

STADT BECKUM

DER BÜRGERMEISTER

4. vereinfachte Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 34 „Everke Kamp“

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden von der Straße „Händelweg“,

im Osten von der Straße „Oberer Dalmerweg“,

im Süden vom Grundstück Flur 37, Flurstück 32 (Hausgrundstück Oberer Dalmerweg 102),

im Westen von den Grundstücken Flur 37, Flurstücke 469 und 470 (tlw.) (Hausgrundstücke Schubertstraße 15 und 17).

Bestehendes Planungsrecht / Planungsanlass / Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Everke Kamp“ ist seit dem 18.09.1973 rechtskräftig. Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Süden Beckums. Neben der überwiegenden Festsetzung „Reines Wohngebiet“ werden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, ein Kinderspielplatz, öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie im Norden des Plangebietes das „Allgemeine Wohngebiet“ festgesetzt. Für den Änderungsbereich der 4. vereinfachten Änderung (Flur 37, Flurstück 468) setzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Reines Wohngebiet“ fest, wobei für die Teilfläche die an den Händelweg angrenzt, keine überbaubare Fläche festgesetzt ist. Auf Antrag des Eigentümers soll auf dieser Teilfläche eine überbaubare Fläche festgesetzt werden.

Ziel der Planänderung, Änderungsinhalte

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 1973 setzt die Bebauung entlang des Oberen Dalmerweges sowie der Schubertstraße fest. Die damalige städtebauliche Konzeption ging von großen Grundstücken für die einzelnen Wohngebäude aus, wobei zu berücksichtigen ist, dass insbesondere am Oberen Dalmerweg im Bereich der Häuser 100, 102, 104 sowie an der Schubertstraße im Bereich der Häuser 15 und 21 der Bestand auf Grundstücken, die über 1000 m² groß sind, überplant wurde. Die Grundstücke der Häuser Schubertstraße 15 und Oberer Dalmerweg 100 haben im rückwärtigen Bereich eine gemeinsame Grundstücksgrenze. Das Gebäude Oberer Dalmerweg 100 (Eckgrundstück) ist vom Oberen Dalmerweg aus erschlossen, liegt aber auf Grund des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit seiner nördlichen Grundstücksseite – die ca. 45 m lang ist – am Händelweg. Ziel der Planänderung ist die bauliche Nutzung des rückwärtigen Bereiches des Grundstückes.

Für die im Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Everke Kamp“ entstehenden überbaubaren Flächen wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 festgesetzt. Zur zweifelsfreien Klärung wird für die überbaubare Fläche im rückwärtigen Bereich des Grundstückes das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 auf 1 Vollgeschoss festgesetzt, im vorderen Bereich des Grundstückes, auf dem bereits das Gebäude „Oberer Dalmerweg 100“ steht, wird als Maß der baulichen Nutzung weiterhin die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 34 „Everke Kamp“ übernommen.

Zwischen den beiden überbaubaren Flächen im Plangebiet der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wird durch das Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ sichergestellt, dass sich die Flächen mit ihrem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung voneinander abgrenzen.

Erschließung

Die technische und verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches ist gesichert. Im genehmigten Zentralen Abwasserplan (ZAP) der Stadt Beckum ist der Änderungsbereich enthalten. Aufgrund der vorhandenen Bodenbeschaffenheit (hohe Bindigkeit) ist nur eine begrenzte Versickerung von Niederschlagswasser (z.B. in grundstücksbezogenen Versickerungsanlagen) möglich. Der technische und wirtschaftliche Aufwand zur Herstellung entsprechender Versickerungsanlagen ist unverhältnismäßig (§ 51a (4) Landeswassergesetz), auch unter Betrachtung der geringen Änderungsfläche.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a (3) BauGB (Umweltschützende Belange in der Abwägung) ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34 „Everke Kamp“ setzt für den gesamten Änderungsbereich das „reine Wohngebiet“ (WR) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 fest. Die für den Bebauungsplan maßgebende Baunutzungsverordnung von 1968 regelt im § 19 (4): „Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.“

Die Stellung der Garagen sowie die privaten Grünflächen (Hausgärten) sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34 „Everke Kamp“ nicht festgesetzt. Somit hätten gemäß der Baunutzungsverordnung von 1968 Nebenanlagen, aber auch Garagen, Carports oder Stellplätze im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten errichtet werden können.

Die heutige Rechtslage sieht gem. § 19 (4) BauNVO die Möglichkeit vor, dass die zulässige Grundflächenzahl um bis zu 50 von Hundert überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die nachfolgende Tabelle belegt, dass durch die Änderung der überbaubaren Fläche die Überbaubarkeit des Grundstückes nicht vergrößert wird. Die Möglichkeiten, das Grundstück baulich anders zu nutzen, d.h. die Gebäudestellung zu variieren, wird begünstigt.

Tabelle: Berechnung der überbaubaren Fläche vor und nach der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Everke Kamp“

Bilanzierung des Grundstückes Oberer Dalmerweg 100			
			m ²
1.	Größe des Grundstückes		1177,00
2.	überbaubare Fläche im rechtskräftigen. BPL		407,50
3.	Fläche gem. GRZ 0,4		470,80
4.	Fläche gem. GRZ 0,4 incl. 50% Überschreitung		706,20
5.	überbaubare Fläche nach vereinfachter. Änderung		603,50
6.	Fläche gem. GRZ 0,4		470,80
7.	Fläche gem. GRZ 0,4 incl. 50% Überschreitung		706,20

Die Tabelle belegt, dass ein Ausgleich für den durch die Planänderung vorbereiteten Eingriff im Sinne des § 1a Baugesetzbuch nicht erforderlich ist, wird doch die Eingriffsintensität gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht erhöht.

Flächen mit Bodenbelastungsverdacht

Im Verzeichnis über Altablagerungen / Altlastenstandorte im Kreis Warendorf befindet sich für das Plangebiet keine Eintragung. Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt. Sofern bei nachfolgenden Erdarbeiten Hinweise auf (verunreinigte) Ver- bzw. Auffüllungen festgestellt werden, ist deren Behandlung mit der Stadt Beckum und dem Kreis Warendorf – Amt für Umweltschutz – abzustimmen.

Vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch

Durch die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Everke Kamp“, südlich des Händelweges, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Der Entwurf der Begründung wurde zusammen mit den Planunterlagen den von der Planung betroffenen Bürgerinnen und Bürgern zugesandt. Ihnen wurde Gelegenheit gegeben Anregungen zu der vorgelegten Planung vorzubringen. Die Begründung wurde um die vorgebrachten Anregungen, denen gefolgt wurde, fortgeschrieben. Die entsprechenden Textstellen sind eingerückt und kursiv gedruckt sowie als Blaeintragung im Plan dargestellt.

Stadtplanungsamt, November 1999

Im Auftrag

gez.
(Kirchberger)
Dipl.-Ing.