

# **Stadt Beckum**

## **Bebauungsplan Nr. 57 A „Sachsenstraße“**

Stadtteil Beckum

Bereich:

Hammer Straße (B 61) / Sachsenstraße /  
Markomannenstraße / Holtmarweg

### **Begründung**

gem. § 9 (8) BauGB

Verfahrensstand:

***Satzungsfassung gem. 10 BauGB***

Aufgestellt in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem  
Planungsamt (StA 61) der Stadt Beckum

Planverfasser:

Drees & Huesmann · Planer  
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL  
Vennhofallee 97  
33689 Bielefeld

Tel. 05205-3230; Fax. 22679  
e-mail: [info@dhp-sennestadt.de](mailto:info@dhp-sennestadt.de)

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<u>0</u> <u>Rechtsgrundlagen</u>	3
<u>1</u> <u>Anlass der Planung</u>	3
1.1    Geltungsbereich	4
<u>2</u> <u>Übergeordnete Vorgaben</u>	4
2.1    Landes-, Regional- und Flächennutzungsplanung	4
2.2    Landschaftsplanung	5
2.3    Sonstige Vorgaben	5
<u>3</u> <u>Städtebauliche Bestandsaufnahme</u>	6
3.1    Bestehende Nutzungen im Umfeld	6
3.2    Bestehende Nutzungen im Plangebiet	6
<u>4</u> <u>Planung</u>	7
4.1    Städtebauliches Konzept	7
4.1.1    Städtebau	7
4.1.2    Erschließung	8
4.1.3    Ortgestaltung / Landschaftsbild	9
4.1.4.    Ver- und Entsorgung	9
4.1.4.1    Niederschlagsentwässerung	10
4.1.4.2    Hochwasserschutz	12
4.1.5    Öffentliche Einrichtungen	13
4.1.6    Grünordnung	13
4.2    Planungsrechtliche Festsetzungen	14
4.2.1    Art der baulichen Nutzung	14
4.2.2    Maß der baulichen Nutzung	16
4.2.3    Baugestalterische Ziele	17
4.2.4    Stellplätze, Garagen und Carports	17
4.3    Auswirkungen der Planung	18
4.3.1    Umweltverträglichkeitsprüfung	18
4.3.2    Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes	20
4.3.3    Belange des Immissionsschutzes	22
4.3.4    Belange des Landschafts- und Naturschutzes	28
4.3.5    Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	28
4.3.6    Belange der sozialen und technischen Infrastruktur	30
<u>5</u> <u>Sonstige planungsrelevante Aspekte</u>	31
5.1    Flächen- und Einwohnerbilanz	31
5.2    Umsetzung / Sicherung der Bauleitplanung	32

## Anlagen

## **0 Rechtsgrundlagen**

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
- Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332).
- Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498).
- Landeswassergesetz (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2001 (GV. NRW. S. 708).

Hinweis:

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 57 A „Sachsenstraße“ ist am 13.05.2004 durch den Rat der Stadt Beckum gefasst worden. Auf dieses Bebauungsplanverfahren finden somit die Vorschriften des Baugesetzbuches in der Änderungsfassung vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) Anwendung, da es in der Zeit vom 14.03.1999 bis zum 20.07.2004 förmlich eingeleitet wurde. Wird das Bebauungsplanverfahren nicht vor dem 20.07.2006 abgeschlossen, ist es nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Änderungsfassung vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224) zu Ende zu führen (§ 244 (2) BauGB).

## **1 Anlass der Planung**

Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Beckum und insbesondere im Siedlungsschwerpunkt Beckum. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Die hier in Rede stehende Fläche soll der Erweiterung des östlich und südlich des Plangebietes vorhandenen Siedlungsbereiches dienen.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig. Eine planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB scheidet aufgrund des entstehenden Planungserfordernisses an dieser Stelle aus.

## 1.1 Geltungsbereich

Der etwa 7,86 ha große Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch den „Holtmarweg“ (einschließlich),
- Im Nordosten durch die rückwärtige Grenze der vorhandenen Bebauung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sachsenstraße“, der „Markomannenstraße“ sowie der „Sachsenstraße“,
- Im Südosten durch die „Cheruskerstraße“ und die rückwärtige Grenze des Nahversorgungszentrums Cheruskerstraße sowie die Flurstücksgrenzen der bebauten Grundstücke Hammer Str. 122, 118 und 116 sowie die Hammer Str. im Bereich der öffentlichen Wegeparzellen 25 und 105 der Flur 42,
- Im Südwesten durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zwischen „Hammer Straße“ und „Holtmarweg“.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um den Holtmarweg (Flur 42, Flurstück 535 tlw.) erweitert, um eine Erschließung über den Holtmarweg sicherzustellen.

Innerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Beckum, Flur 42 befinden sich folgende Flurstücke 17, 20 tlw., 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 34, 35, 46, 105, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 203, 294, 518, 519, 526, 527, 528, 531, 532, 533, 535 (tlw.).

## 2 Übergeordnete Vorgaben

### 2.1 Landes-, Regional- und Flächennutzungsplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster stellt im Teilabschnitt Münsterland für das Plangebiet „Wohnsiedlungsbereich“ (WSB) dar. Dieses gilt auch für die angrenzenden Siedlungsbereiche sowie die über den baumbestandenen Wirtschaftsweg im Westen des Plangebietes und den „Holtmarweg“ im Norden des Plangebietes hinausgehenden Flächen.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Beckum ist der in Rede stehende Bereich überwiegend als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Innerhalb dieser dargestellten Fläche ist der querende („Völkerbach“) / Graben und dessen Uferrand als öffentliche Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Der Grünstreifen ist bei der Darstellung des Flächennutzungsplanes generalisierend in einer Breite von 20,00 m ausgewiesen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird sich hier in Abhängigkeit zu dem städtebaulichen Konzept real eine Breite von durchschnittlich zwischen rd. 13,00 m bis rd. 17,00 m ergeben. Dem stadtplanerischen Ziel, der Gliederung des zukünftigen Siedlungsteiles durch den Grünstreifen kann somit auch bei einer geringeren Dimensionierung entsprochen werden.

Der Standort des innerhalb des Plangebietes vorhandenen Betriebes ist zwischen der „Cheruskerstraße“ im Süden und der „Markomannenstraße“ im Norden als Mischgebiet dargestellt.

Die Darstellungen erfolgten im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Beckum im Jahr 1995 und wurde in den aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Beckum (Stand: 12.07.2003) übernommen.

Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem FNP gemäß § 8 (2) BauGB wird damit Rechnung getragen.

## **2.2 Landschaftsplanung**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Landschaftsplanes Beckum des Kreises Warendorf. Nördlich des „Holtmarweges“ und westlich des Plangebietes beginnt der Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Die Flächen sind als Landschaftsschutzgebiet gem. § 12 Landschaftsgesetz NRW festgesetzt.

Die Obstbaumreihen entlang des „Holtmarweges“ und am Westrand des Plangebietes sind als Geschützte Landschaftsbestandteile (LB NR 2.8.48) im Landschaftsplan festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt wegen ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild und für gefährdete Tierarten, insbesondere für Höhlenbrüter und Insekten. Die Landschaftsbestandteile liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der Landschaftsplan (geschützte Landschaftsbestandteil) tritt an dieser Stelle außer Kraft, soweit die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf im Beteiligungsverfahren der Planung Zustimmung und der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Eine Entlassung aus dem Landschaftsplan ist zu rechtfertigen, da aufgrund der Lage des Plangebietes mit dem Ziel der Arrondierung der vorhandenen Siedlung und in Ergänzung der umgebenden Wohnhäuser sich der Bereich für eine Wohnbebauung eignet.

Wird mit einem Bebauungsplan in den Geltungsbereich eines Landschaftsplanes eingegriffen, so treten nach § 29 (4) Landschaftsgesetz NRW bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Hierzu zählen Darstellungen der Entwicklungsziele gem. § 18 Landschaftsgesetz NRW, die Festsetzung von Schutzgebieten gem. §§ 19-23 Landschaftsgesetz NRW, die Festsetzung zur Zweckbestimmung für Brachflächen gem. § 24 Landschaftsgesetz NRW, forstliche Festsetzungen gem. § 25 Landschaftsgesetz NRW sowie Festsetzungen von Entwicklungs-, Pflege- und Ersatzmaßnahmen gem. § 26 Landschaftsgesetz NRW. Als widersprechende Festsetzung zählt auch der Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

## **2.3 Sonstige Vorgaben**

Für die Bauleitplanung sind keine sonstigen Vorgaben bekannt.

### **3 Städtebauliche Bestandsaufnahme**

#### **3.1 Bestehende Nutzungen im Umfeld**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Stadtrand von Beckum.

Im Osten wird das Plangebiet im Wesentlichen durch die „Sachsenstraße“ begrenzt. Östlich der „Sachsenstraße“ befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein Betrieb für Landmaschinenreparatur und -handel mit den dazugehörigen Büro- und Ausstellungsräumen (eingeschossiger Gewerbebau mit Flachdach).

Im weiteren Verlauf der „Sachsenstraße“ nach Norden folgen eingeschossige Wohnhäuser mit Betriebswohnungen und zum „Holtmarweg“ eine Squashhalle.

Westlich der „Sachsenstraße“, in Gegenlage der Squashhalle befindet sich Wohnbebauung an der „Langobardenstraße“, die von der „Markomannenstraße“ im Süden bis zum „Holtmarweg“ im Norden reicht. Südlich der „Markomannenstraße“ liegt ein Betrieb für Fenster- und Profilbau mit den dazugehörigen Lager-, Büro- und Ausstellungsräumen sowie dem betriebsgebundenen Wohnen, der aus Gründen des städtebaulichen und planungsrechtlichen Erfordernisses in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wird. Der Standort des Betriebes reicht bis zur „Cheruskerstraße“ im Süden. An der „Cheruskerstraße“ befindet sich der aufgelassene Standort eines Baubetriebes (zweigeschossiger Flachdachbau) sowie an der westlichen Verlängerung der „Cheruskerstraße“ ein Baumarkt mit Gartencenter sowie das Grundversorgungs- / Nahversorgungszentrum „Cheruskerstraße“.

Westlich dieses Grundversorgungs- / Nahversorgungszentrums schließen nach einer von der „Hammer Straße“ aus in Richtung Norden verlaufenden Wegeparzelle Wohngebäude an, welche direkt durch die „Hammer Straße“ erschlossen sind. Im Westen findet diese Bebauung ihre Begrenzung durch eine teilweise baumbestandene Wegeparzelle, die von der „Hammer Straße“ bis zum „Holtmarweg“ reicht.

Westlich dieser Wegeparzelle schließt ebenso wie nördlich des „Holtmarweges“ landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Das Gebiet südlich der „Hammer Straße“ ist durch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser und dahinterliegende ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser geprägt.

#### **3.2 Bestehende Nutzungen im Plangebiet**

Die unbebauten Flächen innerhalb des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt. Es dominiert die Ackernutzung, lediglich am „Holtmarweg“ wird eine kleine Parzelle als Mähwiese genutzt. Im Süden und Südwesten ist eine kleinteilige Flächengliederung und Parzellierung durch Grasfeldwege mit begleitenden Obstbaumreihen gegeben. Im nordwestlichen Teilbereich der Fläche verläuft eines der kleinen Fließgewässer, die typisch für diesen Landschaftsraum der Beckumer Berge im Bereich der Beckumer Mulde in die Werse entwässern („Völkerbach“).

Im Osten des Plangebietes befindet sich ein Betrieb für Fenster- und Profilbau mit den dazugehörigen Lager-, Büro- und Ausstellungsräumen sowie dem betriebsgebundenen Wohnen.

Westlich der Wohnbebauung an der „Langobardenstraße“ liegt ein als Bolzplatz genutztes Gelände, welches mit einer Grasflur bewachsen ist.

## **4 Planung**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

#### **4.1.1 Städtebau**

Innerhalb des Plangebietes kann ein Angebot für Einzel- und Doppelhäuser (rd. 76 Baugrundstücke bei einer Grundstücksgröße von durchschnittlich 500 m<sup>2</sup>) geschaffen werden. Die Ausrichtung der Gebäude kann so gewählt werden, dass solarenergetische Aspekte Berücksichtigung finden. Damit wird eine passive wie aktive Solarenergienutzung ermöglicht.

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an den wesentlichen Kriterien für nachhaltige Siedlungsentwicklung der Energieagentur Nordrhein-Westfalen. Hierzu gehören u.a.:

- die Anlehnung des Baugebietes an die bestehende Siedlungsstruktur / Maßstäblichkeit im Umfeld des Plangebietes,
- die Kleinteiligkeit und Maßstabsgerechtigkeit der städtebaulichen Gruppierung,
- die Begrenzung der Versiegelung durch eine verträgliche Dichteentwicklung (Möglichkeit zur Schaffung von „großen“ Grundstücken und förderungsfähigen Grundstücken gleichermaßen),
- die Reduzierung des Verkehrsflächenanteiles im Gebiet bei notwendiger Orientierung an Bemessung für Versorgungsfahrzeuge.

Bei der städtebaulichen Planung wird angestrebt, dass der überwiegende Teil der Gebäude in SO-SW-Richtung stehen und damit solare Erträge passiv wie aktiv nutzen kann. Gleichzeitig ist aus städtebaulicher Sicht aber auch die gewünschte Stellung der Gebäude zu berücksichtigen. Die Hauptfirstrichtung wird daher im Allgemeinen Wohngebiet auch parallel zu den Erschließungsanlagen erfolgen können, um über die traufständige Anordnung der Gebäude eine möglichst geschlossene ortstypische Begrenzung des Straßenraumes zu erreichen.

Durch die baulichen Abstände im Rahmen der festgesetzten Baufenster sowie die Festsetzungen zu den zulässigen Firsthöhen wird eine gegenseitige Verschattung weitgehend vermieden. Damit wird für die Baugebiete eine solare Optimierung ermöglicht.

Die innere Gliederung des Gebietes orientiert sich an dem das Gebiet von Südwesten nach Nordosten querenden Graben / („Völkerbach“). Dieser beeinflusst in seiner Unveränderbarkeit die Gliederung des Gebietes. Mit dem rasterförmigen Erschließungssystem, bestehend aus den Wegen und der vorhandenen Parzellierung der „Markomannenstraße“ wird im West- und Südteil des Plangebietes eine strenge Ausgestaltung der Anordnung der Baukörper und der inneren Erschließung vorgesehen. Dieses gilt wesentlich für die Bereiche nördlich der vorhandenen Wohnbebauung an der „Hammer Straße“.

Der Grabenverlauf des „Völkerbaches“ wird als grünräumliche Zäsur innerhalb des Plangebietes genutzt. Er verbindet die baumbestandene Wegführung im Westen des Plangebietes mit der Wegführung westlich der Bebauung an der „Langobardenstraße“. Dabei bilden die naturnah geplanten Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebietes eine grünräumliche Trennung zwischen dem Neubaugebiet und der vorhandene Wohnbebauung. Die Becken sollen hinsichtlich ihrer Einstauhöhe so angelegt werden, dass eine Einzäunung nicht notwendig ist.

Für das gesamte Plangebiet ist im Südosten des Plangebietes im Übergang zwischen dem geplanten Mischgebiet und dem Wohngebiet ein Kinderspielplatz in einer Größe von 1.074 qm vorgesehen, der von allen Quartieren aus gut zu Fuß zu erreichen sein wird.

#### 4.1.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über einen Anschluss an den „Holtmarweg“ im Norden des Plangebietes. Ein Anschluss des Plangebietes an die „Hammer Straße“ (B 61) scheidet ebenso aus wie eine Nutzung der Wegeparzelle im Westen des Plangebietes zu Erschließungszwecken. Aufgrund der freien Strecke der B 61 ist kein Anschluss des Plangebietes an diese Straße möglich.

Es ist von dem Anschluss im Nordosten eine Verlängerung der Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 8,00 m nach Süden in das Plangebiet bis zur vorhandenen Parzelle der nicht ausgebauten „Markomannenstraße“ vorgesehen. Die direkt südlich des „Holtmarweges“ geplanten Wohnbaugrundstücke sollen direkt erschlossen werden. Dabei werden die Grundstückszufahrten so festgesetzt, dass es zu keiner Beeinträchtigung der vorhandenen Baumstandorte südlich des „Holtmarweges“ kommt. Der Baumbestand soll sogar soweit möglich noch ergänzt werden. Teilweise sind jedoch auch Baumstandorte am „Holtmarweg“ aufzugeben, um dort einen geeigneten Ausbau (Breite der geplanten Straßenverkehrsfläche: 7,50 m) des „Holtmarweges“ als äußere Erschließung zu ermöglichen. Es ist noch ein weiterer Ausbau des „Holtmarweges“ bis zur „Germanenstraße“ und der „Sachsenstraße“ zwischen „Holtmarweg“ und „Markomannenstraße“ notwendig. Dieser ist außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens zu regeln.

Die „Markomannenstraße“ mit ihrer Verlängerung / Anbindung an die „Sachsenstraße“ östlich des Plangebietes soll nicht zur Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr herangezogen werden, da die Breite der Straßenverkehrsfläche und die Einmündungssituation auf die „Sachsenstraße“ hierfür nicht geeignet sind (Breite der Straßenverkehrsfläche: 8,00 m). Die „Markomannenstraße“ wird innerhalb des Plangebietes über die bereits parzellierte Fläche hinaus ausgebaut (Breite der Straßenverkehrsfläche: 9,50 m) und an die vorhandene „Markomannenstraße“ angebunden werden. Durch eine Sperrung der Verkehrsfläche (Poller o.ä.) innerhalb des Neubaugebietes soll eine Durchfahrbarkeit verhindert werden. Lediglich die Nutzung für Fußgänger und Radfahrer sowie für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge soll gewährleistet werden. Zudem ist die Anbindung des Neubaugebietes über die „Markomannenstraße“ an die „Sachsenstraße“ als „Notüberlauf“ möglich. Über die „Markomannenstraße“ mit Anschluss an die „Sachsenstraße“ sind somit nur die Erweiterungsflächen des Mischgebietes sowie bis zu drei Baugrundstücke innerhalb des Wohnneubaugebietes erschlossen.

Die innere Erschließung wird gebildet durch die von dem „Holtmarweg“ in Richtung Süden verlaufende Erschließungsstraße und der Verlängerung der „Markomannenstraße“ nach Westen. Von dieser Haupterschließung aus sind Untererschließungen über Stichstraßen mit entsprechenden Wendebereichen vorgesehen. Das innere Erschließungssystem sieht somit nur eine Querung des im Gebiet liegenden Grabenverlaufes des „Völkerbaches“ vor. Im Nordwesten des Plangebietes wird ein Quartier durch einen solchen Erschließungsstich gebildet, ebenso wie im Südwesten des Gebietes. Die anderen Erschließungsstiche dienen mit ihrer Breite von 4,00 m dazu, jeweils die hinterliegenden Bauflächen öffentlich zu erschließen.

Die Straßenverkehrsflächen sind mit den im und am Rand des Plangebietes gelegenen vorhandenen Wegeparzellen verbunden, um möglichst kurze Wege für Fußgänger und Radfahrer zu erreichen.

Die Erreichbarkeit der westlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlich genutzten Parzellen mit ihren Zufahrten wird weiterhin sichergestellt werden können.

Durch das Plangebiet wird bei den projektierten rd. 76 Baugrundstücken in dem Wohngebiet und einem rechnerisch angenommenen Besatz von 1,5 PKW pro Grundstück mit jeweils vier Zu- und Abfahrtsvorgängen (zwei Fahrten pro Fahrzeug) von 456 Fahrbewegungen pro Tag bzw. von rd. 114 Fahrbewegungen pro Spitzenintervall (z.B. 16.00 – 19.00 Uhr) oder rd. 38 Fahrbewegungen pro Spitzenstunde in das bzw. aus dem Gebiet zu erwarten sein (eigene Berechnung aufgrund von Annahmen für Baugebiete vergleichbarer Struktur).

#### **4.1.3 Ortsgestaltung / Landschaftsbild**

Innerhalb des Plangebietes wird eine Fortsetzung der östlich und südlich anschließenden Baugebiete mit der offenen Bauweise erfolgen. Die kleinmaßstäbliche maximal zweigeschossige Bebauung im Rahmen der Erweiterung des vorhandenen Siedlungsraumes wird zu einem Eingriff in das Landschaftsbild führen. Gemeinsam mit den für die Wohnbaugrundstücke typischen Eingrünungen und der Berücksichtigung der das Plangebiet im Norden und Westen umgebenden baumbestandenen Wegeparzellen ergibt sich mit der geplanten offenen Bauweise aufgrund der Maßstäblichkeit ein verträglicher Übergang zum Landschaftsraum im Westen und Norden. Der Einbezug dieser vorhandenen Gehölzstreifen sowie die Eingrünung der Grundstücke im Westen soll einerseits der Einfriedung der Baugrundstücke dienen und andererseits dazu dienen, einen Ortsrand westlich des Plangebietes auszubilden.

Die baugestalterischen Festsetzungen sollen im Wesentlichen auf die Festsetzung der Bandbreite der zulässigen Dachform und der Ausgestaltung von Dachaufbauten sowie zur Einfriedung beschränkt werden. Die Festsetzungen sind aus städtebaulicher Sicht notwendig, da das Plangebiet weiträumig einsehbar ist und ein städtebaulicher und ortsgestalterischer Zusammenhang erreicht werden soll.

#### **4.1.4 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Das jeweilige Leitungsnetz ist entsprechend zu ergänzen. Ein Standort für eine Umspannstation / Trafostation ist innerhalb des Plangebietes nicht notwendig. Nach Rücksprache mit dem Versorgungsträger (Energieversorgung Beckum) reicht die Station an der Ecke „Sachsenstraße“ / „Holtmarweg“ aus, um das neue Baugebiet mitzuversorgen.

Das Plangebiet wird an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden. Stellflächen für Müllcontainer und -behälter sind für den Abfuhrtag im Straßenraum vorgesehen. Die Wendebereiche sind ausreichend für ein 3-achsiges Müllfahrzeug gemäß der Vorgabe der EAE 85/95 dimensioniert.

Die Erschließung des Gebietes hinsichtlich der äußeren Anbindung sowie der inneren Verkehrsflächen ist mit den Anforderungen an den Brandschutz abgestimmt.

Die Entwässerung soll in Trennkanalisation erfolgen.

Der Anschluss der Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgung und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist technisch möglich.

Die Schmutzwasserkanalisation wird zum vorhandenen Mischwasserhauptsammler nördlich des Baugebietes orientiert.

gend, Kanäle DN 300 mit 16 ‰ - 20 ‰ Gefälle bis vor den Völkerbach gelegt. Anschließend verläuft der Kanal im südlichen Uferstreifen und mündet im RRB II aus (im Nordosten des Plangebietes, südlich des Völkerbaches). Hierbei ist die dynamische Bachentwicklung und die festgesetzte Anpflanzung von Weiden und Erlen zu berücksichtigen, also die Kanaltrasse möglichst an die Parzellengrenzen zu legen.

- Das Gebiet zwischen Völkerbach und „Holtmarweg“ bildet das Teilnetz nördlich des Völkerbaches. Der Regenwasserkanal DN 200 bis DN 400 verläuft in der Straße „B“ in Richtung Nordosten mit zunächst 10 ‰ und dann 5 ‰ Gefälle. Unterwegs nimmt er Kanäle aus zwei Stichstraßen auf. Der erste Seitenkanal unterquert dabei mit genügender Überdeckung den Völkerbach. In der Haupteinschließungsstraße biegt er nach Süden ab und verläuft dann im nördlichen Uferstreifen des Völkerbaches bis zum RRB I (im Nordosten des Plangebietes, nördlich des Völkerbaches).
- Nördlich des Baugebietes wird im „Holtmarweg“ ein Regenwasserkanal DN 300 mit ca. 7,8 ‰ Gefälle Richtung Osten verlegt, der das Regenwasser der Straßen und der 7 Häuser an dieser Straße aufnimmt. Er mündet ebenfalls in das RRB I.

Die Regenwasserkanäle aller Teilnetze erhalten die Mindestdimension DN 300 und liegen im allgemeinen 1,10 m - 1,60 m tief unter vorhandenem Gelände, d. h. 1,40 m - 1,90 m unter fertiger Straße. Nur in Ausnahmefällen wird die endgültige Tiefe (in der westlichen „Markomannenstraße“) geringer sein. Damit ist im allgemeinen eine problemlose Kreuzung mit anderen Versorgungsleitungen möglich.

Entsprechend den Teilnetzen der Regenwasserkanalisation erhält das Baugebiet 3 Regenrückhaltebecken.

Das Regenrückhaltebecken I wird im Nordosten des Baugebietes nördlich des Völkerbaches und südlich des „Holtmarweges“ angeordnet. Es wird beschickt von den Regenwasserteilnetzen „Holtmarweg“ und nördlich Völkerbach.

Das Regenrückhaltebecken II wird im Nordosten des Baugebietes südlich des Völkerbaches angeordnet. Es wird beschickt vom Regenwasserteilnetz südlich Völkerbach.

Das Regenrückhaltebecken III wird westlich des Baugebietes auf Höhe der „Markomannenstraße“ angeordnet. Es soll mit dem an dieser Stelle generell geplanten Hochwasserrückhaltebecken (s. Ziff. 4.1.4.2 Hochwasserschutz) baulich kombiniert werden. Das RRB III wird beschickt vom Regenwasserteilnetz „Markomannenstraße“. Der Anteil des Beckens für die Regenrückhaltung beträgt 1/3, während 2/3 des Volumens für den Hochwasserschutz vorzusehen sind

Alle drei Becken werden als naturnah gestaltete Erdbecken ohne Dauerstau konzipiert. Dennoch sind leicht vertiefte Blänken / kleine Wasserflächen oberhalb des Grundwasserspiegels zu initiieren.

Eine Andeckung der Sohle und der wasserseitigen Böschungen mit Oberboden ist nicht vorgesehen. Die Sohle soll bewusst Vertiefungen und Anhöhungen erhalten, um vielfältige Lebensräume zu ermöglichen. Sie liegt nach der Bodenkarte jeweils über dem Grundwasserstand, wegen der Staunässe im Boden wird sich jedoch ein mehr oder weniger dauerfeuchter Bereich einstellen. Die Böschungen erhalten die Neigung 1 : 3, teilweise auch flacher. Die Abläufe sind über Rohrdrosseln vorgesehen. Eine Einzäunung der Becken ist nicht vorgesehen, da wegen der flachen Böschungen und der langsamen Füllung keine Gefährdung von den Becken ausgeht.

#### 4.1.4.2 Hochwasserschutz

Für das Plangebiet ist gemäß den Berechnungen der wasserwirtschaftlichen Planung durch das Büro Sowa, Lippstadt ein vorbeugender Hochwasserschutz erforderlich, um das Bebauungsplangebiet gegen Überschwemmungen bei Hochwasserereignissen ausreichend zu schützen.

In der Vergangenheit sind bereits an verschiedenen Stellen des Völkerbaches gravierende Hochwasserschäden aufgetreten. Zu Überflutungen neigen neben den Straßendurchlässen vor allem die längeren Verrohrungen im Bereich der Gärtnerei Mertens am „Holtmarweg“ und im Bereich des Wersehochhauses. Diese Verrohrungen sind deutlich unterdimensioniert. Es wurden deshalb durch das Ing.-Büro W. Sowa, Lippstadt alternative Möglichkeiten des Hochwasserschutzes untersucht.

Zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes soll deshalb außerhalb des Plangebietes – am Oberlauf des Gewässers 108 (Völkerbach) auf dem Flurstück 398, Flur 42 ein kombiniertes Hochwasserschutz- und Regenrückhaltebecken errichtet werden.

Es wird von einem Umfang von 1/3 der Fläche für Regenrückhaltung aus dem Plangebiet und 2/3 der Fläche für den Hochwasserschutz ausgegangen (zusammen ein Volumen von 1.760 m<sup>3</sup>). Das erforderliche Volumen für die Hochwasserrückhaltung beträgt damit allein 1.434 m<sup>3</sup>. Der gedrosselte Abfluss aus dem kombinierten Hochwasserschutz- und Regenrückhaltebecken wird auf zwei Teilströme aufgeteilt.

Zwischen dem Hochwasserrückhaltebecken und dem Holtmarweg ist dazu ein neuer Bachlauf anzulegen. Eine mäandrierende Gestaltung dient hier zusätzlich der Abflussverzögerung und der Gewässerökologie. Bei der Planung sind erforderliche Überfahrten zu den verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen zu berücksichtigen. Der neue Bachlauf erhält einen Anschluss an den nördlich des Holtmarweges beginnenden Deipenbach. Eine kleine Teilmenge, die etwa dem potenziell natürlichem Hochwasserabfluss entspricht, und auf die Leistungsfähigkeit der unterhalb liegenden Verrohrung abgestimmt ist, wird im Völkerbach abgeleitet.

Der Völkerbach erhält im Bebauungsplangebiet 57 A „Sachsenstraße“ nur den Mittelwasserabfluss und kleine Hochwasserabflüsse. Der Bach erhält hier einen geschwängelten Verlauf mit unregelmäßigen steilen Böschungen und wechselnder Sohlbreite sowie einen beidseitigen nutzungsfreien Uferstreifen für eine eigendynamische Entwicklung. Im Zuge der naturnahen Umgestaltung sind die ersten 50 m unterhalb des Beckens III zu vertiefen, um die Vorflut zu gewährleisten.

Zusammenfassend ergeben sich für den Hochwasserschutz im Zusammenhang mit dem geplanten Baugebiet folgende notwendigen Maßnahmen:

- Kombiniertes Hochwasserschutz- und Regenrückhaltebecken mit der Trennung Funktion Hochwasserschutz (2/3 der Fläche) und Regenrückhaltung (1/3 der Fläche).
- Neuer Bachlauf zwischen dem kombinierten Becken und „Holtmarweg“. Der Bachlauf soll als renaturierte Gestaltung (mäandrierend) der Abflussverzögerung und der Gewässerökologie dienen. Bei der Planung erforderliche Überfahrten zu den verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen können bei der Ausbauplanung berücksichtigt werden.
- Vorhandener Bachlauf im Plangebiet (Völkerbach). Der Bachlauf dient der Teilableitung aus dem kombinierten Becken. Er soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes renaturiert werden.

Der geregelte Hochwasserschutz ist als äußere Erschließungsmaßnahme eine Aufgabe der öffentlichen Daseinsvorsorge und ist zwingend erforderlich. Er muss vor dem Baubeginn im Plangebiet sichergestellt werden. Diesbezüglich wurde ein entsprechender Hinweis

bereits im Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB durch die Unterer Wasserbehörde des Kreises Warendorf abgegeben.

***Ohne diese funktionsfähigen Hochwasserschutzmaßnahmen wären bei entsprechenden Starkregenereignissen Rückstauungen des Völkerbaches bis auf die privaten Grundstücksflächen zu erwarten. Der Hochwasserschutz dient damit der öffentlichen Daseinsvorsorge.***

Seitens der Kommune werden parallel zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan der Grunderwerb und die Realisierung des Hochwasserschutzes betrieben. Die Realisierung des Hochwasserschutzes soll durch ein Verfahren nach Wasserhaushaltsgesetz gesichert werden.

Die erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen sind nachrichtlich auf dem Bebauungsplan - außerhalb des Planbereiches – dargestellt.

#### **4.1.5 Öffentliche Einrichtungen**

Innerhalb des Plangebietes werden über die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz keine Flächen für öffentliche Einrichtungen festgesetzt.

Die Stadt Beckum verfügt über einen aktuellen „Schulentwicklungsplan 2000 – 2006“ und eine aktuelle „Fortschreibung der Bedarfsplanung für Tageseinrichtungen für Kinder 2004 – 2007“. Bei beiden Bedarfsplanungen wurde der Bebauungsplan Nr. 57 A „Sachsenstraße“ bereits berücksichtigt.

#### **4.1.6 Grünordnung**

Innerhalb des Plangebietes sind öffentliche Grünflächen geplant.

Einerseits wird der Verlauf des Grabens / („Völkerbaches“) mit einem beidseitigen Uferandstreifen von 5,0 m mit dem im Nordosten des Plangebietes vorgesehenen Regenrückhaltebecken als Grünfläche festgesetzt. Die Flächen sollen gleichzeitig als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme genutzt werden.

Die Wegeparzelle an der Grenze des Plangebietes im Westen und im Osten (an der Wohnsiedlung des vB-Planes „Markus Bau – Sachsenstraße“) erhalten aufgrund der vorhandenen raumprägenden Obstbaumreihen ein schützendes Wegebegleitgrün dass einen Abstand von 5 m zwischen der Obstbaumreihe und den Wohnbauflächen sicherstellt, so wie es durch die Untere Landschaftsbehörde zur Sicherung der Obstbaumreihen gefordert wurde. Zu den späteren Privatgrundstücken sichert ein Zu- und Abgangsverbot die öffentliche Qualität des Wegebegleitgrüns.

Im Planbereich werden die vorhanden Obstbaumreihen durch schmalere Wege- und Straßenbegleitgrün gesichert.

Im Südosten des Plangebietes wird ein Kinderspielplatz in der Größe von 1.074 qm vorgesehen. Damit wird den Vorgaben des Spielflächenleitplanes der Stadt Beckum entsprochen.

## 4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden im Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet -WA- (§ 4 BauNVO) sowie Mischgebiet -MI- (§ 6 BauNVO) festgesetzt.

Dabei werden innerhalb des WA die allgemein nach BauNVO zulässigen Nutzungen wie

- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO
- sowie die ausnahmsweise nach BauNVO zulässigen Nutzungen wie
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

ausgeschlossen, um der Wohnfunktion hier einen Vorrang einzuräumen. Dieses geschieht vor dem Hintergrund, den Fahrverkehr ausschließlich auf den gebietszugehörigen Verkehr zu reduzieren und nicht mit möglichem Besucherverkehr im Sinne von an- und abfahrender Kundschaft zu belasten.

Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

Die allgemein zulässigen Arten der Nutzung erlauben eine Nutzung des Plangebietes im Sinne einer Mischung von Nutzungen, wie sie einer so geprägten städtebaulichen Situation im Übergang vom Siedlungsbereich zur Landschaft angemessen ist.

Innerhalb des Mischgebietes an der „Sachsenstraße“ im Westen des Plangebietes wird eine Gliederung hinsichtlich der zulässigen Nutzungen vorgenommen.

In dem Bereich entlang der „Markomannenstraße“ -MI 1- sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude gem. § 6 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 (2) Ziffer 5 BauNVO.

Für unzulässig werden hier die Nutzungen

- Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO,
- sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 4 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 6 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 6 (2) Ziffer 7 BauNVO,
- Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Ziffer 8 BauNVO

erklärt, da hier einerseits die innerörtliche Lage der Mischgebiete, andererseits die Nähe zu den geplanten und vorhandenen Wohngebieten aus Gründen des Immissionsschutzes eine Ansiedlung dieser Nutzungen nicht möglich macht.

In dem südlich davon gelegenen Bereich an der „Sachsenstraße“ sind in dem bereits vorhandenen betrieblich / gewerblich genutzten Areal -MI 2- allgemein zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 4 BauNVO

sowie als Ausnahme zulässig:

- Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 6 (2) Ziffer 1 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO und
- Verkaufsstellen der sonstigen Gewerbebetriebe, wenn die Verkaufsfläche mit einer Produktionsfläche eines sonstigen Gewerbebetriebes im Zusammenhang steht und diese in der Grundfläche untergeordnet ist,
- Ausstellungsflächen, Lagerplätze, Lagerhäuser und Showrooms.

Unzulässig sind hier die Nutzungen:

- Wohngebäude gem. § 6 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 (2) Ziffer 5 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 6 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 6 (2) Ziffer 7 BauNVO,
- Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Ziffer 8 BauNVO.

Eine Unterscheidung in zwei Mischgebiete (MI 1 und MI 2) erfolgt, da innerhalb des MI 1-Gebietes ein Ausschluss der gewerblichen Nutzung bzw. in dem MI-2-Gebietes ein Ausschluss der Wohnnutzung aus Gründen des Immissionsschutzes notwendig ist. Der jeweilige Ausschluss der Nutzungen steht der Festsetzung eines Mischgebietes hier nicht entgegen, da insgesamt innerhalb des zusammenhängenden Mischgebietes (MI 1 und MI 2) eine gebietstypische Mischung von Wohnen und Gewerbe erfolgt. Die Nutzungsgliederung innerhalb des zusammenhängenden Mischgebietes widerspricht der Festsetzung eines Mischgebietes im Allgemeinen nicht, da in dem Mischgebiet insgesamt die „mischgenutzte“ Gebietstypik ermöglicht wird.

Für die innerhalb des Mischgebietes MI 2 vorhandene gewerbliche Nutzung (Metall- und Fassadenbaubetrieb) erfolgt eine Kennzeichnung der Zulässigkeit der vorhandenen gewerblichen Nutzung gem. § 1 (10) BauNVO mit der Festsetzung, dass die Änderung, Erneuerung und Erweiterung des vorhandenen Metall- und Fensterbaubetriebes als nicht erheblich belästigender Gewerbebetrieb gem. § 8 BauNVO nach § 1 (10) BauNVO allgemein zulässig ist, wenn die bestehenden Geräuschemissionen nach Auflage der erteilten Baugenehmigung Nr. 00126/01 nicht erhöht werden:

*„Die von der Genehmigung erfassten Anlagen sind schalltechnisch so zu errichten und zu betreiben, dass die von diesen Anlagen einschließlich aller Nebeneinrichtungen (wie z.B. Maschinen, Lüftungsanlagen und Fahrzeugen etc.) verursachten Geräuschemissionen, auch in Verbindung mit dem Betrieb der bereits genehmigten Anlagen, folgende Werte*

- *gemessen jeweils 0,5 m vor geöffnetem, vom Lärm am stärksten betroffenen Fenster (von zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen) der nachstehend genannten Häuser*

*Sachsenstraße 3, 9a  
bei Tage: 60 dB(A)  
bei Nacht: 45 dB(A)*

*Langobardenstraße 1,2,3,4-12*

*bei Tage: 55 dB(A)*

*bei Nacht: 40 dB(A)*

- *gemessen jeweils an der nordwestlichen und an der südwestlichen Grundstücksgrenze*

*bei Tage: 60 dB(A)*

*bei Nacht: 45 dB(A)*

*nicht überschreiten.*

*Die Messung und die Bewertung erfolgt nach der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) mit folgender Festsetzung:*

*Als Nachtzeit gilt die Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr.“*

Damit erfolgt für den innerhalb des Plangebietes liegenden Betrieb eine sog. Fremdkörper-Festsetzung gem. § 1 (10) BauNVO. Diese sichert dem Betrieb nicht nur seinen Bestand, sondern stellt sicher, dass der dem Grunde nach im Mischgebiet nicht zulässige Gewerbebetrieb Erweiterungen, Nutzungsänderungen, Änderungen und Erneuerungen vornehmen kann, solange das heute vorhandene gesicherte Immissionsverhalten nicht erhöht wird. Die Festsetzung geht über den Bestandsschutz hinaus, indem explizit der Metall- und Fassadenbaubetrieb als Nutzung bis zu dessen Aufgabe festgeschrieben wird.

Für die Baugrundstücke, die unmittelbar südwestlich des festgesetzten Kinderspielplatzes innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ festgesetzt sind, wird aufgrund möglicherweise notwendiger Zuschläge für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (6.00 Uhr – 7.00 Uhr bzw. 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr) empfohlen, eine Grundrisslösung in der Gestalt vorzusehen, dass auf der Nord-Ostseite der Gebäude (der Fa. Fahl zugewandte Gebäudefront) keine Fenster für schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 (u.a. Schlaf- und Wohnräume) vorgesehen werden. Alternativ sind passive Schallschutzmaßnahmen bei der Bauausführung (Schalldämmmaße) vorzusehen.

#### **4.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum Einen die bauliche Dichte und zum Anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl - GRZ) wird in dem Plangebiet entsprechend des § 17 BauNVO mit 0,4 innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und mit 0,6 bzw. 0,8 innerhalb der Mischgebiete festgesetzt.

Dabei wird eine Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung bei der Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO auf der Grundlage des § 17 (2) BauNVO für das Betriebsgrundstück (Metall- und Fassadenbaubetrieb) vorgesehen. Entgegen der Obergrenze der GRZ für Mischgebiete (0,6) wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, wie sie in diesem gewerblich genutzten Teilbereich städtebaulich sinnvoll ist. Die Überschreitung kann toleriert werden, da die besonderen städtebaulichen Gründe im Sinne der Erhaltung des vorhandenen Betriebsstandortes dieses erfordert, die Anforderungen an gesunde Verhältnisse an diesem Standort sichergestellt sind und nachteilige Wirkungen für die Umwelt sich aus der Erhöhung der GRZ nicht ergeben.

Die Möglichkeit der Bebauung auf dem Betriebsgrundstück unter Berücksichtigung der zulässigen erhöhten GRZ erlaubt zudem eine schallschützende Wirkung der Bebauung in Richtung der potenziellen Wohnbauflächen westlich des Betriebsgrundstückes.

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. Im Plangebiet ist dieses Verhältnis in Abhängigkeit zur festgesetzten Grundflächenzahl und zu der festgesetzten Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen mit 0,8 innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete bzw. mit 1,2 bei den Mischgebieten festgesetzt.

Die Geschossigkeit wird auf ein bis zwei Vollgeschosse beschränkt. Dabei wird innerhalb des Plangebietes aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen eine Unterscheidung von Bereichen nur mit unterschiedlichen Dachneigungen für eingeschossige und zweigeschossige Gebäude getroffen. Im Zusammenhang mit der festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhe von 10,0 m sowie der zulässigen Dachneigung von 35 - 48° bei eingeschossigen und 12 - 35° bei zweigeschossigen Gebäuden soll eine möglichst einheitliche Dachlandschaft erreicht werden.

Für das Mischgebiet an der „Sachsenstraße“ wird eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit festgesetzt. Dabei ist für den Bereich ohne gewerbliche Nutzung das geneigte Dach ausschließlich zulässig, während für den gewerblich genutzten Bereich auch das Flachdach zulässig ist. Als maximale Gebäudehöhe wird 10,00 m festgesetzt wird.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist gleichzeitig eine Beschränkung der Wohneinheiten verbunden. Dabei wird die Anzahl auf maximal zwei Wohneinheiten pro selbständigem Gebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) bei der zulässigen ein- bis zweigeschossigen Bebauung beschränkt. Der Anlass für eine solche Beschränkung ist, städtebaulich eine Bauungsstruktur zu erlangen, die dem klassischen Einfamilienhaus entspricht und um gleichzeitig eine nachbarschützende Wirkung zu erreichen. Diese nachbarschützende Wirkung soll durch eine mit der Beschränkung der Wohneinheiten verbundenen Reduzierung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken erreicht werden und damit zu einer Reduzierung des Ziel- und Quellverkehrs in dem Gebiet führen. Die Festsetzung fügt sich in die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung aufgrund ihrer städtebaulichen Zielsetzung ein und bezieht sich nicht auf die zukünftig entstehenden Bau- und Buchgrundstücke, sondern auf die darauf zu errichtenden Gebäude.

#### **4.2.3 Baugestalterische Ziele**

Die baugestalterischen Festsetzungen werden auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränkt.

Aufgrund der Lage zum Landschaftsraum sowie der Integration des Standortes in den Zusammenhang der offenen Bauungsstruktur werden Regelungen zu den Dachformen und Dachaufbauten ebenso getroffen, wie zu den Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen.

Mit den getroffenen Bestimmungen wird nicht in die individuelle Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherrn eingegriffen. Es erscheint aber vor dem Hintergrund der Unkenntnis über die späteren Einzelbauherrn im Sinne der Homogenität und Darstellung des Gebietes geboten, hinsichtlich der o.g. Aspekte ein Mindestmaß an Regulierung vorzunehmen.

Dieses gilt auch für die getroffenen Bestimmungen zur Garteneinfriedung im Hinblick auf das Angrenzen an öffentliche Verkehrsflächen und Vorgärten. Mit den Bestimmungen zur Garteneinfriedung soll eine Vernetzung von öffentlichem und privatem Raum erreicht werden. Diesem würde eine Abschottung und Abriegelung durch zu massive Einfriedungen gerade zu dem öffentlichen Raum widersprechen.

#### 4.2.4 Stellplätze, Garagen und Carports

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den seitlichen nicht überbaubaren Flächen (Abstandsfläche zu öffentlichen Straßenverkehrs- oder Grünflächen) zulässig. Zu diesen Flächen ist ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten und mit bodenständigen Gehölzen und Sträuchern einzugrünen.

Innerhalb des Vorgartenbereiches, der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze, sind Garagen und Carports nicht zulässig.

Besucherstellplätze sind innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen.

### 4.3 Auswirkungen der Planung

#### 4.3.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Planung insgesamt erreicht als Städtebauprojekt aufgrund ihrer Größe die Prüfwerte der Nr. 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – UVPG, so dass eine Verpflichtung zur Durchführung einer Vorprüfung gem. § 3c UVPG formell besteht:

Plangebietsgröße:	rd. 7,86 ha
Bauland:	rd. 5,10 ha
davon	
Grundfläche Wohngebiet:	rd. 1,64 ha
Grundfläche Mischgebiet:	rd. 0,60 ha

Der Größenwert des Planvorhabens liegt somit oberhalb des Prüfwertes von 2,0 ha.

Anstelle der Durchführung einer Vorprüfung gem. § 3c UVPG wird eine formelle Umweltverträglichkeitsprüfung mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB durchgeführt und dem Bebauungsplan als Anlage A beigefügt. Auf die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung wird zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes in der Bekanntmachung hingewiesen werden.

Die Zusammenfassung des Umweltberichtes lautet:

#### **Kurzbeschreibung des Vorhabens:**

Planungsziel ist die Schaffung von allgemeinen Wohngebieten am westlichen Siedlungsrand sowie die Sicherung von Wohn- und Gewerbeflächen durch die Ausweisung von Mischgebieten.

<p><b>Beschreibung der Umwelt:</b></p> <p>Das 7,86 ha große Plangebiet umfasst ganz überwiegend die landwirtschaftlich als Acker genutzten Flächen zwischen „Hammer Straße“ und „Holtmarweg“ westlich der „Sachsenstraße“. Im Westen bildet der zwischen „Hammer Straße“ und „Holtmarweg“ durchgehende Fuß-/ Radweg die B-Plangrenze. Das Gebiet wird durch Grasfeldwege mit begleitenden Obstbaumalleen und -reihen sowie einem Fließgewässer gegliedert. Im Bereich des geplanten Mischgebietes entlang der „Sachsenstraße“ sind zwei Wohngrundstücke mit tiefen Gärten sowie ein Gewerbebetrieb vorhanden. Eine als Bolzplatz genutzte frühere Ackerfläche sowie eine Ackerbrache schließen sich nach Westen an.</p>	
<p><b>Beeinträchtigungen der Schutzgüter sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen:</b></p>	
<p><b>Schutzgüter</b></p>	<p><b>Kurzerläuterung</b></p>
<p>Schutzgut Biotope</p>	<p>Durch die Planungen der WA- sowie der MI-Gebiete werden fast ausschließlich Biotope geringer ökologischer Wertigkeit in Anspruch genommen. Durch die geplanten Erschließungen werden 7 jüngere und 5 ältere Apfelbäume am „Holtmarweg“, 2 ältere und 1 jüngerer Zwetschgenbaum in der Verlängerung der „Markomannenstraße“ und ein jüngerer Zwetschgenbaum westlich des Fuß-/ Radweges beseitigt werden. Darüber hinaus werden Hecken und Gebüsche mittlerer ökologischer Wertigkeit mit einer Flächengröße von ca. 632 m<sup>2</sup> sowie eine einzelne Sand-Birke am Rande des südlich gelegenen Grundstücks beseitigt.</p> <p><b>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</b></p> <p>Erhalt und Schutz der Obstbaumalleen und -reihen in 5 - 8 m breiten öffentlichen Grünflächen entlang von Fuß-/Radwegen und des „Holtmarweges“</p> <p>Erhalt der Obstbäume entlang der „Markomannenstraße“ in einer 1 m breiten öffentlichen Grünfläche</p> <p>Gebot der Ergänzungspflanzung im Bereich der bestehenden Obstbaumbestände</p> <p>Anlage neuer Obstbaumreihen entlang einer Stichstraße und von Fuß-/Radwegen; an der Stichstraße alternative Pflanzung von einheimischen Laubbäumen möglich</p> <p>Bepflanzung der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der öffentlichen Grünflächen mit bodenständigen Gehölzen auf einer Breite von 1 m</p> <p>naturnahe Gestaltung des Fließgewässers und der Regenrückhaltebecken, Entwicklung von Erlen-Ufergehölzen und Kopfweiden, Feuchtbrachen auf den Uferböschungen und Wildkrautfluren auf den Uferrandstreifen</p> <p>Das verbleibende Kompensationsdefizit kann auf einer externen Ersatzfläche im Bebauungsplan Nr. 33 „Ahlener Straße / Vorhelmer</p>

	<p>Straße“ ausgeglichen werden.</p> <p>Aufgrund der überwiegenden Inanspruchnahme vergleichsweise geringwertiger Biotope, des Erhaltes mittel- und hochwertiger Strukturen und der Aufwertung des Gebietes durch Neupflanzungen von Bäumen und naturnahe Fließgewässerentwicklung sind für das Schutzgut Biotope mit der Planung keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen verbunden.</p>
Schutzgut Boden	<p>Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen in Form bestehender Versiegelungen mit einem Anteil von ca. 0,35 ha Bebauung in den geplanten Mischgebieten und ca. 0,15 ha Straßen („Holtmarweg“). Trotz dieser Vorbelastungen führt die Neuversiegelung von ca. 2,8 ha Boden jedoch zu einer erheblichen, aber unvermeidbaren Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.</p>
Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	<p>Versiegelte Bodenflächen stehen grundsätzlich nicht zur Grundwasserneubildung zur Verfügung. Da innerhalb des Plangebietes eine Versickerung und Rückführung von Niederschlagswasser in den Grundwasserhorizont nur in sehr begrenztem Umfang zu erwarten ist, sind für das Schutzgut Grundwasser erhebliche, aber unvermeidbare Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p>Von den beiden außerhalb des Plangebietes vorhandenen Altlastenstandorten sind aufgrund der nach NO geneigten Geländetopografie und Grundwasserfließrichtung und des tiefen Grundwasserstandes keine Beeinträchtigungen und Schäden für das Baugebiet zu erwarten.</p> <p>Die vorgesehene naturnahe Umgestaltung des Fließgewässers mit Ausweisung von Uferrandstreifen bedeutet eine erhebliche Verbesserung des ökologischen Zustandes.</p> <p><b>Vermeidung, Verminderung:</b></p> <p>Einbau eines ausreichend dimensionierten Rahmendurchlasses im Bereich der Straßenquerung</p> <p>Anlage einer ausreichend gespannten profillfreien Brücke im Bereich der fußläufigen Gewässerquerung.</p> <p>Für das Schutzgut Oberflächenwasser sind insgesamt keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.</p>
Schutzgut Klima	<p>Aus klimatischer und lufthygienischer Sicht sind die Wirkungen der Planung als nicht erheblich einzustufen.</p>
Schutzgut Mensch/ Landschafts- und Siedlungsbild	<p>Die Wirkungen sind als gering einzuschätzen.</p>

**Standortalternativen / anderweitige Lösungsvorschläge:**

Alternativstandorte vergleichbarer Größe und Arrondierungsfunktion für das Siedlungsbild sind im westlichen Stadtgebiet von Beckum nicht vorhanden.

**4.3.2 Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes**

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Die Bodenversiegelung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt.

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebietes stehen jedoch außer der Inanspruchnahme von Ackerflächen keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Nutzbare Brachflächen sind in dem Siedlungsschwerpunkt Beckum nicht vorhanden.

Schutzwürdige Böden sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes nicht vorhanden (Geologisches Landesamt 1998: CD-ROM der schutzwürdigen Böden in NRW). Außerhalb des Plangebietes grenzen im Nordwesten jedoch schutzwürdige Böden in Form von flach- bis mittelgründigen Rendzinen (R2) an. Böden werden insoweit in Anspruch genommen, dass für die geplante Neubebauung Fläche genutzt wird, die durch die Planung der landwirtschaftlichen Nutzung in Zukunft entzogen ist. Für die beabsichtigte bauliche Entwicklung in dem Siedlungsbereich stehen jedoch außer der Inanspruchnahme dieser Flächen keine aus Sicht des Bodenschutzes geringwertigeren Flächen zur Verfügung.

Im nordöstlichen und südöstlichen Randbereich des Plangebietes liegen die aus bodenschutzrechtlicher Sicht relevanten Altstandorte Tenkhoff (Nr. 50211) und Hans und Lenze (Nr. 17813).

Von dem Standort Tenkhoff (aktiver Betriebsstandort) sind keine Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten. Auf dem ehemaligen Standort Hans und Lenze ist eine stillgelegte Tankstelle vorhanden. Bzgl. der Sicherung der ehemaligen Tankstelle sind noch weitere Recherchen durchzuführen. Eine genaue Untersuchung erfolgt im Rahmen der im Verfahren befindlichen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ergänzung des Nahversorgungszentrums an der Cheruskerstraße“, der sich auf den Standort Hans und Lenze bezieht. Aufgrund des nach Nordosten abfallenden Geländes und der damit verbundenen Grundwasserfließrichtung kann davon ausgegangen werden, dass auch bei einer evtl. Grundwasserbelastung, das Plangebiet nicht tangiert wird. Es sind keine bauplanungsrechtlichen bodenschutzrelevanten Kennzeichnungen vorzusehen.

Belange des Grundwasser- und Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich weder in einem bereits festgesetzten noch in einem derzeit geplanten Wasserschutzgebiet.

#### 4.3.3 Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet ist Geräusch-Immissionen des Kfz-Verkehrs auf der Bundesstraße B 61 „Hammer Straße“ sowie vorhandener gewerblicher Nutzung (Metall- und Fassadenbaubetrieb an der „Sachsenstraße“ / Sondergebiet Nahversorgungszentrum an der „Cheruskerstraße“) ausgesetzt.

Auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens (AKUS GmbH, Bielefeld, 2004) - siehe Anlage C zu diesem Bebauungsplan - können folgende Feststellungen getroffen werden:

- **Geräusche von öffentlichen Straßen:**

Im überwiegenden Teil des Plangebietes werden die idealtypischen Werte für Allgemeines Wohngebiet des Beiblattes 1 der DIN 18005 für Verkehrslärm eingehalten. Im südlichen Plangebiet werden zwar die idealtypischen Werte für Allgemeines Wohngebiet des Beiblattes 1 der DIN 18005 für Verkehrslärm überschritten, die Wohngebietswerte der 16. BImSchV werden aber eingehalten. In diesem Bereich liegt das Belästigungsniveau zwar oberhalb des für Allgemeines Wohngebiet als ideal zu bezeichnenden Belästigungsniveaus, jedoch deutlich unterhalb der Schwelle für ungesunde Wohnverhältnisse, die nachts bei > 54 dB(A) anzusehen sind. Daher ist auch dort ein gesundes Wohnen im Sinne des BauGB möglich. In der als Mischgebiet geplanten Fläche des Plangebietes werden die Mischgebietswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für Verkehrslärm eingehalten.

- **Geräusche durch Gewerbe:**

Im überwiegenden Teil des Plangebietes werden die Richtwerte für Allgemeines Wohngebiet der TA Lärm für Gewerbelärm tags und nachts eingehalten. In einem ca. 15 m breiten Streifen um den Metall- und Fassadenbaubetrieb an der „Sachsenstraße“ herum treten Mischgebiets-typische Beurteilungspegel tags und nachts auf. Die zulässigen Spitzenpegel werden im Plangebiet eingehalten.

Hiernach ergeben sich folgende zu treffende Festsetzungen zum aktiven bzw. passiven Lärmschutz:

#### Geräusche von öffentlichen Straßen:

Zur Ermittlung der Immissionen der B 61 / „Hammer Straße“ wird hinsichtlich der Einwirkungen auf das Plangebiet von einer auf der bundesweiten Straßenverkehrszählung von 2000 basierenden und um 20 % erhöhten Belastungswerten ausgegangen: 6.266 Kfz/DTV. Gegenstand des vorliegenden o.g. schalltechnischen Gutachtens ist es, die Geräusch-Immissionen innerhalb des Plangebietes zu ermitteln und vor dem Hintergrund einer später aufzustellenden Satzung über einen verbindlichen Bauleitplan zu diskutieren sowie gegebenenfalls Schallschutz für den Innen- und den Außenwohnbereich zu dimensionieren.

Maßgebend für die Betrachtung der Lärmimmissionen ist das durch die Planung ausgelöste „Heranrücken“ der potenziellen neuen Wohnbebauung an den Emissionsort „Hammer Straße“.

Unter Zugrundelegen der vorgenannten Ausgangsdaten und unter Berücksichtigung der Pegelkorrekturen für die Entfernung, Luftabsorption, Boden- und Meteorologiedämpfung, Topografie und ggf. Abschirmung durch Gebäude und Hindernisse sind folgende Ergebnisse für die Fläche des Plangebietes, die geplante Bebauung festzustellen:

Tag:

< 55 dB(A) in dem als Allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Plangebiet

≤ 55 dB(A) in dem als Mischgebiet geplanten Bereich.

Nacht:

≤ 45 dB(A) im absolut überwiegenden Teil des Plangebietes,

45 bis 47 dB(A) im südlichen als Allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Plangebiet,

≤ 50 dB(A) in dem als Mischgebiet vorgesehenen Bereich.

Die ermittelten Geräusch-Pegel für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet sind den Orientierungs- bzw. Grenzwerten der DIN 18005 bzw. der 16. BImSchV gegenüberzustellen:

Gebiet	DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städte- bau Orientierungswerte tags/nachts in dB(A)		Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) Grenzwerte tags / nachts in dB(A)	
Allgemeines Wohn- gebiet nach BauNVO	55	45	59	49
Mischgebiet nach BauNVO	60	50	64	54

Für bestehende Situationen, d.h. sowohl der Verkehrsweg als auch die Wohnnutzung sind vorhanden, sind die vorgenannten Orientierungs-/Grenzwerte nicht anwendbar.

Hier ist für Betreiber von öffentlichen Straßen erst bei Erreichen der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle ein Handlungsbedarf vorhanden.

Diese Schwelle für Straßenverkehrs-Geräusche wurde durch den Bundesgerichtshof definiert. Sie beträgt für Wohngebiete 70/60 dB(A) tags/nachts und für Dorf- bzw. Mischgebiete 72/62 dB(A) tags/nachts (BGH, Urteil vom 10.11.1987 – III ZR 204/86 – NJW 1988, 900).

Vor dem Hintergrund des bislang Dargestellten kommen wir zu dem Schluss, dass

- auf der absolut überwiegenden Plangebietsfläche die idealtypischen Wohngebietswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 eingehalten werden,
- im südlichen Plangebiet die idealtypischen Werte für Allgemeines Wohngebiet des Beiblattes 1 der DIN 18005 für Verkehrslärm zwar überschritten, die Wohngebietswerte der 16. BImSchV aber eingehalten werden und
- in der als Mischgebiet geplanten Fläche des Plangebietes die Mischgebietswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für Verkehrslärm eingehalten werden.

Bei der Konfliktbewältigung sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- die enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle für Wohngebiete wird nicht erreicht, da diese bei 70/60 dB(A) tags/nachts liegt,
- der Auslöser für die planerisch zu bewältigenden Immissionsbelange ist die geplante, an den Emissionsort („Hammer Straße“) „heranrückende“, potenzielle Neubebauung,
- der Schutzgrundsatz (§ 5 (1) Ziffer 1 BImSchG) und der Vorsorgegrundsatz (§ 5 (1) Ziffer 2 BImSchG) sowie der Gesundheitsschutz (Art. 2 (2) GG) sind bei der Bemessung der zu treffenden Maßnahmen aus der Ranggleichheit der abwägungsrelevanten Belange der Bauleitplanung gemäß § 1 (5) BauGB im Grunde auszuklammern und diesen voranzustellen,

- die Werte der DIN 18005 können der bauplanerischen Abwägung unterliegen, die Werte der 16. BImSchV im Grunde nicht,
- unabhängig von der rechnerischen und an den Lärmwerten orientierten Auseinandersetzung mit der Möglichkeit einer Bebauung sowie deren Für und Wider ist die lokalspezifische Situation vor dem Hintergrund der ermittelten / prognostizierten Lärmwerte zu treffenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu berücksichtigen.

Nachfolgend wird die Standortwahl sowie die Festsetzung der zu treffenden Schutzmaßnahmen erläutert, wobei folgende Vorgehensweise die Planung und die Einbindung der Belange des Immissionsschutzes gewählt wurde:

a)

Standortwahl für eine Wohnbebauung vor dem Hintergrund einer möglichst anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort,

b)

Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden aktiven Schutzmaßnahmen im Falle einer ausbleibenden bzw. nicht genügenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort,

c)

Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden passiven Schutzmaßnahmen im Falle ausbleibender bzw. nicht genügender aktiver Schutzmaßnahmen.

a) Standortwahl für eine Wohnbebauung vor dem Hintergrund einer möglichst anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsform im Siedlungsschwerpunkt Beckum. Die Bebauung bzw. die Entwicklung der Siedlungsflächen erfolgt an den Hauptverkehrsstraßen, da nur hier potenzielle Entwicklungsflächen planerisch zur Verfügung stehen.

Das Prinzip der vorsorgenden Planung im Sinne der räumlichen Trennung konfligierender Nutzungen (durch die räumliche Trennung dieser Flächennutzungen) im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung und Bauleitplanung (Prinzip der räumlichen Trennung als Optimierungsgebot des § 50 BImSchG im Rahmen der Bauleitplanung) ist daher vor dem Hintergrund der städtebaulich gewünschten Entwicklung und Ausprägung des Siedlungsraumes mit seinen Bau- und Verkehrsflächen zu sehen.

Für die räumliche Planung im Stadtteil Beckum ist vor dem Hintergrund der wesentlichen Leitziele gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1a BauGB, nämlich der Berücksichtigung

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Ziffer 1),
- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Ziffer 2)
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Ziffer 4) und
- der Belange des Umweltschutzes (Ziffer 7)

eine Entscheidung bzgl. der Ausweisung und Festsetzung von Wohnbaufläche an diesem Standort getroffen worden.

Dabei spielen die in dieser Begründung aufgeführten Kriterien zur Nutzung des in Rede stehenden Plangebietes eine wesentliche Rolle bei der Entscheidung für eine Wohnbebauung an diesem Standort. Solche Kriterien im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Gebietsentwicklung machen, vor dem Hintergrund der oben skizzierten Vorbelastung, ein Abwägen der gesamtplanerischen Aspekte mit den Forderungen nach einem ausreichenden Vorsorge- und Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig.

Dabei ist zu konstatieren, dass eine Siedlungsentwicklung unter ausschließlicher Berücksichtigung der Orientierungswerte und der Grenzwerte der Verordnungen und Normen überwiegend nur in Bereichen mit erhöhten städtebaulichen und stadtwirtschaftlichen Aufwendungen möglich wäre.

Somit ist aufgrund der gegebenen lokalspezifischen Ausprägung der immissionsrelevanten Situation des Plangebietes eine Entscheidung für eine Wohnbebauung getroffen worden, da es gelingt, den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen.

Dabei ist für das weitere Vorgehen hinsichtlich der Bemessung des notwendigen Schallschutzes von folgenden Grundlagen auszugehen:

- für die Beantwortung des Lärmschutzes scheidet eine Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der Art der Nutzung aus; es ist ein Allgemeines Wohngebiet aus stadtplanerischer Sicht gewollt, die Festsetzung eines Mischgebietes / Dorfgebietes entspricht nicht der gewünschten Gebietsstruktur im Sinne der zulässigen Art der Nutzung unter Wahrung der dann zuzulassenden Gebietstypik,
- für die Bemessung der schalltechnischen Vorkehrungen für den Innenwohnbereich wird davon ausgegangen, dass die in den Verordnungen und Normen für Mischgebiete genannten Orientierungs- bzw. Grenzwerte anzuwenden sind, da innerhalb von Mischgebieten einerseits das Wohnen nach BauNVO allgemein zulässig ist und andererseits eine mindestens mischgebietstypische Vorbelastung aufgrund der oben skizzierten Siedlungsstruktur ohnehin für weite Bereiche des Siedlungsgebietes zu Grunde gelegt werden kann,
- demnach wird davon ausgegangen, dass auch bei der Einhaltung sog. Mischgebietswerte der Schutzgrundsatz (§ 5 (1) Ziffer 1 BImSchG) und der Vorsorgegrundsatz (§ 5 (1) Ziffer 2 BImSchG) sowie der Gesundheitsschutz (Art. 2 (2) GG) ausreichende Berücksichtigung finden,
- bei der Bemessung der schalltechnischen Vorkehrungen wird auch die 16. BImSchV, trotz ihrer eigentlich ausschließlichen Anwendbarkeit bei dem „Bau oder der wesentlichen Veränderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen ...“, herangezogen.

Danach stellt mindestens ein Einhalten der Grenzwerte für Mischgebiete nach 16. BImSchV die Erfüllung der Forderung nach der Ermöglichung von „gesundem Wohnen“ dar.

b) Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden aktiven Schutzmaßnahmen im Falle einer ausbleibenden bzw. nicht genügenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walles oder einer Wand müssten an der Emissionsquelle angebracht werden. Aktive Maßnahmen wie die Errichtung von Wällen oder Wänden sind aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht abzulehnen, da hiermit das stadtgestalterische Leitbild einer straßenraumbegleitenden Bebauung aufgegeben

werden müsste und die Ortsbebauung zukünftig hinter einer Wand bzw. einem Wall verschwinden müsste.

Für das Plangebiet kann festgestellt werden, dass aktiver Schallschutz (Wall / Wand) aus Gründen des Städtebaus, der Stadtwirtschaftlichkeit und der Stadtgestaltung hier nicht zur Ausführung kommen soll.

Im vorliegenden Fall werden das Trennungsgebot sowie die Ermangelung städtebaulich tragfähiger aktiver Schallschutzmaßnahmen zugunsten des Zieles der Entwicklung von Wohnbaufläche in dem Plangebiet / an diesem Standort nicht angewandt.

c) Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden passiven Schutzmaßnahmen im Falle ausbleibender bzw. nicht genügender aktiver Schutzmaßnahmen

Für die Bebauung im südlichen Plangebiet, in dem die idealtypischen Werte für Allgemeines Wohngebiet des Beiblattes 1 der DIN 18005 für Verkehrslärm zwar überschritten, die Wohngebietswerte der 16. BImSchV aber eingehalten werden, wird festgesetzt, dass durch die Bauherrn ein schalltechnischer Nachweis der Einhaltung der Innenschallpegel von 30 dB(A) in Wohn- und Schlafräumen beizubringen ist. Bei der vorliegenden geringen Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 um maximal 2 dB(A) bei dem maßgeblichen Innenschallpegel von 30 dB(A) ist der Nachweis prinzipiell im Rahmen der üblichen Hochbauausführung vorsehbar (z.B. handelsübliche Thermopaneverglasung mit umlaufender Dichtung, zweischalige Außenwandkonstruktion mit einer Gesamtmasse von mindestens 320 kg/qm etc.). Aufgrund dieser geringen Auswirkungen der Festsetzung erlaubt sich die Anwendung der passiven Schutzmaßnahmen zur Immissionskonfliktlösung.

Geräusche durch Gewerbe:

Mit der beabsichtigten Neubebauung innerhalb des Plangebietes dürfen gegenüber dem innerhalb des Plangebietes an der „Sachsenstraße“ vorhandenem Metall- und Fassadenbaubetrieb keine über das heutige Maß hinausgehenden Schallschutzansprüche erzeugt werden. Der Betrieb hat aufgrund der erteilten Baugenehmigung schalltechnische Anforderungen einzuhalten bzw. kann die damit verbundenen Werte ausschöpfen. Für den Standort sind daher Gewerbegebiets-typische Emissionspegel in Ansatz zu bringen.

Für die Emissionen aus dem südlich des Plangebietes gelegenen Sondergebiet ist im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Cheruskerstraße“ im Jahr 1999 eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden (Büro Dr.-Ing. Beckenbauer, Bielefeld) mit dem Ergebnis, „dass unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen und dem zugrunde gelegten Betriebsgeschehen bei Einstufung der möglichen, im Anschluss an das vB-Plangebiet geplanten Wohnbebauung im Norden und Westen als Allgemeines Wohngebiet (WA) die vorgegebenen Immissionsrichtwerte an den betrachteten Immissionsorten eingehalten werden können“.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes werden die Richtwerte für Allgemeines Wohngebiet der TA Lärm für Gewerbelärm tags und nachts eingehalten. In einem ca. 15 m breiten Streifen um den Metall- und Fassadenbaubetrieb an der „Sachsenstraße“ herum treten Mischgebiets-typische Beurteilungspegel tags und nachts auf. Die zulässigen Spitzenpegel werden im Plangebiet eingehalten.

Es sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Für die innerhalb des festgesetzten Mischgebietes vorhandene gewerbliche Nutzung (Metall- und Fassadenbaubetrieb) erfolgt eine Kennzeichnung der Zulässigkeit der vorhandenen gewerblichen Nutzung gem. § 1 (10) BauNVO mit der Festset-

zung, dass die Änderung, Erneuerung und Erweiterung des vorhandenen Metall- und Fensterbaubetriebes als nicht erheblich belästigender Gewerbebetrieb gem. § 8 BauNVO nach § 1 (10) BauNVO allgemein zulässig ist, wenn die bestehenden Geräuschimmissionen nach Auflage der erteilten Baugenehmigung Nr. 00126/01 nicht erhöht werden.

- Die nördlich angrenzende, bis zur „Markomannenstraße“ reichende Fläche, wird ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt. Eine Unterscheidung in zwei Mischgebiete (MI 1 und MI 2) erfolgt, da innerhalb des MI 1- Gebietes ein Ausschluss der gewerblichen Nutzung bzw. in dem MI-2-Gebietes ein Ausschluss der Wohnnutzung aus Gründen des Immissionsschutzes notwendig ist. Der jeweilige Ausschluss der Nutzungen steht der Festsetzung eines Mischgebietes hier nicht entgegen, da insgesamt innerhalb des zusammenhängenden Mischgebietes (MI 1 und MI 2) eine gebietstypische Mischung von Wohnen und Gewerbe erfolgt. Die Nutzungsgliederung innerhalb des zusammenhängenden Mischgebietes widerspricht der Festsetzung eines Mischgebietes im Allgemeinen nicht, da in dem Mischgebiet insgesamt die „mischgenutzte“ Gebietstypik ermöglicht wird.
- Zur räumlichen Trennung des gewerblich genutzten Mischgebietes zu dem potenziellen Allgemeinen Wohngebiet im Westen wird der Standort für einen Kinderspielplatz festgesetzt.
- Aufgrund möglicherweise notwendiger Zuschläge für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit für die Immissionsorte wird für die zwei Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet südwestlich des Spielplatzes gemäß § 9 (1) Ziffer 24 eine Grundrisslösung in der Gestalt vorgeschrieben, dass auf der Nord-Ostseite der Gebäude (der Fa. Fahl zugewandte Gebäudefront) keine Fenster für schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 (u. a. Schlaf- und Wohnräume) vorgesehen werden bzw. Schallschutzvorkehrungen an den Fenstern vorgenommen werden. Damit soll sichergestellt werden, dass innerhalb der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (6:00 – 7:00 sowie 20:00 bis 22:00 Uhr) die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 db (A) eingehalten werden.  
Diese Ergänzung der Festsetzung steht nicht im Widerspruch zu den Aussagen des schalltechnischen Gutachtens der AKUS GmbH.

Zu berücksichtigen bleibt, dass tags beim Entladen von Metallteilen Spitzenpegel an den Wohnhäusern innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes von 84 dB(A) auftreten. Die zulässigen Spitzenpegel von tags 90dB(A) im Mischgebiet bzw. 85 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet werden somit eingehalten

#### Luftschadstoffe, Gerüche:

Eine Berücksichtigung der 24. BImSchV kann im Zusammenhang mit der Bauleitplanung unterbleiben, da das durchschnittliche Tagesverkehrsaufkommen der umliegenden Straßen unter 20.000 Kfz-E liegt und somit die Ausbreitungsbedingungen von Kfz-bedingten Luftschadstoffen keine Bedeutung haben. In der Praxis kommt ein Erreichen der Konzentrationswerte der 23. BImSchV bzw. der 22. BImSchV, welche als Orientierungshilfe zur Abschätzung gesundheitlicher Risiken dienen, erst bei einer sehr hohen Verkehrsbelastung in Betracht, die sich schon in Bereichen von 20.000 PKW-Einheiten (DTV) und mehr bewegen.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine emittierenden landwirtschaftlichen Betriebe, zu denen bauleitplanerisch Abstände der geplanten Wohnbebauung zu berücksichtigen wären.

#### 4.3.4 Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen.

Hierzu ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 57 A „Sachsenstraße“ erstellt worden ( NZO GmbH, Bielefeld, 2005) - siehe Anlage B zu diesem Bebauungsplan -.

Innerhalb des B-Plangebietes werden Maßnahmen festgesetzt, die die Eingriffsfolgen der Bebauung und Erschließung des Geländes mindern sollen:

- Innerhalb des Plangebietes werden alle Obstbäume, mit Ausnahme der für die Erschließung und den Ausbau des „Holtmarweges“ zu beseitigenden Bäume, zum Erhalt festgesetzt. Zum Schutz der beiden als Geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzten Alleen entlang des „Holtmarweges“ und des Fuß-/Radweges am Westrand des Plangebietes sowie entlang der Allee an der Wohnsiedlung im Bereich „Langobardenstraße“ wurden die öffentlichen Grünflächen angrenzend zur geplanten Wohnbebauung in einer Breite zwischen 5 und 8 m festgesetzt. Diese Streifen umfassen die Kronentraufen aller Obstbäume, die zum Erhalt festgesetzt sind einschließlich eines mindestens 1,5 m breiten Sicherheitsabstandes gemäß DIN 18920. Entlang der „Markomannenstraße“ werden vorhandene Obstbäume in einer 1 m breiten öffentlichen Grünfläche zum Erhalt festgesetzt. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.
- Zur Vervollständigung bestehender Obstbaumreihen und -alleen sind Ergänzungspflanzungen im B-Plan festgesetzt. Darüber hinaus werden an einer neuen Stichstraße und an einem Fuß-/Radweg neue Obstbaumreihen angelegt (s. Maßnahmenplan). Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.
- Es sollen möglichst Hochstamm-Obstbäume angepasster Landsorten Verwendung finden. Entlang des „Holtmarweges“ sind Apfelbäume und in den übrigen Bereichen Zwetschgenbäume zu empfehlen. Diese Anpflanzung entspricht dem Gebietscharakter, kann aber bei Fruchtfall auf Straßen und Wegen zu Problemen führen, daher kann alternativ auch die Pflanzung von stadtraumverträglichen Laubbäumen erfolgen. Der Pflanzabstand soll sich an der bestehenden Baumreihe orientieren.
- Auf den einzelnen Baugrundstücken ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der öffentlichen Grünfläche eine Bepflanzung mit bodenständigen Gehölzen auf einer Breite von 1 m festgesetzt. Dieser Gehölzstreifen ist dauerhaft zu unterhalten.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des B-Plangebietes hat eine Größe von ca. 0,55 ha. Als Maßnahmen sind die naturnahe Gestaltung des Fließgewässers mit leicht geschwungenen Verlauf, abwechslungsreichen Uferlinien und Böschungsneigungen, die punktuelle Pflanzung von Schwarz-Erlen und die Entwicklung von feuchten Brachen auf den Uferböschungen vorgesehen. Oberhalb der Böschungskanten des Gewässers sollen Wildkrautfluren entwickelt werden. Linksseitig des Gewässers wird eine durchgehende Kopfweidenpflanzung vorgeschlagen, die auch an den Ufern der beiden Regenrückhaltebecken fortgesetzt wer-

den soll. Die beiden Regenrückhaltebecken sollen ebenfalls naturnah gestaltet werden, mit Uferzonierung und Flachwasserzonen.

Insgesamt ergibt sich bei einer Summe von 28.996,3 ökologischen Werteinheiten für den Bestand und 20.862,3 ökologischen Werteinheiten für die Planung ein Kompensationsdefizit von 8.134 ökologischen Werteinheiten.

Die positive Bilanz der ökologischen Aufwertung der öffentlichen Flächen nach § 9 (1) Ziffer 15, 20 und 25 BauGB in Höhe von 3.783,2 ökologischen Werteinheiten wird den künftigen Baugrundstücken zugeordnet.

Das verbleibende durch den Bebauungsplan verursachte Defizit in Höhe von insgesamt 8.134 ökologischen Werteinheiten wird auf externen Kompensationsflächen auf den dafür gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB umgrenzten Flächen im Bebauungsplan Nr. 33 „Ahlener Straße / Vorhelmer Straße“ genannten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung ausgeglichen.

Der externe Ausgleich teilt sich in das verbleibende Defizit von künftigen Baugrundstücken in Höhe von 5.083,6 ökologischen Werteinheiten sowie in das Defizit von öffentlichen Straßenflächen in Höhe von 3.050,4 ökologischen Werteinheiten.

#### **4.3.5 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Denkmalpflegerische Belange können im Zusammenhang mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes insofern berührt sein, dass es sich bei dem Umfeld des Plangebietes um eine Fundstelle des frühen Mittelalters (Gräber) handeln kann.

Die Ausdehnung des Gräberfeldes ist nicht bekannt.

Folgende Vorgaben sind zu erfüllen:

- Die Ausdehnung des Friedhofes und der Siedlung muss vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen durch die archäologische Voruntersuchung geklärt werden. Die Dauer der Voruntersuchung soll einen Zeitraum von 1 Monat nicht überschreiten.
- Das Gelände für die Voruntersuchung muss dem Westf. Museum für Archäologie für die Dauer der Untersuchung kostenlos zur Verfügung gestellt werden.

Erst nach Abschluss der Voruntersuchung kann eine abschließend beurteilt werden, ob und in welchem Maße Belange der Bodendenkmalpflege von der Planung berührt werden. Die Einschätzung gilt auch für das geplante Regenrückhaltebecken südwestlich des Plangebietes nebst den erforderlichen Zuleitungsflächen.

In dem zum Bebauungsplan zu erstellenden Erschließungsvertrag wird geregelt, dass das Plangebiet erst erschlossen, bebaut werden kann, wenn die Grundstückseigentümer eine archäologische Voruntersuchung in Abstimmung mit dem Westf. Museum für Archäologie durchgeführt haben.

Die Kosten für die Untersuchung werden nicht durch den Landschaftsverband Westfalen-Lippe übernommen und sollen nach dessen Angaben einen Rahmen von 6.500 € nicht überschreiten. Die Kostenübernahme ist im Rahmen der Plandurchführung noch abschließend zu regeln.

In die Sonstigen Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt ist eine Formulierung für das Verhalten im Fall von Bodenfunden aufgenommen.

#### **4.3.6 Belange der sozialen und technischen Infrastruktur**

Mit dem Plangebiet ist bei einer vollständigen Inanspruchnahme der Flächen in dem Allgemeinen Wohngebiet mit folgenden Bevölkerungszahlen bezüglich des Bedarfs an Kindertagesplätzen zu rechnen:

rd. 76 Baugrundstücken x 3,5 Bewohner = 266 Bewohner,

266 Bewohner x rd. 20% = 53 Bewohner im Alter von 0 – 6 Jahren,

hiervon rd. 55% = 29 Bewohner im Alter von 3 – 6 Jahren.

Langfristig werden sich der Bedarf an Kindergartenplätzen in Tageseinrichtungen und der Bedarf an Grundschulplätzen aufgrund der prognostizierten demografischen Entwicklung insgesamt verringern. Maßnahmen im Hinblick auf die Bereitstellung einer weiteren Gruppe in den Tageseinrichtungen in dem Stadtteil Beckum sind zurzeit nicht zu erkennen.

Das Neubaugebiet innerhalb des Plangebietes allein betrachtet führt für das schulorganisatorisch anzusetzende Gesamtvolumen Beckums bzw. des Grundschulbezirkes perspektivisch zu keinen wesentlichen Veränderungen. Es bestehen nach jetzigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf die Gesamt-Schulentwicklungsplanung in Beckum.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmelde-technischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Das jeweilige Leitungsnetz ist entsprechend zu ergänzen.

Der Anschluss der Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgung und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist technisch möglich. Die Kapazitäten und die Dimensionierung der Netze ist nach heutigem Kenntnisstand ausreichend. Die Entwässerung soll in Trennkanalisation erfolgen.

Das Niederschlagswasser ist in die offene Rückhaltung im Nordosten des Plangebietes bzw. westlich des Plangebietes einzuleiten. Zudem sind als Voraussetzung zur Realisierung der Planung Maßnahmen des Hochwasserschutzes außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu treffen.

Es werden durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur erwartet.

## 5 Sonstige planungsrelevante Aspekte

### 5.1 Flächen- und Einwohnerbilanz

Durch die Plankonzeption können 76 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Bei einer Belegungsquote von durchschnittlich rechnerisch 3,5 Einwohnern pro Wohneinheit ergibt sich eine Einwohnerzahl von 266 Personen.

Flächenbilanz:

Art der Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet	40.750	51,9
Mischgebiet	9.700	12,3
<b>Gesamt Bauflächen</b>	<b>50.450</b>	<b>64,2</b>
Straßenverkehrsfläche	9.760	12,4
Fuß- und Radwege mit	2.890	3,7
Begleitgrün	7.600	9,7
<b>Gesamt Verkehrsflächen</b>	<b>20.250</b>	<b>25,8</b>
Kompensationsfläche mit Bachlauf und Regenrückhaltebecken	5.690	7,2
Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	1.100	1,4
Spielplatz	1.075	1,4
<b>Gesamt Grünflächen</b>	<b>7.865</b>	<b>10,0</b>
<b>Plangebietsgröße</b>	<b>78.565</b>	<b>100</b>

## 5.2 Umsetzung / Sicherung der Bauleitplanung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend im Privateigentum und teilweise in städtischem Eigentum. Die Erschließung ist durch die Grundstückseigentümer zu erbringen. Die Umsetzung der Bauleitplanung erfordert Maßnahmen des Hochwasserschutzes außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (vgl. Kap. 4.1.4.2). Die Realisierung der Bebauung soll durch private Bauherren erfolgen.

Bielefeld, im Juli 2005

Planverfasser:

Drees & Huesmann · Planer

Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Der Entwurf der Begründung hat mit den Planunterlagen in der Zeit vom 22.08.2005 bis einschl. 23.09.2005 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB war als Anlage beigefügt.

Aufgrund von vorgebrachten Anregungen wurde die Begründung nach der Offenlegung fortgeschrieben. Die entsprechende Textstelle wurde *kursiv* geschrieben.

Stadt Beckum  
Der Bürgermeister  
Stadtplanungsamt  
November 2005

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

## Anlagen

Beigefügt sind diesem Bebauungsplan:

- A Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 57 A „Sachsenstraße“ (NZO GmbH, Bielefeld, 2005)
- B Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 57 A „Sachsenstraße“ ) NZO GmbH, Bielefeld, 2005)
- C Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 A „Sachsenstraße“ (AKUS GmbH, Bielefeld, 2004)