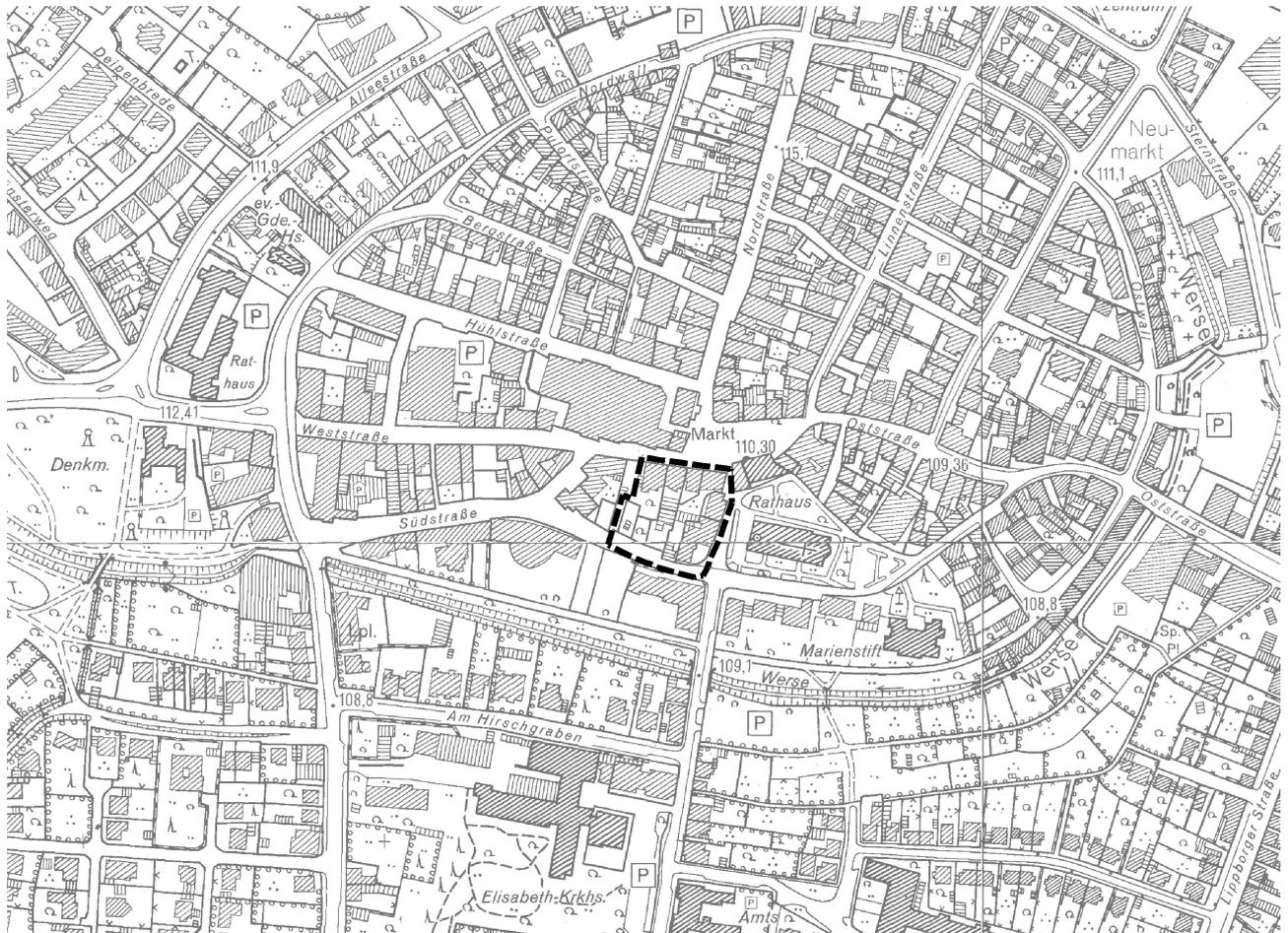




4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 „Weststraße“

Änderungsgebiet: Südlich der Weststraße, westlich des Kirchplatzes,
Nordseite der Südstraße



Verfahrensstand:

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

Planverfasser:

Drees & Huesmann · Planer

Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

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

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes	2
2	Verfahren	2
3	Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	3
4	Situationsbeschreibung	3
5	Belange des Städtebaus	5
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5.2	Baugestalt	6
5.3	Stellplätze, Garagen und Carports / Nebenanlagen	6
5.4	Denkmalschutz	6
6	Verkehrliche Erschließung	6
7	Ver- und Entsorgung	7
8	Umweltbelange	7
8.1	Immissionen / Emissionen	8
8.2	Altablagerungen und Bodenschutz	10
8.3	Baumstandorte	10
9	Erschließungskosten / Bodenordnung	11

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 „Weststraße“

Änderungsgebiet: Südlich der Weststraße, westlich des Kirchplatzes, Nordseite der Südstraße

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

1 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 „Weststraße“ umfasst die Grundstücke Flur 34, Flurstücke 59, 61, 62, 64, 65, 67, 70, 71, 72, 596, 598, 674, 675, 676, 677, 683, 756, 757, 758 und 887 (tlw.).

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 0,39 ha und wird begrenzt:

Im Norden durch die Weststraße,
im Osten durch den Kirchplatz,
im Süden durch die Südstraße und
im Westen durch die Gebäude Weststraße 9 und Südstraße 12 - 14.

Der verbindliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Der Bebauungsplan besteht gem. § 9 (8) BauGB aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung.

2 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB erfolgen.

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

- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes liegt unter 20.000 m².
- Es wird durch die Planung 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 (FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes 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.

Mit der Anwendung des § 13 a BauGB kann 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.

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Beteiligungsschritte können im sog. beschleunigten Verfahren erfolgen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Ziffer 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB können auf der Grundlage des § 4a (2) BauGB parallel erfolgen.

3 Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

Anlass für die Änderungsplanung ist eine private Projektentwicklung, die beabsichtigt, im Geltungsbereich der geplanten 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 „Weststraße“ die vorhandene Gastronomie zu renovieren, zwei denkmalgeschützte Scheunen als Gaststättenbereich zu nutzen, den vorhandenen Biergarten umzugestalten und einen weiteren Biergarten, der vom Kirchplatz aus zugänglich wird, zu errichten.

Der Bauherr hat mit Schreiben vom 15.01.2009 den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 „Weststraße“ gestellt, dem durch Entscheidung des Stadtentwicklungsausschusses vom 17.02.2009 gefolgt worden ist.

Es ist beabsichtigt, auf den Grundstücken zwischen der Weststraße und der Südstraße folgende Baumaßnahmen durchzuführen:

In der bestehenden Gaststätte „Pulverschoppen“ werden kurzfristig die Umbaumaßnahmen zur Errichtung neuer Sanitäranlagen in Angriff genommen. Unter anderem sollen die Sanitäranlagen ganz neu konzipiert werden, eine behindertengerechte Toilette eingebaut und die Eingangssituation und die Getränkeausgabe zum Biergarten neu gestaltet werden.

Die bestehende, zur Gaststätte Pulverschoppen gehörige Scheune wird denkmalgerecht saniert und im Obergeschoss mit einer zusätzlichen Toilettenanlage versehen.

Die Durchfahrtscheune auf dem östlich anschließenden Grundstück wird denkmalgerecht umgebaut, erweitert und einer neuen Nutzung als Café und Bistro zugeführt.

Zudem soll für diese Objekte entlang der Südstraße eine gemeinsame Stellplatzanlage errichtet werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendigen baulichen Maßnahmen, insbesondere für die geplante zugehörige Stellplatzanlage geschaffen werden.

Entsprechend ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes mit den Inhalten gemäß § 30 BauGB (hier gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung) notwendig.

4 Situationsbeschreibung

Der Änderungsbereich liegt in dem südöstlichen Teilbereich des Gesamtbebauungsplanes Nr. 10.1 „Weststraße“, der im Jahr 1977 Rechtskraft erlangt hat. Der Gesamtbebauungsplan wird im Westen begrenzt durch die Alleestraße, im Norden durch die Hühlstraße, im Osten durch den Markt / Kirchplatz und im Süden durch die Südstraße bis zur Alleestraße durch die Parkanlage des Wilhelmplatzes.

Der Änderungsbereich ist überwiegend identisch mit dem sog. Baublock VIII, der den Bereich zwischen der Weststraße im Norden, der Kleinen Südstraße im Westen, der Südstraße im Süden und dem Kirchplatz im Osten darstellt.

Der Bebauungsplan Nr. 10.1 „Weststraße“ ist 1973 als Bebauungsplan in Verbindung mit dem damaligen § 10 Städtebauförderungsgesetz aufgestellt worden.

Anlass war, dass auf der Grundlage einer Sanierungsplanung aus dem Jahr 1966 die betreffenden Bereiche der Innenstadt aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen neu geordnet werden mussten. Demzufolge wurden die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes, die Erarbeitung eines Rahmenplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes vorgenommen.

Für den Bebauungsplan wurden damals u.a. folgende planerische Eckpunkte formuliert: Es soll innerhalb des Blockes eine Aufweitung der Fußgängerfläche zu einem neuen Platz geschaffen werden. Die Wände dieses Platzes sollen eine angemessene architektonische Gestaltung – unter weitgehender Wahrung der Bausubstanz an der Weststraße – erhalten. Die Bebauung am Kirchplatz muss aufgrund ihrer schlechten Bausubstanz beseitigt und – unter Wahrung der durch den Kirch- und Marktplatz vorbestimmten Proportionen – neu errichtet werden.

Zudem war beabsichtigt, im Süden der Fläche einen Standort für ein öffentliches Gebäude (Rathaus) vorzusehen und unter dem neuen Platz Stellplätze angeordnet werden.

Der Verzicht auf die letzten beiden Inhalte war der wesentliche Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes in dem Baublock VIII (3. Änderung) im Jahr 1988 (siehe Anlage 1).

Die Änderungspunkte einer auf den weitgehenden Erhalt der vorhandenen Bausubstanz abgestellten Bauleitplanung waren u.a.:

- der Wegfall der Möglichkeit von Tiefgaragenstellplätzen,
- die Neuordnung der Festsetzung von Verkehrsfläche bzw. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten,
- die Festsetzung von Baumbestand,
- die Festsetzung von Baudenkmalern,
- die Festsetzung von zwingend zwei- bis dreigeschossiger Bauweise entlang der Südstraße und
- die Nichtzulässigkeit von Vergnügungsstätten.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes bildet somit die zurzeit rechtsverbindliche Bauleitplanung für den Änderungsbereich.

Die Bebauungsstruktur ist heute an der Weststraße gekennzeichnet durch die historische überwiegend sanierte zwei- bis dreigeschossige geschlossene traufständige Bauweise. Die Weststraße erfüllt dort im Zusammenhang mit dem Marktplatz die Funktion einer Fußgängerzone. Die Bebauung ist in den Obergeschossen wohngenutzt, während sich in den Erdgeschossen Gastronomie und Einzelhandelsgeschäfte befinden entlang des Marktplatzes / Kirchplatzes zwei- bzw. bei ausgebautem Dachgeschoss dreigeschossige traufständige Bebauung. Im südöstlichen Bereich springt die denkmalgeschützte zweigeschossige Durchfahrtscheune aus der Flucht der Bauzeile am Kirchplatz und öffnet an der Stelle einen Platz, der von einem hochstämmigen Baumstandort dominiert wird.

An der Südstraße schließt sich daran eine unbebaute Fläche mit Fertiggaragen bestandene untergenutzte Fläche an, ehe die Bebauung mit einer drei- bis viergeschossigen Wohnbebauung (außerhalb des Änderungsbereiches) fortgesetzt wird.

In dem Innenbereich des Gebietes befinden sich im westlichen Teil die zu der gastronomischen Einrichtung zugehörige Scheune mit der Außengastronomie und im östlichen Teil Stellplätze.

5 Belange des Städtebaus

Das derzeitige Planungsrecht im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10.1 „Weststraße“ sieht eine 2-3-geschossige Bebauung entlang der Südstraße vor. Für das geplante Bauvorhaben sind auf dieser Fläche die erforderlichen Stellplätze für die Baumaßnahme geplant. Die Einhaltung der Bauflucht, die bisher durch die Bebauung geplant war, wird ersatzweise durch eine Mauer sichergestellt werden – ähnlich wie auf der gegenüber liegenden Seite der Südstraße am Objekt der Volksbank.

Die Mauer entlang der Südstraße soll der Einfriedung der geplanten Stellplatzanlage dienen und als Mauer in einer Höhe von maximal 1,00 m ausgeführt werden. In Verbindung mit maximal 2,30 m hohen Mauerpfeilern, die in einem Abstand von mindestens 2,50 m zu errichten sind, ist die Einfriedung mit integrierten, nicht geschlossenen Zaunelementen bis maximal 2,10 m zulässig (siehe Anlage 2). Diese Regelung wird über die dem Änderungsplan zugehörige Gestaltungssatzung vorgenommen.

Die Lage des vorhandenen Biergartens an der Gaststätte soll nicht verändert werden; hier wird lediglich eine Neugestaltung des Platzes am bisherigen Standort vorgenommen. Die Errichtung eines zusätzlichen Gartenbistros vor der geplanten Bistro-Scheune mit Zugang vom Kirchplatz wird durch die Bebauungsplanänderung berücksichtigt.

Vor dem Hintergrund des Anlasses und der Ziele der geplanten 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.1 „Weststraße“ werden folgende Festsetzungen getroffen.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Es erfolgt ausschließlich eine Anpassung an die Vorschriften der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 bzgl. der zulässigen Art der Nutzung.

Zulässig sind:

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 7 (2) Ziffer 1 BauNVO,
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 7 (2) Ziffer 2 BauNVO,
sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gem. § 7 (2) Ziffer 3 BauNVO,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 7 (2) Ziffer 4 BauNVO,

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 7 (2) Ziffer 6 BauNVO,
sonstige Wohnungen gem. § 7 (2) Ziffer 7 BauNVO im Erdgeschoss zur Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung bzw. ab 1. Obergeschoss in Neu- und Umbauten.

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

Wohnungen gem. § 7 (3) Ziffer 2, die nicht unter Absatz 2 Ziffer 6 und 7 fallen.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

Vergnügungsstätten gem. § 7 (2) Ziffer 2 BauNVO,
Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gem. § 7 (2) Ziffer 5 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:

Tankstellen gem. § 7 (3) Ziffer 1, die nicht unter Absatz 2 Ziffer 5 fallen.

Mit der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird weiterhin die in dem Bebauungsplangebiet bzw. in dem Änderungsbereich bislang zulässige innerstädtische Nutzungsvielfalt gewahrt.

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl - GRZ) wird in dem Kerngebiet weiterhin mit 1,0, entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO festgesetzt. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ: Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche) wird in Abhängigkeit zu der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse weiterhin bei 2,2 (drei bis vier Vollgeschosse) an der Weststraße mit 2,0 (zwei bis drei Vollgeschosse) an dem Kirchplatz und 1,6 (zwei Vollgeschosse) an der Südstraße festgesetzt.

Zudem verbleibt es bei der den Baublock bestimmenden geschlossenen Bauweise.

5.2 Baugestalt

Die baugestalterischen Festsetzungen bzw. die Gestaltungssatzung für den Änderungsbereich wird entsprechend der Festsetzungen / Regelungen für den Bebauungsplan Nr. 10.1 „Weststraße“ übernommen.

5.3 Stellplätze, Garagen und Carports / Nebenanlagen

In dem Änderungsgebiet sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen sowie Carports ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze inkl. Fahrradabstellplätze sind zudem innerhalb der besonders festgesetzten "Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten" zulässig.

5.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich folgende Baudenkmale als denkmalwerte Gebäude, welche im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen werden:

- Weststraße 1,
- Weststraße 3,
- Zwei Scheunen im Blockinnenbereich,
- Kirchplatz 7 und 8 sowie Südstraße (Kirchplatz) 6.

Als Bodendenkmal wird innerhalb des Flurstückes 71 (südlich Kirchplatz 7) ein Vorkommen vermutet.

Da der Änderungsbereich teilweise zum ehemaligen bischöflichen Hof gehört hat, der sich in der Nähe der Pfarrkirche St. Stephanus befunden hat, können mögliche archäologische Funde aus der Zeit vor und nach der Stadtgründung nicht ausgeschlossen werden. Hierauf wird in dem B-Plan bzgl. der Anweisung für das Verhalten bei Bodenfunden hingewiesen.

6 Verkehrliche Erschließung

Das Änderungsgebiet ist direkt durch die Anbindung an die angrenzenden Verkehrsflächen erschlossen.

Bereiche die der Allgemeinheit im Sinne von fußläufig zur Verfügung stehenden Flächen sollen werden in den Randbereichen im Übergang zu den außerhalb des Änderungsbereiches liegenden Verkehrsflächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet.

7 Ver- und Entsorgung

Das Änderungsgebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz im Bereich der Straßen mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen. Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden.

Durch die Neuaufstellung ergibt sich kein veränderter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten.

Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Das Plangebiet ist in der hydraulischen Kanalnetzberechnung als Mischgebiet berücksichtigt. Das Regen- und Schmutzwasser kann in die städtische Mischwasserkanalisation mit Anschluss an die städtische Kläranlage eingeleitet werden.

Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG) entfällt, da eine genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt und das Plangebiet bereits vor dem 1.1.1996 überwiegend bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

Das Änderungsgebiet kann mit Elektrizität versorgt werden.

Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Versorgungskapazitäten.

Die an das Änderungsgebiet angrenzenden Verkehrsflächen erlauben ein problemloses Anfahren der Entsorgungsfahrzeuge über die Südstraße zum Zwecke der Abfallentsorgung.

8 Umweltbelange

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB.

Eine Umweltprüfung ist daher nicht notwendig. 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.

Aufgrund der Versiegelung der Fläche sind gemäß § 13 a (2) Ziffer 4 BauGB Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen.

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch den Bebauungsplan im Zusammenhang mit der Sicherung des Standortes für eine Nachnutzung nicht gegeben.

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

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei Letzteren ein besonders intensiver Schutz zuteil wird. Welche wild lebenden Tierarten und wild wachsenden Pflanzenarten einem strengen Artenschutz unterliegen, regeln die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 10 (2) Nr. 11 BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1 Spalte 3 BArtSchV), der EG-Artenschutzverordnung (Anhang A der Verordnung EG Nr. 338/97) sowie der FHH-Richtlinie (Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG).

Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen. Nach § 19 (3) BNatSchG ist die Zerstörung eines nicht ersetzbaren Biotops streng geschützter Arten als Folge eines Eingriffes nur zulässig, wenn der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

Innerhalb des Plangebietes sind nach dem vorliegenden Kenntnisstand keine floristischen oder faunistischen Arten bzw. deren Habitate bekannt, auf die die Anwendung der o.g. Aussagen zutreffen würde.

Beobachtungen aus der Öffentlichkeit, die Anlass geben, eine artenschutzrechtliche Prüfung der geplanten Baumaßnahme im Innenbereich durchzuführen, sind ebenfalls nicht bekannt.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde keine systematische Vor-Ort-Geländeerfassung faunistischer Daten vorgenommen.

Zudem sind unter Berücksichtigung der Lebensraumsprüche der potentieller Tiere und der möglichen Auswirkungen der Änderungsplanung auf lokale Populationen artspezifische Vermeidungsmaßnahmen vorzunehmen, die mit der Baumaßnahme bzw. der Bauvorbereitung einhergehen können. Dabei handelt es sich z.B. um die Rodung der im Plangebiet vorhandenen, nicht zu erhaltenden Gehölze außerhalb der Vegetationsperiode. Zudem sollen abgängige Gebäude ebenfalls außerhalb der Vegetationsperiode umgebaut werden. Vor einem Abriss von Gebäuden ist eine Untersuchung auf ggf. im Winterquartier anwesende Fledermäuse durchzuführen (schwerpunktmäßig Bereiche Keller und Dachböden). Werden Fledermäuse im Winterquartier tatsächlich gefunden, sind diese durch erfahrene Fachleute für die weitere Überwinterung umzusiedeln. Bei fachgerechter Umsetzung dieser Maßnahmen stehen dem Vorhaben artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen.

8.1 Immissionen / Emissionen

Es befinden sich außerhalb des Plangebietes keine Nutzungen, die lärmimmissionsrelevante Einrichtungen vorhalten und die für die Planung als Vorbelastungen relevant wären.

Die Belange des Immissionsschutzes sind im Hinblick auf die vorhandene und geplante gastronomischen Einrichtungen (Außengastronomie) sowie der Stellplatzanlage an der Südstraße und die innerhalb des Änderungsgebietes vorhandene Wohnnutzung zu beachten. Hierzu sind Schallgutachten (DEKRA Umwelt GmbH – Ing. Büro Prof. Dr. Beckenbauer, Bielefeld) eingeholt worden.

In der ersten schalltechnischen Untersuchung wurde

- der Betrieb von Außengastronomieflächen und
 - der Stellplatzanlage an der Südstraße in Beckum
- in einer schalltechnischen Prognose untersucht.

Die Teilanlagen ‚Eventraum‘ und die ‚Gastronomiebetriebe‘ (Gaststätte Pulverschoppen und Bistro) waren darin nicht enthalten.

Aufgrund von Belangen, die das konkrete Bauvorhaben „Pulverschoppen“ betreffen und aufgrund von Anregungen im Planverfahren, wie

- Änderung von Betriebszeiten,
 - Bau eines Wintergartens,
 - zusätzliche Immissionspunkte,
 - Abriss eines benachbarten Gebäudes, etc.
- und einer Gesamtbetrachtung Pulverschoppen mit

- Eventraum,
- Pulverschoppengastronomie,
- Bistro,
- Außengastronomieflächen und
- Stellplatzanlage

erfolgte eine weitere schalltechnische Untersuchung.

Desweiteren werden im Vergleich zur ersten schalltechnischen Untersuchung in der weitergehenden Untersuchung zusätzlich vier weitere Immissionspunkte berücksichtigt.

In der schalltechnischen Untersuchung sind beim geplanten Projekt die anlagenverursachten Schallimmissionen rechnerisch zu ermitteln und mit den nach der TA Lärm und der Freizeitlärmrichtlinie vorgegebenen Immissionsrichtwerten zur Tages- und nach der

TA Lärm vorgegebenen Immissionsrichtwerten zur Nachtzeit an der nächstgelegenen Wohnbebauung zu vergleichen.

Dabei handelt es sich um folgende Teilanlagen:

- Gaststätte Pulverschoppen mit einer Außengastronomiefläche,
- Eventraum,
- Bistro mit zwei Außengastronomieflächen,
- Stellplatzanlage.

Bei einer Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass eine mögliche Vorbelastung an den untersuchten Immissionspunkten durch Anlagen im Sinne der TA Lärm vorhanden sein könnte. Auf der Südseite des Pulverschoppens liegt der Parkplatz der Volksbank, auf der Nordseite des Pulverschoppens, getrennt durch eine bis zu 4-stöckigen Häuserzeile, sind in der Fußgängerzone der Stadt Beckum (Weststraße) weitere Außengastronomien vorhanden.

Der südlich des Pulverschoppens liegende Parkplatz der Volksbank hat aufgrund einer überschlägigen, abschätzenden Prognose keine schalltechnisch relevante Auswirkung auf die auf der Südseite liegenden Immissionspunkte (zur Lage der maßgeblichen Immissionspunkte siehe Darstellung in der Untersuchung).

An einem Immissionspunkt nördlich der Weststraße liegt eine Vorbelastung durch weitere Außengastronomiebetriebe vor.

Die Vorbelastung am Immissionspunkt wird gemäß TA Lärm durch einen Abschlag von 6 dB(A) zu den Immissionsrichtwerten berücksichtigt.

Die zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 „Weststraße“ erstellte „Prognose von Schallimmissionen“ zeigt mit Blick auf das bekannte und beabsichtigte Vorhaben der gastronomischen Entwicklung des Bereiches zwischen Süd- und Weststraße um die vorhandene Gaststätte Pulverschoppen die grundsätzliche Machbarkeit einer Nutzung durch Schank- und Speisewirtschaften, auch mit Außengastronomie, auf.

Es wird in der Untersuchung herausgearbeitet, dass eine solche Nutzung unter Berücksichtigung der dem konkreten Betreiberkonzept unterliegenden Maßnahmen nachbarschaftsverträglich in dem Kerngebiet und den dort zu reklamierenden Schutzansprüchen machbar ist.

Es wird danach auf der Ebene der Bauleitplanung, also als Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 I Nr. 24 BauGB keine Regelung in dem Bebauungsplan zu treffen sein.

Das Gutachten zeigt, ebenso wie das Gutachten im Zusammenhang mit der konkreten Baumaßnahme (die aber nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens ist!), dass mit betriebsbezogenen Regelungen in der Baugenehmigung Nachbarkonflikte lösbar sind. Der Nachbarschutz ist unter Berücksichtigung des jeweiligen Betreiberkonzeptes und des vom Bauherrn zu erbringenden Nachweises, dass das Gebot der Rücksichtnahme gem. § 15 I BauNVO eingehalten wird, hinreichend gewährleistet.

Lediglich im südöstlichen Bereich, im Bereich des geplanten Ein- und Ausgangs des Wintergartens, muss in südliche Richtung (parallel zum Zugang), vom Wintergarten aus, ist auf einer Länge von ≥ 4 m zur Abschirmung der Geräuschimmissionen aus dem Wintergarten eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m im Rahmen der Grundstückseinfriedung vorzusehen. Die LS-Wand sollte ein Schalldämm-Maß im eingebauten und betriebsfertigen Zustand von $R'_w \geq 20$ dB aufweisen. Dies wird durch alle einschaligen, dichten Bauelemente mit einem Flächengewicht von $m' \geq 10$ kg/m² erreicht.

Unter Berücksichtigung der Angaben und der in der Untersuchung aufgeführten Schallschutzmaßnahmen und einzuhaltenden Randbedingungen wird der vorgegebene Immissionsrichtwert der TA Lärm im Tageszeitraum (6 - 22 Uhr) an den untersuchten Immissionspunkten unterschritten.

Maßnahmen und einzuhaltende Randbedingungen für den Betrieb des Pulverschoppens, des Eventraums, des Bistros, der Außengastronomieflächen und Pkw-Stellplätze werden ausführlich in der schalltechnischen Untersuchung „Prognose von Schallimis-

sionen“ Nr. 55340193-A des Gutachters DEKRA / Prof. Dr.-Ing. Beckenbauer, Bielefeld aufgeführt.

Der vorgegebene Immissionsrichtwert der Freizeitlärmrichtlinie im Tageszeitraum (6 - 24 Uhr) wird an den untersuchten Immissionspunkten unterschritten.

Der vorgegebene Immissionsrichtwert im Nachtzeitraum der TA Lärm (22 – 6 Uhr) wird an den untersuchten Immissionspunkten unterschritten.

Der vorgegebene Immissionsrichtwert im Nachtzeitraum der Freizeitlärmrichtlinie (24 – 6 Uhr) wird an den untersuchten Immissionspunkten unterschritten.

Weder nach TA Lärm noch nach Freizeitlärmrichtlinie ist nachts (,lauteste Nachtstunde‘) ein Betrieb der Außengastronomieflächen möglich.

Ein Vergleich der ermittelten Spitzenpegel mit den zul. Maximalpegeln zur Tages- und Nachtzeit zeigt, dass diese unterschritten werden.

Durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr auf der Südstraße werden die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV unterschritten.

Lichtemissionen sind nicht zu erwarten, da die Beleuchtung der Stellplätze und der Außengastronomie die Leuchtdichte einer Straßenraumbeleuchtung nicht überschreiten wird.

Eine Berücksichtigung der 22. BImSchV ist im Zusammenhang mit der Bauleitplanung nicht notwendig, da mit der Erhöhung des Verkehrsanteiles auf den öffentlichen Verkehrsflächen durch das Vorhaben keine signifikante Veränderung des Verkehrsaufkommens erfolgt.

Luftschadstoffe in unzulässigen Konzentrationen aufgrund des Betriebes der festgesetzten Stellplatzanlage sind aufgrund der offenen Gestaltung der Stellplatzfläche dem Grunde nach nicht zu erwarten.

8.2 Altablagerungen und Bodenschutz

Innerhalb des Plangebietes sind nach heutigem Kenntnisstand keine Anlagen / Einrichtungen vorhanden, die einen Altlastenverdacht auslösen.

Die Bodenversiegelung wird in dem bereits baulich genutzten Bereich auf das notwendige Maß in dem Innenbereich beschränkt.

Erosionen sind bei dem ebenen Gelände nicht zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Böden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden vorhanden (Geologisches Landesamt NRW, Karte zu schutzwürdigen Böden und oberflächennahe Rohstoffe, 1998).

Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Nutzen des Baugebietes nicht zu erwarten.

Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen durch geeignete technische Maßnahmen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunktes des Aufbringens vermieden werden.

8.3 Baumstandorte

Der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan dargestellte zu erhaltende Baum westlich der zu der gastronomischen Einrichtung zugehörigen Scheune muss - wie gutachterlich belegt - entfernt werden. Es wird ein entsprechender Ersatz an gleicher Stelle angepflanzt. Der Baumstandort östlich dieser Scheune sowie der Baumstandort östlich der Durchfahrtsscheune an der Südstraße bleiben erhalten.

9 Erschließungskosten / Bodenordnung

Kosten für die Stadt Beckum aufgrund städtebaulicher Maßnahmen bzw. des Vollzuges des Bebauungsplanes ergeben sich nicht.

Alle im Plangebiet liegenden Baugrundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Bodenordnerische Maßnahmen sind ggf. zur Neubildung der Baugrundstücke auf privater Ebene ggf. erforderlich.

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

Stadt Beckum
Fachbereich Stadtplanung und Wirtschaftsförderung

Beckum, im Dezember 2009

Die Begründung hat in der Zeit vom 03.08.2009 bis 04.09.2009 beim Fachdienst Stadtplanung öffentlich ausgelegen. Nach der öffentlichen Auslegung wurde das Kapitel 8.1 Immissionen / Emissionen überarbeitet und in Teilen aktualisiert bzw. neu gefasst. Der Rat der Stadt Beckum hat die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.1 „Weststraße“ und diese Begründung am 10.02.2010 beschlossen.

Anlage 1 – Bebauungsplan Nr. 10.1 "Weststraße" (Teilbereich 3. Änderung)

