



Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung  
Beteiligte(r): Fachbereich Umwelt und Bauen  
Demografiebeauftragte  
Auskunft erteilt: Herr Denkert  
Telefon: 02521 29-170

## Vorlage

2017/0152  
öffentlich

### Bebauungsplan Nr. 71 „An der Martinskirche“

### Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch

#### Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie  
05.07.2017 Entscheidung

#### Beschlussvorschlag:

#### Sachentscheidung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „An der Martinskirche“ wird gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 „An der Martinskirche“ befindet sich östlich der Hammer Straße und des Mühlenweges an der profanierten Martinskirche. Er umfasst in der Flur 36 in der Gemarkung Beckum die Flurstücke 278 sowie die Flurstücke 279, 302, 303, 789 und 1034 jeweils teilweise.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „An der Martinskirche“ werden vorrangig zwei Planungsziele verfolgt: Zum einen besteht die Planungsabsicht, für das Kirchengebäude eine Nachnutzung als Kindertagesstätte zu ermöglichen. Zum anderen soll für den südlich der Kirche gelegenen Bereich zwischen Mühlenweg und den östlichen Kleingärten die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnnutzung geschaffen werden.

Die Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von Angaben nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. § 4 c BauGB, „Überwachung“ der Umweltauswirkungen, wird nicht angewandt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 71 „An der Martinskirche“ gemäß § 3 Absatz 2 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB wird beschlossen. Die Begründung wird beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

## **Kosten/Folgekosten**

Es entstehen Sach- und Personalkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind. Mit dem Antragsteller ist ein Kostenübernahmevertrag – städtebaulicher Vertrag – zur Durchführung des Planverfahrens zu schließen.

## **Finanzierung**

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

## **Begründung:**

### **Rechtsgrundlagen**

Die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen und Satzungen nach den §§ 34 und 35 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit nach den Vorschriften des BauGB.

### **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 von Wohnbauflächen erforderlich, um die Wohnraumbedarfe abdecken zu können. Hierzu kann auch die Aufstellung von Bebauungsplänen dienen, um künftig Wohnbauentwicklung in bislang unbeplanten Bereichen zu ermöglichen.

### **Erläuterungen**

Die Firma Heckmann Bauland & Wohnraum GmbH & Co. KG beabsichtigt, auf den überwiegend unbebauten Flächen in direkter Nachbarschaft zur Martinskirche und dem daran angrenzenden Grundstück Wohnbebauung zu errichten. Gleichzeitig soll in der ehemaligen Martinskirche eine Kindertagesstätte eingerichtet werden. Der Planentwurf sieht daher neben dem Bestandsgebäude der Martinskirche eine Bebauung mit insgesamt 6 Gebäuden vor. Für die hierzu erforderlichen Stellplätze soll eine Tiefgarage errichtet werden, deren Erschließung vom Mühlenweg vorgesehen ist. Das Vorhaben wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie am 22. November 2016 vom Investor vorgestellt (Vorlage 2016/0266 - Vorstellung der geplanten Wohnbebauung neben der Martinskirche – und Niederschrift über die Sitzung).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „An der Martinskirche“ werden somit vorrangig zwei Planungsziele verfolgt: Zum einen besteht die Planungsabsicht, für das Kirchengebäude eine Nachnutzung als Kindertagesstätte zu ermöglichen. Zum anderen soll für den südlich der Kirche gelegenen Bereich zwischen Mühlenweg und den östlichen Kleingärten die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnnutzung geschaffen werden. Da es sich bei dem Plangebiet um einen weitgehend unbeplanten Bereich handelt, fehlt es für die beabsichtigte Wohnnutzung an einer planungsrechtlichen Grundlage.

Um das Vorhaben in dieser Form realisieren zu können, wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 „An der Martinskirche“ befindet sich östlich der Hammer Straße und des Mühlenweges an der profanierten Martinskirche. Er umfasst in der Flur 36 in der Gemarkung Beckum die Flurstücke 278 sowie die Flurstücke 279, 302, 303, 789 und 1034 jeweils teilweise und besitzt eine Größe von 1,02 Hektar.

Der Geltungsbereich ist als Anlage dieser Vorlage beigelegt.

Das Plangebiet verfügt über ein Potenzial für die Innenentwicklung und Nachverdichtung des innerstädtischen Bereiches. Städtebaulich ist die Aktivierung der Fläche für eine ergänzende Wohnbebauung grundsätzlich sinnvoll. Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Absatz 2 BauGB) sind Maßnahmen zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 Absatz 5 BauGB grundlegend zu unterstützen. Durch die angestrebte innerörtliche Bebauung kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und können bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt werden.

Das städtebauliche Konzept sieht sowohl für die geplanten Wohngebäude als auch für die geplante Kindertagesstätte eine gemeinsame Erschließung über den Mühlenweg vor. Im Rahmen der städtebaulichen Entwurfsplanung wurden verschiedene Erschließungsvarianten entwickelt und mit dem Straßenbaulastträger und der unteren Denkmalbehörde abgestimmt. Die gewählte Variante bietet zwischen den verkehrlichen und denkmalschutzrechtlichen Belangen eine geeignete Lösung, um einerseits den Verkehrsfluss auf den angrenzenden Landesstraßen nicht zu beeinträchtigen und andererseits erhebliche Eingriffe / Umstrukturierungen des Kirchenvorplatzes zu vermeiden.

Für den südlichen Teilbereich des Plangebietes sieht die der Bauleitplanung zugrunde liegende Projektplanung die Errichtung von sechs dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern vor, die über die Anlage einer zusammenhängenden Tiefgarage mit den erforderlichen Stellplätzen versorgt werden sollen. Die Projektplanung sieht entlang des Mühlenweges zwei straßenbegleitend ausgerichtete Wohngebäude mit je zwölf Wohnungen und im rückwärtigen Grundstücksbereich vier Ost-West-ausgerichtete Wohngebäude mit je 8 Wohnungen vor.

Für beide Teilbereiche des Plangebietes ist die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geplant. Auf dieser Grundlage kann sowohl die geplante Wohnnutzung als auch die Kindertagesstätte entstehen, da diese als Anlage für soziale Einrichtungen in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 „An der Martinskirche“ erfüllt alle Anforderungen eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren kann auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB verzichtet werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. § 4c BauGB „Überwachung“ der Umweltauswirkungen ist nicht anzuwenden. Der Flächenutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

Die Inhalte des Bebauungsplans werden in der Sitzung durch einen Vertreter des durch den Investor beauftragten Planungsbüros ausführlich vorgestellt.

**Anlage(n):**

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 „An der Martinskirche“