

Stadt Beckum  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Vorhelmer Straße"

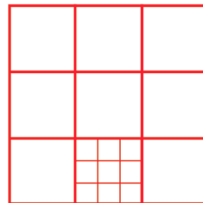
Begründung

Vorhabenträger:

Andreas Huber  
Abensberger Straße 1  
93352 Rohr i. NB

Planverfasser:

PLANQUADRAT  
DORTMUND



Gutenbergstraße 34  
44139 Dortmund

**April 2008**

## Inhalt

1. Allgemeine Ziele und Erfordernis der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	1
2. Lage im Stadtgebiet, räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation	1
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
4. Vorhandene Infrastruktur	3
5. Öffentlicher Personennahverkehr	3
6. Städtebauliches Konzept	3
7. Art der baulichen Nutzung	4
8. Maß der baulichen Nutzung	5
9. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	5
10. Gestalterische Festsetzungen	5
11. Stellplätze und Garagen	6
12. Verkehrliche Erschließung	6
12.1 Anbindung an das Straßennetz	6
12.2 Fußwegeverbindungen	7
12.3 Ruhender Verkehr	7
12.4 Einschätzung der Verkehrslärmimmissionen	7
13. Ver- und Entsorgung	8
14. Altlasten	9
15. Ökologische Belange	9
16. Planrealisierung	11

## Stadt Beckum

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Vorhelmer Straße"

---

#### Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

#### 1. Allgemeine Ziele und Erfordernis der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Beckum hat in seiner Sitzung am 27.02.2007 die Einleitung des Satzungsverfahrens und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vorhelmer Straße" beschlossen. Des Weiteren wurde der Aufstellungsbeschluss zur Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 29 „Deipenbreite“, Nr. 29.1 „Deipenbreite“ und Nr. 29.2 "Deipenbreite" gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 4.900 m<sup>2</sup>. Diese Flächen sind in den beiden Bebauungsplänen überwiegend als Mischgebiet, im westlichen, zur Krügerstraße hin gelegenen Teilbereich, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vorhelmer Straße" sollen die Voraussetzungen für eine vornehmlich wohnbauliche Nutzung dieses überwiegend brach liegenden Areals geschaffen werden. Es handelt sich hier um den ehemaligen Betriebshof eines Tiefbauunternehmens mit zugehörigem Bürogebäude und Werkstatthalle. Die gewerbliche Nutzung ist insgesamt aufgegeben und die genannten Gebäude stehen leer.

Es ist daher städtebauliches Ziel, dieses innenstadtnah gelegene Areal wieder einer der Lage und dem Umgebungsbereich angemessenen Nutzung zuzuführen. Dieses Ziel steht in Übereinstimmung mit dem in der Realisierung befindlichen Bebauungsplan Nr. 29.2 "Deipenbreite", der direkt südlich an den Planbereich anschließt und hier ebenfalls Wohnbebauung vorsieht.

#### 2. Lage im Stadtgebiet, räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der Beckumer Innenstadt, südlich der Vorhelmer Straße, östlich des Konrad-Adenauer-Rings. Die Innenstadt liegt somit in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Vorhelmer Straße,
- im Osten entlang der Flurstücksgrenze des Nachbargrundstückes Vorhelmer Straße 29 (Flurstück 74) bzw. im Südosten entlang den rückwärtigen Grenzen der z. Z. noch unbebauten Flurstücke 995 und 996,
- im Süden entlang der im Bebauungsplan Nr. 29.2 "Deipenbreite" festgesetzten öffentlichen Grünfläche, die an der Nordseite Planstraße A (Marie-Curie-Straße), die hier als Stichstraße das Wohnquartier "Deipenbreite" erschließt, festgesetzt ist,
- im Westen entlang der Flurstücksgrenze des Nachbargrundstückes Vorhelmer Straße 37 (Flurstück 1210) sowie des Nachbargrundstückes Krügerstraße 30 (Flurstück 1222) und im weiteren Verlauf entlang der Krügerstraße.

Die Grundstücksflächen des ehemaligen Tiefbauunternehmens werden gegenwärtig nicht genutzt. Im vorderen Grundstücksbereich an der Vorhelmer Straße befindet sich das dreigeschossige ehemalige Bürogebäude, welches ebenso leer steht, wie die rückwärtig gelegene ehemalige Werkstatthalle. Weiterhin befinden sich auf dem Areal im rückwärtigen Bereich auf eigenständiger Parzelle zwei jeweils zweigeschossige Wohngebäude (Vorhelmer Straße 33 a / 33 b), die auch gegenwärtig bewohnt sind. Dieses Grundstück (Flurstück 795) ist nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes, wird jedoch gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen.

Die Hofflächen sind insgesamt asphaltiert, nennenswerte Vegetation ist nicht vorhanden. Lediglich eine Birke befindet sich im Einfahrtsbereich zum Hof. Das Gelände fällt von der Vorhelmer Straße um ca. 2,75 m in südliche Richtung zur Marie-Curie-Straße ab.

### 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit dem 12.07.2003 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Beckum stellt für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dar. Die vorgesehenen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes weitestgehend überein. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

#### 4. Vorhandene Infrastruktur

Die geplante wohnbauliche Nutzung zwischen Vorhelmer Straße und Marie-Curie-Straße auf einer vormals gewerblich genutzten Brachfläche dient der Innenentwicklung und minimiert die Inanspruchnahme freier Landschaftsflächen für Siedlungszwecke. Dies wirkt sich gleichzeitig positiv auf die Auslastung der vorhandenen innerstädtischen Infrastruktureinrichtungen und Versorgungseinrichtungen mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs aus, die fußläufig gut erreichbar sind.

#### 5. Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist direkt über die in ca. 5 - 7 Minuten fußläufig erreichbare Haltestelle „Kreishaus“ sowie den in ebenfalls ca. 7 Minuten fußläufig erreichbaren Busbahnhof sichergestellt.

#### 6. Städtebauliches Konzept

Die Konzeption des Vorhabenträgers sieht für das Areal insgesamt eine wohnbauliche Nutzung vor. Im vorderen, zur Vorhelmer Straße hin ausgerichteten Grundstücksbereich, ist unter Einbeziehung und Umbau des ehemaligen Bürogebäudes eine barrierefreie Wohnanlage mit insgesamt 34 Wohneinheiten vorgesehen. Der Gebäudekörper gliedert sich - einschl. des Bestandsgebäudes - in vier dreigeschossige Kuben, die über eine zentrale Erschließungseinheit miteinander verbunden werden. Die neuen Gebäudekörper bleiben in der Höhenentwicklung unterhalb der Oberkante des dreigeschossigen Bestandsgebäudes und werden ebenfalls mit einem Flachdach ausgebildet.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich werden die beiden vorhandenen Wohngebäude in das Konzept integriert. Im südwestlich zur Krügerstraße hin ausgerichteten Grundstücksteil ist die Errichtung eines zweigeschossigen Doppelhauses entsprechend der Umgebungsbebauung an der Krügerstraße vorgesehen.

Im südöstlichen Grundstücksbereich ist die Errichtung einer kleinen Wohnanlage (z. B. Gruppenwohnen für Senioren) in max. zweigeschossiger Bauweise vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt - mit Ausnahme des geplanten Wohngebäudes an der Krügerstraße - ausschließlich über eine private Zuwegung von der Vorhelmer Straße. Das Wohngebäude an der Vorhelmer Straße erhält eine Tiefgarage, die ebenfalls direkt an die Vorhelmer Straße angebunden wird. Über Fußwegever-

bindungen erfolgt eine fußläufige Anbindung des Areals an die Marie-Curie-Straße und damit in Richtung Innenstadt.

## 7. Art der baulichen Nutzung

Für den vorderen Grundstücksbereich an der Vorhelmer Straße erfolgt die Festsetzung als Mischgebiet, wobei gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. § 1 (5) BauNVO die zulässigen Arten von Nutzungen eingeschränkt werden.

Die nachfolgenden Nutzungen gem. § 6 (2), Nr. 3, 4, 6, 7 und 8 BauNVO sind in diesem Mischgebiet nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten.

Im festgesetzten Nutzungsrahmen sind gem. § 12 Abs. 3 a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der rückwärtige Grundstücksbereich wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei auch hier gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nachfolgende Einschränkungen getroffen werden:

- unzulässig sind die gem. § 4 (2), Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- alle gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Auch für das allgemeine Wohngebiet gilt, dass nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Mit den vorbenannten Nutzungseinschränkungen des MI- und WA-Gebietes wird ein mit dem Umgebungsbereich verträglicher Nutzungsrahmen gesetzt, innerhalb dessen der Vorhabenträger ein im Durchführungsvertrag dann konkret festzulegendes Vorhaben realisieren kann.

## 8. Maß der baulichen Nutzung

Der zur Vorhelmer Straße ausgerichtete Baukörper wird auf maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht einer Geschossigkeit des vorhandenen ehem. Bürogebäudes. Zusätzlich erfolgt hier die Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe, die für den geplanten Neubautrakt, der sich an das Bestandsgebäude angliedert, um 1,75 m unterhalb der Gebäudehöhe des Bestandsgebäudes bleibt.

Eine höhenmäßige Einfügung in die Umgebungsbebauung ist somit gewährleistet. Die Grund- und Geschossflächenzahl werden entsprechend dem nach § 17 (1) BauNVO höchstzulässigen Maß mit GRZ 0,6 und GFZ 1,2 festgesetzt.

Im rückwärtigen WA-Gebiet wird eine max. zweigeschossige Bebauung zugelassen, so dass auch hier die Einfügung in die vorhandene bzw. geplante Bebauung im Wohngebiet "Deipenbrede" gegeben ist.

## 9. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird die offene Bauweise festgesetzt; alle Gebäude werden daher entsprechend der Bauweise des Umgebungsbereiches mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

Die geplanten Baukörper sind innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese erlauben einen angemessenen Spielraum bei der architektonischen Ausgestaltung der jeweiligen Einzelgebäude.

## 10. Gestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen beschränken sich auf Dachform und Dachneigung. Das Gebäude an der Vorhelmer Straße wird entsprechend der Bestandssituation des ehemaligen Bürogebäudes mit einem Flachdach ausgebildet. Für den rückwärtigen Bereich des Wohngebietes wird entsprechend der Bestands- und Umgebungsbebauung an der Krügerstraße das geneigte Dach mit einer Dachneigung von mindestens 15° bis max. 45° festgesetzt. Für den südöstlichen Teilbereich wird sowohl eine Flachdachbebauung als auch das flach geneigte Dach bis max. 28° zulässig festgesetzt.

## 11. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs bestimmt, dass Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Für den Gebäudekomplex an der Vorhelmer Straße wird darüber hinaus eine Tiefgarage festgesetzt, da eine oberirdische Unterbringung des notwendigen Stellplatzvolumens nicht möglich ist.

Der weitere Stellplatzbedarf wird dezentral im Plangebiet auf gesondert festgesetzten Flächen untergebracht.

## 12. Verkehrliche Erschließung

### 12.1 Anbindung an das Straßennetz

Das Plangebiet wird insgesamt an die Vorhelmer Straße angebunden. Hiervon ausgenommen ist lediglich das geplante Wohngebäude im südwestlichen Grundstücksteil, welches an die Krügerstraße angebunden wird.

Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage der Gebäudegruppe an der Vorhelmer Straße wird direkt an diese angebunden. Die rückwärtigen Gebäude (Bestandsgebäude und Gebäudegruppe im südöstlichen Grundstücksteil) werden über eine private Stickerschließung an die Vorhelmer Straße angebunden. Diese Stichstraße dient gleichzeitig der rückwärtigen Erschließung der beiden Nachbargrundstücke Vorhelmer Straße 27 und 29. Die planungsrechtliche Sicherung dieser privaten Wegefläche erfolgt durch Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zu Gunsten der Anlieger. Die Wegefläche ist so dimensioniert, dass die Befahrbarkeit und Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge gegeben ist.

Im südwestlichen Eckbereich des Grundstückes wird eine Teilfläche in die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Krügerstraße einbezogen, um die benachbarte Grundstücksparzelle Flur: 5, Flurstück 1222 direkt an die öffentliche Verkehrsfläche der Krügerstraße anbinden zu können.



## 12.2 Fußwegeverbindungen

Für Fußgänger wird eine unmittelbare Verbindung an die Marie-Curie-Straße und damit in Richtung Innenstadt hergestellt. Dieser Fußweg, der über ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert wird, verläuft westlich der beiden vorhandenen Wohngebäude und bindet an die Marie-Curie-Straße an. Die gebietsinterne Vernetzung erfolgt ebenfalls durch Wege mit Anbindung an die Krügerstraße im Westen und die private Erschließungsstraße im Osten des Plangebietes.

## 12.3 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in einer Tiefgarage in dem geplanten Gebäude an der Vorhelmer Straße und auf dezentral angelegten oberirdischen Stellplatzflächen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht die Errichtung von insgesamt 45 Wohneinheiten (WE) vor. Hiervon entfallen 34 WE auf das Bestandsgebäude mit Erweiterungsbau an der Vorhelmer Straße und 9 WE auf das südöstliche Wohngebäude. Weitere 2 WE entstehen in dem geplanten Doppelhaus an der Krügerstraße. Bei der Stellplatzversorgung weiterhin zu berücksichtigen sind die Bestandsgebäude Vorhelmer Straße 33a und 33b im rückwärtigen Bereich des Areals mit insgesamt 6 WE.

Eine ausreichende Stellplatzversorgung des Gebietes ist bei Vorhaltung 1 Stellplatz/WE, entsprechend 51 Stellplätzen, gewährleistet. Geplant ist die Errichtung von altengerechten Wohnungen. Bei dieser Zielgruppe kann davon ausgegangen werden, dass nicht jeder Haushalt über einen Pkw verfügt, so dass die Stellplatzversorgung mit 1 St/WE keine Probleme erwarten lässt.

Insgesamt sind im Bebauungsplan 32 Stellplätze oberirdisch festgesetzt; hiervon sind 14 Stellplätze dem Gebäude Vorhelmer Straße und 16 Stellplätze dem rückwärtigen WA-Gebiet einschließlich den Bestandsgebäuden Vorhelmer Straße 33a/b zugeordnet, 2 weitere Stellplätze werden dem Doppelhaus an der Krügerstraße zugeordnet. 20 weitere Stellplätze entstehen in der Tiefgarage des Gebäudes Vorhelmer Straße, so dass insgesamt 52 Stellplätze für 51 WE zur Verfügung stehen.

## 12.4 Einschätzung der Verkehrslärmimmissionen

Im Rahmen der Erarbeitung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 29.2 wurde eine schalltechnische Einschätzung nach der DIN 18005 vorgenommen. Die ermittelten Werte wurden mit den Richtwerten des Beiblattes zur DIN 18005

verglichen. Dabei wurden die Auswirkungen des Straßenverkehrs auf der Vorhelmer Straße auf die geplante Bebauung ermittelt und beurteilt.

Im Abstand von 7 m von der Fahrbahn der Vorhelmer Straße sind danach tagsüber ca. 68 dB (A) und nach ca. 58 dB (A) zu erwarten. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60/50 dB (A) tags/nachts deutlich überschritten. Da auf Grund der Straßenrandbebauung aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Vorhelmer Straße in Form von Wänden oder Wällen nicht möglich sind, sind schallschützende Maßnahmen an den Gebäuden zu ergreifen. Dementsprechend wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen: "Für Fassaden, die in Richtung der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wird gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass als bauliche und sonstige technische Vorkehrung in alle Fassadenöffnungen nur Fenster, Rollladenkästen und andere Bauteile einzubauen sind, die mindestens den Dämmwerten der Schallschutzklasse 3 der VDI-Richtlinie 2719 für Fenster entsprechen."

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass für die gekennzeichneten Fassaden der Lärmschutzklasse III bei der Anordnung von Schlafräumen schallgedämmte fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen einzubauen sind.

### 13. Ver- und Entsorgung

- **Trinkwasser**

Das Plangebiet kann aus dem vorhandenen Wasserleitungsnetz versorgt werden. Die Löschwasserversorgung wird über Hydranten in der Vorhelmer Straße und eine zu errichtende Ringleitung, die eine Wassermenge von 1.600 l/min 2 Std. leistet, sichergestellt.

- **Niederschlagswasser**

Da das Gelände nicht erstmalig bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird, entfällt die Verpflichtung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gem. § 51 a Landeswassergesetz. Das Niederschlagswasser wird daher gem. genehmigten Zentralentwässerungsplan der Stadt Beckum für dieses Gebiet dem Mischsystem zugeführt. Unabhängig hiervon kann nach den vorliegenden Erkenntnissen über die Bodenverhältnisse davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung nicht möglich ist. Ebenso ist die Möglichkeit der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer nicht gegeben.

- **Mischabwasser**

Die Gesamtentwässerung des Plangebietes (Niederschlags- und Schmutzwasser) erfolgt somit durch Anschluss an die Mischwasserkanalisation. Hierbei werden die Mischabwässer der Grundstücke an der Vorhelmer Straße in die Mischwasserkanalisation der Vorhelmer Straße, die Mischabwässer der rückwärtigen Grundstücke 795 und 796 in die Mischwasserkanalisation der Marie-Curie-Straße und die Mischabwässer des geplanten Wohnhauses im Westen in die Mischwasserkanalisation der Krügerstraße eingeleitet.

- **Müllabfuhr**

Die private Erschließungsstraße ist so ausgebildet, dass das rückwärtige Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeugen möglich ist.

## 14. Altlasten

Auf Grund der früheren gewerblichen Nutzung des Grundstückes (Fahrzeugwartung mit Betankung) wurde eine orientierende Untergrunduntersuchung auf dem Gelände durchgeführt.<sup>1</sup>

Die Befunde zeigen im Bereich der zwei bekannten Tankanlagen Belastungen des Bodens und des Grundwassers durch Kohlenwasserstoffe auf. Die Deckschicht der Hofflächen ist teerstämmig und stellt im Fall der Entsorgung einen gefährlichen Abfall dar. Die inhomogenen Auffüllungen im Bereich der Hofflächen sind hinsichtlich der PAK-Gehalte nicht unproblematisch. An einer Stelle überschreitet der Gehalt an Benzo(a)pyren den Prüfwert der BBodSchV für Wohnbebauung.

Im Hinblick auf die geplante wohnbauliche Folgenutzung sind daher Bodensanierungsmaßnahmen erforderlich, um die maßgebenden Prüfwerte der BBodSchV für eine Wohnbebauung einzuhalten. Im Zuge des vorbereitenden Bauablaufes sind daher folgende Sanierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Ausbau und Entsorgung der Tankbehälter einschließlich Dekontamination des verunreinigten Bodens und Grundwassers,
- Abbruch der ehemaligen Werkstatt- und Fahrzeughalle einschließlich der Bodengruben und Entsorgung der Abbruchmaterialien,
- Aufnahme und Entsorgung der teerstämmigen Hofbefestigung einschließlich der zum Teil mit PAK verunreinigten Auffüllmassen.

---

<sup>1</sup> GUCH Geologie + Umwelt Consulting Hamm: orientierende Untergrunduntersuchungen auf dem Gelände des ehem. Betriebsgrundstückes der Firma Droste in Beckum, Vorhelmer Straße, 26.11.2007.

Der Kreis Warendorf, Untere Bodenschutzbehörde, hat mit Stellungnahme vom 28.01.2008 den beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen grundsätzlich zugestimmt, wobei nachfolgende Punkte zu beachten sind:

1. Alle Erdarbeiten sowie die Separierung von belasteten Bodenmassen werden gutachterlich begleitet und dokumentiert.
2. Der Rückbau der unterirdischen Behälteranlagen, dessen Entsorgung sowie die Dekontamination des verunreinigten Bodens und des Grundwassers wird gegenüber dem Kreis - Amt für Umweltschutz - anhand von chemischen Untersuchungen dokumentiert. Eine Gefährdung des Grundwassers muss dauerhaft sicher ausgeschlossen werden. Erst nach Freigabe durch den Kreis dürfen die sanierten Bereiche überbaut werden.
3. Die teerstämmige Hofbefestigung (Deckschicht) im Plangebiet wird vollständig aufgenommen und als gefährlicher Abfall unter der Abfallschlüsselnummer 170303\* ordnungsgemäß entsorgt.
4. Die im Plangebiet festgestellten, zum Teil PAK verunreinigten Auffüllmassen werden entweder vollständig aufgenommen und ordnungsgemäß in einer zugelassenen Anlage entsorgt oder in Abstimmung mit dem Kreis - Amt für Umweltschutz - einer zugelassenen Verwertung zugeführt. Eine Umlagerung der Massen innerhalb des Plangebietes erfolgt nur in enger Abstimmung mit dem Kreis.
5. Nach dem Rückbau der Bausubstanz und der Räumung der Planflächen wird durch repräsentative Beprobungen des anstehenden Oberbodens sowie durch gutachterliche Aussagen gegenüber dem Kreis - Amt für Umweltschutz - der Nachweis erbracht, dass mit Abschluss der vorbereitenden Maßnahmen die für eine Wohnbebauung maßgebenden Prüfwerte der BBodSchV eingehalten werden und deshalb über die Wirkungspfade Boden - Mensch, Boden - Grundwasser und Boden - Nutzpflanze Gefährdungen für die Wohnnutzung ausgeschlossen sind.

## 15. Ökologische Belange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan zielt auf die Wiedernutzbarmachung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche im bebauten Siedlungszusammenhang ab. Die Planung entspricht damit den Anforderungen des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung), so dass keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und keine Aufstellung eines Umweltberichtes erforderlich wird. Gleichzeitig gilt gem. § 13 a (2), Nr. 4 BauGB, dass evtl. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3), Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgen oder zulässig sind.

Unabhängig von diesen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen werden durch die Planung keine ökologisch relevanten Eingriffe ausgelöst, da das Areal fast vollständig versiegelt ist und keine erhaltenswerten Biotopstrukturen aufweist.

## 16. Planrealisierung

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird in einem Durchführungsvertrag gem. § 12 (1) BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Beckum geregelt. Der Durchführungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB abgeschlossen. Der Vorhabenträger ist im Eigentum der im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Flächen. Mit Schreiben vom 03.11.2006 hat sich der Vorhabenträger zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten und zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer im Durchführungsvertrag zu bestimmenden Frist verpflichtet. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Durchführung des Vorhabens entstehen der Stadt Beckum keine Kosten.

Dortmund, im April 2008

Planquadrat Dortmund

Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur

Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund

☎ 0231 / 55 71 14 -0 - 📠 0231 / 55 71 14 -99

E-Mail: [planquadrat.dortmund@t-online.de](mailto:planquadrat.dortmund@t-online.de)