**Stadt Beckum**

# 1. vereinfachte Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gewerbegebiet Neubeckumer Str. / Grüner Weg für den Bereich -Gewerbepark Grüner Weg- “

## Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Verfahrensstand:
*Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB*

**STADT BECKUM**
**Der Bürgermeister**
Fachdienst Stadtplanung

## 1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gewerbegebiet Neubeckumer Str. / Grüner Weg für den Bereich -Gewerbepark Grüner Weg- " ist seit 1994 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan dient der Ansiedlung von gewerblichen und industriellen Betrieben. Durch maßvolle Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Grüngestaltung und zur Ausdifferenzierung der Verkehrsflächen soll die Qualität des Erscheinungsbildes des Gewerbeparks Grüner Weg langfristig gesichert werden. Die Entwicklung des Gewerbeparks wurde dazu unter dem Motto „Arbeiten im Park" mit Mitteln des Stadterneuerungsprogramms NRW gefördert.

Im nördlichen Einfahrtsbereich des Gewerbeparks befindet sich eine zusammenhängende gewerbliche Baufläche auf der aufgrund eines ehemals verfüllten Steinbruches bei baulichen Maßnahmen besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich werden (vgl. Festsetzungen und Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.) Für den rd. 5.500 m² großen, nördlichen Teilbereich dieser Fläche (*Flurstück 441, Flur 9,* Gemarkung Beckum) konnte nunmehr eine gewerbliche Nutzung als Erweiterung eines im Bereich der Neubeckumer Str. bestehenden LKW-Service Betriebs gefunden werden.
Auf der bisher ungenutzten Fläche ist zunächst die Anlage einer befestigten Abstellfläche für LKW vorgesehen. Weiter ist die Errichtung einer Werkhalle zur LKW-Reparatur geplant. Nach Aussagen des Gewerbetreibenden ist dafür jedoch eine zweite Zu- und Abfahrtsmöglichkeit vom Grundstück zwingend erforderlich. Zur Optimierung der Betriebsabläufe soll diese Zu- und Abfahrt am nördlichen Ende des Grundstücks zur bestehenden Stichstraße erfolgen.

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Beckum hat darum die Verwaltung am 13.12.2006 beauftragt, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gewerbegebiet Neubeckumer Str. / Grüner Weg für den Bereich "Gewerbepark Grüner Weg"" zu ändern, um die Vorraussetzungen für eine zweite An- und Abfahrtsmöglichkeit zum *Flurstück 441 der Flur 9*, Gemarkung Beckum zu schaffen.

Die bestehende öffentliche Sticherschließung in Richtung Neubeckumer Straße - an die mit der Zu- und Abfahrt angebunden werden soll - diente dem ansässigen LKW-Service Betrieb bereits als hintere Zufahrt für sein bisheriges Betriebsgelände. Weiterhin stellt diese Stichstraße mit ihrer fuß- und radläufigen Verlängerung zur Neubeckumer Str. einen wichtigen Bestandteil der Durchwegungskonzeption des Gewerbeparks dar.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wurde die Stichstraße für diese Zwecke als untergeordnete rd. 5 m breite Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Entlang der Sticherschließung ist bisher ein öffentlicher Grünstreifen festgesetzt, um eine Erschließung der südlich liegenden Gewerbefläche auszuschließen. Die Erschließung weiter Gewerbebetriebe ist aufgrund der untergeordneten Funktion nicht über die bestehende Straßenverkehrsfläche zu leisten.

In diesem Sonderfall wird jedoch eine Zu- und Abfahrt zum zweiten Betriebsteil des bereits durch die Stichstraße erschlossenen Gewerbebetriebes erfolgen. Hier ist die Notwendigkeit einer kurzen Verbindung dieser beiden Betriebsteile zur Optimierung der Betriebsabläufe zu erkennen. Die Erweiterung und die damit verbundene Standortsicherung des Betriebes insbesondere durch die geplante Errichtung einer Werkhalle für LKW-Reparaturen ist aus Gesichtpunkten der Wirtschaftsförderung positiv zu beurteilen.

## 2. Geltungsbereich

Die 1. vereinfachte Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gewerbegebiet Neubeckumer Str. / Grüner Weg für den Bereich -Gewerbepark Grüner Weg- " wird lediglich auf die direkte zusätzliche Zu- und Abfahrt begrenzt

Die Umgrenzung erfolgt
- im Norden durch die öffentliche Sticherschließung / Fuß- und Radweg zur Neubeckumer Straße
- im Osten durch die öffentliche Grünfläche auf dem Flurstück 412, Flur 9 sowie
- im Süden und Westen durch die gewerbliche Baufläche auf dem *Flurstück 441, Flur 9*.

Die Einbeziehung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Stichstraße ist nicht erforderlich, weil keine Änderung an der Funktion und auch der damit bereits abschließend hergestellten Breite der Straße vollzogen werden soll.

Art, Maß und Gestaltung des weiteren Bereichs des Gewerbebetriebes wird über die gültigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 geregelt.

## 3. Änderungsinhalte

Um dem Gewerbegrundstück die gesonderte Möglichkeit einer zweiten Zu- und Abfahrt zu ermöglichen, wird eine Ein- und Ausfahrtsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Die damit zulässige zweite Grundstücksausfahrt wird durch diese ortsgebundene Festsetzung nicht auf die textliche Festsetzung Nr. 12 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 angerechnet. Die dort festgesetzte Gesamtbreite der Grundstückszufahrten von 13 m wird für die Hauptzufahrt zum Gewerbegrundstück von der Straße „Gewerbepark Grüner Weg“ benötigt.

Der festgesetzte öffentliche Grünstreifen wird für die geplante zweite Zu- und Abfahrt auf einer Länge von 10 m aufgegeben und als öffentliche Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Aufgrund der Größe der einfahrenden LKW´s ist diese Länge erforderlich. Die verbleibenden Flächen entlang der Stichstraße zum Zwecke der Abtrennung zum Gewerbegrundstück bleiben als öffentliche Grünfläche erhalten.

Die Ein- und Ausfahrtsmöglichkeit ist so breit gewählt, dass bei Schritttempo die Straßenbreite ausreicht, um die LKW`s aufzunehmen ohne zu weiteren Schäden an den Borden und den verbleibenden Grünflächen zu führen. Der Gewerbetreibende ist gehalten, in besonderem Maße die weiterhin geltende Funktion der öffentlichen Straße als durchgehende Fuß- und Radwegverbindung zu beachten.

Es werden folgende Hinweise gegeben:

- Die Herstellung der für die Zu- und Abfahrt erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt nach den Maßgaben des Fachdienstes Tiefbau der Stadt Beckum durch den privaten Grundstückseigentümer als Veranlasser der Maßnahme.
- Die in der öffentlichen Grünfläche vorhandenen Solitärbäume sind - nach Möglichkeit innerhalb des Gewerbeparks Grüner Weg - umzupflanzen. Die Umpflanzarbeiten sind mit dem Fachdienst Natur und Umwelt der Stadt Beckum abzustimmen. Bei Abgang sind die Solitärbaume durch den privaten Grundstückseigentümer als Veranlasser der Maßnahme gleichwertig zu ersetzen.

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 legen fest, dass die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen der privaten Gewerbegrundstücke mit ei-

nem mindestens 3 m breiten Streifen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu begrünen ist.
Durch die erforderlichen Einschwenkradien und Fahrgeometrien ist die textlich festgesetzte private Randeingrünung auf dem Gewerbegrundstück in Teilen zurückzunehmen. Dazu wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB eine Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze zwischen der Grundstücksgrenze und der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Damit wird für den Einfahrtsbereich der nötige Rangierraum auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt. Auf die Eingrünung entlang der Grundstücksgrenze kann in diesem Bereich verzichtet werden.

Als Ausgleich für die nicht erfolgte private Eingrünung ist auf dem *Flurstück 441, Flur 9* eine 130 m² große Fläche zusätzlich zu den weiterhin geltenden Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 dauerhaft zu begrünen und zu erhalten. Die Begrünung hat gemäß der Pflanzliste A der Begrünung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 zu erfolgen. Die 130 m² errechnen sich aus dem rd. 43 m langen und 3m breiten Streifen entlang der östlichen Grundstücksgrenze der nicht eingegrünt werden kann. Der Herstellungsverpflichtung wird über einen textlichen Zusatz zur Festsetzung der Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze geregelt.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird der Wegfall der Eingrünung aufgrund der festgesetzten Zu- und Abfahrt bis zu einer Breite von 10 m ermöglicht. Die verbleibenden rd. 10 m entlang der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind - entsprechend den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 - weiterhin in einer Breite von 3 m zu begrünen. Die Fahrgeometrien der LKW´s würden eine effektive gewerbliche Nutzung dieser Fläche direkt neben der Zu- und Abfahrt nicht möglich machen. Die zusätzliche Zu– und Abfahrt wird somit in die umlaufende Eingrünung integriert.

Der mit der Anpassung verbundene Verlust an vormals festgesetzter seitlicher Eingrünung auf privater Grundstücksfläche wird durch die zusätzliche Herstellungsverpflichtung für die 130 m² Anpflanzungsfläche minimiert. Der Verzicht auf den öffentlichen Grünstreifen und die private Eingrünung im direkten Einfahrtsbereich begründet keine erneute Behandlung des Eingriffs in Natur und Landschaft, weil die Fläche bis auf die zu versetzenden Solitärbäume keine weitere ökologische oder städtebauliche Funktion erfüllt. Die qualitätsvolle Durchgrünung des Gewerbeparks in diesem Bereich wird trotz des Verzichts auf den durchgehenden Grünstreifen durch die ökologisch hochwertige Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft die sich nördlich entlang der Stichstraße anschließt sichergestellt. Öffentliche Grünfläche und private Eingrünungsverpflichtung werden entlang der Stichstraße fortgesetzt. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 12 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 gilt somit weiterhin nur der Grundstücksbereich zur Haupterschließungsstraße „Gewerbepark Grüner Weg“ als straßenseitiger Bereich.
Weiterhin ist insgesamt eine 30 % Begrünung des Gewerbegrundstücks gemäß den Maßgaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 zu leisten.

Die Grundzüge der Planung und die Belange des § 1 Abs. 6 BauGB werden somit durch diese vereinfachte Änderung nicht berührt. Alle weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden durch diese vereinfachte Änderung ebenfalls nicht berührt und behalten unverändert ihre Rechtskraft.

In Kenntnis dieser Anpassungserfordernisse und -auswirkungen hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Beckum am 13.06.2007 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.

## 4. vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch

Die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB. Der Beschluss des Entwurfes und zur Offenlegung erfolgt gemäß § 13 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB. Die vereinfachte Änderung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger amtlicher Bekanntmachung öffentlich ausgelegt.

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.

## 5. Einbindung in die Gesamtplanung für das Gewerbegrundstück

In einem ersten Schritt wurde zunächst ein Bauantrag für eine LKW-Abstellfläche eingereicht, der auf Grundlage der geltenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 zunächst keine zweite Zu- und Abfahrtsmöglichkeit beinhaltete. Durch die gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen der auf dem weiteren Betriebsgrundstück weiterhin verbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 werden hierbei die Umsetzung der Gestaltungsanforderungen an den Gewerbepark Grüner Weg gesichert. Eine darüber hinausgehende Eingrünung der Abstellfläche zum Einfahrtsbereich wäre aufgrund der Lage im Eingangsbereich des Gewerbeparks städtebaulich zu begrüßen. Wenn diese Eingrünung dauerhaft erhalten wird, kann sie auf die unter Pkt. 3 benannte zusätzlich zu schaffende Grünfläche angerechnet werden.

Auf der Grundstücksfläche ist nach Aussagen des Gewerbetreibenden die Ergänzung der jetzt vorgesehen Abstellfläche mit einer Werkhalle zur LkW-Reparatur geplant. Die Abstellfläche für LKW´s würde damit städtebaulich aufgewertet, was aufgrund der Lage der Fläche im Eingangsbereich des Gewerbeparks städtebaulich positiv zu bewerten ist.

Die zweite Zu- und Abfahrt - die mit dieser Anpassung des Bebauungsplanes ermöglicht wird - zielt auf eine optimale Nutzung des Gewerbegrundstücks durch eine angemessene Bebauung mit der geplanten LKW-Werkhalle.

*Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage in einem Altablagerungsbereich bei Hochbauvorhaben auf dem Betriebsgrundstück eine frühzeitige Abstimmung der bodenschutzrechtlichen Belange mit der Unteren Bodenschutzbehörde erforderlich ist.*

Stadt Beckum, Fachdienst Stadtplanung,
im Mai 2007

Der Entwurf der Begründung hat mit den Planunterlagen in der Zeit vom 27.08.2007 bis einschl. 28.09.2005 gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB öffentlich ausgelegen. Aufgrund von vorgebrachten Anregungen wurde die Begründung nach der Offenlegung fortgeschrieben. Die entsprechenden Textstellen wurden ***kursiv*** geschrieben.

Stadt Beckum, Fachdienst Stadtplanung,
im November 2007

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB