

STADT BECKUM

DER BÜRGERMEISTER



2. Änderung
des Flächennutzungsplanes der
Stadt Beckum
für den Bereich
des Bebauungsplanes Nr. 55
"Am Werseweg"
Begründung

gemäß § 5 Absatz 5 Baugesetzbuch

Herausgeber:

Fachdienst Stadtplanung

Stand: August 2008

Planungsanlass

Im Bereich zwischen dem Werseweg und der Grottkauer Straße wird im seit dem 12.07.2003 wirksamen Flächennutzungsplan die Sonderbaufläche „Großflächiger Handelsbetrieb – nur Raumausstattung; Heimtextilien und Heimwerkerbedarf Bruttogeschossfläche max. 3.900 qm“ der ehemaligen Firma Deemo dargestellt, die im Jahr 2003 ihren Betrieb eingestellt hat.

Der seit 1989 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 55 „Am Werseweg“ setzt das Sondergebiet für einen großflächigen Handelsbetrieb „nur Raumausstattung, Heimtextilien und Heimwerkerbedarf“ fest.

Der Eigentümer hat versucht entsprechende Nachnutzungsmöglichkeiten zu finden. Da sich dies nicht realisieren ließ, wurde durch ihn die endgültige Entscheidung gefasst, die Handelsnutzung aufzugeben und das fast 7.000 qm große Grundstück Flur 45, Nr. 482 als Wohnbaufläche zu nutzen.

Die Stadt Beckum hat im April 2004 eine Anfrage an die Bezirksregierung Münster zur Änderung des Flächennutzungsplanes von „Sonderbaufläche großflächiger Handelsbetrieb“ in „Wohnbaufläche“ am Werseweg gestellt. Diese Anfrage wurde seitens der Bezirksregierung Münster positiv bewertet.

Mit dieser Änderung lassen sich verschiedene städtebauliche Probleme vor Ort bewältigen. Bei dem Grundstück Flur 45, Nr. 482 handelt es sich um den Standort der ehemaligen Fabrik Beckum Elektra. Nach dem diese den Standort Beckum aufgegeben hatte und eine weitere gewerbliche Nutzung in diesem Bereich aufgrund der Nähe der angrenzenden Wohnbebauung bauordnungsrechtlich nicht möglich war, wurde der damals seit 1979 wirksame Flächennutzungsplan geändert. Im Rahmen der 9. Änderung wurde dann die Sonderbaufläche „Großflächiger Handelsbetrieb – nur Raumausstattung; Heimtextilien und Heimwerkerbedarf Bruttogeschossfläche max. 3.900 qm“ dargestellt.

Die derzeitige Sonderbaufläche soll nunmehr durch die 2. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes auf Dauer in eine siedlungsstrukturell eingebundene Wohnnutzung umgewandelt werden. Dies trägt zur Verbesserung des Stadtbildes in der Umgebung der Siedlung an der Grottkauer Straße bei. Der Übergang in den Freiraum zur Werse wird durch eine darzustellende Grünzone entlang des Werseweges erreicht. Im Rahmen der Umplanung der Nutzung und dem Abriss der aufstehenden Hallen ist eine Altlastenerkundung des Grundstückes Flur 45, Nr. 482 durchzuführen und gegebenenfalls die Beseitigung auszuführen.

Änderungsinhalte

Um Planungssicherheit zu erlangen hat die Firma beta Eigenheim GmbH mit Schreiben vom 02.12.2004 den Antrag an den Rat gestellt den Flächennutzungsplan im Bereich Sonderbaufläche „Großflächiger Handelsbetrieb“ in „Wohnbaufläche“ zu ändern, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 55 aufzuheben und gleichzeitig einem Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zuzustimmen.

Geplant ist die Schaffung einer Wohnbaufläche, auf der der Neubau von 24 Einfamilienwohnhäusern in Doppelhausbauweise realisiert werden kann.

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates hat am 20.04.2005 die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes „Werseweg/Grottkauer Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die dargestellte Sonderbaufläche „Großflächiger Handelsbetrieb – nur Raumausstattung; Heimtextilien und Heimwerkerbedarf Bruttogeschossfläche max. 3.900 qm“ in „Wohnbaufläche“ geändert werden. Zur

Einbindung in die freie Landschaft wird entlang des Werseweges eine öffentliche Grünfläche dargestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom Eigentümer des Grundstückes Flur 45, Nr. 315 der Antrag auf Einbeziehung in die Planung gestellt. Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll dieses Grundstück mit in die Überplanung als Wohnbaufläche einzubeziehen. Das Grundstück wird zzt. gärtnerisch genutzt und ist im wirksamen Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellt. Es ist wiederholt gegenüber der Stadt der Wunsch geäußert worden dieses Grundstück als Wohnbaugrundstück zu nutzen. Aufgrund der Lage direkt neben einem großflächigem Handelsbetrieb und möglichen Konflikten konnte diesem Ansinnen nicht gefolgt werden. Der nördliche Bereich des Grundstückes soll in den darzustellenden Grünzug einbezogen werden. Der südliche, in Richtung Grottkauer Straße liegende Bereich des Grundstückes soll als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke Flur 45, Nr. 482 und 315, und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden vom Werseweg;

im Osten von der westlichen Grenze des Grundstückes Flur 45, Nr. 502;

im Süden von der Grottkauer Straße;

im Westen von der Flur 45, Flurstücke 133, 427 und 135.

Umweltbericht

Im Rahmen der 2. Änderung des FNP ist gemäß § 2 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, die in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wird. Der Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf der Grundlage des für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Grottkauer Straße / Werseweg“ vorliegenden Umweltberichtes erarbeitet und ist Bestandteil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung.

Veranlassung und Aufgabenstellung

Die Sonderbaufläche „Großflächiger Handelsbetrieb – nur Raumausstattung; Heimtextilien und Heimwerkerbedarf Bruttogeschossfläche max. 3.900 qm, „der ehemaligen Firma Deemo, zwischen dem Werseweg und der Grottkauer Straße, soll als Wohnbaufläche genutzt werden.

Da die vorgesehene Nutzung als Wohnbaufläche sich nicht aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelbar ist, wird parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Für alle Bauleitplanungsvorhaben ist nach der Verabschiedung des neuen Baugesetzbuchs am 23. September 2004 die generelle Durchführung einer Umweltprüfung vorgeschrieben (§ 2 (4) BauGB). Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln. Sie stellt dabei ein Prüfverfahren dar, in das die Anforderungen der Eingriffsregelung und ggf. der FFH-Verträglichkeit integriert werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht dargelegt und bewertet. Der Umweltbericht bildet damit gemäß § 2a BauGB einen Teil der Planbegründung und ist bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Grundlage für die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ist der Entwurf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Beckum.

Vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Sonderbaufläche „Großflächiger Handelsbetrieb – nur Raumausstattung; Heimtextilien und Heimwerkerbedarf Bruttogeschossfläche max. 3.900 qm“

Die vorgesehene Planänderung bezieht sich auf die Sonderbaufläche zwischen dem Werseweg und der Grottkauer Straße –ehemals Firma Deemo- mit einer Größe von ca. 0,7 ha. Geplant ist die Änderung der bestehenden Flächenausweisung Sonderbaufläche zukünftig als Wohnbaufläche darzustellen.

Fachplanerische Vorgaben und vorhandene Umweltsituation

Fachplanungen

Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland (Stand: 06.12.1999) ist die zur Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehene Fläche Teil eines Wohnsiedlungsbereichs.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Beckum ist die zwischen dem „Werseweg“ und der Grottkauer Straße liegende Fläche als Sonderbaufläche ausgewiesen. Ausweisungen als Wohnbaufläche befinden sich in der direkten Umgebung des Planungsgebietes. Für die zur Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehene Fläche selbst besteht die Festsetzung Sonderbaufläche „Großflächiger Handelsbetrieb – nur Raumausstattung; Heimtextilien und Heimwerkerbedarf Bruttogeschossfläche max. 3.900 qm“.

Nördlich der ausgewiesenen Wohnbauflächen an der „Grottkauer Straße“ sowie der Sonderbaufläche Großflächiger Handelsbetrieb sind im Flächennutzungsplan große Bereiche als öffentliche Grünflächen dargestellt.

Das Plangebiet liegt im baulichen Innenbereich. Naturschutzrechtlich ausgewiesene Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Vorhandene Umweltsituation

Bezogen auf die zu untersuchenden umweltrelevanten Schutzgüter weist die Fläche folgende Merkmale auf:

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Rand von Beckum. Wohnbebauung umgibt das Plangebiet im Westen und Süden. Der Werseweg bildet die nördliche Grenze und an diesen grenzt die öffentliche Grünfläche. Östlich grenzt eine Fläche für Wald an. Im Flächennutzungsplan sind diese Flächen entsprechend ausgewiesen.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Bei der zur Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine versiegelte Sonderbaufläche. Gehölzstrukturen begrenzen diese Fläche. Die Bedeutung der Fläche wird für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen unter Berücksichtigung ihrer intensiven Nutzung und Versiegelung als insgesamt nachrangig eingestuft.

Schutzgut Boden

Der Bodentyp im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans besteht aus Gley-Braunerde, stellenweise Pseudogley-Braunerde und weist, bedingt durch sein Ausgangsgestein eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit und Niederschlagsrückhaltefunktion auf. Die landwirtschaftliche Nutzungseignung ist aufgrund der Versiegelung und Bodenverdichtung durch derzeitige und frühere Eingriffe nicht gegeben. Diese wiederherzustellen hieße aufstehende Gebäude abzureißen, den Boden eventuell auszukoffern und wieder aufzulockern.

Die Fläche Flur 45, Nr. 482 wird mit der Flächennummer 18914 im Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen des Kreises Warendorf geführt. Bis zur endgültigen Feststellung, dass ein Altlastenverdacht nicht vorliegt, wurde deshalb das Grundstück gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im sich in der Aufstellung befindenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Werseweg“ mit dem Planzeichen „Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ ausgewiesen. Zusätzlich wurde folgende 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.“

Wasser

Unter Berücksichtigung der existierenden großflächigen Versiegelung hat das Plangebiet insgesamt eine nachrangige Bedeutung in Bezug auf die Grundwasserneubildung und eine Nutzung des Grundwassers. Die beabsichtigte Wohnbebauung wird zu einer Minimierung der bisherigen Versiegelung und somit zur Aufwertung der derzeitigen Bodenfunktion führen.

Klima und Luft

Die betreffende Fläche wird in ihrem gegenwärtigen Zustand und unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung sowie der unmittelbaren Umgebung dem Klimatop der Siedlungsflächen zugeordnet. Insgesamt nimmt der Grad der Versiegelung durch die geplante Wohnbebauung ab. Relevante Änderungen sind nicht zu erwarten. Der Luftaustausch zwischen den im Norden angrenzenden Freiflächen und den Wohnbauflächen wird sich nicht verringern.

Schutzgut Landschaft

Die zur Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehene derzeitige Sonderbaufläche liegt am Siedlungsrand und ist von Wohnbebauung, Wald und Grünfläche umgeben.

Umweltrelevanz der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans

Im Vergleich der wesentlichen Wirkfaktoren zwischen der bestehenden und den geplanten Festsetzungen des Flächennutzungsplanes, wird im Ergebnis der Gegenüberstellung deutlich, dass die vorgesehene Planänderung gegenüber den bisherigen Darstellungen zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führt.

Die Änderung der Flächennutzung von Sonderbaufläche in Wohnbaufläche verhält sich in Bezug auf die Umweltwirkungen weitestgehend neutral. In beiden Fällen kommt es zu erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch die Überbauung und Versiegelung von Bodenflächen sowie dem Verlust von Grundwasserneubildungsflächen. Das Höchstmaß der anzunehmenden Versiegelungsfläche mit einer Grundflächenzahl von 0,8 bei der Sonderbaufläche und einem Höchstmaß von 0,6 inklusive der maximal zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen und Stellplätze bei der Wohnbaufläche führt eher zu einer Entspannung der Umweltrelevanz. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes geben diesbezüglich keinen Hinweis für die Prognose der Umweltauswirkungen.

Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter sind in der vorhandenen landschaftlichen Situation (intensiv genutzter Landschaftsraum mit hoher Vorbelastung) durchweg von nachrangiger Erheblichkeit und können durch Minderungsmaßnahmen wie z.B. die Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen minimiert werden. Verbleibende Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch die ökologische Aufwertung bisher baulich intensiv genutzter Landschaftsteile durch Extensivierungs- und Gestaltungsmaßnahmen kompensiert.

Mit der vorgesehenen Schaffung von Wohnbauflächen wird das Verkehrsaufkommen im Bereich der Grottkauer Straße leicht zu- und aufgrund der im Bereich des Werseweges wegfallenden Zufahrt leicht abnehmen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden aufgrund der zu erwartenden Entsiegelung sowie der Schaffung des mit der Bezirksregierung abgestimmten Grünzuges im Norden des Plangebiets nicht notwendig, da sich die Planung innerhalb des Plangebietes selbst ausgleicht. Eine konkrete Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes zur verbindlichen Bauleitplanung.

Wesentliche Umweltauswirkungen und Eingriffsminderung

Die Änderung der vorgesehenen Nutzungsumwidmung von einer Sonderbaufläche in eine Wohnbaufläche verhält sich in Bezug auf die Umweltwirkungen neutral bis leicht positiv. Die Schutzgüter Boden und Wasser sind durch die Überbauung und Versiegelung von Bodenflächen bereits im Rahmen der Errichtung der ehemaligen Firma Beckum Elektra und später dann durch die Nutzung und Erweiterung der Firma Deemo stark beeinträchtigt worden. Durch die Nutzung als Wohnbaufläche ist eher mit einer Entspannung für die Schutzgüter Boden und Wasser zu rechnen. Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter sind in der vorhandenen baulichen Situation (hohe Versiegelung) durchweg von nachrangiger Erheblichkeit und können durch Minderungsmaßnahmen wie z.B. die Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen minimiert werden. Verbleibende Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch die Herrichtung des Grünzuges im Norden des Plangebiets kompensiert.

Maßnahmen zur Kompensation erheblicher Eingriffe

Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können im Bereich des geplanten Grünzuges durchgeführt werden. Eine konkrete Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes zur verbindlichen Bauleitplanung.

Stadt Beckum

Stadtplanungsamt im Oktober 2006

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde in der Zeit vom 27.06.2005 bis einschließlich 08.07.2005 durchgeführt.

Anregungen hierzu wurden nicht vorgetragen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Frist bis zum 22.12.2006 gemäß § 4 Absatz 1 BauGB um eine frühzeitige Stellungnahme sowie um Angaben zum Detaillierungsgrad und zum Umfang der Umweltprüfung gebeten.

Mit Schreiben vom 18.12.2006 hat der Kreis Warendorf mitgeteilt, dass ihm für einen Teil der überplanten Fläche Anhaltspunkte für das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen durch den früheren Betrieb der Firma Elektra-Beckum vorliegen.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Grottkauer Straße / Werseweg“ wurden durch den Vorhabenträger diese Anhaltspunkte für das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen intensiv recherchiert. Hierbei sind drei Raumzonen innerhalb der Gesamtgebäudestruktur lokalisiert worden, in denen in der ersten Nutzungsperiode der Gebäude Farbspritzräume ausgebildet waren, in denen Spritz- und Tränkgänge durchgeführt wurden. Ferner sind Standorte für unter- und oberirdisch verlegte Öllagertanks ermittelt worden. Das Ergebnis der Recherche ist schriftlich niedergelegt, die Standorte der Risikobereiche dargestellt worden. Das Amt für Umweltschutz des Kreises Warendorf hat die Recherche überprüft und gemeinsam mit dem Eigentümer eine zusätzliche örtliche Begehung durchgeführt. Hiernach sind durch das Ingenieurbüro Urbanski und Vermold unter Hinzuziehung des Umweltlabors ACB GmbH zusätzlich drei Sondierungen im Bereich der vermuteten bzw. vorhandenen Spritz- und Tränkräume vorgenommen und Entnahmen von Bodenproben durchgeführt worden. Mit Datum vom 17.04.2007 sind die Ergebnisse durch das Ingenieurbüro Urbanski & Vermold dokumentiert worden. Die Zusammenfassung hieraus lautet: „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.“

Aufgrund der erst im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Entfernen des erdverlegten, gereinigten und verfüllten ehemaligen Öltanks und der damit erst möglichen Untersuchung des Bodenumfeldes erfolgt eine Darstellung in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes als Altstandort.

Stadt Beckum

Fachdienst Stadtplanung

August 2007

Redaktionelle Änderungen:

Der Vorhabenträger hat im August 2008 den Antrag zur Überleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Grottkauer Straße / Werseweg“ in einen Angebotsbauungsplan gestellt.

Dadurch werden verschiedene redaktionelle Änderungen der Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Innerhalb des Textteils werden an den Stellen Änderungen vorgenommen, in denen aktuell auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bezug genommen wird.

Der Umweltbericht, der vom Eigentümer des Grundstückes Flur 45, Flurstück 482 im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Auftrag gegeben wurde, wird bzgl. des Angebotsbauungsplan „Grottkauer Straße / Werseweg“ fortgeschrieben. Insbesondere die Passagen in den Bezug auf das Grundstück Flur 45, Flurstück 315 genommen wird, sind nunmehr größtenteils nicht mehr notwendig.

Der Verzicht auf Einbeziehung des Grundstückes Flur 45, Flurstück 315 durch den Eigentümer in die Planung wird in den Text eingearbeitet. 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 dazu entschieden, den Antrag auf Einbeziehung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, zurückzuziehen. Das Grundstück wurde aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Grottkauer Straße / Werseweg“ wieder herausgenommen und muss somit auch nicht mehr im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes bearbeitet werden.

Somit beinhaltet das Plangebiet nunmehr das Grundstück Flur 45, Nr. 482 und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden vom Werseweg;

im Osten von der westlichen Grenze des Grundstückes Flur 45, Nr. 315;

im Süden von der Grottkauer Straße;

im Westen von der Flur 45, Flurstücke 133, 427 und 135.

Stadt Beckum

Fachdienst Stadtplanung

August 2008