



Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung  
Beteiligte(r): Demografiebeauftragter

# Vorlage

Auskunft erteilt: Herr Herbst  
Telefon: 02521 29-160

2014/0171  
öffentlich

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.02 "Hammer Straße / Alter Hammweg"

### Offenlagebeschluss

#### Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie  
16.09.2014 Entscheidung

#### Beschlussvorschlag:

#### Sachentscheidung

Die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.02 „Hammer Straße – Alter Hammweg“ wird gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13 a Baugesetzbuch beschlossen.

Auf dem Flurstück 193, Flur 46, Gemarkung Beckum soll damit die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert und die Geschossigkeit auf maximal drei Vollgeschosse erhöht werden. Die Bebauungsplangrenze wird an die tatsächlich vorhandene Straßenverkehrsfläche angepasst.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4 c BauGB „Überwachung“ der Umweltauswirkungen ist nicht anzuwenden.

#### Kosten/Folgekosten

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

#### Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

#### Begründung:

#### Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen erfolgt im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB).

## **Demografischer Wandel**

In der Stadt Beckum sind seit dem Jahr 2003 (rund 38.000 Einwohnerinnen und Einwohner) kontinuierliche Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen [Stand zum 31. Dezember 2012 laut statischem Landesamt „Information und Technik Nordrhein-Westfalen“ (IT.NRW) auf Basis des Zensus 2011: 36.062]. Vor diesem Hintergrund ist unter anderem die Entwicklung von Gewerbeflächen zur grundsätzlichen Stärkung des Standortes Beckum eine Zielsetzung, da bei der Ansiedlung oder der Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe Arbeitsplätze entstehen.

## **Erläuterungen**

### Umgrenzung

Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück 193, Flur 46, Gemarkung Beckum mit einer Größe von 2452 m<sup>2</sup> und wird im Südosten von einem öffentlichen Gehweg und im Südwesten von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Martinsrings begrenzt. Im Nordwesten schließt das Flurstück einen Teil der im Bebauungsplan Nr. 5 festgesetzten Straßenverkehrsfläche ein und wird von der tatsächlich vorhandenen Straßenverkehrsfläche begrenzt.

### Begründung

Seitens der Grundstückseigentümer des Flurstück 193, Flur 46, Gemarkung Beckum (Konrad-Adenauer-Ring 80) wurde am 28. Februar 2013 ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.02 „Hammer Straße / Alter Hammweg“ gestellt. Zielsetzung war eine Erhöhung der baulichen Ausnutzung für das derzeit durch eine Partnerschaftsgesellschaft für Steuerberater und Wirtschaftsprüfer gewerblich genutzte Grundstück. Das Vorhaben wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Demografie, Umwelt- und Klimaschutz am 17. April 2013 vom Grundstückseigentümer erläutert (siehe Vorlage 2013/0056 – Erweiterung des Bürogebäudes der Kanzlei Frölich, Habrock & Partner am Konrad-Adenauer-Ring, Vorstellung eines Planungskonzepts). In der Sitzung wurde eine Planung befürwortet, in der die zusätzliche Bürofläche nicht durch eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes, sondern durch eine Ergänzung des Gebäudebestandes mit einem dreigeschossigen Neubau im Kreuzungsbereich des Konrad-Adenauer-Rings / Hammer Straße erreicht wird.

Nach einer weiteren Prüfung dieser Planung wurde auf dieser Grundlage in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Demografie, Umwelt- und Klimaschutz am 7. Mai 2013 der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.02 „Hammer Straße / Alter Hammweg“ gefasst (siehe Vorlage 2013/0067 – 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.02 "Hammer Straße / Alter Hammweg", Aufstellungsbeschluss). Der Geltungsbereich ist in der Anlage 1 zur Vorlage dargestellt.

Das städtebauliche Umfeld des Grundstückes ist durch eine Straßenrandbebauung geprägt. Es sind dort ebenfalls dreigeschossige Gebäude vorhanden. Auf dem Nachbargrundstück an der Hammer Straße endet die straßenbegleitende Bebauung jedoch mit einer Brandwand. Sowohl der bestehende als auch der neue Baukörper stellen somit eine solitäre Architektur mit einer markanten Lage am Kreuzungsbereich Hammer Straße / Konrad-Adenauer-Ring dar. Bei der weiteren Ausarbeitung wurde seitens der Stadt angeregt, mit dem geplanten Erweiterungsbau auch die städtebauliche Fassung des Kreuzungsbereichs zu unterstützen.

Im Ergebnis reichten die Grundstückseigentümer im Juni 2014 einen modifizierten Entwurf ein, in dem der geplante neue Gebäudekörper an die Kreuzungssituation herangerückt

wird. Ein weiteres Heranrücken ist durch die auf dem Grundstück nachzuweisenden Stellplätze und die büroorganisatorisch erforderliche Verbindung zwischen Altbestand und Erweiterungsbau nicht möglich. Entlang der Hammer Straße soll das Grundstück ergänzend mit einer Mauer, Pergola oder Hecke gefasst werden, um einen optischen Übergang zur Straßenrandbebauung herzustellen. In der Anlage 2 ist die aktuelle Entwurfsplanung mit möglichen Fassadengestaltungen beigelegt.

Es kann festgestellt werden, dass der vorliegende Entwurf die gewünschte städtebauliche Aufwertung der derzeitigen Situation erreicht und eine optimale gewerbliche Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes ermöglicht. Dem Vorhaben kann aus stadtplanerischen Erwägungen und aus Gründen der Wirtschaftsförderung zugestimmt werden.

Die durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes lässt zukünftig eine dreigeschossige Bauweise zu und orientiert sich eng an der geplanten Gebäudekubatur. Die Zufahrten sollen mit einer getrennten Ein- und Ausfahrt so festgesetzt werden, dass der Verkehrsfluss auf dem Konrad-Adenauer-Ring nicht belastet wird. Die Festsetzung als Mischgebiet und die Flächennutzungsplanausweisung als gemischte Baufläche kann bestehen bleiben. Im Bebauungsplan wird auch die bislang durch den Bebauungsplan Nr. 5 als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Fläche einbezogen und ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt. Aufgrund der tatsächlich hergestellten Verkehrsflächen im Kreuzungsbereich Hammer Straße / Konrad-Adenauer-Ring wird diese Straßenverkehrsfläche nicht mehr benötigt und wurde im Vorfeld schon dem privaten Flurstück 193 zugeschlagen.

Zum Aufstellungsbeschluss wurde bereits festgestellt, dass es sich bei der Erhöhung der gewerblichen Ausnutzungsmöglichkeiten um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und daher ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch angewandt werden kann.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.02 „Hammer Straße / Alter Hammweg“ wird in der Sitzung vorgestellt, so dass nunmehr der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 gefasst werden kann.

#### **Anlage(n):**

1. Bebauungsplanübersicht
2. Entwurfsplanung mit Fassadengestaltungen