Anlage 1

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. Kspl. 1 „Roland“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

STADT BECKUM
DER BÜRGERMEISTER
Stadtplanungsamt

Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Beckumer Wohnungsbaugesellschaft ist Eigentümerin der Grundstücke Flur 155, Nr. 358 und 618 im Bereich der Tilsiter Straße 2, 4, 6 und 8 im Ortsteil Roland. Dieser Bereich ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. Kspl. 1 als „Allgemeines Wohngebiet“ mit zwingenden drei Vollgeschossen überplant. In den dreigeschossigen Wohngebäuden sind insgesamt 24 öffentlich geförderte Mietwohnungen untergebracht.
Aufgrund der geringen Nachfrage nach preisgebundenem Mietwohnraum im Ortsteil Roland sind diese am Mietwohnungsmarkt nicht mehr abzusetzen. Die Beckumer Wohnungsbaugesellschaft beabsichtigt deshalb die Gebäude abzureißen und die Flächen einer Wohnnutzung mit Einzel- oder Doppelhäusern zuzuführen.

Um dieses Ziel umsetzen zu können, hat die Beckumer Wohnungsgesellschaft mit Schreiben vom 29.06.2006 den Antrag zur Änderung des seit dem 22.04.1966 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. Kspl. 1 „Roland“ gestellt.
Mit der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, nichtvermietbare Wohnungen vom Wohnungsmarkt zu nehmen. Stattdessen sollen Wohnbaugrundstücke für den Einzel- und Doppelhausbau, für die in Roland noch ein Bedarf vorliegt, geschaffen werden.

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Beckum ist diesem Ansinnen gefolgt und hat in seiner Sitzung am 23.08.2006 die Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. Kspl 1 „Roland“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschlossen.

Durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung die mit dem Bebauungsplan Nr. Kspl. 1 verfolgt werden – Schaffung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ und Sicherung der Verkehrsflächen - nicht berührt.

Die vorhandene Eigenart der nähren Umgebung im Bereich der Nordbergstraße ist durch ein- und zweigeschossige freistehende Einzelhäuser mit ein bis zwei Wohnungen je Wohngebäude geprägt.
Die beabsichtigte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes greift die vorhandene Struktur auf und ergänzt diese auf den bisher mit höheren Wohngebäuden bestandenen Flächen. Somit trägt sie zur städtebaulichen Absicherung des vorhandenen Gefüges der näheren Umgebung bei.
Die überbaubaren Flächen sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan in Nordsüdrichtung ausgerichtet. Im Rahmen der vereinfachten Änderung wird Ausrichtung in die Ostwestrichtung geändert, um eine Doppelerschließung der zukünftigen Wohngebäude durch die Nordbergstraße sowie die Tilsiter Straße zu vermeiden. Des Weiteren wird durch diese Ausrichtung die passive und aktive Nutzung der Sonnenenergie begünstigt. Die Grundflächenzahl wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt und das Maß der Bebauung auf 2 Vollgeschosse reduziert.

Alle weiteren Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden durch diese vereinfachte Änderung nicht berührt und behalten unverändert ihre Rechtskraft.
Die entstehenden Wohnbaugrundstücke liegen innerhalb des Ortsteils und sind bereits seit Jahrzehnten erschlossen. Zusätzliche Infrastruktur wie Verkehrsfläche und Leitungen aller Art muss nicht hergestellt werden. Der Siedlungsdruck auf die freie Kulturlandschaft wird durch diese vereinfachte Änderung minimiert. Erschließungsbeiträge für den Bereich wurden bereits in den 60er Jahre durch das Amt Kirchspiel-Beckum erhoben.

Der Änderungsbereich ist seit 1966 rechtsverbindlich überplant und überbaut. Deshalb sind Eingriffe in Natur und Landschaft durch die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

Nr. Kspl. 1 „Roland“ nicht zu erwarten. Im Rahmen der rechtsverbindlichen Festsetzungen hätte jeder Zeit eine anderweitige bauliche Nutzung realisiert werden können.
Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Notwendigkeit eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie ein Monitoring durchzuführen entfällt im vereinfachten Verfahren.

Die Änderung umfasst die Grundstücke Flur 155, Nr. 358 und 618 und wird wie folgt begrenzt:

> Im Norden von der südlichen Seite der Zoppoter Straße;
> im Osten von der westlichen Seite der Tilsiter Straße sowie den Grundstücken Flur 155, Nr. 617 und 247;
> im Süden von den Grundstücken Flur 155, Nr. 31 sowie 638 und
> im Westen von der östlichen Seite der Nordbergstraße.

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB „Überwachung“ der Umweltauswirkungen ist nicht anzuwenden.

Am 25.10.2006 hat der Stadtentwicklungsausschuss den Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Kspl 1 „Roland“ und die Begründung beschlossen. Des Weiteren wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 3 BauGB beschlossen.

Stadt Beckum
Der Bürgermeister
- Stadtplanungsamt -
Oktober 2006

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 20.11.2006 bis 21.12.2006 durchgeführt. Im Rahmen dieser Auslegung stellte sich heraus, dass der Mischwasserkanal in der Nordbergstraße bereits zu hundert Prozent ausgelastet sei und keine zusätzliche Niederschlagsentwässerung mehr aufnehmen kann. Deshalb soll mittels Zisternen auf den einzelnen Baugrundstücken das Niederschlagswasser zurückgehalten, als Brauchwasser genutzt und sodann dem Kanal zugeführt werden. Ein Überlauf in der Zisterne soll bei starken Niederschlägen die Abführung des Regenwassers in die Kanalisation gewährleisten. Der Eigentümer der Fläche hat in einem Gespräch am 13.03.2007 dieser Vorgehensweise zugestimmt und sich für den Einbau von Zisternen mit einem Fassungsvermögen von 5 m³ ausgesprochen.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 26.04.2007 mit der Angelegenheit befasst und beschlossen: „Zur Entlastung der Mischwasserkanalisation in der Tilsiter Straße, der Zoppoter Straße und Nordbergstraße, die bereits heute hydraulisch überlastet ist wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 Baugesetzbuch festgesetzt, dass auf jedem Grundstück eine Zisterne mit einem Mindestvolumen von 5 m³ herzustellen und zu betreiben ist.“

Stadt Beckum
Der Bürgermeister
- Fachdienst Stadtplanung -
April 2007