

Bebauungsplan Nr. 23.01 „Lehmkuhle“- 2. Änderung

Begründung

gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
Planungsanlass	3
Räumlicher Geltungsbereich	3
Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB	3
Planerische Vorgaben, Festsetzungen	3
Bodenbelastungen, Gefährdungsabschätzung	4
Verkehr	4
Ver- und Entsorgung	4
Auswirkungen auf die Umwelt, Grünordnung	4
Artenschutz	6
Flächenbilanz	6
Immissionsschutz, Lärmschutz	6
Denkmalschutz	7

Anlage 1: Protokoll zur Artenschutzprüfung

Planungsanlass

Mit der Änderung soll ein am westlichen Rand gelegener Teil des Geländes des Berufskollegs Beckum des Kreises Warendorf für andere Nutzungen geöffnet werden. Neben der Zulässigkeit der allgemeinen Wohnnutzung – analog der umgebenden Bebauung – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Bürogebäudes für das Jobcenter des Kreises Warendorf – Anlaufstelle Beckum – und das Gesundheitsamt des Kreises Warendorf – Nebenstelle Beckum – geschaffen werden.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 23.01 „Lehmkuhle“ umfasst Teile des Flurstücks 562 der Flur 35 in der Gemarkung Beckum entlang des Dalmerweges.

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Änderung in einem bereits beplanten Siedlungsbereich erfüllt alle Anforderungen eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB. Insbesondere umfasst der Änderungsbereich eine Fläche von nur ca. 0,5 ha und begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen.

Im beschleunigten Verfahren kann auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Absätze 1 und 4 BauGB verzichtet werden. 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, wird abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Planerische Vorgaben, Festsetzungen

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA). Diese Nutzung entspricht der Nutzung der sich im Süden, Norden und westlich des Dalmerweges anschließenden Nutzungen.

Aufgrund der im Norden und Westen vorwiegend zweigeschossigen sowie im Südwesten und Süden bis zu fünfgeschossigen Bebauung soll ein bauliches Maß von mindestens zwei und maximal drei Geschossen festgesetzt werden. Ein städtebaulicher Übergang zwischen höheren und niedrigeren Gebäuden wird damit gewährleistet. Die überbaubare Grundstücksfläche erstreckt sich in einem Baufenster entlang des Dalmerweges.

Neben Wohngebäuden sind auch 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, sowie Bürogebäude gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO und Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig. Aufgrund der unmittelbaren Orientierung zum und Erschließung über den Dalmerweg können diese Nutzungen konfliktfrei abgewickelt werden. Das angrenzende Berufskolleg kann seine eigenen Flächen weiterhin auch für der Berufsschule dienende Nutzungen in Anspruch nehmen, soweit diese dem Kanon der genannten zulässigen Nutzungen entsprechen. Hierunter können, als untergeordnete Nutzung, auch Stellplätze für das Berufskolleg fallen, soweit die Verträglichkeit nachgewiesen wird.

Ausnahme können Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO zugelassen werden, soweit sie nicht allgemein zulässig sind.

Unzulässig sind Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO und Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

Bodenbelastungen, Gefährdungsabschätzung

Für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.01 sind keine Belastungen oder Gefährdungen bekannt.

Bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau wird am östlichen Rand des Änderungsbereiches eine „verlassene Tageöffnung des Bergbaus“ unter der Kennziffer 3433/5735/003/TÖB) im Verzeichnis geführt. Diese Fläche erfährt durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine Nutzungsänderung. Der Hinweis ist jedoch im Bebauungsplan aufgeführt.

Verkehr

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über den vorhandenen Dalmerweg. Dieser ist mit einer heutigen Verkehrsbelastung (DTV) von ca. 2700 nur moderat belastet. Die zusätzlich möglichen Belastungen durch das neue Baufeld sind laut Verkehrsgutachten untergeordnet und unproblematisch.

Aufgrund des hohen Parkdrucks im Umfeld, insbesondere des angrenzenden Berufskollegs im Osten, sollen Stellplätze über das Baufeld hinaus auch auf dem übrigen Areal möglich sein. Die zulässige Überschreitung der GRZ durch Stellplätze gemäß § 19 BauNVO wird zudem auf 100 % festgesetzt, sodass auch Stellplätze für das Berufskolleg geschaffen werden können, soweit dies mit den sonstigen Rahmenvorgaben des Bebauungsplanes im Einklang steht und die Verträglichkeit nachgewiesen wird. Das vorliegende Verkehrsgutachten berücksichtigt diese Möglichkeit bereits und dokumentiert sowohl bezüglich des Verkehrsflusses als auch die durch den Verkehr ausgelöste Lärmbelastung keine Erreichung oder Überschreitung zulässiger Grenzwerte.

Ver- u. Entsorgung

Die Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 23.01 sind im zentralen Abwasserplan der Stadt Beckum enthalten. Sie werden im Geltungsbereich der 2. Änderung reduziert. Die Schmutzwasserentsorgung kann daher über die vorhandenen und ausreichend dimensionierten Kanäle erfolgen.

Die Versorgung des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.01 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

Mit der Anwendung des § 13a 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	Der Änderungsbereich ist heute weitestgehend als überbaubare Grundstücksfläche dargestellt. Mit der Änderung wird die überbaubare Fläche (GRZ)	Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind aufgrund des derzeitigen Umweltzustandes und der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

	reduziert. Die Zuwegung zum Friedhof am nördlichen Rand des Geländes bleibt unverändert.	
Pflanzen und Tiere	Anhand der vorhandenen Vegetation lässt sich erkennen, dass theoretisch eine Brutplanung relevanter Wiesenvögel nicht ausgeschlossen ist. Die Fläche ist jedoch sehr klein und steht nur bedingt im Austausch mit angrenzenden Flächen (Friedhof). Der nördliche Rand des Änderungsbereiches – Zuwegung zum Friedhof – bleibt unverändert.	Eine besondere Eignung dieser Flächen für schützenswerte Arten ist 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.
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz. Es werden keine Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete von der Planung berührt.	Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet.
Boden	Unversiegelte Flächen sind nur in Form privater Rasenflächen vorhanden, die jedoch im bisherigen Bebauungsplan nahezu vollständig mit einem Baufeld überplant sind (GRZ 0,8). Für den Bereich der 2. Änderung sind keine besonderen Belastungen oder Gefährdungen bekannt.	Eine stärkere Überbaubarkeit der Flächen wird durch die 2. Änderung nicht ermöglicht. Auch werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen. Die Planung unterstützt damit die Ziele des § 1a BauGB, nach denen die bauliche Entwicklung der Gemeinde vorrangig auf Innenbereiche zu konzentrieren ist, sodass damit zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden beigetragen werden kann.
Gewässer/ Grundwasser	Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser ist nicht bekannt. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer/Grundwasser.
Luft/Klima	Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches be-	Es kann davon ausgegangen werden, dass mikroklimatische Verän-

	stehen keine relevanten Auswirkungen.	derungen nicht in bemerkenswertem Umfang und nicht über das Plangebiet hinaus Einfluss haben werden.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Bau- oder Boddendenkmale vorhanden.	Keine Auswirkungen.
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 ausschließlich um bereits heute festgesetzte Baufelder. Innerhalb des Änderungsbereiches 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. 5000 qm. Das Baufeld wird reduziert. Die Grundflächenzahl wird von 0,8 auf 0,4 reduziert. Die mit Stellplätzen überbaubare Grundfläche wird erhöht, sodass sich in der Summe keine Veränderungen gegenüber dem bisherigen Planungsstand ergeben.

Immissionsschutz, Lärmschutz

Die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.01 geänderten Festsetzungen ermöglichen keine intensivere, emittierendere Nutzung als der bisherige Bebauungsplan. Es ist jedoch zu erwarten, dass nunmehr der Dalmerweg als Haupteinschließung für die geänderte Teilfläche in Anspruch genommen wird, während der Verkehr faktisch bisher ausschließlich über den Hansaring abgewickelt wird. Die durch die Planänderung möglicherweise entstehenden Verkehrsbewegungen und –Emissionen wurden gutachterlich untersucht.

Im Ergebnis stellt sich der Dalmerweg als heute mäßig belastete Erschließungsstraße dar. Die zu erwartende neue Nutzung erhöht das Verkehrsaufkommen nur unbedeutend. Insgesamt ist mit keinen relevanten Auswirkungen auf die Umgebung zu rechnen. Mit Lastverkehr oder besonderem Verkehr in den Ruhezeiten (nachts) ist nicht zu rechnen.

Aufgrund des bereits heute vorhandenen hohen Parkdrucks im Umfeld (Berufskolleg) ist damit zu rechnen – und soll im Änderungsbereich explizit zugelassen werden, dass auch weitere Stellplatzflächen für das Berufskolleg im Änderungsbereich zugelassen werden, soweit sie den Vorgaben des Bebauungsplanes entsprechen und nachbarschaftsverträglich umgesetzt werden können. Die zusätzlichen Flächen erzeugen keinen übermäßigen Ver-

kehr, da sie nur einmal am Tag angefahren werden (keine Fluktuation), nur wochentags und zu den Tagzeiten in Benutzung sind. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass diese zusätzlichen Verkehre unproblematisch abzuwickeln sind. In den Tagzeiten werden die für das Gebiet zulässigen Grenzwerte deutlich nicht erreicht geschweige denn überschritten. Nächtliche Verkehre sind nicht zu erwarten.

Hingegen wirken sich die bereits vorhandenen Nutzungen, hier der Verkehr auf dem Dalmerweg, auch in Zukunft auf das Plangebiet aus. Aus dem oben genannten Gutachten lässt sich ableiten, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dBA bei Tag, 45 dBA bei Nacht) entlang der Straße Dalmerweg zum Teil deutlich überschritten werden. Die davon betroffenen Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichnet. In Abwägung der Belange untereinander werden in den gekennzeichneten Bereichen für Aufenthaltsräume, Schallschutzfenster bzw. schalldämmende Fassadenkonstruktionen festgesetzt. Die erforderliche Schallschutzklasse ist für das jeweilige Bauvorhaben individuell zu ermitteln.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.01 befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler.

STADT BECKUM

DER BÜRGERMEISTER

Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung