

# Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. vereinfachte Änderung  
des Bebauungsplanes  
Nr. 29.2 „Deipenbreite“

STADT BECKUM  
DER BÜRGERMEISTER  
Stadtplanungsamt

## **Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung Änderungsinhalte**

Der Bebauungsplan Nr. 29.2 „Deipenbreite“ ist seit dem 21. Dezember 2002 rechtsverbindlich. Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Zentrums des Ortsteiles Beckum.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes Nr. 29.2 „Deipenbreite“ ist es, dass bestehende Verwaltungsgebäude der Allgemeinen Ortskrankenkasse (AOK) einschließlich der dazugehörigen Stellplatzanlagen planungsrechtlich abzusichern und die zurzeit größtenteils als Kleingärten genutzten Flächen nördlich und östlich der AOK einer innerstädtischen Wohnbebauung zuzuführen. Des Weiteren soll die aus städtebaulicher Sicht unbefriedigende Situation, die sich durch ein ehemals an der Vorhelmer Straße liegendes Autohaus ergeben hatte, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Dieses Ziel ist teilweise bereits erreicht, da das ehem. Autohaus sowie die im Erdreich noch vorhandenen Tanks der dazugehörigen ehem. Tankstelle bereits abgeräumt wurden. Nunmehr stellt sich der Bereich als ausgeweidete Fläche dar, die einer neuen Nutzung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuzuführen ist.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 29.2 orientiert sich im Bereich der Flächen des ehemaligen Autohauses, aufgrund der zur damaligen Zeit vorliegenden Planung, sehr stark an den ehemals beabsichtigten Bauvorhaben. Aufgrund des Eigentümerwechsels sowie im geringfügigen Umfang anderweitig beabsichtigter Bauvorhaben, wird eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Die Grundzüge der Planung werden durch die vereinfachte Änderung nicht beeinträchtigt. Alle weiteren Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden durch diese vereinfachte Änderung nicht berührt und behalten unverändert ihre Rechtsverbindlichkeit. Insofern sind wesentliche Auswirkungen (§ 2a Nr. 1 BauGB), die über die Auswirkungen, die durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 29.2 zulässig sind, hinausgehen, nicht zu erwarten.

Der Eigentümer der Fläche hat mit Schreiben vom 24.10.2005 den Antrag zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Ziel der Änderung ist es eine Neuordnung der überbaubaren Flächen zu realisieren. Der Stadtentwicklungsausschuss hat sich mit der Angelegenheit in seiner Sitzung am 16.11.2005 befasst und die Verwaltung mit der Vorbereitung der Aufstellung eines vereinfachten Bebauungsplanverfahrens beauftragt.

Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung wird die:

- Planstraße A, südlich der an der Vorhelmer Straße festgesetzten Hausgruppe um ca. 5,50 m in nördliche Richtung verschoben,
- südlich der Planstraße A liegende überbaubare Fläche um ca. 5,50 und die nachfolgende überbaubare Fläche um ca. 2,50 m in nördliche Richtung verschoben,
- für die Hausgruppe festgesetzte Fläche für Nebenanlagen entfallen,
- festgesetzte GGa-Fläche neu geordnet,
- südliche überbaubare Fläche um einen Meter verschmälert, damit an der West- bzw. Ostseite der geplanten Gebäude Garagen errichtet werden können, die durch einen 0,50 m breiten Grünstreifen von der Straßenverkehrsfläche abgegrenzt werden,
- von der Vorhelmer Straße aus in Nordsüdrichtung und in den Fußweg zur Einsteinstraße verlaufende Verkehrsfläche in einem kleinen Teilbereich um ca. 1,00 m verschmälert werden, um die Überbaubarkeit der Fläche, die zwischen den beiden in Nordsüdrichtung liegenden Verkehrsflächen liegt, zu verbessern.

Die vereinfachte Änderung betrifft die Grundstücke Flur 5 Flurstücke 92, 95, 96, 97, 99, 578, 725, 726 und 1316 tlw. und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden von der Vorhelmer Straße,

- im Osten von der Flur 5, Flurstücke 1047, 1283 und 1343,
- im Süden von dem auf dem Flurstück 90 festgesetzten Fuß- und Radweg,
- im Westen von der östlichen Seite der in Nordsüdrichtung verlaufenden Planstraße A
- 

und umfasst eine Größe von ca. 3.900 m<sup>2</sup>.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 29.2 ist festgesetzt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB nur innerhalb der überbaubaren Fläche und in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig sind. Abweichend von dieser Festsetzung sind für die Reihenmittelhäuser entlang der Vorhelmer Straße Nebenanlagen in einer maximalen Größe von 2m x 3m in der mit NA gekennzeichneten Fläche pro Wohnbaugrundstück ausnahmsweise zulässig. Der Bauträger, der zu dem Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes diese Hausgruppe errichten wollte, beabsichtigte die Gebäude ohne Keller zu errichten. Für die Reihenmittelhäuser, die keine direkt angrenzende Garage haben, hätte somit keine Möglichkeit zur Unterbringung von diversen Gegenständen bestanden. Die Gebäude werden nunmehr mit Keller errichtet. Somit entfällt die Notwendigkeit der sehr speziellen Festsetzung der Nebenanlagen für die Reihenmittelhäuser.

Der im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches in Ostwestrichtung verlaufende Bereich der Planstraße A, wird aufgrund der Streichung der Nebenanlagen für die Reihenmittelhäuser, um ca. 5,50 m in nördliche Richtung verschoben. Hierdurch verschiebt sich die südlich der Planstraße A liegende überbaubare Fläche um ca. 5,50 und die nachfolgende überbaubare Fläche um ca. 2,50 m in nördliche Richtung. Die Tiefe der Grundstücke in diesem Bereich ändert sich entsprechend.

Die für die Reihenmittelhäuser im Winkel festgesetzte GGa-Fläche wird neu geordnet. Beginnend an der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 995 wird die GGa-Fläche in Nordsüdrichtung festgesetzt und endet in der Flucht der nördlichen Straßenbegrenzungslinie des in Ostwestrichtung verlaufenden oberen Bereiches der Planstraße A.

Die direkt oberhalb des in Ostwestrichtung verlaufenden Fuß- und Radweges liegende überbaubare Fläche wird um einen Meter verschmälert. Hierdurch wird die Möglichkeit geschaffen, an der West- bzw. Ostseite der geplanten Gebäude Garagen errichten zu können. Ein 0,50 m breiter festgesetzter privater Grünstreifen zwischen Garage und Straßenverkehrsfläche stellt sicher, dass nicht direkt angrenzend an die Verkehrsfläche eine raumbildende Kante errichtet werden kann. Die bisherige Festsetzung „St o“ (Carport ist zulässig, wenn entlang der Verkehrsfläche keine Seitenwand errichtet wird) entfällt an dieser Stelle, da die Seitenwand von der Verkehrsfläche abrückt.

Die von der Vorhelmer Straße aus in Nordsüdrichtung und in den Fußweg zur Einsteinstraße verlaufende Verkehrsfläche, die in einer Breite von ca. 8,00 m festgesetzt ist, wird um ca. 1 m verschmälert. Die Überbaubarkeit der Fläche, die zwischen den beiden in Nordsüdrichtung verlaufenden Verkehrsflächen liegt, wird hierdurch verbessert.

Die Grundzüge der Planung werden durch die vereinfachte Änderung nicht berührt. Alle weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 29.2 behalten weiterhin ihre Rechtsverbindlichkeit.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29.2 „Deipenbreite“ nicht zu erwarten. Der Änderungsbereich ist seit 2002 rechtsverbindlich überplant und hätte jederzeit einer baulichen Nutzung zugeführt werden können.

Die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29.2 „Deipenbreite“ erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB.

Der Beschluss des Entwurfes sowie zur öffentlichen Auslegung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29.2 „Deipenbreite“ erfolgt gemäß § 13 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB. Die vereinfachte Änderung wird nach vorheriger amtlicher Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Notwendigkeit eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie ein Monitoring durchzuführen entfällt im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB).

Stadt Beckum  
Der Bürgermeister  
Stadtplanungsamt  
Januar 2006

Der Entwurf der Begründung hat mit den Planunterlagen in der Zeit vom 02.02.2006 bis einschl. 06.03.2006 öffentlich ausgelegen.

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen wurde die Begründung nach der öffentlichen Auslegung fortgeschrieben. Die entsprechenden Textstellen wurden *kursiv* geschrieben.

*Mit Schreiben vom 03.02.2006 regte die Wasserversorgung Beckum GmbH an die Lage einer Wasserleitung, die die Einsteinstraße mit der Vorhelmer Straße verbindet und das Haus Thüerstraße Nr. 17 B mit Trinkwasser versorgt, in den Bebauungsplan zu übernehmen. Dieser Anregung wurde gefolgt. Die Wasserleitung wurde in den Plan übernommen.*

*Der Kreis Warendorf hat mit Schreiben vom 03.03.2006 mitgeteilt, dass die entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 29.2 gekennzeichnete Fläche „ehemaliges Autohaus Hoglebe“, die aufgrund von Bodenverunreinigungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet ist, unter gutachterlicher Begleitung saniert wurde. Alle Bodenverunreinigungen wurden – bis auf eine kleinräumige Restbelastung im Bereich eines Kanalschachtes - vollständig ausgekoffert. Aufgrund der Ergebnisse im Abschlußbericht des Sachverständigenbüros GEO Protect wird die gekennzeichnete Fläche – bis auf den Bereich des Kanalschachtes – als vollständig saniert betrachtet. Die im Boden und Grundwasser gemessenen Schadstoffkonzentrationen liegen unterhalb der zurzeit für sensible Nutzungen geltenden Prüfwerte der BBodSchV vom 12.07.1999. Insoweit ist der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast im Sinne des § 4 Abs. 2 BBodSchV ausgeräumt.*

*Der Kreis Warendorf hat daher die Flurstücke Flur 5 Nr. 1413, 1414, 1415 der früheren Betriebsfläche aus seinem nach § 8 LbodSchG zu führenden Kataster herausgenommen. Aufgrund der Restbelastungen im Bereich des Kanalschachtes wird das Flurstück Flur 5 Nr. 1316 weiterhin im Kataster geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht besteht wegen dieser Restbelastung unter Beibehaltung der im Abschlußbericht genannten örtlichen Gegebenheiten aus der Sicht des Kreises kein Handlungsbedarf.*

*Der Kreis Warendorf hat angeregt, eine Anpassung der im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichneten Flächen (deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) dahingehend vorzunehmen, dass nur noch die im Bereich des Kanalschachtes verbliebene Restbelastung weiterhin als Bodenverunreinigungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet wird. Der Anregung des Kreises Warendorf zur Anpassung der im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichneten Flächen wurde gefolgt. Gekennzeichnet wird wegen der verbliebenen Restbelastungen im Bereich des Kanalschachtes nur noch eine Teilfläche des Flurstückes Flur 5 Nr. 1316.*

Stadt Beckum  
Der Bürgermeister  
Stadtplanungsamt  
März 2006