STADT BECKUM

DER BÜRGERMEISTER

Vorlage 2021/0446
öffentlich

Bebauungsplanverfahren Nr. 73 "Holtmarweg/Konrad-Adenauer-Ring/Werseweg" – Bauvorhaben Holtmarweg 16 (ehemaliger Schlachthof)

Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung

Beteiligungen: Fachbereich Umwelt und Bauen

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

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung
15.12.2021 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Das Vorhaben der Köpenick Development GmbH aus Rheda-Wiedenbrück zur Errichtung von 4 Mehrfamilienhäusern mit 61 Wohneinheiten auf dem Grundstück Holtmarweg 16 (ehemaliger Schlachthof) wird zur Kenntnis genommen. Da die im Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Holtmarweg/Konrad-Adenauer-Ring/Werseweg“ definierten Ziele von der vorliegenden Planung erfüllt werden, wird das Bebauungsplanverfahren nicht weiterverfolgt, sodass die Möglichkeit besteht, eine Baugenehmigung auf Grundlage von § 34 Baugesetzbuch zu erteilen.

Kosten/Folgekosten

Im Rahmen der Abstimmung mit der Bauherrin zur Überarbeitung des Entwurfs entstanden Sach- und Personalkosten, die der laufenden Verwaltungstätigkeit zuzuordnen sind.

Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt der Stadt Beckum.

Begründung:

Rechtsgrundlagen

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

Demografischer Wandel

Die Errichtung barrierefreien Wohnraums in innerstädtischer Lage trägt dazu bei, das Wohnraumangebot für alle Altersgruppen zu verbessern.

Erläuterungen

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Beckum bei der Entwicklung des Geländes am ehemaligen Schlachthof wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung in der Sitzung am 28.01.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Holtmarweg/Konrad-Adenauer-Ring/Werseweg“ beschlossen (vergleiche Vorlage 2021/0015 und Niederschrift zur Sitzung).

Anlass hierzu war der Eingang eines Bauantrags zur Errichtung von 4 3-geschossigen Wohngebäuden mit insgesamt 90 Wohneinheiten, davon 54 Wohneinheiten als Appartements/1-Zimmer-Wohnungen, und 58 Stellplätzen.

Abweichend von der im damaligen Bauantrag begehrten Bebauung wurden in der Begründung zur Aufstellungsbeschluss folgende Zielsetzungen definiert:

- Entwicklung einer raumbildenden Gebäudekubatur, die sich typologisch an der vorhandenen östlichen Bebauung orientiert,
- Festsetzung einer wohnumfeldverträglichen Anzahl an Wohneinheiten in den Gebäuden,
- Vernetzung und Einbindung der Bebauung in das umgebende Wohnquartier.

In Abstimmung mit der Verwaltung wurden die Planungen von der Bauherrin, der Köpenick Development GmbH aus Rheda-Wiedenbrück, unter der Maßgabe der städtebaulichen Ziele der Stadt Beckum weiterentwickelt.

Während die ursprüngliche Planung 4 Gebäudezeilen in Nord-Südrichtung vorsah (siehe Anlage 4 zur Vorlage), werden die Gebäude nun in einer aufgelockerten Blockstruktur angeordnet, wodurch insbesondere zum Holtmarweg sowie zum Konrad-Adenauer-Ring eine Raumkante ausgebildet wird und straßenabgewandt in östliche Richtung eine großzügige Freifläche entsteht (vergleiche Anlage 1 zur Vorlage). Die Anzahl der Wohneinheiten wurde von 90 auf 61 reduziert. Im Vergleich zum Ursprungsentwurf, der 54 Wohneinheiten als Appartements/1-Zimmer-Wohnungen vorsah, wurde der Anteil an Kleinstwohnungen auf 21 reduziert. Die Planung weist nun einen ausgewogenen Mix an Wohnungsgrößen auf. So sind 9 Wohneinheiten mit 2 Zimmern, 21 Wohneinheiten mit 3 Zimmern und 10 Wohneinheiten mit 4 Zimmern vorgesehen. Die Zahl der Stellplätze wurde von 68 auf 71 erhöht, hiervon 36 in einer Tiefgarage. Im Freiflächenkonzept wird der Holtmarweg im Süden mit dem Werseweg im Norden fußläufig durch ein Wegesystem auf privater Fläche verbunden.

Aus Sicht der Verwaltung werden sämtliche städtebaulichen Ziele der Stadt Beckum durch das nunmehr grundlegend überarbeitete Bauvorhaben erfüllt, weshalb unter diesen Voraussetzungen kein Erfordernis mehr besteht, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Holtmarweg/Konrad-Adenauer-Ring/Werseweg“ weiter voranzutreiben. Sofern hierzu ein entsprechender politischer Beschluss gefasst wird, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, der Bauherrin eine Baugenehmigung auf Grundlage von § 34 Baugesetzbuch zu erteilen.

Es ist geplant, dass ein Vertreter der Köpenick Development GmbH das Bauvorhaben in der Sitzung vorstellt.

Anlage(n):

1 Lageplan
2 Ansicht West und Süd
3 Ansicht Ost und Nord
4 Lageplan des ursprünglichen Bauvorhabens vom 23.12.2020