



**4. vereinfachte Änderung des  
Bebauungsplans Nr. N 67  
„Vellerner Straße“**

**Begründung**  
gemäß § 9 (8) BauGB

## 1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. N 67 „Vellerner Straße“ ist seit September 2000 rechtsverbindlich. Das Plangebiet liegt im Südosten des Ortsteiles Neubeckum.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes Nr. N 67 ist es, ein Wohngebiet im Ortsteil Neubeckum zu realisieren, welches die Nachfrage nach Wohnraum auf verschiedene Weise zufrieden stellt. Dabei sollte zum einen eine Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sowie auch Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wurde zunächst als 1. Erschließungsabschnitt die Planstraße B –Lupinenstraße- mit den hieran anschließenden Wohnquartieren erschlossen. Dieser erste (östliche) Erschließungsabschnitt ist mittlerweile zu ca. 80 % bebaut.

Wie schon an anderer Stelle des Bebauungsplanes ist auch nördlich des Kornblumenweges das „allgemeine Wohngebiet“ WA 5 festgesetzt, welches eine zwingende Zweigeschossigkeit mit Tiefgaragen für Mehrfamilienhausbebauung vorsieht.

Ursprünglich ist diese Festsetzung zur Erreichung des städtebaulichen Zieles der Verdichtung des Wohnquartiers mit mindestens 300 Wohneinheiten auf Grundlage des seinerzeit durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs getroffen worden.

Aufgrund wandelnder Rahmenbedingungen und der demografischen Entwicklung ist die Nachfrage nach Geschosswohnungsbau in dieser Form nicht mehr gegeben. Inzwischen hat der Betreiber des in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Seniorenzentrum „St. Anna“ bekundet das Grundstück mit ergänzenden Wohnnutzungen mit ggf. erforderlicher Pflege für ältere Menschen zu bebauen. Demnach sind zwei Gebäude vorgesehen, in denen sowohl Hausgemeinschaften wie auch einzelne Wohnungen geplant sind.

## 2. Geltungsbereich



Übersichtsplan, ohne Maßstab; Geobasisdaten: Kreis Warendorf

Die 4. vereinfachte Änderung umfasst das 2997 m<sup>2</sup> große Grundstück

Flur 311, Flurstück 269 und wird

- Im Norden durch die öffentliche Grünfläche südlich der Vellerner Straße,
- im Osten durch eine öffentliche Grünfläche und das Grundstück Flur 311, Flurstück 357,
- im Süden durch den Kornblumenweg und
- im Westen durch die Lupinenstraße.

begrenzt.

### 3. Änderungsinhalte

Im Rahmen der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes soll nunmehr aus vorgenannten Gründen eine Plananpassung durchgeführt werden. Es sollen für die nördlich des Kornblumenweges vorgesehene Bauzeile die überbaubaren Flächen des allgemeinen Wohngebiets an die neuen Erfordernisse angepasst und die Geschossflächenzahl entsprechend der geplanten Nutzung erhöht werden.

Die bislang durchgängig festgesetzte und 12 m Tiefe überbaubare Fläche wird im Rahmen der vereinfachten Änderung in zwei Bauflächen unterteilt. Um dabei den Ansprüchen an ein seniorengerechtes Wohnen mit Betreuung zu ermöglichen werden die überbaubaren Flächen mit einer größeren Bautiefe versehen. Die überbaubaren Flächen orientieren sich hierbei an den geplanten Gebäudekörpern. Sollten aus brandschutztechnischen Gründen Überschreitungen erforderlich werden, so können hierzu die überbaubaren Flächen ausnahmsweise überschritten werden.

Für die geplante Nutzung wird die bislang im WA 5 festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 auf die nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) maximal zulässige GFZ von 1,2 festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt für das neu festgesetzte allgemeine Wohngebiet WA 8 mit 0,4 unverändert. Durch die geringfügige Erhöhung der GFZ sind keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten, da auch in direkter Nachbarschaft an der Lupinenstraße im WA 6 für soziale Nutzungen eine GFZ in gleicher Größenordnung bereits zulässig ist.

Ergänzend zu den Änderungen bzgl. der überbaubaren Flächen und des Maßes der baulichen Nutzung wird weiterhin auf die bislang festgesetzte Tiefgarage verzichtet. Durch den geringeren Stellplatzbedarf für betreutes Wohnen können die erforderlichen Stellplätze künftig innerhalb einer neu festgesetzten Stellplatzfläche oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Aufgrund der neu festgesetzten größeren Bautiefe im westlichen Bereich der 4. vereinfachten Änderung wäre auch ohne gesonderte Festsetzung hier eine Tiefgarage möglich.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese vereinfachte Änderung nicht berührt. Die weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden durch diese vereinfachte Änderung ebenfalls nicht berührt und behalten ihre Rechtsverbindlichkeit.

Die Erschließung der Grundstücke im Änderungsbereich ist über den Kornblumenweg und durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. N 67 bilanziert und ausgeglichen worden und werden durch die vereinfachte Änderung nicht beeinträchtigt.

#### **4. Vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch**

Die Aufstellung der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 67 „Vellerner Straße“ erfolgt gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13 BauGB.

Der Beschluss des Entwurfes und zur Offenlegung der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 67 „Vellerner Straße“ erfolgt gemäß § 13 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB.

Die vereinfachte Änderung wird gem. § 3 (2) BauGB nach vorheriger amtlicher Bekanntmachung öffentlich ausgelegt.

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, Fachdienst Stadtplanung, im August 2008

Im Auftrag:

*gez.*

(Bzdok)