



Bebauungsplan Nr. 10.3 „Oststraße / Stromberger Straße“ - 1. Änderung

Begründung

gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch

Herausgeber:

STADT BECKUM
DER BÜRGERMEISTER
Weststraße 46
59269 Beckum

Telefon: 02521 29-0

Fax: 02521 2955-199

E-Mail: stadt@beckum.de

Diese Publikation ist urheberrechtlich geschützt.

Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Herausgebers.



Diese Druckschrift wird von der Stadt Beckum herausgegeben. Die Schrift darf weder von politischen Parteien noch von Wahlbewerberinnen und -bewerbern oder Wahlhelferinnen und -helfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen sowie auch für die Wahl der Mitglieder des Europäischen Parlaments.

Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der politischen Parteien und Wählergruppen sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel.

Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Eine Verwendung dieser Druckschrift durch Parteien und Wählergruppen oder sie unterstützende Organisationen ausschließlich zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder bleibt hiervon unberührt.

Unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Schrift der Empfängerin oder dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Stadt Beckum zugunsten einzelner Gruppen verstanden werden könnte.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
Planungsanlass	2
Räumlicher Geltungsbereich und Rechtsgrundlagen	2
Beschleunigtes Verfahren, Flächennutzungsplan	3
Planerische Vorgaben, Festsetzungen	3
Bodenbelastungen, Gefährdungsabschätzung	4
Erschließung	4
Ver- und Entsorgung	4
Auswirkungen auf die Umwelt, Grünordnung, Artenschutz	4
Flächenbilanz	5
Immissionsschutz, Lärmschutz	5
Denkmalschutz	6
Sonstige Hinweise	6

Anlage 1: Protokoll zur Artenschutzprüfung

Planungsanlass

Zielsetzung der Änderung ist die Ermöglichung einer intensiveren Nutzung der Fläche zu Bürozwecken. Die bisherige Festlegung als Allgemeines Wohnen (WA) unterliegt insbesondere entlang der Sternstraße (B 61) erheblichen Einschränkungen durch den Verkehrslärm. In dem betroffenen Gebiet werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise erheblich überschritten. Im derzeitigen Bebauungsplan mussten Lärmschutzmaßnahmen für Neubauten (Schallschutzfenster) festgesetzt werden. Unter den heutigen Maßgaben sind Büronutzungen in Gebäuden nur untergeordnet zulässig. Mit der Änderung in ein Mischgebiet (MI) wird das Ziel verfolgt, diesen weniger lärm-sensiblen Nutzungen auch als Hauptnutzung die Ansiedlung zu ermöglichen.

Räumlicher Geltungsbereich und Rechtsgrundlagen

Die Fläche umfasst das Flurstück 1650 und Teile der Flächen 1649, 1651 und 1791 der Gemarkung Beckum, Flur 6. Sie wird begrenzt:

- Im Norden von der Gerhard-Gertheinrich-Straße,
- im Westen von der Sternstraße (B 61) und
- im Osten und Süden von den angrenzenden Grundstücken Gerhard-Gertheinrich-Straße sowie Sternstraße.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird auf Grundlage folgender Rechtsgrundlagen in den jeweils geltenden Fassungen durchgeführt:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I. S. 58), Zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO - NRW) vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW S. 142)
5. Gemeindeordnung für das Land NRW (GO. NRW.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 - SGV. NRW. S. 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. September 2012 (GV. NRW S. 436)
6. Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 06. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482)
7. Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 21. Juli

2000 (GV. NRW. S. 568); zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185)

8. Landesplanungsgesetz (LPIG) NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Mai 2005 (GV. NRW. 2005 S. 430), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29. Januar 2013 (GV NRW S. 33)
9. Landeswassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 5. März. 2013 (GV. NRW. S. 133)
10. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010, BGBl. I S. 94, zuletzt geändert durch Art. 5 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2553)

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB, Flächennutzungsplan

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.3 eignet sich für das Instrument des beschleunigten Verfahrens weil,

- die Grundfläche der Bebauungsplanänderung weniger als 20.000 m² umfasst.
- die Fläche bereits für eine Bebauung vorgesehen ist und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange der Umweltschutzes durch die Planänderung nicht ersichtlich sind.

In einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a 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.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Beckum wird im Zuge der Berichtigung in Mischgebietsfläche geändert.

Planerische Vorgaben, Festsetzungen

Der Änderungsbereich soll als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Zulässig sind Wohnnutzungen und Geschäfts- und Bürogebäude. Um den östlich angrenzenden Wohngebietscharakter nicht zu beeinträchtigen werden die sonst in Mischgebieten zulässigen Nutzungen Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige (die Wohnnutzung nicht wesentlich störende) Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen. Ausgeschlossen sind Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Die bisherige Grundflächenzahl (0,4) und Geschossflächenzahl (0,8) werden übernommen. Die bisher maximal möglichen zwei Vollgeschosse werden nun zwingend festge-

schrieben, um die angestrebte Schallschutzfunktion zu unterstützen.

Die westliche Baugrenze wird bewusst soweit wie möglich an die Sternstraße herangezogen. Auch hierdurch soll die angestrebte Schallschutzfunktion durch die Möglichkeit des Heranrückens der Bebauung an die Emissionsquelle unterstützt werden. Weitestgehend verläuft die Baugrenze damit parallel zur Grundstücksgrenze des Flurstücks 1650 bzw. zu den bestehenden Stromleitungstrassen.

Die Dachform soll aufgrund der umliegenden unterschiedlichen Bebauung, der Orientierung entlang der Straße bzw. der architektonischen Aufgabe der Gestaltung eines Eckgebäudes sowie der geänderten Nutzungsmöglichkeiten nicht mehr vorgeschrieben werden.

Der bisher entlang der Sternstraße festgelegte Bereich zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird entsprechend der geänderten Nutzungen verlegt. Die bisherige Pufferfunktion zwischen Verkehr und Wohnen ist an der Sternstraße an dieser Stelle nicht mehr erforderlich. Stattdessen soll eine Verlegung an die Gerhard-Gertheinrich-Straße und an die östliche Grenze des Änderungsbereiches nun dort die Pufferfunktion zwischen Mischnutzung und Wohnnutzung wahrnehmen. Die Flächengröße zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bleibt insgesamt im Änderungsbereich gleich.

Bodenbelastungen, Gefährdungsabschätzung

Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.3 sind keine Belastungen oder Gefährdungen bekannt.

Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die vorhandenen Straßenzüge.

Ver- u. Entsorgung

Die Bauflächen des gesamten Bebauungsplanes Nr. 10.3 und somit auch der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind im zentralen Abwasserplan der Stadt Beckum enthalten. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den vorhandenen und ausreichend dimensionierten Kanal.

Die Versorgung des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.3 erfolgt über das vorhandene Strom-, Wasser- und Gasnetz.

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Löschwasser kann durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden.

Auswirkungen auf die Umwelt, Grünordnung, Artenschutz

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.3 handelt es sich um die Umplanung einer bestehenden Baufläche. Die als überbaubar dargestellte Fläche wird vergrößert, die Grundflächenzahl von 0,4 jedoch nicht verändert. Eine stärkere Überbaubarkeit der Fläche wird somit nicht erreicht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.3 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Somit wird von der Umweltprüfung

nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB „Überwachung“ der Umweltauswirkungen ist nicht anzuwenden.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden in ihren Ausmaßen gegenüber dem bisherigen Stand nicht verändert. Der bisher entlang der Sternstraße festgelegte Bereich zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird entsprechend der geänderten Nutzungen jedoch verlegt. Die bisherige Pufferfunktion zwischen Verkehr und Wohnen ist an der Sternstraße an dieser Stelle nicht mehr erforderlich. Stattdessen soll eine Verlegung an die Gerhard-Gertheinrich-Straße und an die östliche Grenze des Änderungsbereiches nun dort die Pufferfunktion zwischen Mischnutzung und Wohnnutzung wahrnehmen. Die Flächengröße zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bleibt insgesamt im Änderungsbereich gleich. Da mit der Nutzung des Grundstückes noch nicht begonnen wurde, sind diese auf der privaten Fläche umzusetzenden Maßnahmen noch nicht vollständig erfolgt. Die Darstellung an anderer Stelle im Änderungsbereich bei Beibehaltung der absoluten Größe ist daher unschädlich.

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 artenarme Rasenflächen bzw. ein Baufeld. 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. 1000 qm. Die Grundflächenzahl wird analog den bisherigen Festsetzungen auf 0,4 festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche/ Baufeld soll zukünftig auch eine straßenorientierte Bebauung (Sternstraße) ermöglichen. Aufgrund der Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,4 ist jedoch keine erhöhte Versiegelung möglich..

Immissionsschutz, Lärmschutz

Aufgrund der stark frequentierten Sternstraße wird das Plangebiet in hohem Maße durch verkehrliche Immissionen beeinträchtigt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.3 trägt diesem Aspekt Rechnung und öffnet einen bisher der relativ lärmsensiblen Wohnnutzung vorbehaltenen Bereich weiteren, weniger lärmsensiblen Nutzungen. Durch die geänderte Festsetzung MI sind zudem andere, höhere Orientierungswerte als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.

Der damaligen Verkehrsuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden DTV-Werte von 18.000 auf der Sternstraße zugrunde gelegt. Dieses stellte einen Maxi-

malwert zur Risikoabschätzung dar, der auch damals nicht ganz erreicht wurde. Zwischenzeitlich wurde die sog. Nord-Ost-Umgehung (L 586) fertiggestellt, die erhebliche Verkehre aufnimmt, die vorher durch die Innenstadt Beckums flossen. Die hier betroffene Sternstraße weist heute nur noch einen Wert von gut 10.000 DTV auf.

Gleichwohl stellt dieses eine erhebliche Belastung der angrenzenden Bebauung dar. Die bisherigen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz werden daher beibehalten. Für Neubaumaßnahmen entlang der Sternstraße sind – wie im bisherigen Bebauungsplan – für Aufenthaltsräume straßenseitig Schallschutzfenster bzw. schalldämmende Konstruktionen festgesetzt. Die erforderliche Schallschutzklasse ist für alle Fenster und Türen in Abhängigkeit von den Außenbauteilen, Raumgrößen, Fenstergrößen und der Nutzungsart der Räume zu ermitteln.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.3 sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

Sonstige Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass sich unter dem Plangebiet die auf Kohlenwasserstoff erteilten Erlaubnisfelder „Nordrhein-Westfalen Nord“ (zu gewerblicher Nutzung) und „CBM-RWTH“ (zu wissenschaftlichen Zwecken) befinden.

STADT BECKUM

DER BÜRGERMEISTER

Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung