



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

Vorlage

zu TOP
2021/0096
öffentlich

Bebauungsplan Nummer 37 "Südring", 3. Änderung

1. Beschluss über die Stellungnahmen

2. Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung

03.03.2021 Beratung

Rat der Stadt Beckum

25.03.2021 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

- 1 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird über die nachfolgenden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nummer 37 „Südring“, 3. Änderung, im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vom 28.02.2020 bis 30.04.2020 wie folgt entschieden:
 - 1.1 Stellungnahme „Öffentlichkeit 1“ vom 29.04.2020
Über die Stellungnahme zur Erschließungssituation, der städtebaulichen Konzeption und Gestaltung der Grünanlagen wird wie aus Anlage 1 zur Vorlage, laufende Nummer 1, ersichtlich entschieden.
 - 1.2 Stellungnahme „Öffentlichkeit 2“ vom 29.04.2020
Über die Stellungnahme zur Erschließungssituation, der städtebaulichen Konzeption und Gestaltung der Grünanlagen wird wie aus Anlage 1 zur Vorlage, laufende Nummer 2, ersichtlich entschieden.
 - 1.3 Stellungnahme „Öffentlichkeit 3“ vom 25.03.2020
Über die Stellungnahme zum Maß der baulichen Nutzung wird wie aus Anlage 1 zur Vorlage, laufende Nummer 3, ersichtlich entschieden.
 - 1.4 Stellungnahme „Öffentlichkeit 4“ vom 30.03.2020
Über die Stellungnahme zum Maß der baulichen Nutzung wird wie aus Anlage 1 zur Vorlage, laufende Nummer 4, ersichtlich entschieden.
 - 1.5 Stellungnahme „Öffentlichkeit 5“ vom 02.06.2020
Über die Stellungnahme zum Maß der baulichen Nutzung wird wie aus Anlage 1 zur Vorlage, laufende Nummer 5, ersichtlich entschieden.

1.6 Stellungnahme „Öffentlichkeit 6“ vom 29.04.2020

Über die Stellungnahme zur Belastbarkeit des Göttricker Weges und zum Maß der baulichen Nutzung wird wie aus Anlage 1 zur Vorlage, laufende Nummer 6, ersichtlich entschieden.

1.7 Anregungen gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch

Die aus Anlage 2 zur Vorlage ersichtlichen Anregungen gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

2 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit vom 10.07.2020 bis 10.08.2020 zu einzelnen geänderten textlichen Festsetzungen

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen und Bedenken von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen sind.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der Trägerinnen und Träger öffentlicher Belange keine Anregungen und Bedenken zu den offengelegten Sachverhalten eingegangen sind.

3 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit vom 04.01.2021 bis 18.01.2021 zur Änderung der Trauf- und Firsthöhen aufgrund des geplanten Straßenniveaus

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird über die nachfolgenden Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nummer 37 „Südring“, 3. Änderung, im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit vom 04.01.2021 bis 18.01.2021 zur Änderung der Trauf- und Firsthöhen aufgrund des geplanten Straßenniveaus wie folgt entschieden:

3.1 Stellungnahme „Öffentlichkeit 7“ vom 17.01.2021

Über die Stellungnahme zum Maß der baulichen Nutzung wird wie aus Anlage 1 zur Vorlage, laufende Nummer 7, ersichtlich entschieden.

3.2 Anregungen gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der Trägerinnen und Träger öffentlicher Belange keine Anregungen und Bedenken zu den offengelegten Sachverhalten eingegangen sind.

4 Der Entwurf des Bebauungsplans Nummer 37 „Südring“, 3. Änderung, wird gemäß §§ 2 und 10 in Verbindung mit § 13a BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wird beschlossen.

Kosten/Folgekosten

Es entstehen Sach- und Personalkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind. Sämtliche Planungskosten und vorhabenbedingten Bau- und Erschließungskosten sind von den Investorinnen zu finanzieren. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zur Erschließung des südlichen Plangebietes wurde parallel zum Aufstellungsverfahren erarbeitet.

Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Begründung: Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen erfolgen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (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

Die Eigentümerinnen der Flächen haben ihre Bauvorstellungen in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie am 12.12.2018 (siehe Vorlage 2018/0199 – Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 "Südring" – Projektvorstellung) vorgestellt.

Zur Umsetzung der 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.

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Trägerinnen und Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 28.02.2020 bis 30.04.2020 stattgefunden.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind 6 Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern eingegangen. Von den Anliegerinnen und Anliegern der Schubertstraße wurden im Wesentlichen die Belastbarkeit des Göttfricker Weges und die städtebauliche Konzeption der bis zu dreigeschossigen Bauweise der Mehrfamilienhäuser im vorderen Abschnitt des neuen Baugebietes sowie die Grüngestaltung thematisiert. Von den Anliegerinnen und Anliegern des Südrings wurde im Wesentlichen das Maß der baulichen Nutzung in den neu überplanten Flächen an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen angesprochen.

Das im Rahmen der Bauleitplanung erstellte Verkehrsgutachten (Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan, Bondzio Brilon Weiser, Bochum, November 2018) trifft zur Einschätzung der Belastbarkeit des Göttfricker Wegs im Zusammenhang mit der Ausweisung der geplanten öffentlichen Erschließung folgende Einschätzung:

„Der Göttfricker Weg, der der Erschließung des südlichen Teilbereichs des Wohngebiets dient, ist als verkehrsberuhigter Bereich (Zeichen 325 StVO) ausgewiesen. Gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrsordnung (VwV-StVO) dürfen verkehrsberuhigte Bereiche nur für Straßen oder Bereiche ausgewiesen werden, die „von sehr geringem Verkehr“ beansprucht werden. Nach Kesting et al. (2015) ist davon auszugehen, dass es sich dabei um „deutlich weniger als 400 Kfz“ in der Spitzenstunde handelt.

Für den Prognose-Planfall wurde auf dem Göttfricker Weg unmittelbar südlich des Knotenpunkts Südring/Hansaring/ Dalmerweg/Göttfricker Weg (KP 1) eine Querschnittsbelastung von 139 Kfz/h in der maßgebenden Spitzenstunde ermittelt. Es ist davon auszugehen, dass es sich dabei um ein sehr geringes Verkehrsaufkommen im Sinne der VwV-StVO handelt und die Vorgaben der VwV-StVO zum Verkehrsaufkommen damit auch nach Entwicklung des Wohngebiets erfüllt sind.“

Gemäß der Verabschiedung des Verkehrsentwicklungsplans durch den Rat der Stadt Beckum in seiner Sitzung am 10.04.2019 wird wegen der Gewährleistung einer erhöhten Verkehrssicherheit ein Ausbau neuer Erschließungen generell als Tempo-30-Zone vorgesehen (so auch der Stich in das neue Baugebiet). Zur einheitlichen Widmung der Verkehrsflächen ist insofern gegebenenfalls auch der Abschnitt des Göttfricker Weges vom Kreuzungspunkt mit dem Südring bis zur Abzweigung in das neue Baugebiet perspektivisch in eine Tempo-30-Zone umzuwandeln.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude mit 2 Vollgeschossen werden eine Traufhöhe von maximal 6,5 Meter (m) und eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 m festgesetzt. Mit dieser Höhenbeschränkung ist die Ausbildung eines zweigeschossigen Gebäudes mit geneigter Dachfläche möglich. In den Wohngebieten, in denen eine Bebauung mit drei Vollgeschossen zulässig ist (WA 3 und 5) wird ebenfalls eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 m ermöglicht. Hierdurch kann eine Bebauung im Geschosswohnungsbau mit drei Vollgeschossen und Flachdach oder flach geneigtem Pultdach (< 10° Dachneigung) entstehen. Die Festsetzung der Höhen orientiert sich damit an der Höhe der geplanten angrenzenden Erschließungsflächen. Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.

Der Ursprungsbebauungsplan sieht unter Berücksichtigung notwendiger Erschließungsflächen für die rückwärtigen Flächen vom Südring die gleiche bauliche Ausnutzung vor, wie auf den angrenzenden, nun überplanten Flächen. Die Abgrenzung des überplanten Bereiches führt dazu, dass die überbaubaren Flächen gegenüber den benachbarten Flurstücken um 3,0 m zurückgenommen werden. Eine Schlechterstellung im Sinne einer heranrückenden Bebauung gegenüber der bisherigen Planung ist für die Einwanderinnen und Einwander daher nicht zu erkennen.

Weitere Erläuterungen zu allen aufgeführten und sonstigen vorgebrachten Punkten sind der Abwägungstabelle in Anhang 1 zu entnehmen.

Von Seiten der Trägerinnen und Träger öffentlicher Belange wurden keine Hinweise gegeben, die eine Änderung der Planung erfordert hätten.

Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 10.07.2020 bis 10.08.2020 statt (vergleiche Beschlussvorlage 2020/0193).

Diese hatte ausschließlich einzelne Änderungen in den textlichen Festsetzung zum Inhalt, um die Eindeutigkeit und Rechtssicherheit der inhaltlich gleich bleibenden Festsetzungen zu erhöhen. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen gegeben. Auch die Trägerinnen und Träger öffentlicher Belange haben keine Hinweise zu den Änderungsinhalten gegeben.

Eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 04.01.2021 bis 18.01.2021 statt (vergleiche Beschlussvorlage 2020/0395). Die hier zur Beteiligung gestellten Änderungen betrafen insbesondere die festgesetzten Traufhöhen, die an die in der Ausführungsplanung festgelegten Straßenausbauhöhen angepasst wurden, um durchgängig eine 2-geschossige, in den Baugebieten WA 3 und 5 3-geschossige, Bauweise zu ermöglichen. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen zu den geänderten Sachverhalten vorgetragen. Es wurde eine Anregung abgegeben, die sich auf die bereits in der ersten Offenlage gemachten Anregungen bezog (vergleiche Anlage 1 zur Vorlage). Auch von den Trägern öffentlicher Belange wurden keine Anregungen zu den geänderten Inhalten vorgetragen.

Der vorliegende Satzungsstand wird daher zum Beschluss empfohlen.

Über die Beschlussvorschläge ist aufgrund der verfahrensrechtlichen Relevanz einzeln abzustimmen.

Anlage(n):

- 1 Abwägungstabelle Öffentlichkeit
- 2 Abwägungstabelle Trägerinnen und Träger öffentlicher Belange
- 3 Planzeichnung zum Bebauungsplan Nummer 37 „Südring“, 3. Änderung
- 4 Begründung