

Anlage 3 zur Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie vom 12. September 2017 zu TOP 7 öffentlicher Teil

Bebauungsplan Nr. 71 „An der Martinskirche“

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

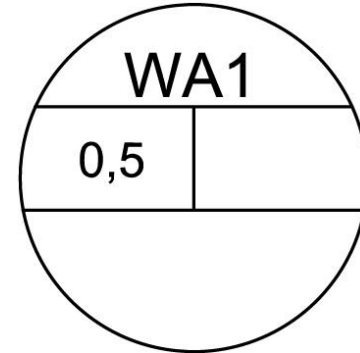
- Satzungsbeschluss -

Alexander Fritz
Drees & Huesmann Planer
Bielefeld - Sennestadt

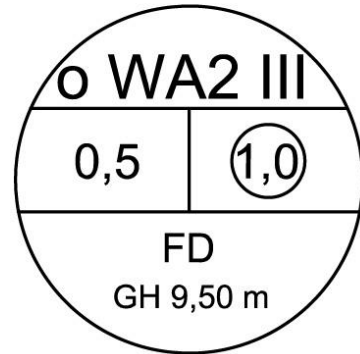
Bebauungsplan-Entwurf



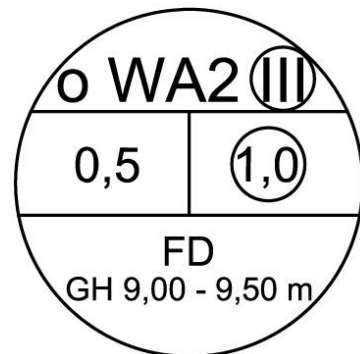
Kindertagesstätte



Rückwärtige
Wohngebäude



Wohngebäude an
der Straße



Abwägung: Anregungen und Bedenken

LWL-Archäologie für Westfalen

Anregung: Ergänzung des bereits vorhandenen Hinweises bzgl. archäologischer Bodenfunde.

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt.

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Beckum und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Abwägung: Anregungen und Bedenken

Geologischer Dienst NRW

Anregung: Der Schutz des Mutterbodens ist zu gewährleisten (§ 202 BauGB).

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt.

Anregung: Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gem. den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Gem. DIN 18915 ist besonders Blatt 3 zu beachten (Bodenabtrag, Bodenlagerung).

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt.

Vorsorgender Bodenschutz / Bodenaushub

Der Schutz des Mutterbodens ist gem. § 202 BauGB zu gewährleisten.

Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gem. den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Gem. DIN 18915 ist besonders Blatt 3 zu beachten (Bodenabtrag, Bodenlagerung).

Abwägung: Anregungen und Bedenken




Deutsche Telekom

Anregung: Schaltschrank und Kabelverteiler im Zufahrtsbereich. Die Planung sollte so angepasst werden, dass Veränderungen / Verlegungen vermieden werden können.

Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt. Verlegung erfordert Abstimmung zwischen Bauherr und Telekom.

Anregung: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte müssen zur Erschließung der Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt und die Formulierung der Begünstigten angepasst.

C.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
	Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
	Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten von Rettungsverkehrern und der öffent- lichen Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen

Abwägung: Anregungen und Bedenken

Kreis Warendorf – Amt für Planung und Naturschutz

Anregung: Das Artenschutzprotokoll ist um Bogen B zu ergänzen.

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt. Bogen B des Protokolls wird der Begründung angehängt.

Anregung: Die Bauzeitenregelung bezieht sich auf Abriss- und Bautätigkeiten und ist damit zu weitreichend. Gemäß Artenschutzprüfung bezieht sich das Bauzeitenfenster lediglich auf den Gebäudeabriss.

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt und der Hinweis auf die artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme korrigiert.

Artenschutz

Bauzeitenfenster (Oktober bis März)

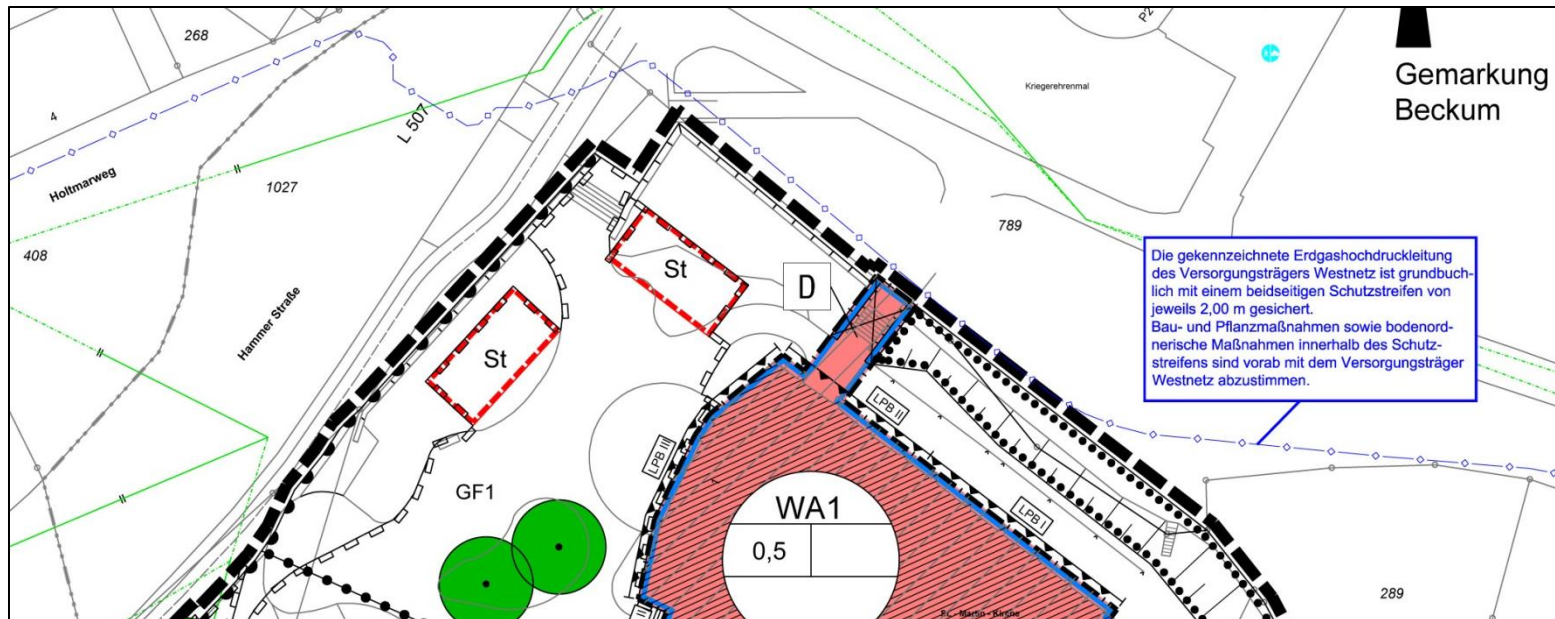
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) sind die Abriss- ~~und Bau~~ tätigkeiten im Zeitraum von Oktober bis März durchzuführen.

Abwägung: Anregungen und Bedenken

Westnetz GmbH

Anregung: Nördlich des Plangebietes verläuft eine Erdgashochdruckleitung. Der Schutzstreifen (beidseitig 2 m) darf nicht bebaut oder tiefwurzelnd bepflanzt werden.

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt. Der Schutzstreifen ragt auf einer Länge von ca. 25 m bis zu 1 m in das Plangebiet hinein. Der Leitungsverlauf wird gekennzeichnet und ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

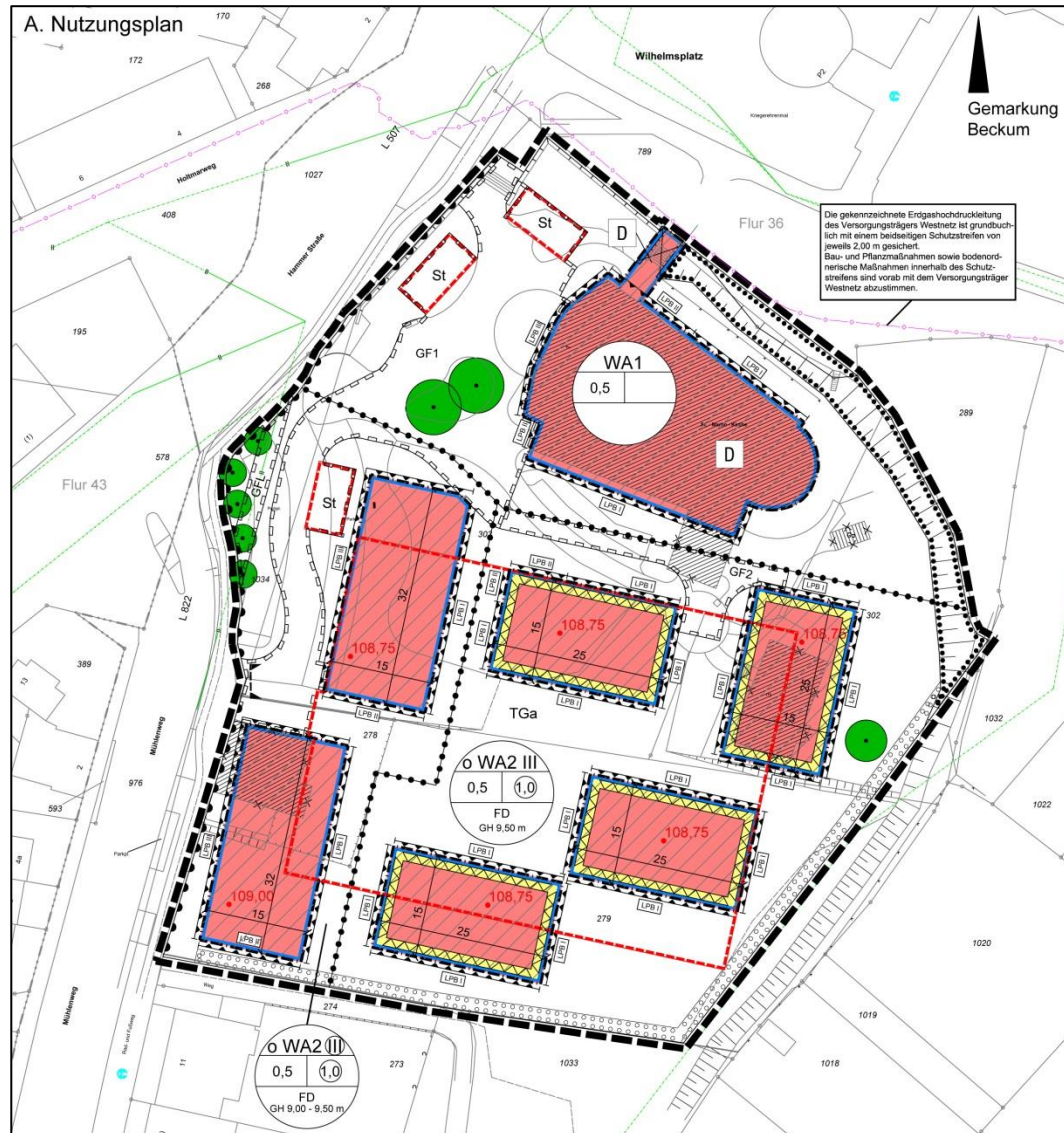


Abwägung: Ergänzung der Begründung aufgrund von Hinweisen

- Wasserversorgung Beckum: Die Trinkwasserversorgung / Hausanschlüsse können sowohl an den Mühlenweg als auch die Hammer Straße erfolgen.
- Wasserversorgung Beckum: Die Löschwasserversorgung ist über mehrere Hydranten im Umkreis von 300 m sichergestellt.
- Bez.-Reg. Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie: Das Plangebiet liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder. Bergbau ist ebenfalls nicht verzeichnet.
- LWL-Denkmalpflege: Die Realisierung der neuen Wohngebäude ist aus Gründen des Umgebungsschutzes nach § 9 DSchG NRW mit dem Referat praktische Denkmalpflege abzustimmen („erlaubnispflichtige Maßnahme“).
- Kreis WAF, Untere Bodenschutzbehörde: Dem Kreis liegen keine Anhaltspunkte eines Altlastenverdacht vor. Bestätigung in der Begründung, dass der Stadt ebenfalls keine Anhaltspunkte vorliegen.

Bebauungsplan-Entwurf mit Blaeueintragungen



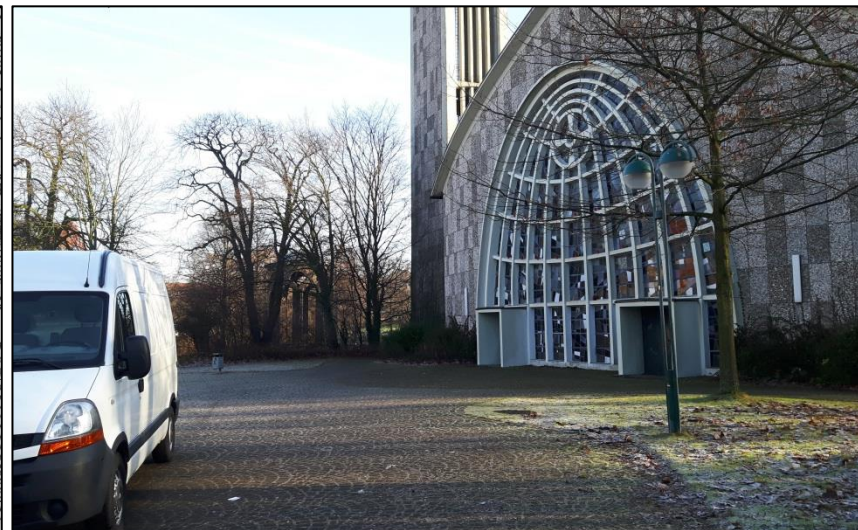
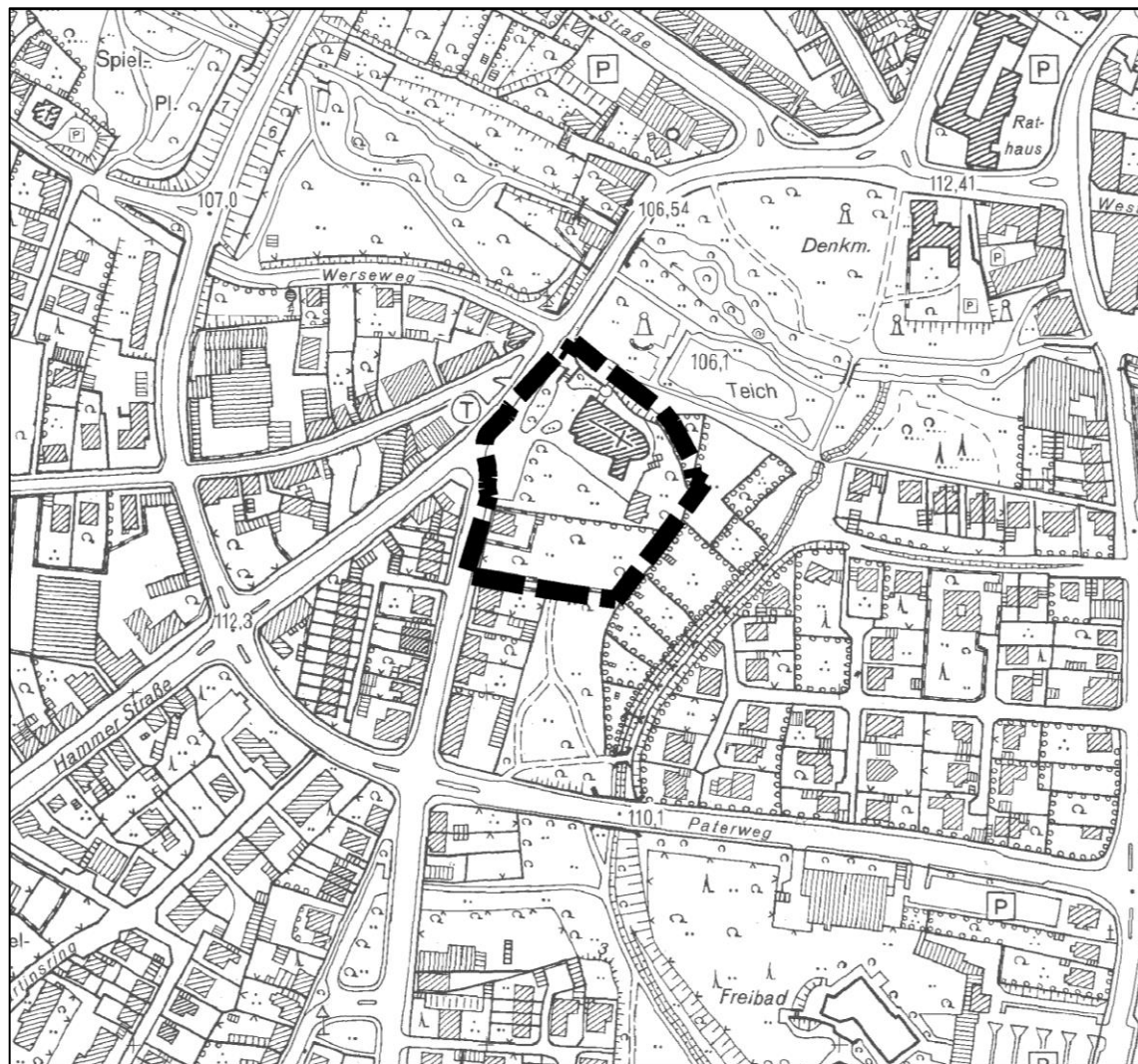


Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Lageplan



Geltungsbereich



Anlass und Ziele der Planung

1. Kirchengebäude

→ Errichtung einer Kindertagesstätte in dem Kirchengebäude

2. Südlicher Planbereich

→ Errichtung von sechs Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 56 Wohnungen und einer zusammenhängenden Tiefgarage

Bislang unbeplanter Bereich: Keine planungsrechtliche Legitimation

→ Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

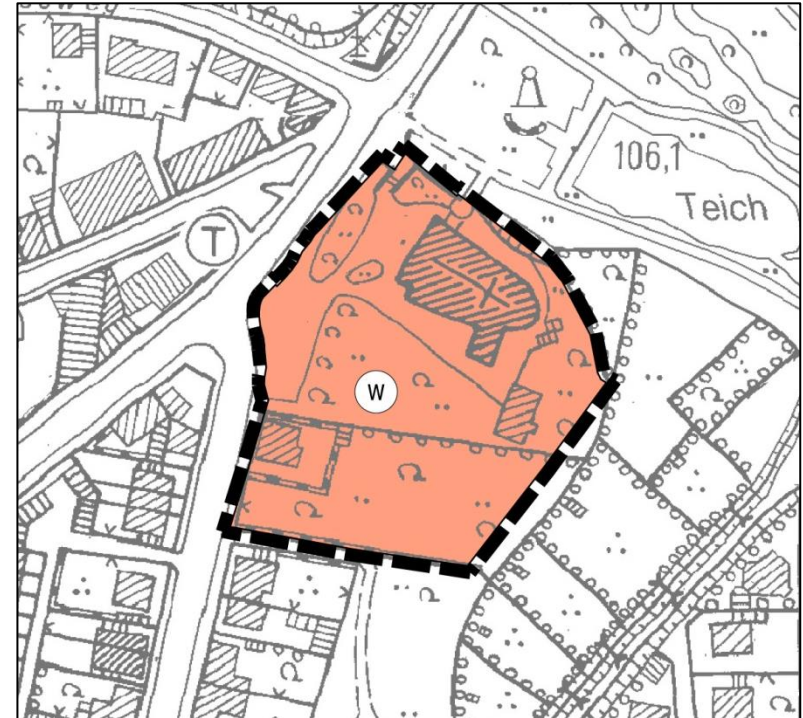
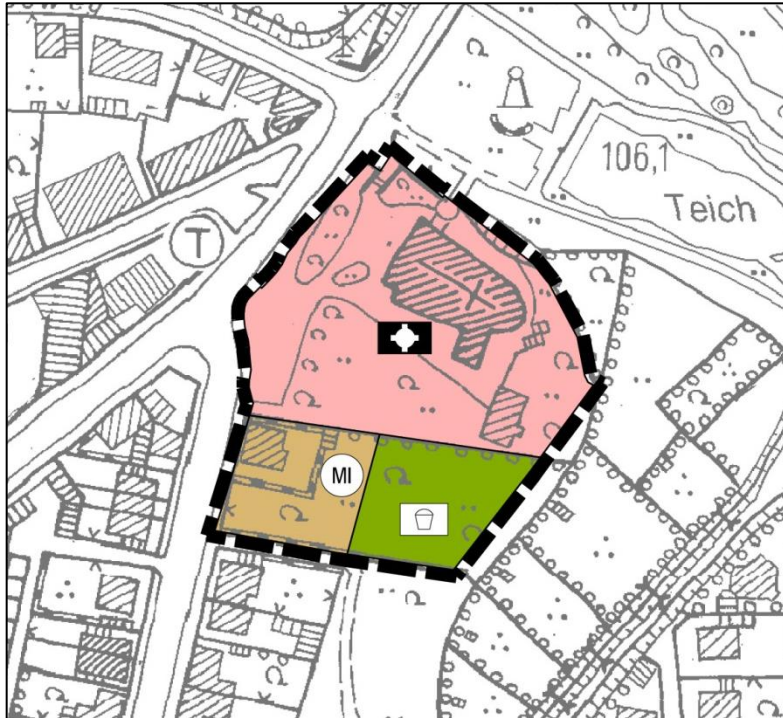
Städtebaulich sinnvolle Entwicklung






→ § 1(5) BauGB: Nachverdichtung innerörtlicher Flächen zu unterstützen

→ § 1a (2) BauGB: Schonender Umgang mit Grund und Boden

→ Inanspruchnahme des Außenbereiches mindern und vorhandene Infrastrukturen sinnvoll mit nutzen

Flächennutzungsplan: Anpassung im Wege der Berichtigung



-  Gemischte Bauflächen
-  Flächen für den Gemeinbedarf
-  Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Öffentliche Grünflächen
-  Spielplatz

-  Wohnbaufläche

Bebauungsplan



Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (WA1 und WA2)
- Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO
 - Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO
- Unzulässig sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO
 - Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
 - Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

Zulässigkeit von Stellplätzen

- Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, Flächen für Stellplätze und Flächen für Tiefgaragen ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports unzulässig.
- TGa** Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Bebauungsplan



Pflanzgebot

- Abpflanzung nach Osten und Süden mit Strauchpflanzungen

Baumerhalt

- Erhalt markanter Einzelbäume
- Erhalt des Bewuchses in der Böschung zum Westpark

Belange der Umwelt

§ 13a BauGB: Bebauungspläne der Innenentwicklung

- Keine Umweltprüfung / Umweltbericht
- Keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Artenschutzprüfung

- Bauzeitenregelung: Abrisstätigkeiten und Gehölzrodung nur von Oktober bis März
- Ökologische Baubegleitung bei Nicht-Einhaltung der Bauzeitenregelung