



Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung
Beteiligte(r): Büro des Rates und des Bürgermeisters
Fachbereich Umwelt und Bauen
Städtischer Abwasserbetrieb Beckum
Auskunft erteilt: Herr Denkert
Telefon: 02521 29-170

Vorlage

zu TOP

2020/0027

öffentlich

3. Änderung des Bebauungsplans Nummer 37 "Südring" – Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie
12.02.2020 Entscheidung

Beschlussvorschlag: Sachentscheidung

1. Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 37 „Südring“ wird gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nummer 37 „Südring“ wird begrenzt:

- im Norden durch die rückwärtigen Grenzen der Wohnbaugrundstücke am Südring (Flurstücke 153 und 154),
- im Osten durch die rückwärtigen Grenzen der Wohnbebauung am Göttfricker Weg sowie durch die westlichen Grenzen der dem Bachlauf Ruenkolk zuzuordnenden Grundstücke und dem Flurstück 189,
- im Süden durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (nördliche Grenze der Flurstücke 1545, 1086 und 1544 der Flur 37) und
- im Westen durch die rückwärtigen Grenzen der Wohnbaugrundstücke entlang des Leisnerwegs sowie entlang der Verkehrsflächen des Falkwegs und entlang der östlichen Grenzen der Flurstücke 185 und 184.

2. Die öffentliche Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nummer 37 „Südring“ wird gemäß § 3 Absatz 2 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung werden für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Das Verfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Kosten/Folgekosten

Es entstehen Sach- und Personalkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind. Sämtliche Planungskosten und vorhabenbedingten Bau- und Erschließungskosten sind von der Investorin zu finanzieren. Ein Kostenübernahmevertrag wird kurzfristig, ein entsprechender städtebaulicher Vertrag parallel zum Aufstellungsverfahren erarbeitet. Der städtebauliche Vertrag wird den zuständigen Gremien vor Satzungsbeschluss zur Entscheidung vorgelegt.

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

Der Wohnraum in Beckum unterliegt ständigen Anpassungsbedarfen, die in der im Jahr 2017 abgeschlossenen Wohnbedarfsanalyse verdeutlicht werden. Hieraus hat der Rat der Stadt Beckum in seiner Sitzung am 19.12.2017 als Leitziel eine Schaffung von circa 70 Wohneinheiten pro Jahr bis zum Jahr 2035 beschlossen. Diesem Ziel dient auch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Nummer 37 „Südring“, die die Schaffung einer größeren Anzahl von Wohneinheiten – in unterschiedlichen Wohnformen – auf der betroffenen Fläche ermöglicht.

Erläuterungen

Der Bebauungsplan Nummer 37 „Südring“ trat am 09.04.1983 in Kraft und umfasst den Bereich südlich des Südrings, westlich des Göttfricker Wegs und östlich des Mühlenwegs. Mit der Planung sollten weitere Flächen für den Wohnungsbau im Beckumer Süden entstehen. Ein wesentlicher Teil des Bebauungsplangebiets wurde bis heute nicht erschlossen respektive bebaut.

Die Eigentümerinnen dieser Flächen haben in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie am 12.12.2018 (siehe Vorlage 2018/0199 – Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 "Südring" – Projektvorstellung) ihren Willen bekundet, die Flächen nunmehr zu bebauen und ihre städtebauliche Zielsetzung vorgestellt, auf der rund 4,8 Hektar großen Fläche neuen Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Insgesamt sollen voraussichtlich 110 Wohneinheiten errichtet werden, davon 38 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser. Dies entspricht den auch in der Wohnbedarfsanalyse empfohlenen Zahlen.

Zur Umsetzung dieser Konzeption ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Insbesondere soll dabei die Struktur der Baufelder geändert werden, sodass eine heute in Beckum übliche 2-geschossige Bebaubarkeit mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ermöglicht wird. In den für den Geschosswohnungsbau vorgesehenen Bereichen (WA 3 und WA 5) soll eine 3-geschossige Bebauung bei gleichbleibender Grundflächenzahl zugelassen werden.

Die bereits im bisherigen Bebauungsplan vorgesehene grüne Ost-West-Verbindung wird ergänzt um eine Süd-Nord-Achse, die insbesondere das bisher verrohrt unter dem Gelände verlaufende Gewässer Nummer 174 an das Tageslicht holt und in eine neue Grünstruktur einbettet. Das Gewässer soll dann die Bezeichnung „Leisnerbach“ bekommen. Das in dem Gebiet anfallende Regenwasser soll in einem Regenrückhaltebecken gestaut und gedrosselt in den Rünenkolk eingeleitet werden. Vergleichbar der Situation im Baugebiet Pflaumenallee wird am südlichen Rand des Baugebietes ein Muldensystem den Hochwasserschutz sicherstellen.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt, wie im derzeitigen Bebauungsplan vorgesehen, im nördlichen Teil über Falkweg und Rosenbaumweg sowie für den südlichen Teil über den Göttfricker Weg. Ein Verkehrsgutachten, welches eine ausreichende Verkehrsqualität bis hin zur Einmündung in den Ring belegt, wurde hierzu bereits vorgelegt (siehe Anlage 3 zur Vorlage). Entsprechend den Vorgaben des Verkehrsentwicklungsplans sind die Erschließungsstiche für Tempo-30-Zonen konzipiert.

In der Sitzung werden die Änderungen des Bebauungsplans vom Planungsbüro vorgestellt.

Die Änderung in einem bereits beplanten Siedlungsbereich erfüllt alle Anforderungen eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren kann auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Absätze 1 und 4 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.

Anlage(n):

- 1 Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nummer 37 „Südring“
- 2 Begründung zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nummer 37 „Südring“
- 3 Verkehrsuntersuchung