



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
05.03.2024 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 am 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 Gesprächen 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 Baugebietserschließung 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