

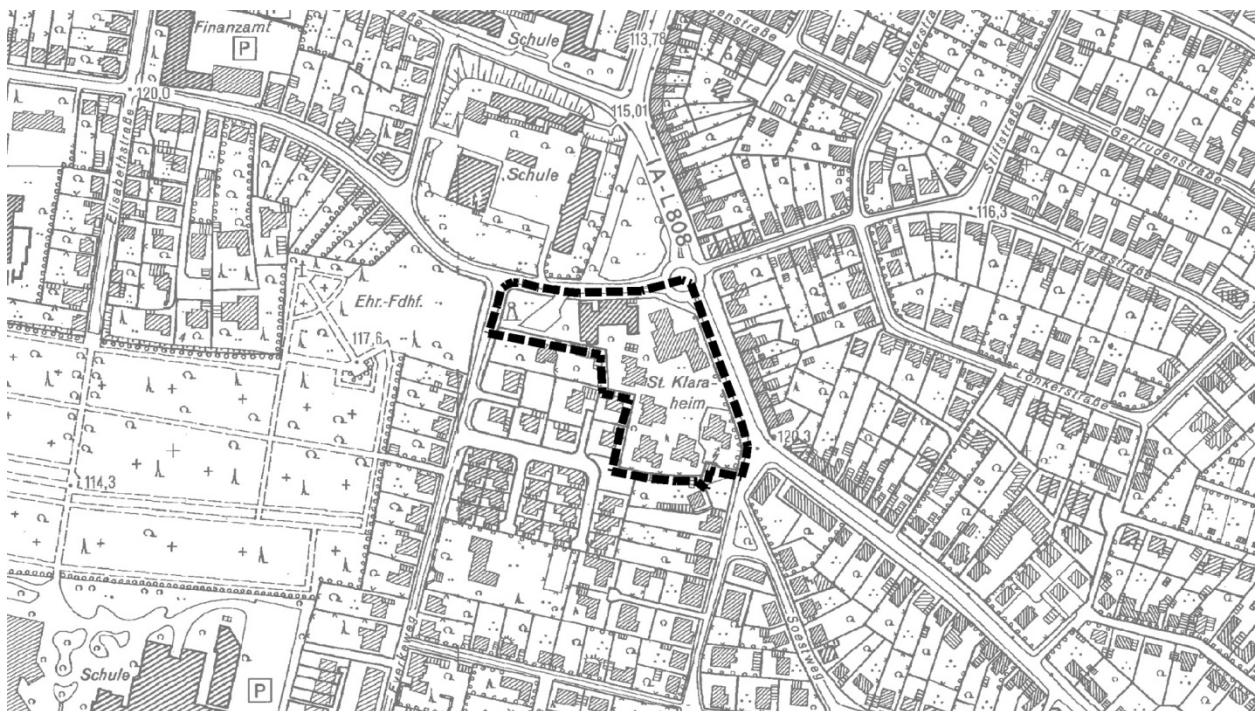
Stadt Beckum

Der Bürgermeister



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Everkeweg“

Änderungsbereich: Südlich „Paterweg“, westlich „Lippborger Straße“



Begründung

Verfahrensstand: Satzung

SATZUNG gem. § 10 (1) BauGB

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer

Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

Tel. 05205-3230; Fax. 22679 Email: info@dhp-sennestadt.de

April 2014

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes	3
3	Verfahren	4
4	Situationsbeschreibung	5
5	Planerische Randbedingungen	6
5.1	Raumordnung und Landesplanung	6
5.2	Flächennutzungsplan	6
5.3	Landschaftsplan	7
6	Belange des Städtebaus	7
7	Bauplanungsrechtliche Inhalte	8
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhe baulicher Anlagen / überbaubare Grundstücksflächen	10
7.3	Baugestalterische Festsetzungen	11
8	Belange des Verkehrs	12
9	Verkehrsflächen / Stellplätze	12
10	Belange der Ver- und Entsorgung	12
11	Grünflächen	13
12	Umweltbelange	13
12.1	Belange des Natur- und Landschaftsschutzes	13
12.2	Artenschutz	13
12.3	Immissionsschutz / Verkehrslärm	14
12.4	Bodenschutz	17
12.5	Denkmalschutz	17

Anlage Protokoll der Artenschutzprüfung

Begründung 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 42 „Everkeweg“

Änderungsbereich: Südlich „Paterweg“, westlich „Lippborger Straße“

Verfahrensstand: SATZUNG gem. § 10 (1) BauGB

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Everkeweg“ liegt südlich vom „Paterweg“ und westlich der „Lippborger Straße“. Er umfasst in der Flur 35 (Gemarkung Beckum) die Flurstücke 72, 422, 452, 604 - 608, 612 und 613.

Der 1,12 ha große Änderungsbereich wird begrenzt:

im Norden: vom „Paterweg“;

im Osten: von der „Lippborger Straße“;

im Süden: durch angrenzende Wohngrundstücke des „Stauverweges“ Nr. 2 und des „Everkeweges“ Nr. 3;

im Westen: durch den „Everkeweg“ sowie durch angrenzende Wohngrundstücke der Straße „Im Lehmkühlchen“ Nr. 9 und Nr. 11.

Der Änderungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 besteht aus

- dem Plan mit den zeichnerischen Darstellungen
- den textlichen Festsetzung

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

2 Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Für das Gebäude am „Paterweg“ Nr. 50 liegt eine Anfrage für eine Projektentwicklung vor. Die Eigentümerin der Fläche (Wrede Gesundheitsbau GmbH, Ense) plant dort den Neubau einer Wohnanlage für barrierefreies und betreutes Wohnen.

Diese private Planungsabsicht geht einher mit einem im Laufe der Zeit aufgetretenen Widerspruch der planungsrechtlichen Festsetzungen und der tatsächlichen Nutzung im Änderungsbereich.

Der für den Neubau des betreuten Wohnens vorgesehene Bereich ist derzeit als „Fläche für den Gemeinbedarf (Verwaltung)“ festgesetzt und erfordert folglich eine Änderung hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung.

Gleiches gilt für den übrigen Bereich des Plangebietes. Die dortige Festsetzung von „Fläche für den Gemeinbedarf (Kinderheim)“ steht bereits heute im Wider-

spruch zur realen Nutzung (Kindergarten, Verwaltung, Lagerräume, Internat und ähnliches).

Angestoßen durch das konkrete private Projektinteresse bietet sich die Möglichkeit, den Änderungsbereich in seinen planungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen, dadurch die vorhandenen Nutzungen weitestgehend in ihrem Bestand planungsrechtlich zu legalisieren und durch neue Festsetzungen eine Perspektive für künftige Entwicklungen zu schaffen. Die Stadt Beckum erhält dadurch zudem neuen Spielraum für die Beurteilung von Bau- und Nutzungsanfragen für den Bereich.

Die beabsichtigte Änderung der Festsetzung von „Gemeinbedarfsfläche“ zugunsten von „Wohnbaufläche“ dient somit einerseits der Realisierung des konkreten Vorhabens zur Errichtung einer Wohnanlage für barrierefreies und betreutes Wohnen am „Paterweg“ Nr. 50 sowie andererseits der Anpassung der bisherigen Festsetzung von „Gemeinbedarfsflächen“ im Hinblick auf die derzeitigen und zukünftigen Nutzungen.

3 Verfahren

Gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Bebauungsplanverfahren aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen. Der Bebauungsplan Nr. 42 „Everkeweg“ soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB geändert werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Änderungsbereiches liegt unter 20.000 m².
- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Änderungsbereiches für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Eine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gem. § 17 UVPG anhand Anlage 2 zum UVPG ent-

fällt, da die Bauleitplanung bzw. die darin zulässigen Bauvorhaben keinem der in Anlage 1 zum UVPG und hier vorrangig der unter Ziffer 18 genannten Bauvorhaben entsprechen.

4 Situationsbeschreibung

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich am „Paterweg“ Nr. 50 das für den Neubau vorgesehene Gebäude, das derzeit von der Verwaltung des Kinderheimes, dem Pflegedienst der Caritas (C.E.M.M.), der Sozialstation und weiteren Einrichtungen und Beratungsstellen genutzt wird. Westlich daran grenzt die dazugehörige Stellplatzanlage an.

Das Gebäude im Nordosten des Änderungsbereiches ist von der Erziehungshilfe St. Klara genutzt, wie die übrigen Gebäude zum Teil auch. Zudem befinden sich im Südosten des Änderungsbereiches der Angela Kindergarten (heilpädagogische Tageseinrichtung für Kinder in Trägerschaft der Caritas) und Räumlichkeiten eines Internates und der Freckenhorster Werkstätten (für Menschen mit Behinderung).

Der Freiraum zwischen den Gebäuden ist zum Teil als Spielplatz genutzt.



Luftbild (TIM-online) - ohne Maßstab

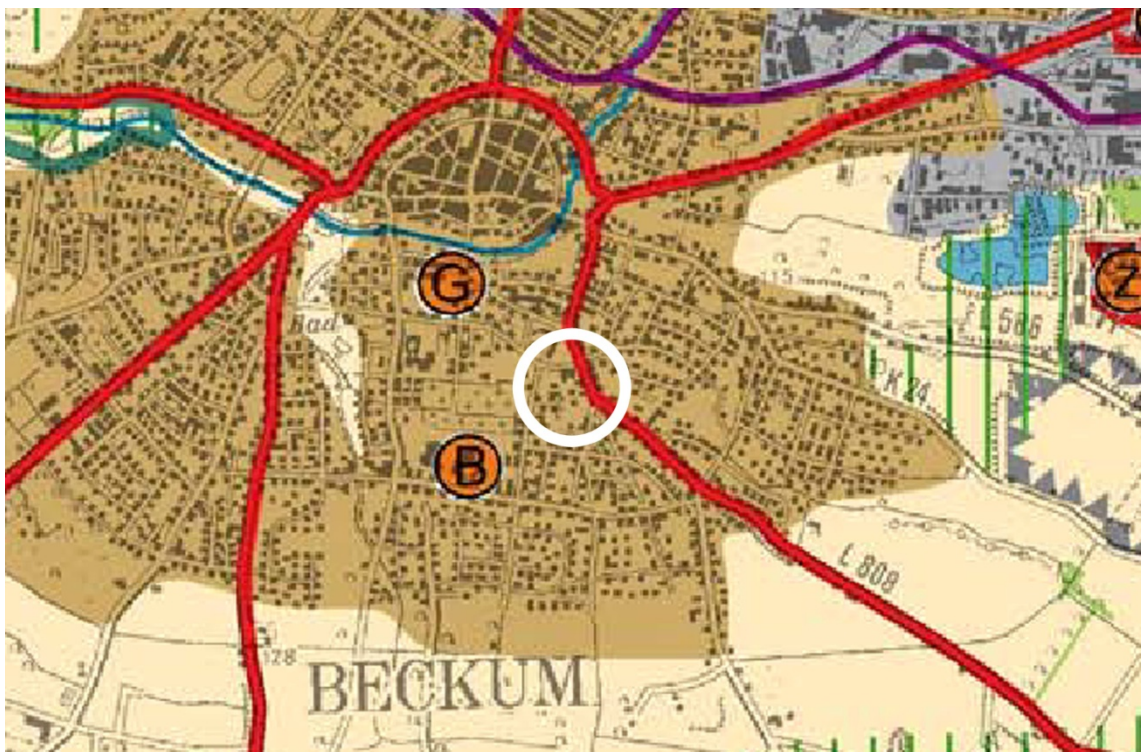
5 Planerische Randbedingungen

5.1 Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Änderungsbereich ist in dem im Dezember 2013 aufgestellten Regionalplan Münsterland als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes entsprechen folglich den Zielen der Raumordnung und stehen dem Anpassungsgebot nach § 1 (4) BauGB nicht entgegen.

Zur formalen Feststellung der Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung wurde gemäß § 34 Landesplanungsgesetz bei der Bezirksplanungsbehörde der Bezirksregierung Münster eine entsprechende landesplanerische Anfrage gestellt. Mit Schreiben vom 15.04.2014 teilt die Bezirksregierung Münster mit, dass die Änderung des Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

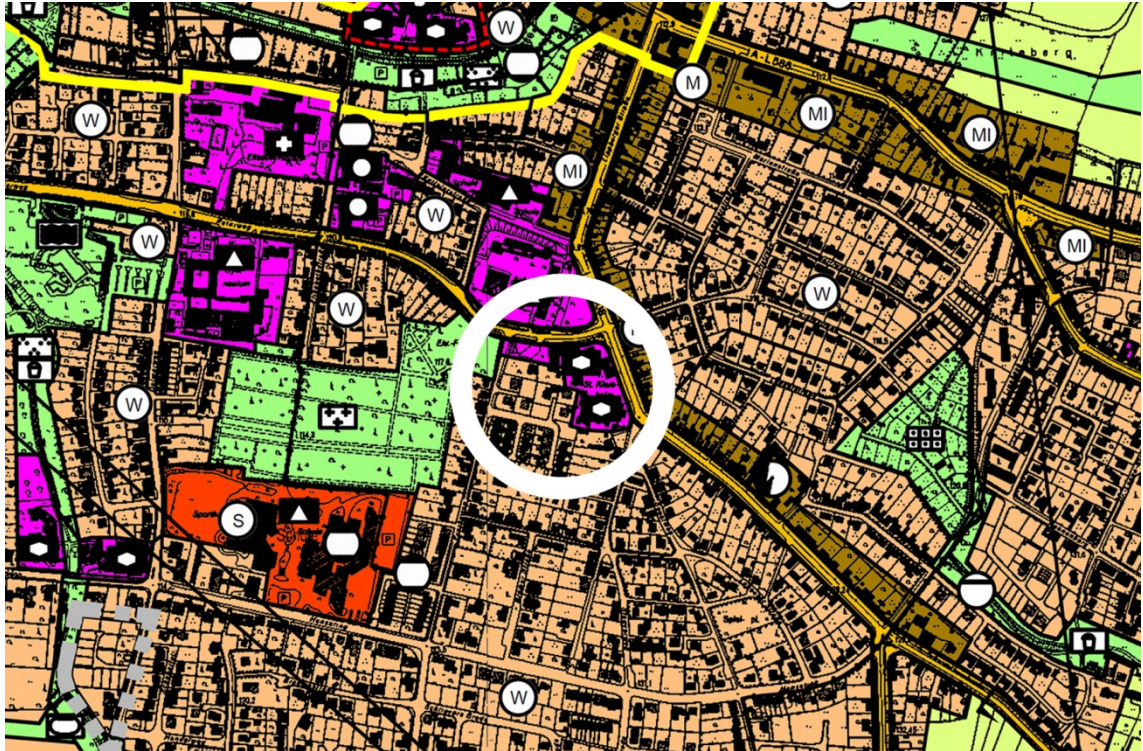


Regionalplan-Ausschnitt - ohne Maßstab

5.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Beckum (Stand Januar 2013) stellt den Änderungsbereich als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar.

Dem Entwicklungsgebot des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB kann entsprochen werden, da der Flächennutzungsplan gem. § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden kann. Hierbei soll die Darstellung von „Flächen für den Gemeinbedarf“ in „Wohnbauflächen“ geändert werden.



Flächennutzungsplan-Ausschnitt - ohne Maßstab

5.3 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des für das Beckumer Stadtgebiet gültigen Landschaftsplanes des Kreises Warendorf. Eine Konsequenz für die Planung ergibt sich folglich nicht.

6 Belange des Städtebaus

Das Gebäude am „Paterweg“ Nr. 50 wird momentan von der Verwaltung des Kinderheimes, des Pflegedienstes der Caritas (C.E.M.M.), der Sozialstation und weiteren Betreuungseinrichtungen genutzt. Die Eigentümerin (WREDE Gesundheitsbau GmbH, Ense) plant an diesem Standort einen Neubau einer dreigeschossigen Wohnanlage für barrierefreies und betreutes Wohnen. In dem Gebäude sollen insgesamt 26 Wohneinheiten, Büroräume sowie ein Gemeinschaftsraum entstehen.

Die Betreuung soll von der Caritas übernommen werden. Außerdem beabsichtigen Caritas und C.E.M.M. eine Anmietung der geplanten Büroräume. Ihre derzeitigen Dienstleistungen, wie Sozialdienst (24 Stunden Sozialstation) und Seni-

orenberatung, sollen am Standort verbleiben. Die Verwaltung des Kinderheimes plant einen Umzug in die Einrichtung des Kinderheimes selbst.

Als Zielgruppe der geplanten Wohnanlage werden Personen ab 50 Jahre bzw. auch Mehrgenerationenfamilien sowie „Menschen mit Handicap“ definiert.

Das für das Vorhaben vorgesehene Grundstück ist im Bebauungsplan Nr. 42 „Everkeweg“ als „Fläche für den Gemeinbedarf (Verwaltung)“ ausgewiesen. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen somit sowohl der aktuellen als auch der geplanten Nutzung des Gebäudes.

Der östliche Teil des Änderungsbereiches ist im Bebauungsplan bisher als „Fläche für den Gemeinbedarf (Kinderheim)“ festgesetzt. Bereits heute finden sich in diesem Bereich jedoch hiervon abweichende Nutzungen, wie der Kindergarten, Verwaltung, Lagerräume und ein Internat, die mit der bisherigen ausschließlichen Zweckbestimmung nicht in Einklang stehen. In diesem Bereich soll die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden. Mit der Änderung ist eine Verdrängung der Bestandsnutzungen ausdrücklich nicht beabsichtigt, vielmehr sollen die heute vorhandenen, aber mit der Festsetzung „Gemeinbedarf“ nicht kompatiblen Nutzungen planungsrechtlich legalisiert werden.

7 Bauplanungsrechtliche Inhalte

Mit der Änderung beabsichtigt sind Festsetzungen, die sich einerseits an den konkreten Planungen für den Neubau des Gebäudes „Paterweg 50“, den Bestandsgebäuden innerhalb des Änderungsbereiches und den Bestandsgebäuden im unmittelbaren Umfeld des Änderungsbereiches orientieren.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan in „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ geändert. Damit wird einerseits der gewachsenen Struktur im Änderungsbereich entsprochen und der Stadt Beckum andererseits eine Grundlage für die Beurteilung der Zulässigkeit künftiger Bau- und Nutzungsanfragen gegeben.

Die Heimnutzung ist auf Grundlage dieser Festsetzungen dann nicht länger Planungsziel für den Bereich, bleibt aber bestandsgeschützt. Künftig werden derartige Nutzungen unter dem Begriff der Wohngebäude geführt, zu denen gem. § 3 (4) BauNVO auch solche gehören, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Weitere Nutzungen sind zudem künftig als Anlagen oder Einrichtung für soziale, gesundheitliche, kulturelle oder kirchliche Zwecke im Änderungsbereich zulässig.

Allgemeines Wohngebiet 1 -WA 1-

Allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO die übrigen in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen:

- sonstige nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

Allgemeines Wohngebiet 2 -WA 2-

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Handwerksbetriebe 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.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhe baulicher Anlagen / überbaubare Grundstücksflächen

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der baulichen Anlagen geregelt werden.

Allgemeines Wohngebiet 1 -WA 1-

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird abweichend von der Obergrenze des § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Diese Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung auf Grundlage des § 17 (2) BauNVO erfolgt, da

- die Überschreitung zu keiner nachteiligen Wirkung auf die natürliche Funktion des Bodens bzw.
- die Einhaltung der Obergrenze zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde bzw. die derzeitige Nutzung bereits eine höhere Bodenversiegelung aufweist.
- die vorgesehene Nutzung an dem Standort hinsichtlich der Bauweise, Kubatur und Baumasse sowie das notwendige Angebot an Stellplätzen dieses erfordert. Da der Bestand bereits eine hohe Bodenversiegelung aufweist, wird mit der GRZ von 0,6 keine zusätzliche Versiegelung vorbereitet.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können zudem weiterhin sichergestellt werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus und wird dem konkreten Vorhaben und den Bestimmungen des § 17 BauNVO entsprechend auf 1,0 festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12,00 m festgesetzt und maximal sind Gebäude mit drei Vollgeschossen zulässig. Diese Festsetzungen berücksichtigen sowohl das konkret geplante Vorhaben als auch den baulichen Bestand im östlichen Bereich des WA 1.

Der maßgebliche Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberfläche der fertig gestellten Fahrbahndecke der angrenzenden vorhandenen Verkehrsfläche („Paterweg“), gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des Baugrundstückes (Grundstücksachse) (überbaubare Grundstücksfläche).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO definiert. Diese orientieren sich sowohl an der konkreten Planung des Gebäudes am „Paterweg“ Nr. 50 als auch an dem Ge-

bäudebestand im östlichen Bereich des WA 1.

Es sind Einzelhäuser in offener Bauweise vorgesehen.

Allgemeines Wohngebiet 2 -WA 2-

Die GRZ und GFZ sowie die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse sollen, in Anlehnung an die derzeitige Situation im WA 2 und an den westlich an das WA 2 angrenzenden Bereich, geringer sein als im WA 1. Folgende Festsetzungen sollen getroffen werden:

- GRZ: 0,4
- GFZ: 0,8
- Anzahl der Vollgeschosse: 2

Die maximale Gebäudehöhe wird, in Orientierung an die Höhen der Bestandsgebäude, auch im WA 2 auf 12,00 m begrenzt. Trotz einer im Vergleich zum WA 1 geringeren Anzahl an Vollgeschossen ergibt sich in dem WA 2 keine geringere Gebäudehöhe, da der Bestand in seinen konkreten Ausprägungen berücksichtigt und von den Festsetzungen mit abgebildet werden soll.

Der maßgebliche Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberfläche der fertig gestellten Fahrbahndecke der angrenzenden vorhandenen Verkehrsfläche („Lippborger Straße“), gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des Baugrundstückes (Grundstücksachse) (überbaubare Grundstücksfläche).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO definiert, die sich an den bestehenden Gebäuden orientieren und die vorhandene städtebauliche Struktur entlang der „Lippborger Straße“ nördlich des Kindergartens weiter fortführen.

Im WA 2 sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise vorgesehen.

7.3 Baugestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen auf Grundlage des § 86 BauO NRW werden für den Änderungsbereich auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränkt und beziehen sich zur Schaffung eines Überganges zur umliegenden Bebauung ausschließlich auf das WA 2:

- Es sind nur geneigte Dachformen mit einer Dachneigung von 20 - 40 ° zulässig
- Doppelhäuser sind in der Gestaltung der Außenwände und der Dächer hinsichtlich der Materialwahl, der Farbgestaltung und der Dachneigung einheitlich zu errichten. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

8 Belange des Verkehrs

Die Erschließung des Plangebietes ist vom „Paterweg“ aus sichergestellt. Eine Veränderung der aktuellen Erschließungssituation ist nicht vorgesehen und ein zusätzliches Verkehrsaufkommen ist durch das Bauvorhaben „Paterweg 50“ nicht zu erwarten.

Die Erschließung der rückwärtigen Bereiche soll durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger gesichert werden.

Für den mit dem Bauvorhaben verbundenen ruhenden Verkehr können ausreichend Stellplätze vorgehalten werden. Dies ist durch vorliegende Stellplatznachweise für die Bestands- und die Planungssituation nachgewiesen.

9 Verkehrsflächen / Stellplätze

Im Nordosten des Änderungsbereiches werden die Flurstücke 605 und 606 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem tatsächlichen Ausbau des Kreuzungsbereiches „Paterweg“ / „Lippborger Straße“ zu einem Kreisverkehr. Hierfür ist ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beansprucht worden, der mit der 3. Änderung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden soll.

Stellplätze, Garagen und Carports sind sowohl im WA 1 als auch im WA 2 in den überbaubaren Grundstücksflächen und den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

10 Belange der Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Änderungsbereiches ist bereits hergestellt und kann für den geplanten Nutzungszweck wie bisher weiter genutzt werden. Nach heutigem Kenntnisstand ergeben sich keine veränderten Ansprüche an die technische Infrastruktur.

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften und wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz. Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung entfällt, da eine vor dem 01.07.1995 genehmigte Kanalnetzplanung für den Bereich vorliegt und der Bereich bereits vorher bebaut worden ist.

11 Grünflächen

Die Fläche für Stellplätze im Nordwesten des Änderungsbereiches soll in Richtung der angrenzenden Wohnbebauung und der Verkehrswege eingegrünt werden. Hierzu wird gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt, die diese Eingrünung planungsrechtlich sichert. Der erhaltenswerte Baumbestand in dem Bereich der Stellplatzfläche wird zudem durch Festsetzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB in seinem Fortbestand gesichert.

12 Umweltbelange

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Everkeweg“ wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

Es ergibt sich keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gem. Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Ziffer 2 BauGB.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird. Aufgrund der Innenbereichslage und der vorhandenen Nutzung / Versiegelung sind erhebliche, nachhaltige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Landschaft und biologische Vielfalt nicht zu erwarten.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

12.1 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Gem. § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung erfolgt oder zulässig gewesen.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

12.2 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rah-

men der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ggf. entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden.

Hierzu wurde die Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (Linfos) auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten untersucht. Für den Änderungsbereich und seine Umgebung ist ein solches Vorkommen nicht ausgewiesen. Die nächstgelegene Kartierung planungsrelevanter Arten erfolgte nordwestlich des Änderungsbereiches in einer Entfernung von rd. 3 km.

Aufgrund der von höher frequentierten Verkehrswegen gesäumten Lage sowie der bestehenden baulichen Nutzung des Änderungsbereiches kann eine Brut von planungsrelevanten Wiesenvögeln und Vögeln, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, auf der Fläche ausgeschlossen werden. Als Habitate kommen im Änderungsbereich möglicherweise der Gebäude- und der vereinzelt Baumbestand in Frage, der von Fledermäusen und Vögeln möglicherweise als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt werden kann.

Sollte die Beseitigung von Gehölzen oder Gebäuden außerhalb der Brutzeit (also von Oktober bis März) vorgenommen werden, ist davon auszugehen, dass die Beseitigung nicht zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG führt.

Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen würde, ist ebenfalls nicht zu erwarten. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an Verkehrsflächen, ist bereits bebaut und unterlag bisher schon der menschlichen Nutzung. Daher ist davon auszugehen, dass die möglicherweise vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und die Planung keine erheblichen Störungen auslöst.

Auch ein Verstoß gegen § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG ist zu verneinen.

Im Zusammenhang mit der Planung kommt es nicht zu negativen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, die die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG auslösen würden.

12.3 Immissionsschutz / Verkehrslärm

Der Änderungsbereich befindet sich in einer innerstädtischen Lage und ist von Norden („Paterweg“) und Osten („Lippborger Straße“ / L 808) von Verkehrswegen umgeben.

Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der räumlichen Nähe zu der Landesstraße sinnvoll, den Änderungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ auszuweisen. Dieses, weil eine straßenraumbegleitende Bebauung charakteristisch für das Umfeld des Änderungsbereiches ist und die Bestandsbebauung bereits straßenbegleitend errichtet wurde. Planungsrechtliche Gründe für eine Festsetzung von

WA sind die Anpassung der Festsetzungen an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort, die mit der bisherigen Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen nicht mehr in Einklang zu bringen sind.

Die durch die Änderung des Bebauungsplanes ausgelösten Schutzansprüche eines Allgemeinen Wohngebietes werden wie folgt diskutiert und berücksichtigt:

Das Prinzip der vorsorgenden Planung im Sinne räumlicher Trennung konfligierender Nutzungen im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung und Bauleitplanung (Prinzip der räumlichen Trennung als Optimierungsgebot des § 50 BIm-SchG im Rahmen der Bauleitplanung) ist vor dem Hintergrund der städtebaulich gewünschten Entwicklung und Ausprägung im Bestand nicht zu ermöglichen. Der Änderungsbereich ist bereits bebaut und WA-typisch genutzt, sodass durch die Änderung die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung der ohnehin bereits bestehenden Situation angepasst werden soll.

Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet somit an dieser Stelle aus.

Die Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen ist vor dem Hintergrund der städtebaulichen Verträglichkeit und der stadtwirtschaftlichen Erheblichkeit ebenfalls abzulehnen. Aktive Maßnahmen, wie die Errichtung von Wällen oder Wänden, sind aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht abzulehnen, da hiermit das stadtgestalterische Leitbild der straßenraumbegleitenden Bebauung aufgegeben werden müsste. Ganz abgesehen davon, dass die Errichtung eines Walles aus Gründen des geringen Abstandes von Bestandsbebauung und Straßenraum nicht möglich ist, sind sowohl Wälle als auch Wände ortsuntypisch und würden dem Leitbild der straßenraumbegleitenden Bebauung entgegenstehen.

Zum vorbeugenden Immissionsschutz verbleibt somit ausschließlich die Anwendung von sog. passiven Schallschutzmaßnahmen. Passiver Schallschutz bezeichnet bauliche Schutzmaßnahmen an Gebäuden, wie Schallschutzfenster, schalldämmte Lüfter, schallmindernde Balkon- oder Fenstervorbauten. Diese sind allgemein anerkannt zur Beantwortung des Schallschutzes infolge von Verkehrslärm.

Seit einer Leitentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts im Jahre 2007 werden Maßnahmen des passiven Lärmschutzes gegenüber Verkehrslärm als zulässig erachtet (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 22.03.2007 – 4 CN 2/06). Danach können Überschreitungen der Orientierungswerte für die Verkehrslärmbelastung im Rahmen der Abwägung zu einem Bebauungsplan hingenommen werden, wenn aktiver Schallschutz (Lärmschutzwälle, Lärmschutzwände etc.) nicht möglich ist, passive Schallschutzvorkehrungen stattfinden und städtebauliche Belange für die Planung ins Feld geführt werden können. Bei den passiven Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm ist es ausreichend, dafür Sorge zu tragen, dass die Innenpegel, also die Lärmwerte innerhalb der zu planenden Gebäude, eingehalten werden.

Da die Außenwohnbereiche i.d.R. nach Süden und Westen ausgerichtet werden dürften, würden die Wohngebäude „ihren“ Außenwohnbereich so weit abschirmen, dass dort i.d.R. die idealtypischen WA-Werte eingehalten werden würden. Mithin erfolgt über die vorhandenen und zukünftig zulässigen baulichen Anlagen im vorliegenden Fall eine lärmabschirmende Wirkung.

Zum vorbeugenden Schutz des sog. Innenwohnbereiches sind Bereiche definiert worden, die gemäß des vereinfachten Ermittlungsverfahrens für Lärm-Immissionen im Anhang 1 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) als relevant für eine Lärmbelastung angesehen werden können. Dabei können maßgebliche Außenlärmpegel von 60 - 65 dB(A) an den relevanten Fassadenseiten unterstellt werden.

Auf dieser Grundlage sind die notwendigen passiven schallschützenden Maßnahmen im Zusammenhang mit der Errichtung und / oder dem wesentlichen Umbau des vorhandenen Gebäudes zu Wohnzwecken zu ergreifen.

Die Umsetzung des passiven Immissionsschutzes obliegt dem Bauherrn im Sinne der sog. architektonischen Selbsthilfe.

An das Schalldämmmaß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen lt. DIN 4109 (Wohn- / Schlafräume) sind erhöhte Anforderungen zu stellen. In den gekennzeichneten Bereichen sind die nachfolgenden Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nicht zu unterschreiten und die aufgeführten Schallschutzklassen (SSK) der Fenster herzustellen.

Erforderliches resultierendes bewertetes Schalldämmmaß $R_{w,res}$ des Außenbauteils in dB für Aufenthaltsräume: Wohnung ≥ 35 / Büro ≥ 30
SSK Fenster (bewertetes Schalldämmmaß R_w in dB) : 2 (>32)

Die Berechnung der konkreten Schalldämmmaße im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109. Die Anforderungen an das Gesamtschalldämmmaß sind erfüllt, wenn der nach Flächenanteilen berechnete Mittelwert der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mindestens das geforderte, resultierende Schalldämmmaß aufweist. Für die Bestimmung der Schalldämmmaße der Außenbauteile im Rahmen der Bauausführung werden die angesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) in Abhängigkeit von der Raumnutzung (nur tags oder tags und nachts) anhand der Tag- bzw. Nachtwerte zugrunde gelegt. Die Anforderungen an die Schalldämmung sind abhängig von der Raumgeometrie bei der Objektplanung zu erhöhen oder zu mindern. Für den Schallschutznachweis (Schallgutachten und Produktnachweise) werden in der Regel die lt. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Beiblatt 1“ beschriebenen Eigenschaften herangezogen. Wenn der Schallschutz gegen Außenlärm für Bereiche mit besonders hohen Anforderungen nachzuweisen ist und eine geschossweise Betrachtung erforderlich wird, kann eine Optimierung der Fenster- und Fassadenkonstruktion über das Verfahren der DIN EN 12354-3 durchgeführt werden. Dabei sind Fassadenabschirmungen durch Balkone, Loggien, Lau-

bengänge u.ä. zu berücksichtigen. Auf die Beachtung des Nachweisverfahrens nach DIN EN 12354 wird entsprechend verwiesen.

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der einwirkende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die nachzuweisenden Schalldämmmaße gewährleisten Innenpegel von 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts und erfüllen die erforderlichen SSK lt. Festsetzung bei üblichen Fensterflächenanteilen von 30 - 40 % und massiver Bauweise der Außenwände.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt:

Kennzeichnung der verkehrslärmbelasteten Bereiche innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf der Grundlage des vereinfachten Ermittlungsverfahrens für Lärm-Immissionen im Anhang 1 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

Mit den getroffenen Regelungen kann vorsorglich den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen werden.

12.4 Bodenschutz

Die Ziele des Boden- und Klimaschutzes sind im Baugesetzbuch in § 1 bzw. § 1a geregelt. Danach soll sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen werden, zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen verringert werden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, Maßnahmen zur Innenentwicklung und Begrenzung der Bodenversiegelung.

Dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird durch die Änderung des Bebauungsplanes uneingeschränkt Rechnung getragen, indem für das konkrete Bauvorhaben keine neuen Flächen im Außenbereich, sondern innerstädtische, bereits erschlossene Flächen in Anspruch genommen werden und dem Änderungsbereich durch die Festsetzung des WA eine neue Perspektive und ein neuer Zulässigkeitsmaßstab gegeben wird.

12.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege nicht erforderlich.

Bielefeld / Beckum, im April 2014

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230 Fax. 05205-22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

Anlage Protokoll der Artenschutzprüfung

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	Bebauungsplan Nr. 42 "Everkeweg", 3. Änderung
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Stadt Beckum
Antragstellung (Datum):	11.03.2014
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)	
Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden?	
	☐ ja ☒ nein
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)	
Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:	
Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)?	
	☐ ja ☐ nein
Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: <u>Begründung:</u> Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:	
1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?	☐ ja ☐ nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?	☐ ja ☐ nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?	☐ ja ☐ nein

Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:

- ☐ Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:

(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)

- ☐ Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG

Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:

- ☐ Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.