



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

Vorlage

2017/0196
öffentlich

Bebauungsplan Nr. 71 „An der Martinskirche“

Beschluss über die Anregungen zur öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch und Satzungsbeschluss gemäß § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie
12.09.2017 Beratung
Rat der Stadt Beckum
28.09.2017 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

1. Anregung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

Es wird festgestellt, dass keine Anregungen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch eingegangen sind.

2. Anregungen gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch

2.1 Anregung der Wasserversorgung Beckum GmbH

(Schreiben vom 24. Juli 2017, siehe Anlage 1 zur Vorlage)

Die Hinweise zur Trinkwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. In der Planbegründung wird die Ausführung zur Trinkwasserversorgung in Kapitel 9 um die Anschlussmöglichkeit an die Hammer Straße beziehungsweise den Mühlenweg ergänzt.

Der Hinweis zur nicht erkennbaren Fahrerschließung für die beiden südöstlichen Gebäude wird zur Kenntnis genommen. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sollen einerseits die Erschließung des nördlichen allgemeinen Wohngebietes (WA1) und andererseits am Ende des WA2 die Freihaltung einer Wendemöglichkeit für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge gewährleisten. Eine Fahrerschließung für die nordöstlichen Gebäude beinhaltet das WA2 nicht.

Der Hinweis zur Löschwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen. Die Verfügbarkeit der für erforderlich erachteten Löschwassermenge von 96 cbm/h über das Trinkwassernetz wird somit vom Versorgungsträger bestätigt. In der Planbegründung

wird die Ausführung zur Löschwasserversorgung in Kapitel 9 um die Information zur Verfügbarkeit mehrerer Hydranten im Umkreis von 300 m ergänzt.

2.2 Anregung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3

(Schreiben vom 25. Juli 2017, siehe Anlage 2 zur Vorlage)

Die für die ergänzende Wohnbebauung geplanten und im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes für das WA2 festgesetzten Gebäudehöhen unterschreiten die Höhe von 30 m deutlich (hier: 9,50 m).

Für das nördliche WA1 trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, da für das Kirchengebäude eine Unterschutzstellung als Baudenkmal beabsichtigt ist. Für das WA1 ist daher von einem Erhalt der vorhandenen Gebäudehöhen auszugehen: Kirchenschiff circa 14 m, Kirchturm circa 39 m. Da es sich hierbei ausschließlich um den bereits vorhandenen Kirchturm handelt, werden keine (neuen) Konflikte mit den Belangen der Bundeswehr gesehen.

2.3 Anregung des LWL-Archäologie für Westfalen

(Schreiben vom 26. Juli 2017, siehe Anlage 3 zur Vorlage)

Der Anregung wird gefolgt. Der textliche Hinweis auf den Umgang im Falle archäologischer Bodenfunde wird gemäß der Anregung der LWL-Archäologie für Westfalen ergänzt.

2.4 Anregung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 - Bergbau und Energie

(Schreiben vom 27. Juli 2017, siehe Anlage 4 zur Vorlage)

Der Hinweis darauf, dass das Plangebiet nicht über verliehenen Bergwerksfeldern liegt und im Plangebiet kein Bergbau verzeichnet ist, wird zur Kenntnis genommen. Die Planbegründung wird in Kapitel 10.5 um diese Information ergänzt.

2.5 Anregung des Geologischen Dienstes NRW

(Schreiben vom 27. Juli 2017, siehe Anlage 5 zur Vorlage)

Die Hinweise und Empfehlungen zum Baugrund werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren werden die erforderlichen Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

Die Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen und als textliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.6 Anregung des LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen

(Schreiben vom 03. August 2017, siehe Anlage 6 zur Vorlage)

Der Hinweis auf die Erforderlichkeit zur Abstimmung mit dem Referat praktische Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Dieser Umstand wird in die Planbegründung aufgenommen.

2.7 Anregung der Deutschen Telekom Technik GmbH – TL NL Nordwest PTI 13

(Schreiben vom 03. August 2017, siehe Anlage 7 zur Vorlage)

Der in dem beigefügten Lageplan dargestellte Kabelschacht sowie der Schaltschrank befinden sich im Bereich der geplanten Zufahrt zum Plangebiet. Der Anregung einer Verschiebung der Zufahrt mit dem Ziel, den Kabelschacht und den Schaltschrank an der derzeitigen Position erhalten zu können, wird nicht gefolgt. Die Verortung der Zufahrt ist das Ergebnis eines Abstimmungsprozesses mit den Belangen des Straßenbaulastträgers der östlich angrenzenden Landesstraßen sowie Belangen des Denkmalschutzes. Eine Verlegung der Anlagen der Telekom erfordert daher eine Abstimmung/Einigung des jeweiligen Bauherren und der Telekom.

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sollen die technische Erschließung gewährleisten und somit auch die Telekommunikationsinfrastruktur umfassen. Zur Klarstellung wird die Festsetzung in Punkt C.5 wie folgt geändert: vorher „öffentliche Ver- und Entsorgungsträger“, nachher „Ver- und Entsorgungsträger“.

Der Hinweis zur Erforderlichkeit einer Eintragung von Grunddienstbarkeiten im Grundbuch wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht das laufende Bauleitplanverfahren. Die Eintragung der Grunddienstbarkeiten ist durch den Bauherren/Grundstückseigentümer zu veranlassen.

2.8 Anregung des Kreises Warendorf

(Schreiben vom 21. August 2017, siehe Anlage 8 zur Vorlage)

Der Anregung zur Erstellung von Bogen B des Artenschutzprotokolles wird gefolgt. Bogen B des Artenschutzprotokolles wird den Planunterlagen zum Satzungsbeschluss beigefügt.

Der Hinweis auf die zu restriktiv formulierte Bauzeitenregelung wird zur Kenntnis genommen. Der Empfehlung, das Bauzeitenfenster nicht auf Bautätigkeiten auszudehnen, wird gefolgt und der textliche Hinweis unter Punkt E des Bebauungsplanes entsprechend korrigiert.

2.9 Anregung der Westnetz GmbH, Netzdokumentation

(Schreiben vom 23. August 2017, siehe Anlage 9 zur Vorlage)

Der Hinweis auf die im Nahbereich des Plangebietes verlaufende Erdgashochdruckleitung wird zur Kenntnis genommen.

Aktuell ist nicht ersichtlich, dass die vorhandene Erdgashochdruckleitung durch das Planvorhaben beeinträchtigt werden könnte, da in dem betroffenen Bereich am nördlichen Plangebietsrand keine Maßnahmen geplant sind.

Der Hinweis, dass keine Maßnahmen an der Erdgashochdruckleitung geplant sind, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf den insgesamt 4,0 m breiten Schutzstreifen entlang der Erdgashochdruckleitung und die grundbuchliche Sicherung dieses Schutzstreifens wird zur Kenntnis genommen. In dem Bebauungsplan wird der Leitungsverlauf gekennzeichnet. Zudem wird ein textlicher Hinweis auf den grundbuchlich gesicherten und beidseitig 2,0 m breiten Schutzstreifen sowie die Erforderlichkeit einer Abstimmung geplanter Bau- und Pflanzmaßnahmen sowie bodenordnerischer Maßnahmen im Bereich des Schutzstreifens gegeben.

3. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch

Der Bebauungsplan Nr. 71 „An der Martinskirche“ wird beschlossen. Die Begründung wird beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „An der Martinskirche“ werden vorrangig zwei Planungsziele verfolgt: Zum einen besteht die Planungsabsicht, für das Kirchengebäude eine Nachnutzung als Kindertagesstätte zu ermöglichen. Zum anderen soll für den südlich der Kirche gelegenen Bereich zwischen Mühlenweg und den östlichen Kleingärten die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnnutzung geschaffen werden.

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 71 „An der Martinskirche“ wird gemäß § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch, einem Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch und von Angaben nach § 3 Absatz 2 Satz 2 Baugesetzbuch, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. § 4c Baugesetzbuch, „Überwachung“ der Umweltauswirkungen, wird nicht angewandt.

Kosten/Folgekosten

Es entstehen Sach- und Personalkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind. Mit dem Antragsteller ist ein Kostenübernahmevertrag – städtebaulicher Vertrag – zur Durchführung des Planverfahrens geschlossen worden.

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 erfolgt im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit nach den Vorschriften des Baugesetzbuch (BauGB).

Demografischer Wandel

In der Stadt Beckum waren in dem Zeitraum von 2003 (rund 38.000 Einwohnerinnen und Einwohner) bis 2013 (Stand zum 31. Dezember 2013 laut statistischem Landesamt „Information und Technik Nordrhein-Westfalen“ – IT.NRW; auf Basis des Zensus 2011: 35.909) kontinuierlich Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen.

In den Jahren 2014 und 2015 war hingegen ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen (Stand zum 31. Dezember 2015 laut IT.NRW: 36 560). Setzt sich diese positive Entwicklung auch im Jahre 2017 fort, kann eine Trendumkehr angenommen werden.

Vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung ist unter anderem die Entwicklung von Wohnbauflächen erforderlich, um die Wohnraumbedarfe abdecken zu können. Hierzu kann auch die Aufstellung von Bebauungsplänen dienen, um künftig Wohnbauentwicklung in bislang unbeplanten Bereichen zu ermöglichen.

Erläuterungen

Die Firma Heckmann Bauland & Wohnraum GmbH & Co. KG, Römerstraße 113, 59073 Hamm beabsichtigt, auf den überwiegend un bebauten Flächen in direkter Nachbarschaft zur Martinskirche und dem daran angrenzenden Grundstück Wohnbebauung zu errichten. Gleichzeitig soll in der ehemaligen Martinskirche eine Kindertagesstätte eingerichtet werden. Das Vorhaben wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie am 22. November 2016 vom Investor vorgestellt (siehe Vorlage 2016/0266 - Vorstellung der geplanten Wohnbebauung neben der Martinskirche – und Niederschrift über die Sitzung).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „An der Martinskirche“ werden somit vorrangig zwei Planungsziele verfolgt: Zum einen besteht die Planungsabsicht, für das Kirchengebäude eine Nachnutzung als Kindertagesstätte zu ermöglichen. Zum anderen soll für den südlich der Kirche gelegenen Bereich zwischen Mühlenweg und den östlichen Kleingärten die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnnutzung geschaffen werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 „An der Martinskirche“ befindet sich östlich der Hammer Straße und des Mühlenweges an der profanierten Martinskirche. Er umfasst in der Flur 36 in der Gemarkung Beckum das Flurstück 278 sowie die Flurstücke 279, 302, 303, 789 und 1034 jeweils teilweise und besitzt eine Größe von 1,02 Hektar.

Neben der Umnutzung der ehemaligen Kirche in eine Kindertagesstätte ist für den südlichen Teilbereich des Plangebietes die Errichtung von sechs dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern vorgesehen, die über die Anlage einer zusammenhängenden Tiefgarage mit den erforderlichen Stellplätzen versorgt werden sollen. Die Projektplanung sieht entlang des Mühlenweges zwei straßenbegleitend ausgerichtete Wohngebäude mit je zwölf Wohnungen und im rückwärtigen Grundstücksbereich vier Ost-West-ausgerichtete Wohngebäude mit je 8 Wohnungen vor.

Das städtebauliche Konzept sieht sowohl für die geplanten Wohngebäude als auch für die künftige Kindertagesstätte eine gemeinsame Erschließung über den Mühlenweg vor. Im Rahmen der städtebaulichen Entwurfsplanung wurden verschiedene Erschließungsvarianten entwickelt und mit dem Straßenbaulastträger und der unteren Denkmalbehörde abgestimmt. Die nunmehr gewählte Variante bietet zwischen den verkehrlichen und denkmalrechtlichen Belangen eine geeignete Lösung, um einerseits den Verkehrsfluss auf den angrenzenden Landesstraßen nicht zu beeinträchtigen und andererseits erhebliche Eingriffe/Umstrukturierungen des Kirchenvorplatzes zu vermeiden.

Für beide Teilbereiche des Plangebietes ist die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung geplant. Auf dieser Grundlage kann sowohl die geplante Wohnnutzung als auch die Kindertagesstätte entstehen, da diese als Anlage für soziale Einrichtungen in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 „An der Martinskirche“ erfüllt alle Anforderungen eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren kann auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB verzichtet werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. § 4c BauGB

„Überwachung“ der Umweltauswirkungen ist nicht anzuwenden. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie am 5. Juli 2017 ausführlich vorgestellt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans beschlossen (siehe Vorlage 2016/0266 - Vorstellung der geplanten Wohnbebauung neben der Martinskirche – und Niederschrift über die Sitzung).

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 20. Juli 2017 bis 21. August 2017 im Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung durchgeführt und die Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange ist im gleichen Zeitraum erfolgt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Auslegungszeitraum keine Anregungen zur Planung vorgebracht.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind 9 abwägungsrelevante Anregungen und Hinweise eingegangen, die als Anlage 1 bis 9 der Vorlage beigefügt sind. Eine wesentliche Änderung der Planunterlagen, welche eine erneute öffentliche Auslegung erfordern würde, wird dadurch nicht begründet.

Die Verwaltung empfiehlt daher nunmehr, den Bebauungsplan Nr. 71 „An der Martinskirche“ mit den vorgeschlagenen Ergänzungen als Satzung zu beschließen.

In der Sitzung werden Vertreter der Antragstellerin den vorliegenden Bebauungsplanentwurf vorstellen. Über die Beschlussvorschläge ist aufgrund der verfahrensrechtlichen Relevanz einzeln abzustimmen.

Anlage(n):

1. Schreiben der Wasserversorgung Beckum GmbH vom 24. Juli 2017
2. Schreiben des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3 vom 25. Juli 2017
3. Schreiben des LWL-Archäologie für Westfalen vom 26. Juli 2017
4. Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 – Bergbau und Energie – vom 27. Juli 2017
5. Schreiben des Geologischen Dienstes NRW vom 27. Juli 2017
6. Schreiben des LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen vom 3. August 2017
7. Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH – TL NL Nordwest PTI 13 vom 3. August 2017
8. Schreiben des Kreises Warendorf vom 21. August 2017
9. Schreiben der Westnetz GmbH, Netzdokumentation vom 23. August 2017