



## Vorlage

Nr.: 2008/0014  
öffentlich

## **Bebauungsplan Nr. 57 B "Sachsenstraße" und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Evangelischer Friedhof"**

### **Beschlüsse über die im Verfahren eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss gemäß § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch**

#### Beratungsfolge

|            |                            |              |
|------------|----------------------------|--------------|
| 26.02.2008 | Stadtentwicklungsausschuss | Beratung     |
| 13.03.2008 | Rat                        | Entscheidung |

#### Erläuterung und Begründung sowie haushaltsrechtliche Beurteilung

##### Umgrenzung:

Das Plangebiet wird

- im Norden vom Holtmarweg,
- im Westen von der Sachsenstraße,
- im Süden vom Flurstück 909, Flur 41 sowie vom evangelischen Friedhof
- und im Osten vom evangelischen Friedhof begrenzt.

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 27.02.2007 ist gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 B „Sachsenstraße“ und der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Evangelischer Friedhof“ parallel mit der Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Beckum für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Evangelischer Friedhof“ beschlossen worden. Es sollen damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf den bisher gewerblich genutzten Grundstücken Sachsenstraße 4 und 6 (Gemarkung Beckum, Flur 41, Flurstücken 976 und 977) geschaffen werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde vom 13.06.2007 bis zum 29.06.2007 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB vom 15.08.2007 bis zum 18.09.2007 durchgeführt. Dabei sind zur Aufstellung des Bebauungsplanes sechs Anregungen von den Trägern der öffentlichen Belange eingegangen. Anregungen aus der Öffentlichkeit lagen nicht vor (vgl. Vorlage 0719/2007).

Am 08.11.2007 hat der Stadtentwicklungsausschuss die Anregungen gemäß § 4 Absatz 1 BauGB erörtert und Abwägungsempfehlungen beschlossen, die in die weitere Planung eingeflossen sind (siehe Anlage 1).

In der gleichen Sitzung wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 57 B „Sachsenstraße“ und der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Evangelischer Friedhof“ gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB beschlossen (vgl. Vorlage 0720/2007).

In der Zeit vom 07.01.2008 bis zum 08.02.2008 wurde daraufhin die öffentliche Auslegung durchgeführt. Gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch sind dabei folgende Anregungen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen:

##### 1. Kreis Warendorf (Eingang 05.02.2008 / 07.02.2008 – siehe Anlage 2)

Der Immissionsschutz des Kreises Warendorf stellt ergänzend zu den gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch bereits erfolgten Erläuterungen des Umweltberichtes hinsichtlich der Betriebszeiten und der An- und Ablieferung auf dem Betriebsgrundstück des vorhandenen Gartenbaubetriebes (vgl. auch Anlage 1) fest, dass unter den festgestellten Voraussetzungen keine erheblichen Belästigungen durch gewerblichen Lärm auf die geplante Wohnnutzung einwirken.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf bittet ergänzend zu den gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch bereits erfolgten Erläuterungen (vgl. auch Anlage 1) in der Begründung zu bestätigen, dass dem Planungsträger ebenfalls keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gemäß § 4 Absatz 3 des Landesbodenschutzgesetzes vorliegen.

Das Gesundheitsamt des Kreises Warendorf stellt fest, dass anhand der zur Verfügung gestellten Verkehrszahlen aus den Verkehrszählungen des Jahres 2004 ersichtlich sei, dass die Orientierungswerte zum Schallschutz im Städtebau (DIN 18005 Beiblatt 1) überschritten werden. Es wird angeregt, hier eine Lärmabschätzung vorzunehmen.

#### 2. Eschweiler Bergwerksverein (Eingang 23.01.2008 – siehe Anlage 3)

Der Eschweiler Bergwerksverein bestätigt den gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch bereits in der Begründung erfolgten Hinweis zu den bergbaulichen Belangen (vgl. auch Anlage 1).

#### 3. Wehrbereichsverwaltung West (Eingang 16.01.2008 – siehe Anlage 4)

Die Wehrbereichsverwaltung West bittet um erneute Vorlage der Planung soweit aus nicht vorhersehbaren Gründen eine Bauhöhe von 20 m überschritten wird.

#### 4. Wasserversorgung Beckum (Eingang 04.01.2008 – siehe Anlage 5)

Die Wasserversorgung Beckum ergänzt die gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch bereits in der Begründung erfolgten Hinweise zur Ver- und Entsorgung um Hinweise zum sichergestellten Löschwasserschutz und um den Hinweis, dass das Gebiet auch vom Holtmarweg erschlossen werden kann.

Weitere abwägungsrelevante Anregungen seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange liegen nicht vor. Anregungen aus der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB sind nicht eingegangen. Der Beschlussvorschlag enthält Abwägungsvorschläge zu den vorliegenden Anregungen, über die einzeln zu entscheiden ist.

Ein Vertreter der Projektentwickler wird die Bauleitplanung und die dazu eingegangenen Anregungen in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses erläutern.

Für die weitere Umsetzung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages vorgesehen (vgl. Vorlage 2008/0019).

Mit den in der Beschlussempfehlung enthaltenen Ergänzungen der Begründung kann der Bebauungsplan Nr. 57 B als Satzung beschlossen werden.

### **Beschlussvorschlag**

#### **1. Anregungen gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch**

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch keine Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 57 B „Sachsenstraße“ sowie zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Evangelischer Friedhof“ eingegangen sind.

Über die zum Bebauungsplan Nr. 57 B „Sachsenstraße“ und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Evangelischer Friedhof“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch eingegangenen Anregungen wird beschlossen, wie in der Anlage 1 zur Vorlage behandelt (siehe dazu auch die Vorlage 0719/2007).

#### **2. Anregung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB des Kreises Warendorf**

(Eingang 05.02.2008 / 07.02.2008 – siehe Anlage 2 zur Vorlage)

Der Hinweis des Immissionsschutzes des Kreises Warendorf wird zur Kenntnis genommen. Die unter Punkt 2.1 „Gewerblicher Lärm im Bestand“ im Umweltbericht getroffenen Aussagen hin-

sichtlich der Betriebszeiten und der An- und Ablieferung auf dem Betriebsgrundstück des vorhandenen Gartenbaubetriebes werden bestätigt.

Der Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf wird gefolgt, in dem Punkt A 9 „Altlasten“ wie folgt ergänzt wird:

*„Dem Planungsträger sind ebenfalls keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gemäß § 4 Absatz 3 des Landesbodenschutzgesetzes bekannt.“*

Der Anregung des Gesundheitsamtes des Kreises Warendorf hinsichtlich der erhöhten Verkehrslärmbelastung im Bestand kann gefolgt werden, indem Kapitel 2.1 des Umweltberichtes wie folgt ergänzt wird:

*„Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan sind die Werte für Allgemeine Wohnbauflächen (WA) heranzuziehen. Gemäß DIN 18005 (Beiblatt1) sollten bei WA-Gebieten tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) für Verkehrslärm bzw. 40 dB(A) für Gewerbelärm als Orientierungswerte beachtet werden. Diese Orientierungswerte haben empfehlenden Charakter und sind keine Immissionsgrenzwerte, durch die Obergrenzen der Belastung festgelegt werden. Die Orientierungswerte gelten bereits am äußeren Rand einer baulichen Nutzung.*

*Für den Verkehrslärm kann es erforderlich werden, die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. Bundesimmissionsschutz-Verordnung (16. BImSchV) als Maßstab zu verwenden. Hierzu muss geprüft werden, ob die Regelungen der 16. BImSchV anzuwenden sind oder nicht. Weiterhin sind die Orientierungswerte der DIN 18005 Lärmschutz im Städtebau als Vergleichsmaßstab heranzuziehen. ...*

#### Verkehrslärm im Bestand

*Durch die Stadt Beckum ist ein Ausbau des Holtmarweg mit 6,50 m Trassenbreite und der Sachsenstraße mit 5,50 m Trassenbreite vorgesehen. Diese Ausbaubreiten sind ausreichend um die Verkehrszahlen aufzunehmen (vgl. Anhang). Durch das geplante Baugebiet kommen ca. 12 WE hinzu. Diese Erhöhung begründet keine relevante Veränderung der Ausbauquerschnitte und auch keine relevante Erhöhung der Verkehrslärmbelastung im Sinne der 16. BImSchV.*

*Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass eine Lärmbelastung durch den vorhandenen motorisierten Individualverkehr vorliegt.*

*Zur Einschätzung der Verkehrslärmbelastung wurde von der Stadt Beckum im April 2004 eine 24-stündige Einzelzählung der Fahrzeugarten bezogen auf die Tageszeiten und im Mai 2004 eine dreitägige Messung der Verkehrszahlen durchgeführt. Die höchste Anzahl an Verkehrsbelegungen wurde hierbei entlang der Sachsenstraße festgestellt.*

*In Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Bonk–Maire–Hoppmann aus Garbsen, wurde anhand der vorliegenden Verkehrszahlen (3-Tageszählung 04.05. – 07.05.2004, Einzelzählung nach Tagesstunden) eine Beurteilung der zu erwartenden Verkehrslärmbelastung vorgenommen. Aus der Einzelzählung ergab sich, dass in der Nachtzeit kein Lkw gefahren ist, sicherheitshalber wurde 1 LkW/Nacht angenommen. Somit errechnet sich aus den Verkehrszahlen eine Belastung von 113 / 8 PkW/Std. (Tag/Nacht) bzw. 2 / 0,125 LkW/Std. (Tag/Nacht). Aus diesen Basisdaten errechnet sich ein 25m-Emissionspegel ( $v = 50 \text{ km/h}$ , Straßenoberfläche 0 dB) von  $L_{m,E} = 52,7/41,1 \text{ dB(A) Tag/Nacht}$ .*

*Die Orientierungswerte der DIN 18005 können im Rahmen der Abwägung aller städtebaulichen Belange überschritten werden. Nach der gängigen Rechtsprechung ist eine Überschreitung um bis ca. zu 3 dB(A) am Tage unschädlich, zur Nachtzeit ist der Passus der DIN 18005 zu beachten, dass bei Überschreitung des Wertes von 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf teilweise nicht mehr gegeben sein kann.*

*Die Übertragung der o. g. Verkehrswerte auf die Immissionsorte entlang der Sachsenstraße ergibt, dass tagsüber Überschreitungen von maximal ca. 3 dB(A) zu erwarten sind. Dies kann toleriert werden, da Freibereichsnutzungen aufgrund der Örtlichkeit nicht zu erwarten sind. Darüber hinaus ist bei Immissionswerten dieser Größenordnung ein passiver Schallschutz in den Wohnräumen durch Errichtung der Gebäude gemäß Energiesparverordnung sichergestellt.*

*Der Nachtwert von 45 dB(A) wird ebenfalls um bis zu 1,5 dB überschritten. Dies erscheint wegen der geringen Überschreitung tolerabel zu sein. Sinnvoll wäre es, bei der Grundrissgestal-*

tion Schlafräume und Kinderzimmer nicht an der Häuserfront parallel zur Sachsenstraße anzuordnen.

Aus der Betrachtung der Tageszeiten der Hauptverkehrsbelastung ist weiter ersichtlich, dass ortskundige Autofahrer die Sachsenstraße als Abkürzung benutzen. Hieraus kann der Schluss gezogen werden, dass die Anzahl der Kfz-Bewegungen bei entsprechenden Verkehrslenkungsmaßnahmen durch die Stadt Beckum verringert werden könnte. Hierdurch würden die Lärmbeeinträchtigungen insgesamt geringer ausfallen.

Entlang des Holtmarweg wurden insgesamt geringere Verkehrszahlen durch die Stadt Beckum ermittelt. Somit fallen auch die Lärmbelastungen geringer aus. Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 Beiblatt 1 wird mit großer Wahrscheinlichkeit nur geringfügig überschritten oder eingehalten. Besondere Schutzmaßnahmen sind hier nicht erforderlich.

Die ermittelten Verkehrszahlen, die Einzelnachweise nach Tageszeiten sowie die Beurteilungspegel und eine Übersicht der Immissionsorte wird dem Umweltbericht als Anlage beigefügt.

#### Auswirkungen der Planung

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sind keine relevanten Lärmbelastungen im Sinne der TA-Lärm (gewerblicher Lärm) zu erwarten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist mit der Umsetzung des Bebauungsplans keine bauliche Erweiterung oder wesentliche bauliche Veränderung der vorhandenen Erschließungsstraßen zu erwarten. Die Erhöhung der gegebenen Lärmpegel um mindestens 3 dB(A) bei den Tages- oder Nachtwerten ist ebenfalls auszuschließen. Deshalb ist nach den bisher vorliegenden Erkenntnissen die Anwendung der 16. BImSchV nicht erforderlich.

...

#### Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung

Durch flexible Grundrissgestaltung, moderne Energiesparhäuser und ggf. verkehrslenkende Maßnahmen der Stadt Beckum kann eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 Lärmschutz im Städtebau kompensiert werden. Festsetzungen hinsichtlich Lärmschutzmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.“

Des Weiteren wird Kapitel A 11 der Begründung mit einer Zusammenfassung wie folgt ergänzt:

„Im Rahmen des Umweltberichtes wurde unter Kapitel 2.1 eine Lärmeinschätzung zum vorhandenen und zu erwartenden motorisierten Individualverkehr vorgenommen. Darin wird festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 - Lärmschutz im Städtebau im Bereich der Sachsenstraße geringfügig überschritten werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Beiblatt 1) haben empfehlenden Charakter und sind nicht als Immissionsgrenzwerte zu verstehen.

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. 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.“

### **3. Anregung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB des Eschweiler Bergwerksvereins** (Eingang 23.01.2008 – siehe Anlage 3 zur Vorlage)

Die Bestätigung der in der Begründung unter A 12 "Bergbauliche Belange" getroffenen Aussagen wird zur Kenntnis genommen

### **4. Anregung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB der Wehrbereichsverwaltung West** (Eingang 16.01.2008 – siehe Anlage 4 zur Vorlage)

Der Hinweis der Wehrbereichsverwaltung West wird zur Kenntnis genommen. Auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes sind nur Gebäude mit einer Bauhöhe von maximal 10 m

zulässig. Bei einer Veränderung der Planung würde die Wehrbereichsverwaltung erneut an der Bauleitplanung beteiligt.

#### **5. Anregung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB der Wasserversorgung Beckum**

(Eingang 04.01.2008 – siehe Anlage 5 zur Vorlage)

Den ergänzenden Hinweisen der Wasserversorgung wird gefolgt, indem die Begründung unter Punkt 6.4 "Ver- und Entsorgung" wie folgt ergänzt wird:

*„Das geplante Wohngebiet kann über drei Stichleitungen an die Leitung DN 200 in der Sachsenstraße und dem Holtmarweg angeschlossen werden. Löschwasser von 96 m³/h kann 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.“*

#### **6. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch**

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Evangelischer Friedhof“ wird gemäß § 10 Baugesetzbuch beschlossen. Die Begründung wird beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 57 B „Sachsenstraße“ wird gemäß § 10 Baugesetzbuch beschlossen. Die Begründung wird beschlossen.

Für den Bebauungsplan Nr. 57 B „Sachsenstraße“ ist ein Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch erforderlich. Der Umweltbericht wird Bestandteil der Begründung. Die erforderlichen Angaben zum Monitoring gemäß § 4c Baugesetzbuch sind im Umweltbericht enthalten.

Dem Bebauungsplan Nr. 57 B „Sachsenstraße“ wird nach dem Satzungsbeschluss eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Absatz 5 Baugesetzbuch zu jedermanns Einsicht beigelegt.

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf den bisher gewerblich genutzten Grundstücken Sachsenstraße 4 und 6 (Gemarkung Beckum, Flur 41, Flurstücken 976 und 977) geschaffen werden.

### **Anlagen**

#### **Anlage 1**

Anregungen gemäß § 4 Absatz 1 BauGB / Abwägung Stadtentwicklungsausschuss 08.11.2007

#### **Anlage 2**

Anregung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB des Kreises Warendorf vom 01.02.2008 / 07.02.2008

#### **Anlage 3**

Anregung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB des EBV vom 23.01.2008

#### **Anlage 4**

Anregung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB der Wehrbereichsverwaltung vom 18.01.2008

#### **Anlage 5**

Anregung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB der Wasserversorgung Beckum vom 04.01.2008