



**Bebauungsplan Nr. 57 B „Sachsenstraße“
und
Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44
„Evangelischer Friedhof“ für diesen Bereich**

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Auftraggeber

Grundstücks- und Gebäudemanagement AG
Von-Ketteler-Str. 42, 48231 Warendorf

Bauleitplanung

Architektur- und Stadtplanungsbüro
Fritzen + Müller-Giebeler
Alte Straße 9, 59227 Ahlen

Umweltbericht

Schupp + Thiel Landschaftsarchitektur
Dipl.-Ing. Reiner Thiel Landschaftsarchitekt BDLA
Bahnhofstr. 1 – 5, 48143 Münster

erstellt in Abstimmung mit
STADT BECKUM
Der Bürgermeister
Fachdienst Stadtplanung

1. Planungsziele

Die Grundstücks- und Gebäudemanagement Aktiengesellschaft Warendorf (GGM AG) hat eine 5977 qm große Teilfläche des Flurstücks 977 südlich des Holtmarweges und östlich der Sachsenstraße erworben, um dort ca. 11 Grundstücke für eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung zu erschließen und zu veräußern. Das Grundstück war mit einer Tennishalle bebaut deren Nutzung komplett aufgegeben wurde. Für die als privater Garten genutzte Teilfläche des Flurstücks 977, sowie für das angrenzende Flurstück 976 war ebenfalls eine Wohnbebauung beabsichtigt.

Die Wohnbebauung schließt an die süd-westlich angrenzende Wohnbebauung (vorhabenbezogener Bebauungsplan Sachsenstraße) an. Im Gegensatz zu diesem sehr verdichteten Baugebiet sollen in dem neuen Plangebiet jedoch relativ große Grundstücke mit einer deutlich geringeren Verdichtung erschlossen werden.

Der seit dem 12.07.2003 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Beckum stellt für den Bereich gewerbliche Baufläche (G) dar. Das Plangebiet liegt weiterhin innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1975 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 44 „Evangelischer Friedhof“ und ist als Gewerbegebiet für Betriebe oder Betriebsteile festgesetzt, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Es bestand kein Bedarf mehr an der gewerblichen Nutzung der Tennishalle und der auf dem Flurstück 976 bestehenden Betriebswohnung. Die Änderung in Wohnbaufläche entsprach laut Verfügung der Bezirksregierung vom 28.11.2005 auch der landesplanerischen Zielsetzung für diesen Bereich. Mit der Änderung der Bauleitplanung sollten deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Umwandlung in Wohnbaufläche geschaffen werden.

2. Verfahrensablauf und Ergebnisse der Beteiligungsschritte

Der Rat der Stadt Beckum hat auf Antrag der GGM AG am 27.02.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 B „Sachsenstraße“ beschlossen. Parallel sollte die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. 44 für diesen Bereich durchgeführt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 13.06.2007 bis zum 29.06.2007 durchgeführt. Es sind dazu keine Anregungen eingegangen.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat vom 15.08.2007 bis zum 18.09.2007 stattgefunden, hierzu sind sechs Anregungen eingegangen:

- Die Wasserversorgung Beckum wies daraufhin, dass das geplante Wohngebiet über drei Stichleitungen an die Leitung DN 200 in der Sachsenstraße angeschlossen werden kann und Löschwasser von 96 m³/h über die Leitung in der Sachsenstraße als Sondernutzungsform des Trinkwassers entnommen werden kann. Dieser Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.
- Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie NRW Kamen/Dortmund wies daraufhin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im äußersten nördlichen Randbereich über dem Bergwerksfeld „Wildermann“ und somit geringfügig innerhalb der Berechtsamen Steinkohle des Eschweiler Bergwerksvereins (EBV GmbH) liegt. Die zusätzlich beteiligte EBV GmbH sagte dazu aus, dass keine bergbaurechtlichen Tätigkeiten durchgeführt wurden und auch in Zukunft keine bergbaurechtlichen Aktivitäten in diesem Bereich geplant seien. Eine Kennzeichnung nach

§ 9 Abs. 5 Nr.2 BauGB ist damit nicht erforderlich. Dieser Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.

- Das Amt für die Denkmalpflege des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe regte an, darauf hinzuweisen, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als auch in seinem Umfeld sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes befinden. Im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes Stadt Beckum lagen bis zum 15.10.2007 ebenfalls keine Eintragungen zum Geltungsbereich oder seinem Umfeld vor. Blickbeziehungen zu Baudenkmälern sind nicht vorhanden. Eine entsprechende Ergänzung wurde in die Begründung aufgenommen.
- Die Umweltüberwachung der Bezirksregierung Münster (Dezernat 53) wies daraufhin, dass der Immissionsschutz für die geplante Wohnbebauung zukünftig gewährleistet ist, wenn bei dem Gartenbaubetrieb in der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr kein An- und Ablieferungsverkehr stattfindet. Die derzeitige Betriebsorganisation und der Abstand von ca. 70 m zu den geplanten Wohnbauflächen lassen den Schluss zu, dass es zu keiner relevanten Lärmentwicklungen durch die Gärtnerei kommt. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.
- Auf Anregung der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf wurde der Umweltbericht um Aussagen zur historischen Nutzung der Fläche als Ackerland und der im nördlichen Bereich erfolgten Baugrundegalisierung mit unbelastetem Baumaterial (Warsteiner Splitt) ergänzt. Im Zuge der Baureifmachung des Geländes wird das Schottermaterial teilweise wieder abgetragen und der Boden an die Höhe des Holtmarweges angepasst.
Weiter wurde in der Begründung festgehalten, dass weder das Kataster des Kreises Warendorf über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Ablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen Eintragungen im Plangebiet enthalten.
- Auf Anregung des Gesundheitsamtes des Kreises Warendorf wurden im Umweltbericht Aussage zur Verkehrslärmbelastungen des Plangebietes durch die Sachsenstraße und Holtmarweg ergänzt.
Dabei wurde aufgrund einer Verkehrszählung vom April 2004 sowie der Fahrbewegungsprognose zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. 57 A erläutert, dass die Gesamtverkehrsbelastung den zu erwartenden Verkehrszahlen für Sammelstraßen bzw. Anliegerstraßen in Stadtgebieten mit Wohnnutzung entspricht. Es würde damit zunächst davon ausgegangen, dass die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete durch diese prognostizierte Verkehrsbelastung nicht erreicht werden. Weiter wurde erläutert, dass der voraussichtlicher Ausbau des Holtmarweges mit 6,50 m Straßenbreite und der Sachsenstraße mit 5,50 m Straßenbreite ausreiche, um die prognostizierten Verkehrsbelastungen aufzunehmen.

Während der öffentlichen Auslegung des Planes gem. § 3 Absatz 2 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2008 bis 08.02.2008 sind von privater Seite keinen Anregungen zum Planverfahren eingegangen. Von den Behörden und Träger öffentlichen Belange wurden drei Anregungen vorgebracht.

- Das Gesundheitsamt des Kreises Warendorf legte noch einmal dar, dass weiterer Klärungsbedarf hinsichtlich des Einflusses des Straßenverkehrslärms auf das Plangebiet bestehen würde.
Nach einer Überprüfung und Ergänzung der vorliegenden Verkehrsdaten durch ein externes Ingenieurbüro wurde daraufhin im Rahmen der Abwägung prognostiziert, dass durch den motorisierten Individualverkehr eine geringfügige Lärmbelastung für die zukünftige Wohnbebauung möglich sei. Die Übertragung der errechneten 25m-Emissionspegelwerte von 52,7 dB (A) am Tag und 41,1 dB (A) in der Nacht auf die Immissionsorte entlang der Sachsenstraße ergab, dass die heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohnbauflächen von tagsüber 55 dB(A)

und nachts 45 dB(A) tagsüber um ca. 3 dB (A) und nachts um ca. 1,5 dB überschritten werden. Entlang des Holtmarweg wurden insgesamt geringere Verkehrszahlen ermittelt, so dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 mit großer Wahrscheinlichkeit nur geringfügig überschritten oder eingehalten werden.

Dazu wurde zusammenfassend im Umweltbericht festgehalten, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 empfehlenden Charakter haben und nicht als Immissionsgrenzwerte zu verstehen sind. Die berechneten Überschreitungen können auch nach Einschätzung des Gesundheitsamtes des Kreises Warendorf toleriert werden, da durch die verpflichtende Einhaltung der Energiesparverordnung bereits ein passiver Schallschutz in den Wohnräumen sichergestellt ist. Es wird jedoch die Empfehlung gegeben, bei der Grundrissgestaltung Schlafräume und Kinderzimmer nicht an der Häuserfront parallel zur Sachsenstraße anzuordnen. Die ermittelten Verkehrszahlen, die Einzelnachweise nach Tageszeiten sowie die Beurteilungspegel und eine Übersicht der Immissionsorte wurde dem Umweltbericht als Anlage beigefügt.

Hinsichtlich der festgestellten Schleichverkehre auf der Sachsenstraße wird weiter angeregt, beim weiteren Ausbau der Straßen entsprechende Verkehrslenkungsmaßnahmen zu prüfen. Festsetzungen hinsichtlich Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Weiter wird auf Hinweis des Kreises Warendorf die Aussagen hinsichtlich der Betriebszeiten und der An- und Ablieferung auf dem Betriebsgrundstück des vorhandenen Gartenbaubetriebes nochmals bestätigt.

Auf Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf wird in der Begründung ergänzend festgehalten, dass dem Planungsträger ebenfalls keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gemäß § 4 Absatz 3 des Landesbodenschutzgesetzes bekannt sind.

- Dem ergänzenden Hinweisen der Wasserversorgung wird gefolgt, indem in der Begründung unter Punkt 6.4 "Ver- und Entsorgung" ergänzt wird, dass Löschwasser von 96 m³/h nach den Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 und des geltenden Konzessionsvertrages als Sondernutzungsform des Trinkwassers nach Löschwassermengenplan im Unkreis von 300 m über örtliche Hydranten entnommen werden kann.
- Der Wehrbereichsverwaltung West wird mitgeteilt, dass auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes nur Gebäude mit einer Bauhöhe von maximal 10 m zulässig sind und damit kein Einfluss auf den Richtfunk oder militärische Tiefflieger besteht.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Umweltberichtes, der Bestandteil der Begründung ist, wurde die Planung hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen untersucht und dokumentiert. Durch Umwidmung der Gewerbefläche in eine Wohnbaufläche wird eine ähnliche Versiegelung der Freiflächen wie im Bestand erreicht. Durch die Anpflanzung von Einzelbäumen, Sträuchern und Hecken wird eine landschaftsverträgliche Einbindung der Wohnbauflächen gewährleistet. Die neuen Baukörper und Erschließungsflächen werden flächensparend im Plangebiet angeordnet. Die Maßnahmen der Planung erfordern keine weiteren Kompensationsmaßnahmen.

Im Plangebiet ist nicht mit nennenswerten Konzentrationen bei den Luftschadstoffen zu rechnen. Bei der Beurteilung der PM10-Werte für Feinstäube werden die Regelungen der 22. BImSchV zugrunde gelegt. Bei Anwendung dieser Richtlinie ist ausreichend Sicherheit gegen schädigende Einflüsse der Feinstäube gewährleistet.

Verkehrslärmbelastungen auf das geplante Baugebiet durch die vorhandenen Straßen sind in geringem Maße vorhanden. Im Rahmen einer umfangreichen Abwägung (vgl. auch Kap. 2) wird festgestellt, dass die Lärmüberschreitung auch nach Einschätzung des Gesundheitsamtes des Kreises Warendorf toleriert werden kann. Durch flexible Grundriss-

gestaltung, moderne Energiesparhäuser und ggf. verkehrslenkende Maßnahmen kann eine Kompensation der Lärmbelastung erreicht werden. Dem Umweltbelang wird in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Durch bautechnische Maßnahmen wird sichergestellt, dass es nicht zu einer Absenkung oder Verunreinigung des Grundwassers kommt. Zur Entlastung der öffentlichen Regenwasserkanäle wird empfohlen Zisternen zur Regenwassernutzung bzw. Regenwasserrückhaltung auf den privaten Flächen zu errichten.

Insgesamt gesehen wird durch das Vorhaben eine nachhaltige Verbesserung der städtebaulichen sowie der natur- und landschaftsplanerischen Belange erreicht. Der Standort wird in seiner Bedeutung für die Entwicklung des Stadtteils gestärkt. Das Ortsbild wird nachhaltig aufgewertet.

Nach Prüfung aller Belange und unter Ausschöpfung möglicher Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten.

4. Planentscheidung

Die Stadt Beckum verfolgt gemeinsam mit dem Entwicklungsträger mit der Planung das Ziel, den brachgefallenen gewerblichen Bestand entsprechend den Zielen der Landesplanung einer Wohnbebauung zuzuführen. Die Planung bindet sich angemessen in die städtebauliche Umgebung ein. Aufgrund der innerörtlichen Lage, der konkreten Umnutzungsabsicht und der städtebaulichen Zielvorstellung für dieses Gebiet sind grundsätzlichen Alternativen zur Umnutzung als Wohnstandort nicht vorhanden.

Alternativen hinsichtlich Erschließung und Dichte wurden neben der Minimierung und Minderung der Umweltauswirkungen anhand der Parameter Wirtschaftlichkeit und Wohnqualität geprüft. Die Stickerschließung von der Sachenstraße und die lockere Einzel- und Doppelhausbebauung entlang dieser Stickerschließung und entlang des Holtmarweges erwies sich dabei als das tragfähigste städtebauliche Konzept.

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Beckum am 13.03.2008 als Satzung beschlossen und ist nach ortsüblicher Bekanntmachung seit dem 01.07.2008 rechtskräftig geworden. Alle im Verfahren ergangenen Abwägungsentscheidungen wurde den Einwendern schriftlich mitgeteilt.

Das Gebäude der ehemaligen Tennishalle wurde im Frühjahr 2008 abgerissen. Anschließend wurden die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen durchgeführt und das Grundstück baureif gemacht. Zwischenzeitlich ist die Grundstücksteilung für die Einzel- und Doppelhausbebauung erfolgt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Stickerschließung wurde in Friesenweg benannt.

Beckum / Ahlen
im September 2008