



Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung  
Beteiligte(r): Fachbereich Umwelt und Bauen

## Vorlage

Auskunft erteilt: Herr Denkert  
Telefon: 02521 29-170

2017/0271  
öffentlich

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 78 "Zum Igelsbusch"

1. **Beschluss über die eingegangenen Anregungen und Bedenken (Abwägungsbeschluss)**
2. **Satzungsbeschluss**

#### Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie  
22.11.2017 Beratung

Rat der Stadt Beckum  
28.11.2017 Entscheidung

#### Beschlussvorschlag:

##### Sachentscheidung

1. Anregungen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

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

2. Anregungen gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch

- 2.1 Anregung Nr. 2 des Geologischen Dienstes NRW vom 24. Mai 2017

Der Anregung wird gefolgt.

In den Planunterlagen zur Offenlage wurden die Belange der schutzwürdigen Oberböden bereits berücksichtigt, ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit Oberböden und zum Bodenschutz ist auf der Planzeichnung beziehungsweise in der Begründung enthalten (Kapitel 6.1). Die durch den Geologischen Dienst vorgeschlagene Formulierung wird in die Unterlagen zur Satzung redaktionell übernommen, inhaltliche Änderungen sind damit nicht verbunden.

- 2.2. Anregung Nr. 2 des Landesbetriebes Wald und Holz NRW vom 2. Juni 2017

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Über die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan (aus dem Jahr 1973) festgesetzten Baugrenzen ist heute eine Bebauung zulässig, die deutlich näher an den östlich angrenzenden Wald heranrückt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird das nördliche Baufenster um rund 15,00 Meter nach Westen verschoben, die südliche, derzeit großflächig überbaubare

Grundstücksfläche wird in zwei Einzelbaufenster geteilt. Über die Verschiebung bzw. Neuaufteilung und -ausrichtung der Baufelder wird der Abstand zwischen der Bebauung und Waldkante auf circa 70 Prozent der Länge von heute 5,00 bis 7,00 Meter auf zukünftig rund 18,00 Meter vergrößert, so dass insgesamt eine deutliche Verbesserung der Sicherheitsbelange gegenüber der derzeit zulässigen Bebauung erwirkt wird.

2.3 Anregung Nr. 3 des Landesbetriebes Wald und Holz NRW vom 2. Juni 2017

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Sämtliche Baufenster innerhalb des Plangebietes liegen weniger als 100 Meter von einem Waldrand entfernt, daher wird ein entsprechender Hinweis zur Errichtung und zum Betrieb von Feuerungsanlagen gemäß § 43 BauO NRW vom 1. März 2000 in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.4 Anregung des Kreises Warendorf, untere Landschaftsbehörde, vom 12. Juni 2017

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass bereits über den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. N 78 aus dem Jahr 1973 eine Überplanung der Grundstücksflächen möglich ist. Vorgaben zum Umgang mit dem vorhandenen Gebäude- und Baumbestand wären dementsprechend auf der Baugenehmigungsebene zu treffen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. N 78 „Zum Igelsbusch“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die aktuellen hochbaulichen Planungen für den Geltungsbereich umzusetzen. Zur Bewertung der maßnahmenbedingten Auswirkungen auf die Natur und Umwelt wurde ein Artenschutzgutachten erstellt. Nach Auswertung der Artenschutzprüfung wurden für den Geltungsbereich keine Anhaltspunkte zu Verbotsbeständen nach § 44 BNatSchG festgestellt. Sämtliche vom Einwender aufgeführten Aspekte der Artenschutzprüfung betreffen Sachverhalte, die außerhalb der Bauleitplanung auf der nachgeordneten Genehmigungsebene geregelt werden, also so wie beim derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan.

3. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. N 78 „Zum Igelsbusch“ wird beschlossen. Die Begründung wird beschlossen.

Die Änderung dient im Wesentlichen der Anpassung der Baufelder an die heutigen Bedarfe sowie der Festsetzung der Folgenutzungen für den bisher als Gaststätte genutzten Bereich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. N 78 „Zum Igelsbusch“ wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch, einem Umweltbericht nach § 2 a Baugesetzbuch und von Angaben nach § 3 Absatz 2 Satz 2 Baugesetzbuch, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. § 4 c Baugesetzbuch, „Überwachung“ der Umweltauswirkungen, wird nicht angewandt.

**Kosten/Folgekosten**

Es entstehen Sach- und Personalkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind. Mit dem Antragsteller wurde ein Kostenübernahmevertrag zur Durchführung des Planverfahrens geschlossen (BV 2017/0078 – Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Planungskosten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 78).

## **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**

Die Bevölkerungszahl der Stadt Beckum nahm in den Jahren 2003 bis 2013 kontinuierlich ab. Sie sank von 37 888 im Jahr 2003 gemeldeten Personen auf 35 909 am Stichtag 31. Dezember 2013 gemeldete Personen. In den Jahren 2014 und 2015 stieg die Bevölkerung auf 36 560 Personen am Stichtag 31. Dezember 2015 an (Quelle: Landesbetrieb „Information und Technik Nordrhein-Westfalen“ – IT.NRW; auf Basis des Zensus 2011).

Die Bevölkerungszahlen zum Stichtag 31. Dezember 2016 können durch IT.NRW voraussichtlich erst Anfang 2018 bereitgestellt werden.

Laut städtischer Fortschreibung der Melderegisterzahlen im Fachdienst Bürgerbüro stiegen die Bevölkerungszahlen auch im Jahr 2016 und voraussichtlich auch im Jahr 2017 leicht an.

Vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung ist unter anderem die Entwicklung von Wohnbauflächen erforderlich, um die Wohnraumbedarfe abdecken zu können. Hierzu kann auch die Änderung von Bebauungsplänen dienen, um Festsetzungen zur Wohnnutzung an heutige Nachfragemassstäbe anzupassen.

### **Erläuterungen**

Die Flächen nördlich der Gaststätte „Zum Igelsbusch“ sollen einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Die Planungen wurden in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie am 26. Oktober 2016 vom Investor vorgestellt (Vorlage 2016/0236 – Vorstellung der geplanten Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. N 78 „Zum Igelsbusch“ – und Niederschrift über die Sitzung).

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 78 „Zum Igelsbusch“ wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie am 8. Februar 2017 gefasst (Vorlage 2017/0010 – Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 78 „Zum Igelsbusch“ – Aufstellungsbeschluss – und Niederschrift über die Sitzung).

Der Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie am 25. April 2017 (Vorlage 2017/0077 – Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch).

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

- im Norden von der gedachten Verlängerung der Straße „Am Hellbach“
- im Westen von der bestehenden Wohnbebauung
- im Süden von der gedachten Verlängerung der Straße „Zum Igelsbusch“
- im Osten vom angrenzenden Waldbereich.

Der Bebauungsplan Nr. N 78 „Zum Igelsbusch“ sieht in diesem Bereich eine Bebauung mit Wohnhäusern bereits vor. Die Planungen des Investors sehen jedoch eine Bebauung außerhalb der bisherigen Baufelder und mit einer zusätzlichen (privaten) Erschließungsstraße auf dem Grundstück vor. Die Summe der überbaubaren Flächen bleibt insgesamt unverändert. Der Bebauungsplan wurde im Entwurf der 1. Änderung entsprechend angepasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB hat in der Zeit vom 12. Mai bis einschließlich 12. Juni 2017 stattgefunden. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Anregungen eingegangen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden sind einige Hinweise eingegangen, die insbesondere die nachgelagerten baurechtlichen Genehmigungsverfahren betreffen. Zur frühzeitigen Information der Bauherren wurden gleichwohl einige dieser Hinweise nachrichtlich in den Bauleitplan und die Begründung aufgenommen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit schutzwürdigen Böden, Verkehrssicherungspflichten aufgrund des benachbarten Waldes und das Erfordernis einer eventuellen privaten Erschließung bei Grundstücksteilungen.

Eine inhaltliche Änderung des Planentwurfes ist nicht erforderlich. Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

Da die Änderung ausschließlich der Festsetzung einer Wohnnutzung (allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung – BauNVO) dient und eine relevante Grundfläche nach § 19 BauNVO von nur circa 8 000 Quadratmetern betroffen ist, konnte die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfolgen.

Im beschleunigten Verfahren konnte auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB verzichtet werden.

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, wurde abgesehen. § 4 c BauGB „Überwachung“ der Umweltauswirkungen ist nicht anzuwenden.

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

1. Abwägungstabelle zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB eingegangenen Anregungen
2. Stellungnahmen im Original
3. Satzungsfassung der Begründung