



Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung

Beteiligte(r):

Auskunft erteilt: Herr Denkert

Telefon: 02521 29-170

Vorlage

zu TOP

2017/0311

öffentlich

Eckbebauung Oelder Straße/Zementstraße – Projektvorstellung

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie

30.01.2018 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Die Pläne zur Eckbebauung Oelder Straße/Zementstraße mit einem Mehrfamilienhaus werden zur Kenntnis genommen.

Kosten/Folgekosten

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

Finanzierung

Durch diesen Beschluss entstehen keine unmittelbaren zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Begründung:

Rechtsgrundlagen

Die Befassung mit Planungsabsichten von Investoren erfolgt auf Basis der kommunalen Planungshoheit.

Demografischer Wandel

Die Aspekte des demografischen Wandels sind insofern berücksichtigt, dass das Vorhaben dazu beitragen kann, den Bedarf an bezahlbarem Mietwohnraum in Beckum zu decken.

Erläuterungen

Der Investor plant an der Ecke Oelder Straße/Zementstraße barrierefreien Wohnraum in guter Ausstattungsqualität zu schaffen. Geplant sind 10 Wohneinheiten in unterschiedlicher Größe mit zusammen circa 820 Quadratmeter Wohnfläche. Die Maßnahme ist mit den Förderbedingungen für den sozialen Wohnungsbau des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen vereinbar. Die Wohnungen werden straßenseitig den Erfordernissen entsprechende Schallschutzfenster erhalten. An der Rückfront sollen Balkonbänder die Wohnqualität steigern.

Der Parkraum soll in einem Tiefgeschoss entstehen, um den Genehmigungsvoraussetzungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu genügen. Eine an beiden Straßen orientierte Rand-/Eckbebauung soll den rückwärtigen Blockinnenbereich vom Verkehrslärm des Kreuzungsbereiches abschirmen und eine Lärmschutzfunktion bieten.

Das Vorhaben würde dazu beitragen, den Bedarf an bezahlbarem Mietwohnraum in Beckum zu decken. Für sozial geförderten Wohnraum besteht in Beckum nach den Ergebnissen der Wohnbedarfsanalyse 2017 Bedarf (siehe Vorlage 2017/0301 – Entwicklung von Wohnbauflächen und Wohnraum, Erarbeitung einer Wohnbedarfsanalyse, Bestätigung eines Leitzieles und Arbeitsauftrages).

Das geplante Gebäude könnte nach Vorprüfung durch den städtischen Fachdienst Bauordnung im Rahmen des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) genehmigt werden, da es sich „in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt“. Mit den Eigentümerinnen und Eigentümern der unmittelbar angrenzenden Flurstücke wurde hierzu von Seiten der Verwaltung bereits ein Beratungsgespräch geführt.

Aus städtebaulicher Sicht würde das Projekt den wünschenswerten Lückenschluss in dieser zentralen Lage schaffen. Die anderen 3 Ecken dieser Kreuzung sind entsprechend intensiv bebaut und unterstreichen den städtischen Charakter in diesem Bereich.

Die Fläche ist zurzeit Grünfläche, wird von einer Wegeverbindung durchzogen und ist mit einer Ruhebänk bestückt. Aufgrund der verkehrsreichen Ecklage und der geringen Grundstücksgröße bietet das Eckgrundstück weder Aufenthalts- und Erholungsqualität, noch hat es eine nennenswerte stadtoökologische oder grüngestalterische Funktion. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Grundstück befindet sich in städtischem Eigentum. Über eine Veräußerung entscheidet der zuständige Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Beckum.

Das Projekt wird in der Sitzung vom Investor auf dessen Wunsch vorgestellt.

Anlage(n):

Projektkonzeption