

1. vereinfachte Änderung
des
Bebauungsplanes
Nr. N 22
„Für den Bereich an der
Bahnhofstraße“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

STADT BECKUM
DER BÜRGERMEISTER
Fachdienst
Stadtplanung

Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. N 22 „Bahnhofstraße“ setzt für das Grundstück Flur 302, Nr. 37 „Fläche oder Baugrundstück für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbindung „Postgebäude“ fest. Die Poststelle wurde über einen sehr langen Zeitraum durch die Vorgängerin der heutigen Post AG, die Deutsche Bundespost, betrieben. Nunmehr hat die Post AG vor geraumer Zeit die Poststelle in Neubeckum, im Zuge des Abbaus diverser Poststellen bundesweit, aufgegeben. Die Dienstleistungen der Post werden nunmehr in einem Geschäft für Haushaltswaren an der Hauptstraße mit angeboten. Da durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan die Nutzung des Grundstückes mit der Festsetzung „Fläche oder Baugrundstück für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbindung „Postgebäude“ belegt ist, steht diese Festsetzung einer Nachnutzung entgegen. Der Eigentümer des Gebäudes Bahnhofstraße 3 plant in den Obergeschossen Wohnnutzung und im Erdgeschoss ist eine gewerbliche Nutzung.

Um dieses Ziel umsetzen zu können, hat der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Beckum am 20.09.2006 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 22 „Für den Bereich an der Bahnhofstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschlossen. Mit der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, die bisherigen Zweckbindungen aufzugeben und stattdessen eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss sowie Wohnnutzung in den Obergeschossen zu ermöglichen.

Durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung die mit dem Bebauungsplan Nr. N 22 verfolgt werden, Schaffung eines „Kerngebietes“, Sicherung eines öffentlichen Parkplatzes in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs und einer öffentlichen Grünfläche direkt gegenüber des Bahnhofs, nicht berührt.

Die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung im Bereich der Bahnhofstraße ist durch zwei – bis dreigeschossige Straßenrandbebauung geprägt.

Die beabsichtigte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes greift die vorhandene Struktur auf und setzt diese auch für die bisherige „Fläche für den Gemeinbedarf“ fest. Somit trägt sie zur städtebaulichen Absicherung des vorhandenen Gefüges der näheren Umgebung bei.

In unmittelbarer Nähe zu dem Grundstück Flur 302, Nr. 37 wird bereits eine Vergnügungsstätte betrieben. Um eine Anhäufung dieser Nutzung im Bereich des Bahnhofs aus städtebaulichen Aspekten zu steuern, wird festgesetzt, dass die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig sind.

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

Der Änderungsbereich ist seit 1970 rechtsverbindlich überplant und überbaut. Deshalb sind Eingriffe in Natur und Landschaft durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 22 „Für den Bereich an der Bahnhofstraße“ nicht zu erwarten.

Die 2. 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 das Grundstück Flur 302, Nr. 37 und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden von der südlichen Seite der Bahnhofstraße;
im Osten von der westlichen Seite des Grundstückes Flur 302, Nr. 473;
im Süden von den nördlichen Seite der Mauerstraße und
im Westen von der östlichen Seite des Grundstückes Flur 302, Nr. 38.

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.

Stadt Beckum

Der Bürgermeister

- Fachdienst Stadtplanung-

Dezember 2006

In der Zeit vom 08.02.2007 bis einschl. 09.03.2007 fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 22 „Für den Bereich an der Bahnhofstraße“ statt.

Vom Kreis Warendorf wurde mit Schreiben vom 06.03.2007 angeregt, dass aufgrund der entstehenden Wohnnutzung in der neuen Mischgebietsausweisung, für den Änderungsbereich eine Aussage zu den möglichen Lärmimmissionen durch die nahe gelegene Bahnstrecke und die Bahnhofstraße zu treffen. Empfohlen wird gegebenenfalls lärmbelastete Bereiche/Fassaden im Plan zu kennzeichnen und erforderliche (passive) Lärmschutzmaßnahmen zu benennen.

Da die oberen Geschosse im Gebäude Bahnhofstraße 3, das durch den Bebauungsplan Nr. N 22 im Jahr 1970 rechtsverbindlich im Bestand überplant wurde, bereits seit Bestehen des Gebäudes zu Wohnzwecken genutzt werden und die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nur durchgeführt wird, um im Dachgeschoss zusätzlichen Wohnraum schaffen zu können, wird auf die angeregte Kennzeichnung der lärmbelasteten Bereiche bzw. Fassaden verzichtet. Als textliche Festsetzung und in die Begründung zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wird folgende Textpassage übernommen:

„Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für ausreichenden Lärmschutz zu sorgen“.
Weitere Anregungen wurden nicht vorgetragen.

Stadt Beckum

Der Bürgermeister

- Fachdienst Stadtplanung-

Juni 2007