



Bebauungsplan Nr. 75 "Auf dem Jakob" – Beschluss über die eingegangenen Anregungen und Bedenken (Abwägungsbeschluss) – Satzungsbeschluss

Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung

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

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

Beratungsfolge:

Rat der Stadt Beckum

18.03.2024 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

1. Anregungen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die aus Anlage 1 zur Vorlage ersichtlichen Anregungen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung vom 15.09.2023 bis 16.10.2023 werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

2. Anregungen gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Die aus Anlage 1 zur Vorlage ersichtlichen Anregungen gemäß § 4 Absatz 2 BauGB der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung vom 15.09.2023 bis 16.10.2023 werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

2.1 Stellungnahme Kreis Warendorf, Untere Naturschutzbehörde, 12.10.2023

Der Anregung, einen Hinweis zur Bauzeitenregelung in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird gefolgt. Die im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 „Auf dem Jakob“ enthaltenden Hinweise in der Begründung und Planzeichnung zum Artenschutz werden zur Satzung gemäß den Ausführungen der Stellungnahme entsprechend der Anlage 1 zur Vorlage, fortlaufende Nummer 13.1 und 13.2, ergänzt.

3. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 „Auf dem Jakob“ wird für den in der Planzeichnung dargestellten Bereich gemäß §§ 2 und 10 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

Die Begründung wird beschlossen.

Das Verfahren wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 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, wurde abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Kosten/Folgekosten

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

Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Erläuterungen:

Die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen und Satzungen nach den §§ 34 und 35 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit nach den Vorschriften des BauGB.

Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 75 „Auf dem Jakob“ ist die zugrunde liegende Planung gemäß ausgewählten Wettbewerbsbeitrags des Investor(inn)enauswahlverfahrens „Auf dem Jakob“ zur Errichtung einer 6-gruppigen Kindertagesstätte und einer ergänzenden Wohnbebauung mit 4 Mehrfamilienhäusern (siehe Vorlage 2022/0169). Zielsetzung ist es, auf dem bisher mit einem Schulgebäude bebauten circa 0,83 Hektar großen 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. Die Kubatur der geplanten Gebäude definiert sich durch Staffelgeschosse mit einer maximal 3-geschossigen Gebäudehöhe. Die getroffenen Festsetzungen verfolgen das Ziel, dass sich das Vorhaben verträglich in das städtebauliche Umfeld einfügt.

Im Rahmen des zu dem Bebauungsplan abzuschließenden städtebaulichen Vertrages zwischen der Investorin und der Stadt Beckum werden auf Basis des ausgewählten städtebaulichen Konzeptes darüber hinausgehende konkrete Regelungen zur äußeren Gestaltung der Kindertagesstätte und der verschiedenen Wohngebäude, auch hinsichtlich der Art und Größe der zu errichtenden Wohnungen, sowie zur Begrünung und Erstellung von Stellplatzanlagen aufgenommen (siehe Vorlage 2024/0084).

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 75 „Auf dem Jakob“ wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung am 22.08.2023 vorgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde in derselben Sitzung gefasst (siehe Vorlage 2023/0210).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Auf dem Jakob“ wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt, da die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gegeben sind.

Im beschleunigten Verfahren kann auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 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.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist der Flächennutzungsplan nachträglich zu berichtigen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 15.09.2023 bis 16.10.2023 öffentlich ausgelegen. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägerinnen und Träger öffentlicher Belange. Zur Information der Öffentlichkeit hat ergänzend am 28.09.2023 eine Bürgerinformationsveranstaltung zum Bebauungsplan Nr. 75 „Auf dem Jakob“ um 18.00 Uhr in der Aula der Antoniusschule stattgefunden (siehe Anlage 2 zur Vorlage).

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB ist 1 Schreiben von einem Einwender mit Anregungen zum Verfahren eingegangen. In der Stellungnahmen wird vornehmlich die Stellplatzsituation der Astrid-Lindgren-Schule, die Verkehrsuntersuchung sowie die Gestaltung der Fassade und der Außenanlage der geplanten Wohnbebauung thematisiert. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Die für das Vorhaben bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze werden auf dem eigenen Grundstück im Plangebiet vorgehalten. Zur Entschärfung der Parkraumsituation werden darüber hinaus zusätzliche Stellplätze, beispielsweise für die Kita sowie Besucherinnen und Besucher, im Plangebiet geschaffen. Die bestehenden öffentlichen Stellplätze werden erhalten. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Situation im Hinblick auf den ruhenden Verkehr der Lehrkräfte der Astrid-Lindgren-Schule oder der Anwohnenden in der Straße Auf dem Jakob und in der Sonnenstraße signifikant verschlechtert.

Im Zuge der Verkehrsuntersuchung wurde ferner geprüft, inwieweit sich das geplante Vorhaben auf die Verkehrssituation im Umfeld auswirkt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass es durch das Vorhaben nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung der Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit der betrachteten Knotenpunkte kommt.

Hinsichtlich der Gestaltung wird ein städtebaulicher Vertrag mit der Vorhabenträgerin geschlossen, in dem sichergestellt wird, dass die im Investor(inn)enauswahlverfahren gezeigte und mit der Stadt Beckum abgestimmte Gestaltung zur Umsetzung kommt.

Die einzelnen Anregungen des Einwenders sowie die Stellungnahme sind dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu entnehmen (siehe Anlage 1 zur Vorlage).

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB sowie deren detaillierter Abwägungsvorschlag der Verwaltung sind als Anlage 1 zur Vorlage beigefügt.

Nach der Offenlage wurde in den Entwurf der Plandarstellung aufgrund der Stellungnahme des Kreises Warendorf, Untere Naturschutzbehörde, der Hinweis zum „Artenschutz“ redaktionell um den Hinweis zur Bauzeitenregelung ergänzt. Die Planbegründung wurde aufgrund der Stellungnahme des Kreises Warendorf, Untere Naturschutzbehörde im Kapitel 8.2 (Artenschutz) redaktionell ergänzt.

Weitere Änderungen und Anpassungen in den Unterlagen zum Bebauungsplan ergaben sich nicht. Die finalisierten Unterlagen zum Bebauungsplan sind als Anlagen 3 und 4 zur Vorlage beigefügt. Weiterhin liegen dem Bebauungsplan Gutachten zugrunde, die unter www.o-sp.de/beckum/plan?pid=75933 eingesehen werden können.

Die im Beschlussvorschlag vorgenommene Abwägung der Anregungen erfordert keine erneute öffentliche Auslegung.

Der Bebauungsplan Nr. 75 „Auf dem Jakob“ kann daher als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen werden.

Anlage(n):

- 1 Abwägungstabelle
- 2 Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung zum Bebauungsplan Nr. 75 „Auf dem Jakob“
- 3 Verkleinerte Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 75 „Auf dem Jakob“
- 4 Begründung zum Bebauungsplan Nr. 75 „Auf dem Jakob“