



Bebauungsplan Nr. 75 "Auf dem Jakob" – Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung

Beteiligungen: Fachbereich Jugend und Soziales
Fachbereich Umwelt und Bauen
Städtischer Abwasserbetrieb Beckum

Auskunft erteilt: Herr Denkert | 02521 29-6000 | denkert.u@beckum.de

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung
22.08.2023 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Auf dem Jakob“ wird gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch beschlossen. Mit der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer neuen Kindertagesstätte und ergänzenden Wohnbebauung entsprechend dem ausgewählten Entwurf des Investor(innen)auswahlverfahrens „Auf dem Jakob“ geschaffen werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 „Auf dem Jakob“ umfasst den Großteil des Flurstücks 1 256 sowie teilweise die Flurstücke 1 023 und 1 257 der Flur 6, Gemarkung Beckum, und befindet sich westlich der Straße „Auf dem Jakob“ und nördlich der Sonnenstraße. Die genaue Abgrenzung ist aus dem als Anlage zur Vorlage beigefügten Übersichtsplan ersichtlich.

2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Auf dem Jakob“ wird gemäß § 3 Absatz 2 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung werden für die Dauer von mindestens 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

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

3. Die Verwaltung wird beauftragt, zur Information der Öffentlichkeit eine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen.

Kosten/Folgekosten

Es entstehen Sach- und Personalkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind. Sämtliche Planungskosten, Bau- und Erschließungskosten sind vom Investor zu finanzieren. Auf die Vorlage 2022/0268/1 – Städtebaulicher Vertrag mit der Arning Bauunternehmung GmbH zur Übernahme von Planungsleistungen und -kosten zur Aufstellung eines Bebauungsplans – wird verwiesen.

Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Erläuterungen:

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 31.05.2022 wurde das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers vorgestellt, auf dem circa 0,83 Hektar großen Grundstück westlich der Straße „Auf dem Jakob“ und nördlich der Sonnenstraße eine 6-gruppige Kindertagesstätte und ein Wohnquartier mit 4 Mehrfamilienhäusern entsprechend dem ausgewählten Wettbewerbsbeitrag des Investor(inn)enauswahlverfahrens „Auf dem Jakob“ zu errichten (siehe Vorlage 2022/0169). Zielsetzung ist es, auf dem bisher mit einem Schulgebäude bebauten Grundstück im Sinne der Innenentwicklung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und den benötigten Bedarf an Kindertagesstätten-Plätzen zu sichern. Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung ist die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer 2- bis 3-geschossigen Bebauung vorgesehen. Insgesamt sollen 43 Wohneinheiten entstehen, wobei hier in einer Wohneinheit eine Wohngruppe mit 10 Einheiten zugrunde gelegt wird. Die Kubatur der geplanten Gebäude definiert sich durch Staffelgeschosse mit einer maximal 3-geschossigen Gebäudehöhe. Ziel ist es, dass sich das Vorhaben verträglich in das städtebauliche Umfeld einfügt.

Um die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens zu ermitteln, wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet (siehe Anlage 1 zur Vorlage). Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Abwicklung auf der Straße „Auf dem Jakob“ und der Sonnenstraße sowie den naheliegenden Knotenpunkten nicht abwägungserheblich beeinträchtigt wird. Seitens der Verwaltung wird weiterhin geprüft, ob Busverkehre gänzlich aus dem Wohngebiet ausgelagert werden können.

Auf der überplanten Fläche befinden sich neben den Bestandsgebäuden der ehemaligen Schule in Randlage Grünflächen mit älterem Baumbestand und Gehölzen. Um eine Betroffenheit von nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders und streng geschützten Tierarten auszuschließen, wurde zudem eine artenschutzrechtliche Prüfung auf den Grundlagen der §§ 7 und 44 BNatSchG durchgeführt. Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist, dass ein vorhabenbedingter Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 75 ausgeschlossen wird (siehe Anlage 2 zur Vorlage).

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat die Verwaltung mit Beschluss vom 31.05.2022 beauftragt, den Vorhabenträger bei der Erarbeitung der erforderlichen Grundlagen und Plänen zu begleiten.

Da die Realisierung des ausgewählten Planungskonzeptes auf der Basis der für das Plangebiet derzeit geltenden Regelungen des § 34 BauGB nicht möglich ist, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Nachdem der ausgewählte Investor seine Bereitschaft zum Erwerb des Grundstückes erklärt hat und die Planung weiter konkretisiert wurde, sollen nunmehr mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der öffentlichen Auslegung die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung des ausgewählten Planungskonzeptes geschaffen werden. Um die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten des Entwurfes zu sichern und projektbezogen zu realisieren, wird mit dem Vorhabenträger zusätzlich ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 75 „Auf dem Jakob“ wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Beckum stellt das Plangebiet bisher als „Flächen für Gemeinbedarf – Schule“ dar. Damit weicht der Flächennutzungsplan von den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs ab. Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB erfolgt nach Abschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit soll neben der Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 BauGB eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt werden.

Nähere Einzelheiten zur Planung können den der Vorlage beigefügten Anlagen 3 und 4 entnommen werden. In der Sitzung wird der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 „Auf dem Jakob“ vorgestellt.

Anlage(n):

- 1 Verkehrsuntersuchung für das Wohn- und Bildungsquartier „Auf dem Jakob“ in Beckum, ambrosius blanke verkehr.infrastruktur, Juli 2023
- 2 Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bauleitplanverfahren „Auf dem Jakob“ der Stadt Beckum, Planungsbüro für Landschafts- & Tierökologie, Wolf Lederer, Juli 2023
- 3 Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 „Auf dem Jakob“
- 4 Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 „Auf dem Jakob“