

**2. vereinfachte Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. N 17 S  
„Südlich Graf-Galen-Straße“**

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

STADT BECKUM  
DER BÜRGERMEISTER  
Stadtplanungsamt

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

### **Änderungsinhalte**

Der Bebauungsplan Nr. N 17 S „Südlich Graf-Galen-Straße“ ist seit dem 17. November 1967 rechtsverbindlich. Das Plangebiet liegt im Osten des Ortsteiles Neubeckum.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes Nr. N 17 S war es, ein WR „Reines Wohngebiet“ in Neubeckum zu realisieren. Dabei sollte eine Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern ermöglicht werden. Der Standort des Freibades ist durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert worden.

Die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele sind im Plangebiet seit längerer Zeit weitestgehend realisiert. Nur der Bereich der 2. vereinfachten Änderung wurde bisher nicht überbaut.

Der Eigentümer der Fläche hat 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 16.02.2005 befasst und die Verwaltung mit der Vorbereitung der Aufstellung eines vereinfachten Bebauungsplanverfahrens beauftragt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden von der Flur 312, Flurstück 657;

im Osten von der Flur 312, Flurstück 657 (Regelkamp);

im Süden von der Flur 312, Flurstück 105 (Regelkamp);

im Westen von der Flur 312, Flurstück 150

und umfasst eine Größe von ca. 7.800 m<sup>2</sup> und beinhaltet die Grundstücke Flur 312, Flurstücke Nr. 798, 799, 801, 815, 816 sowie 657 tlw..

Innerhalb dieses Gebietes ist eine überbaubare Fläche in einer Größe von ca. 3.290 m<sup>2</sup> festgesetzt die deutlich verkleinert wird. Die südliche Grenze dieser festgesetzten überbaubaren Fläche liegt zzt. ca. 25 m von der Nordseite der in Ostwestrichtung verlaufenden Straße Regelkamp entfernt. Hierdurch ist dieser Bereich der o.g. Grundstücke nicht separat überbau- und vermarktbar.

Deshalb sollen im nördlichen Bereich nur noch ca. 1.380 m<sup>2</sup> und im südlichen Bereich ca. 770 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche festgesetzt werden.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Fläche wird somit um ca. 1.140 m<sup>2</sup> verkleinert.

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,2 wird auf der im südlichen Bereich festzusetzenden überbaubaren Fläche auf 0,3 erhöht. Im nördlichen Bereich werden drei überbaubare Flächen festgesetzt. Diese sichern die vorhandene Bebauung ab und lassen im gewissen Umfang Entwicklungsmöglichkeiten zu. Im Westen des Grundstückes Flur 312, Flurstück 801 wird die Errichtung eines Gebäudes als Atelier in den Abmessungen von bis zu 12 x 12 m ermöglicht. Eine entsprechende überbaubare Fläche wird hierzu festgesetzt.

Im Rahmen der Bebauung im Bereich des Regelkamps, der sich in den Hermann-Löns-Weg verlängert, wurden Befreiungen von der festgesetzten Dachneigung von maximal 25° bei insbesondere eingeschossiger Bauweise erteilt. Dem entsprechend wird die zulässige Dachneigung bei eingeschossiger Bauweise im Änderungsbereich auf maximal 45° festgesetzt. Hiermit durch wird der wirtschaftliche Dachausbau sichergestellt.

Der Eigentümer beabsichtigt die Erschließung über einen 3,50 m breiten privaten Erschließungsweg, der nördlich der geplanten überbaubaren Fläche verläuft, durchzuführen. Durch diese private Erschließungsvariante sind die in Richtung Süden ausgerichteten

privaten Grünflächen in Gänze nutzbar und werden nicht durch unnötig lange Garagenzufahrten in ihrer Nutzbarkeit beeinträchtigt.

Der Regelkamp ist in einer Breite von 5,50 m endausgebaut. Die zwischen den Flurstücken 815 und 816 sowie der Westseite des endausgebauten Regelkamps entlang der geplanten neuen Baugrundstücke liegende städtische Fläche (aus dem Flurstück 657) in einer Breite von ca. 4 m wird in die Planung einbezogen. Sie wird den entstehenden Baugrundstücken zugeordnet.

Im Bebauungsplan Nr. N 17 S ist nachrichtlich ein Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet. Im Rahmen der Aufstellung des nunmehr seit dem 12.07.2003 wirksamen Flächennutzungsplanes ist diese Darstellung entfallen. Entsprechend entfällt die Kennzeichnung des Landschaftsschutzgebietes im Änderungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Grundzüge der Planung werden durch die vereinfachte Änderung nicht berührt.

Alle weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden durch diese vereinfachte Änderung nicht berührt und behalten unverändert ihre Rechtskraft.

Die Erschließung der Grundstücke im Änderungsbereich ist gesichert. Erschließungsbeiträge für den Bereich wurden bereits in den Jahren 1983 und 2000 erhoben.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 17 S „Südlich Graf-Galen-Straße“ nicht zu erwarten, da der Änderungsbereich bereits seit 1967 rechtsverbindlich überplant ist und jeder Zeit einer baulichen Nutzung hätte zugeführt werden können.

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren entfällt die Notwendigkeit eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie ein Monitoring durchzuführen.

### **Vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch**

Die Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 17 S „Südlich Graf-Galen-Straße“ erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB.

Der Beschluss des Entwurfes und zur Offenlegung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 17 S „Südlich Graf-Galen-Straße“ erfolgt gemäß § 13 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB. Die vereinfachte Änderung wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger amtlicher Bekanntmachung öffentlich ausgelegt.

Stadt Beckum, Stadtplanungsamt im April 2005

I. A.

gez.

(Gebser-Pauls)