



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

Vorlage

zu TOP

2018/0013

öffentlich

5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 67 „Vellerner Straße“ – Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie
30.01.2018 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Die Aufstellung der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 67 „Vellerner Straße“ für die in der Anlage 3 zur Vorlage dargestellten Bereiche wird gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB beschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB (welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind) sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Kosten/Folgekosten

Es wird eine Planungskostenvereinbarung mit dem Antragssteller abgeschlossen (siehe dazu auch Vorlage 2018/0011 „Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Planungskosten zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 67 ‚Vellerner Straße‘“). Darüber hinaus entstehen Personal- und Sachkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind.

Finanzierung

Die Auswirkungen auf den städtischen Haushalt durch die Bauleitplanung sind im Rahmen der Vorlage 2018/0011 „Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Planungskosten zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 67 ‚Vellerner Straße‘“ geregelt.

Begründung:

Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen und Satzungen nach den §§ 34 und 35 BauGB erfolgen im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit.

Demografischer Wandel

Die Bevölkerungszahl der Stadt Beckum nahm in den Jahren 2003 bis 2013 kontinuierlich ab. Sie sank von 37 888 im Jahr 2003 gemeldeten Personen auf 35 909 am Stichtag 31. Dezember 2013 gemeldete Personen. In den Jahren 2014 und 2015 stieg die Bevölkerung auf 36 560 Personen am Stichtag 31. Dezember 2015 an (Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen – IT.NRW; auf Basis des Zensus 2011). Die Bevölkerungszahlen zum Stichtag 31. Dezember 2016 können durch IT.NRW voraussichtlich erst Anfang 2018 bereitgestellt werden.

Laut städtischer Fortschreibung der Melderegisterzahlen im Fachdienst Bürgerbüro stieg die Bevölkerungszahl auch im Jahr 2016. Im Jahr 2017 wird sie voraussichtlich leicht fallen.

Dennoch ist vor diesem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung unter anderem die Entwicklung von Wohnbauflächen erforderlich, um die Wohnraumbedarfe abdecken zu können. Hierzu kann die Änderung von Bebauungsplänen dienen, um städtebauliche Ziele und marktgängige Gebäudetypologien in Einklang zu bringen und damit einer zügigen Bebauung zuzuführen.

Erläuterungen

Der Bebauungsplan Nr. N 67 „Vellerner Straße“ ist am 30. September 2000 in Kraft getreten. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes war und ist es, in Neubeckum die damalige und aktuell bestehende hohe Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen. Dabei sollten verdichtete Wohnquartiere mit einer Mischung aus freistehenden Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern planungsrechtlich ermöglicht werden.

In den Folgejahren wurde zunächst die Teilfläche B des Bebauungsplanes erschlossen und bebaut. Bei der Vermarktung der Grundstücke zeigte sich frühzeitig, dass eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern der Bebauung mit Reihenhäusern vorgezogen wurde.

Darum wurden im Jahr 2004 zunächst mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes die bestehenden Allgemeinen Wohngebiete 1 in Allgemeine Wohngebiete 2 umgewandelt. Auf diesen Grundstücken waren danach auch freistehende Einfamilienhäuser planungsrechtlich zulässig.

Im Rahmen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurden die aus dem damaligen Wettbewerbsergebnis entwickelten Allgemeinen Wohngebiete 4 – die mit einer abweichenden Bauweise die Möglichkeit boten, sogenannte Langhäuser zu realisieren – in Allgemeine Wohngebiete 2 umgewandelt, um eine klassische Bebauung mit nebenstehenden Garagen planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Geltungsbereiche der vereinfachten Änderungsverfahren sind in der Anlage 1 zur Vorlage dargestellt. Die Bebauung im gesamten Teilbereich B wurde unter den genannten planungsrechtlichen Vorgaben nahezu vollständig abgeschlossen.

Im Sommer des Jahres 2017 wurde zur Bebauung des 1. Abschnittes der Teilfläche A ein Erschließungsvertrag mit der beta Baulandentwicklungsgesellschaft mbH, Hafenweg 4, 59192 Bergkamen abgeschlossen (siehe Vorlage 2017/0117 „Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch zur Entwicklung von Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. N 67 „Vellerner Straße“.)

Mit den vertraglich vereinbarten Erschließungsarbeiten wurde zwischenzeitlich begonnen.

Am 4. Dezember 2017 wurde von der beta Baulandentwicklungsgesellschaft mbH der in der Anlage 2 zur Vorlage beigefügte Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. N 67 „Vellerner Straße“ gestellt.

Die darin beantragten Änderungen fußen auf der bereits durchgeführten 1. und 2. vereinfachten Änderung für die Teilfläche B. Ergänzend wird beantragt, die maximale Firsthöhe der Gebäude von 9,00 Meter auf maximal 9,50 Meter anzuheben, um den Bau der aktuell gängigen Einfamilienhaus- und Doppelhaustypen effizient und damit kostengünstig planungsrechtlich zu ermöglichen.

Die Änderungsinhalte wurden im Vorfeld mit der Verwaltung abgestimmt. Um ein städtebaulich einheitliches Erscheinungsbild für den Gesamtbereich zu erhalten, sollen die geplanten Änderungsinhalte auch für die in einem späteren Schritt noch zu erschließenden, südlich angrenzenden städtischen Bauflächen gelten. Hinsichtlich der Höhenentwicklung wurde darum auch das Allgemeine Wohngebiet 3 mit einbezogen.

Trotz der Ausdehnung des Geltungsbereiches sind die Grundzüge der Planung gemäß BauGB nicht berührt, da die Änderungsinhalte sich auf bereits bestehende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung berufen.

Die Anpassung der Gebäudehöhen lässt keine städtebaulichen Spannungen erwarten, da im Baugebiet auch Baufelder mit Gebäudehöhen von maximal 11 Metern festgesetzt bleiben. Es sind insgesamt keine Auswirkungen auf den vom Plangeber beabsichtigten Baugebietstypus zu erwarten.

Das städtebauliche Ziel eines verdichteten Wohnquartiers kann trotz der angestrebten Änderungen erreicht werden, da auf der Teilfläche B bereits eine Vielzahl von Doppel- und Mehrfamilienhäusern errichtet wurden. Im 1. Erschließungsabschnitt der Teilfläche A ist es ebenfalls beabsichtigt, weitere Doppelhausbebauungen zu realisieren. Die Möglichkeit der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in den Allgemeinen Wohngebieten 5 bleibt bestehen. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht berührt. Die Kompensationsbilanzierung wird nicht verändert, da die Grundflächenzahl als maßgebliche Berechnungsgröße auf den geänderten Baufeldern verbleibt. Da damit insgesamt die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die Änderungsbereiche betreffen die Flurstücke 365, 367, 368, 398, 399, 400, 401, 402 der Gemarkung Beckum Flur 311 vollständig sowie das Flurstück 412 der Gemarkung Beckum Flur 311 teilweise. Die Darstellung der Änderungsbereiche ist als Anlage 3 zur Vorlage beigefügt.

Die Antragstellerin hat in Abstimmung mit der Verwaltung die Planquadrat Dortmund GbR mit der Durchführung der Bauleitplanung beauftragt. In der Sitzung wird ein Vertreter der Antragstellerin für Fragen zu den beabsichtigten Änderungsinhalten zur Verfügung stehen.

Anlage(n):

1. Bebauungsplan Nr. N 67 „Vellerner Straße“ mit Geltungsbereich der durchgeführten Änderungen
2. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes vom 4. Dezember 2017
3. Geltungsbereich der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 67 „Vellerner Straße“ mit geplanten Änderungen