



Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung
Beteiligte(r): Büro des Rates und des Bürgermeisters
Fachbereich Jugend und Soziales
Fachbereich Umwelt und Bauen
Auskunft erteilt: Herr Denkert
Telefon: 02521 29-170

Vorlage

zu TOP

2019/0089

öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Vorhelmer Straße“

- Beschluss über die eingegangenen Anregungen und Bedenken (Abwägungsbeschluss)
- Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie

07.05.2019 Beratung

Rat der Stadt Beckum

04.06.2019 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

1 Anregungen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Anregungen der Interessengemeinschaft I
(Schreiben vom 20.08.2018)

1.1.1 Die Ausführungen zum Sachverhalt werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich auf eine nicht mehr weiter verfolgte Planvariante. Die Voraussetzungen für eine detaillierte inhaltliche Auseinandersetzung mit den in diesem Punkt vorgebrachten Belangen sind aufgrund der zur Auslegung weitgehend geänderten Planung nicht mehr gegeben.

1.1.2 Die Hinweise auf die grundsätzliche Eignung der Fläche für die geplante städtebauliche Entwicklung werden zur Kenntnis genommen.

1.1.3 Die Bedenken zur Erschließungssituation sind gegenstandslos (siehe laufende Nummer 1.1.1). Die erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich auf dem Baugrundstück selbst nachgewiesen. In der Tiefgarage sind 16 Stellplätze und direkt an der Vorhelmer Straße vor dem Gebäude 2 weitere Stellplätze geplant. Hiermit kann die bauordnungsrechtlich erforderliche Anzahl von 10 Stellplätzen deutlich überschritten werden, um der Einbettung des Plangebietes in das wohngeprägte Umfeld gerecht zu werden beziehungsweise einen auf das Umfeld wirkenden Parkdruck zu vermeiden.

1.1.4 Die immissionsschutzrechtlichen Bedenken beziehen sich auf die nicht weiter verfolgte teilweise Erschließungsvariante über die Krügerstraße. Der am 21.11.2018 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie beschlossene Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht, mit Ausnahme der Anfahrbarkeit zur Müllentsorgung, keine Fahrerschließung über die Krügerstraße mehr vor.

Die immissionsschutzrechtlichen Bedenken sind daher gegenstandslos. Die inzwischen erstellte Schallimmissionsprognose stellt fest, dass das geplante Vorhaben in Einklang mit den immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüchen der Nachbarschaft und des Vorhabens selbst betrieben werden kann. Dies wird über entsprechende Festsetzungen sichergestellt.

1.1.5 Die Bedenken sind gegenstandslos. Der am 21.11.2018 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes hat, mit Ausnahme der Anfahrbareit zur Müllentsorgung, keine Fahrerschließung über die Krügerstraße mehr vorgesehen. Eine Diskussion über eine potenzielle Heranziehung des Vorhabenträgers zu den entstandenen Erschließungskosten ist auch deshalb obsolet.

1.1.6 Das Planverfahren hat zum Zeitpunkt der Stellungnahme formal noch nicht begonnen. Der Aufstellungsbeschluss wurde erst in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie am 12.09.2018 gefasst. Es ist unbestritten richtig, dass die Abwägung, wie von der Interessengemeinschaft I aufgezeigt, gerecht erfolgen muss. Aber das Baugesetzbuch schreibt ebenso vor, dass das Abwägungsmaterial im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zusammenzustellen und zu bewerten ist. Hierzu dient im Wesentlichen das Planverfahren mit den Beteiligungsschritten zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung selbst. Die sachgerechte Abwägung ist Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und die Beteiligungsschritte im Bauleitplanverfahren dienen dazu, das Abwägungsmaterial für diese sachgerechte Abwägung zusammenzustellen. Es liegt in der Natur der gebotenen sachgerechten Abwägung, dass diese nicht zu Beginn beziehungsweise sogar noch vor formaler Einleitung des entsprechenden Bauleitplanverfahrens abgeschlossen sein kann.

1.1.7 Den Bedenken und Anregungen der Interessengemeinschaft I wurde bereits, wie in der laufenden Nummer 1.1.1 aufgezeigt, weitreichend gefolgt. Der Anregung zur Beibehaltung des derzeit gültigen Planungsrechts in Form der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29. „Deipenbreite“ wird nicht gefolgt. Auch vor dem Hintergrund der vorzeitig geäußerten Bedenken der Interessengemeinschaft I hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie den Aufstellungsbeschluss zur geplanten Bauleitplanung am 12.09.2018 gefasst. Die Interessengemeinschaft kommt in der Stellungnahme ebenfalls zu dem Schluss, dass das Plangebiet grundsätzlich gut geeignet für das Vorhaben ist. Die Parzellen 1199 und 1224 stehen in der Verfügung des Vorhabenträgers und sind somit auch Bestandteil des Vorhabenbereiches. Im Vergleich zur überholten Vorhabenplanung, zu dem die Interessengemeinschaft Stellung genommen hat, ist auf den Parzellen 1199 und 1224 in der aktuellen Vorhabenplanung keine Bebauung – auch nicht mit Nebenanlagen – mehr geplant. Die freizuhaltende Fläche soll als Sinnesgarten angelegt werden und nur direkt an der Krügerstraße eine Müllaufstellfläche für den Abfuhrtag bereithalten.

1.2 Anregungen der Interessengemeinschaft I (Schreiben vom 31.08.2018)

1.2.1 Die ergänzende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die laufende Nummer 1.1 verwiesen.

1.3 Anregungen der Interessengemeinschaft II

(Schreiben vom 24.08.2018)

1.3.1 Die Bedenken bezüglich des bisherigen Verfahrensablaufes (siehe laufende Nummer 1.1) werden zur Kenntnis genommen. Die planungsrechtliche Legitimation des Vorhabens soll über den hier in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen. Der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde am 12.09.2018 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie gefasst. Aufgrund den dieser Ausschusssitzung vorangegangenen Projektvorstellungen mit entsprechenden politischen Beratungen (vor dem Aufstellungsbeschluss zuletzt am 04.07.2018) war das Vorhaben bereits vor dem Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt. Eine Abgabe von Stellungnahmen ist nicht auf die rechtlich normierten Beteiligungsfristen beschränkt, sondern kann jederzeit erfolgen. Nur die Beachtung dieser im Verfahren ist nicht zwingend vorgeschrieben. Auch die außerhalb der Beteiligungsfristen eingegangenen Stellungnahmen dienen aber letztlich der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials im Sinne des § 1 Absatz 7 BauGB.

Dem zuständigen politischen Gremium steht es in Kenntnis der vorab eingegangenen Stellungnahmen frei, einen unveränderten Fortgang des Bauleitplanverfahrens anzustreben oder für das weitere Verfahren eine Änderung der Planung zu fordern. Letzteres ist in diesem Fall erfolgt. Der Aufstellungsbeschluss wurde zwar am 12.09.2018 gefasst, jedoch wurde klar kommuniziert, dass die präsentierte Erschließungsvariante keine Aussicht auf politische Mehrheiten habe und „die Möglichkeit der Erschließung über die Krügerstraße [...] bei der Auslegung des Bebauungsplanes [...] nicht genannt werden“ soll.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde daher in der Sitzung am 12.09.2018 auch folgerichtig nicht gefasst, sondern ist erst am 21.11.2018 auf Grundlage einer Vorhabenplanung mit geänderter Erschließungskonzeption einstimmig erfolgt. Dies dokumentiert den politischen Beratungsprozess beziehungsweise die darin erfolgte Willensbildung. Die Feststellung, dass eine Abwägung zur Frage der Erschließungsvariante erst während der Offenlage erfolgen sollte, ist folglich nicht korrekt. Auch formal wurde der Öffentlichkeit gemäß BauGB die Möglichkeit zur Beteiligung im Rahmen der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Absatz 2 BauGB gegeben. Auf eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB konnte vor dem Hintergrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB verzichtet werden.

Der in Frage gestellte Gleichbehandlungsgrundsatz wurde bei dem vorstehend skizzierten Ablauf gewahrt. Formal ist die Entwurfsoffenlegung vom 18.01.2019 bis 18.02.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem konkreten Planinhalt des Bebauungsplanentwurfes gewesen, für alle Nachbarinnen und Nachbarn gleichermaßen. Gleichwohl werden sowohl die vorab eingereichte Stellungnahme der Interessengemeinschaft I als auch die ebenfalls vorab eingereichte Stellungnahme der Interessengemeinschaft II in diese Abwägung mit einbezogen.

1.3.2 Den Bedenken bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit der Geschossigkeit wird nicht gefolgt. Die Gebäudehöhe soll im Bebauungsplan über die Festsetzung von maximalen NHN-Höhen geregelt werden. Das nördliche Gebäude ist mit einer Gebäudehöhe von 130,60 Metern über Normalhöhennull (ü. NHN) geplant und liegt damit zwischen den Firsthöhen (FH) der Gebäude Vorhelmer Straße 37 [FH = 132,30 Meter ü. NHN] und Vorhelmer Straße 29 (FH = 129,80 Meter ü. NHN).

Da das Bestandsgebäude an der Vorhelmer Straße eine Gebäudehöhe von 131,5 Metern ü. NHN aufweist und das geplante Gebäude somit niedriger sein wird, kann die Vorhabenplanung verträglich in die Nachbarbebauung integriert werden.

Das südliche Gebäude ist mit einer Gebäudehöhe von 128,50 Metern ü. NHN geplant. Die beiden westlich gelegenen Wohnhäuser (Vorhelmer Straße 33 a und 33 b) weisen Firsthöhen von 130,80 Metern ü. NHN beziehungsweise 131,50 Metern ü. NHN auf.

Die bestehende Werkstatthalle wurde mit einer Firsthöhe von 125,35 Metern ü. NHN errichtet, sodass das geplante Gebäude im Vergleich hierzu rund 3 Meter höher sein wird, jedoch im Vergleich zu dem Gebäude Nummer 33 a rund 3 Meter niedriger sein und somit zwischen den Gebäudehöhen vermitteln wird.

Um eine Beeinträchtigung der östlich gelegenen Wohnbebauung zu vermeiden, ist einerseits im Vergleich zum Bestand eine von der östlichen Grenze abgerückten Gebäudestellung und eine Reduzierung des abschließenden Geschosses nach Osten als zurückspringendes Geschoss geplant. Die Wandhöhe des geplanten Gebäudes soll an der Ostseite 125,50 Meter ü. NHN betragen und damit in etwa der Höhe der Werkstatthalle entsprechen.

Vor diesem Hintergrund erfolgt die Einschätzung, dass die Planung mit ihrem städtebaulichen Umfeld verträglich ist. Diese Einschätzung wird bezüglich des nördlichen Gebäudes dadurch gestützt, dass das geplante Gebäude rund 0,90 Meter niedriger geplant ist, als das bestehende Gebäude, ein ebenfalls 3-geschossiges Gebäude mit Flachdach. Unbestritten soll das südliche Gebäude um etwa 3 Meter höher ausfallen als die vorhandene Halle, was jedoch durch das vorstehend beschriebene Abrücken von der Nachbargrenze um mehr als 7 Meter kompensiert wird.

Die in diesem Zusammenhang von den Einwenderinnen zitierte Planung aus dem Jahr 2007 (nicht satzungsbeschlossen) hat keine Höhenbegrenzung vorgesehen, sondern die Regelung zur Vertikalität baulicher Anlagen auf die Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen sowie auf eine Dachneigung von maximal 28 Grad beschränkt.

Auf dieser Grundlage hätten beispielsweise Gebäude mit 2 Vollgeschossen und einem abschließenden Nicht-Vollgeschoss/Staffelgeschoss errichtet werden können, die mindestens die gleichen beziehungsweise aufgrund der Möglichkeit zur Errichtung eines geneigten Daches noch deutlich größere Gebäudehöhen hätten erreichen können.

Eine Verletzung des Abstandsflächenrechtes liegt nicht vor. Der Nachweis wird im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren in einem amtlichen Lageplan erbracht. Die Regelungen über das Maß der baulichen Nutzung, über die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche sind nicht nachbarschützend (siehe oben). Das Bauvorhaben verletzt auch nicht das Rücksichtnahmegebot, das im Begriff des Einfügens nach § 34 Absatz 1 BauGB enthalten ist. Hierfür müsste es der Einwanderinnenseite gegenüber unzumutbar sein. Dies wäre nur der Fall, wenn es eine erdrückende, abriegelnde, erschlagende oder einmauernde Wirkung hat. Wann dies der Fall ist, ist unter Berücksichtigung der Vorprägung des Baugebiets zu ermitteln. Dabei sind sowohl die mit dem geplanten Bauvorhaben verfolgten Interessen als auch die Schutzwürdigkeit des Nachbarn zu berücksichtigen. Dabei kann das Bauvorhaben unzumutbar sein, wenn es in Höhe und Volumen den vorhandenen Gebäuden nicht annähernd gleich sei.

Wenn der Baukörper aber nicht erheblich höher geplant ist als die vorhandene Bebauung, ist ein Bauvorhaben zumutbar. Genau dies ist hier, wie vorstehend dargelegt, der Fall, sodass das Rücksichtnahmegebot nicht verletzt wird.

Auch eine nicht hinnehmbare Verschattung der Einwanderinnengrundstücke ist nicht zu erwarten. In einem bebauten Gebiet muss immer damit gerechnet werden, dass Nachbargrundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es durch eine Bebauung zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks beziehungsweise von Wohnräumen kommt.

Die Einhaltung der Mindestanforderungen an die Besonnungsdauer einer Wohnung (gemäß DIN 5034-1) wird ohne weiteres sicherzustellen sein. Der geplante südliche Baukörper soll (wie die Halle im Bestand auch) mit der schmalen Seite zu den nördlichen Nachbargrundstücken ausgerichtet beziehungsweise dabei sogar nach Westen aus dem direkten Blickfeld der Einwanderin geschoben werden. Durch die im Vergleich zur bestehenden Halle geplante Verschiebung des Baukörpers nach Westen wird die Gebäudestellung zwischen allen Nachbarinnen und Nachbarn vermittelnd geplant. Der Abstand zu den nördlich gelegenen Flurstücken 74 und 75 wird dabei im Vergleich zum Bestand sogar von aktuell rund 2,30 Metern auf künftig rund 4 Meter vergrößert.

Ebenso besteht kein Abwehranspruch gegenüber einer Einsehbarkeit von Grundstücken aus baulichen Anlagen auf Nachbargrundstücken. Zudem sehen die Grundrisse des geplanten Gebäudes in dem obersten Geschoss an der Nordseite weder Wohn-/Aufenthaltsräume noch einen Balkon oder Terrassen vor. Eine unzumutbare Einsehbarkeit der Nachbargrundstücke ist daher bezogen auf die nördlich gelegenen Nachbargrundstücke nicht zu erwarten. Gleiches gilt für die östlich angrenzenden Nachbargrundstücke, zu denen die geplanten Balkone im 2. Obergeschoss ausgerichtet werden sollen. Aufgrund des deutlich vergrößerten Abstandes zu der östlichen Nachbargrenze liegt auch hier keine unzumutbare Einsehbarkeit vor. Bei diesen Bewertungen kann also dahinstehen, dass hier keine „großstädtische Bebauung“ vorliegt. Zweifelsohne kann eine ländliche oder dörfliche Situation eine im Detail andere Abwägung zu den vorgenannten Aspekten erfordern. Der hier vorliegende Planbereich mit seiner innerstädtischen Lage ist jedoch weit von derartigen Verhältnissen entfernt.

- 1.3.3 Die Erschließung für den motorisierten Verkehr ist in dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausschließlich über die Vorhelmer Straße geplant. Eine Ausnahme hiervon ist ausschließlich dem Abfallunternehmen zur Müllabfuhr vorbehalten, dass das Plangebiet über die Krügerstraße anfahren wird. Zweifelsohne weist die Vorhelmer Straße eine im Vergleich zur verkehrsberuhigten und als Sackgasse angelegten Krügerstraße eine deutlich höhere Verkehrsbelastung auf. Die Vorhelmer Straße ist geeignet, die geplante Zufahrt für die Anlieferung sowie den Verkehr der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie der Besucherinnen und Besucher aufnehmen zu können. Die Zunahme des Verkehrs durch das Vorhaben ist hinsichtlich des Verkehrsaufkommens auf der Vorhelmer Straße anders zu bewerten als bei dem Verkehrsaufkommen in dem verkehrsberuhigten Bereich der Krügerstraße.

Die durch das Vorhaben erzeugte Verkehrsmenge (112 Pkw-Fahrbewegungen pro Tag, 3 Lkw pro Woche) durch die Vorhelmer Straße als übergeordnetem Verkehrsweg mit seiner Verkehrsstärke von rund 4 500 Kfz pro Tag ist unschädlich.

Die in Verbindung mit dieser Erschließungsvariante ansteigende Verkehrsstärke auf der Krügerstraße wurde prognostiziert und für die dortigen Anwohnerinnen und Anwohner grundsätzlich als zumutbar eingestuft. Dennoch wurde für die weitere Planung von einer weiteren Verfolgung der Planungsvariante abgesehen und die Erschließung des Vorhabens von der Vorhelmer Straße aus geplant. Der Grund liegt in der aufgrund ihrer höheren Verkehrsstärke für eine Aufnahme der zusätzlichen Verkehre deutlich besser geeigneten Vorhelmer Straße.

Die Betrachtung der Belange des Immissionsschutzes ist durch eine fachgutachterliche Untersuchung erfolgt. Darin wurde der auf das Umfeld einwirkende vorhabenbezogene Anlagenlärm ebenso betrachtet, wie der auf das Vorhaben selbst einwirkende Verkehrslärm von der Vorhelmer Straße. Im Ergebnis zeigt sich, dass es durch den Verkehrslärm im Tageszeitraum auf den überbaubaren Flächen entlang der Vorhelmer Straße zu Überschreitungen des Orientierungswertes nach DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet kommt. Gesundheitsgefährdende Lärmwerte konnten nicht festgestellt werden. Aus stadtplanerischer Sicht sind passive Lärmschutzmaßnahmen geeignet, um den erforderlichen Lärmschutz für gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Die durch das Vorhaben erzeugten Verkehre führen zu keiner messbaren Erhöhung des Verkehrs in der Vorhelmer Straße. Das Schallgutachten führt aus:

„Der Verkehr der Anlage vermischt sich direkt mit dem vorhandenen Verkehr auf den öffentlichen Verkehrswegen. Eine Verdoppelung des Verkehrs auf der Vorhelmer Straße ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da die Straße entsprechend belastet ist. Nach TA-Lärm ist erst bei einer Verdoppelung des Verkehrs, wodurch eine Steigerung des Verkehrslärms um 3 dB(A) erwartet werden kann, eine separate Prüfung der Immissionsgrenzwerte nach Verkehrslärmschutzverordnung vorzunehmen.“

Die Hinweise auf die Diskrepanz zwischen der Festsetzung für den östlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich als Mischgebiet und der tatsächlichen faktischen Gebietsprägung im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes werden zur Kenntnis genommen. Zukünftig soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Im Schallgutachten wurde für den Immissionsort Vorhelmer Straße 29 trotz Lage im Mischgebiet der Schutzanspruch für Allgemeine Wohngebiete angenommen und sichergestellt und damit die faktische Gebietsprägung als Ansatz gewählt.

Die Erschließung des Flurstückes 795 (Vorhelmer Straße 33 a und 33 b) erfolgt bislang über ein Wegerecht, das eine Anbindung an die Vorhelmer Straße herstellt. Daher berücksichtigt auch der Bebauungsplanentwurf eine entsprechende Regelung, um die Grundstückserschließung der beiden Wohngebäude im Zusammenhang mit der Erschließung des Vorhabenbereiches auch künftig planungsrechtlich sicherstellen zu können.

Der Planentwurf aus 2007 schreibt einerseits in der Planbegründung davon, dass „die Stichstraße [...] gleichzeitig der rückwärtigen Erschließung der beiden Nachbargrundstücke Vorhelmer Straße 27 und 29 [gilt].“ Eine weitere Begründung wird hierzu nicht geliefert.

In der Planzeichnung des Planentwurfes andererseits grenzen das zeichnerisch festgesetzte GFL sowie die beiden Flurstücke 74 und 75 nicht aneinander. Die von der Eiwenderin angeregte rückwärtige Grundstückerschließung ist somit in dem Planentwurf von 2007 nicht berücksichtigt gewesen. Entsprechende grundbuchliche Eintragungen bestehen ebenfalls nicht. Aus städtebaulicher Sicht besteht keine Veranlassung zur Berücksichtigung eines derartigen Geh- und Fahrrechtes. Die beiden Wohngebäude sind eindeutig von der Vorhelmer Straße erschlossen. Der Empfehlung wird daher nicht gefolgt.

1.3.4 Zur inhaltlichen Abwägung wird auf die vorstehenden laufenden Nummern 1.3.1 bis 1.3.3 verwiesen. Diese kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbarschaft von der Vorhabenplanung nicht ausgelöst wird.

Den Bedenken bezüglich eines zu großen Bauvolumens wird nicht gefolgt. Der Vorhabenplanung liegt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zugrunde. Dies entspricht auch der GRZ, die für das bislang rechtskräftige Mischgebiet festgesetzt ist. Zur Verträglichkeit der Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und den Gebäudehöhen wird auf die Abwägung unter der laufenden Nummer 1.3.2 verwiesen.

Der Anregung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wird nicht gefolgt. Auf eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB konnte vor dem Hintergrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB verzichtet werden. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde für die Dauer eines Monats offengelegt und der Öffentlichkeit dabei Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Zu den Anregungen im Einzelnen:

Das Bauvolumen ist mit dem städtebaulichen Umfeld verträglich (siehe laufende Nummern 1.3.2. und 1.3.4.). Der Anregung wird daher nicht gefolgt. Wie in der laufenden Nummer 1.3.2 aufgezeigt, kann über die Kombination der Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Gebäudehöhe eine wirksame Kombination an Festsetzungen vorgenommen werden, um die Verträglichkeit mit dem städtebaulichen Umfeld zu gewährleisten.

Der Anregung zur Vergrößerung des Abstandes des südlichen Baukörpers von den Flurstücken 74 und 75 wird nicht gefolgt. Der Abstand ist im Vergleich zum Bestandsgebäude bereits größer geplant und erfüllt die Anforderungen an das Abstandsflächenrecht (siehe laufende Nummer 1.3.2).

Der Anregung zur Auflösung in mehrere kleinere Baukörper wird nicht gefolgt. Der Maßstab wird durch die vorhandene städtebauliche Situation definiert. Diese wird einerseits durch die Bebauung im Plangebiet selbst und andererseits durch das städtebauliche Umfeld definiert. Die Grundflächen der geplanten Gebäude sind mit dem Umfeld verträglich. Vor allem das hier besonders kritisierte südliche Gebäude ist von der Grundfläche mit der vorhandenen Halle vergleichbar. Zur Verträglichkeit der vertikalen Ausdehnung der baulichen Anlagen siehe laufende Nummer 1.3.2.

Der Anregung zur Überarbeitung der Erschließung wird nicht gefolgt. Die geforderte schalltechnische Untersuchung ist bereits Gegenstand der Planunterlagen und konnte im Rahmen der Entwurfsoffenlegung eingesehen werden. Darin wurden sowohl die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf das Umfeld als auch die Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Vorhaben selbst untersucht. Im Ergebnis zeigt sich, dass das Vorhaben mit den Belangen des Immissionsschutzes im Einklang betrieben werden kann.

Der Anregung zur Berücksichtigung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche wird gefolgt. Die Erschließung der Wohngebäude Vorhelmer Straße 33 a und 33 b wird damit planungsrechtlich sichergestellt. Nach Einsicht in das Grundbuch besteht kein Wegerecht für die rückwärtige Erschließung der beiden Gebäude Vorhelmer Straße 27 und 29 (Flurstücke 74 und 75). Es besteht aus städtebaulicher Sicht keine Veranlassung zur Berücksichtigung eines derartigen Geh- und Fahrrechtes. Die beiden Wohngebäude sind eindeutig von der Vorhelmer Straße erschlossen.

Der Anregung zur grundsätzlichen Überarbeitung der geplanten Erschließungsvariante wird nicht gefolgt. Inhaltlich wird auf die laufenden Nummern 1.1.3 und 1.3.3 verwiesen.

Der Anregung, von der geplanten Nutzung gänzlich Abstand zu nehmen, wird nicht gefolgt. Der Standort ist geeignet, das geplante Vorhaben an der Stelle aufzunehmen. Die Planung geht mit den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes Beckum 2025 einher: „Die derzeit ständig belegten Plätze des betreuten Wohnens lassen erkennen, dass hier eine moderate Steigerung von Nöten ist. Die direkte Anbindung dieser Wohnform an stationäre Einrichtungen hat sich bewährt und bedarf des Ausbaus.“ (Stadt Beckum, Stadtentwicklungskonzept Beckum 2025, Seite 65)

Insgesamt soll das Vorhaben ein umfassendes Betreuungsangebot an dem Standort bereitstellen.

Hinsichtlich des erwähnten verträglichen Maßstabes der geplanten Nutzung wird einerseits auf die bereits rechtskräftige Überplanung des Geltungsbereiches verwiesen, die auch bislang eine GRZ von 0,4 für den Geltungsbereich vorgesehen hat. In der von der Einwenderin als positiv gewerteten, jedoch nicht satzungsbeschlossenen Bauleitplanung von 2007 hingegen war für den nördlichen Teilbereich gar eine GRZ von 0,6 und für den südlichen Teilbereich eine GRZ von 0,4 vorgesehen. Die in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplante GRZ von 0,4 ist vor diesem Hintergrund weder unmaßstäblich noch den Rahmen sprengend.

2 Anregungen gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

2.1 Anregung des Kreises Warendorf, Immissionsschutz (Schreiben vom 15.02.2019)

Der Anregung, das Schallgutachten anzupassen und über die bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen weitergehende Festsetzungen zum Immissionsschutz zu treffen, wird nicht gefolgt.

3 Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Vorhelmer Straße“ wird als Satzung beschlossen. Die Begründung wird beschlossen.

Das Verfahren wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Absätze 1 und 4 BauGB verzichtet werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Kosten/Folgekosten

Es entstehen Sach- und Personalkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind.

Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Begründung:

Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen und Satzungen nach den §§ 34 und 35 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit nach den Vorschriften des BauGB.

Demografischer Wandel

Eine Auswirkung des demografischen Wandels ist ein steigender Bedarf an Pflegeeinrichtungen für die älter werdende Bevölkerung. Das vorgestellte Projekt dient der Bedarfsdeckung. Auf die weiteren Ausführungen in der Vorlage 2018/0145 wird verwiesen.

Erläuterungen

Auf dem betroffenen Areal soll ein Pflegezentrum mit unterschiedlichen Betreuungsstufen errichtet werden. Die Größenordnung der geplanten Gebäude ist mit den Wohnbauplanungen aus den Jahren 2007/2008 vergleichbar (vergleiche Vorlage 2008/0185 – Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vorhelmer Straße", Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 29 "Deipenbreite", Nr. 29.1 "Deipenbreite" und Nr. 29.2 "Deipenbreite" im Bereich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vorhelmer Straße", Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch). Das Vorhaben wurde im Ausschuss für Inklusion, Frauen, Soziales, Wohnen und Ehrenamt sowie im Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie am 08.05.2018 vorgestellt (vergleiche Vorlage 2018/0092 – Pflegezentrum Vorhelmer Straße – Projektvorstellung).

Zur Umsetzung des Projektes ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich.

Mit Schreiben vom 21.03.2018 hat die Vivates Wohnen Münster GbR aus Nordhorn einen entsprechenden Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Vorhelmer Straße“ gestellt (siehe Vorlage 2018/0145).

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie am 12.09.2018 gefasst (siehe Vorlage 2018/0145/1 – Pflegezentrum Vorhelmer Straße, Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Vorhelmer Straße“, Auslegungsbeschluss – sowie Niederschrift zur Sitzung).

Um das Vorhaben im Zuge einer Nachverdichtung realisieren zu können und gleichzeitig den Maßstab der umgebenden Bebauung zu beachten, werden insbesondere folgende Festsetzungen getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl 0,4 (wie in allgemeinen Wohngebieten üblich)
- Geschossflächenzahl 1,2 (entspricht der geplanten 3-geschossigen Bebauung)
- Begrenzung der Gebäudehöhe auf circa 10 bis 12 Meter (zur Absicherung, dass die neuen Gebäude der Höhenentwicklung der bestehenden Nachbargebäude angepasst sind)
- Festlegung aller Zufahrten (Lieferverkehr, Kurzzeitparken, Besucherinnen/Besucher, Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter) direkt von der Vorhelmer Straße
- Sicherung einer fußläufigen Verbindung zwischen der Krügerstraße und der Marie-Curie-Straße

Die Aufstellung wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gegeben sind. Die Änderung in einem bereits beplanten Siedlungsbereich erfüllt alle Anforderungen eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren kann auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absätze 1 und 4 BauGB verzichtet werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 18.01.2019 bis 18.02.2019 öffentlich ausgelegen. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägerinnen und Träger öffentlicher Belange.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sind 3 Schreiben von 2 Einwanderinnen mit Anregungen zum Verfahren eingegangen, die sich mit unterschiedlichen Aspekten der Planung, zum Teil sehr ausführlich, befassen. Die einzelnen Themenbereiche und Anregungen sind dem Abwägungsvorschlag zu entnehmen (siehe Anlage zur Vorlage).

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung sind von einer Behörde abwägungsrelevante Hinweise eingegangen. Der Kreis Warendorf, Immissionsschutzbehörde, regt an, „das Schallgutachten anzupassen und notwendige Schallschutzmaßnahmen für die geplante Pflegeanstalt festzusetzen“. Die Zuordnung des Planvorhabens zu der Kategorie „Krankenhäuser/Pflegeanstalten“ nach Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) seitens des Kreises Warendorf ist jedoch nicht korrekt. Die TA-Lärm stellt Krankenhäuser und Pflegeanstalten deshalb unter besonderen Immissionsschutz, weil dort Heilungsprozesse der dort (vorübergehend) untergebrachten Menschen durch besondere Ruhe unterstützt und gefördert werden sollen. Das gilt nicht für eine Seniorenresidenz, in der alte Menschen wohnen.

Es ist gerade ein besonderes Ziel der Alten- und Pflegegesetzgebung, diese Menschen am normalen alltäglichen Leben so gut es geht selbstbestimmt teilhaben zu lassen und sie darin zu unterstützen. Es sind keine besonders ruhebedürftigen Patientinnen und Patienten, sondern Bewohnerinnen und Bewohner, die nur aufgrund ihres Alters der Pflegedienstleistungen der Einrichtung bedürfen. Konsequenterweise und folgerichtig spricht auch die Baunutzungsverordnung von Gebäuden als Wohngebäuden, wenn sie der Pflege alter Menschen dienen. Es wird daher empfohlen, der Anregung, das Schallgutachten anzupassen und über die bereits in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen weitergehende Festsetzungen zum Immissionsschutz zu treffen, nicht zu folgen.

Die im Beschlussvorschlag vorgenommene Abwägung der Anregungen erfordert keine erneute öffentliche Auslegung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Vorhelmer Straße“ kann daher als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen werden.

Über die Beschlussvorschläge ist aufgrund der verfahrensrechtlichen Relevanz einzeln abzustimmen.

Anlage(n):

Abwägung der im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Anregungen