentlich

Bebauungsplan Nr. 60.4 „Obere Brede – West“

Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie
22.11.2016 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60.4 „Obere Brede - West“ wird gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten auf den bereits im Bebauungsplan Nr. 60 festgesetzten Gewerbe- und Industrieflächen optimiert und planungsrechtlich abgesichert werden. Die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle soll als gewerbliche Baufläche festgesetzt werden.

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 Änderungen der bestehenden Bebauungspläne werden auf Grundlage des Baugesetzbuches durchgeführt.

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.

In den Jahren 2014 und 2015 war hingegen ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen (Stand zum 31. Dezember 2015 laut IT.NRW: 36.560). Setzt sich diese positive Entwicklung auch im Jahre 2016 fort, kann eine Trendumkehr angenommen werden.

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

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen und Süden durch die den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 „Obere Brede/Tuttenbrock“,
- im Osten durch die bisherige Begrenzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche innerhalb des festgesetzten Industriegebietes im Bebauungsplan Nr. 60 „Obere Brede Tuttenbrock“ und
- im Norden durch das nördlich angrenzende Flurstück 90 der Flur 161.

Der Geltungsbereich ist als Anlage 1 beigelegt.

Der Bebauungsplan Nr. 60 „Obere Brede/Tuttenbrock“ ist seit dem 11. September 2011 rechtsverbindlich und setzt insgesamt rund 35 Hektar Gewerbe- und Industrieflächen fest. Zielsetzung bei der Aufstellung war es, den vorhandenen und den mittelfristigen Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen in Beckum mit einem breiten Angebot an verschiedenen gewerblichen Nutzungsoptionen zu decken.

Derzeit werden die erschlossenen Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 60 vermarktet. Für das Jahr 2017 ist die weitere Erschließung des östlichen Teilbereiches entlang der zukünftigen Zünftestraße vorwiegend für kleinteiliges Gewerbe geplant. Der westliche Teilbereich entlang der Trasse der Westfälischen Landes-Eisenbahn mit Flächenpotentialen für größere Gewerbebetriebe soll sukzessive in den nächsten Jahren erschlossen werden.

Im Rahmen der Vermarktung wurde für diesen Bereich bereits frühzeitig ein Bedarf an intensiv nutzbaren Gewerbe- und Industrieflächen offensichtlich, die gewerbliche Nutzungen beispielsweise mit erhöhtem Lärmpotential und Betriebszeiten bis zu 24 Stunden ermöglichen. Gemäß Abstandserlass NRW ist ein Bebauungsplan, der Gewerbe- und Industrienutzung in der Nähe von schützenswerten Nutzungen festsetzt, entsprechend in Abstandsklassen zu gliedern. Die im Kernbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 dazu vorgehaltenen, belastbaren Industrieflächen sind durch die aktuelle Ansiedlung der LCB Logistik bereits zu einem großen Teil vermarktet.

Im westlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 60 musste bislang auf die im Bestand vorhandene, landwirtschaftliche Hofstelle an der Straße „Zum Wasserturm 13“ als schützenswerte Wohnnutzung Rücksicht genommen werden. Anfang 2016 konnte die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle nun durch die Stadt Beckum erworben werden. Es bietet sich dadurch an, die landwirtschaftliche Hofstelle nunmehr als zusätzliche Gewerbegebietsfläche zu überplanen.

Durch die Überplanung und den dauerhaften Wegfall der Wohnnutzung könnten weiterhin die bislang einzuhaltenden Lärmabstandsklassen im westlichen Teil des „Gewerbegebietes Obere Brede an der A 2“ großräumig reduziert werden. Beispielsweise würden im Bereich des derzeit festgesetzten GE 2 voraussichtlich auf rund 2 Hektar nur noch Betriebe unzu-

lässig sein, die unter die Abstandsklassen I bis V (Abstand von 300 m zu schützenswerten Nutzungen) fallen. Derzeit sind die Nutzungsoptionen in den Bereichen sehr stark eingeschränkt, weil bereits Betriebe der Abstandsklasse VI (200 m) und teilweise sogar der Abstandsklasse VII (100 m) unzulässig sind. Die Unzulässigkeit von Betrieben der Abstandsklasse VII mit einem Mindestabstand von 100 m zu einer schützenswerten Bebauung könnten zukünftig komplett entfallen. Weiter würden nach Anpassung der Abstandsklassen auf rund 3 Hektar lediglich Betriebe der Abstandsklassen I bis IV (Abstand von 500 m zu schützenswerten Nutzungen) unzulässig sein. Dieser Bereich würde damit als potentielle Industriefläche zusätzlich für stärker emittierenden Betrieben und Betrieben mit einem 24-Stunden Betrieb zur Verfügung stehen.

Im Zuge der Neuauftellung des Bebauungsplanes sollen darüber hinaus die Festsetzungen der Gebäudehöhe angepasst werden, um in der Folge auch höhere Baukörper im westlichen Bereich des Gewerbegebietes zuzulassen.

Die im bisherigen Bebauungsplan Nr. 60 grundsätzlich unzulässige Lagerung von offenen Schüttgütern soll zugunsten einer städtebaulich verträglichen Lösung in Teilbereichen des neuen Bebauungsplanes geöffnet werden, um auch hier für ansiedlungswillige Betriebe einen höhere Flexibilität hinsichtlich der Nutzungen zu erreichen.

Das Erschließungskonzept inklusive Entwässerungsplanung und Ausgleichkonzeption soll entsprechend der geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 zunächst unverändert beibehalten werden. Der Bebauungsplan umfasst rund 16,6 Hektar, von denen rund 11,5 Hektar bereits jetzt als Gewerbe- und Industriefläche festgesetzt sind (siehe Anlage 2).

Insgesamt erhalte die Stadt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60.4 „Obere Brede-West“ einen wesentlich größeren Spielraum, um auf zukünftige gewerbliche und industrielle Ansiedlungsinteressen bedarfsgerecht einzugehen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auch im Interesse ansiedlungswilliger Betriebe. Entsprechende begonnene Vorvermarktungen könnten auf der Basis eines Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan weiter konkretisiert werden.

Aufgrund der betroffenen Grundzüge der Planung ist für die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes ein Vollverfahren vorgesehen. Es ist beabsichtigt in einer der nächsten Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses das Bebauungsplankonzept vorzustellen. Mit diesem Konzept kann dann zunächst die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Anlage(n):

1. Geltungsbereich
2. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 „Obere Brede/Tuttenbrock“