



Federführung: Fachbereich Stadtplanung und Wirtschaftsförderung

## Vorlage

Auskunft erteilt: Herr Herbst  
Telefon: 02521 29-170

2009/0015  
öffentlich

## **2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 55 "Am Werseweg"**

### **Beschlüsse über die im Verfahren eingegangenen Anregungen Beschluss der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes**

#### **Beratungsfolge:**

24.03.2009	Stadtentwicklungsausschuss	Beratung
26.03.2009	Rat	Entscheidung

#### **Beschlussvorschlag:**

##### **Sachentscheidung**

##### 1. Anregungen gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) keine Anregungen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes eingegangen sind.

Über die zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB eingegangenen Anregungen wird beschlossen, wie in der Anlage 1 zur Vorlage behandelt (siehe dazu auch die Vorlage 0663/2007).

##### 2. Anregung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB der Öffentlichkeit

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB keine Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes eingegangen sind.

##### 3. Anregung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB des Kreises Warendorf (Eingang 14.10.2008 – siehe Anlage 2 zur Vorlage)

Der Anregung des Kreises Warendorf wird gefolgt und in der Begründung wird im Absatz „Schutzgut Boden“ der bisher zitiert Festsetzungstext gestrichen und durch den nachfolgenden ersetzt:

1. Zur Kontrolle der Einhaltung der für Wohngebiete maßgebenden bodenschutzrechtlichen Prüfwerte ist nach Abschluss der Rückbau- bzw. Flächenherrichtungsmaßnahmen die Gesamtfläche (Flur 45, Nr. 482) von einem auf dem Gebiet des Bodenschutzes erfahrenen Gutachter in Abstimmung mit dem Kreis- Amt für Umweltschutz- repräsentativ zu beproben und hinsichtlich einer gefahrlosen Wohnnutzung abschließend zu beurteilen. Sofern hierbei Verunreinigungen festgestellt werden sollten, die einer uneingeschränkten Wohnbebauung entgegenstehen, sind diese in Abstimmung mit dem Umweltamt zu entsorgen. Sofern frühere Auffüllmassen im Plangebiet verbleiben sollen, sind diese hinsichtlich der bodenschutz- und abfallrechtlichen Relevanz ebenfalls zu beurteilen und falls erforderlich zu entsorgen.
2. Auf der Fläche befindet sich ein verfüllter, unterirdischer Heizöltank sowie eventuell eine Leichtstoffabscheideranlage. Im Zuge der Rückbaumaßnahmen ist in Abstimmung mit dem Kreis- Amt für Umweltschutz- unter gutachterlicher Begleitung die Lage und der Zustand der Altanlagen zu klären sowie die Sanierung der evtl. durch sie verursachten Bodenverunreinigungen durchzuführen.

#### 4. Beschluss gemäß § 6 BauGB

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Beckum im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Werseweg“ wird beschlossen. Die Begründung wird beschlossen.

Für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Beckum ist ein Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch erforderlich. Der Umweltbericht wird Bestandteil der Begründung. Die erforderlichen Angaben zum Monitoring gemäß § 4c Baugesetzbuch sind im Umweltbericht enthalten.

Der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Beckum wird nach der Genehmigung durch die Bezirksregierung eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Absatz 5 Baugesetzbuch zu jedermanns Einsicht beigefügt.

Die Änderung beinhaltet die Darstellung von Wohnbaufläche auf bisheriger Sonderbaufläche im Bereich Grottkauer Straße/Werseweg.

#### **Kosten/Folgekosten**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch das Verfahren derzeit keine Kosten und keine Folgekosten entstehen.

#### **Finanzierung**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Entscheidung momentan keine finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt hat.

#### **Begründung:**

##### **Rechtsgrundlagen**

Die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuchs erster Teil. Die einzelnen Rechtsgrundlagen sind in der Erläuterung und im Beschlussvorschlag genannt.

##### **Erläuterungen**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 20.04.2005 ist gemäß § 2 Absatz 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen worden.

Durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die dargestellte Sonderbaufläche „Großflächiger Handelsbetrieb – nur Raumausstattung und Heimtextilien und Heimwerkerbedarf“, Bruttogeschossfläche maximal 3.900 qm, in „Wohnbaufläche“ geändert werden. Zur Einbindung in die freie Landschaft wird entlang des Werseweges eine öffentliche Grünfläche dargestellt.

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 für einen Teil der überplanten Fläche Anhaltspunkte für das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen durch den früheren Betrieb der Firma Elektra-Beckum vorliegen.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB wurden nach der Beratung im Stadtentwicklungsausschuss am 16.08.2007 in den Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und in die Begründung eingearbeitet (siehe dazu auch Anlage 1).

Am 16.08.2007 hat der Stadtentwicklungsausschuss die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Aufgrund von Abstimmungsproblemen unter den privaten Akteuren, konnte zunächst für noch offene Probleme keine Lösung für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung gefunden werden. Dies führt zu einer Verzögerung der weiteren verfahrenstechnischen Bearbeitung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.

In der Zeit vom 15.09.2008 bis zum 15.10.2008 wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB durchgeführt. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde eine Frist zur Beantwortung bis zum 15.10.2008 gegeben. Gemäß § 4 Absatz 2 BauGB hat der Kreis Warendorf (Eingang 14.10.2008 – siehe Anlage 2) wie folgt Stellung genommen:

Da die im Bericht des Gutachterbüros Urbanski & Versmold dargestellten Ergebnisse von Bodenluftuntersuchungen keine abschließende bodenschutzrechtliche Bewertung zur geplanten Wohnbebauung ermöglichen, weil der Zustand unterirdischer Altanlagen sowie die bodenschutz- und abfallrechtliche Relevanz der eventuell im Plangebiet verbleibenden Altabfüllungen noch nicht vollständig geklärt wurde, wird angeregt, dass folgende Überarbeitung des im Absatz 5 „Schutzgut Boden“ zitierten Festsetzungstextes erfolgen sollte:

1. Zur Kontrolle der Einhaltung der für Wohngebiete maßgebenden bodenschutzrechtlichen Prüfwerte ist nach Abschluss der Rückbau- bzw. Flächenherrichtungsmaßnahmen die Gesamtfläche (Flur 45, Nr. 482) von einem auf dem Gebiet des Bodenschutzes erfahrenen Gutachters in Abstimmung mit dem Kreis- Amt für Umweltschutz- repräsentativ zu beproben und hinsichtlich einer gefahrlosen Wohnnutzung abschließend zu beurteilen. Sofern hierbei Verunreinigungen festgestellt werden sollten, die einer uneingeschränkten Wohnbebauung entgegenstehen, sind diese in Abstimmung mit dem Umweltamt zu entsorgen. Sofern frühere Auffüllmassen im Plangebiet verbleiben sollen, sind diese hinsichtlich der bodenschutz- und abfallrechtlichen Relevanz ebenfalls zu beurteilen und falls erforderlich zu entsorgen.
2. Auf der Fläche befindet sich ein verfüllter, unterirdischer Heizöltank sowie eventuell eine Leichtstoffabscheideranlage. Im Zuge der Rückbaumaßnahmen ist in Abstimmung mit dem Kreis- Amt für Umweltschutz- unter gutachterlicher Begleitung die Lage und der Zustand der Altanlagen zu klären sowie die Sanierung der evtl. durch sie verursachten Bodenverunreinigungen durchzuführen.

Weitere abwägungsrelevante Anregungen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange liegen nicht vor. Anregungen aus der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB sind nicht eingegangen. Der Beschlussvorschlag enthält Abwägungsvorschläge zu den vorliegenden Anregungen, über die einzeln zu entscheiden ist.

#### **Anlagen:**

Anlage 1: Anregungen gemäß § 4 Absatz 1 BauGB / Abwägung Stadtentwicklungsausschuss vom 16.08.2007

Anlage 2: Anregungen gemäß § 4 Absatz 2 BauGB des Kreises Warendorf vom 13.10.2008