

**Übersicht über das Ergebnis der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- abwägungsrelevante Stellungnahmen -**

Kurzfassung der Anregungen und Bedenken	Stellungnahme zu Anregungen und Bedenken
<p>1. Deutsche Telekom AG, T-Com Schreiben vom 24.11.06</p>	
<p>Die Deutsche Telekom AG, hier T-Com Münster, bittet in die Begründung des Bebauungsplanes folgenden fachlichen Hinweis aufzunehmen: Auf dem Gelände sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Im Weiteren folgen allgemeine Hinweise zur Verlegung von Telekommunikationsnetzen, wie unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege sowie ggfls. Einräumung von Leitungsrechten auf Privatwegen zugunsten der Deutschen Telekom AG. Ferner wird auf das Erfordernis einer rechtzeitigen Koordination bzw. Abstimmung im Zuge der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen hingewiesen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Erschließungsträger wird in die Begründung des Bebauungsplanes den Hinweis aufnehmen, dass im Baugebiet geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen sind.</p>
<p>2. Kreis Warendorf, Bauamt Schreiben vom 18.12.06 – Untere Bodenschutzbehörde</p>	
<p>Der Landrat des Kreises Warendorf – Bauamt – weist darauf hin, dass ihm Anhaltspunkte für das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen durch den früheren Betrieb der Fa. Elektra Beckum im Bereich der überplanten Fläche vorliegen. Die vom Büro Urbanski und Versmold im Jahre 2005 bereits durchgeführten Untersuchungen hierzu sind nach seiner Ansicht für eine bodenschutzrechtliche Beurteilung nicht ausreichend. Er fordert mit Hinweis auf den gemeinsamen Runderlass „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauplanung und dem Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass v. 14.03.05)“, zusätzliche Nachforschungen zu veranlassen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. In Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz des Kreises Warendorf ist eine historische Recherche zur baulichen Entwicklung und Nutzung der aufstehenden Gebäudestruktur durchgeführt worden, um Erkenntnisse zu möglichen Umweltrisiken, hier insbesondere Bodenverunreinigungen, zu gewinnen. In Abhängigkeit dieser Ergebnisse ist hiernach in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz des Kreises Warendorf der Umfang weiterer orientierender, örtlicher Untersuchungen festgelegt worden, um ausreichende Erkenntnisse zur Beurteilung der örtlichen Situation zu erlangen.</p> <p>Gem. dieser Anregungen und Bedenken ist zwischenzeitlich unter Verwendung der Bauakten der Stadt Beckum zum Objekt sowie ergänzender Befragungen des Grundstückseigentümers und des früheren Betriebsleiters der Fa. Elektra Beckum (Erstnutzer) durch das Architekturbüro Teigelkötter in Hamm eine Recherche durchgeführt worden. Hierbei sind drei Raumzonen innerhalb der Gesamtgebäudestruktur lokalisiert worden, in denen in der ersten Nutzungsperiode der Gebäude</p>

	<p>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 Ing.-Büro Urbanski und Versmold 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 17.04.07 sind die Ergebnisse durch das Ing.-Büro Urbanski & Versmold 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.“</p> <p>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 für diesen Teilbereich eine Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Altlastenverdachtsfläche.</p>
<p>3. Wasserversorgung Beckum GmbH Schreiben vom 21.11.06</p>	
<p>Die Wasserversorgung Beckum GmbH verweist in ihrer Stellungnahme auf eine vorhandene, längs der westlichen Grenze verlaufende Trinkwasserleitung DN 150, die im Wesentlichen der Löschwasserversorgung des angrenzenden Wohngebietes dient. Da die bestehende Trasse aufgrund der geplanten baulichen Nutzung gefährdet ist, wird mit Hinweis auf den zeitlichen Realisierungsrahmen das Erfordernis einer zeitlich begrenzten Grunddienstbarkeit für die Trinkwasserleitungen hingewiesen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Abstimmungsgespräche mit der Wasserversorgung Beckum GmbH hinsichtlich der künftigen Trassenführung im Bereich der geplanten Erschließungsstraße sind bereits erfolgt. Die Zweckbestimmung der Trasse kann hiernach sichergestellt werden.</p>
<p>4. Wald und Holz NRW Landesbetrieb Wald & Holz Nordrhein-Westfalen, Forstamt Warendorf, Schreiben vom 28.11.06</p>	
<p>Das Forstamt Warendorf weist darauf hin, dass im Südosten des Plangebietes auf dem Flurstück 315 geplante Bauvorhaben nach Kartenlage</p>	<p>Eine bauliche Nutzung des Flurstückes 315 wird nicht weiter verfolgt.</p>

<p>die vorgeschriebenen Mindestabstände zum Wald des Flurstückes 502 unterschreiten. Es wird vorgeschlagen, dem Waldbesitzer des Flurstückes 502 zu bitten, mit waldbaulichen Maßnahmen einer ausreichenden Verkehrssicherungspflicht nachzukommen. Im Falle einer Umwidmung des betroffenen Waldteiles bzw. seines Funktionsverlustes wird zur Kompensation auf Ersatzmaßnahmen hingewiesen.</p>	
<p>5. Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Amt für Denkmalpflege Schreiben vom 11.01.07</p>	
<p>Das Westf. Amt für Denkmalpflege regt an, künftig in die Begründung bzw. den Umweltbericht einen Ordnungspunkt „Denkmalschutz und Denkmalpflege“ aufzunehmen und dort unter Beteiligung der „Unteren Denkmalbehörde“ auch dann eine Aussage zu treffen, wenn aus Ihrer Sicht denkmal-pflegerische Belange nicht berührt zu sein scheinen. Bei Negativanzeige sollte folgende Feststellung getroffen werden: Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- bzw. Flächennutzungsplanes als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchGNW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten sind. Darüber hinaus regt das Amt an, künftig Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern gesondert zu berücksichtigen und entsprechend zu bewerten.</p>	<p>Dem Hinweis wird entsprochen. In die Begründung zum Bebauungsplan wird eine entsprechende Textergänzung vorgenommen, die dem Inhalt der Anregung entspricht.</p>
<p>6. PLEdoc GmbH, Essen Schreiben vom 19.12.06</p>	
<p>Die Netzverwaltung der PLEdoc weist im o.g. Schreiben darauf hin, dass die im Bebauungsplan dargestellte Lage der außer Betrieb befindlichen Ferngasleitung anhand des eigenen Bestandsplanes überprüft und berichtigt wurde. Die Bestandsunterlagen werden als Anlage überreicht. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass mit Beginn der Baumaßnahmen im Näherungsbereich der Leitung anhand von noch zu erstellenden detaillierten Bauplänen, Abstimmungen mit der E.ON Ruhrgas-Betriebsstelle durchzuführen sind.</p>	<p>Dem Hinweis wurde entsprochen. Die genaue Lage der nicht mehr in Betrieb befindlichen Ferngasleitung ist aufgrund der Angaben im Bebauungsplan korrigiert worden.</p>



Auszug
aus der Niederschrift über die öffentliche/ nichtöffentliche Sitzung des
Stadtentwicklungsausschusses
am 16. August 2007

Öffentlicher Teil

7. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Grottkauer Straße / Werseweg" und Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Am Werseweg"**
Beratung und Beschluss über die Anregungen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch
Vorlage: 0665/2007

Herr Gebser-Pauls erläuterte zunächst die vorliegenden Eingaben aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung, so wie sie in Anlage 1 zur Vorlage Nr. 06657/2007 dargestellt sind.

Nach einer Anregung des Grundstückseigentümers im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sei das angrenzende Flurstück 315 zunächst in die Planung mit einbezogen worden. Aufgrund der Bedenken des Landesbetriebs für Forstwirtschaft, dass der erforderliche Schutzabstand zwischen Wohnbebauung und Wald nicht mehr eingehalten werde, solle dieses Flurstück jedoch nunmehr wieder aus der Planung herausgenommen werden. Dieses Vorgehen sei mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt.

Weiter erläuterte Herr Gebser-Pauls die Anregung des Kreises Warendorf zur bereits unter dem Tagesordnungspunkt 6.1 genannten orientierenden Gefährdungsabschätzung. Auch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung würde somit eine Altlastkennzeichnung erfolgen.

Herr Nittka von der Firma Beta erläuterte anschließend die geplante Architektur für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Insgesamt seien 24 Doppelhaushälften jeweils mit Garage geplant. Bei den Garagen sei gleichzeitig eine hintere Erweiterung als Kellerersatzraum eingeplant. Auf Wunsch würden die Doppelhaushälften auch unterkellert angeboten. Auf Nachfrage von Frau Linnemann erläuterte Herr Nittka, dass dieser Haustyp schon oft realisiert worden sei.

Nachfolgend ging Herr Nittka auf die Frage der hohen Dichte der geplanten Bebauung ein. Aufgrund der hohen Grundflächenausnutzung der Häuser komme es zu einer Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für allgemeine Wohngebiete. Bei einer 50 %-igen Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen sei eine GRZ von 0,6 maximal zulässig. Die nunmehr geplante Bebauung erreiche je nach Grundstück jedoch eine GRZ von 0,64 – 0,71. Ein Grund hierfür sei auch die große Garage, die inklusive Kellerersatzraum gleich mit 9,00 m Länge berechnet werden müssten. Weiter sei eine lange Zufahrt zu den Garagen notwendig, da an der Gebäudeseite ein Fenster zur Belichtung der Innenräume vorgesehen sei. An dem bislang so erfolgreich verkauften Haustyp solle nach Aussagen von Herrn Nittka nichts geändert werden.

Herr Reinkemeier bestätigte den Eindruck einer sehr hohen Dichte der Bebauung. So sei bei 24 Doppelhaushälften mit sehr geringen Grundstücksgrößen zu rechnen.

Herr Haverkemper sprach sich zugunsten einer Wiedernutzbarmachung des brach gefallenen Grundstückes dafür aus, eine einvernehmliche Lösung zur Überschreitung der GRZ zu finden.

Frau Linnemann erkundigte sich nach einer Lösung, um die benötigte GRZ zu erreichen. So seien offenporige Steine zur Reduzierung der Versiegelung möglich. Auch sei es möglich, nur 2 Streifen zu pflastern, um somit die Versiegelung einer Auffahrtsfläche zu reduzieren.

Herr Nittka erläuterte im Weiteren, dass von der Verwaltung angeregt worden sei, den entlang der Grottkauer Straße bestehenden Gehweg so zu erweitern, dass ein durchgehend mindestens 1,30 m breiter Gehweg entlang des Werseweges entstehe.

Herr Beelmann forderte im Interesse der vorhandenen und der zukünftigen Anlieger die Mindestgehwegbreite einzuhalten.

Herr Nittka erklärte, dass nach Rücksprache mit der Firmenleitung bislang keine Möglichkeit gesehen wird, die Fläche für den Gehweg aus dem Grundstück abzugeben. Insgesamt würde dadurch die nutzbare Grundstücksfläche zu klein.

Herr Reinkemeier betonte, dass auch er die geplante Umnutzung der Gewerbebrache positiv sehe. Unter diesem Gesichtspunkt sei eine einvernehmliche Lösung über die Überschreitung der GRZ sowie eine Einigung über die Gehwegbreite anzustreben.

Herr Gebser-Pauls erläuterte, dass der Gehweg am Anfang des Grundstückes in der Örtlichkeit in einer Breite von 1,30 m vorhanden sei, sich dann aber zum Grundstücksende bis ca. 0,70 m schmaler werde. Erst über eine Vermessung könnten hierzu jedoch der genauen Flächenbedarf aus dem Grundstück ermittelt werden.

Herr Haverkemper erläuterte, dass der ganze Straßenverlauf als enge Erschließungsstraße und nicht als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut worden sei, somit sei eine Geschwindigkeitsbegrenzung für einen verkehrsberuhigten Bereiches auf 7 km/h nicht möglich. Eine Funktionstrennung mit einem ausreichenden Gehweg sei deshalb unverzichtbar. In den Beschluss sei aufzunehmen, dass ein Gehweg von mindestens 1,30 m Breite entlang der neu geplanten Bebauung herzustellen sei.

Frau Kirchberger fasste zusammen, dass die Firma Beta ihre Vorstellung offen dargelegt habe. Es fehle jedoch bislang an einer städtebaulichen Begründung, um die geplante Überschreitung der GRZ nachweisbar zu rechtfertigen. Eine Lösung für eine durchgehende Gehwegbreite von 1,30 m stehe bisher ebenfalls noch aus. Sie schlug vor, den Beschlussvorschlag um diese Forderungen zu ergänzen, um dann in einer der nächsten Sitzungen ein abgestimmtes Ergebnis vorstellen zu können.

Beschlussvorschlag:

Die dargestellten Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die weiteren dargestellten Anpassungen der Bauleitplanung sollen in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Grottkauer Straße / Werseweg“ und in die Begründung eingearbeitet werden.

Für die Überschreitung der GRZ ist durch den Vorhabenträger eine besondere städtebauliche Begründung nachzuweisen. Entlang der Grottkauer Straße ist ein mindestens 1,30 m breiter Gehweg sicherzustellen.

Abstimmungsergebnis:

geändert beschlossen Ja 13 Nein 0 Enthaltung 0

Die Richtigkeit des Protokollauszuges wird hiermit bescheinigt.

Beckum, 20.09.2007

I. A.

Becken