



Federführung: Fachbereich Stadtplanung und Wirtschaftsförderung

## Vorlage

Auskunft erteilt: Herr Herbst  
Telefon: 02521 29-170

2009/0016  
öffentlich

### **Bebauungsplan Nr. 55.1 "Grottkauer Straße/Werseweg" Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Am Werseweg"**

### **Beschlüsse über die im Verfahren eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss gemäß § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch**

#### **Beratungsfolge:**

24.03.2009 Stadtentwicklungsausschuss  
26.03.2009 Rat

Beratung  
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 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Grottkauer Straße/Werseweg“ und zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Werseweg“ eingegangen sind.

Über die zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Grottkauer Straße/Werseweg“ und des daraus seit 2008 abgeleiteten Bebauungsplanes Nr. 55.1 „Grottkauer Straße/Werseweg“ 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 0665/2007).

##### 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55.1 „Grottkauer Straße/Werseweg“ und zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Werseweg“ 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 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.

Des Weiteren wird der Anregung des Kreises Warendorf gefolgt und unter den Hinweisen wird eingefügt:

In Anlehnung an § 64 Abs. 1 Landschaftsgesetz NRW ist die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüsch nur außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 01.10. eines Jahres vorzunehmen.

#### 4. Anregung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB der Kreispolizeibehörde Warendorf (Eingang 26.09.2008 – siehe Anlage 3 zur Vorlage)

Der Anregung die Grundstückeinfriedigungen auf max. 1,20 m zu begrenzen wird gefolgt. Die gestalterische Festsetzung Nr. 5 wird dahingehend geändert, dass die zulässige Heckenpflanzung auf 1,20 m begrenzt wird.

#### 5. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 55.1 „Grottkauer Straße/Werseweg“ wird beschlossen. Die Begründung wird beschlossen.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Werseweg“ wird beschlossen. Die Begründung wird beschlossen.

Für den Bebauungsplan Nr. 55.1 „Grottkauer Straße/Werseweg“ 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.

Dem Bebauungsplan Nr. 55.1 „Grottkauer Straße/Werseweg“ wird nach dem Satzungsbeschluss eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 Baugesetzbuch zu jedermanns Einsicht beigelegt.

Durch die Planung sollen die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf einer bisher gewerblich genutzten Fläche geschaffen werden.

#### **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 bzw. Aufhebung der Bebauungspläne erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuchs erster Teil. Die einzelnen Rechtsgrundlagen sind in der Erläuterung und im Beschlussvorschlag genannt.

##### **Erläuterungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55.1 „Grottkauer Straße/Werseweg“ 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Grottkauer Straße/Werseweg“ und die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Werseweg“ beschlossen worden.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Grottkauer Straße/Werseweg“ soll das „Allgemeine Wohngebiet“ in bis zu 2-geschossiger Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser auf dem Grundstück Flur 45, Nr. 482 festgesetzt werden.

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.

Am 16.08.2007 hat der Stadtentwicklungsausschuss die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beraten und beschlossen, dass die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Grottkauer Straße/Werseweg“ eingearbeitet werden sollen (siehe Anlage 1).

Aufgrund von Abstimmungsproblemen unter den privaten Akteuren, konnte zunächst für noch offene Probleme keine Lösung für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes gefunden werden. Dies führte zu einer Verzögerung der weiteren verfahrenstechnischen Bearbeitung der Bauleitpläne.

In seiner Sitzung am 19.08.2008 hat der Stadtentwicklungsausschuss die Überleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Grottkauer Straße/Werseweg“ in die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55.1 „Grottkauer Straße/Werseweg“ und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 55.1 „Grottkauer Straße/Werseweg“ und der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Werseweg“ beschlossen. 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 Frist zur Beantwortung bis zum 15.10.2008 gegeben.

Gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch sind dabei folgende Anregungen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen:

1. Kreis Warendorf (Eingang 14.10.2008 – siehe Anlage 2)

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.

Des Weiteren wird durch den Kreis Warendorf angeregt unter den Hinweisen folgende Bestimmung aufzunehmen:

In Anlehnung an § 64 Absatz 1 Landschaftsgesetz NRW ist die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüsch nur außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 01.10. eines Jahres vorzunehmen.

2. Kreispolizeibehörde Warendorf (Eingang 26.09.2008 – siehe Anlage 3)

Die Kreispolizeibehörde bewertet den Bebauungsplan aus kriminalpräventiver Sicht und regt aus die-

ser Sicht die Begrenzung der Grundstückseinfriedigungen auf eine Höhe von maximal 1,20 m an, da hierdurch eine ausreichende Einsehbarkeit dauerhaft gewährleistet werden kann.

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  
16.08.2007

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

Anlage 3: Anregung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB Kreispolizeibehörde Warendorf vom 24.09.2008