



Bekanntmachung

Gremium: Ausschuss für Stadtentwicklung

Datum: Mittwoch, 13.12.2023

Beginn: 17:00 Uhr

Ort: Aula der Antoniuschule, Antoniusstraße 5 – 7, 59269 Beckum

Hinweise: Alle Einwohnerinnen und Einwohner sind zum öffentlichen Teil der Sitzung herzlich eingeladen.

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

- 1 Anfragen von Einwohnerinnen und Einwohnern
- 2 Niederschriften über die Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 22.08., 26.09. und 22.11.2023 – öffentliche Teile –
- 3 Bericht der Verwaltung
- 4 Arbeitsprogramm der Planungsaufgaben im Bereich Stadtentwicklung
- 5 Bebauungsplan Nummer 74 "An der Steinbruchallee" – Sachstandsbericht und Beschluss über das weitere Verfahren
- 6 Baugebietsentwicklung "An der Steinbruchallee" – Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch für einen Teilbereich westlich der Oelder Straße und südlich Elsterkamp
- 7 Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch für eine Fläche nördlich der Straße "Am Sportplatz"
- 8 Anfragen von Ausschussmitgliedern

Nicht öffentlicher Teil:

- 1 Niederschriften über die Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 22.08., 26.09. und 22.11.2023 – nicht öffentliche Teile –
- 2 Bericht der Verwaltung
- 3 Anfragen von Ausschussmitgliedern

Beckum, den 30.11.2023

gezeichnet
Christoph Tentrup-Beckstedde
Vorsitz



Arbeitsprogramm der Planungsaufgaben im Bereich Stadtentwicklung

Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung

Beteiligungen: Fachbereich Umwelt und Bauen
Städtischer Abwasserbetrieb Beckum

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

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung
13.12.2023 Kenntnisnahme

Erläuterungen:

Die Planungsaufgaben im Bereich Stadtentwicklung setzen sich in Beckum im Wesentlichen aus den Kategorien städtebauliche Planungen, Bauleitplanverfahren, Verkehrsplanung und Abgrabungsplanungen zusammen. Innerhalb dieser 4 Kategorien ist zwischen Aufgaben zu unterscheiden, bei denen die Stadt Beckum qua Gesetz eingebunden wird (zum Beispiel Landes- und Regionalplanung, förmliche Verwaltungsverfahren, Planfeststellungsverfahren) und solchen, die die Stadt Beckum auf Grundlage ihrer kommunalen Planungshoheit eigenständig initiieren kann.

Den Handlungsrahmen der Aufgaben im eigenen Wirkungskreis bilden insbesondere die vom Rat der Stadt Beckum beschlossenen Entwicklungskonzepte sowie die darin enthaltenen und priorisierten Projekte und Maßnahmen.

Die wesentlichen aktuellen Entwicklungskonzepte sind:

- Integriertes Handlungs- und Maßnahmenkonzept Innenstadt Beckum,
- Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Innenstadt Neubeckum,
- Dorfinnerentwicklungskonzept für den Stadtteil Roland,
- Dorfinnerentwicklungskonzept für den Stadtteil Vellern,
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Beckum,
- Wohnbedarfsanalyse (Ratsbeschluss strategisches Leitziel),
- Lärmaktionsplanung,
- Wasserversorgungskonzept,
- Verkehrsentwicklungsplan 2030,
- Radverkehrskonzept.

Für die Projektpriorisierung der Verwaltung von erheblicher Bedeutung ist das auf Grundlage der Wohnbedarfsanalyse vom Rat der Stadt Beckum am 19.12.2017 beschlossene Leitziel, wonach bis ins Jahr 2035 jährlich circa 70 Wohneinheiten zu schaffen sind.

Der Schwerpunkt der aktuellen Bauleitplanverfahren liegt folglich auf der Planung von Wohnraum. Angestrebt wird ein Verhältnis von 40 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und 30 Einfamilienhäusern pro Jahr. Darüber hinaus liegt der Fokus darauf, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Feuer- und Rettungswache in Beckum zu schaffen. Im Bereich der sozialen Infrastruktur ist insbesondere die Errichtung zusätzlicher Kindertagesstätten von hoher Bedeutung.

Weitere wichtige Projekte im Arbeitsprogramm der Planungsaufgaben sind den Bereichen Klimaschutz- und Klimaanpassung, Planung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien, Mobilität, Einzelhandel und Smart-City zuzuordnen.

Erfahrungsgemäß ist mit der Reaktivierung beziehungsweise Nachnutzung der in Beckum zahlreich vorhandenen Brachflächen ein hoher Prüf- und Beratungsaufwand verbunden.

Die meisten Projekte und Maßnahmen haben gemein, dass diese in der Regel mit intensiven fachdienstübergreifenden Abstimmungsprozessen verbunden sind und zu einem erheblichen Aufwand bei der anschließenden operativen Projektumsetzung führen. Der Fachbereich Umwelt und Bauen und der Städtische Abwasserbetrieb Beckum sind im besonderen Maße davon betroffen.

Eine Übersicht der aktuell in Bearbeitung befindlichen sowie der geplanten Projekte und Maßnahmen befindet sich in der Anlage zur Vorlage.

Für die Verwaltung sind bei der Priorisierung von Projekten im Arbeitsprogramm die städtebauliche Bedeutung von Maßnahmen und das öffentliche Interesse maßgebend. Objektive Kriterien zur Bewertung des öffentlichen Interesses von Wohnbauvorhaben sind insbesondere:

- Anzahl der geplanten Wohneinheiten/Menge des Wohnraums (Hintergrund hierfür ist eine möglichst hohe Verfahrensökonomie bei der Bauleitplanung beziehungsweise ein effizienter Mitteleinsatz),
- parallele Mitentwicklung zusätzlicher Gemeinbedarfsinfrastruktur wie Kindertagesstätten, Spielplätze et cetera,
- Entwicklung von Flächen, die sich in städtischem Eigentum befinden.

Im zurückliegenden Jahr wurden die folgenden Planungen ausgeführt beziehungsweise abgeschlossen:

- Erweiterung Aldi Lippweg (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan),
- Erweiterung Aldi Haselnussweg (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan),
- Umgestaltung/Sanierung Westteich,
- Aufstellung Bebauungsplan VE 10 „Kirchfeld“ (Heilung nach Unwirksamkeit des § 13b BauGB erforderlich).

Anlage(n):

Arbeitsprogramm der Planungsaufgaben im Bereich Stadtentwicklung

TOP Ö 4

Projektliste Stadtentwicklung - Stand: 28.11.2023

Nr.	Bereich	Projekt	Priorität	Ziele	Anmerkungen
1	ABGR	Entwicklungsplanung und Flächentausch Holcim	1	aktuell: Knükel	
2	ABGR	Teilabnahme Bruch Dyckerhoff Nord (städtische Flächen)	1	Endprofilierung Franzpötter/ Abnahme Kreis/Änderungsanzeige Übergang zum Baugebiet Steinbruchallee	
3	BLPL	B-Plan "An der Steinbruchallee"	1	300 WE, Flächen überwiegend in städt. Eigentum, Festlegung Planungsabschnitte, Bauleitplanung	
4	BLPL	Erweiterung Berief Food GmbH	1	Änderung FNP und Aufstellung B-Plan, städtebaulicher Vertrag	Wiederaufnahme voraussichtlich 2./3. Quartal 2024
5	BLPL	Entwicklung Renfertelände / Feuerwache BE, Kita	1	Änderung RP, FNP, B-Plan, ca. 150 WE und 4-Gruppen Kita, Flächenerwerb Stadt Beckum	
6	BLPL	Entwicklung Overbergschule (Wohnen, Kita), B-Plan "Auf dem Jakob"	1	Aufstellung B-Plan (40 WE, 6-Gruppen-Kita)	städtisches Grundstück, das an Investor veräußert werden soll
7	BLPL	Wohnbebauung Augustastraße Roland (B-Plan)	1	Landesplanerische Zustimmung erwirken, Aufstellung B-Plan, Erschließung in 2025/2026. ca. 15 WE	
8	BLPL	Aufstellung B-Plan VE 10 "Kirchfeld"	1	Heilung des B-Plans (Unwirksamkeit § 13b BauGB)	
9	STPL	Umlegung Steinbruch Nord	1	Bodenordnungsverfahren parallel zur Bauleitplanung "An der Steinbruchallee"	
10	STPL	Smart City	1	Strategie-Entwicklung, Netzwerk-Struktur aufbauen, Verstetigung	
11	STPL	Regionalplanaufstellung	1	laufendes Verfahren	
12	STPL	Gewerbeflächenkonzept	1	Fertigstellung erste Jahreshälfte 2024	
13	STPL	Naturerlebnis Höxberg: Trimm-Dich-Pfad u. Höx.-Panoramasteig	1	Aufbau Sportgeräte; Wanderweg mit Erlebnisstationen: Einbindung Vereine und Institutionen	Errichtung Calisthenics-Anlage Q1 2024
14	STPL	Nachnutzungskonzept Bahnhofsgelände Neubeckum	1	Prüfung Machbarkeit Fahrradabstellanlage	
15	STPL	Römerstraße (Wohnen)	1	Genehmigung nach § 34 angestrebt, Erschließungsvertrag erarbeiten, ca 40 WE	Anteilig geförderter Wohnungsbau, Einbringung städt. Grundstück
16	STPL	Umgestaltung Dorfplatz Vellern	1	Entwurf erarbeiten, dann Förderantrag stellen	
17	STPL	Wasserversorgungskonzept	1	Frist Abschluss 2. Auflage bis 30.11.2024	
18	STPL	Umgestaltung Hellbachtal	1	Erarbeitung Vorentwurf, dann Förderantrag	
19	STPL	Aufwertung Rathausvorplatz Neubeckum	1	Begrünung, Steigerung Aufenthaltsqualität	
20	VPL	Radweg Lippweg	1	Machbarkeitsstudie	
21	VPL	Verkehrsuntersuchung/-konzept Südring	1	Erhöhung Verkehrssicherheit insbes. für Rad- u. Fußverkehr	
22	VPL	Lärmaktionsplanung	1	Durchführung 4. Stufe bis 18.07.2024, Zusammenfassung an UBA 18.11.2024	
23	BLPL	Nachnutzung Feuerwache Neubeckum (N41)	2	Nachnutzung städtische Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr: Aufhebung/Änderung B-Plan, ca 10 WE	Machbarkeitsstudie Bodelschwingh Grundschule abwarten
24	BLPL	Bebauungsplan Ausbau Windenergie (FNP u. B-Plan)	2	Schaffung von Planungsrecht für 2-3 neue Windräder	
25	BLPL	Nachnutzung Mühlenweg 33/35	2	Nachnutzung Dachdeckerbetrieb, ca. 35 Wohneinheiten, Flächen in Privateigentum	planmäßig anteilig geförderter/barrierefreier Wohnungsbau
26	STPL	Umgestaltung Propsteigasse	2	Umsetzung ab 2024	
27	STPL	Erneute Fortschreibung IHMK Beckum (ISEK)	2	Identifizierung Handlungsbedarfe/Schwerpunkte. Beginn in 2024	
28	STPL	Entwicklung Dyckerhoffgelände	2	Priorisierung gemäß Entwurf Gewerbeflächenkonzept, Einbindung NRW.Urban prüfen	
29	STPL	Kommunale Wärmeplanung	2	Förderbescheid abwarten	
30	STPL	Dorfplatz Roland	2	Zunächst Abstimmung Grobkonzept	
31	BLPL	Aufstellung B-Plan Östlich der Neustraße	3	EFH/Mefa-Bebauung (ca 60 WE), Flächen in Privateigentum	ggf. anteilig geförderter/barrierefreier Wohnungsbau
32	BLPL	Gewerbegebietserweiterung Auf dem Tigge/Option Freiflächenfotovoltaik	3	liegenschaftliche Sicherung erforderlich	
33	BLPL	Änderung B-Plan 15: EGZ/Überplanung Gemeinschaftsinfrastruktur	3	Nachnutzungsoptionen prüfen, danach B-Planänderung, Städtische Immobilie	
34	STPL	Aufwertung Platz der Städtepartnerschaft und Park Villa Moll	3	Erhöhung Aufenthaltsqualität, Umsetzung gem. Förderbescheid	
35	STPL	FF Wohnbedarfsanalyse/Wohnflächenentwicklung/Baulandbeschluss	3	Wohnbedarfsanalyse evaluieren; Baulandbeschluss vorbereiten	Abstimmung mit dem Fachbereich Jugend und Soziales
36	STPL	Erschließungsvertrag Gewerbeentwicklung Siechenhausweg	3	Erschließung einer privaten Gewerbefläche	
37	STPL	Umgestaltung Bahnhofsvorplatz NB (Qualifizierungsverfahren)	3	in Abhängigkeit mit Nachnutzung Bahnhofsgelände	
38	BLPL	Entwicklung Kaiser-Wilhelm-Straße (Wohnen)	4	Investorenauswahlverfahren und Bauleitplanung, ca. 30 WE	
39	BLPL	An der Wersemühle - Holtmarweg	4	Schaffung von Wohnbauland, teilweise städtische Flächen	
40	BLPL	B-Plan N2 "Pappelweg" (Aufhebung)	4	Verfahren klären	
41	BLPL	Änderung B-Plan N 66.1	4	Überplanung private Gewerbeflächen zu Wohnen	
42	BLPL	Änder. B-Plan 12 Thorwesten	4	Vorhabenbezogener Plan	
43	BLPL	Aufstellung B-Plan Grevenbrede	4	Abstimmung Erschließung mit LS, Verkehrsuntersuchung, Flächenverfügbarkeit BImA prüfen, ggf. Pendlerparken?	
44	BLPL	Gewerbegebietserweiterung Vellern	4	Flächensicherung	
45	BLPL	Aufstellung B-Plan Gerhardt-Hauptmann-Straße	4	Kleinmaßstäbliches Innenentwicklungsprojekt (Wohnen)	Nachbarzustimmung nicht geklärt
46	BLPL	Bebauung Herzfelder Straße/Ostlandstraße	4	Ca. 15 WE bei Reihenhausbau, alternativ 25 WE bei Geschosswohnungsbau, anteilig geförderter Wohnraum	Annahme: 2,5 Geschosse
47	BLPL	Windmühlenstraße/Am Siechenbach (Baubedarf)	4	Städtebauliche Planung, Bauleitplanung, Erschließungsvertrag; Ca. 30 WE	
48	STPL	Quartiersentwicklung Rote Erde	4	Nachnutzung Eichendorffschule (ca 44 WE) sowie ggf. Entwicklung Objekt Weißer Straße 11 (MI zu WA)	ggf. anteilig geförderter/barrierefreier Wohnungsbau
49	STPL	Überarbeitung/Korrektur Erhaltungssatzung	4	nach Fortschreibung ISEK BE	
50	STPL	Quartier Schlenkhoffsweg	4	städtebauliches Konzept	
51	STPL	Umgestaltung Park + Ride Mauerstraße	4	2025-2028	
52	VPL	B475n (Ennigerloh)	4		
53	ABGR	Fremdbodenverfüllung Phoenix + Holcim	5		
54	BLPL	Änderung B-Plan N 27 (Versorgungsfläche)	5	Überplanung einer Versorgungsfläche zu Gewerbe	untergeordnete städtebauliche Relevanz
55	BLPL	Aufstellung B-Plan Pannenberg	5	Anteilig städtische Flächen, weitere Flächensicherung erforderlich	
56	BLPL	Aufstellung B-Plan Pflaumenallee-West	5	Anteilig städtische Flächen, weitere Flächensicherung erforderlich	
57	BLPL	Änderung B-Plan 18	5	Ergänzung der Gewerbeflächen entlang L 586	
58	BLPL	Aufstellung B-Plan Sportplatz Neubeckum, Hellbach	5	liegenschaftliche Sicherung erforderlich	
59	BLPL	1. Änd. B-Plan 15 (Horstmann)	5	Vorstellung Eigentümer / Wegfläche Stadt	
60	BLPL	Bolzplatz südlich Heddigermarkstraße	5	Umwandlung Bolzplatz zu Geschosswohnungsbau	
61	STPL	Umgestaltung Südwahl/Mühlenstr. (IHMK)	5	Überprüfung im Rahmen Fortschreibung IHMK/ISEK	
62	STPL	Umgestaltung Clemens-August-Straße (IHMK)	5	Überprüfung im Rahmen Fortschreibung IHMK/ISEK	
63	STPL	Umgestaltung Ostwall/"Hindenburgplatz" (IHMK)	5	Überprüfung im Rahmen Fortschreibung IHMK/ISEK	
64	STPL	Umgestaltung Linnenstr./Rosengasse/Tenkhoffsgasse (IHMK)	5	Überprüfung im Rahmen Fortschreibung IHMK/ISEK	
65	STPL	Spielplatzumwandlungen	5		
66	STPL	Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept	5	Überprüfung, ob Fortführung sinnvoll. Aktuell: Smart City Konzeption	

Abkürzungen: (Themen-)Bereiche ABGR=Abgrabungsplanung; BLPL=Bauleitplanung; VPL=Verkehrsplanung; STPL=Städtebauliche Planung ; Sonstige: WE = Wohneinheiten, B-Plan: Bebauungsplan, FNP: Flächennutzungsplan, RP: Regionalplan

Bebauungsplan Nummer 74 "An der Steinbruchallee" – Sachstandsbericht und Beschluss über das weitere Verfahren

Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung

Beteiligungen: Fachbereich Umwelt und Bauen
Städtischer Abwasserbetrieb Beckum

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

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung
13.12.2023 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt,

1. das Bebauungsplanverfahren zunächst im südlichen Teilgebiet prioritär voranzutreiben und den nördlichen Bereich (siehe Fläche „C“ gemäß Anlage zur Vorlage) aus dem Bebauungsplan Nummer 74 „An der Steinbruchallee“ herauszunehmen (perspektivischer Erweiterungsabschnitt),
2. die in der Anlage zur Vorlage mit „B“ gekennzeichneten Flächen aus dem Umlegungsverfahren herauszunehmen, diese jedoch zur sinnvollen Innenentwicklung beziehungsweise zur Schaffung von zusätzlichen Bauplätzen in das Bauleitplanverfahren einzubeziehen.

Kosten/Folgekosten

Es entstehen Sach- und Personalkosten, die der laufenden Verwaltungstätigkeit zuzuordnen sind.

Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Erläuterungen:

In seiner Sitzung vom 07.02.2023 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nummer 74 „An der Steinbruchallee“ gefasst. Weiterhin wurden vom Ausschuss für Stadtentwicklung am 28.03.2023 der Beschluss des quartiersbezogenen Verkehrskonzepts und sowie der Beschluss zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs gefasst.

Zur Schaffung der liegenschaftlichen Voraussetzungen für die Baugebietsentwicklung hat der Rat der Stadt Beckum am 14.02.2023 die Anordnung einer Umlegung beschlossen.

Alle möglicherweise von der Umlegung betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer wurden im Rahmen einer frühzeitigen Bürgerinformationsveranstaltung am 31.05.2023 über die Ziele der städtebaulichen Planung und des Umlegungsverfahrens informiert.

Im Nachgang dieser Bürgerinformationsveranstaltung wurden sämtliche von der möglichen Umlegung betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Jörg Middendorf in Einzelgesprächen über die mit einer Umlegung verbundenen Bedingungen und Chancen informiert und deren Mitwirkungsinteresse abgefragt. Basierend auf diesen Eigentümergesprächen hat sich folgendes Meinungsbild herauskristallisiert:

Bei den in der Anlage zur Vorlage rot dargestellten Flächen „C“ wurde kein Einvernehmen unter den Eigentümerinnen und Eigentümern zur Mitwirkung festgestellt. Da im Bereich der Flächen „C“ eine städtebauliche Entwicklung aufgrund der Grundstückszuschnitte indes nur im Rahmen einer Flächenneuordnung möglich ist, schlägt die Verwaltung vor, den gesamten nördlichen Teil als perspektivischen Erweiterungsabschnitt sowohl aus der Umlegung als auch aus dem Bebauungsplan Nummer 74 „An der Steinbruchallee“ herauszunehmen.

Hierdurch würde das geplante Baugebiet in 2 Entwicklungsabschnitte gegliedert: den heute bereits im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellten südlichen Teil als prioritärer Planungsbereich (rund 200 Wohneinheiten) sowie den nördlichen Bereich, der aktuell im Flächennutzungsplan überwiegend noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, als perspektivischer Planungsbereich (rund 100 Wohneinheiten). Bei dieser Vorgehensweise können beide Planungsbereiche auf einer informellen Rahmenplanenebene hinsichtlich ihrer städtebaulichen Entwicklung, Erschließung/Entwässerung et cetera weiterhin ganzheitlich betrachtet werden. Auf der formellen planungsrechtlichen Ebene würde aber zunächst nur in den Bereichen „A“ und „B“ ein Bebauungsplan aufgestellt, in denen sich der überwiegende Teil der Flächen bereits in städtischem Eigentum befindet oder die liegenschaftliche Verfügbarkeit absehbar (zum Beispiel durch Umlegung) beziehungsweise eine Neuordnung der Flächen zur Baugebieterschließung nicht erforderlich ist.

Bei den in der Anlage zur Vorlage gelb dargestellten Flächen „B“ wurde im Rahmen der Gespräche zur möglichen Umlegung nicht mit allen Eigentümerinnen und Eigentümern ein Einvernehmen zur Mitwirkung festgestellt. Aus Sicht der Verwaltung bestehen vor diesem Hintergrund nun insbesondere folgende 2 Optionen:

Option 1

Da im „B“-Bereich eine städtebauliche Entwicklung eine vorherige Flächenneuordnung nicht voraussetzt, könnte dieser Bereich aus der Umlegung herausgenommen werden, die privaten „B“-Flächen gleichwohl in den aufzustellenden Bebauungsplan einbezogen werden, um auch dort Wohnbauland zu schaffen.

Der Planungsvorteil durch die Umwidmung von Außenbereichsflächen zu Baugrundstücken verbliebe in diesem Fall vollständig bei den Eigentümerinnen und Eigentümern,

- ohne dass diese anteilig Flächen für die öffentlichen Erschließungsanlagen abtreten müssen,
- ohne Bauverpflichtung (die Eigentümerinnen und Eigentümer können selber entscheiden, ob sie ihren Bauplatz bebauen und zu welchem Zeitpunkt) und
- ohne Beteiligung an Planungskosten.

Damit für die Eigentümerinnen und Eigentümer der „B“-Flächen verbunden wäre in diesem Fall die anteilige Übernahme von Kosten für die öffentlichen Erschließungsanlagen (Be- und Beiträge), sobald deren Grundstücke tatsächlich erschlossen werden.

Option 2

Keine Schaffung einer zusätzlichen Bebaubarkeit auf diesen zwischen rund 50 bis 60 Meter tiefen Grundstücken „B“ westlich der Oelder Straße, indem die Gartenflächen zum Beispiel entweder nicht Bestandteil des aufzustellenden Bebauungsplans werden oder diese im Bebauungsplan als (dauerhaft nicht bebaubare) private Grünflächen festgesetzt werden. Zwischen der Bestandsbebauung und dem geplanten Wohngebiet verbliebe voraussichtlich für eine lange Zeit ein städtebaulich nicht sinnvoller, mindergenutzter Grünlandstreifen, der an eine einseitig angebaute Erschließungsstraße angrenzt (erschließungswirtschaftlich kritisch). Falls dieser Grünlandstreifen in späteren Jahren im Nachhinein doch noch durch eine neue Bauleitplanung zu Bauland entwickelt werden sollte, wäre es nicht mehr möglich, die Eigentümerinnen und Eigentümer an den Kosten für bereits durch die Stadt Beckum erbrachte Erschließungsleistungen zu beteiligen. Das erschließungswirtschaftliche Problem einer lediglich einseitigen Bebauung der Verkehrsfläche ließe sich lösen, indem der städtebauliche Entwurf in diesem Bereich grundsätzlich überarbeitet würde. Nach überschlägiger Alternativenprüfung wäre dies jedoch verkehrsplanerisch und städtebaulich für die Quartiersentwicklung mit einigen Nachteilen verbunden.

Vorschlag der Verwaltung

Da bei Option 1 zu erwarten ist, dass der finanzielle Planungsvorteil der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer durch die Schaffung von Baurecht die Kosten der zu entrichtenden Erschließungsbeiträge erheblich übersteigt, werden die „Nachteile“ bei dieser Vorgehensweise als zumutbar bewertet. Von öffentlichem Interesse ist die Schaffung zusätzlicher Bauplätze durch sinnvolle Innenentwicklung und die Kostenteilung der Erschließungsanlagen durch möglichst viele begünstigte Eigentümerinnen und Eigentümer.

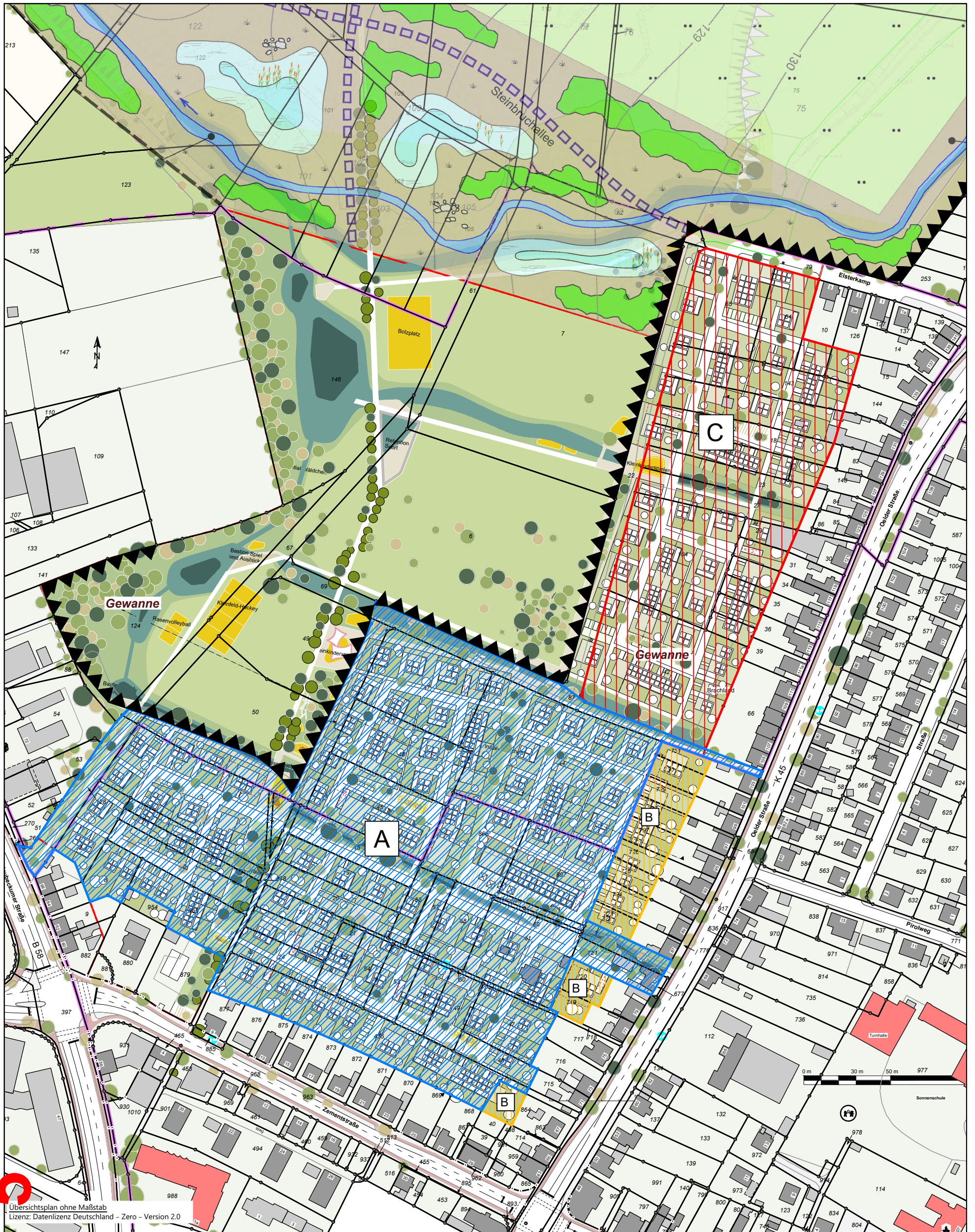
In der Gesamtabwägung empfiehlt die Verwaltung, das weitere Bebauungsplanverfahren (einschließlich der Beteiligung der Öffentlichkeit) basierend auf Option 1 durchzuführen.

Stand der übrigen Planung und Ausblick

In den zurückliegenden Monaten sind wichtige Abstimmungen hinsichtlich der Geländemodellierung und der Herstellung des neuen Gewässerlaufs des Rattbachs im Bereich des Rekultivierungsbereichs mit der Dyckerhoff GmbH, dem Wasser- und Bodenverband Ahlen-Beckum und dem Kreis Warendorf erfolgt. Dies ist insofern von Bedeutung, als dass hierdurch die entwässerungstechnische Erschließung beziehungsweise die Ableitung des Niederschlagswassers gewährleistet werden kann. Darüber hinaus konnte die Flächenverfügbarkeit der Stadt Beckum durch weitere Zukäufe erhöht werden. Sobald über die Fragestellung der einzubeziehenden Flächen in das Plangebiet entschieden ist, kann das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nummer 74 „An der Steinbruchallee“ vorangetrieben werden.

Anlage(n):

Übersichtsplan Flächendarstellung



Übersichtsplan ohne Maßstab
Lizenz: Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

5
TOP-O

- A Umlegung und Bebauungsplan
- B keine Umlegung, aber Bebauungsplan
- C Perspektivischer Erweiterungsbereich (zunächst keine Umlegung und kein Bebauungsplan)



Baugebietsentwicklung "An der Steinbruchallee" – Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch für einen Teilbereich westlich der Oelder Straße und südlich Elsterkamp

Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung

Beteiligungen: Büro des Bürgermeisters
Fachbereich Recht, Sicherheit und Ordnung

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

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung
13.12.2023 Beratung

Rat der Stadt Beckum
19.12.2023 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Die als Anlage zur Vorlage beigefügte Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch für den aus der Anlage ersichtlichen Teilbereich westlich der Oelder Straße und südlich Elsterkamp wird beschlossen.

Kosten/Folgekosten

Es entstehen Personal- und Sachkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind.

Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Erläuterungen:

Mit einer Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB) sollen die rechtlichen Rahmenbedingungen für den Erwerb von Flächen westlich der Oelder Straße und südlich Elsterkamp für die perspektivische nördliche Erweiterung des Wohnbaugebiets „An der Steinbruchallee“ geschaffen werden.

Bereits im Jahr 2021 wurde politisch beschlossen, dass sich die Stadt Beckum mit der Entwicklung der Flächen für Wohnungsbau befassen und einen städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerb durchführen soll (siehe Vorlage 2021/0371). Auf Grundlage des erarbeiteten städtebaulichen Entwurfs hat der Ausschuss für Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 07.02.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nummer 74 „An der Steinbruchallee“ gefasst (siehe Vorlage 2023/0019). Zur Schaffung der liegenschaftlichen Voraussetzungen hat der Rat der Stadt Beckum am 14.02.2023 zudem die Anordnung einer Umlegung (siehe Vorlage 2023/0011) beschlossen.

Für die bezeichneten Flächen wurde kein Einvernehmen unter den Eigentümerinnen und Eigentümern zur Mitwirkung festgestellt. Da in diesem Bereich eine städtebauliche Entwicklung aufgrund der Grundstückszuschnitte indes nur im Rahmen einer Flächenneuordnung möglich ist, sollen die Flächen im nördlichen Teil als perspektivischer Erweiterungsabschnitt sowohl aus der Umlegung als auch aus dem Bebauungsplan Nummer 74 „An der Steinbruchallee“ herausgenommen werden (siehe Vorlage 2023/0348).

Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor, rechtliche Voraussetzungen für einen zukünftigen Erwerb der Grundstücke zu schaffen, um eine spätere Baugebietserweiterung leichter vorzubereiten und zu verwirklichen. Da die Grundlagen für ein allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB nicht gegeben sind, ist die Aufstellung einer Vorkaufsrechtsatzung nach § 25 Absatz 1 Nummer 2 BauGB erforderlich. Mit den gefassten Beschlüssen und der erarbeiteten städtebaulichen Entwurfsplanung zur Wohnbaulandentwicklung liegen für die konkreten Flächen die rechtlichen Grundlagen vor.

Anlage(n):

Entwurf der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht

Satzung der Stadt Beckum vom _____ über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch für den aus der Anlage zur Satzung ersichtlichen Teilbereich westlich der Oelder Straße und südlich Elsterkamp

Aufgrund des § 7 der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Verbindung mit § 25 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 G des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), hat der Rat der Stadt Beckum in seiner Sitzung am _____ folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Die in der Anlage zur Satzung bezeichneten Flächen sind Teil der geplanten Wohngebietsentwicklung „An der Steinbruchallee“. Aktuell besteht kein Einvernehmen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern über die Entwicklung der Fläche. Da in diesem Bereich eine städtebauliche Entwicklung aufgrund der Grundstückszuschnitte indes nur im Rahmen einer Flächenneuordnung möglich ist, sollen mit der Vorkaufsrechtssatzung die rechtlichen Rahmenbedingungen für den Erwerb der Grundstücke geschaffen werden.

§ 1

Besonderes Vorkaufsrecht

Der Stadt Beckum steht zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 25 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch für den in § 2 dieser Satzung genannten Geltungsbereich ein besonderes Vorkaufsrecht zu.

§ 2

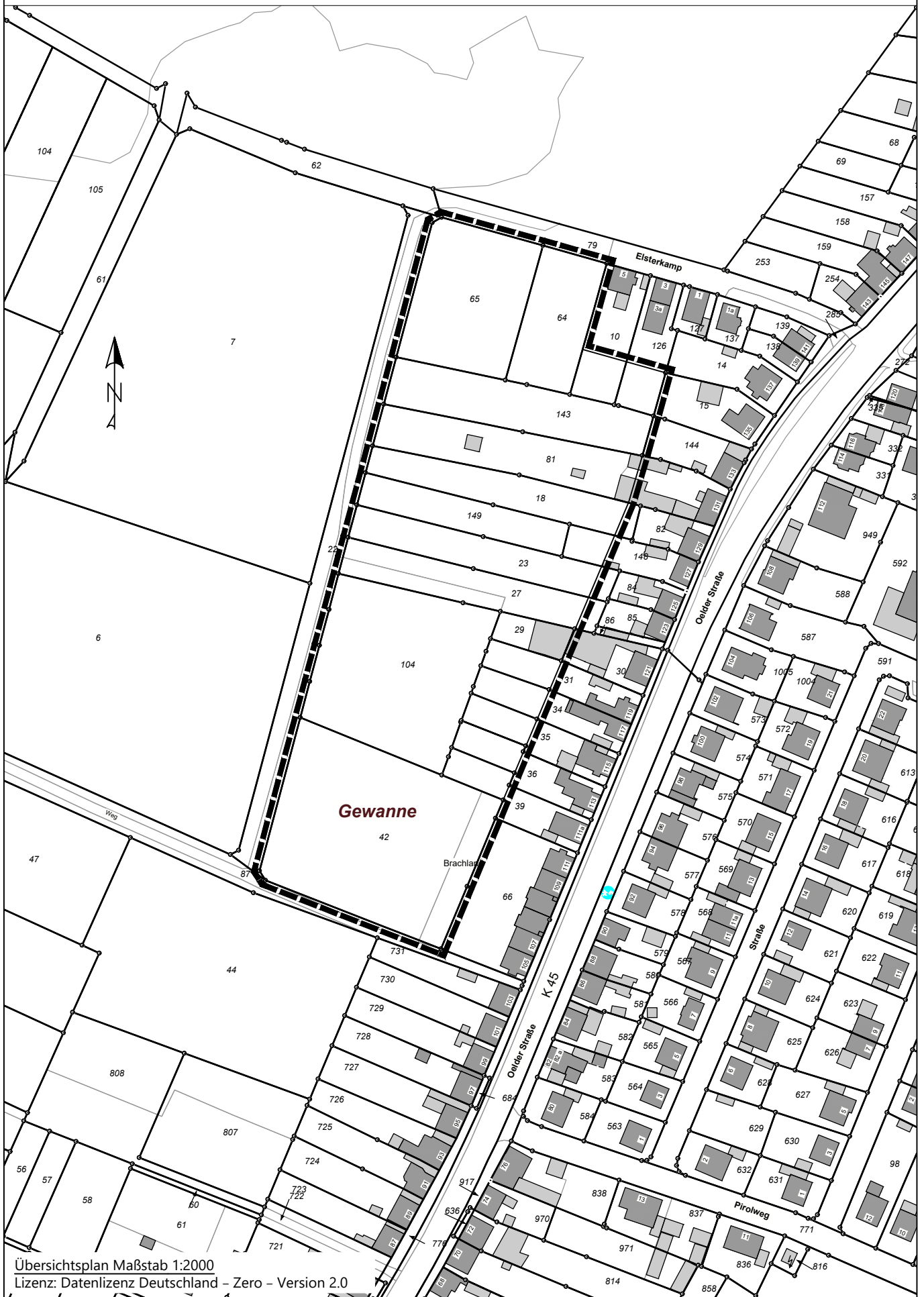
Geltungsbereich

Die Vorkaufsrechtssatzung gilt für einen Teilbereich westlich der Oelder Straße und südlich Elsterkamp. Der Geltungsbereich ist der Anlage zur Vorkaufsrechtssatzung zu entnehmen und ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch für eine Fläche nördlich der Straße "Am Sportplatz"

Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung

Beteiligungen: Fachbereich Recht, Sicherheit und Ordnung

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

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung

13.12.2023 Beratung

Rat der Stadt Beckum

19.12.2023 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

1. Die Verwaltung wird beauftragt, eine städtebauliche Konzeption zur Entwicklung einer Wohnbaufläche auf der im Sachverhalt dargestellten Fläche zu erarbeiten.
2. Die als Anlage zur Vorlage beigefügte Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch für die aus der Anlage ersichtliche Fläche nördlich der Straße „Am Sportplatz“ wird beschlossen.

Kosten/Folgekosten

Es entstehen Personal- und Sachkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind.

Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Erläuterungen:

Mit einer Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB) sollen die rechtlichen Rahmenbedingungen für den Erwerb einer Fläche nördlich der Straße „Am Sportplatz“ in Neubeckum für die perspektivische Entwicklung eines Wohnbaugebiets geschaffen werden.

Die Fläche befindet sich im Siedlungszusammenhang des Stadtteils Neubeckum. Es handelt sich um eine ehemalige Sportplatzfläche. Im Jahr 2017 hat die Stadt Beckum eine Wohnbedarfsanalyse durch ein externes Planungsbüro erarbeiten lassen. Darin werden auch Aussagen für unterschiedliche Flächen getroffen. Für die Fläche heißt es:

„Sollte der Sportplatz südlich des Hellbachtals nicht mehr erforderlich sein, bietet sich diese Fläche für eine hochwertige Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit einem kleinen Anteil Geschosswohnungsbau an.“

Als Entwicklungsperspektive wird „bis 2030“ angegeben.

Die Nutzung als Sportplatz wurde inzwischen aufgegeben. Die östlich und nördlich des Sportplatzes angrenzenden Flächen befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Beckum. Eine städtebauliche Entwicklung der Fläche als Wohnbaufläche kann als Maßnahme der Innenentwicklung bewertet werden. Gemäß § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB sind städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung umzusetzen. Für die große Wohnbaufläche an der Vellerner Straße befinden sich die letzten Grundstücke aktuell in der Vermarktung. Weitere größere und zusammenhängende Bauflächen befinden sich aktuell nicht in der Entwicklung. Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang und der bereits teilweise vorhandenen Erschließung ist eine Entwicklung der Fläche entsprechend dem Vorschlag der Wohnbedarfsanalyse anzustreben.

Die Verwaltung schlägt vor, rechtliche Voraussetzungen für einen zukünftigen Erwerb der Fläche zu schaffen, um eine spätere Baugebietsentwicklung leichter vorzubereiten und zu verwirklichen. Da die Grundlagen für ein allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB nicht gegeben sind, ist die Aufstellung einer Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Absatz 1 Nummer 2 BauGB erforderlich. Um die Voraussetzungen zu erfüllen, hat sich die Stadt Beckum eindeutig zu einer Wohnbauflächenentwicklung auf der Fläche zu positionieren. Da die Umsetzung der Inhalte der Wohnbedarfsanalyse aus dem Jahr 2017 nicht politisch beschlossen wurden, wird dies für die konkrete Fläche mit dem Beschlussvorschlag Nummer 1 nachgeholt.

Anlage(n):

Entwurf der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht

Satzung der Stadt Beckum vom _____ über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch für die aus der Anlage zur Satzung ersichtliche Fläche nördlich der Straße „Am Sportplatz“

Aufgrund des § 7 der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Verbindung mit § 25 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 G des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), hat der Rat der Stadt Beckum in seiner Sitzung am _____ folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Die Fläche befindet sich im Siedlungszusammenhang des Ortsteils Neubeckum. Es handelt sich um eine ehemalige Sportplatzfläche. Eine städtebauliche Entwicklung der Fläche als Wohnbaufläche wird entsprechend dem Vorschlag der Wohnbedarfsanalyse angestrebt. Mit der Vorkaufsrechtssatzung sollen die rechtlichen Rahmenbedingungen für den Erwerb der Fläche geschaffen werden.

§ 1

Besonderes Vorkaufsrecht

Der Stadt Beckum steht zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 25 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch für den in § 2 dieser Satzung genannten Geltungsbereich ein besonderes Vorkaufsrecht zu.

§ 2

Geltungsbereich

Die Vorkaufsrechtssatzung gilt für eine Fläche nördlich der Straße „Am Sportplatz“. Der Geltungsbereich ist der Anlage zur Vorkaufsrechtssatzung zu entnehmen und ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

