



Bebauungsplan Nr. 55.1
„Grottkauer Straße / Werseweg“

sowie

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 55
„Am Werseweg“ – Sondergebiet

Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB

1. Planungsanlass, Planungsziel

Das Grundstück Flur 45, Flurstück 482 war vor wenigen Jahrzehnten Standort der ehemaligen Fabrik Beckum Elektra. Der seit dem 04.01.1989 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 55 „Am Werseweg – Sondergebiet“, setzt das Sondergebiet „großflächiger Handelsbetrieb nur Raumausstattung, Heimtextilien und Heimwerkerbedarf“ für dieses Grundstück fest. Ziel dieser Festsetzung war es, nach Aufgabe der Nutzung der Flächen durch die Fa. Elektra eine Folgenutzung zu ermöglichen. Diese Nutzung wurde vor geraumer Zeit aufgegeben, weil der Bedarf für einen Handelsbetrieb mit diesem Sortiment in diesem Bereich nicht mehr besteht. Stattdessen sollen Wohnbauflächen auf der brach gefallenen Fläche geschaffen werden.

Die bisher aufstehenden Gebäude wurden bis vor geraumer Zeit als „großflächiger Handelsbetrieb Raumausstattung, Heimtextilien und Heimwerkerbedarf“ genutzt. Nach Aufgabe des Geschäftsbetriebs konnte jedoch kein entsprechender Nachnutzer gemäß der Sondergebietsfestsetzung gefunden werden. Andere gewerbliche Nutzungen schieden aufgrund der Nachbarschaftslage zu dem im Süden angrenzenden Wohngebiet aus.

Der Eigentümer hat mit der Firma beta Eigenheim- und Grundstücksverwertungsgesellschaft mbH, Bergkamen Verhandlungen geführt das ca. 7.000 qm große Grundstück als Wohnbaufläche zu nutzen und es auf die Firma beta Eigenheim- und Grundstücksverwertungsgesellschaft mbH, Bergkamen, als künftige Vorhabenträgerin, zu übertragen.

Da die leer stehenden Hallen keiner Nachnutzung zugeführt werden können, ist nunmehr vorgesehen, diese zu beseitigen und die Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen.

Der ca. 7.000 m² große Planbereich grenzt im Norden an die vorhandenen öffentlichen Grünflächen an. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft der Werseweg der vornehmlich der Erschließung der freien Kulturlandschaft dient. Die im Süden und Westen angrenzende Wohnbebauung ist durch eine ein- bzw. zweigeschossige offene Bauweise geprägt.

Um Planungssicherheit zu erlangen stellte die Firma beta Eigenheim GmbH mit Schreiben vom 02.12.2004 den Antrag an den Rat den Flächennutzungsplan zu ändern, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 55 aufzuheben und gleichzeitig einem Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zuzustimmen, wenn ein entsprechender Antrag gestellt wird. Diesem Antrag ist der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 19.01.2005 gefolgt und hat beschlossen: „Dem Antrag der Firma beta Eigenheim- und Grundstücksverwertungsgesellschaft mbH, Bergkamen vom 02.12.2004, die Bereitschaft zu erklären, einem Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB zuzustimmen und parallel hierzu die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Werseweg“ durchzuführen, wird gefolgt.“

Die durch die beta Eigenheim- und Grundstücksverwertungsgesellschaft vorgesehene Wohnbebauung des Grundstücks erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans „Grottkauer Straße / Werseweg“, die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Werseweg“. Im Parallelverfahren wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der seit dem 12.07.2003 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Beckum für diesen Bereich von Sonderbaufläche „Großflächiger Handelsbetrieb – nur Raumausstattung; Heimtextilien und Heimwerkerbedarf Bruttogeschossfläche max. 3.900 qm,“ in „Wohnbaufläche“ und im Norden der Fläche in „öffentliche Grünfläche“ geändert.

Das östlich des Plangebietes liegende Grundstück Flur 45, Flurstück 315 wird zzt. als Gartenland genutzt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch den Eigentümer angeregt, diese Fläche in die Planung einzubeziehen. Dem wurde gefolgt und gemäß § 12 Abs. 4 BauGB das Grundstück in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Grottkauer Straße / Werseweg“ einbezogen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde angeregt, dass aufgrund der Nähe zu dem direkt östlich

an das Grundstück angrenzenden Wald, dieser in einem Radius von 35 m um das Bauvorhaben zurückgenommen werden müsse. Der Eigentümer des Waldes, der nicht identisch mit dem Eigentümer des Grundstückes Flur 45, Flurstück 315 ist, hätte mit waldbaulichen Maßnahmen einer ausreichenden Verkehrssicherungspflicht nachkommen müssen. Um diese zu gewährleisten wäre es notwendig geworden über 700 m² Wald zu roden und an anderer Stelle im Verhältnis von ca. 1 zu 4 auszugleichen.

Nachdem der Eigentümer des Grundstückes Flur 45, Flurstück 315 über diese Maßnahmen, die auf seine Kosten hätten durchgeführt werden müssen, informiert worden war, hat er sich mit Erklärung vom 20. März 2007 dazu entschieden, den Antrag vom 30.06.2005 auf Einbeziehung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, zurückzuziehen. Das Grundstück wurde aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Grottkauer Straße / Werseweg“ wieder herausgenommen.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 16.08.2007 die Anregungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Grottkauer Straße / Werseweg“ der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beraten und beschlossen.

Zwischen den privaten Akteuren konnte zunächst keine Einigung zur Realisierung der durch den Stadtentwicklungsausschuss beschlossenen Mindestbreite des Gehweges an der Grottkauer Straße erzielt und deshalb die Planung nicht weiter verfolgt werden. Durch die konstruktive Intervention der Verwaltung wurde eine Lösung gefunden die zu einem Interessensausgleich führte.

Ziel der Planung war es zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Grottkauer Straße / Werseweg“ Baugrundstücke für insgesamt 12 Doppelhäuser mit ca. 24 Wohneinheiten zu schaffen und diese planungsrechtlich festzusetzen. Zwischenzeitlich hat sich die Nachfrage nach Wohneigentum dahingehend geändert, dass vermehrt freistehende Einfamilienhäuser anstelle der geplanten Doppelhäuser vom Markt gewünscht werden. Um auf die geänderte Nachfrage angemessen reagieren zu können, wurde durch die Firma beta Eigenheim- und Grundstücksverwertungsgesellschaft mbH auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Grottkauer Straße / Werseweg“, in dem unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 Baugesetzbuch festgesetzt war, dass gemäß § 12 Absatz 3 Baugesetzbuch im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu verpflichtet hat, verzichtet.

Anstelle dessen wurde auf Antrag des Vorhabenträgers und in Abstimmung mit der Verwaltung durch den Stadtentwicklungsausschuss das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Grottkauer Straße / Werseweg“ gemäß § 2 Baugesetzbuch übergeleitet in die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55.1 „Grottkauer Straße / Werseweg“ und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55.1 „Grottkauer Straße / Werseweg“, die das Grundstück Flur 45, Nr. 482 umfasst, gemäß § 2 Baugesetzbuch beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 55.1 umfasst den sich aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergebenden Geltungsbereich und setzt die Planung an der Stelle fort, die sich aus der frühzeitigen Beteiligung ergeben hat.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 55.1 „Grottkauer Straße / Werseweg“ gemäß § 3 Absatz 2 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch kann direkt durchgeführt werden, da die Notwendigkeit der Beteiligung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch entfällt, weil das vormalige Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Grottkauer Straße / Werseweg“ die planerische Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55.1 „Grottkauer Straße / Werseweg“ bildete.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet das Grundstück Flur 45, Nr. 482 und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden vom Werseweg;
- im Osten vom Grundstück, Flur 45, Nr. 315;
- im Süden von der Grottkauer Straße;
- im Westen von den Grundstücken, Flur 45, Nr. 135, 427 und 133.

3. Aufhebung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 20.04.2005 den Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Werseweg“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB, der das Grundstück Flur 45, Nr. 482 umfasst, gefasst. Durch die Aufhebung wird das bisherige Baurecht Sondergebiet „großflächiger Handelsbetrieb nur Raumausstattung, Heimtextilien und Heimwerkerbedarf“, das durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt wird aufgehoben, um die Fläche einer Nutzung als Wohnbaufläche und öffentliche Grünfläche zuführen zu können.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit dem 12.07.2003 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Beckum stellt für den Bereich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Grottkauer Straße / Werseweg“ Sonderbaufläche „Großflächiger Handelsbetrieb“ dar.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird diese Darstellung in „Wohnbaufläche“ geändert. In Verbindung hiermit erfolgt die Ausweisung eines Grünstreifens entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zum Werseweg. Es wird hierdurch erreicht, dass der Übergang zu dem nördlich gelegenen Außenbereich gesichert bzw. entwickelt werden kann. Mit Verfügung vom 27.10.2004 hat die Bezirksregierung der vorgesehenen Planung zugestimmt.

5. Städtebauliches Konzept

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 55.1 wird im Wesentlichen als allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern überplant und soll die Errichtung von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern ermöglichen.

Im Norden des Plangebietes wird entlang des Werseweges ein öffentlicher Grünstreifen als Übergang zur freien Landschaft hin festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird, wenn nur Doppelhäuser errichtet werden, voraussichtlich teilweise überschritten. Diese voraussichtliche Überschreitung ergibt sich aus der Länge der Garagenzufahrten von 8 – 9 m, die bewusst gewählt wurde, um die Garagen so anordnen zu können, dass die seitliche Belichtung der Wohngebäude im Erdgeschoss gewährleistet werden kann.

Um die Errichtung von Gebäuden ohne Keller, jedoch mit ebenerdiger Abstellmöglichkeit zu ermöglichen, sind die festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports in einer maximalen Länge von 9 m festgesetzt. Bei Nutzung der vorgenannten Möglichkeit wird die zulässige Grundflächenzahl überschritten. Deshalb wird festgesetzt, dass die nach § 19 Absatz 4 BauNVO zulässige Grundfläche bei Doppelhäusern für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 75 von Hundert

überschritten werden darf.

Der Bebauungsplan setzt im nördlichen Plangebiet einen öffentlich, gewidmeten Grünstreifen, der mit der Bezirksregierung Münster abgestimmt wurde, fest. Diese Fläche verringert deutlich die vormalige Sondergebietsfläche und führt dazu, dass manche zukünftige Grundstücke relativ klein ausfallen und hierdurch in Bezug auf die anrechenbare Grundstücksfläche der geplanten Bauvorhaben für den Nachweis der Grundflächenzahl Überschreitungen möglich sind. Deshalb wurde die vorgenannte Festsetzung bzgl. der Überschreitung der Grundflächenzahl getroffen. Würde die Fläche in die Berechnung der Grundflächenzahl einbezogen, könnte die GRZ von 0,4 eingehalten werden.

6. Erschließung

6.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Grottkauer Straße an das innerörtliche Straßennetz angeschlossen. Eine fußläufige Verbindung in Richtung Norden stellt die Anbindung an die in nächster Nähe gelegenen Naherholungsbereiche sicher. Der südlich angrenzende Fußgängerweg an der Grottkauer Straße wird im Rahmen der Erschließung erweitert und in einer Mindestbreite von 1,30 m ausgebaut. Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes wird aus dem Flurstück 482 ein im Mittel ca. 60 cm breiter Streifen für die Erweiterung des Fußgängerweges benötigt, für den herzustellenden und an die Stadt zu übertragenden Fußweges benötigt.

6.2 Innere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt mit Ausnahme der direkt an der Grottkauer Straße liegenden Grundstücke über eine Erschließungsstraße die mit einem Wendehammer ausgebildet wird. Die Herstellung aller für die Erschließung notwendigen Anlagen (Verkehrflächen, Entwässerung etc.) wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 Absatz 1 Baugesetzbuch mit der Fa. beta Eigenheim- und Grundstücksverwertungsgesellschaft, vereinbart. Die als Mischverkehrsfläche gestaltete, nach der Herstellung öffentlich zu widmende Erschließungsanlage wird an die Grottkauer Straße angeschlossen und entwickelt sich in nördlicher Richtung in das Plangebiet.

Zwischen dem Wendehammer der Erschließungsstraße und dem Werseweg ist eine fußläufige Wegeanbindung vorgesehen. Für die Erschließung der nicht unmittelbar an der Grottkauer Straße bzw. der neuen Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke werden zusätzlich öffentliche Erschließungstichwege angelegt. In der öffentlichen Erschließungsanlage sind fünf öffentliche Parkflächen vorgesehen. Der private ruhende Verkehr ist auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Die Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports ist so festgesetzt, dass die Zuwegung als weiterer privater Stellplatz genutzt werden kann.

Entlang der Grottkauer Straße wird der straßenbegleitende Fußweg in einer verkehrssicheren Breite angelegt.

7. Öffentliche und private Grünflächen

Der Bebauungsplan Nr. 55.1 sieht im nördlichen Plangebiet einen öffentlich gewidmeten Grünstreifen vor, der mit der Bezirksregierung Münster abgestimmt wurde. Die Ausbildung dieses Grünstreifens sichert die Fortsetzung der vorhandenen, naturräumlichen Fassung des Werseweges im Bereich des Bebauungsplans. Im Bereich der Verkehrsflächen der Erschließungsstraße sind aus gestalterischen Gründen Einzelbaum-Anpflanzungen vorgesehen.

8. Entwässerung des Plangebiets

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in den Hauptleitungssammler zur Kläranlage Beckum eingeleitet. Das Regenwasser wird nach Rückhaltung in den Regenwasserkanal im Werseweg und über diesen in die Werse eingeleitet. Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse scheidet eine Versickerung der unbelasteten Niederschlagswassers auf den einzelnen zukünftigen Baugrundstücken im geplanten Wohngebiet aus. Das Regenwasser wird dem § 51 a Landeswassergesetz gemäß, ortsnah in ein Gewässer, hier die Werse eingeleitet. Die geplante Kanalisation wird im Freispielgefälle erstellt.

8.1 Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird in einem Regenwasserkanal in der Planstraße gesammelt und von dort aus dem vorhandenen Regenwasserkanal im Werseweg zugeführt. Die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 WHG für die Einleitung der Regenwässer in die Werse wird beantragt.

Die Entwässerung orientiert sich an dem vorhanden Geländefälle von rd. 3,00 m von der Grottkauer Straße in Richtung Norden zum Werseweg hin.

8.2 Schmutzwasser

Die Schmutzabwässer aus dem Plangebiet werden in den Hauptzuleitungssammler, der im Grünstreifen am Werseweg liegt, zur städtischen Kläranlage Beckum geleitet. Die zukünftigen Grundstücke die direkt an der Grottkauer Straße liegen werden in den dort vorhandenen Schmutzwasserkanal eingeleitet.

9. Altlasten

Die Fläche Flur 45, Nr. 482 (ehemals Fa. Elektra bzw. im Nachgang Fa Deemo) – die gleichzeitig das Plangebiet umfasst - wird mit der Flächennummer 18914 im Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen des Kreises Warendorf geführt. Deshalb wird das Plangebiet gemäß § 9 Abs. 5 BauGB mit dem Planzeichen „Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ umgrenzt.

Das Ingenieurbüro für Geotechnik und Baustoffprüfung GmbH Urbanski & Versmold war mit der Erstellung eines Altlastenbaugrund- und Versickerungsgutachten beauftragt. In dem ergänzenden Gutachten vom 17.04.2007 wird auf der Seite 3 in der Zusammenfassung dargelegt:

„Bei den ergänzenden Boden- und Bodenluftuntersuchungen waren organoleptisch keine Auffälligkeiten ermittelt. Zudem war keine Belastung der Bodenluft festzustellen. Gegen den Rückbau der vorhandenen Gebäude bestehen aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken.“

Folgende Festsetzung ist als textliche Festsetzung in den Plan aufgenommen:

„1. Die auf dem Betriebsgelände Flurstück 482 festgestellten Bodenverunreinigungen sind im Zuge des Abbruchs des gesamten Betriebsgeländes unter gutachterlicher Aufsicht und nach vorheriger Abstimmung mit dem Kreis –Amt für Umweltschutz- unter der Beachtung der boden- und wasserrechtlichen Belange zu sanieren.“

2. Der Abriss und der Rückbau der oberirdischen und unterirdischen Anlagenteile sowie die Festlegung des Entsorgungsweges hat unter gutachterlicher Aufsicht nach vorheriger Abstimmung mit dem Kreis –Amt für Umweltschutz- zu erfolgen.“

10. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebiets und der Bedeutung des inneren und äußeren Erschließungssystems sind keine besonderen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

11. Umweltbericht (Zusammenfassung)

Das Büro öKon GmbH in Münster hat einen Umweltberichtes erstellt, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist. Nachfolgend erfolgt eine Zusammenfassung dieses Umweltberichts.

Im Westen des Stadtgebietes von Beckum befindet sich zwischen der „Grottkauer Straße“ und dem „Werseweg“ ein Sondergebiet für einen großflächigen Handelsbetrieb. Für das Gelände des sich in der Aufhebung befindenden Bebauungsplans Nr. 55 wird der Flächennutzungsplan der Stadt Beckum geändert und der Bebauungsplan Nr. 55.1 „Grottkauer Straße/Werseweg“ aufgestellt. In dem Gebiet sollen Wohnhäuser mit dazugehörigen Nutzgärten, Garagen und Zufahrten errichtet werden. Das Plangebiet südlich des Wersegrünzugs wird überwiegend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der nördliche Randbereich in Nachbarschaft zum Wersegrünzug wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 0,7 ha.

Der Umweltbericht beschreibt die Auswirkungen der Planung auf die gesetzlich definierten Schutzgüter.

Die vorhandenen Hallen werden abgerissen und das Firmengelände sowie das Nachbargrundstück mit Wohnhäusern bebaut. Insgesamt nimmt die Versiegelung gegenüber dem bisherigen Zustand ab. Durch den Erhalt der Hecken am Werseweg und die entsprechende Gestaltung der öffentlichen Grünflächen wird der Bereich zur Werseniederung hin eingebunden.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen umfassen

- Inanspruchnahme von geringwertigen Biotopen (Reduzierung der Versiegelung),
- weitgehender Erhalt der Heckenstrukturen,
- Gestaltung der öffentlichen Grünflächen mit heimischen Laubgehölzen.

Das Schmutzwasser wird dem vorhandenen Hauptsammler nördlich des Werseweges zugeführt, das Niederschlagswasser über den Regenwasserkanal im Bereich des Werseweges abgeleitet.

Die Ergebnisse dieses Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 55.1 „Grottkauer Straße/Werseweg“ zeigen, dass nach Umsetzung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

Stadt Beckum
Der Bürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
August 2008