

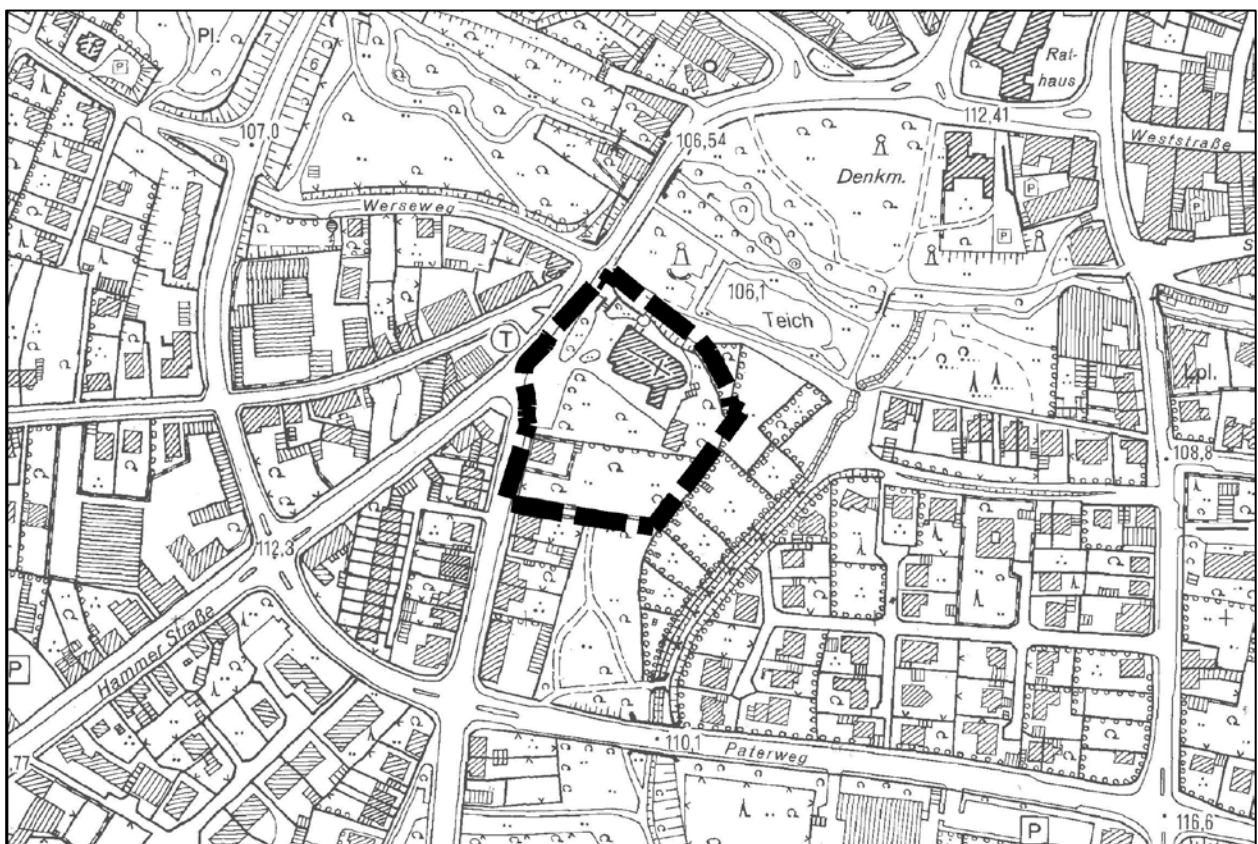
STADT BECKUM

DER BÜRGERMEISTER



1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 „An der Martinskirche“

Änderungsbereich: An der Martinskirche, östlich der Hammer Straße und
des Mühlenweges



Lizenz: Datenlizenz Deutschland - Land NRW / Kreis Warendorf (2018) - Version 2.0

Begründung

Verfahrensstand

Satzung gemäß § 10 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Verfasser

Drees & Huesmann · Planer

Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

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

08.05.2018

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich / Vorbemerkungen	2
2	Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	2
3	Verfahren	3
4	Planerische Randbedingungen	4
5	Inhalte der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes	4
5.1	Überbaubare Grundstücksflächen	4
5.2	Nebenanlagen	5
5.3	Besucherstellplätze	5
6	Belange des Verkehrs	5
7	Belange der Ver- und Entsorgung	5
8	Umweltbelange	5
9	Erschließungskosten	6

Anlage: Artenschutzprotokoll

Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 „An der Martinskirche“

Änderungsbereich: An der Martinskirche, östlich der Hammer Straße und des Mühlenweges

Verfahrensstand: Satzung gemäß § 10 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

1 Räumlicher Geltungsbereich / Vorbemerkungen

Der räumliche Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 „An der Martinskirche“ entspricht dem gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Aufgrund in der Zwischenzeit umgesetzter Grundstücksparzellierungen sind die betroffenen Flurstücke anders nummeriert und abgegrenzt. Der 1,02 ha große Geltungsbereich umfasst in der Flur 36 in der Gemarkung Beckum die Flurstücke 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045 und 1047 und wird im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Seit Rechtskraft des Bebauungsplanes haben sich aufgrund vermessungstechnischer Aufnahmen und den im Zusammenhang damit durchgeführten Grundstücksparzellierungen zum einen die Flurstücksnummern geändert und zum anderen geringfügig andere Grundstückszuschnitte ergeben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird daher im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes an die neuen Grenzverläufe angepasst. Im Wesentlichen betrifft dies einen Teil des Gehweges entlang der westlichen Bebauungsplangrenze.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 besteht aus

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen (Gegenüberstellung der aktuellen und geplanten zeichnerischen Festsetzungen)
- den Planzeichenerklärungen und textlichen Festsetzungen.

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

2 Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 71 „An der Martinskirche“ ist seit dem 08.11.2017 gemäß § 10 (3) BauGB rechtskräftig. Die Bauleitplanung diente dazu, die profanierte Kirche zugunsten der Errichtung einer Kindertagesstätte umzunutzen und auf den überwiegend unbebauten Flächen in direkter Nachbarschaft zu dem Kirchengebäude Wohnbebauung zu errichten.

Mit Schreiben vom 15. Dezember 2017 hat die Projektentwicklerin eine Änderung des Bebauungsplanes beantragt. Aufgrund der Konkretisierung der Vorhabenplanung bzgl. der Wohnbebauung ergibt sich, dass die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht ausreichen, um die Wohnbebauung mit marktgängigen Balkonen errichten

zu können. Dies resultiert auch aus einer Optimierung der Tiefgaragenplanung, die eine geringfügige Verschiebung der Baukörper notwendig macht.

Deshalb wird eine Änderung des Bebauungsplans angestrebt. Die Umnutzung der profanierten Martinskirche sowie die Belange des Denkmalschutzes bleiben von der geplanten Änderung unberührt, da es weder zu einer Verringerung des Abstandes zwischen der Kirche und der Wohnbebauung noch zu einer Veränderung der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung kommt.

Neben der Anpassung der Baugrenzen sieht die konkretisierte Projektplanung die Anlage von zwei weiteren oberirdischen Besucherstellplätzen und die Möglichkeit zur Errichtung eines allgemeinen Abstellraumes für hausmeisterliche Tätigkeiten (z.B. zur Unterbringung von Gartengeräten) für die gesamte Wohnanlage vor.

Die Stadt Beckum macht mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt- / Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsspielraumes der Kommune, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt. Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dieses ist hier der Fall, um die geplanten Wohngebäude mit marktgängigen Balkonen errichten zu können und damit eine hohe Wohnqualität an dem städtebaulich prägnanten Standort zu ermöglichen.

3 Verfahren

Die geplante Bebauungsplanänderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Gemäß § 13 (1) BauGB kann das vereinfachte Verfahren für die Änderung eines Bebauungsplanes zur Anwendung kommen, wenn die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden. Die Grundzüge einer Planung bleiben dann unberührt, wenn das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert und der planerische Grundgedanke somit erhalten bleibt. Dieses ist angesichts der geplanten Änderung der Fall, da die grundsätzlichen Planungsziele und -inhalte unverändert bleiben (Art und Maß der baulichen Nutzung, Gebäudestellung, Erschließung).

Im Baugesetzbuch werden darüber hinaus in § 13 (1) Ziffern 1 - 3 Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren genannt. Diese werden erfüllt:

- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgten parallel für die Dauer eines Monats.

Bisherige Verfahrensschritte:

- | | |
|--|-----------------------|
| - Aufstellungsbeschluss | 14.03.2018 |
| - Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gemäß § 3 (2) BauGB | 26.03. bis 27.04.2018 |
| - Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB | 26.03. bis 27.04.2018 |

4 Planerische Randbedingungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG bei der Bezirksregierung Münster gestellt. Mit Schreiben vom 26.07.2017 teilt die Bezirksregierung mit, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist und die geplante Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht begrüßt wird. Da die Grundzüge der Planung durch die geplante 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt werden, erfüllt die Bauleitplanung auch weiterhin die Anforderungen an das Anpassungsgebot gemäß § 1 (4) BauGB.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Beckum wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst (von Flächen für den Gemeinbedarf und Grünflächen in Wohnbauflächen). Die geplante 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Inhalte der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

5.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Um die konkretisierte Projektplanung realisieren zu können ist eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich. Geplant ist eine Erweiterung der Breite aller Baufenster von 15,00 m auf 17,00 m. Diese Erweiterung soll bei den drei Nord-Süd-ausgerichteten Baufenstern nach Osten und bei den drei Ost-West-ausgerichteten Baufenstern nach Süden erfolgen. Darüber hinaus soll das zentrale südliche Baufenster um 20 cm nach Osten verschoben werden, um flexibel auf statische und wärmeschutztechnische Anforderungen reagieren zu können.

Nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes resultieren aus dieser Änderung nicht, da die Abstände zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Kirchengebäude nicht verändert werden.

5.2 Nebenanlagen

Zentral inmitten der im WA2 geplanten Wohnbebauung ist die Errichtung eines allgemein zugänglichen Abstellraumes geplant, der die 30 m³-Grenze der Genehmigungsfreiheit nach § 65 BauO NRW überschreiten wird. Im Bebauungsplan wird zur Klarstellung dieses Planungszieles eine entsprechende Fläche für Nebenanlagen festgesetzt. In diesem Zusammenhang soll die Festsetzung getroffen werden, dass Nebenanlagen, die die Grenze der Genehmigungsfreiheit nach § 65 BauO NRW überschreiten, ausschließlich innerhalb dieser Fläche zulässig sind.

5.3 Besucherstellplätze

An der Nordseite des zentralen nördlichen Baufensters im WA2 ist die Anlage zweier weiterer Besucherstellplätze geplant. Die Anzahl der oberirdisch vorgehaltenen Besucherstellplätze kann damit auf sechs erhöht werden. Da gemäß Bebauungsplan Stellplätze außerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen und der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind, soll im Rahmen dieser 1. vereinfachten Änderung die Festsetzung einer zusätzlichen Fläche für Stellplätze vorgenommen werden.

6 Belange des Verkehrs

Die Belange des Verkehrs werden von der Bebauungsplanänderung nicht berührt.

7 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden von der Bebauungsplanänderung nicht berührt.

8 Umweltbelange

Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt die Bedingungen an ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB. Mit der Anwendung des § 13 BauGB kann gemäß § 13 (2) BauGB 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.

Das Plangebiet ist ein bereits zu Bau- und Erschließungszwecken rechtskräftig überplanter Bereich. Die Änderungsplanung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den heute bereits grundsätzlich rechtskräftig geregelten Zulässigkeitsmaßstab baulicher Anlagen in dem Gebiet.

Insgesamt sind infolge der Änderungsplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Auf die Belange des Artenschutzes hat die Änderungsplanung ebenfalls keine Auswirkungen. Die Regelungen aus dem im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erstellten Artenschutzfachbeitrages gelten weiterhin.

Die Summe der überbaubaren Grundstücksflächen im WA2 beträgt im rechtskräftigen

Bebauungsplan etwa 46 % der Gesamtfläche des WA2-Gebietes. Dies bedeutet, dass eine vollständige Bebauung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen angesichts der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 bislang nicht umsetzbar gewesen ist. Die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen ist aufgrund der unveränderten Beibehaltung einer Grundflächenzahl von 0,4 bilanzneutral.

Bodenschutz / Altlasten

Weder dem Kreis Warendorf noch der Stadt Beckum liegen Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen begründen.

9 Erschließungskosten

Kosten und Folgekosten für die Stadt Beckum ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung nicht.

Bielefeld / Beckum, im Mai 2018

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: Artenschutzprotokoll

A.) Antragsteller oder Planungsträger (zusammenfassende Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben
Plan/Vorhaben (Bezeichnung): <u>1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 "An der Martinskirche"</u> Plan-/Vorhabenträger (Name): <u>Stadt Beckum</u> Antragstellung (Datum): <u>22.02.2018</u> Aufgrund der Konkretisierung der Vorhabenplanung bzgl. der Wohnbebauung ergibt sich, dass die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht ausreichen, um die Wohnbebauung mit marktgängigen Balkonen errichten zu können. Die Breite der Baufenster wird daher um 2 m vergrößert. Zudem wird eine Fläche für zwei Besucherstellplätze ergänzt und die Errichtung einer Nebenanlage mit mehr als 30 m² zentral zwischen den Gebäuden ermöglicht.
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 Insgesamt sind infolge der Änderungsplanung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Auf die Belange des Artenschutzes hat die Änderungsplanung keine Auswirkungen.
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“: - Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? ☐ ja ☐ nein - Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? ☐ ja ☐ nein - 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 Verböten 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 Verböten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.