



**4. vereinfachte Änderung
des
Bebauungsplans Nr. Kspl. 1 „Roland“**

Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB

Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Beckumer Wohnungsbaugesellschaft ist Eigentümerin der Grundstücke Flur 155, Nr. 358 und 618 im Bereich der Tilsiter Straße im Ortsteil Roland. Dieser Bereich ist in der rechtsverbindlichen 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. Kspl. 1 als „Allgemeines Wohngebiet“ in offener ein- bis zweigeschossigen Bauweise überplant.

Die überbaubaren Flächen sind derzeit in Ostwestrichtung ausgerichtet. Hierdurch wird die Möglichkeit Hausgruppen errichten zu können weitestgehend ausgeschlossen. Die Flächen sollen einer Bebauung zugeführt werden. Die Beckumer Wohnungsbaugesellschaft sieht deutlich bessere Vermarktungschancen für die Flächen, wenn auch Hausgruppen auf den Grundstücken errichtet werden können. Hierzu ist eine weitestgehende Nordsüdausrichtung der überbaubaren Flächen notwendig.

Mit Schreiben vom 22.02.2011 hat die Beckumer Wohnungsgesellschaft um Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, gebeten. Durch die Änderung soll der Zuschnitt kleinerer Grundstücke ermöglicht werden. Hierdurch könnten dann auch andere Käuferschichten angesprochen werden.

Im Rahmen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wird die Ausrichtung in die Nordsüdrichtung geändert. Die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse werden analog der bisherigen Festsetzung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Geändert wird die Geschossflächenzahl auf 0,8 und die Dachneigung bei zweigeschossiger Bebauung wird auf 15° - 25° festgesetzt. bei eingeschossiger Bebauung verbleibt es bei einer Dachneigung von 35° - 48°.

Zur internen fußläufigen Erschließung des Plangebietes wird auf Anregung des Antragstellers ein Privatweg auf der Trasse der im Bebauungsplan dargestellten unterirdischen 10kV-Leitung zwischen der Nordbergstraße und der Tilsiterstraße festgesetzt. Für diesen Privatweg wird festgesetzt, dass er der Öffentlichkeit zugänglich ist.

Der Mischwasserkanal in der Nordbergstraße ist zu hundert Prozent ausgelastet und nicht mehr in der Lage eine zusätzliche Niederschlagsentwässerung aufzunehmen. Deshalb soll das Niederschlagswasser mittels Zisternen auf den einzelnen Baugrundstücken 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. Diese Vorgehensweise wurde bereits im Rahmen der 3. vereinfachten des Bebauungsplanes mit den Eigentümern abgestimmt und der Einbau von Zisternen mit einem Fassungsvermögen von je 5 m³ verbindlich zugesagt.

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates hatte in seiner Sitzung am 26.04.2007 zur damaligen 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 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.“

Diese Festsetzung wird, da sich an der Niederschlagsentwässerung im betroffenen Bereich nichts geändert hat, in die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans übernommen.

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 müssen 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 frühere Amt Kirchspiel-Beckum erhoben.

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.

Der Änderungsbereich ist seit 1966 rechtsverbindlich überplant. Die vormals dort stehenden Gebäude Tilsiterstraße 2, 4, 6 und 8 wurden bereits abgerissen um die Grundstücke einer neuerlichen Wohnbebauung zu führen zu können. Deshalb sind Eingriffe in Natur und Landschaft durch die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. Kspl. 1 „Roland“ nicht zu erwarten. Im Rahmen der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hätte jeder Zeit eine anderweitige bauliche Nutzung realisiert werden können.

Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zur Zeit Eintragungen im Plangebiet, auch der Stadt Beckum liegen hierzu keine Erkenntnisse vor.

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Notwendigkeit eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie ein Monitoring durchzuführen entfällt im vereinfachten Verfahren.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 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.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch fand in der Zeit vom 24.11.2011 bis einschließlich 23.12.2011 statt. Anregungen zur vorgelegten Planung wurden nicht vorgetragen.

Stadt Beckum
Der Bürgermeister
- Fachdienst Stadtplanung -
Januar 2012