



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

Vorlage

zu TOP
2018/0116
öffentlich

1. Änderung des Bebauungsplans Nummer N 41 "Hauptstraße/Rektor-Wilger-Straße" – 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 LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster

(Schreiben vom 27. März 2018, siehe Anlage 1 zur Vorlage)

Der Hinweis, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Der Bitte zur Ergänzung des bereits vorhandenen Hinweises durch die aufgezeigten Punkte wird gefolgt.

2.2 Anregung des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen

(Schreiben vom 12. April 2018, siehe Anlage 2 zur Vorlage)

Die vorgetragenen Hinweise zur Ingenieurgeologie, zum Mutterboden und zur Niederschlagsversickerung werden zur Kenntnis genommen. Bereits zum Aufstellungsverfahren erfolgte eine Baugrunduntersuchung, die unter anderem im Ergebnis feststellt, dass eine (ortsnahe) Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist. Der Hinweis zum Mutterboden wird in der Begründung im Kapitel 7.3 ergänzt.

2.3 Anregung der Deutschen Telekom Technik GmbH Niederlassung West

(Schreiben vom 23. April 2018, siehe Anlage 3 zur Vorlage)

Der Hinweis, dass keine grundsätzlichen Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan im Stadtzentrum Neubeck-

ums handelt, können zum jetzigen Zeitpunkt keine konkreten Angaben zur Anzahl der geplanten Gebäude und der Wohneinheiten gemacht werden.

2.4 Anregung des Kreises Warendorf

(Schreiben vom 26. April 2018, siehe Anlage 4 zur Vorlage)

Die Hinweise bezüglich der nach Unterlagen des Kreises Warendorf nicht vorhandenen Altablagerungen, Altstandorte und schädlichen Bodenveränderungen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Planentwurf enthält bereits im Kapitel 7.2 Aussagen zu dem Thema. Das Kapitel wird dennoch um den Satz „Weder dem Kreis Warendorf noch der Stadt Beckum liegen Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen begründen.“ ergänzt.

Den redaktionellen Empfehlungen des Gesundheitsamtes wird zur Verdeutlichung des Sachverhaltes gefolgt. Wesentliche Änderungen ergeben sich dadurch nicht, da der Punkt bereits im Rahmen der Begründung in Kapitel 7.1 aufgezeigt wurde. Ein Hinweis auf die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte im Bestand wird auf dem Plan ergänzt und zusätzlich aufgenommen.

2.5 Anregung der Handwerkskammer Münster

(Schreiben vom 27. April 2018, siehe Anlage 5 zur Vorlage)

Das Plangebiet befindet sich östlich des Stadtteilzentrums von Neubeckum und wird zu Wohnzwecken einerseits und vor allem zu kirchlichen/sozialen Zwecken andererseits genutzt. Im (direkten) Umfeld sind die St.-Joseph-Kirche, die Friedrich-von-Bodelschwingh-Schule sowie die Kindertagesstätte St. Joseph vorhanden. Ebenso ist zukünftig ein Neubau der Kindertagesstätte sowie ein Seniorenwohnheim beabsichtigt. Derzeit und auch zukünftig ist somit kein Handwerk vorhanden, das durch die Festsetzungen berührt sein könnte.

Darüber hinaus sollen sich Einzelhandelsnutzungen, entsprechend des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Beckum, eher zum westlich angrenzenden zentralen Versorgungsbereich orientieren. Ebenso hat die Sicherung und Stärkung des Stadtteilzentrums Neubeckum im Rahmen der weiteren Einzelhandelsentwicklung oberste Priorität. Aus den zuvor genannten Gründen wird der Anregung nicht gefolgt.

3. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nummer N 41 „Hauptstraße/Rektor-Wilger-Straße“ wird beschlossen. Die Begründung wird beschlossen.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nummer N 41 „Hauptstraße/Rektor-Wilger-Straße“ soll die bisher festgesetzte Gemeinbedarfsfläche geändert werden, um eine Nachverdichtung im östlich vom Zentrum gelegenen Bereich zu ermöglichen.

Die Änderung 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 der Antragstellerin ist ein Kostenübernahmevertrag 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 (BauGB) erfolgt im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit nach den Vorschriften des BauGB.

Demografischer Wandel

Aspekte des demografischen Wandels sind nicht zu berücksichtigen.

Erläuterungen

Mit Schreiben vom 11. Juli 2017 stellte das Architekturbüro Fritzen + Müller-Giebeler Architekten BDA für die Bauherrin Natrop GbR den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nummer N 41 „Hauptstraße/Rektor-Wilger-Straße“.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll auf dem Flurstück 216 in Neubeckum in unmittelbarer Nachbarschaft zur Pfarrkirche St. Joseph eine Kindertagesstätte mit 4 Gruppen und 2 darüber liegenden Altenwohngruppen mit insgesamt 18 Plätzen in 3-geschossiger Bauweise erstellt werden.

Die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine derartige Bebauung nicht zu, da einerseits die Geschossigkeit auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt ist und andererseits lediglich eine Nutzung als Gemeindezentrum zulässig ist.

Um das Vorhaben im Zuge einer Nachverdichtung realisieren zu können, wird die Änderung einer Teilfläche des seit 1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nummer N 41 „Hauptstraße/Rektor-Wilger-Straße“ erforderlich.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie am 12. September 2017 wurde dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt (siehe Vorlage 2017/0199 – Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nummer N 41 „Hauptstraße/Rektor-Wilger-Straße“ – und Niederschrift über die Sitzung).

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nummer N 41 „Hauptstraße/Rektor-Wilger-Straße“ umfasst die Grundstücke Flur 307, Flurstücke 216, 466 und 467 der Gemarkung Beckum. Die Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gegeben sind.

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 2018/0030 – 1. Änderung des Bebauungsplans Nummer N 41 "Hauptstraße/Rektor-Wilger-Straße", Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die öffentliche 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 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 5 für den Bebauungsplan relevante Anregungen eingegangen, welche dieser Vorlage als Anlagen 1 bis 5 beigefügt sind. Entsprechende einzelne Beschlussempfehlungen dazu können der Vorlage entnommen werden und werden 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. Änderung des Bebauungsplanes Nummer N 41 „Hauptstraße/Rektor-Wilger-Straße“ 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 des LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster
- 2 Schreiben des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen
- 3 Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH Niederlassung West
- 4 Schreiben des Kreises Warendorf
- 5 Schreiben der Handwerkskammer Münster