



Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung
Beteiligte(r): Büro des Rates und des Bürgermeisters

Auskunft erteilt: Herr Denkert
Telefon: 02521 29-170

Vorlage

zu TOP
2018/0246
öffentlich

**Satzung zur Einbeziehung eines Grundstücks an der Wilhelmshöhe
in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil
– Beschlüsse über die im Verfahren eingegangenen Anregungen
– Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie
21.11.2018 Beratung

Rat der Stadt Beckum
27.11.2018 Entscheidung

Beschlussvorschlag: Sachentscheidung

1. Anregungen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

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

2. Anregungen gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

2.1. Anregungen der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf
(Schreiben vom 5. September 2018, siehe Anlage 3 zur Vorlage)

Die in der Artenschutzprüfung genannte Vermeidungsmaßnahme wird als Hinweis aufgenommen. Die Dokumentation zur Artenschutzprüfung wird ergänzt.

Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB ist gegeben. Die Begründung wird unter „5. Belange der Umwelt“ um eine entsprechende Erläuterung ergänzt.

2.2. Anregung des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen
(Schreiben vom 31. August 2018, siehe Anlage 4 zur Vorlage)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen Aspekte der nachgelagerten Genehmigungsebene des konkreten Bauvorhabens und finden daher keinen Niederschlag im Satzungsverfahren.

3. Satzungsbeschluss gemäß § 34 Absatz 4 Nummer 3 BauGB

Die Satzung zur Einbeziehung eines Grundstücks an der Wilhelmshöhe in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil wird gemäß § 34 Absatz 4 Nummer 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Satzung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB („Überwachung“ der Umweltauswirkungen) wird nicht angewandt.

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 und Satzungen nach den §§ 34 und 35 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 Personen im Jahr 2003 auf 35 909 Personen am 31. Dezember 2013.

Bis zum Stichtag 31. Dezember 2016 stieg die Bevölkerung auf 36 729 Personen; am Stichtag 31. Dezember 2017 betrug sie 36 689 Personen (IT.NRW).

Laut städtischer Fortschreibung der Melderegisterzahlen im Fachdienst Bürgerbüro betrug die Bevölkerungszahl am 1. Oktober 2018 37 379 Personen.

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

Für ein Grundstück an der Wilhelmshöhe – bestehend aus den Flurstücken 372 und 373 der Flur 6 in der Gemarkung Beckum – wurde mit Antrag vom 16. Juni 2016 die Schaffung von Baurecht beantragt. Das Grundstück grenzt im Westen an die Hausnummer 28 und liegt gegenüber der Hausnummer 31. Nach Osten und Süden schließt sich Freiraum an. Das Grundstück ist somit dem Außenbereich zuzuordnen. Eine Baugenehmigung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) kann daher nicht erteilt werden.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt. Die Erschließung ist über die Straße Wilhelmshöhe gesichert. Städtebaulich erscheint eine Ergänzung der Bebauung an dieser Stelle sinnvoll. Sie dient zudem einer effizienten Nutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Zur Schaffung von Baurecht soll eine Satzung gemäß § 34 Absatz 4 Nummer 3 BauGB – eine sogenannte Abrundungssatzung – aufgestellt werden. Diese dient dazu, „einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist“. Eine solche Satzung kann nach den Bestimmungen des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit kann verzichtet werden. Dies dient der Vereinfachung des Verfahrens.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie hat dem Antrag in seiner Sitzung am 13. September 2016 einstimmig zugestimmt, soweit der Antragsteller die erforderlichen Unterlagen selbst erarbeiten lässt und beibringt (vergleiche Vorlage 2016/0201 – Satzung zur Einbeziehung eines Grundstücks an der Wilhelmshöhe in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil).

Zwischenzeitlich wurde das Grundstück verkauft. Der neue Eigentümer hat die entsprechenden Unterlagen beigebracht, sodass eine Auslegung der Planunterlagen vom 10. August bis 10. September 2018 erfolgen konnte (siehe auch Vorlage 2018/0146 – Satzung zur Einbeziehung eines Grundstücks an der Wilhelmshöhe in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil – Beschluss zur öffentlichen Auslegung).

Aus der Öffentlichkeit sind keine Anregungen zum Verfahren eingegangen.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung sind von 2 Behörden abwägungsrelevante Hinweise eingegangen:

1. Die untere Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf bittet um Ergänzung des Artenschutzprotokolls, um eine Dokumentation der Erhebungsergebnisse und um Aufnahme eines Hinweises zu den erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen. Beiden Anregungen wird gefolgt. Sie bittet auch um Aufklärung, ob § 13a BauGB beim beschleunigten Verfahren zur Anwendung kommen kann. Eine entsprechende Erläuterung wurde in die Begründung aufgenommen.
2. Der Geologische Dienst Nordrhein-Westfalen bittet um Aufnahme eines Hinweises bezüglich des Umgangs mit Oberboden und der Versickerung von Oberflächenwasser bei der Bebauung. Da diese Hinweise das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren betreffen, finden sie keinen Niederschlag im Satzungstext.

Die im Beschlussvorschlag vorgenommene Abwägung der beiden Anregungen erfordert keine erneute öffentliche Auslegung. Die Satzung zur Einbeziehung eines Grundstücks an der Wilhelmshöhe in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil kann daher beschlossen werden. Über die Beschlussvorschläge ist aufgrund der verfahrensrechtlichen Relevanz einzeln abzustimmen.

Anlage(n):

- 1 Geltungsbereich
- 2 Abwägungstabelle
- 3 Stellungnahme des Kreises Warendorf
- 4 Stellungnahme des Geologischen Dienstes NRW