

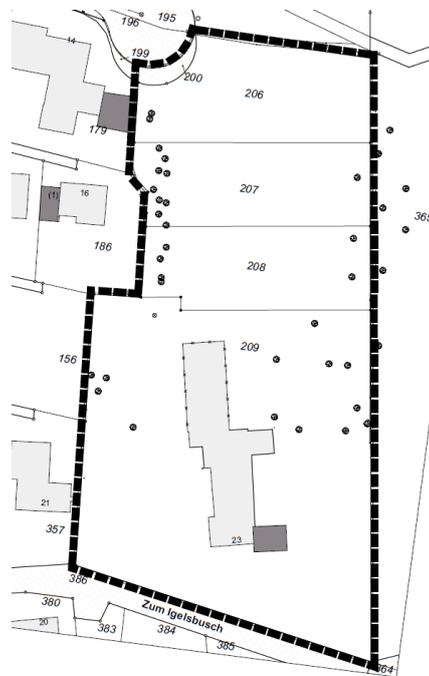
Stadt Beckum

Der Bürgermeister



1. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANS NR. N 78 „Zum Igelsbusch“



Begründung:

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB, aufgestellt im beschleunigten Verfahren,
gemäß § 13a BauGB

Verfahrensstand: SATZUNG

INHALT

1. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION
 - 2.1 Flächennutzungsplan
 - 2.2 Bebauungsplan
 - 2.3 Verfahrensstand
3. BESTANDSSITUATION
 - 3.1 Städtebauliche Situation / Freiraum
 - 3.2 Infrastrukturelle Situation
4. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE
5. INHALT DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
6. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES / PLANUNGSRELEVANTE BELANGE
 - 6.1 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 6.2 Umweltprüfung
 - 6.3 Artenschutz
 - 6.4 Immissionsschutz
 - 6.5 Bodenschutz/Altlasten
 - 6.6 Klimaschutz
 - 6.7 Denkmalschutz
7. ZUSAMMENFASSUNG DER FÜR DIE ÄNDERUNG RELEVANTEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS
8. KENNZEICHNUNGEN / HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
9. KOSTEN

1. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. N 78 der Stadt Beckum liegt im nördlichen Stadtgebiet von Beckum, im südöstlichen Ortsteil von Neubeckum. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha.

Im Einzelnen sind die Flurstücke 200, 206 – 209, Flur 323 der Gemarkung Beckum betroffen, die in der Planübersicht dargestellt sind. Der Änderungsbereich wird im Norden durch den Hellbach, im Osten und Nordosten durch das Waldgebiet, im Süden durch die vorhandene Wohnbebauung, umgeben von landwirtschaftlichen Flächen, und im Westen durch das vorhandene Baugebiet zwischen der Straße „Am Hellbach“ und „Zum Igelsbusch“ begrenzt.

2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Beckum, mit Rechtskraft aus dem Jahr 2013, sind die Flächen als Wohnbaufläche dargestellt. Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

2.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. N 78 der Stadt Beckum, wurde am 21.05.1973 durch den Rat der Gemeinde Neubeckum als Satzung beschlossen und mit Veröffentlichung im Amtsblatt rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan Nr. N 78 A erfolgte als 1. Änderung bereits am 23.09.1974. Die Bebauungspläne setzen neben den notwendigen Erschließungsflächen, verschiedenen öffentlichen Wald- und Grünflächen, Allgemeine Wohngebiete in offener Bauweise mit einer maximal zulässigen II-geschossigen Bebauung fest, die zulässige Grundfläche beträgt 0,4, die Geschossfläche 0,8.

2.3 Verfahrensstand und Rechtsgrundlagen

Verfahrensübersicht Bebauungsplanverfahren:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	08.02.2017
Beschluss zur Offenlage der Planunterlagen	25.04.2017
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	12.05.2017 – 12.06.2017
Beschluss über Anregungen/Satzungsbeschluss im Rat	
Rechtskraft durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808);

Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Planzeichenverordnung (PlanzV), vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S.256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV NRW S.294);

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2016 (GV NRW S. 966);

Wassergesetz für das Land Nordrhein – Westfalen (Landeswassergesetz - LWG-), in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), geändert durch Gesetz vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934).

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB:

- Die Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung
- Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Geltungsgebietes liegt unter 20.000 m². Durch die geplante geringfügige Änderung, hauptsächlich die Verschiebung des im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baufeldes, bleibt die überbaubare Grundstücksfläche in ihrer Abmessung weitestgehend unverändert. Die geltenden Festsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete werden in den Grundzügen der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der nach § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000, FHH- Gebiete/ Europ. Vogelschutzgebiete) verbunden.

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

Dem Formblatt zum Artenschutz wird eine fachmännische, gutachterliche Einschätzung beigelegt.

Gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit bei der Mobilisierung von Bauland im Innenbereich das beschleunigte Bebauungs-Plan-Verfahren anzuwenden.

3. BESTANDSSITUATION

3.1 Städtebauliche Situation / Freiraum

Die Flächen des ursprünglichen Plangebietes (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. N 78 „Zum Igelsbusch“) sind, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes, nahezu vollständig bebaut. Das Gebiet ist durch eine ausgedehnte Bebauung mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern gekennzeichnet. Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans stellt sich hingegen anders dar. Die ehemalige Gaststätte „Zum Igelsbusch“ bildet die einzige Bebauung innerhalb des Plangebiets. Neben den Gasträumen befinden sich auch mehrere Wohneinheiten im Gebäude. Die umliegenden Freiflächen wurden zum Teil für die Außengastronomie in der sie umgebenden Parklandschaft genutzt.

3.2 Infrastrukturelle Situation

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Straßen „Am Hellbach“ im Norden und „Zum Igelsbusch“ im Süden. Die vorhandene und derzeit einzige Bebauung im südlichen Grundstücksbereich (ehemalige Gaststätte) ist über die Straße „Zum Igelsbusch“ an das öffentliche Straßennetz der Stadt Beckum angebunden. Die Straße ist dabei lediglich bis zum südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 209 ausgebaut (asphaltiert), in weiter östliche Richtung stellt sie sich als unbefestigte Wege- / Schotterfläche dar, die nicht als öffentlichen Erschließung fungiert.

Die erforderliche Feuerwehraufstellfläche sowie die Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge sind nur über die derzeitige Ausbausituation der Grundstücksflächen sichergestellt.

Die Ver- und Entsorgung ist über die vorhandenen Energie-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsnetze gewährleistet.

4. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Nach Aufgabe des Gaststättenbetriebes und der Veräußerung der benachbarten Flächen wurde durch den neuen Grundstückseigentümer die vorhandene Bausubstanz des Saalbaus bereits entfernt. Neben dem Erhalt und der Sanierung des Bestandsgebäudes ist die Errichtung von maximal 12 Wohneinheiten in Form von Einzel- und Doppelhäusern auf den Flurstücken 200, 206-209 geplant.

Neben dem Erhalt des Gaststättengebäudes (zukünftig Wohnhaus) wird durch die Neuaufteilung des südlichen Baufeldes vor allem eine weitere Nutzung der im bereits bestehenden Bebauungsplan vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen mit klarer Zuordnung der Erschließungsachsen ermöglicht. Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Siedlungsraumerweiterung und im Hinblick auf die Erhaltung einer parkähnlichen Landschaft ist eine maßvolle Bebauung zur Nachnutzung beabsichtigt.

Die Verschiebung des nördlichen Baufensters (Flurstücke 200, 206 – 208) nach Westen, um somit eine direkte Anbindung an die geplante Erschließungsstraße herzustellen, ist der maßgebliche Anlass und das Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. N 78 „Zum Igelsbusch“.

5. INHALT DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Stadt Beckum beabsichtigt eine geregelte Innenentwicklung nach § 13a BauGB zu begünstigen. Maßgebend hierfür sind die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. N 78, da die potentielle Bebauung in einem baulichen Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung steht. Es ist eine Verschiebung bzw. Neuaufteilung der Baufenster beabsichtigt, die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche ändert sich jedoch nicht.

Bebauungsplanrechtliche Inhalte:

Zu C 1. Das Allgemeine Wohngebiet (WA) bleibt Hauptbestandteil dieser Festsetzungen. Die nach § 4 BauGB zulässigen Nutzungen werden für Absatz 2 und 3 auf die jeweiligen Punkte 1-3 beschränkt. Den sportlichen Zwecken dienende Nutzungen sowie Gartenbaubetriebe oder Tankstellen werden aus Gründen der Lärmbelästigung nicht zugelassen.

Zu C.2. Um eine harmonische Einfügung der Baukörper in die vorhandene Bebauungsstruktur sicherzustellen, wird als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 16 – 20 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 / 0,8 und II Vollgeschossen aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen.

Vor dem Hintergrund der festgesetzten II-Geschossigkeit der neuen Baukörper bleiben Drempel, analog den bestehenden Festsetzungen des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplans, unzulässig.

Zu C3. Die „offene Bauweise“ wird aus den oben aufgeführten Gründen weiterhin festgesetzt, die vorhandenen überbaubaren Grundstücksflächen bleiben in ihrer Größe unverändert, lediglich die Lage und Anordnung auf dem Grundstück wird durch die Verschiebung bzw. Aufteilung der Baugrenzen verändert.

Die Anbindung der nördlichen und zentralen Grundstücke erfolgt, bis auf das „Am Hellbach“ angrenzende Flurstück, über die neu zu errichtende private Erschließungsfläche entlang der westlichen Plangebietsgrenze. Die Erschließungsfläche mündet im Norden in den bestehenden Wendehammer „Am Hellbach“ und sichert somit den Anschluss an das öffentliche Straßennetz. Der bereits vorhandene private Abwasserkanal bleibt erhalten und

wird durch weitere Leitungen zur Nahversorgung erweitert und ergänzt. Eine Feuerwehrezufahrt ist gewährleistet.

Vor dem Hintergrund, dass sich die Straße auf privaten Grundstücksflächen befindet, wird für die Fläche Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit nach § 9 Abs. 1 Nr.21 und Abs. 6 BauGB i. V. m. einer Baulast nach § 83 BauO NRW festgesetzt.

Um die uneingeschränkte Zugänglichkeit der technischen Anlagen für die Versorgungsträger zu gewährleisten, werden (außerhalb des Bauleitplanverfahrens) zusätzliche grundbuchliche Eintragungen vorgenommen. Weitergehende planungsrechtliche Regelungsbedarfe sind somit nicht erforderlich.

Flächen für die Abfallentsorgung „M“ sind im Bereich des Wendehammers „Am Hellbach“ vorgesehen. Die Abholung erfolgt ortsüblich von zentraler Stelle aus, die entsprechenden Flächen sind im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

Für die südlichen Grundstücksbereiche liegen, im Gegensatz zu den nördlichen und zentralen Flächen, derzeit keine konkreten Planungen vor. Vielmehr sollen mit der 1. Änderung des Bebauungsplans langfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche Neubebauung geschaffen werden. Aktuell beschränken sich die Planungen ausschließlich auf den Erhalt und die Modernisierung des ehemaligen Gaststättengebäudes. Weitere Baumaßnahmen sind nicht vorgesehen, so dass eine Veränderung der derzeitigen Bestandssituation, sowohl hinsichtlich der Erschließung, der Abfallentsorgung wie auch des Brandschutzes, nicht gegeben ist.

Im Falle einer zukünftigen Neubebauung erfolgt die Erschließung des südlichen Plangebiets über eine neu zu errichtende Wegefläche auf den privaten Grundstücken in Fortsetzung der öffentlichen Verkehrsstraße „Zum Igelsbusch“ nach Osten. Über die Wegeanbindung an die Straße „Zum Igelsbusch“ ist die Anbindung an das öffentliche Straßennetz gesichert. Die erforderliche innere Erschließung ergibt sich aus dem späteren architektonisch baulichen Konzept, das die Herstellung der erforderlichen Aufstellflächen für die Feuerwehr und der Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens klärt.

Zu C4. Die geplanten Neuanpflanzungen und die erhaltenswerten Bestandsbäume sowie die privaten Grünflächen werden, auch unter Berücksichtigung des Artenschutzgutachtens, festgesetzt.

Für die geplante Erschließungsstraße, die ihren Ursprung bereits im Bebauungsplan Nr. N 78 hatte, ist das Fällen der dort vorhandenen Bäume erforderlich. Die wegfallenden Bäume werden innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche, entlang der östlichen Grundstücksgrenze zum Waldrand (140 m), durch Neupflanzungen ersetzt. Bei den als zu erhalten festgesetz-

ten Bäumen handelt es sich laut Gutachten hauptsächlich um Eschen und Rosskastanien.

Die privaten Grünflächen werden in Form von Gärten genutzt.

- Zu D. Innerhalb der privaten Erschließungsstraße sind 5 Besucherstellplätze vorgesehen. Am südwestlichen Ende der Erschließungsfläche ist nach der Musterrichtlinie der Feuerwehr § 5 MBO (Musterbauordnung) eine Schleppkurve für das Wenden des Feuerwehrwagens mit einem Innenradius von 7,0 m und einem Außenradius von 10,50 m vorgesehen.

6. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Naturschutz, Landschaftspflege und Böden

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. N 78 stimmt im Geltungsbereich der 1. Änderung in Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl GFZ sowie in der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen überein. Über das derzeit bereits zulässige Maß sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der aktuellen Planung zu erwarten. Im Zusammenhang mit der Errichtung der erforderlichen privaten Erschließungsstraße müssen die in diesem Bereich vorhandenen Bestandsbäume gefällt werden, der Vorhabenträger wird einen Ausgleich / Ersatz in Form einer Verpflichtung von ca. 17 neuen Baumanpflanzungen bzw. heimischen Gehölzen nachkommen. Zudem wird als Übergang zwischen Baufeldern und Waldrand eine Festsetzung getroffen, dass ein Grünstreifen für die vorgesehene Bepflanzung der Ausgleichsmaßnahme freigehalten werden soll.

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der beabsichtigten Planung begrenzt. So sollen die, im Zusammenhang mit der Umsetzung des Planvorhabens, die abgetragenen / ausgehobenen Böden örtlich zwischengelagert und im Zuge des Bauprozesses im Plangebiet wieder eingebracht werden. Etwaige Kompensationsansprüche sind demnach nicht herzuleiten. In den Planunterlagen sind entsprechende Hinweise zum Umgang mit Oberboden und Bodenaushub aufgeführt, die Bestandteil der späteren Baugenehmigungsverfahren werden.

Mit Blick auf den vorhandenen, östlich zum Plangebiet angrenzenden Wald ist festzuhalten, dass über den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan (aus dem Jahr 1973) eine Bebauung zulässig ist, die deutlich näher an die Waldkante heranrückt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird das nördliche Baufenster um rd. 15,00 m nach Westen verschoben, die südliche, derzeit großflächig überbaubare Grundstücksfläche wird in zwei Einzelbaufenster geteilt. Über die Verschiebung bzw. Neuaufteilung und -ausrichtung der Baufelder wird der Abstand zwischen der Bebauung und Waldkante auf ca. 70 % der Länge von heute 5,00 - 7,00 m auf zukünftig rd. 18,00 m vergrößert, so dass insgesamt eine deutliche Verbesserung der Sicherheitsbelange gegenüber der derzeit zulässigen Bebauung erwirkt wird.

Vor dem Hintergrund, dass trotzdem sämtliche Baufenster innerhalb des Plangebietes weniger als 100 m vom Waldrand entfernt sind, wird in den Planunterlagen ein entsprechender Hinweis zur Errichtung und zum Betrieb von Feuerungsanlagen gemäß § 43 BauO NRW vom 01.03.2000 in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass insbesondere bei Sturmereignissen im Bereich angrenzender Gehölzbestände Windwurf bzw. Gehölzbruch nicht ausgeschlossen werden kann. Weitergehende planungsrechtliche Belange werden nicht berührt.

6.2 Umweltprüfung

Diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Zum Igelsbusch“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. In Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gilt der mit der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartende Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als erfolgt oder zulässig und wird nicht bilanziert, eine Umweltprüfung somit nicht erforderlich.

Unabhängig hiervon ist festzuhalten, dass ein Großteil der erhaltenswerten Bestandsbäume über den vorliegenden Bebauungsplan mit Erhaltungsfestsetzungen planungsrechtlich gesichert wird. Die im Zusammenhang mit der Errichtung der privaten Erschließungsfläche wegfallenden Bestandsbäume entlang der westlichen Grundstücksgrenze werden durch Neuanpflanzungen (rd. 17 Bäume) ersetzt, so dass insgesamt sowohl den grünräumlichen als auch gestalterischen Belangen in ausreichendem Maß Rechnung getragen wird.

6.3 Artenschutz

Der Artenschutz besitzt im europäischen Recht seit der sogenannten kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007 eine besondere Bedeutung. Als Konsequenz hieraus sind die Aspekte des Artenschutzes bei allen Bauleitplan- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren im verstärkten Maß zu berücksichtigen. Im Vordergrund der Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) stehen die Verbotsstatbestände des § 44 BNatSchG mit den relevanten Zugriffs- und Störungsverboten sowie dem Schutz der Lebensstätte.

Die vorliegende Artenschutzprüfung wurde als Potenzialanalyse durchgeführt und dient der Abschätzung potenzieller Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäischen Vogelarten und Arten der Bundesartenschutzverordnung im Vorfeld einer ggf. weiterführenden artenschutzrechtlichen Prüfung. Im Ergebnis wurden keine Anhaltspunkte zu Verbotsbeständen nach § 44 BNatSchG festgestellt. Die in der Untersuchung aufgeführten Aspekte, die einer vertiefenden Betrachtung unterzogen werden sollen, betreffen Sachverhalte, die außerhalb der Bauleitplanung auf der nachgeordneten Genehmigungsebene geregelt werden.

So wird z. B. darauf hingewiesen, dass im Zusammenhang mit dem geplanten Gebäudeabriss des ehemaligen Festsaaes eine abendliche Ausflugkontrolle vor Baubeginn i. V. m. einer Gebäudebegehung durchzuführen ist. Der Abriss des Festsaaes ist zwischenzeitlich erfolgt, die erforderlichen Untersuchungen wurden entsprechend den

Vorgaben durchgeführt (Ausflugkontrolle am 11.07.2017). Demnach wurden keine ausfliegenden Fledermäuse festgestellt, die Gebäudebegehung ergab ebenfalls keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse oder Gebäude bewohnende Vögel. Die weitere Berücksichtigung von Fledermäusen oder Vögeln beim Abriss des Gebäudes ist demnach nicht erforderlich. Es werden keine Verbotstatbestände erfüllt, Vermeidungsmaßnahmen müssen nicht getroffen werden.

Mit Blick auf den vorhandenen Baumbestand und den eventuell erforderlichen Rodungsmaßnahmen wird in der Artenschutzprüfung darauf verwiesen, dass Gehölzfällungen ausschließlich außerhalb von Dauerfrostperioden durchzuführen sind. Die gutachterlichen Vorgaben wurden in Form von Hinweisen in die Planunterlagen zur Satzung übernommen.

Weitergehende Details zu Untersuchungsgrundlagen und -ergebnissen sind dem angehängten Artenschutzgutachten zu entnehmen

6.4 Immissionsschutz

Es sind keine wesentlichen Immissionen aufgrund der Wohnbebauung im Plangebiet zu erwarten.

Straßenverkehrslärm

Die Bebauungsplanänderung wird aufgrund der geringen zusätzlichen Wohneinheiten keinen signifikanten Anstieg der Verkehrsemissionen zur Folge haben.

Die in Wohngebieten durch die private Nutzung von Stellplätzen entstehenden Geräuschemissionen sind hinzunehmen und werden allgemein als sozialadäquat bewertet, so dass eine Ermittlung und Bewertung dieser Geräuschemissionen i. d. R. nicht vorgenommen wird. Die durch die Benutzung bedarfsgerechter Pkw-Stellplätze ausgelösten Immissionen gehören in den Baugebieten zu den dort von der Nachbarschaft in aller Regel hinzunehmenden „Alltagerscheinungen“ und rechtfertigen daher im Regelfall nicht die Annahme einer Verletzung des Gebotes nachbarlicher Rücksichtnahme.

Vom Änderungsbereich selbst gehen keine über das sozialadäquate Maß hinausgehenden Negativauswirkungen stellplatzbezogenen Lärms auf benachbarte Wohngebiete aus.

6.5 Altlasten

Nach Auskunft des Altlastenkatasters des Kreises Warendorf sind Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. N 78 „Zum Igelsbusch“ nicht bekannt.

6.6 Klimaschutz

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. N 78 „Zum Igelsbusch“ sind bauliche Grundsätze des „Erneuerbaren Energien Gesetz“ (EnEV) bzw. des „Erneuerbaren -Energien-Wärme-Gesetzes“ (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso um-

setzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie. Der Grundsatz des § 1 Abs.5 BauGB (ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

6.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Baudenkmale sowie Kulturgüter bekannt.

7. ZUSAMMENFASSUNG DER FÜR DIE ÄNDERUNG RELEVANTEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die Festsetzungen des derzeit noch geltenden Bebauungsplans aus dem Jahre 1973 wurden dahingehend geändert, dass familienfreundliche Eigenheime mit der Straße abgewandten Gartenflächen ermöglicht werden.

Für die nördlichen Flurstücke des Geltungsbereiches (200, 206-208) war ursprünglich eine Wohnbebauung vorgesehen, die sich im östlichen (hinteren) Grundstücksbereich befindet. Das Baufenster umfasst dabei eine Fläche von ca. 1.140 m². Ziel der Bebauungsplanänderung (gleichzeitig Hauptanlass der Änderung) ist es, durch die Verschiebung des Baufensters um ca. 10 m nach Westen großzügige Gartenbereiche anbieten zu können und darüber hinaus einen deutlich größeren Abstand zwischen den neuen Bebaukörpern und der vorhandenen Waldkante herzustellen. Für die zweigeschossige Doppelhausbebauung mit sechs Wohneinheiten ist eine direkte Anbindung an die private Erschließungsstraße im westlichen (vorderen) Planbereich wirtschaftlicher und mit kürzeren Wegen verbunden.

Die Erschließung erfolgt über die neue, private Erschließungsstraße mit Anbindung an den vorhandenen Wendekreis „Am Hellbach“ im Norden. Am südwestlichen Ende der Erschließungsstraße befindet sich eine Feuerwehr-Wendeanlage, von der eine untergeordnete Wegefläche in östlicher Richtung führt. Über diese werden zukünftig die nördlichen Flächen des angrenzenden Flurstückes 209 erschlossen. Der hier ursprünglich befindliche Festsaal des ehemaligen Gaststättengebäudes wurde zwischenzeitlich abgerissen. Auf der neu zur Verfügung stehenden Fläche (rd. 2.475 m² überbaubarer Grundstücksfläche) sollen vier weitere Wohneinheiten errichtet werden.

Für die südlichen Bereiche des Flurstücks 209 sollen durch die neue Baufeldaufteilung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige Nachnutzung geschaffen werden. Das bisher großflächige Baufenster im Süden wurde zu Gunsten einer kleinteiligen Bebauung optimiert. Die Erschließung erfolgt über eine neue Wegefläche auf dem privaten Grundstück, d. h. unabhängig von der vorhandenen, jedoch nur im südwestlichen Eckbereich des Grundstücks ausgebauten, öffentlichen Verkehrsfläche „Zum Igelsbusch“.

Die Festsetzungen des derzeit noch gültigen Bebauungsplans Nr. N 78 zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Geschossigkeit und zu Dachneigungen wurden für den Geltungsbereich der 1. Änderung übernommen.

8. KENNZEICHNUNGEN/HINWEISE/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Die für den Bebauungsplan Nr. N 78 / 78A getroffenen Kennzeichnungen sowie die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise behalten auch für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. N 78 weiterhin ihre Gültigkeit.

9. KOSTEN

Die Kosten des Verfahrens und zur Erschließung des Plangebiets werden vom Eigentümer übernommen, so dass für die Stadt Beckum durch die Realisierung der Planung keine Kosten entstehen.

Aufgestellt am 06.11.2017
durch das Architekturbüro Tenkhoff, Saarlandstraße 5, 59302 Oelde