



Begründung
gemäß § 5 Absatz 5 Baugesetzbuch
zur
5. Änderung
des Flächennutzungsplanes
für den Bereich
des
Bebauungsplanes Nr. 60
Gewerbegebiet
„Obere Brede/Tuttenbrock“

Herausgeber:

Fachdienst Stadtplanung

Stand: Juni 2009

www.beckum.de

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1. Planungsanlass / Ziele und Zwecke der Planung
2. Landes- und Regionalplanung, vorbereitende Bauleitplanung
3. Aufstellung
4. Räumlicher Geltungsbereich
5. Situation im Plangebiet
6. Änderungsinhalte
7. Umweltbericht

Teil II

Vorentwurf zum Umweltbericht

1. Planungsanlass / Ziele und Zwecke der Planung

Im Bereich des Tutenbrocksees südlich der Bundesautobahn A2 und östlich der Geißler Straße, sieht der Flächennutzungsplan noch eine Sonderbaufläche – Hotel, Mehrzeckhalle und Freizeiteinrichtung vor. Bislang waren keine konkreten Investoren für dieses Planungsziel zu gewinnen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 Gewerbegebiet „Obere Brede/Tutenbrock“ wird diese Zielsetzung weiterhin verfolgt. Um die verbindliche Bauleitplanung, die sich aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt, weiter bearbeiten zu können, wird zunächst im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes die gewerbliche Baufläche vorgesehen, jedoch mit dem erklärten Ziel, die Freizeitentwicklung entlang des Seebereiches weiterhin zu ermöglichen. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 durchgeführt.

Um die Nutzungen Hotel, Mehrzeckhalle und Freizeiteinrichtung, die im seit dem 12.07.2003 wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt sind, trotz der beabsichtigten Streichung dieser Darstellung, dennoch realisieren zu können, werden einzelne Nutzungen gezielt in diesem Teilbereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 60 Gewerbegebiet „Obere Brede/Tutenbrock“ zugelassen.

So sollen ausschließlich im Bereich nördlich der Trasse des heutigen Weges „Zum Wasserturm“ Tanzlokale und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig sein. Auch die Errichtung von Tankstellen, Auto- und Motorrad Einzelhandelsbetrieben soll in diesem Bereich zulässig sein. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im Plangebiet im Wesentlichen unzulässig, außer im Bereich nördlich des Weges „Zum Wasserturm“. Durch diese Zulässigkeiten wird an dem im Flächennutzungsplan dargestellten Ziel der gewerblichen Freizeitnutzung am Tutenbrocksee festgehalten, ohne dass im Rahmen der Aufstellung des verbindlichen Bebauungsplanes im Einzelnen Festsetzungen zur Sicherstellung dieser Nutzungen getroffen werden müssen.

2. Situation im Plangebiet

Geprägt wird das Plangebiet durch den Tutenbrocksee, die landwirtschaftlichen genutzten Flächen sowie das an der Südgrenze liegende Gewerbegebiet „Grüner Weg“, dessen HAUPTerschließung bereits bis an die zzt. noch landwirtschaftlich genutzten Flächen herangeführt wird. Der heutige Tutenbrocksee, der im Norden durch die BAB 2 und im Westen durch die Trasse der Westfälischen Landeseisenbahn begrenzt wird, ist das rekultivierte Ergebnis des Kalksteinabbaus im ehemaligen Renfert Steinbruches.

Der größte Teil des Plangebietes wird landwirtschaftlich, im Wesentlichen ackerbaulich, bewirtschaftet. Im Westen liegt eine Fläche für die Landwirtschaft eines Betriebes der im Nebenerwerb geführt wird. Teilflächen östlich des Tutenbrocksees werden zeitweilig großflächig als unbefestigte Stellplatzanlage für den stark frequentierten Badesees genutzt. Oberhalb dieses Bereiches liegt der im Landschaftsplan des Kreises Warendorf festgesetzte geschützte Landschaftsbestandteil Geißlerbach.

In Verlängerung des Weges zwischen den Häusern Neubeckumer Straße 121 und 125 in Richtung Westen liegen drei Grundstücke innerhalb der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen, die kleingärtnerisch bearbeitet werden und mit entsprechenden Unterständen und Eingrünungen versehen sind.

3. Landes- und Regionalplanung, vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Beckum hatte zur beabsichtigten 5. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Anfrage zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 32 LPlG gestellt. Mit Verfügung vom 07. Februar 2008 hat die Bezirksregierung Münster mitgeteilt:

„Änderung einer dargestellten Sonderbaufläche – Hotel, Mehrzweckhalle und Freizeiteinrichtung – in gewerbliche Baufläche:

Die Stadt Beckum beabsichtigt, die Sonderbaufläche – Hotel, Mehrzweckhalle und Freizeiteinrichtung, die am Ostufer des Tutenbrocksees dargestellt ist, in gewerbliche Baufläche zu ändern.

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Münster –Teilabschnitt Münsterland – ist dieser Änderungsbereich als „Gewerbe- und Industrieansiedlung“ dargestellt. Somit entspricht die vorgesehene Darstellung den geltenden Zielen der Raumordnung und Landesplanung, landesplanerische Bedenken werden nicht erhoben.

Übrige Darstellungen:

Gegen die übrigen Darstellungen werden keine landesplanerischen Bedenken erhoben.“

Im Regionalplan (GEP) für den Regierungsbezirk Münster „Teilabschnitt Münsterland“ ist das Plangebiet des sich in der Aufstellung befindenden Bebauungsplanes Nr. 60 Gewerbegebiet „Obere Brede/Tutenbrock“ als Bestandteil eines großräumigen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs im Norden des Stadtgebiets dargestellt. Im seit dem 12.07. 2003 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Beckum ist der Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Durch Ausweisung des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet werden die Festsetzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Gegensatz zum zurzeit gültigen Regionalplan (GEP) sind im derzeit vorliegendem Entwurf der Fortschreibung des Regionalplanes für den Kreis Warendorf nur noch 3 Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche anstelle von 5 Standorten von besonderer regionaler Bedeutung vorgesehen.

Der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) Beckum-Nord mit dem Gewerbepark „Grüner Weg“ und seiner Norderweiterung, die durch den zurzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 60 Gewerbegebiet „Obere Brede/Tutenbrock“ vorbereitet wird, bietet jedoch allerbeste Voraussetzungen für eine Einstufung als regional besonders bedeutsamer GIB-Standort.

Bei Betrachtung der Kriterien des regionalen Gewerbeflächenkonzeptes, lässt sich feststellen, dass gerade der südlich des Anschlusses an der BAB 2 gelegene Bereich Beckum-Nord mit dem Gewerbepark „Grüner Weg“ und seiner Norderweiterung die Kriterien eines GIB-Standes künftig erfüllen wird und schon heute bereits in weiten Teilen erfüllt und ist daher ohne jeden Zweifel als regional besonders bedeutsamer Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich einzustufen.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst ca. 90 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden von der Bundesautobahn A2,
- im Osten von der westlichen Straßenseite der Geißler Straße sowie der westlichen Grundstückseite der Neubeckumer Straße 81 - 151,
- Im Süden von der nördlichen Grenze des Gewerbeparkes Grüner Weg,
- im Westen von der östlichen Grundstückseite des Grundstückes Grüner Weg 81, sowie den Grundstücken Flur 2, Nr. 119, 131, 132 und der östlichen Seite der Trasse der Westfälischen Landeseisenbahn.

Aufgrund verschiedener Änderungen im Plangebiet, die räumlich jedoch nicht immer in einem engen Zusammenhang stehen, sind die Geltungsbereiche der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und des sich in der Aufstellung befindenden Bebauungsplanes Nr. 60 Gewerbegebiet „Obere Brede/Tutenbrock“ identisch.

5. Aufstellung

Der Flächennutzungsplan sieht für die Flächen nördlich des Wasserturmweges innerhalb des vorgesehenen Bebauungsplanes Nr. 60 Gewerbegebiet „Obere Brede/Tutenbrock“ bislang eine Sonderbaufläche –Hotel, Mehrzweckhalle und Freizeiteinrichtung–, die in gewerbliche Baufläche geändert werden soll, vor. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist parallel

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 vorgesehen, da bislang keine konkreten Investoren für diese Planungsziele zu gewinnen waren.

Um die Bauleitplanung weiter bearbeiten zu können wird zunächst die gewerbliche Baufläche vorgesehen, jedoch mit dem erklärten Ziel, die Freizeitnutzung entlang des Seebereiches bauleitplanerisch sicher zu stellen.

In seiner Sitzung am 12.05.2005 hat der Stadtentwicklungsausschuss die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Beckum beschlossen.

In der Zeit vom 24.08.2005 bis 07.09.2005 wurde die frühzeitige Beteiligung der Anwohner der westlichen Straßenseite der Neubeckumer Straße, die direkt an das Plangebiet angrenzen, durchgeführt.

Das Ergebnis ist dem Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 26.04.2006 zusammen mit der Bestandsaufnahme aller bis dahin bekannten Belange vorgestellt worden. In seiner Sitzung am 21.06.2006 hat der Ausschuss die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen, die in der Zeit vom 18.08.2006 bis einschließlich 01.09.2006 durchgeführt wurde. Die Ergebnisse aus dieser Beteiligung sowie weitere Erkenntnisse wurden dem Stadtentwicklungsausschuss in der Sitzung am 13.06.2007 vorgestellt. Die Verwaltung wurde beauftragt die notwendigen Planunterlagen einschließlich Begründung und Umweltbericht zu erstellen und sodann die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen (siehe hierzu auch Vorlage 0632/2007).

Der Rat der Stadt Beckum hatte in seiner Sitzung am 19.06.2007 die durch die Firma Kant Consult vorgestellte Planung im Bereich des Tuttenbrocksees begrüßt und die Verwaltung beauftragt, das Realisierungskonzept weiter zu entwickeln (siehe Vorlage 0641/2007).

Aufgrund höchstrichterlicher Entscheidungen im Jahr 2007 zur europaweiten Ausschreibungspflicht für Baukonzessionen, die eine bestimmte monetäre Höhe überschreiten, konnte seitens der Verwaltung die durch den Stadtentwicklungsausschuss beschlossene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und vom Rat beauftragte weitere Bearbeitung des Realisierungskonzeptes in Zusammenarbeit mit den möglichen Investoren der Firma Kant Consult nicht direkt weiterverfolgt werden. Aufgrund des Volumens der Investitionen, die sich aus der Planung ergeben hätten, wurde es notwendig, zunächst ein Verhandlungsverfahren mit öffentlichem Teilnahmewettbewerb zur Vergabe der Baukonzession "Obere Brede/Tuttenbrock" öffentlich europaweit auszuschreiben. Aus dieser Ausschreibung hätten sich eventuell weitere Änderungen verfahrensrelevante Änderungen ergeben können. Das Verhandlungsverfahren endete, ohne dass Teilnahmeanträge eingegangen waren.

Sodann wurde das Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes fortgeführt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.03.2008 gemäß § 4 Absatz 1 BauGB aufgefordert bis zum 15.04.2008 mitzuteilen, ob und gegebenenfalls welche Anregungen Ihrerseits zur Planung vorliegen. Sollten noch weitere Hinweise und Anforderungen zum Umfang und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung vorliegen, sollten diese ebenfalls angegeben werden.

Die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Absatz 1 BauGB eingegangenen Anregungen wurden in durch den Stadtentwicklungsausschuss am 16.06.2009 beraten und in die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet.

6. Änderungsinhalte

- Die Sonderbaufläche – Hotel, Mehrzeckhalle und Freizeiteinrichtung, die am Ostufer des Tuttenbrocksees dargestellt ist, soll in gewerbliche Baufläche geändert werden. Die Darstellung als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan und die Umsetzung dieser Darstellung in entsprechend gegliederte Festsetzungen im Bebauungsplan werden für die beabsichtigten Nutzungen als hinreichend gesehen.

- Der Bereich der vorhandenen Wohnbebauung an der westlichen Straßenseite der Neubeckumer Straße wird im wirksamen Flächennutzungsplan in einer Tiefe von ca. 100 m in Richtung Westen als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Darstellung war im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aus dem vormals seit dem 21.06.1979 wirksamen Flächennutzungsplan übernommen worden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 wurden alle Anwohner und Eigentümer dieses Bereiches frühzeitig zu ihren weiteren Planungsabsichten beteiligt. Diese Beteiligung hat ergeben, dass Bauabsichten in der Tiefe der dargestellten gemischten Baufläche nicht beabsichtigt sind. Vielmehr wurde sich einhellig dahingehend geäußert, dass ein ausreichend breiter Grünzug zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und dem heranrückenden Gewerbe geplant werden sollte.

Deshalb soll die Darstellung gemischte Baufläche ab einem Abstand von ca. 60 m von der westlichen Seite der Grundstücksseite der Verkehrsfläche Neubeckumer Straße, jedoch bei geringeren bzw. größeren Tiefen der privaten Grundstücke diesem vorgegebenem Maß angepasst, in öffentliche Grünfläche geändert werden.
- Im zweiten Quartal des Jahres 2006 hat ein Gewerbetreibender, der im Nordwesten des Gewerbeparkes Grüner Weg eine Produktionsstätte betreibt, gegenüber der Stadt Beckum die Planungsabsicht bekundet, seinen vorhandenen Betrieb in Richtung Norden um ca. 100 m erweitern zu wollen. Diese Planungsabsicht, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im in der Zeit vom 18.08. 2006 bis 01.09.2006 bereits als Alternative vorgestellt wurde, führt zur Überplanung der im Plangebiet dargestellten Fläche für Wald. Die Darstellung „Wald“ ist bei der beabsichtigten Erweiterung nicht mehr zu halten und soll teilweise in gewerbliche Baufläche und teilweise in öffentliche Grünfläche geändert werden.
- Die Darstellung der gewerblichen Baufläche im „Ohr“ der geplanten Nordostumgehung (B 58n), die an die B 475 (Geißler Straße) im Bereich der Kreuzung „Grevenbrede“ anbindet, wird geändert und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Diese Fläche entsteht durch die aus Richtung Osten kommende B 58n, die die B 475 (Geißler Straße) unterquert und in einem Bogen geführt an die Kreuzung Grevenbrede angeschlossen wird. Diese neue hergestellte Bundesstraße ist anschlussfrei auszubauen. Insofern entsteht eine von Verkehr umfahrene Fläche, die aufgrund der vorhandenen Topographie sowie der notwendigen Trassierung der B 58n nur in einem sehr schmalen Bereich relativ niveaugleich zu erreichen wäre. Der weitaus überwiegende Bereich der entstehenden Fläche liegt tlw. mehrere Meter ober- bzw. unterhalb der umgebenden Verkehrsfläche. Durch die Nähe des geplanten Kreisverkehrs einerseits und die Kreuzung Grevenbrede andererseits ist es zur Flüssighaltung des übergeordneten Verkehrs auf der B 58n nichtzulässig in diesem Bereich weitere Anschlüsse an die B 58n zu planen. Die beschriebene Fläche wird deshalb von der Darstellung gewerbliche Baufläche in Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geändert.
- Im Flächennutzungsplan ist eine langfristig geplante Grünverbindung (öffentl. Grün - Steinbruchallee) um den Ortsteil Beckum herum dargestellt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 wird diese, im Flächennutzungsplan schematisch dargestellte Grünverbindung im Bereich zwischen dem vorhandenen Gewerbepark Grüner Weg und den neu geplanten gewerblichen Bauflächen festgesetzt. Hierdurch werden vorhandene Grünpotentiale in die Planung einbezogen und führen zu deren Stärkung und prägenden Lage im Plangebiet. Die Lage dieser öffentlichen Grünfläche wird nunmehr in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes exakter dargestellt.

- Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Lage der geplanten Hauptverkehrsstraße einschließlich der B 58n nur schematisch und in seiner jeweiligen Lage nur annähernd, dargestellt. Durch die auf ihre Machbarkeit hin geprüfte zukünftige Verkehrsführung im Plangebiet des Bebauungsplanes sowie die Verfestigung der Planung der B 58n kann und soll die zukünftige Lage der geplanten Hauptverkehrsstraße nunmehr genauer in die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen werden.
- Die Darstellung Spielplatz am Ostufer des Tutenbrocksees innerhalb der öffentlichen Grünfläche, wird um die Darstellung Badeplatz ergänzt. Potentielle Freizeitaktivitäten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 60 sind auf den Bereich nördlich des vorhandenen Weges „Zum Wasserturm“ durch entsprechende Festsetzungen gebündelt worden. Ein klassischer Spielplatz ist im Uferbereich des Tutenbrocksees aufgrund der saisonalen Frequentierung dieses Bereiches nicht anzusiedeln. Dennoch wird die Darstellung im Flächennutzungsplan weiterhin beibehalten, da hierdurch das Ziel in diesem Bereich spielerische Aktivitäten zu konzentrieren dokumentiert wird.
- Zwischen dem im nordöstlichen Bereich liegenden, gemäß Landschaftsplan des Kreises Warendorf festgesetztem geschützten Landschaftsbestandteil Geißlerbach mit seiner aufstehenden Gehölzstruktur und den vom Süden heranrückenden gewerblichen Bauflächen, wird eine Darstellung Abwasser in die Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen. Im Bereich dieser Darstellung wird im sich in der Aufstellung befindenden Bebauungsplan Nr. 60 ein Regenklärbecken und ein Regenüberlaufbecken, das in den Geißlerbach entwässern wird, festgesetzt.
- Aufgrund der Vorbelastung durch die Bundesautobahn sowie der inselartigen isolierten Lage der im Norden des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 60 festgesetzten und im Flächennutzungsplan dargestellten öffentlichen Grünflächen wird diese Darstellung in Flächen für die Landwirtschaft geändert. Im Bebauungsplan Nr. 60 wird ebenfalls anstelle der bisherigen Festsetzung öffentliche Grünfläche nunmehr Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

7. Umweltbericht

Da die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 Gewerbegebiet „Obere Brede/Tutenbrock“ im Rahmen eines Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs.3 BauGB durchgeführt werden, erfolgt die Erarbeitung eines kompletten Umweltberichtes für die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung. Der Umweltbericht wird als Teil II Bestandteil der jeweiligen Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zum Bebauungsplan Nr. 60.

STADT BECKUM
DER BÜRGERMEISTER
Fachdienst Stadtplanung
Juni 2009