

# STADT BECKUM

## DER BÜRGERMEISTER



### Aufstellung des Bebauungsplanes „Hammer Straße / Alter Hammweg“ 1. Änderung

Plangebiet: Hammer Straße / Konrad-Adenauer-Ring / Martinsring



## Begründung - Entwurf

### Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

### Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer  
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld  
Tel. 05205-3230; Fax. -22679 E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

16.09.2014

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>2</b>
<b>4.</b>	<b>Situationsbeschreibung</b>	<b>3</b>
<b>5.</b>	<b>Planerische Randbedingungen</b>	<b>4</b>
5.1.	Raumordnung und Landesplanung	4
5.2.	Flächennutzungsplan	5
5.3.	Landschaftsplan	6
<b>6.</b>	<b>Belange des Städtebaus</b>	<b>6</b>
<b>7.</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Inhalte</b>	<b>7</b>
7.1.	Art der baulichen Nutzung	7
7.2.	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	7
7.3.	Baugestalterische Festsetzungen	8
<b>8.</b>	<b>Belange des Verkehrs / Verkehrsflächen</b>	<b>9</b>
<b>9.</b>	<b>Belange der Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
<b>10.</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>9</b>
10.1.	Belange des Natur- und Landschaftsschutz	10
10.2.	Artenschutz	10
10.3.	Immissionsschutz	10
10.4.	Bodenschutz	12
10.5.	Klimaschutz / Energieeffizienz	12

**Anlage 1:** Protokoll der Artenschutzprüfung

## **Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.02 „Hammer Straße / Alter Hammweg“, 1. Änderung**

---

**Plangebiet:** Hammer Straße / Konrad-Adenauer-Ring / Martinsring

---

**Verfahrensstand:** Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gemäß § 3 Absatz 2 BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

---

### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 193, Flur 46, Gemarkung Beckum mit einer Größe von 0,24 ha und wird im Südosten von einem öffentlichen Gehweg und im Südwesten von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Martinsrings begrenzt. Im Nordwesten schließt das Flurstück einen Teil der im Bebauungsplan Nr. 5 festgesetzten Straßenverkehrsfläche ein und wird von der tatsächlich vorhandenen Straßenverkehrsfläche begrenzt.

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Er überlagert und ersetzt mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen den einbezogenen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 „Knotenpunkt Mühlenweg“. Im Falle einer ausbleibenden Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 1.02 „Hammer Straße / Alter Hammweg“ 1. Änderung wirkt der Bebauungsplan Nr. 5 unverändert weiter. Ein eigenständiges Aufhebungsverfahren für den betroffenen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 ist daher nicht notwendig und nicht vorgesehen.

Der Bebauungsplan besteht aus:

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

Die Begründung ist gemäß § 9 Absatz 8 BauGB beigelegt.

### **2. Anlass und Ziele der Planung**

Die Eigentümer von Flurstück 193 haben am 28.02.2013 bei der Stadt Beckum einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.02 gestellt. Zielsetzung des Antrages ist eine Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit des gewerblich genutzten Grundstückes. Die Planung sieht die Erweiterung der Bürofläche durch eine Ergänzung des Gebäudebestandes um einen dreigeschossigen Neubau im Kreuzungsbereich des Konrad-Adenauer-Rings / der Hammer Straße vor.

Der Bedarf für die beabsichtigte kommunale Bauleitplanung ergibt sich aus dem bestehenden Bauinteresse der Eigentümer des Flurstückes 193. Die Stadt Beckum macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, für vorhandene konkrete Bauwünsche ein Baurecht zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Bereich des planerischen Gestaltungsspielraumes der Kommune, sodass bestimmten Ansiedlungs- und Entwicklungswünschen bei einer positiven Reaktion nicht von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung nach § 1 (3) BauGB fehlt. Hierfür maßgeblich ist allein, ob die jeweilige Planung in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dies ist hier der Fall, da die Planung durch Akzentuierung der Kreuzungssituation (siehe *6 Belange des Städtebaus*) eine städtebauliche Aufwertung ermöglicht. Zudem trägt die Planung dazu bei, eine verbesserte Ausnutzbarkeit des Grundstückes zu ermöglichen, sodass der Planung aus Gründen der Wirtschaftsförderung ebenfalls zugestimmt werden kann.

### 3. Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie, Umwelt- und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am 07.05.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.02 „Hammer Straße / Alter Hammweg“ 1. Änderung gem. § 2 BauGB beschlossen.

Gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, bei der Mobilisierung von Bauland im Innenbereich das beschleunigte Bebauungsplanverfahren anzuwenden. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

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

- Die Planung dient der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.
- Die Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch die Planung wird 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 (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet „Stockumer Holz“ (Kennung DE-4214-301) liegt über 4 km südlich entfernt.

Es sind darüber hinaus 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.

Eine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gem. § 17 UVPG anhand Anlage 2 zum UVPG entfällt, da die Bauleitplanung bzw. die darin zulässigen Bauvorhaben keinem der in Anlage 1 zum UVPG und hier vorrangig der unter Ziffer 18 genannten Bauvorhaben entsprechen.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Bisherige Verfahrensschritte:

- 07.05.2013: Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie, Umwelt- und Klimaschutz
- 10.09.2014: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfüllt die Anforderungen hinsichtlich einer Anstoßwirkung. Das Plangebiet und auch das Planungsziel sind in der Bekanntmachung hinreichend erläutert.

#### **4. Situationsbeschreibung**

Das Plangebiet wird durch die Hammer Straße, den Konrad-Adenauer-Ring, den Martinsring und eine Fußwegeverbindung zwischen Martinsring und Konrad-Adenauer-Ring eingefasst.

Er ist durch die Hammer Straße / B 61 in südwestlicher Richtung an Hamm sowie in nordöstlicher Richtung an Rheda-Wiedenbrück, Gütersloh und Bielefeld angebunden. Die innerörtliche Erreichbarkeit ist durch die Hammer Straße und den Konrad-Adenauer-Ring gut.

Im Südosten des Grundstückes steht das zweigeschossige Bürogebäude einer Kanzlei für Steuerberatung und Wirtschaftsprüfung. Dieses ist mit seiner Vorgartenzone dem Konrad-Adenauer-Ring zugewandt, an dem sich auch der Haupteingang befindet. An der rückwärtigen Seite des Gebäudes befinden sich Stellplätze und ein weiterer Zugang zum Gebäude.

Nordwestlich des Gebäudes schließen ebenerdige Stellplätze an, die vom Konrad-Adenauer-Ring aus erschlossen sind. Nordwestlich dieser Stellplätze befindet sich eine Rasenfläche, die das Grundstück unmittelbar am Kreuzungsbereich Hammer Straße / Konrad-Adenauer-Ring abschließt.

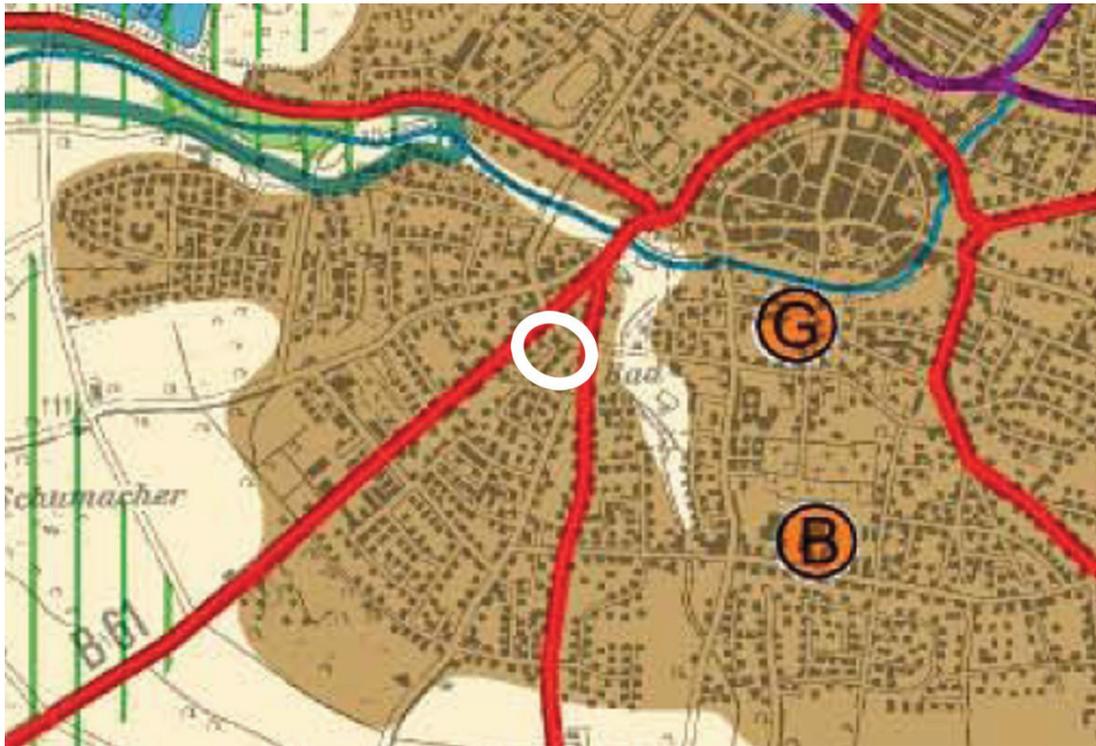


*Luftbild (TIM-online) - ohne Maßstab*

## **5. Planerische Randbedingungen**

### **5.1. Raumordnung und Landesplanung**

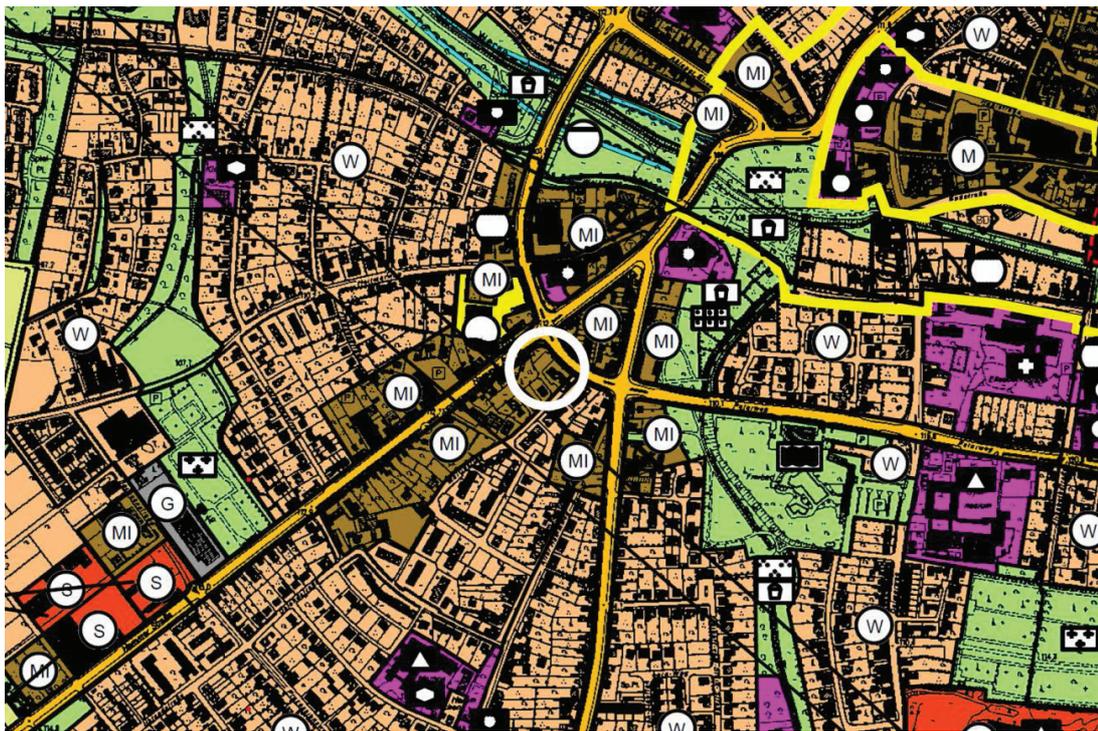
Gemäß § 1 (4) BauGB ist die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. In dem seit Juni 2014 wirksamen Regionalplan Münsterland liegt das Plangebiet innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Die Planung entspricht folglich den Darstellungen des Regionalplanes Münsterland und steht dem Anpassungsgebot des § 1 (4) BauGB nicht entgegen.



*Regionalplan Münsterland – Ausschnitt, ohne Maßstab*

## 5.2. Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Beckum (Stand: Januar 2013) stellt das Plangebiet als Mischgebiet dar, sodass die Planung das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB erfüllt.



*Flächennutzungsplan – Ausschnitt, ohne Maßstab*

### 5.3. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des für das Beckumer Stadtgebiet gültigen Landschaftsplanes des Kreises Warendorf. Eine Konsequenz für die Planung ergibt sich daher nicht.

### 6. Belange des Städtebaus

Zielsetzung der Planung ist eine Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit des gewerblich genutzten Grundstücks. Die zusätzliche Bürofläche soll durch eine Ergänzung des Gebäudebestandes mit einem dreigeschossigen Neubau im Kreuzungsbereich Hammer Straße / Konrad-Adenauer-Ring geschaffen werden. Dies trägt neben dem originalen Ziel der Erhöhung der Ausnutzbarkeit des Grundstückes dazu bei, eine städtebauliche Akzentuierung und Fassung des Kreuzungsbereiches herzustellen, indem der geplante dreigeschossige Baukörper an die Kreuzungssituation heranrückt und dort eine solitäre Stellung und Wirkung einnimmt. Nutzungsstrukturell ist die Standortssicherung der Dienstleistungsnutzung ebenfalls zu begrüßen.

## **7. Bauplanungsrechtliche Inhalte**

### **7.1. Art der baulichen Nutzung**

Als zulässige Art der baulichen Nutzung soll „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt werden. Dies entspricht auch der bisherigen Festsetzung für den Bereich im Bebauungsplan Nr. 1.02 „Hammer Straße / Alter Hammweg“. Der zu überplanende Bereich aus Bebauungsplan Nr. 5 wird in die Festsetzung als „Mischgebiet“ mit einbezogen (bisher öffentliche Straßenverkehrsfläche).

Allgemein zulässig sind gem. § 6 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO zugelassen werden:

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a (3) Ziffer 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Auch als Ausnahme unzulässig sind gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO:

- Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a (3) Ziffer 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Ziffer 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes.

### **7.2. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen**

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, soll gemäß der Obergrenze des § 17 BauNVO für Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt werden. Zudem soll festgesetzt werden, dass die Überschreitung der GRZ für die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (hier: Stellplätze und deren Zufahrten) nach § 19 (4) BauNVO bis 0,85 zulässig sein soll. Diese Überschreitung wird für vertretbar erachtet, um eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung mit dem Erweiterungsbestreben der ansässigen Kanzlei in Einklang zu bringen: Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein innerstädtisches, an örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen gelegenes Grundstück, welches bereits heute Standort der Kanzlei ist. Das Bestreben der Kanzlei zur Vergrößerung wird am vorhandenen Standort als städtebaulich sinnvoll erachtet, da der geplante Neubau deutlich näher an den Kreuzungsbereich heranrückt und mit der geplanten zwingenden III-Geschossigkeit zu einer deutlich verbesserten städtebaulichen Fassung und Akzentuierung des Kreuzungsbereiches beitragen wird. Die Einhaltung der Obergrenzen

ze des § 17 BauNVO würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen bzw. würde die städtebaulich angestrebte solitäre Bebauung des Kreuzungsbereiches in der angestrebten Form verhindern, da die hierfür notwendigen Stellplätze dann nicht auf dem Grundstück untergebracht werden könnten. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können zudem weiterhin sichergestellt werden.

Mit der Geschossflächenzahl (GFZ) wird angegeben, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die GFZ wird gemäß der Obergrenze § 17 BauNVO für Mischgebiete auf 1,2 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung kann die angestrebte verbesserte Ausnutzbarkeit des Grundstückes erfolgen.

Die Geschossigkeit ist differenziert vorgesehen und soll für den Bereich, in dem das Bestandsgebäude steht als Mindestmaß zweigeschossig und als Höchstmaß dreigeschossig festgesetzt werden. Der Bereich, der für den Neubau nahe dem Kreuzungsbereich vorgesehen ist, soll aus den genannten Gründen einer städtebaulichen Akzentuierung der Kreuzungssituation mit einer zwingenden Dreigeschossigkeit festgesetzt werden. Als maximal zulässige Gebäudehöhe sollen dem Nutzungszweck entsprechende 13,00 m festgesetzt werden.

Als Bauweise ist eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO zulässig, sodass im Rahmen der potentiellen Grundflächenerweiterung Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,00 m zulässig sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO definiert. Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen ergibt sich durch die geplante bauliche Erweiterung. Ein weiteres Heranrücken an den Kreuzungsbereich ist aufgrund der auf dem Grundstück nachzuweisenden Stellplätze und der geplanten Verbindung des Bestandsgebäudes und des Erweiterungsbaus nicht möglich.

### **7.3. Baugestalterische Festsetzungen**

Baugestalterische Festsetzungen sollen auf der Grundlage des § 86 BauO NRW zur Einfriedung des Grundstückes getroffen werden.

Entlang der Hammer Straße und des Konrad-Adenauer-Rings soll aus stadtgestalterischen Gründen eine Einfriedung mit einer Mauer aus Sichtbeton, Ziegel oder Naturstein zulässig sein. Während die Höhe dieser Einfriedung entlang des Konrad-Adenauer-Rings auf 1,20 m Höhe begrenzt werden soll, soll die maximal zulässige Höhe der Einfriedung entlang der Hammer Straße maximal 1,60 m betragen. Hierdurch soll sein gestalterischer Übergang zur angrenzenden straßenbegleitenden Bebauung geschaffen werden und die ebenerdige Einsehbarkeit des Grundstückes aufgrund der vorgesehenen Stellplätze kaschiert werden. In Teilbereichen von maximal 30 % kann die Mauer durch Hecken gegliedert ausgeführt werden, sofern ein durchgehender Mauersockel mit einer Höhe von 0,60 m erhalten bleibt.

## **8. Belange des Verkehrs / Verkehrsflächen**

Die Erschließung ist über den Konrad-Adenauer-Ring und den Martingsring gesichert. Die bestehende Erschließung kann das durch die bauliche Erweiterung entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen.

Im Rahmen der Planung werden keine Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB festgesetzt. Die Erschließung ist auch weiterhin über den Konrad-Adenauer-Ring und den Martinsring gesichert.

Die Zufahrten sollen durch die getrennte Festsetzung einer Ein- und einer Ausfahrt am Konrad-Adenauer-Ring so geregelt werden, dass der Verkehrsfluss auf dem Konrad-Adenauer-Ring nicht negativ beeinflusst wird. Zudem sollen die übrigen Bereiche entlang der Hammer Straße und des Konrad-Adenauer-Rings als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt werden, um dies entsprechend planungsrechtlich zu sichern.

Wie in *2 Anlass und Ziele der Planung* beschrieben, wird ein Teil der, in Bebauungsplan Nr. 5 „Knotenpunkt Mühlenweg“ festgesetzten, Verkehrsfläche überplant und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.02 „Hammer Straße / Alter Hammweg“ 1. Änderung mit einbezogen. Hierdurch kann eine Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an den tatsächlichen Ausbau der Kreuzung erfolgen.

## **9. Belange der Ver- und Entsorgung**

Die technische Erschließung des Plangebietes ist bereits hergestellt und kann für den geplanten Nutzungszweck wie bisher weiter genutzt werden. Nach heutigem Kenntnisstand ergeben sich keine veränderten Ansprüche an die technische Infrastruktur.

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften und wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 51a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung entfällt, da eine vor dem 01.07.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt und das Plangebiet bereits vor dem 01.01.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

## **10. Umweltbelange**

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

Es ergibt sich keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gem. Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Ziffer 2 BauGB.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit 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 Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

### **10.1. Belange des Natur- und Landschaftsschutz**

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung der Planung erfolgt oder zulässig gewesen.

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

### **10.2. Artenschutz**

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ggf. entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung abgeprüft werden.

Hierzu wurde die Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (Linfos) auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten untersucht. Für das Plangebiet und seine Umgebung ist ein solches Vorkommen nicht ausgewiesen. Die nächstgelegene Kartierung planungsrelevanter Arten erfolgte nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 2,5 km.

Eine besondere Eignung des Plangebietes für planungsrelevante Arten kann aufgrund dieser Datenlage, der von höher frequentierten Verkehrswegen (Hammer Straße und Konrad-Adenauer-Ring) gesäumten Lage sowie der bereits vorhandenen baulichen Nutzung des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Beobachtungen, die Anlass geben, eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung 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.

Das Protokoll zur Artenschutzprüfung ist der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

### **10.3. Immissionsschutz**

#### Gewerbelärm

Das Umfeld des Plangebietes ist ein überwiegend durch Wohnnutzung geprägtes Mischgebiet. Beeinträchtigungen durch gewerbliche Nutzungen sind nicht zu erwarten.



### Straßenverkehrslärm

Bei der Bauleitplanung handelt es sich um eine Innenentwicklung und Nachverdichtung. Das Umfeld ist durch eine straßenbegleitende Bebauung geprägt.

Die Hammer Straße ist eine Bundesstraße und der Konrad-Adenauer-Ring eine örtliche Hauptverkehrsstraße. Beide weisen eine erhöhte Lärmbelastung auf. Schutzbedürftig sind besonders Wohnungen, die nach den Festsetzungen in Richtung der Hammer Straße und Konrad-Adenauer-Ring errichtet werden können.

Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung aus, da dieses bei der städtebaulichen Planung unter Berücksichtigung des vorhandenen emittierenden Verkehrsweges (bandartiger Emissionsort) nur sehr bedingt bzw. nicht möglich ist (Prinzip der straßenbegleitenden Bebauung).

Daher ist zunächst der Aspekt des aktiven Schallschutzes geprüft worden, vor dem Hintergrund,

- der städtebaulichen Verträglichkeit und
- der stadtwirtschaftlichen Erheblichkeit.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen z. B. durch die Anordnung von Lärmschutzwänden, -wällen oder baulichen Einrichtungen sind ortsuntypisch und würden somit den Planungszielen entgegenstehen.

Ein Lärmschutzwall würde einen Großteil der eigentlich zu schützenden Fläche verbrauchen und würde in der hier gegebenen Lage als städtebaulich unverträglich eingestuft werden. Somit lässt sich durch aktive Schallschutzmaßnahmen in einer städtebaulich verträglichen Höhe keine Reduzierung der Verkehrsgerausche erreichen.

Aus stadtplanerischer Sicht sind daher für den Fall der Errichtung von Wohnnutzungen in dem Plangebiet nur passive Lärmschutzmaßnahmen für heute bereits zulässige Wohnnutzungen geeignet, um den erforderlichen Lärmschutz für gesunde Wohnverhältnisse zu erbringen. Der Nachweis zur Einhaltung der Mischgebiets-Grenzwerte der 16. BImSchV bei einer optionalen Wohnbebauung wäre daher im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens nachfolgend nachzuweisen. Der Schallschutz ist hier durch die architektonische Selbsthilfe des Bauherrn eigenverantwortlich zu erreichen.

#### **10.4. Bodenschutz**

Mit der Planung wird dem Ziel der Nachverdichtung Rechnung getragen. Die bereits mit dem Bürogebäude bebaute Fläche soll eine Betriebserweiterung ermöglichen und hierfür die Potentiale der vorhandenen Fläche nutzen. Damit wird dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und dem Ziel der Reduzierung des Flächenverbrauches Rechnung getragen, indem keine neuen Flächen im Außenbereich ausgewiesen werden, sondern innerstädtische und bereits erschlossene Flächen in Anspruch genommen werden.

#### **10.5. Klimaschutz / Energieeffizienz**

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 22.07.2011 wurden die Ziele des Klimaschutzes durch eine klimagerechte Stadtentwicklung als Gesetzesgrundlage aufgenommen. Dieses kann erreicht werden mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.

Festsetzungen hierzu werden bei der, eine bestehende bebaute Situation berücksichtigenden, Planung nicht aufgenommen.

Bauliche Standards des Erneuerbare-Energien-Gesetzes bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes sind bei dem durch die Planung zulässigen Bauvorhaben ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

Bielefeld / Beckum, im September 2014

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