



Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung
Beteiligte(r): Fachbereich Umwelt und Bauen

Vorlage

Auskunft erteilt: Herr Denkert
Telefon: 02521 29-170

2017/0147
öffentlich

Bebauungsplan Nr. 60.1 „Erweiterung Obere Brede“

Beschlüsse über die im Verfahren eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie
05.07.2017 Beratung
Rat der Stadt Beckum
13.07.2017 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

1. Anregung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

Es wird festgestellt, dass keine Anregungen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch eingegangen sind.

2. Anregungen gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch

2.1 Anregung des Kreises Warendorf

(Schreiben vom 19. Mai 2015, siehe Anlage 1 zur Vorlage)

Die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die Entwässerung des Plangebiets ist inzwischen auf die neue Situation im angrenzenden Plangebiet Nr. 60 umstrukturiert worden. Die geordnete Entwässerung ist somit gewährleistet. Weitere Maßnahmen in der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.

2.2 Hinweis der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie

(Schreiben vom 22. Mai 2015, siehe Anlage 2 zur Vorlage)

Der Hinweis zu den Kohlenwasserstofferlaubnisfeldern wird zur umfassenden Information und Anstoßwirkung als Hinweis unter „G.4 Bergbau“ auf der Plankarte sowie in Kapitel 3.7 der Begründung zu den erteilten Erlaubnisfeldern ergänzt. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen in der Bauleitplanung ist nicht erkennbar.

Der Hinweis zum Strontianitabbau ist bereits – analog zum Bebauungsplan Nr. 60 – in die Plankarte (Hinweis G.4 Bergbau) und in Kapitel 3.7 der Begründung aufgenommen worden. Auf die Anstoßwirkung der bestehenden Kennzeichnung im Flächen-

nutzungsplan ist in Kapitel 3.7 hingewiesen worden. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen in der Bauleitplanung ist nicht erkennbar.

2.3 Hinweis des Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

(Schreiben vom 19. Mai 2015, siehe Anlage 3 zur Vorlage)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen erlauben eine Höhenentwicklung von rund 7,5 m beziehungsweise rund 11 m über Gelände. Bauhöhen von 30 m oder mehr sind im Plangebiet somit nicht zu erwarten. Eine Aufnahme des Hinweises in die Begründung ist entbehrlich

3. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch

Der Bebauungsplan Nr. 60.1 „Erweiterung Obere Brede“ wird beschlossen. Die Begründung wird beschlossen.

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.

Der Bebauungsplan Nr. 60.3 „Ergänzung Gewerbepark“ wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch, einem Umweltbericht nach § 2 a Baugesetzbuch und von Angaben nach § 3 Absatz 2 Satz 2 Baugesetzbuch, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. § 4 c Baugesetzbuch, „Überwachung“ der Umweltauswirkungen, wird nicht angewandt.

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 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 2017 fort, kann eine Trendumkehr angenommen werden.

Vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung ist unter anderem die Entwicklung be-

stehender 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 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 begrenzt.

Mit Schreiben vom 11. Juni 2012 beantragte die damalige Eigentümerin der Grundstücksflächen die Anpassung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Landmaschinen Stücker“ an das Maß der baulichen Nutzung, die im benachbarten neuen Gewerbegebiet „Obere Brede an der A 2“ gelten. Der bislang 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 während im Bebauungsplan Nr. 60 „Obere Brede/ Tuttenbrock“ durchgehend eine – für Gewerbegebiete übliche – Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt ist. Vor diesem Hintergrund und der Vergleichbarkeit der Grundstückslage, ist aus planerischer Sicht eine stärkere Inanspruchnahme der Flächen für gewerbliche Zwecke im bereits erschlossenen Plangebiet wünschenswert.

In einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB wurde der Investor zur Übernahme aller Planungsleistungen verpflichtet (siehe Vorlage 2012/0162 - Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Planungskosten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60.1 „Erweiterung Obere Brede“ zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Demografie, Umwelt- und Klimaschutz am 31. Oktober 2012 und Sitzung des Rates der Stadt Beckum am 15. November 2012 - und Niederschriften über die Sitzungen).

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Demografie, Umwelt- und Klimaschutz am 28. August 2012 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 60.1 „Erweiterung Obere Brede“ für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Landmaschinen Stücker“ gefasst, (siehe auch Vorlage 2012/0123 - Bebauungsplan Nr. 60.1 „Erweiterung Obere Brede“, Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 13 a BauGB – und Niederschrift über die Sitzung).

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 BauGB erfolgen.

Aufgrund von Anregungen aus der Öffentlichkeit wurde im weiteren Erarbeitungsprozess gegenüber der ursprünglich vorgesehenen baulichen Ausnutzung die zukünftig zulässige Gebäudehöhe auf einer Breite von 25 m zur anschließenden Wohnbebauung auf maximal 139,50 m über Normalnull (NN) reduziert. 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. Weiterhin wurde die Baugrenze entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze gegenüber den ursprünglichen Planungen 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 Strauchpflanzungen 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 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 geplanten Bebauungsmöglichkeiten auf dem Gewerbegrundstück abgestimmt.

Daraufhin hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie in seiner Sitzung am 25. März 2015 die förmliche Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch beschlossen (siehe Vorlage 2015/0051 – Bebauungsplan Nr. 60.1 „Erweiterung Obere Brede“, Beschluss zur öffentlichen Auslegung)

Die förmliche Offenlage hat in der Zeit vom 16. April 2015 bis einschließlich 19. Mai 2016 stattgefunden. Aus der Öffentlichkeit sind dabei keine Anregungen zum Verfahren eingegangen. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden sind drei abwägungsrelevante Hinweise eingegangen, die als Anlage 1 bis 3 der Vorlage beigefügt sind. Eine wesentliche Änderung der Planunterlagen wird dadurch nicht erforderlich.

Zwischenzeitlich sind die vom Plangebiet umfassten Flurstücke 301 und 316 der Flur 2, Gemarkung Beckum an Herrn Christian Stücker übertragen worden. Die Intention des Antragsschreibens aus 2012 wurde gegenüber der Verwaltung erneuert.

Für den abschließenden Satzungsbeschluss waren im Weiteren die Regelungen aus dem Durchführungsvertrag zum ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in einen neuen städtebaulichen Vertrag zu überführen. Der städtebaulichen Vertrag liegt nunmehr ausgehandelt vor und steht in den Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie am 5. Juli 2017 und des Rates der Stadt Beckum am 13. Juli 2017 zur Beratung und Beschlussfassung an, (siehe Vorlage 2017/ 0151 „Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 Absatz 1 Baugesetzbuch im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60.1 "Erweiterung Obere Brede").

Die Verwaltung empfiehlt daher nunmehr, den Bebauungsplan Nr. 60.1 „Erweiterung Obere Brede“ als Satzung zu beschließen.

In der Sitzung werden Vertreter der Antragstellerin den vorliegenden Bebauungsplanentwurf vorstellen. Über die Beschlussvorschläge ist aufgrund der verfahrensrechtlichen Relevanz einzeln abzustimmen.

Anlage(n):

1. Schreiben des Kreises Warendorf vom 19. Mai 2015
2. Schreiben des der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie vom 22. Mai 2015
3. Schreiben des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 17. Mai 2015