STADT BECKUM

DER BÜRGERMEISTER

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

Vorlage

zu TOP

2020/0395

öffentlich

3. Änderung des Bebauungsplans Nummer 37 "Südring" – Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

Beratungsfolge:
Ausschuss für Stadtentwicklung
10.12.2020 Entscheidung

Beschlussvorschlag:
Sachentscheidung

1. Die erneute öffentliche Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nummer 37 „Südring“ wird gemäß § 3 Absatz 2 in Verbindung mit § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

   Mit der Änderung sollen insbesondere die Traufhöhen an die in der Ausführungsplanung festgelegten Straßenausbauhöhen angepasst werden, um durchgängig eine 2-geschossige Bauweise zu ermöglichen.

2. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans und die geänderte Begründung werden für die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt. Anregungen können gemäß § 4a Absatz 3 BauGB nur zu den geänderten Festsetzungen vorgebracht werden.

   Das Verfahren wird weiterhin gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nummer 37 „Südring“ wird weiterhin begrenzt:

   - im Norden durch die rückwärtigen Grenzen der Wohnbaugrundstücke am Südring (Flurstücke 153 und 154),
   - im Osten durch die rückwärtigen Grenzen der Wohnbebauung am Göttfricker Weg sowie durch die westlichen Grenzen der dem Bachlauf Rüenkolk zuzuordnenden Grundstücke und dem Flurstück 189,
   - im Süden durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (nördliche Grenze der Flurstücke 1545, 1086 und 1544 der Flur 37) und
   - im Westen durch die rückwärtigen Grenzen der Wohnbaugrundstücke entlang des Leisnerwegs sowie entlang der Verkehrsflächen des Falkwegs und entlang der östlichen Grenzen der Flurstücke 185 und 184.

Kosten/Folgekosten

Es entstehen Sach- und Personalkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind. Sämtliche Planungskosten und vorhabenbedingte Bau- und Erschließungskosten sind von der Investorin zu finanzieren. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag wird parallel zum Aufstellungsverfahren erarbeitet. Der städtebauliche Vertrag wird den zuständigen Gremien vor Satzungsbeschluss zur Entscheidung vorgelegt.

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

Der Wohnraum in Beckum unterliegt ständigen Anpassungsbedarfen, die in der im Jahr 2017 abgeschlossenen Wohnbedarfsanalyse verdeutlicht werden. Hieraus hat der Rat der Stadt Beckum in seiner Sitzung am 19.12.2017 als Leitziel eine Schaffung von circa 70 Wohneinheiten pro Jahr bis zum Jahr 2035 beschlossen. Diesem Ziel dient auch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Nummer 37 „Südring“, die die Schaffung einer größeren Anzahl von Wohneinheiten – in unterschiedlichen Wohnformen – auf der betroffenen Fläche ermöglicht.

Erläuterungen

Die Eigentümerinnen der Flächen haben ihre Bauvorstellungen in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie am 12.12.2018 (siehe Vorlage 2018/0199 – Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 "Südring" – Projektvorstellung) vorgestellt.

Zur Umsetzung der Konzeption ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Insbesondere soll dabei die Struktur der Baufelder geändert werden, sodass eine heute in Beckum übliche 2-geschossige Bebaubarkeit mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ermöglicht wird. In den für den Geschosswohnungsbau vorgesehenen Bereichen (WA 3 und WA 5) soll eine 3-geschossige Bebauung bei gleichbleibender Grundflächenzahl zugelassen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 28.02. bis 30.04.2020 stattgefunden.

Im Zuge der Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrages mit den Eigentümern (hier der Ausführungsplanung) haben sich nach der Offenlage für die zukünftigen Erschließungsstraßen andere Höhen ergeben, als der Planer seiner bisherigen Bebauungsplanung zugrunde gelegt hat. Die Höhen über Normalnull sollen daher an das neue Niveau angepasst werden, damit weiterhin durchgängig eine 2-geschossige und in den Baugebieten 3 und 5 eine 3-geschossige Bauweise möglich bleibt. Die Beschränkung, Gebäude mit Flachdach zwingend 2-geschossig auszuführen, soll in diesem Zuge auf die Baugebiete 1, 2 und 4 beschränkt werden, da in den Baugebieten 3 und 5 explizit auch 3-geschossige Bauten möglich sind.

Die Änderungen sollen gemäß § 4a Absatz 3 BauGB im Rahmen einer erneuten, verkürzten und auf die geänderten Inhalte beschränkten Offenlage erfolgen.

Anlage(n):
Geänderter Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 37 „Südring“