

**Bebauungsplan Nr. 10.3 „Oststraße / Stromberger Straße“ -
2. vereinfachte Änderung**

Begründung

gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

aufgestellt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
Planungsanlass	3
Räumlicher Geltungsbereich	3
Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB	3
Planerische Vorgaben, Festsetzungen	3
Bodenbelastungen, Gefährdungsabschätzung	5
Verkehr	5
Ver- und Entsorgung	5
Auswirkungen auf die Umwelt, Grünordnung	5
Artenschutz	7
Flächenbilanz	7
Immissionsschutz, Lärmschutz	8
Denkmalschutz	8

Anlage 1: Protokoll zur Artenschutzprüfung

Planungsanlass

Mit der Änderung sollen in diesem verdichteten Bereich der Innenstadt die Möglichkeiten zur Schaffung von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken verbessert und damit der hohe Parkdruck im öffentlichen Straßenraum gemildert werden.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich B1 betrifft die Flurstücke 551 und 553, Gemarkung Beckum, Flur 34.

Der Änderungsbereich B2 betrifft die Flurstücke 97, 173, 188 bis 190, 782, 955, 981, 982 und 962, Gemarkung Beckum, Flur 34.

Der Änderungsbereich B3 betrifft die Flurstücke 722, 723 und 970, Gemarkung Beckum, Flur 34.

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Die Bebauungsplanänderung soll im vereinfachten Bebauungsplanverfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.3 eignet sich für das Instrument des vereinfachten Verfahrens weil,

- die Grundzüge der Planung durch die Anpassung einzelner Stellplatzbereiche nicht berührt werden.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

In einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch, von dem Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 Baugesetzbuch, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c Baugesetzbuch „Überwachung“ der Umweltauswirkungen ist nicht anzuwenden.

Planerische Vorgaben, Festsetzungen

Im Änderungsbereich B1, gelegen hinter der öffentlichen Bücherei an der Clemens-August-Straße, soll auf dem Flurstück 553 eine Fläche für Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB festgesetzt werden. Dort ist geplant, zusätzlich zu den drei bereits vorhandenen Stellplätzen auf dem Gelände der Bücherei, mit Zufahrt von der Elisabethstraße, eine Abstellmöglichkeit für ein weiteres Fahrzeug zu schaffen.

Im Änderungsbereich B2 soll zum einen auf den privaten Grundstücken Flurstücke 97, 782 und 982 ebenfalls eine Stellplatzfläche nach § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB festgesetzt werden. Diese wäre ausreichend für mindestens 7 Personenkraftwagen und soll dazu dienen, den Parkdruck im öffentlichen Raum in diesem Bereich zu mindern. Die vorgesehenen Stellplätze werden über die Straße Südwall erschlossen. Die Straße Südwall ist in diesem Abschnitt so schmal, dass das Halten und Parken im öffentlichen Straßenraum hier gemäß § 12 Absatz 1 Nummer 1 Straßenverkehrsordnung gesetzlich verboten ist, sodass durch die privaten Zufahrten kein öffentlicher Parkraum verloren geht. Die betroffenen Grundstücks-

nutzer hingegen hätten die Möglichkeit, ihre Fahrzeuge auf dem privaten Grundstück abzustellen und somit nicht mehr die Notwendigkeit, dies im öffentlichen Straßenraum (andernorts) zu tun. Um die Festsetzung der Stellplatzfläche ausnutzen zu können, wird die zulässige Überschreitung der GRZ durch Stellplätze gemäß § 19 BauNVO für diesen Bereich auf 100 % festgesetzt. Damit wird die maximal mögliche Versiegelung auf 0,8 begrenzt. Dies entspricht dem auch in § 19 BauNVO definierten Höchstwert von 0,8. Die hierdurch mögliche höhere Verdichtung entspricht dem und unterstützt den städtebaulichen Charakter dieses historisch gewachsenen Innenstadtquartiers. Auch die meisten anderen festgesetzten Bauflächen weisen eine entsprechende Ausnutzbarkeit auf. Durch die Beschränkung auf ebenerdig anzulegende Stellplätze ist eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu befürchten. Der betroffene Bereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den großflächigen Ausweisungen des öffentlichen Grünzuges Werseae, so dass die geringfügigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt ausgeglichen werden.

Im Änderungsbereich B2 soll zum anderen auf der gegenüberliegenden östlichen Seite der Mühlenstraße ein Projekt zum verdichteten Wohnen verwirklicht werden. Hierdurch soll Bewohnern des Quartiers die Möglichkeit gegeben werden, altengerecht weiter im Quartier wohnen bleiben zu können. Um in diesem verdichteten Bereich ausreichend Stellplätze für ein solches, sich über mehrere Grundstücke erstreckendes, Projekt herstellen zu können, soll hier die Möglichkeit geschaffen werden, auch im rückwärtigen Grundstücksbereich, unter oder hinter dem Bauvorhaben Stellplätze zu schaffen. Oberirdisch soll auch hier eine Stellplatzfläche nach § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB festgesetzt werden. Um ein Mindestmaß an Freifläche zu gewährleisten, soll die bisherige GRZ von 0,8 beibehalten werden. Um gleichwohl eine möglichst weitreichende Unterbringung der Fahrzeuge auf dem Grundstück zu ermöglichen und damit den stark belasteten öffentlichen Parkraum zu entlasten, soll zudem die Möglichkeit einer Tiefgarage auf bis zu 100 % der Grundstücksfläche geschaffen werden.

Zusätzlich ist im Änderungsbereich B2 vorgesehen, die öffentliche Straßenverkehrsfläche am nördlichen Rand des Südwalles an die heute tatsächlich vorhandene Straßenbreite anzupassen.

Im Änderungsbereich B3, gelegen im rückwärtigen Bereich des Flurstückes 722, wurde ein ehemals gewerblich genutztes Gebäude zu Wohnzwecken umgestaltet. Die rückwärtigen Flächen werden derzeit als Stellplätze für den im vorderen Teil befindlichen Gewerbebetrieb (Einzelhandel) genutzt. Sie genießen ausschließlich Bestandsschutz. Um den Standort für den innerstädtischen Einzelhandel zu sichern und zukunftsfähig zu gestalten, sollen im rückwärtigen Bereich Stellplätze als zulässige Nutzung festgesetzt werden. Um die Festsetzung der Stellplatzfläche ausnutzen zu können, wird die zulässige Überschreitung der GRZ durch Stellplätze gemäß § 19 BauNVO für diesen Bereich auf 100 % festgesetzt. Damit wird die maximal mögliche Versiegelung auf 0,8 begrenzt. Dies entspricht dem auch in § 19 BauNVO definierten Höchstwert von 0,8. Zudem soll eine Gliederung der Fläche erfolgen, die der Wohnnutzung im unmittelbar angrenzenden Bereich auch die Errichtung wohnnutzungstypischer Nebenanlagen ermöglicht. In einem weiteren Abschnitt soll neben offenen Stellplätzen für Kurzzeitparker des Einzelhandels die Errichtung von Garagenbauten zur sicheren Langzeitunterbringung der Fahrzeuge der Wohnnutzung möglich sein. Die übrigen auf dem Grundstück befindlichen Stellplätze werden rechtlich gesichert. Da sie den Übergangsbereich zum angrenzenden Grünzug darstellen, sollen Hochbauten wie Garagen hier weiterhin ausgeschlossen sein.

Alle sonstigen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 10.3 bestehen fort.

Bodenbelastungen, Gefährdungsabschätzung

Für die Bereiche der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.3 sind keine neuen Belastungen oder Gefährdungen bekannt.

Für den im Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen des Kreises geführten Altstandort 50220 „Schlosserei Stake“ ergeben sich durch die 2. Änderung keine Änderungen. Die bestehende Versiegelung der als Altstandort dargestellten Fläche sollte im vollen Umfang bestehen bleiben. Geplante Änderungen an der Versiegelung oder Eingriffe in den Untergrund sind vorher mit dem Kreis – Amt für Umweltschutz - abzustimmen.

Verkehr

Die Erschließung der Änderungsbereiche erfolgt über die vorhandenen Straßenzüge.

Durch die Ermöglichung weiterer Stellplätze auf den privaten Grundstücken wird der Parkdruck im öffentlichen Straßenraum gemildert.

Im Zuge der Planungen erfolgte eine Prüfung, ob der derzeit am Rand des Änderungsbereiches B3 verlaufende Fuß- und Radweg zukünftig über die Parkplatzfläche geführt werden könnte. Hiermit wäre eine deutliche „Begradigung“ der Wegstrecke möglich. Bereits heute wird diese Wegstrecke oft gewählt, da der private Grundstückseigentümer es nicht unterbindet. Eine formelle Festlegung, z.B. über ein Wegerecht, würde jedoch unverhältnismäßig in die Eigentumsrechte eingreifen und eine Wegeführung festlegen, die nicht verkehrssicher ausgestaltet werden könnte (Rückstoßverkehr auf dem Parkplatz). Die heutige, kurvige Strecke stellt auch keinen Bestandteil des Radverkehrsnetzes dar und könnte diesen Status auch nicht erreichen, da die anschließenden Wege (Werseae) zu schmal für eine offizielle Ausschilderung/ Qualifizierung sind. Das Radwegenetz weist ausreichend Alternativrouten in angemessener Breite aus.

Ver- u. Entsorgung

Die Bauflächen des gesamten Bebauungsplanes Nr. 10.3 und somit auch der Geltungsbereiche der 2. vereinfachten Änderung sind im zentralen Abwasserplan der Stadt Beckum enthalten. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die vorhandenen und ausreichend dimensionierten Kanäle.

Die Versorgung des Plangebietes der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.3 erfolgt über das vorhandene Strom-, Wasser- und Gasnetz.

Die Versorgung der Änderungsbereiche mit Löschwasser kann durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden.

Auswirkungen auf die Umwelt, Grünordnung

Mit der Anwendung des § 13 BauGB kann auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zu betrachten. Bezüglich der Schutzgüter ergeht folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
Mensch	Die Änderungsbereiche befinden sich alle in einem historisch hoch verdichteten Innen-	Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind aufgrund des derzeitigen Umweltzustandes

	<p>stadtquartier. Zugleich liegen sie in unmittelbarer Nähe zum ausgewiesenen Grünzug Werse- aue.</p>	<p>und der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.</p>
<p>Pflanzen und Tiere</p>	<p>Die Artenschutzbelange im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung sind geprüft worden und als Anlage 1 zur Begründung dokumentiert. Es handelt sich bei den überplanten Flächen im Wesentlichen um bereits heute bzw. historisch verdichtete Baufelder. Innerhalb des Plangebietes waren nach dem vorliegenden Kenntnisstand keine floristischen oder faunistischen Arten bzw. deren Habitate anzutreffen, die gemäß den Bestimmungen der Bundesartenschutzverordnung, der EG-Artenschutzverordnung sowie der FFH-Richtlinie besonders schützenswert sind.</p>	<p>Eine besondere Eignung dieser Flächen für schützenswerte Arten ist ebenfalls nicht festzustellen. Beobachtungen, die Anlass geben, eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung der geplanten Baumaßnahme durchzuführen, sind nicht bekannt. Auswirkungen oder Beeinträchtigungen von FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten, die Verbote bei der Realisierung des Vorhabens auslösen könnten, wurden nicht ermittelt.</p>
<p>Naturraum und Landschaft</p>	<p>Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz. Es werden keine Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete von der Planung berührt.</p>	<p>Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet.</p>
<p>Boden</p>	<p>Die Änderungsbereiche befinden sich alle in einem historisch hoch verdichteten Innenstadtquartier. Die ursprünglichen Böden dürften mehrfach stark verändert sein.</p> <p>Für die Bereiche der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.3 sind keine besonderen Belastungen oder Gefährdungen bekannt.</p>	<p>Eine stärkere Überbaubarkeit der Flächen mit Nebenanlagen wird in insgesamt geringfügigem Maße ermöglicht. Gleichwohl ist ein dauerhafter Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung aufgrund der Bestandssituation nur in äußerst geringem Maße zu erwarten.</p> <p>Im Bereich der zulässigen Tiefgarage kann bereits heute oberirdisch versiegelter Boden freigelegt werden</p>
<p>Gewässer/ Grundwasser</p>	<p>Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser</p>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes</p>

	sind nicht bekannt. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	Gewässer/Grundwasser.
Luft/Klima	Aufgrund der Lage innerhalb eines historisch hoch verdichteten Innenstadtquartiers bestehen keine Auswirkungen	Aufgrund der Kleinteiligkeit der Änderungen, deren geringer Höhe sowie Lage innerhalb eines historisch hoch verdichteten Innenstadtquartiers bestehen keine Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	Im Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.3 sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Die nördliche Begrenzung des Änderungsbereiches B2 grenzt auf ca. 2 m Länge an ein Bau- und Denkmal (Gebäude der „Quelle“) an.	In diesem Bereich sollen zukünftig Stellplätze, auch in Form einer Tiefgarage, ermöglicht werden. Die historisch an dieser Stelle vorhandene Scheune wurde bereits vor einigen Jahren entfernt. Ein unmittelbarer Anbau an das Denkmal war also historisch gegeben, wird in dieser Form jedoch auch durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.3 nicht wieder ermöglicht.
Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

Die grünordnerischen Festsetzungen werden in ihren Ausmaßen gegenüber dem bisherigen Stand nicht verändert.

Artenschutz

Die Artenschutzbelange im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung sind geprüft worden und als Anlage 1 zur Begründung dokumentiert. Es handelt sich bei den überplanten Flächen im Wesentlichen um bereits heute bzw. historisch verdichtete Baufelder. Innerhalb des Plangebietes waren nach dem vorliegenden Kenntnisstand keine floristischen oder faunistischen Arten bzw. deren Habitate anzutreffen, die gemäß den Bestimmungen der Bundesartenschutzverordnung, der EG-Artenschutzverordnung sowie der FHH-Richtlinie besonders schützenswert sind. Eine besondere Eignung dieser Flächen für schützenswerte Arten ist ebenfalls nicht festzustellen. Beobachtungen, die Anlass geben, eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung der geplanten Baumaßnahme durchzuführen, sind nicht bekannt. Auswirkungen oder Beeinträchtigungen von FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten, die Verbote bei der Realisierung des Vorhabens auslösen könnten, wurden nicht ermittelt.

Flächenbilanz

Die Änderungsfläche umfasst eine Fläche von ca. 150 qm (B1), 2500 qm (B2) bzw. 2000 qm (B3). Die Grundflächenzahl bleibt unverändert. Die mit Stellplätzen überbaubare Grundfläche wird erhöht. Aufgrund des Altbestands werden gegenüber dem heutigen Stand jedoch nur wenige qm Fläche neu versiegelt werden können.

Immissionsschutz, Lärmschutz

Die mit der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.3 geänderten Festsetzungen betreffen keine Gebäude. Festgesetzt werden jedoch zusätzliche Stellplatzflächen auf einzelnen privaten Grundstücken, die zu einem erheblichen Teil jedoch als Altbestand bereits existieren. Größere Stellplatzanlagen werden nicht neu geschaffen, sodass keine nennenswerten neuen Emissionen verursacht werden. Auch werden aufgrund der Bestandssituation keine bisher ruhig gelegenen Flächen (z.B. Blockinnenbereich) neu dem Verkehr geöffnet. Es werden ausschließlich Stellplätze für PKW ermöglicht.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.3 sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Die nördliche Begrenzung des Änderungsbereiches B2 grenzt auf ca. 2 m Länge an ein Baudenkmal (Gebäude der „Quelle“) an. In diesem Bereich sollen zukünftig Stellplätze, auch in Form einer Tiefgarage, ermöglicht werden. Die historisch an dieser Stelle vorhandene Scheune wurde bereits vor einigen Jahren entfernt. Ein unmittelbarer Anbau an das Denkmal war also historisch gegeben, wird in dieser Form jedoch auch durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.3 nicht wieder ermöglicht. Soweit Gründungsmaßnahmen erforderlich werden, hat der Bauherr im Vorfeld entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen und die zuständigen Behörden zu informieren.

STADT BECKUM

DER BÜRGERMEISTER

Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung