



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

Auskunft erteilt: Herr Denkert
Telefon: 02521 29-170

Vorlage

zu TOP

2018/0114

öffentlich

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nummer 71 "An der Martinskirche" – Beschluss über die Anregungen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch und Satzungsbeschluss gemäß § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie

06.06.2018 Beratung

Rat der Stadt Beckum

07.06.2018 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 des Kreises Warendorf

(Schreiben vom 26. April 2018, siehe Anlage zur Vorlage)

Die Hinweise bezüglich der nach Unterlagen des Kreises Warendorf nicht vorhandenen Altablagerungen, Altstandorten und schädlichen Bodenveränderungen im Plangebiet werden zur Kenntnis genommen. Der Bitte um eine Bestätigung in der Planbegründung, dass dies auch dem Kenntnisstand der Stadt Beckum entspricht, wird entsprochen und die Planbegründung in Kapitel 8 (Umweltbelange) entsprechend ergänzt.

3. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nummer 71 „An der Martinskirche“ wird beschlossen. Die Begründung wird beschlossen.

Mit der Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nummer 71 „An der Martinskirche“ sollen die überbaubaren Grundstücksflächen der Wohnbebauung nach Osten und Süden erweitert werden, um marktgerechte Balkone errichten zu können.

Die Grundzüge der Planung werden durch die vereinfachte Änderung nicht berührt. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Absatz 3 Baugesetzbuch 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, abgesehen. § 4c Baugesetzbuch („Überwachung“ der Umweltauswirkungen) wird nicht angewandt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nummer 71 „An der Martinskirche“ befindet sich östlich der Hammer Straße und des Mühlenweges an der profanierten Martinskirche. Er umfasst die Grundstücke Flur 36, Flurstücke 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045 und 1047 in der Gemarkung Beckum.

Kosten/Folgekosten

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

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 bis 2016 stieg die Bevölkerung auf 36 729 Personen am Stichtag 30. Juni 2017 an.

Die Bevölkerungszahlen zum Stichtag 31. Dezember 2017 im August 2018 veröffentlicht.

Laut IT.NRW sind ab dem Berichtsjahr 2016 die Ergebnisse der Wanderungsstatistik sowie die Entwicklung des Bevölkerungsstandes aufgrund methodischer Änderungen und technischer Weiterentwicklungen nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar.

(Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen – IT.NRW; auf Basis des Zensus 2011).

Laut städtischer Fortschreibung der Melderegisterzahlen im Fachdienst Bürgerbüro betrug die Bevölkerungszahl 37 500 Personen zum Stichtag 31. Dezember 2017

Vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung ist unter anderem die Entwicklung von Wohnbauflächen erforderlich, um die Wohnraumbedarfe abdecken zu können. Hierzu kann die Änderung von Bebauungsplänen dienen, um städtebauliche Ziele und marktgängige Gebäudetypologien in Einklang zu bringen.

Erläuterungen

Die Heckmann BAULAND UND WOHNRAUM GmbH & Co. KG beabsichtigt, auf den überwiegend unbebauten Flächen in direkter Nachbarschaft zur profanierten Martinskirche Wohnbebauung zu errichten. Gleichzeitig wird das Kirchengebäude zu einer Kindertagesstätte umgebaut.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen wurde im Jahr 2017 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nummer 71 „An der Martinskirche“ durchgeführt.

Der Bebauungsplan wurde nach Durchführung des Verfahrens am 28. September 2017 durch den Rat der Stadt Beckum als Satzung beschlossen (siehe Vorlage 2017/0196 – 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 – und Niederschrift über die Sitzung).

Durch amtliche Bekanntmachung am 8. November 2017 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Neben der Umnutzung der profanierten Martinskirche in eine Kindertagesstätte ist für den südlichen Teilbereich des Plangebietes die Errichtung von 6 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze sollen in einer zusammenhängenden Tiefgarage bereitgestellt werden.

Mit Schreiben vom 15. Dezember 2017 beantragt die Heckmann BAULAND UND WOHNRAUM GmbH & Co. KG den Bebauungsplan zu ändern.

Aufgrund der Überarbeitung der Bauentwürfe für die geplante Wohnbebauung ergibt sich, dass die seinerzeit durch die Antragstellerin gewünschten überbaubaren Flächen nicht ausreichend sind, um den neuen Entwurf realisieren zu können.

Durch die Optimierung der Tiefgarage wurde eine Verschiebung der Baukörper notwendig. Dadurch ist die Errichtung der Balkone in einer marktgängigen Größe im Rahmen der Festsetzungen des mittlerweile rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht möglich. Deshalb wird eine Änderung des Bebauungsplans angestrebt. Die Umnutzung der profanierten Martinskirche bleibt davon unberührt.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie vom 30. Januar 2018 wurde dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans zugestimmt (siehe Vorlage 2018/0012 – Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nummer 71 „An der Martinskirche“ – und Niederschrift über die Sitzung).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich östlich der Hammer Straße und des Mühlenweges an der profanierten Martinskirche. Er umfasst die Grundstücke Flur 36, Flurstücke 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045 und 1047 in der Gemarkung Beckum.

Die geplante Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen berührt die Grundzüge der Planung nicht, sodass die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie der Stadt Beckum hat in seiner Sitzung am 14. März 2018 den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der Begründung gefasst (siehe Vorlage 2018/0025 – 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nummer 71 "An der Martinskirche", Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung – und Niederschrift über die Sitzung).

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 26. März 2018 bis 27. April 2018 im Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung durchgeführt. 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 ist eine abwägungsrelevante Anregung des Kreises Warendorf eingegangen, welche als Anlage der Vorlage beigefügt ist. Eine entsprechende Beschlussempfehlung dazu kann der Vorlage entnommen werden und wird in der Sitzung erläutert. Eine wesentliche Änderung der Planunterlagen, welche eine erneute öffentliche Auslegung erfordern würde, wird dadurch nicht begründet.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nummer 71 „An der Martinskirche“ mit der vorgeschlagenen Ergänzung der Begründung 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):

Anregung des Kreises Warendorf vom 26. April 2018