STADT BECKUM

DER BÜRGERMEISTER

Vorlage 2021/0169

öffentlich

Wettbewerbsverfahren zur Entwicklung eines neuen Wohngebietes und des Landschaftsraums südlich der zukünftigen Steinbruchallee im Beckumer Norden

Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung

Beteiligungen: Fachbereich Umwelt und Bauen

Auskunft erteilt: Herr Denkert | 02521 29-170 | denkert.u@beckum.de

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung
24.06.2021 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des in der Anlage zur Vorlage befindlichen Strukturkonzeptes ein städtebaulich-landschaftsplanerisches Wettbewerbsverfahren vorzubereiten, ein externes Wettbewerbsmanagement zu beauftragen, eine Wettbewerbsauslobung zu verfassen und diese dem Ausschuss für Stadtentwicklung zur Freigabe des Verfahrens vorzulegen.

Kosten/Folgekosten

Für das Wettbewerbsverfahren sowie die in diesem Rahmen erfolgende Erarbeitung erster für das nachgelagerte Bauleitplanverfahren benötigter Plangrundlagen entstehen geschätzte Kosten in Höhe von 129.500,00 Euro, die im Haushalt 2021 veranschlagt sind.

Hierin enthalten sind die Preisgelder für den städtebaulichen Vorentwurf (64.000,00 Euro) sowie den Vorentwurf des Grünordnungsplans (11.000,00 Euro), das Honorar für die externe Verfahrensbetreuung einschließlich Grundlagenermittlung und Erstellung der Wettbewerbsauslobung (44.800,00 Euro) sowie die Honorare für die Preisrichterinnen und Preisrichter, den Modellbau und sonstige Kosten (9.700,00 Euro).

Finanzierung

Die erforderlichen Mittel für die Durchführung des Wettbewerbs und die Erarbeitung der Plangrundlagen stehen unter den folgenden Produktkonten zur Verfügung:

Produktkonto 090101.529180 – Städtebauliche Wettbewerbe für Wohnbaulandentwicklung: 85.000,00 Euro.

Produktkonto 090101.542966 – Gutachten für die Wohnbaulandentwicklung:
9.000,00 Euro

Produktkonto 090101.542900 – Sonstige Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Rechten und Diensten: 35.500,00 Euro

Begründung:

Rechtsgrundlagen

Die städtebauliche Planung von Baugebieten sowie die Freiraumplanung von Landschaftsräumen sind Aufgaben der kommunalen Selbstverwaltung.

Demografischer Wandel

Vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung ist die Planung und Erschließung von Wohnbauflächen erforderlich, um die Wohnraumbedarfe in Beckum abdecken zu können. Ziel ist es, vielfältige Wohnformen sowohl im 1-Familien- als auch im Geschosswohnungsbau für unterschiedliche Zielgruppen zu entwickeln.

Erläuterungen

In seiner Sitzung am 19.12.2017 hat der Rat der Stadt Beckum einen Bedarf zur Schaffung von jährlich 70 Wohneinheiten bis ins Jahr 2035 als politisches Leitziel beschlossen.

Gemäß der Wohnbedarfsanalyse für die Stadt Beckum ist hierzu die Fläche zwischen der Neubeckumer Straße, Zementstraße und Oelder Straße („Wohnbaulandentwicklung Nord)“ für eine kurzfristige Entwicklung vorgesehen.

Die konzeptionelle Grundlage des geplanten Baugebietes soll im Rahmen eines städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerbs erarbeitet werden. Ziel des Wettbewerbsverfahrens ist es, einen qualitätvollen städtebaulich-landschaftsplanerischen Entwurf zur Planung eines neuen Wohngebietes sowie des daran angrenzenden Freiraums zu entwickeln, der im daran anschließenden Bauleitplanverfahren planungsrechtlich umgesetzt werden soll.

Aufgabenstellung des städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerbs ist es, ein vielfältiges, attraktives Wohngebiet mit eigener Identität zu entwickeln. Hierbei sind die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu berücksichtigen. Die siedlungsstrukturell integrierte Lage des Plangebietes, die Nähe zu Versorgungseinrichtungen, Kitas und Schulen bieten hierfür gute Voraussetzungen. Durch die unmittelbar angrenzende Rekultivierungsplanung im Bereich des Steinbruchs Beckum Nord entsteht in direkter Nachbarschaft zu dem geplanten Wohngebiet ein hoch attraktiver neuer Landschaftsraum. Wesentliche Bestandteile der Rekultivierungsplanung sind die Herstellung der sogenannten „Steinbruchallee“, die den Beckumer Alleenring (im Süden die Pflaumenallee) weiter fortführt, sowie Gewässer, Naturentwicklungsflächen, Grünland und Gehölzpflanzungen. Wichtige Ziele der Planung sind die Verzahnung des neuen Wohngebietes mit der Bestandsbebauung und die freiraumplanerische Vernetzung der erweiterten nördlichen Innenstadt mit dem Landschaftsraum der neuen Steinbruchallee.

Die gesamte für Wohnbebauung vorgesehene Fläche beträgt 9,2 Hektar (Bruttobaufläche). Nach Abzug der für die Erschließung erforderlichen öffentlichen Flächen verbleiben rund 6,4 Hektar Nettobaufläche. Bei einem anzustrebenden Dichtewert von 35 Wohneinheiten je Hektar Nettowohnbauland weist das Plangebiet ein Potenzial von insgesamt circa 225 Wohneinheiten auf. Da von den 9,2 Hektar Baufläche Teilflächen in einer Größenordnung von rund 1,7 Hektar aufgrund ihrer derzeitigen wohngärtnerischen oder gewerblichen Nutzung in Verbindung mit der eigentumsrechtlichen Situation voraussichtlich kurzfristig nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen, sind diese im Strukturkonzept (siehe Anlage zur Vorlage) als „optionale Bauflächen“ dargestellt.

Diese Flächen sollen im Gesamtkonzept mit überplant werden, um eine perspektivische Bebauung zu ermöglichen.

Ohne Berücksichtigung der „optionalen Bauflächen“ umfasst der zur kurzfristigen Realisierung vorgesehene 1. Bauabschnitt rund 7,5 Hektar, was nach Abzug der für die Erschließung erforderlichen öffentlichen Flächen rund 5,25 Hektar Nettobauland und somit einem Wohnraumpotenzial von 180 Wohneinheiten entspricht.

In dem neuen Wohngebiet soll ein vielfältiges Angebot an Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen entstehen. Mögliche Orientierungswerte bei der Zusammensetzung der Wohnformen sind circa 80 Prozent der Bauflächen für 1-Familienhäuser sowie rund 20 Prozent der Bauflächen für Mehrfamilienhäuser. Der für den 1-Familienhausbau vorgesehene Flächenanteil soll überwiegend aus freistehenden 1-Familienhäusern bestehen, der jedoch untergeordnet um flächen- und kostensparende 1-Familienhaustypologien wie Doppel- oder Reihenhäuser zu ergänzen ist. Die Baustruktur und die Gebäudekubaturen sind energetisch möglichst optimiert zu gestalten. Durch die Berücksichtigung ökologischer Belange bei der Planung soll ein attraktives Wohnumfeld und angrenzend daran ein qualitätvoller Landschaftsraum entstehen.

Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes soll die Wettbewerbsauslobung konzeptionelle Vorgaben enthalten. Für den motorisierten Verkehr sind Anbindungen über die Oelder Straße zwischen den Hausnummern 83 und 87 sowie die Straße Elsterkamp/ Oelder Straße vorgesehen. Die Möglichkeit einer 3. Anbindung wird derzeit noch geprüft.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist im Regionalplan Münsterland bereits als allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Beckum ist der Großteil des Gebietes entsprechend als Wohnbaufläche dargestellt. Darüber hinaus ist ein untergeordneter Bereich im Süden als Mischgebiet und der nördliche Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im nordöstlichen Übergangsbereich zum Gewerbegebiet an der Neubeckumer Straße sieht der Flächennutzungsplan bisher eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Festplatz vor. Diese Zielsetzung sollte aus immissionsschutzrechtlichen Gründen in direkter Nachbarschaft zum geplanten Wohngebiet nicht weiterverfolgt werden.

Da sich auch beim geplanten 1. Bauabschnitt einzelne Grundstücke nicht in städtischem Eigentum befinden, ist vorgesehen, möglichst parallel zum Bauleitplanverfahren eine Umlegung nach den Vorschriften des Bausetzbuchs durchzuführen. Bei einer Baulandumlegung handelt es sich um ein gesetzlich geregeltes förmliches Grundstücksflächentauschverfahren, das es der Kommune ermöglicht, zur Erschließung von Gebieten bebaute und unbebaute Grundstücke in der Weise neu zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen (vergleiche § 45 Baugesetzbuch).

Bei dem 1. Bauabschnitt, der das zukünftige Umlegungsgebiet darstellen soll, wurden solche (auch private) Flächen einbezogen, die planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch zuzuordnen sind und die nicht durch die Bewohnerinnen und Bewohner der angrenzenden Bestandsgebäude wohngärtnerisch genutzt werden.

Aufgrund der Größe und Bedeutung der geplanten Baugebietsentwicklung sowie des besonderen städtebaulichen und freiraumplanerischen Potenzials des Rekultivierungsprojektes „Steinbruchallee“ für die Attraktivierung des Beckumer Nordens schlägt die Verwaltung mit der Durchführung eines Wettbewerbs ein Qualifizierungsverfahren vor, das eine größtmögliche Lösungsvielfalt sowie gestalterische, funktionale, ökologische, ökonomische und soziale Qualität der gebauten Umwelt verspricht.

Zur Teilnahme an dem Wettbewerbsverfahren zugelassen werden sollen sowohl Architektinnen und Architekten als auch Stadtplanerinnen und Stadtplaner, die Arbeitsgemeinschaften mit Landschaftsplanerinnen und Landschaftsplanern respektive Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten bilden. Die Anzahl der Teilnehmergemeinschaften soll voraussichtlich auf 15 begrenzt werden.

Gemäß der Richtlinie für Planungswettbewerbe soll ein Preisgericht einberufen werden, in das neben externen Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichtern auch Vertreterinnen und Vertreter aus Politik und Verwaltung eingebunden werden sollen.

Das Preisgericht wirkt unabhängig beratend mit bei der Vorbereitung und Auslobung des Wettbewerbs, entscheidet über die Wettbewerbsarbeiten und empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung eine Preisträgerin beziehungsweise einen Preisträger für die weitere Umsetzung. Mit dem Wettbewerbsmanagement soll ein externes Büro beauftragt werden. Die Verwaltung beabsichtigt, auf der Grundlage des zur Umsetzung empfohlenen Entwurfs ab dem Jahr 2022 die Bauleitplanung sowie parallel das Umlegungsverfahren einzuleiten.

Anlage(n):

Strukturkonzept zur Entwicklung eines neuen Wohngebietes und des Landschaftsraums südlich der zukünftigen Steinbruchallee im Beckumer Norden