



## Öffentliche Bekanntmachung

Die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie findet am Dienstag, dem 07.05.2019 um 17:00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses in Neubeckum, Hauptstraße 52, 59269 Beckum statt.

Alle Einwohnerinnen und Einwohner sind herzlich zur Teilnahme am öffentlichen Teil der Sitzung eingeladen.

## Tagesordnung

### Öffentlicher Teil:

1. Anfragen von Einwohnerinnen und Einwohnern
2. Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie vom 03.04.2019 – öffentlicher Teil –
3. Bericht der Verwaltung
4. Einzelhandelskonzept Beckum  
– Bericht über die Strukturanalyse und Befragungen  
Vorlage: 2019/0085
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N41 „Hauptstraße/Rektor-Wilger-Straße“  
– Projektvorstellung  
Vorlage: 2019/0088
6. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Vorhelmer Straße“  
– Beschluss über die eingegangenen Anregungen und Bedenken (Abwägungsbeschluss)  
– Satzungsbeschluss  
Vorlage: 2019/0089
7. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Vorhelmer Straße“  
– Abschluss des Durchführungsvertrages  
Vorlage: 2019/0092
8. Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Planungsleistungen und -kosten zur Änderung des Bebauungsplanes Nummer 42 „Everkeweg“  
Vorlage: 2019/0093
9. Anfragen von Ausschussmitgliedern

### Nicht öffentlicher Teil:

1. Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie vom 03.04.2019 – nicht öffentlicher Teil –
2. Bericht der Verwaltung
3. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Beckum, den 25. April 2019

gezeichnet  
Udo Müller  
2. stellvertretender Vorsitz



Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung  
Beteiligte(r): Büro des Rates und des Bürgermeisters  
Fachbereich Finanzen und Beteiligungen  
Auskunft erteilt: Herr Denkert  
Telefon: 02521 29-170

## Vorlage

zu TOP  
2019/0085  
öffentlich

### Einzelhandelskonzept Beckum – Bericht über die Strukturanalyse und Befragungen

#### Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie  
07.05.2019 Kenntnisnahme

#### Beschlussvorschlag: Sachentscheidung

Die vorgestellten Ergebnisse werden zur Kenntnis genommen.

#### Kosten/Folgekosten

Die Kosten für die Erarbeitung einer Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für Beckum betragen 37.842 Euro.

#### Finanzierung

Die erforderlichen Haushaltsmittel stehen im Haushaltsplan 2019 unter dem Produktkonto 090101.529110/729110 – Aufwand Einzelhandelskonzept – zur Verfügung. Für das Haushaltsjahr 2019 wurde ein Ansatz in Höhe von 20.000 Euro gebildet, ergänzende Mittel zur Finanzierung des vergebenen Auftrages in Höhe von 37.842 Euro stehen als Ermächtigungsübertragung aus dem Jahr 2018 zusätzlich zur Verfügung.

#### Begründung:

##### Rechtsgrundlagen

Das Einzelhandelskonzept wird in kommunaler Selbstverwaltung auf Grundlage des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) erstellt.

##### Demografischer Wandel

Eine wichtige Aufgabe ist es, die Bevölkerung – bei sich ändernden Strukturen und Konsumverhalten – in Zukunft bedarfsgerecht mit Gütern des täglichen Bedarfs und darüber hinaus versorgen zu können. Das Einzelhandelskonzept kann hierzu einen Beitrag leisten.

##### Erläuterungen

Die Stadt Beckum hat im Jahr 2009 ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept erarbeitet, das durch den Rat im Jahr 2010 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde. Seither haben sich erhebliche Veränderungen der Einzelhandelssituation und der Rahmenbedingungen ergeben.

Daher soll nunmehr das vorliegende Konzept fortgeschrieben und ein neues gesamtstädtisches Beckumer Einzelhandelskonzept erstellt werden.

Das Einzelhandelskonzept soll die gesamtstädtische Analyse der Einzelhandelssituation beinhalten und als Handlungskonzept für die zukünftige Planung des Einzelhandels in Beckum dienen. Weiterhin soll es als Instrument zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung als zu berücksichtigendes Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch Verwendung finden, um gegebenenfalls die Möglichkeit eines Ausschlusses oder die Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Rahmen von Bauleitplanverfahren begründen zu können.

Die Verwaltung hat hierzu die Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH aus Dortmund mit der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes beauftragt.

Ein Vertreter der Stadtplaner PartGmbH hat in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie vom 06.02.2019 das Arbeitsprogramm und das weitere Vorgehen vorgestellt (siehe Vorlage 2019/0015 – Einzelhandelskonzept).

Mittlerweile wurden die Bestandserhebung, die Passanten- und Haushaltsbefragung sowie die Einzelhändlerinnen- und Einzelhändlerbefragung durchgeführt.

In der Sitzung wird ein Vertreter des Büros erste Ergebnisse der Strukturanalyse sowie Auszüge aus den Ergebnissen der Befragungen vorstellen und erläutern.

**Anlage(n):**

ohne



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

## Vorlage

zu TOP  
2019/0088  
öffentlich

### **Änderung des Bebauungsplanes Nr. N41 „Hauptstraße/Rektor-Wilger-Straße“ – Projektvorstellung**

#### **Beratungsfolge:**

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie  
07.05.2019 Entscheidung

#### **Beschlussvorschlag: Sachentscheidung**

Die Planungen zur Neubebauung des teilweisen Bereiches von Bebauungsplan Nr. N41 „Hauptstraße/Rektor-Wilger-Straße“ mit dem Ziel der Schaffung von Wohnbebauung und einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss werden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Antragsteller bei der Erarbeitung erforderlicher Grundlagen und Pläne zu begleiten sowie einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag vorzubereiten.

#### **Kosten/Folgekosten**

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

#### **Finanzierung**

Der Antragsteller hat sämtliche Kosten zu tragen, die im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Umsetzung der Planung entstehen.

#### **Begründung:**

##### **Rechtsgrundlagen**

Die Vorstellung von städtebaulichen Zielsetzungen und Investorenprojekten erfolgt im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung.

##### **Demografischer Wandel**

Laut städtischer Fortschreibung der Melderegisterzahlen waren am 01.04.2019 im Stadtgebiet Beckum 37 611 Personen mit Haupt- und Nebenwohnung gemeldet. Auf den Stadtteil Neubeckum entfielen davon 10 685 Personen.

Das vorgestellte Projekt dient der Schaffung von Wohnraum im Innenstadtbereich und entspricht mit den geplanten Wohnungsgrößen dem Trend zum Ein-Personen-Haushalt.

## Erläuterungen

Der Bebauungsplan Nr. N41 „Hauptstraße/Rektor-Wilger-Straße“ trat am 08.07.1970 in Kraft und umfasst den Bereich südlich der Graf-Galen-Straße, östlich der Hauptstraße, westlich der Rektor-Wilger-Straße und nördlich der Spiekersstraße.

Mit der vorliegenden Planung sollen im Eckbereich Hauptstraße/Pastoratsweg ein neues Wohn- und Geschäftshaus sowie im nordwestlichen Bereich der Kirchstraße ein neues Wohngebäude entstehen. Die Änderungen betreffen im Bebauungsplan Nr. N41 die Flurstücke 314 und 526, Flur 307, Gemarkung Beckum (siehe Anlage 1 zur Vorlage).

Das 584 Quadratmeter große Flurstück 314 ist aktuell mit einem baufälligen Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Das 1 344 Quadratmeter große Flurstück 526 wird als Parkplatz genutzt.

Der Grundstückseigentümer möchte das vorhandene Wohn- und Geschäftshaus aufgrund der schlechten Gebäudesubstanz abreißen und Teile der Stellplatzanlage im Bereich der Kirchstraße überplanen (siehe Anlage 2 zur Vorlage).

Die städtebauliche Zielsetzung des Investors ist es, auf der insgesamt circa 0,2 Hektar großen, in direkter Nachbarschaft zum Ladenzentrum sowie der St. Josefkirche liegenden Fläche 2 Mehrfamilienhäuser mit einer aus der jeweiligen Umgebungsbebauung abgeleiteten Kubatur und Gebäudehöhe zu errichten. Hierdurch soll die Ecksituation Hauptstraße/Pastoratsweg und somit auch der zentrale Versorgungsbereich von Neubeckum insgesamt städtebaulich aufgewertet und gestärkt werden. Auf dem Flurstück 314 soll ein Mehrfamilienhaus mit 19 Wohneinheiten sowie einem Ladenlokal mit circa 390 Quadratmetern Nutzfläche im Erdgeschoss entstehen. Dieser Baukörper erhält im Eckbereich Hauptstraße/Pastoratsweg eine vertikale Ausdehnung von 4 Vollgeschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses sowie nach Osten abgestuft 3 Vollgeschosse samt Staffelgeschoss. Im Bereich der Kirchstraße (Flurstück 526) soll ein weiteres Mehrfamilienhaus mit 11 Wohneinheiten entstehen. Das Plankonzept sieht an dieser Stelle 3 Vollgeschosse sowie 1 Staffelgeschoss vor.

Insgesamt entstehen so voraussichtlich 30 Wohneinheiten in Größen zwischen circa 48 und 80 Quadratmetern, die vermietet werden sollen.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sollen im straßenabgewandten Bereich angeordnet werden, der über eine Zu- und Ausfahrt an den Pastoratsweg sowie die Kirchstraße angebunden ist.

Zur Umsetzung des Bauvorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. N41 „Hauptstraße/Rektor-Wilger-Straße“ erforderlich.

Sämtliche Planungskosten und vorhabenbedingten Bau- und Erschließungskosten sind vom Investor zu finanzieren.

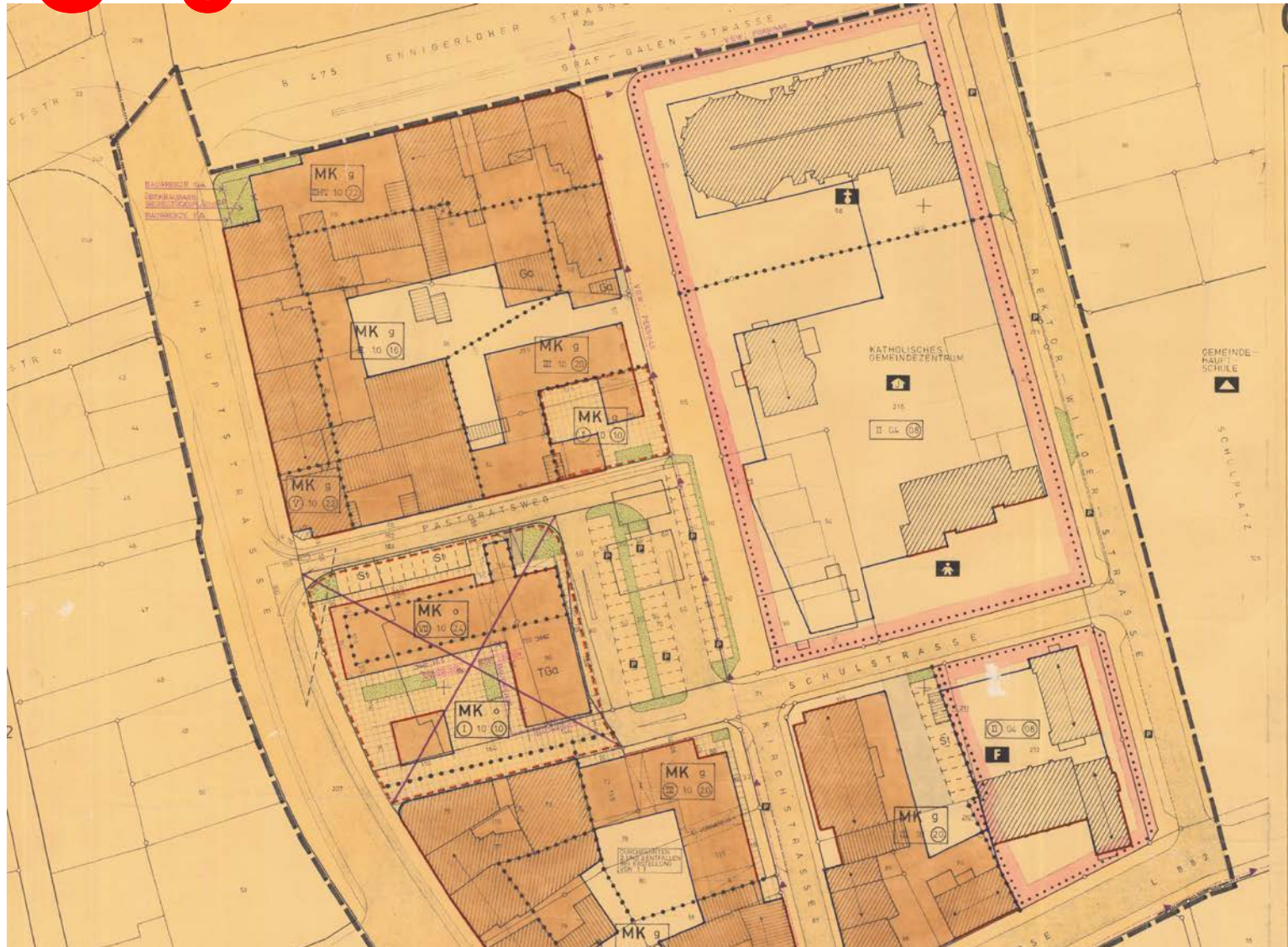
In der Sitzung soll das Vorhaben vom Investor vorgestellt und die Verwaltung beauftragt werden, die weiteren erforderlichen Arbeitsschritte zu begleiten.

### Anlage(n):

- 1 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. N41 „Hauptstraße/Rektor-Wilger-Straße“
- 2 Städtebauliches/Architektonisches Konzept des Bauvorhabens

# TOP Ö 5

Anlage 1 zur Vorlage 2019/0088



Unmaßstäblicher Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. N41 „Hauptstraße / Rektor-Wilger-Straße“ der Stadt Beckum

# TOP Ö 5

Anlage 2 zur Vorlage 2019/0088



Lageplan (unmaßstäblich)



Ansichten Pastoratsweg und Hauptstraße



Ost- und West-Ansichten Kirchstraße

Quelle: Architekturbüro Rainer Friedmann



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 Anfahrbarkeit 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 Entwurfs offenlegung 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

**TOP Ö 6**

Stellungnahmen der Öffentlichkeit (18.01. - 18.02.2019)

Ifd. Nr.	Verfasser der Stellungnahme; Datum der Stellungnahme	Ifd. Nr.	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
1	Interessengemeinschaft I  20.08.2018	1.1	<p><u>Sachverhalt</u></p> <p>Die nachfolgenden Ausführungen basieren im Wesentlichen auf den öffentlich zugänglichen Unterlagen für die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie vom 04.07.2018.</p> <p>Auf dem seit Anfang der 1990 er Jahre durch Insolvenz des ehemaligen Tiefbauunternehmens der Fa. Droste brachgefallenen Betriebsgelände an der Vorhelmer Straße in der Größenordnung von etwa 4.000 qm ist die Errichtung eines Pflegezentrums beabsichtigt.</p> <p>Nach uns vorliegenden Informationen sind zwei großvolumige Baukörper in dreigeschossiger Bauweise mit Flachdach geplant. Der vordere - unmittelbar an der Vorhelmer Str. gelegene Baukörper - ist für die Stationäre Pflege vorgesehen. Hier sollen 48 vollstationäre Pflegeplätze und 5 Kurzzeitpflegeplätze entstehen.</p> <p>Der zweite auf dem rückwärtigen Grundstücksteil vorgesehene ebenfalls dreigeschossige Baukörper ist am Ende der Marie-Curie-Straße auf der nördlichen Straßenseite platziert und soll nach Angaben des Projektentwicklers Vivates Wohnen Münster GbR 2 Wohngruppen mit je 20 Mikroappartements sowie 4 (betreute) Wohnungen beherbergen. Insgesamt ist also bei Vollbelegung mit etwa 110 - 120 Bewohnern zu rechnen, wenn davon ausgegangen wird, dass die Wohnungen für betreutes Wohnen mit jeweils etwa 5 - 6 Personen belegt werden.</p> <p>Für die Betreuung der Bewohner ist eine „24-Stunden-Versorgung“ durch zunächst 51 Mitarbeiter im dreischichtigen Betrieb vorgesehen. Die Erschließung des gesamten Komplexes einschließlich 17 geplanter Stellplätze für die Mitarbeiter soll allein über die Krügerstraße erfolgen. Die erforderlichen Stellplätze für Besucher sollen nach Auskunft der Stadt Beckum nicht auf dem Baugrundstück selber, sondern auf dem gegenüberliegenden Grundstück des K + K Lebensmittelmarktes durch Baulast gesichert werden.</p> <p>Weiterhin sind eine Feuerwehrezufahrt von der Krügerstraße sowie eine</p>	<p>Die Ausführungen zum Sachverhalt werden zur Kenntnis genommen. Die von der Interessengemeinschaft I in der Stellungnahme Bezug genommene Vorhabenplanung bezieht sich inhaltlich auf die Projektvorstellung in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie vom 04.07.2018. Das Verfahren zur Aufstellung des in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in der Sitzung nicht mit einem Aufstellungsbeschluss eingeleitet worden, da es aufgrund der gewählten Erschließungsvariante nicht mehrheits- / konsensfähig war.</p> <p>Aus den darauf folgenden politischen Beratungen resultierte eine Umplanung des Vorhabens, die sich im Wesentlichen in einer alternativen Erschließung ausdrückt. Am 12.09.2018 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ohne die vorherige teilweise Erschließung für den motorisierten Verkehr von der Krügerstraße gefasst. Die aktuelle Vorhabenplanung / Erschließungsvariante wurde entwickelt, in der Sitzung des Ausschusses am 21.11.2018 erneut beraten und schließlich der Entwurfsbeschluss einstimmig gefasst.</p> <p>Die Voraussetzungen für eine detaillierte inhaltliche Auseinandersetzung mit den von der Interessengemeinschaft I vorgebrachten Belangen sind aufgrund des vorstehend skizzierten Beratungsablaufes nicht mehr gegeben. Dies wird in den einzelnen Punkten unter den Nummern 1.2 bis 1.7 entsprechend dargestellt.</p>

Ifd. Nr.	Verfasser der Stellungnahme; Datum der Stellungnahme	Ifd. Nr.	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
			<p>(durchgehende) Wegeverbindung zur Marie-Curie-Straße geplant. Die beiden vorhandenen im rückwärtigen Bereich gelegenen Wohngebäude Vorhelmer Str. 33a und 33b sollen offensichtlich zunächst erhalten werden.</p> <p>Für das Baugrundstück sowie die angrenzenden Flächen zwischen Vorhelmer Str., Konrad Adenauer Ring und Thüerstraße existieren die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 29 „Deipenbreite“ aus dem Jahre 1974 sowie die 1. Änderung dieses Planes aus dem Jahr 1980. Die 1. Änderung wurde durchgeführt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbebauung an der Krügerstraße zu schaffen. Da das geplante Pflegezentrum nach dem gültigen Planungsrecht unzulässig ist, soll durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Vorhelmer Straße“, der in beide Geltungsbereiche eingreift, die Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung geschaffen werden.</p>	
		1.2	<p><u>Städtebauliche Bewertung des Bauvorhabens</u></p> <p>Die Beteiligten der Interessengemeinschaft I begrüßen ausdrücklich, dass das seit nunmehr über 25 Jahren brachgefallene Grundstück des ehemaligen Tiefbauunternehmens Droste einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Das relativ innenstadtnah gelegene Areal ist nach hiesiger Auffassung gut für eine weitere Wohnnutzung bzw. auch für das jetzt vorgesehene Pflegezentrum, für das offensichtlich angesichts der demografischen Entwicklung auch ein Bedarf gegeben ist, geeignet. Durch die Bebauung würde zudem ein jahrelanger Misstand beseitigt werden.</p>	<p>Die Hinweise auf die grundsätzliche Eignung der Fläche für die geplante städtebauliche Entwicklung werden zur Kenntnis genommen.</p>
		1.3	<p><u>Erschließung des Pflegezentrums und Anordnung der Stellplätze</u></p> <p>Völlig unverständlich und aus städtebaulicher sowie verkehrlicher Sicht nicht nachvollziehbar ist dagegen, warum eine Erschließung des Vorhabens allein über die verkehrsberuhigte Krügerstraße erfolgen soll, obwohl das Grundstück in einer Breite von fast 45,00 m an der gut ausgebauten und leistungsfähigen Vorhelmer Straße liegt und seit jeher auch zu dieser erschlossen ist!</p> <p><b>Die nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Erschließung über die Krügerstraße wird daher von den Eigentümern und Anlie-</b></p>	<p>Die Bedenken sind gegenstandslos, siehe Ifd. Nummer 1.1.</p> <p>Der am 21.11.2018 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes sieht, mit Ausnahme der Anfahrbarkeit zur Müllentsorgung, keine Fahrerschließung über die Krügerstraße vor. Die verkehrliche Erschließung des Seniorenzentrums soll ausschließlich über die Vorhelmer Straße im Nordosten des Plangebietes erfolgen. An der geplanten Zufahrt von der Vorhelmer Straße können sowohl die Mitarbeiter- und Besucher- als auch die Lieferverkehre abgewickelt werden. Die</p>

Ifd. Nr.	Verfasser der Stellungnahme; Datum der Stellungnahme	Ifd. Nr.	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
			<p><b>gern entschieden abgelehnt.</b></p> <p>Die Grundstücksbreite entlang der Vorhelmer Straße ist mit exakt 44,51 m überaus großzügig bemessen, um alle planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Anforderungen an eine gesicherte Erschließung zu erfüllen. Die Vorhelmer Straße ist öffentlich-rechtlich gewidmet und von ausreichender Leistungsfähigkeit. Zudem liegen dort alle für die Ver- und Entsorgung des Bauvorhabens erforderlichen Einrichtungen und Leitungen wie Abwasser, Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation. Das Baugrundstück weist auch von der Lage, der Größe und dem Zuschnitt keine Besonderheiten auf, die das Erfordernis einer Erschließung über die Krügerstraße in irgendeiner Weise begründen könnten. Auch postalisch ist das Grundstück seit jeher der Vorhelmer Straße zugeordnet, ebenso wie die im rückwärtigen Bereich liegenden beiden Wohngebäude.</p> <p>Die Krügerstraße hingegen wurde als verkehrsberuhigter Bereich mit geschwindigkeitsmindernden Maßnahmen wie Fahrbahnverengungen, Grünbeeten und weiteren Elementen ausgebaut und mit dem Verkehrszeichen 325 der Straßenverkehrsordnung versehen. Innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs gilt u.a., dass Fußgänger die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen dürfen und Kinderspiele überall erlaubt sind. Der Fahrzeugverkehr muss Schrittgeschwindigkeit einhalten und Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten. Die Aufenthaltsqualität und reine Erschließungsfunktion für die anliegenden Grundstücke ist auf den ersten Blick ersichtlich. Da das Baugebiet noch über insgesamt 5 Baulücken und eine weitere ca. 2200 qm große bebaubare Grundstücksfläche im Bereich der Hausnummer 14 verfügt, ist zukünftig ohnehin mit einer deutlich erhöhten Verkehrsbelastung zu rechnen.</p> <p><b>Angesichts dieser Tatsachen kann die Wahl der Krügerstraße als Erschließung für das Pflegezentrum nur als städtebauliche und verkehrliche Fehlplanung bezeichnet werden!</b></p> <p>Hier drängt sich geradezu der Verdacht auf, dass durch die äußerst intensive bauliche Ausnutzung des Grundstücks für die Investoren und Betreiber ein hohes Maß an Wirtschaftlichkeit herbeigeführt werden soll, während die Belastungen komplett auf die Anlieger der Krügerstraße abgewälzt werden.</p>	<p>Anlieferungszone und die Zufahrt für Mitarbeiter sowie Besucher sollen nebeneinander angeordnet werden und damit unabhängig voneinander befahrbar / nutzbar sein. 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 zwei weitere Stellplätze geplant. Hiermit kann die bauordnungsrechtlich erforderliche Anzahl von zehn Stellplätzen deutlich überschritten werden, um der Einbettung des Plangebietes in das wohngeprägte Umfeld gerecht zu werden bzw. einen auf das Umfeld wirkenden Parkdruck zu vermeiden.</p>

Ifd. Nr.	Verfasser der Stellungnahme; Datum der Stellungnahme	Ifd. Nr.	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
			<p>Nach der Landesbauordnung NRW sind bei der Errichtung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, Stellplätze oder Garagen in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen (notwendige Stellplätze). Diese Forderung beinhaltet auch die Schaffung von Besucherparkplätzen. In der Regel sind die notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Im vorliegenden Fall besteht offensichtlich die Absicht, die Besucherparkplätze auf dem Parkplatz des gegenüberliegenden K + K Verbrauchermarktes nachzuweisen. Aus unserer Sicht stellt sich daher die Frage, warum die erforderlichen 17 Stellplätze für die Mitarbeiter nicht ebenfalls auf dem K + K Parkplatz nachgewiesen werden können. Die Erschließung über die Krügerstraße wäre damit entbehrlich!</p> <p>Ein weitere Alternative wäre der Bau einer Tiefgarage unter dem vorderen Gebäudekomplex für die stationäre Pflege mit Zu- und Ausfahrt zur Vorhelmer Straße. Es ist vollkommen unverständlich, warum eine derartige "Standardlösung", die von der Stadt Beckum in vielen anderen vergleichbaren Fällen gefordert und auch realisiert wurde, nicht auch in diesem Fall gefordert wird. So sind z.B. die in der jüngeren Vergangenheit errichteten Wohnkomplexe an der Einsteinstraße Nr. 5 und Nr. 5a sowie an der Einsteinstraße Nr. 8 mit Tiefgaragen ausgestattet ebenso wie der Wohnkomplex an der Kelteierstraße gegenüber der Polizeiwache. Aber auch ältere Pflegeeinrichtungen wie das Heinrich-Dormann-Zentrum, das bereits vor vielen Jahren errichtet wurde, verfügen über eine Tiefgarage. Gleiches gilt auch für die bereits errichtete Wohnbebauung im Bereich Dalmerweg / Am Hirschgraben und für weitere aktuelle Projekte im Stadtgebiet von Beckum wie z.B. das derzeit im Bau befindliche große Wohnvorhaben zwischen Kalkstraße und Elmstraße.</p> <p>Diese unterschiedliche Herangehensweise seitens der Stadt Beckum kann von uns nicht nachvollzogen werden. Wird hier seitens der Stadt Beckum gegenüber dem Projektentwickler und Investor Wirtschaftsförderung durch die Gewährung von kostengünstigen Lösungen betrieben bzw. aus Renditegründen auf eine zeitgemäße Stellplatzlösung zu Lasten der Krügerstraße verzichtet?</p> <p>Bei der derzeit vorgesehenen Platzierung der 17 Mitarbeiterstellplätze fällt außerdem auf, dass diese unmittelbar neben bzw. vor den Wohngebäuden Krügerstraße 18 und 30 im Ruhe- und Gartenbereich bzw. direkt im Eingangsbereich vorgesehen sind. Hier soll auch der Standort für die Müllbehälter sein, wofür vorhandene Grünbepflanzung beseitigt werden muss.</p>	

Ifd. Nr.	Verfasser der Stellungnahme; Datum der Stellungnahme	Ifd. Nr.	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
			<b>Diese Planung wird als rücksichtslos empfunden!</b>	
		1.4	<p data-bbox="578 506 1083 541"><u>Planungsrecht und Vertrauensschutz</u></p> <p data-bbox="578 583 1626 1136">Wie bereits erwähnt, existieren seit vielen Jahren rechtsverbindliche planungsrechtliche Vorgaben durch die Bebauungspläne Nr. 29 „Deipenbreite“ und dessen 1. Änderung aus dem Jahre 1980. Die Wohngebäude Krügerstraße 2 bis einschließlich der Hausnummer 13 und 16 liegen in dem Ursprungsplan aus dem Jahre 1974, der hier ein Reines Wohngebiet (WR) I gem. § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 festsetzt. Auch alle anderen Grundstücke mit den Hausnummern 15 bis 31 im weiteren Verlauf auf der Südseite der Krügerstraße sind in dem Änderungsplan von 1980 als WR festgesetzt. Die anderen auf der Nordseite der Krügerstraße befindlichen Grundstücke bis zur Hausnummer 44 liegen zwar in einem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der BauNVO. Da aber auch hier ausschließlich Wohngebäude und nicht eine einzige der weiteren nach der BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vorhanden ist, muss ebenfalls von einem faktischen Reinen Wohngebiet ausgegangen werden.</p> <p data-bbox="578 1178 1626 1377">Nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ genießen diese Baugebiete die höchste Schutzwürdigkeit- insbesondere in Bezug auf den Verkehrslärm. Im WA betragen die zulässigen Lärmwerte 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts. Im WR liegen die Werte tagsüber sogar nur bei 50 dB(A) und nachts nur bei 40 dB(A).</p> <p data-bbox="578 1419 1626 1577">Es ist nicht ansatzweise ersichtlich, dass bei der Planung des Pflegezentrums und der beabsichtigten Erschließung über die Krügerstraße das Schutzbefürfnis der Anwohner durch diese Baugebietsausweisungen berücksichtigt wurde.</p> <p data-bbox="578 1619 1626 1818">Insbesondere die niedrigen Nachtwerte von 40 dB(A) im Reinen Wohngebiet können nach unserer Auffassung keinesfalls bei einem dreischichtigen Betrieb des Pflegezentrums eingehalten werden, da allein der An- und Abfahrtsverkehr und der Parkvorgang beim Schichtwechsel zwangsläufig in die besonders schützenswerte Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr fällt.</p> <p data-bbox="578 1860 1626 1892">Im Vertrauen auf die Schutzwürdigkeit der Baugebietsausweisungen wurde</p>	<p data-bbox="1626 583 2810 821">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, siehe auch Ifd. Nr. 1.1.</p> <p data-bbox="1626 821 2810 978">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.</p>

Ifd. Nr.	Verfasser der Stellungnahme; Datum der Stellungnahme	Ifd. Nr.	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
			<p>zudem ein Bauantrag zur Errichtung eines Wohngebäudes für das Grundstück Krügerstraße 31 gestellt und auch genehmigt. Mit dem Bau des Hauses wurde erst vor kurzem begonnen. Darüber hinaus ist das Wohngebäude Krügerstraße 18, das von den Planungen in besonderer Weise betroffen ist, da genau hier die Zufahrt zu dem Pflegekomplex sowie 9 Stellplätze und die Müllbehälter angeordnet wurden, erst im März 2018 käuflich erworben worden - natürlich im Vertrauen auf den Bestand des Bebauungsplanes. Ein Kauf des Grundstücks wäre in Kenntnis der Planungen niemals getätigt worden. Hier stellen sich entschädigungsrechtliche Fragestellungen gegenüber der Stadt Beckum, falls es bei der vorgesehenen Planung bleiben sollte.</p>	
		1.5	<p><u>Zahlung von Erschließungsbeiträgen</u></p> <p>Für den Ausbau der Krügerstraße ist ein beitragsfähiger Erschließungsaufwand (Baustraße, Endausbau, Entwässerung, Beleuchtung, Bepflanzung) von insgesamt 461.097,98 DM entstanden. Abzüglich des bei der Stadt Beckum verbleibenden Eigenanteils von nur 10% wurden 414.988,18 DM oder 90% von den Grundstückseigentümern aufgebracht. Hierzu wurden im Juli 1990 von der Stadt Beckum durch entsprechende Bescheide Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag erhoben und im November 2000 die endgültigen Bescheide erlassen.</p> <p>Wir Anwohner fragen uns, ob diese Tatsache bei den Erschließungsplanungen berücksichtigt worden ist, in welchem Umfang der Vorhabenträger zu den bereits entstandenen und beglichenen Kosten herangezogen werden soll und in welcher Höhe eine Rückerstattung der zu viel gezahlten Beiträge durch die Stadt Beckum erfolgt.</p>	<p>Die Bedenken sind gegenstandslos. Der am 21.11.2018 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes hat, mit Ausnahme der Anfahrbarkeit zur Müllentsorgung, keine Fahrerschließung über die Krügerstraße mehr vorgesehen.</p> <p>Eine Diskussion über eine potenzielle Heranziehung des Vorhabenträgers zu den entstandenen Erschließungskosten ist damit obsolet.</p>
		1.6	<p><u>Gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange</u></p> <p>Für die Zulässigkeit des Pflegezentrums ist die Änderung des bestehenden Planungsrechts zwingend erforderlich, da eine Befreiung von den Festsetzungen der gültigen Bebauungspläne gem. § 31 Baugesetzbuch (BauGB) rechtlich nicht möglich ist. Diese Voraussetzungen sollen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Vorhelmer Straße“ geschaffen werden, der nach den Vorschriften des BauGB aufzustellen ist. Neben den Verfahrensvorschriften</p>	<p>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 Wesentli-</p>



Ifd. Nr.	Verfasser der Stellungnahme; Datum der Stellungnahme	Ifd. Nr.	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
			<p>sind in besonderem Maße auch die materiell-rechtlichen Vorschriften zu beachten.</p> <p>Kernpunkt einer jeden Bauleitplanung ist die Abwägung durch den Rat der Stadt gem. § 1 Abs. 7 BauGB am Ende der Beteiligungsverfahren. Nach dieser Vorschrift „sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“</p> <p>Hierzu ist es zunächst erforderlich, dass alle Belange ermittelt werden. Anschließend sind sie mit dem ihnen objektiv zukommenden Gewicht zu versehen, bevor die eigentliche Abwägung erfolgt, in der die einzelnen Belange vorgezogen oder zurückgestellt werden. Mängel im Abwägungsvorgang sind sogenannte „Ewigkeitsmängel“ und führen zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes. Darüber hinaus ist die Abwägung gerichtlich z.B. im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem OVG Münster oder einer Inzidentklage vor dem VG Münster voll überprüfbar.</p> <p>Selbstverständlich erkennen wir Anlieger die Planungsabsicht der Stadt zur Schaffung von zusätzlichen Pflegeplätzen und Plätzen für betreutes Wohnen als öffentlichen Belang an. Allerdings wird bezweifelt, dass es dem Rat auch nur im Ansatz gelingen kann, angesichts der auf der Hand liegenden Erschließungsalternative von der Vorhelmer Straße und der weiteren in diesem Schreiben aufgeführten Argumente eine gerechte Abwägung nach den von der Rechtsprechung aufgestellten Maßstäben durchzuführen.</p>	<p>chen 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 bzw. sogar noch vor formaler Einleitung des entsprechenden Bauleitplanverfahrens abgeschlossen sein kann.</p>
		1.7	<p><u>Konfliktlösung</u></p> <p>Alle Unterzeichner dieses Schreibens sind weder an Konflikten im Vorfeld oder während des Betriebes eines an sich begrüßenswerten Bauvorhabens noch an langwierigen gerichtlichen Auseinandersetzungen mit der Stadt oder dem Vorhabenträger interessiert! Uns geht es um eine sachgerechte Lösung unter Einbeziehung unserer berechtigten Interessen. Eine Erschließung des Bauvorhabens über die Vorhelmer Straße liegt in diesem Fall auf der Hand und ist städtebaulich und verkehrlich die einzig vernünftige Lösung.</p> <p><b>Wir fordern daher:</b></p> <p>1. Erschließung des geplanten Pflegezentrums ausschließlich von der</p>	<p>Den Bedenken und Anregungen der Interessengemeinschaft I wurde bereits, wie in Ifd. Nr. 1.1 aufgezeigt, im Beratungs- und Abstimmungsprozess selbst bereits weitreichend gefolgt.</p> <p>Der Anregung wurde bereits in dem der Offenlage vorangegangenen Abstimmungs-</p>

Ifd. Nr.	Verfasser der Stellungnahme; Datum der Stellungnahme	Ifd. Nr.	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
			<p>Vorhelmer Straße! Dies gilt auch für die Feuerwehrezufahrt und mögliche Anlieferverkehre.</p> <p>2. Beibehaltung des derzeit gültigen Planungsrechts in Form der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29. „Deipenbreite“. Das heißt konkret: Herausnahme der Parzellen 1199 und 1244 [Anmerkung: Hier ist wahrscheinlich das Flurstück 1224 gemeint] aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Diese im Eigentum des Investors stehenden Parzellen können nach wie vor mit einem Wohngebäude bebaut werden, da für sie ein Allgemeines Wohngebiet und eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt sind.</p> <p>3. Keine Anlage von oberirdischen Parkplätzen für Mitarbeiter oder Besucher und umfassende Berücksichtigung des Immissionsschutzes für die angrenzenden Wohngrundstücke entsprechend dem ihnen zustehenden Schutzbedürfnis.</p>	<p>und Beratungsprozess gefolgt. Siehe hierzu Ifd. Nr. 1.1. Eine teilweise Erschließung über die Krügerstraße ist, mit Ausnahme des Verkehrs für die Müllabholung, nicht Gegenstand der Vorhabenplanung.</p> <p>Der Anregung 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 gefasst (12.09.2018). Die Interessengemeinschaft I kommt in ihrer Stellungnahme ebenfalls zu dem Schluss, dass das Plangebiet grundsätzlich gut geeignet für das Vorhaben ist (Ifd. Nr. 1.2 und 1.7). 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 I 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 Müll-Aufstellfläche für den Abfuhrtag bereithalten.</p> <p>Der Anregung wurde bereits in dem der Offenlage vorangegangenen Abstimmungs- und Beratungsprozess gefolgt. Siehe hierzu Ifd. Nr. 1.1. Die Anlage oberirdischer Stellplätze ist ausschließlich am Gebäudeeingang als Kurzzeitstellplätze und Aufstellfläche für Krankenwagen geplant. Die übrigen Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Belange des Immissionsschutzes wurden durch die Erstellung eines Lärmgutachtens berücksichtigt. Zum Schutz der an der nunmehr geplanten Zufahrt gelegenen Nachbargrundstücke 74 und 795 werden Schallschutzwände in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die individuellen Schallschutzansprüche der Nachbarn können sichergestellt werden.</p>
2	Interessengemeinschaft I  31.08.2018	2.1	<p>Wie Sie dem beigefügten Schreiben vom 20.08.2018 nebst Unterschriftslisten entnehmen können, befürworten alle Anlieger der Krügerstraße die Errichtung eines Pflegezentrums an der Vorhelmer Straße auf dem ehemaligen Betriebsgrundstück des Tiefbauunternehmens Droste .</p> <p>Wir sprechen uns gleichzeitig aber auch entschieden gegen die vorgesehene Erschließung des Bauvorhabens über die verkehrsberuhigt ausgebaute Krügerstraße aus und beantragen daher, dass der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Vorhaben- und Erschließungsplans „Vorhelmer Straße“ reduziert wird und die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29</p>	Die ergänzende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Ifd. Nr. 1 verwiesen.

Ifd. Nr.	Verfasser der Stellungnahme; Datum der Stellungnahme	Ifd. Nr.	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
			<p>„Deipenbreite“ - 1. Änderung - weiterhin Gültigkeit haben.</p> <p>Es gibt eine Vielzahl von objektiven Gründen, die für eine Umplanung des Vorhabens sprechen. Ich bitte Sie, die einzelnen ausführlich begründeten Argumente dem anliegenden Schriftsatz zu entnehmen.</p> <p>Über eine kurzfristige Rückmeldung von Ihnen noch vor der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie am 12.09.18 würden wir uns sehr freuen. Ebenso stehen wir für ein Gespräch und/oder eine Besichtigung der Örtlichkeit selbstverständlich zur Verfügung.</p>	
3	Interessengemeinschaft II  24.11.2018	3.1	<p><u>Verfahren</u></p> <p>Im Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie der Stadt Beckum wurde in der Sitzung am 21.11.2018 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 (2) und die gleichzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB beraten und beschlossen.</p> <p>Es verwundert sehr, dass der Vorlage des „Auslegungsbeschlusses“ kein Entwurf des aktuellen Rechtsplanes beigefügt ist, bzw. dieser gemäß Wortlaut der Vorlage lediglich in der Sitzung durch das Planungsbüro erläutert werden sollte. Ebenfalls fehlen sämtliche weiteren erforderlichen Unterlagen, wie eine ausführliche Begründung und die Behandlung der im bisherigen Verfahren eingegangenen Stellungnahmen. Lediglich der Vorlage sind gewisse angedachte Festsetzungen im Bebauungsplan zu entnehmen sowie die Information, dass aufgrund von Einlassung in der Sitzung vom 12. September eine Änderung der geplanten Erschließung zugunsten einer Zuwegung von der Vorhelmer Straße erfolgt sei. Ein Blick in die Niederschrift des Ausschusses bestätigt dies:</p> <p>„Ein Anwohner der Krügerstraße stellte im Interesse weiterer Anwohnerinnen und Anwohner der Krügerstraße Fragen zum geplanten Pflegezentrum und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Vorhelmer Straße“, <b>welche der Verwaltung bereits vorab zugeleitet worden waren</b>“                      (...)                      „Herr Denkert wies darauf hin, dass der bisherige Planungsstand von dem Investor erarbeitet sei und kein abschließendes Ergebnis darstelle. In dem</p>	<p>Die Bedenken bzgl. des bisherigen Verfahrensablaufes - siehe hierzu Ifd. Nr. 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 (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 bzw. die darin erfolgte Willensbildung. Die Feststellung, dass eine Abwägung zur Frage der Erschließungsvariante erst während der Offenlage erfolgen</p>

Ifd. Nr.	Verfasser der Stellungnahme; Datum der Stellungnahme	Ifd. Nr.	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
			<p>jetzigen Schritt solle zunächst der Auftrag erteilt werden, den Planungsprozess zu entwickeln. <b>In den weiteren Schritten könne dann über die inhaltliche Ausgestaltung des Bebauungsplanes diskutiert und entschieden werden.</b></p> <p>Herr Dienhart als Vertreter der GMP Projektentwicklungs GmbH &amp; Co. KG aus Nordhorn fügte in Anknüpfung an die in Tagesordnungspunkt 1 gestellten Fragen hinzu, auch eine Erschließung über die Vorhelmer Straße sei grundsätzlich möglich. Damit die Anwohnerinnen und Anwohner sich offiziell in den Planungsprozess einbringen können, <b>solle möglichst zeitnah die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes herbeigeführt werden.</b> Anschließend werden beide Varianten für die Erschließung geprüft und alle Belange in die Abwägung mit einbezogen.“</p> <p>Diese Äußerungen werfen zahlreiche Fragen und Widersprüche auf:</p> <p>Zunächst stellt sich die Frage, warum Stellungnahmen in die Planung einfließen, die der „Verwaltung bereits vorab zugeleitet worden waren“ (?), ohne dass eine förmliche frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB stattgefunden hätte? In dem gewählten vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB <b>kann</b> auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet werden, sie ist jedoch keineswegs ausgeschlossen. Aufgrund der ganz offensichtlichen Betroffenheit der direkten Anwohner wäre eine solche frühzeitige Beteiligung jedenfalls angezeigt gewesen. Gemäß § 1 (7) BauGB „sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen“. Wie will man diese Belange gerecht abwägen, wenn die Anwohner bislang nicht beteiligt wurden? Es zeigt sich vielmehr, dass durch die einseitige Berücksichtigung „vorab zugeleiteter Unterlagen“ das Verfahren schon jetzt intransparent und anfällig für Abwägungsfehler wird.</p> <p>Der Vorschlag, „beide Varianten der Erschließung erst im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans zu prüfen und alle Belange in die Abwägung mit einzubeziehen“ ist nicht nachvollziehbar. Gem. § 3 (2) BauGB sind die „Entwürfe des Bebauungsplans“ auszulegen, nicht Varianten derselben. Folgerichtig wurde im letzten Ausschuss dann auch wohl nur der letzte Entwurf des Planungsbüros zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Dies entspricht wiederum nicht der oben zitierten Äußerung des Vertreters der GMP Projektentwicklungs GmbH &amp; Co. KG und der vorgeschlagenen Verfahrensweise, „anschließend beide Varianten zu prüfen“. Was jetzt also genau Ge-</p>	<p>sollte, ist folglich nicht korrekt. Auch formal wurde der Öffentlichkeit gemäß Baugesetzbuch die Möglichkeit zur Beteiligung im Rahmen der Entwurfs offenlage gemäß § 3 (2) BauGB gegeben. Auf eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB konnte vor dem Hintergrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB verzichtet werden.</p> <p>Der in Frage gestellte Gleichbehandlungsgrundsatz wurde bei dem vorstehend skizzierten Ablauf gewahrt. Formal ist die Entwurfs offenlegung vom 18.01. - 18.02.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme zur dem konkreten Planinhalt des Bebauungsplanentwurfes gewesen, für alle Nachbarn gleichermaßen. Gleichwohl werden sowohl die vorab eingereichte Stellungnahme der Interessengemeinschaft I als auch die ebenfalls vorab eingereichte Stellungnahme dieses Einwenders in die Abwägung mit einbezogen.</p>

Ifd. Nr.	Verfasser der Stellungnahme; Datum der Stellungnahme	Ifd. Nr.	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
			<p>genstand der Auslegung sein wird, bleibt unklar.</p> <p>Die Offenlage stellt im Bebauungsplanverfahren einen bereits sehr fortgeschrittenen Verfahrensstand dar. An die Offenlage schließt sich in der Regel unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen direkt der Satzungsbeschluss an. Auch vor Satzungsbeschluss ist gem. § 33 BauGB ggf. damit bereits Baurecht geschaffen. Grundsätzliche konzeptionelle Themen, wie die Frage der Erschließung erst während der öffentlichen Auslegung zu diskutieren, ist im Verfahren viel zu spät und schon vom Ansatz her falsch.</p> <p>Es drängt sich der Eindruck auf, dass hier auf die Schnelle und ohne dass sich die Anwohner in einem geordneten Beteiligungsverfahren ausreichend informieren und einbringen können ein Bebauungsplan durchgedrückt werden soll, der die Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes <b>aller</b> Betroffenen in den Hintergrund rückt und einseitig Investoreninteressen bzw. die Interessen einzelner Anwohnergruppen berücksichtigt.</p>	
		3.2	<p><u>Inhaltliche Vorbehalte</u></p> <p>Höhenentwicklung und Baumasse der geplanten Baukörper: Gem. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind bauliche und sonstige Anlagen <i>im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen.</i>(...)</p> <p>Dies trifft insbesondere für den geplanten, massiven Gebäuderiegel auf dem Flurstück 796 zu. Sowohl die Lage als auch der geplante Umfang, insbesondere hinsichtlich der Höhenentwicklung, überschreiten eklatant das in der näheren Umgebung vorhandene Maß. Entgegen der Darstellung in der aktuellen Vorlage des Ausschusses für Stadtentwicklung ist dieser Baukörper keineswegs mit der Planung aus dem Jahre 2007 vergleichbar, ganz im Gegenteil! Seinerzeit war insbesondere auf dem Flurstück 796 eine offene, I-II-geschossige Einfamilienhausbebauung geplant. Der aktuelle Entwurf hingegen sieht hier eine maximale Ausnutzung mit einem zusammenhängenden, III-geschossigen, massiven Baukörper vor, der zudem fast unmittelbar an die Nachbargrundstücke Vorhelmer Straße 29 und 27 angrenzt. Leider lässt der Entwurf den Nachweis der erforderlichen und nachbarschützenden Abstandsflächen vermissen. Er ist insofern auch in dieser Hinsicht nicht qualifiziert und</p>	<p>Den Bedenken bzgl. der Höhe der baulichen Anlagen i.V.m. der Geschossigkeit wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Gebäudehöhe soll im Bebauungsplan über die Festsetzung von maximalen NHN-Höhen geregelt werden. Das nördliche Gebäude ist mit einer Gebäudehöhe von 130,60 m über Normalhöhennull (ü. NHN) geplant und liegt damit zwischen den Firsthöhen der Gebäude Vorhelmer Straße 37 (Firsthöhe FH = 132,30 m ü. NHN) und Vorhelmer Straße 29 (FH = 129,80 m ü. NHN). Da das Bestandsgebäude an der Vorhelmer Straße eine Gebäudehöhe von 131,5 m ü. NHN aufweist und das geplante Gebäude somit niedriger sein wird, kann die Vorhabenplanung verträglich in die Nachbarbebauung integriert werden.</p> <p>Das südliche Gebäude ist mit einer Gebäudehöhe von 128,50 m ü. NHN geplant. Die beiden westlich gelegenen Wohnhäuser (Vorhelmer Straße 33a und 33b) weisen Firsthöhen von 130,80 m ü. NHN bzw. 131,50 m ü. NHN auf. Die bestehende Werkstatthalle wurde mit einer Firsthöhe von 125,35 m ü. NHN errichtet, sodass das geplante Gebäude im Vergleich hierzu rd. 3 m höher sein wird, jedoch im Vergleich zu dem Gebäude Nr. 33a rd. 3 m niedriger sein und somit zwischen den Gebäudehöhen vermitteln. 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</p>

Ifd. Nr.	Verfasser der Stellungnahme; Datum der Stellungnahme	Ifd. Nr.	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
			<p>unbrauchbar. Dessen ungeachtet würde aber auch die Einhaltung dieser Abstandsflächen eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes nicht per se ausschließen.</p> <p>Als Begründung für die bauliche Höhenentwicklung des Neubaus in der zweiten Reihe werden die Häuser Vorhelmer Straße 33a und 33b angeführt. Dies ist in keiner Weise nachvollziehbar. Die Häuser 33a und 33b sind lediglich II-geschossig und stehen in offener Bauweise weit von anderen Häusern entfernt als kleine Solitärbauten frei auf der Platzfläche. Ihr Bauvolumen beträgt zusammen weniger als ein Drittel des geplanten Baukörpers! Die Satteldächer bilden kein eigenes Vollgeschoss und entfalten nicht die räumliche Wirkung eines dritten Vollgeschosses mit Flachdach, wie dieses bei dem Neubau geplant ist. Daher ist hier nicht die First- sondern die Traufhöhe der Bestandsgebäude als Maßstab für die bauliche Höhe heranzuziehen. Die Beurteilung des baulichen Maßstabes der Umgebungsbebauung ist schon von daher fehlerhaft und führt zu einer deutlich überzogenen Baumasse in der Planung.</p> <p><b>Diese Fehleinschätzung führt zu erheblichen bodenrechtlichen Spannungen. Die III-geschossige Bebauung in der zweiten Reihe überschreitet auch die Geschossigkeit der vorhandenen Bebauung an der Vorhelmer Straße, rückt sehr nah an die Nachbargrundstücke heran und entfaltet eine erdrückende Wirkung gegenüber ihrer Umgebung. Es liegt ein klarer Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot des § 15 (1) 2 BauNVO vor.</b></p> <p>Die Ortslage ist allgemein nicht durch eine großstädtische Bebauung vorgeprägt, was den Zumutbarkeitsmaßstab in dieser Hinsicht deutlich verringert. Es handelt sich vielmehr um eine typische kleinteilige, teilweise überkommene Gemengelage aus einzelnen Wohngebäuden, einer niedrigen eingeschossigen stillgelegten Halle, und eines Bürogebäudes an der Vorhelmer Straße. Die Nutzung der Halle der ehemaligen Bauunternehmung wurde aus betrieblichen Gründen bereits vor Jahrzehnten verlagert und aufgegeben. Sie wäre aufgrund ihres Störgrades in der Nähe der vorhandenen Wohnbebauung und innerhalb des bestehenden Mischgebietes heute in dieser Form auch nicht mehr zulässig. Sie kann also ebenfalls nicht für die Beurteilung des Zumutbarkeitsmaßstabes herangezogen werden, oder höchstens insofern, als dass von ihr eine gewisse abschirmende Wirkung ausgeht. Sie ist zudem sehr viel niedriger als der geplante III-geschossige Baukörper.</p>	<p>m 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 bzgl. des nördlichen Gebäudes dadurch gestützt, dass das geplante Gebäude rd. 0,90 m niedriger geplant ist, als das bestehende Gebäude, ein ebenfalls dreigeschossiges Gebäude mit Flachdach. Unbestritten soll das südliche Gebäude um etwa 3 m höher ausfallen als die vorhandene Halle, was jedoch durch das vorstehend beschriebene Abrücken von der Nachbargrenze um mehr als 7 m kompensiert wird. Die in diesem Zusammenhang von den Einwendern zitierte Planung aus dem Jahr 2007 (nicht satzungsbeschlossen) hat keine Höhenbegrenzung vorgesehen, sondern die Regelung zur Vertikalität baulicher Anlagen auf die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen sowie einer Dachneigung von maximal 28° beschränkt. Auf dieser Grundlage hätten bspw. Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem abschließenden Nicht-Vollgeschoss / Staffelgeschoss errichtet werden können, die mindestens die gleichen bzw. aufgrund der Möglichkeit zur Errichtung eines geneigten Daches noch deutlich größere Gebäudehöhen hätten erreichen können.</p> <p>Eine Verletzung des Abstandsflächenrechtes liegt nicht vor. Der Nachweis wird im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren in einem amtlichen Lageplan erbracht.</p> <p><u>Grundsätzliches zur „Erdrückenden Wirkung“:</u>  <i>OVG Sachsen, Beschluss vom 06.03.2017 - 1 B 2/17 (Leitsätze)</i>  <i>Regelungen über das Maß der baulichen Nutzung, über die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, sind nicht nachbarschützend.</i>  <i>Eine Rechtsverletzung kann erst bejaht werden, wenn von dem Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht, wie dies beispielsweise bei einer erdrückenden, abriegelnden, erschlagenden oder einmauernden Wirkung in Betracht kommt.</i></p> <p>Die Regelungen über das Maß der baulichen Nutzung, über die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche sind nicht nachbarschützend (s.o.). Das Bauvorhaben verletzt auch nicht das Rücksichtnahmegebot, das im Begriff des Einfügens nach § 34 (1) BauGB enthalten ist.</p> <p>Hierfür müsste es der Einwenderseite 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 ist 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</p>

Ifd. Nr.	Verfasser der Stellungnahme; Datum der Stellungnahme	Ifd. Nr.	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
			<p>Aufgrund der Höhe und der Lage des geplanten Baukörpers ist zu erwarten, dass die nach Südwesten ausgerichteten Gärten der angrenzenden Wohnhäuser besonders in den Nachmittags- und Abendstunden stark verschattet werden. Außerdem können von den geplanten Balkonen auf der Südwestseite des Bauriegels die Gärten, aber auch die zu dieser, bisher ruhigen Seite orientierten Wohn- und Schlafräume umfassend eingesehen werden. <b>Dies ist in höchstem Maße rücksichtslos und den betroffenen Anwohnern im wahrsten Sinne nicht zumutbar!</b></p>	<p>als die vorhandene Bebauung, ist ein Bauvorhaben zumutbar. Genau dies ist hier wie vorstehend dargelegt der Fall, so dass das Rücksichtnahmegebot nicht verletzt wird. Auch eine nicht hinnehmbare Verschattung der Einwendergrundstücke 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 bzw. von Wohnräumen kommt.</p> <p>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 bzw. dabei sogar nach Westen aus dem direkten Blickfeld des Einwenders geschoben werden. Durch die im Vergleich zur bestehenden Halle geplante Verschiebung des Baukörpers nach Westen wird die Gebäudestellung zwischen allen Nachbarn vermittelnd geplant. Der Abstand zu den nördlich gelegenen Flurstücken 74 und 75 wird dabei im Vergleich zum Bestand sogar von aktuell rd. 2,30 m auf künftig rd. 4 m vergrößert.</p> <p>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.</p> <p>Bei den vorstehenden Bewertungen kann 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 hier jedoch weit von derartigen Verhältnissen entfernt.</p>
		3.3	<u>Erschließung</u>	

Ifd. Nr.	Verfasser der Stellungnahme; Datum der Stellungnahme	Ifd. Nr.	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
			<p>Es ist in keiner Weise nachvollziehbar, warum in Abkehr von dem Plankonzept vom Juli 2018 nunmehr die gesamte Erschließung des Pflegezentrums über die Vorhelmer Straße erfolgen soll. Die Vorhelmer Straße ist bereits heute eine der am stärksten befahrenen Straßen in Beckum und beidseitig sehr dicht mit Wohngebäuden angebaut. Die Anwohner leiden immer stärker unter dem stetig weiter steigenden Verkehr, dem damit verbundenen Lärm und den Abgasen.</p> <p>Der Bebauungsplan bereitet durch die hierdurch ermöglichten neuen Wohnungen für ca. 110-120 Bewohner (!) und 50 Mitarbeitende genau einen solchen erheblichen Eingriff vor. Bisher ist aber nicht ersichtlich, ob und in welcher Weise das Thema „Lärm“ in der Planung überhaupt Berücksichtigung gefunden hätte. Wie laut ist die Vorhelmer Straße bereits heute? Wurde dies untersucht? Sollten bereits heute gesundheitsgefährdende Lärmwerte erreicht sein, so ist jede weitere Erhöhung, die durch eine Planung hervorgerufen würde, unzulässig. (s.o.)</p> <p>Ferner ist die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu beachten. Sie gilt für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen. Dabei ist die Änderung wesentlich wenn eine Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen für den Fahrzeugverkehr</p>	<p>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 Mitarbeiter- und Besucherverkehr 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) ist durch die Vorhelmer Straße als übergeordnetem Verkehrsweg mit seiner Verkehrsstärke von rd. 4.500 Kfz / Tag unschädlich.</p> <p>Die in Verbindung mit dieser Erschließungsvariante ansteigende Verkehrsstärke auf der Krügerstraße wurde prognostiziert und für die dortigen 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.</p> <p>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.</p> <p>Gesundheitsgefährdende Lärmwerte konnten nicht festgestellt werden. Aus stadtplanerischer Sicht sind passive Lärmschutzmaßnahmen geeignet, um den erforderlichen Lärmschutz für gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.</p> <p>Die durch das Vorhaben erzeugten Verkehre führen zu keiner messbaren Erhöhung des Verkehrs in der Vorhelmer Straße. Das Schallgutachten führt aus:</p> <p>„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.</p>



Ifd. Nr.	Verfasser der Stellungnahme; Datum der Stellungnahme	Ifd. Nr.	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
			<p>(analog bei Schienenwegen) erweitert wird, <b>oder wenn durch erhebliche bauliche Eingriffe der Beurteilungspegel des vom Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) tags bzw. mindestens 60 dB(A) nachts steigt. Ferner ist die Änderung wesentlich, wenn der bereits bestehende Verkehrslärm von mindestens 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts durch einen erheblichen baulichen Eingriff erhöht wird.</b></p> <p><b>Dessen völlig ungeachtet soll nun sogar noch die gesamte Erschließung des Pflegezentrums und der hinterliegenden Grundstücke unmittelbar neben dem Wohnhaus Vorhelmer Straße 29 erfolgen. Dies umfasst den gesamten Lieferverkehr, das Kurzzeitparken aller Besucher und die Zufahrt der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in drei Schichten, im 24-Stunden-Betrieb, also Tag und Nacht, 7 Tage die Woche!!</b></p> <p>Was den Anwohnern der Krügerstraße scheinbar nicht zugemutet werden kann, soll nun auf die Anwohner der Vorhelmer Straße abgewälzt werden. Soviel zu einer „gerechten Abwägung“ und dem Gebot der Konfliktlösung in der Bauleitplanung.</p> <p>Überwiegende Teile der Vorhelmer Straße sind im Bebauungsplan 29 „Deipenbreite“ als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt, sowie in einigen Abschnitten als Mischgebiete (MI). Die MI-Festsetzung ist historisch aus den überkommenen und seit Jahrzehnten aufgegebenen gewerblichen Nutzungen zu sehen und muss, auch in Anbetracht der an dieser Stelle mittlerweile weiter entwickelten Wohnbebauung, als obsolet betrachtet werden. (Die MI-Festsetzung für die Reihenhausbebauung entlang der Vorhelmer Straße im Bebauungsplan 29.2 für die dort vorhandene faktische reine Wohnbebauung ist insofern ein offensichtlicher Etikettenschwindel, um an der lauten Vorhelmer Straße geringere Schutzansprüche für die Wohnbebauung zu begründen, ein gängiger, wenngleich unzulässiger „Kunstgriff“ bei B-Plänen. Na ja.)</p> <p>Faktisch ergibt sich entlang der gesamten Südseite der Vorhelmer Straße jedenfalls heute ein Allgemeines Wohngebiet. Nach der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau gelten für ein solches Allgemeines Wohngebiet als schalltechnische Orientierungswerte 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts.</p> <p>Wie bereits im September 2018 mit dem Planungsamt der Stadt Beckum telefonisch besprochen ist auf den Flurstücken 72 und 796 im Grundbuch Beckum, Blatt 11436 ein Wegerecht zugunsten der Erschließung der Häuser Vorhelmer Straße 33a und 33b eingetragen. Auch der überarbeitete Entwurf vom</p>	<p>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.“</p> <p>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.</p> <p>Die Erschließung des Flurstückes 795 (Vorhelmer Straße 33a + b) erfolgt bislang über ein Wegerecht, das eine Anbindung an die Vorhelmer Straße herstellt. Daher berücksichtigt auch der Bebauungsplanentwurf eine entsprechende Regelung, um die Grundstücksererschließung der beiden Wohngebäude im Zusammenhang mit der Erschließung des Vorhabenbereiches auch künftig planungsrechtlich sicherstellen zu können (GFL 2).</p>

Ifd. Nr.	Verfasser der Stellungnahme; Datum der Stellungnahme	Ifd. Nr.	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
			<p>Oktober 2018 gibt darauf jedoch keine Antwort. Vielmehr soll die Parzelle 72 durch das Pflegeheim fast vollständig überbaut werden. <b>Dies ist aufgrund des eingetragenen Wegerechtes nicht ohne Weiteres möglich.</b> Mit uns als Eigentümern dieses Wegerechtes ist bislang nicht über eine Verlagerung der Erschließung unserer Häuser auf die geplante neue Zufahrt des Altenheimes, wie im aktuellen Konzept offenbar beabsichtigt, gesprochen worden.</p> <p>Weiterhin sah der Planentwurf aus 2007 ebenfalls ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der rückwärtigen Grundstücke Vorhelmer Straße 27 und 29 vor. Dies ist offenbar aktuell nicht mehr Gegenstand der Planung. Eine solche rückwärtige Zuwegung sollte daher ebenfalls wieder mit berücksichtigt werden.</p>	<p>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 hingegen grenzen das zeichnerisch festgesetzte GFL sowie die beiden Flurstücke 74 und 75 nicht aneinander. Die vom Einwender angeregte rückwärtige Grundstückserschließung 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.</p>
		3.4	<p><u>Fazit</u></p> <p>Das Bebauungsplanverfahren weist nach unserer Einschätzung haarsträubende formale und inhaltliche Mängel und Versäumnisse auf. Diese gehen sehr einseitig zulasten der Anwohnerinnen und Anwohner der Vorhelmer Straße und führen in der Folge zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der gesamten Nachbarschaft in diesem Bereich.</p> <p>Es bleibt leider festzustellen, dass das Baugrundstück mit den beiden geplanten großvolumigen Baukörpern in dreigeschossiger Bauweise und mit einer Grundfläche von circa 1.000 qm beziehungsweise 500 qm auch in der überarbeiteten Variante in maximaler Form wirtschaftlich über alle Maßen ausgenutzt werden soll. Das völlig überzogene Bauvolumen ist insgesamt unverträglich für den Standort. Mit den Nachteilen dieser intensiven (Über-) Ausnutzung werden die Anwohner der Vorhelmer Straße in unzumutbarer Weise einseitig belastet. Ob ältere Menschen in diesen dichtgepackten Wohnregalen menschenwürdig leben können sei auch mal dahingestellt.</p> <p>Zusammenfassend erwarten wir daher zunächst die Beteiligung der Öffentlichkeit in regulärer Form gem. § 3 (1) BauGB und einer angemessenen Informationsveranstaltung. Hilfreich zur Beurteilung des Entwurfes wäre auch die Vorstellung eines städtebaulichen Modells in geeignetem Maßstab unter Darstellung der bisher erarbeiteten Varianten.</p>	<p>Zur inhaltlichen Abwägung wird auf die vorstehenden Ifd. Nr. 3.1 - 3.3 verwiesen. Diese kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbarschaft von der Vorhabenplanung nicht ausgelöst wird.</p> <p>Den Bedenken bzgl. 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 Ifd. Nr. 3.2 verwiesen.</p> <p>Der Anregung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wird nicht gefolgt. Auf eine frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (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.</p>

Ifd. Nr.	Verfasser der Stellungnahme; Datum der Stellungnahme	Ifd. Nr.	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
			<p>Unbeschadet dessen fordern wir die Überarbeitung des Plankonzeptes in folgender Hinsicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- deutliche Reduzierung des Bauvolumens, insbesondere auf dem Flurstück 796: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung der Höhe auf max. I-II Geschosse</li> <li>- größerer Abstand zur den Grundstücken Vorhelmer Straße 27 und 29</li> <li>- Auflösung in mehrere, dem Maßstab der Umgebung angepasste Baukörper</li> </ul> </li>   <li>- Überarbeitung der Erschließung <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung unter Berücksichtigung der bestehenden und prognostizierten Lärmbelastung auf der Vorhelmer Straße und des auf dem Baugrundstück entstehenden Gewerbelärms (insb. Zu- und Abfahrten, Anlieferung im 24-Std-Betrieb)</li> <li>- Berücksichtigung des Wegerechtes auf dem Flurstück 72</li> <li>- grundsätzliche Überarbeitung der geplanten Erschließung unter Berücksichtigung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung und weiterer Prüfung der ursprünglichen Erschließungsvariante über die Krügerstraße</li> <li>- Ausweisung eines Geh- und Fahrrechtes auf der rückwärtigen Seite zugunsten der Anwohner der Grundstücke der Häuser Vorhelmer Straße 27 und 29</li> </ul> </li> </ul>	<p>Zu den Anregungen im Einzelnen:</p> <p>Das Bauvolumen ist mit dem städtebaulichen Umfeld verträglich, siehe Ifd. Nr. 3.2 und 3.4 oben. Der Anregung wird daher nicht gefolgt. Wie in Ifd. Nr. 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.</p> <p>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 Ifd. Nr. 3.2.</p> <p>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 Ifd. Nr. 3.2.</p> <p>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.</p> <p>Der Anregung zur Berücksichtigung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche wird gefolgt. Die Erschließung der Wohngebäude Vorhelmer Straße 33a und 33b wird damit planungsrechtlich sichergestellt. Nach Einsicht in das Grundbuch besteht kein Wegerecht für die rückwärtige Erschließung der beiden Gebäude Vorhelmer Straße Nr. 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.</p> <p>Der Anregung zur grundsätzlichen Überarbeitung der geplanten Erschließungsvariante wird nicht gefolgt. Inhaltlich wird auf die Ifd. Nr. 1.3 und 3.3 verwiesen.</p> <p>Der Anregung, von der geplanten Nutzung gänzlich Abstand zu nehmen, wird nicht ge-</p>

Ifd. Nr.	Verfasser der Stellungnahme; Datum der Stellungnahme	Ifd. Nr.	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
			<p>Aufgrund der oben dargestellten erheblichen konzeptionellen Probleme regen wir an, von einer Nutzung als Pflegezentrum insbesondere auf den hinterliegenden Grundstücken ganz Abstand zu nehmen und wie ursprünglich geplant, eine verträgliche, kleinmaßstäbliche Wohnnutzung vorzusehen.</p>	<p>folgt. 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: 65) Insgesamt soll das Vorhaben ein umfassendes Betreuungsangebot an dem Standort bereitstellen.</p> <p>Hinsichtlich des erwähnten verträglichen Maßstabes der geplanten Nutzung wird einerseits auf die bereits rechtskräftige Überplanung des Geltungsbereiches verwiesen, die auch bislang eine Grundflächenzahl von 0,4 für den Geltungsbereich vorgesehen hat. In der vom Einwender 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 von 0,4 vorgesehen. Die in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplante Grundflächenzahl von 0,4 ist vor diesem Hintergrund weder unmaßstäblich noch den Rahmen sprengend.</p>

**Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (18.01. - 18.02.2019)**

Ifd. Nr.	Verfasser der Stellungnahme; Datum der Stellungnahme	Ifd. Nr.	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
1	Stadt Ennigerloh 17.01.2019	1.1	Keine Anregungen oder Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.
2	Kreispolizeibehörde Warendorf Direktion Verkehr 18.01.2019	2.1	Bzgl. Ihrer Anfrage wegen Stellungnahme kann ich Ihnen von hier aus mitteilen, dass seitens der Polizei Warendorf hinsichtlich des genannten Bebauungsplanes aus verkehrsrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Einwände bestehen.  Der Eingangsbereich zu dieser sozialen Einrichtung sollte nicht zur Vorhelmer Straße geführt werden.	Keine Abwägung erforderlich.  Die Empfehlung, die Ausrichtung des Eingangsbereiches nicht zur Vorhelmer Straße auszurichten, wird zur Kenntnis genommen. Der geplante Eingangsbereich weist einen Abstand von über 5 m zum Gehweg entlang der Vorhelmer Straße und rd. 10 m zur Fahrbahn selbst auf. Aufgrund dieses Abstandes bestehen keine Bedenken gegen die zur Vorhelmer Straße ausgerichtete Anordnung des Eingangsbereiches.
3	PLEdoc GmbH 21.01.2019	3.1	Keine Anregungen oder Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.
4	Westnetz GmbH Regionalzentrum Münster 04.02.2019	4.1	Keine Anregungen oder Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.
5	Deutsche Telekom Technik GmbH T NL West, PTI 15 07.02.2019	5.1	Gegen den vorgelegten Bebauungsplan bestehen keine Einwände.  Das vorhandene Gebäude Vorhelmer Str. 31 ist an das Telekommunikationsnetz wie im anliegenden Lageplan rot markiert angeschlossen. Die bestehende Gebäudezuführung ist aufzulassen. Zur Vermeidung von Störungen im Telekommunikationsnetz beim Abbruch des Gebäudes ist eine fachgerechte	Keine Abwägung erforderlich.

Ifd. Nr.	Verfasser der Stellungnahme; Datum der Stellungnahme	Ifd. Nr.	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
			Trennung der auf dem Grundstück befindlichen Leitung erforderlich. Zur Durchführung dieser Arbeiten benötigt die Telekom einen Zeitvorlauf von mindestens 2 Wochen. Den geplanten Abbruch des Gebäudes bitte ich unter folgender Ruf-Nr. anzukündigen: 0800 / 3306110.	
6	Energieversorgung Beckum GmbH & Co KG (EVB)  11.02.2019	6.1	Aus versorgungstechnischer Sicht bestehen gegen die Änderungen des Bebauungsplanes unsererseits keine Bedenken. Auch weitere Anregungen werden nicht geltend gemacht. Die Stellungnahme betrifft sowohl die elektrotechnische als auch die gastechnischen Belange der Energieversorgung Beckum GmbH & Co. KG.	Keine Abwägung erforderlich.
7	Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen  11.02.2019	7.1	Keine Anregungen oder Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.
8	Kreis Warendorf Bauamt  15.02.2019	8.1	<p><u>Gesundheitsamt</u></p> <p><u>Immissionen durch Verkehrslärm:</u></p> <p>In der Begründung unter dem Kapitel Luftschadstoffe wird auf Seite 25 für die Vorhelmer Str. eine DTV-Zahl von 6.900 (Verkehrszählung 2015) angegeben. Im Schallgutachten zur Ermittlung der lärmbelasteten Flächen wird hingegen für die Vorhelmer Str. einer DTV-Zahl von 4.500 angesetzt. Die unterschiedlichen Zahlen bitte ich auf ihre Richtigkeit zu prüfen und ggfls. im Gutachten zu korrigieren (einschließlich der sich ggfls. daraus ergebenden anderen Prognoseergebnisse etc.) oder aber die unterschiedlich angesetzten Zahlen nachvollziehbar zu erläutern.</p>	<p>Der Hinweis auf die nicht deckungsgleiche Verkehrsstärke der Vorhelmer Straße wird zur Kenntnis genommen. Die im Schallgutachten verwendete Verkehrsstärke von 4.500 Kfz / Tag entstammt dem in der Aufstellung befindlichen Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Beckum (Stand 2018).</p> <p>Der in der Planbegründung genannte Wert von 6.900 Kfz / Tag entstammt einem mittlerweile überholten und an der Stelle korrigierten Stand des Verkehrsentwicklungsplanes. Die Planbegründung wird entsprechend korrigiert. Eine Anpassung des Schallgutachtens ist nicht erforderlich.</p>
		8.2	Es wird angeregt, die Verkehrslärbetrachtung um eine Aussage zu möglichen Lärmbelastungen und sich ggfls. daraus ergebenden Schutzmaßnahmen von Außenwohnbereichen (wie Balkone und Terrassen), insbesondere parallel zur Vorhelmer Straße, zu ergänzen. Ansonsten bestehen keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise zu dem o.g. Vorhaben.	Das Schallgutachten bzw. die Begründung werden wie folgt redaktionell ergänzt: Außenwohnbereiche (wie Balkone und Terrassen) sind in Richtung Vorhelmer Straße vorhabenseitig nicht vorgesehen. Grundsätzlich sind solche Außenwohnbereiche innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstückfläche zulässig. Da es sich hierbei nicht um für Wohnzwecke dauerhaft zu nutzende Flächen handelt, bedarf es keiner besonderen Festsetzung hierzu.

Ifd. Nr.	Verfasser der Stellungnahme; Datum der Stellungnahme	Ifd. Nr.	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
				Die straßenseitige Pegelüberschreitung im Lärmpegelbereich III und IV (Nordfassade an der Vorhelmer Straße) kann mit einer balkon- / terrassenseitigen abschirmenden Wand schallschutztechnisch im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe vermieden werden.
		8.3	<p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Aus der Sicht des Immissionsschutzes werden zu der o. a. Bauleitplanung folgende Bedenken bzw. Anregungen vorgetragen:</p> <p>Wie unter Ziffer 10.3 (Immissionsschutz) im Begründungstext ausgeführt wird, sind die Belange des Immissionsschutzes im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft worden (RP Schalltechnik Osnabrück, November 2018). Neben den Schallemissionen die von dem Vorhaben ausgehen, werden auch die auf die Pflegeeinrichtung einwirkenden Schallimmissionen erwähnt.</p> <p><b>Im Rahmen meiner Zuständigkeit möchte ich im Weiteren nur auf die gewerblichen Schallimmissionen eingehen, die auf die Pflegeeinrichtung einwirken.</b></p> <p>Unter Ziffer 4.3 (Gewerbliche Vorbelastung) im Schallgutachten wird ausgeführt, dass von dem nördlich gelegenen K+K-Markt keine Vorbelastung ausgeht, da der Parkplatz 50 m entfernt liegt. Ich weise darauf hin, dass wir im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zur Erweiterung des K+K-Marktes von der Stadt Beckum beteiligt wurden (Az: 63-00444/2018). Danach reduziert sich der Abstand zwischen der Stellplatzanlage und der geplanten Pflegeeinrichtung auf unter 20 m. Die Wohnhäuser Vorhelmer Straße 34/34a werden abgebrochen, so dass ihre Abschirmung zwischen Pflegeheim und Stellplatzanlage entfällt.</p> <p>Im Rahmen des Bauantrages für den K+K-Markt wurde ein Schallgutachten des Planungsbüro Hahm vorgelegt. An dem Wohnhaus Vorhelmer Straße 31 (zukünftig Pflegeheim) werden tags bis zu 51,8 dB(A) und nachts bis zu 34,2 dB(A) durch den K+K-Markt prognostiziert. Damit wird der Tagesrichtwert gem. 6.1 g der TA-Lärm für Pflegeanstalten von tags 45 dB(A) überschritten. <b>Der Richtwert für Pflegeanstalten gilt unabhängig von der Gebietsausweisung</b> (siehe dazu Kommentierung Feldhaus).</p>	<p>Die Zuordnung des Planvorhabens zu der Kategorie „Krankenhäuser / Pflegeanstalten“ nach TA-Lärm seitens des Kreises WAF ist 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 <u>wohnen</u>. Es ist ja 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 Patienten, sondern Bewohner, die nur aufgrund ihres Alters der Pflegedienstleistungen der Einrichtung bedürfen. Konsequenter und folgerichtig spricht auch die Baunutzungsverordnung von Gebäuden, die der Pflege alter Menschen dienen, als Wohngebäuden.</p> <p>Das Vorhaben, hier festgesetzt innerhalb des Gebietstypes eines allgemeinen Wohngebietes, ist selbst mit dem Gebietscharakter eines reinen Wohngebietes vereinbar. Die Nutzung eines Wohngebäudes ist nach Maßgabe des § 3 (2) i. V. m. (4) BauNVO in einem reinen Wohngebiet zulässig. Das OVG Nordrhein-Westfalen hat hierzu am 23.11.2016 (Aktenzeichen 7 A 774/15) ein entsprechendes Urteil gesprochen, auf das im Folgenden Bezug genommen wird.</p> <p>Unter den Begriff des Wohngebäudes nach § 3 (2) BauNVO fallen die zum dauernden Wohnen geeigneten und bestimmten Anlagen. Der Begriff des Wohnens ist durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet.</p> <p>Diese Kriterien dienen insbesondere dazu, das Wohnen von anderen Nutzungsformen abzugrenzen, etwa der Unterbringung, des Verwahrens unter gleichzeitiger Betreuung, der bloßen Schlafstätte oder anderer Einrichtungen, die dann nicht als Wohngebäude, sondern als soziale Einrichtungen einzustufen sind.</p> <p>Nach § 3 (4) BauNVO gehören zu den in einem Wohngebiet zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Auch Pflegeheime können danach grundsätzlich zulässige Wohngebäude im Sinne des § 3 (4) BauNVO sein.</p> <p>§ 3 (4) BauNVO soll verdeutlichen, dass sich die Zweckbestimmungen der Betreuung</p>

Ifd. Nr.	Verfasser der Stellungnahme; Datum der Stellungnahme	Ifd. Nr.	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
			<p>Da passive Schallschutzmaßnahmen bei gewerblichem Lärm nicht zulässig sind, ist die Nordfassade des geplanten Pflegeheimes mit aktiven Maßnahmen zu versehen. Entweder ist eine entsprechende Grundrisslösung vorzusehen, so dass keine Fenster von Pflegeräumen in Richtung Norden ausgerichtet sind oder diese Fenster sind nicht offenbar auszuführen.</p> <p>Ich rege an das Schallgutachten für den B-Plan entsprechend anzupassen und die notwendigen Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.</p>	<p>und Pflege einerseits und des Wohnens andererseits im System der Nutzungsbegriffe der Artvorschriften nicht gegenseitig ausschließen.</p> <p>Heime für betreuungs- und pflegebedürftige Menschen können Wohngebäude sein, auch wenn das Nutzungskonzept Elemente beider Nutzungsarten vorsieht. Dieses ist hier der Fall. Das Nutzungskonzept sieht vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnungen (für betreutes Wohnen),</li> <li>- Pflegeplätze (stationäre und Kurzzeitpflege),</li> <li>- Wohngruppen.</li> </ul> <p>Zweck der Bestimmung des § 3 (4) BauNVO ist es, den städtebaulichen Begriff auf Verhältnisse zu erstrecken, in denen in einem Wohngebäude der Betreuungs- und Pflegezweck vorherrscht. Die konkrete Nutzung muss nur die in § 3 (2) und (4) BauNVO festgelegten Anforderungen des erweiterten planungsrechtlichen Wohnbegriffs erfüllen. Das setzt voraus, dass für die Bewohner ungeachtet ihres Pflege- und Betreuungsbedarfs neben der Freiwilligkeit und der Dauerhaftigkeit des Aufenthalts ein Mindestmaß an häuslicher, selbstbestimmter Lebens- und Haushaltsführung möglich ist. Ob dies der Fall ist, richtet sich nach dem jeweiligen Nutzungskonzept. Kann der pflege- oder betreuungsbedürftige Mensch nach dem Nutzungskonzept seine nähere Umgebung nicht wenigstens in einem Mindestmaß wohnartig selbst gestalten, fehlt also ein Mindestmaß an Wohnelementen, ist auch der erweiterte Begriff nicht mehr erfüllt, wie etwa in einem krankenhausartigen Umfeld oder einer Klinik.</p> <p>Gemessen an diesen Anforderungen betrifft das Vorhaben ein im Sinne von § 3 (4) zulässiges Wohngebäude. Das Nutzungskonzept belegt, dass es sich bei der Nutzung um eine zumindest wohnähnliche Nutzung im Sinne des § 3 (4) BauNVO handelt.</p> <p>Von den Merkmalen, welche den Begriff des Wohnens konstitutiv ausmachen, ist zunächst die Freiwilligkeit des Aufenthalts gegeben.</p> <p>Dem steht nicht entgegen, dass die Bewohner teilweise nicht selbst zur Ausübung des Willens in der Lage sind. Sie werden insoweit durch ihre jeweiligen gesetzlichen Betreuer vertreten. Ferner ist das Element der selbstbestimmten Häuslichkeit erfüllt.</p> <p>Jedem Bewohner steht als Mieter ein je eigener Wohnraum zur Verfügung. Er kann sein Zimmer selbst möblieren und persönliche Dinge mitbringen. Diese Häuslichkeit ist auch auf Dauer angelegt. Das unabdingbare Zeitmoment der Dauer dient dazu, das Wohnen von einer lediglich provisorischen Unterbringung wegen eines - an sich angestrebten, jedoch vorübergehend unmöglichen - Aufenthalts an einem anderen Ort abzugrenzen.</p> <p>Die Möglichkeit, das Haus wieder zu verlassen, schließt mithin eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit nicht aus. Auf die Dauer der verbleibenden Lebenszeit kommt es in diesem Zusammenhang nicht an.</p> <p>Es handelt sich nach dem Nutzungskonzept auch nicht um eine krankenhausähnliche Unterbringung, die durch einheitliche Organisation und ärztliche Leitung gekennzeich-</p>



Ifd. Nr.	Verfasser der Stellungnahme; Datum der Stellungnahme	Ifd. Nr.	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
				<p>net und auf die zeitlich begrenzte Behandlung von Krankheiten ausgerichtet ist. Mithin erfüllt das Vorhaben damit nicht die Ansprüche an ein krankenhausartiges Umfeld oder eine Klinik. Erst dann wäre hier der Maßstab für die immissionsrechtliche Beurteilung entsprechend eines Sondergebietes (Pflegeanstalten / Krankenhäuser) mit den darin nach TA Lärm geltenden Richtwerten von 45 dB(A) Tags / 35 dB(A) nachts gegeben.</p> <p>Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine innerhalb eines Wohngebietes uneingeschränkt zulässigen Nutzung, deren Schutzanspruch sich bauplanungsrechtlich durch die hierfür anzuwendenden nach TA Lärm geltenden Richtwerten von 55 dB(A) Tags / 40 dB(A) nachts.</p> <p>Wäre dem nicht so und die faktische Nutzung würde den Maßstab zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung eines Vorhabens darstellen, müssten im Mischgebiet bei einem rein wohngenutzten Gebäude die hierfür maßgeblichen Werte herangezogen werden. Also wären z.B. nicht 60 dB(A) tags zu berücksichtigen, sondern bei dem Wohnbauvorhaben 50 dB(A) tags.</p> <p>Die von der Immissionsschutzbehörde hier erwarteten Beurteilungspegel von 51,8 dB(A) tags liegen zudem deutlich unterhalb der Richtwerte für allgemeine Wohngebiete und nur unwesentlich (&lt; 2 dB(A)) oberhalb des Richtwertes für reine Wohngebiete.</p> <p>Die zu erwartende Lärmbelastung liegt also in einem Rahmen, der selbst bei einem reinen Wohngebiet keine unzumutbare Belastung darstellen würde.</p> <p>Die Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen wie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- entsprechende Grundrisslösung,</li> <li>- keine Fenster von Pflegeräumen in Richtung Norden ausrichten,</li> <li>- Fenster nicht offenbar auszuführen</li> </ul> <p>liegen alle im Spektrum der architektonischen Selbsthilfe.</p> <p>Aufgrund des hier in Rede stehenden Vorhabenbezuges braucht es dazu keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 (1) Ziffer 24 BauGB.</p> <p>Ob die o.g. Maßnahmen zur Ausführung kommen hängt zudem wesentlich von der vorhabenbezogenen Hochbauplanung ab.</p> <p>Bei dieser, die nicht Gegenstand der bauplanungsrechtlich zu regelnden Vorhabenplanung ist, zeigt sich bei dem nördlichen Gebäude im Erdgeschoss eine Anordnung von Nebennutzräumen in Richtung Vorhelmer Straße (Lager / Vorrat, Essen / Kochen, Spülküche, Trockenlager etc.). Wohn-, Schlaf-, Pflege- und Aufenthaltsräume sind hier nicht vorgesehen. In den darüber liegenden Geschossen weisen die direkt zur Vorhelmer Straße ausgerichteten Aufenthaltsräume an der nördlichsten Fassade keine Fensteröffnungen auf. Damit werden die sich aus der Betrachtung des Verkehrslärms ergebenden Anforderungen an den Immissionsschutz bereits in dem von der Immissionsschutzbehörde bzgl. des Gewerbelärms (K+K-Markt) genannten Umfang berücksichtigt.</p>

Ifd. Nr.	Verfasser der Stellungnahme; Datum der Stellungnahme	Ifd. Nr.	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
				Der Anregung, das Schallgutachten anzupassen und über die bereits in dem VB-Plan getroffenen Festsetzungen weitergehende Festsetzungen zum Immissionsschutz zu treffen, wird nicht gefolgt.
9	Geologischer Dienst NRW  18.02.2019	9.1	Den vorliegenden Unterlagen zufolge, steht im Untergrund der Planfläche kreidezeitlicher Kalkmergelstein (Beckum-Schichten) an. Ich empfehle, den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Empfehlung an den Vorhabenträger weitergegeben.



Federführung: Fachbereich Umwelt und Bauen  
Beteiligte(r): Fachbereich Finanzen und Beteiligungen  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Auskunft erteilt: Herr Heuckmann  
Telefon: 02521 29-370

## Vorlage

zu TOP

2019/0092

öffentlich

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Vorhelmer Straße“ – Abschluss des Durchführungsvertrages**

#### **Beratungsfolge:**

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie

07.05.2019 Beratung

Rat der Stadt Beckum

04.06.2019 Entscheidung

#### **Beschlussvorschlag:**

##### **Sachentscheidung**

Die Verwaltung wird beauftragt, den als Anlage zur Vorlage beigefügten Durchführungsvertrag abzuschließen.

##### **Kosten/Folgekosten**

Die für den Vertragsabschluss anfallenden Sach- und Personalkosten sind dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen.

##### **Finanzierung**

Es entstehen keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

#### **Begründung:**

##### **Rechtsgrundlagen**

Der Abschluss des Durchführungsvertrages erfolgt auf der Grundlage des § 12 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB).

##### **Demografischer Wandel**

Aspekte des demografischen Wandels sind nicht zu berücksichtigen.

##### **Erläuterungen**

Die GMP Projektentwicklungs GmbH & Co. KG hat am 21.03.2018 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Errichtung eines Seniorenzentrums an der Vorhelmer Straße beantragt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie hat in seiner Sitzung am 12.12.2018 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Seniorenzentrums schaffen. Das Satzungsverfahren steht nun vor dem Abschluss.

Vor dem Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat sich die Vorhabenträgerin gemäß § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen. Vertragspartnerin ist die GMP Projektentwicklungs GmbH & Co. KG.

Die Verhandlungen sind abgeschlossen. Der Durchführungsvertrag ist mit der Vorhabenträgerin unterschriftsreif ausgehandelt. Der Vertragstext ist als Anlage zur Vorlage beigelegt. Der komplette Vertrag inklusive der Anlagen wird in der Sitzung vorgehalten.

Die künftig öffentliche Fläche an der Krügerstraße soll die Vorhabenträgerin der Stadt kostenlos übertragen. Im Gegenzug soll die Vorhabenträgerin einen Teil der städtischen Wegefläche (Grundstück Gemarkung Beckum, Flur 5, Flurstück 1444) im Vorhabengebiet erwerben.

Im Übrigen wird auf die einzelnen Regelungen im Durchführungsvertrag verwiesen.

Nach der vorgesehenen Planung wird der Verwaltung zum Zeitpunkt der Beratungen in den Fachausschüssen ein von der Vorhabenträgerin bereits unterzeichnetes Vertrags-exemplar vorliegen, sodass die abschließende Unterzeichnung des Durchführungsvertrages nur noch von der Entscheidung des Rates abhängt. Damit ist den gesetzlichen Anforderungen des § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB genüge getan.

**Anlage(n):**

Durchführungsvertrag

# TOP Ö 7

- 1 -

## Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Vorhelmer Straße“ nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadt Beckum  
vertreten durch den Bürgermeister Weststraße 46, 59269 Beckum  
– nachfolgend „Stadt“ genannt –

und

die GMP Projektentwicklungs GmbH & Co. KG  
vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer  
Michael Maas, Färbereistraße 1, 48527 Nordhorn  
– nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt –

schließen folgenden Vertrag:

### Teil I Allgemeines

#### § A 1 Gegenstand des Vertrages

1. Gegenstand dieses Vertrages ist die Durchführungsverpflichtung und die Kostentragung für das Vorhaben „Vorhelmer Straße“ sowie die Erschließung und Gestaltung des Grundstückes im Vertragsgebiet.
2. Das Vertragsgebiet (Vorhabenbereich) umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einer Grundstücksgröße von 0,42 ha, somit die Grundstücke Gemarkung Beckum, Flur 5, Flurstücke 72, 73, 796, 1199, 1211, 1223, 1224 und 1444 (tlw.).

### Teil II Vorhaben

#### § V 1 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die Errichtung einer Seniorenresidenz mit einem Angebot an 48 Pflege(wohn)plätzen, 5 ergänzenden Kurzzeitpflegeplätzen, 20 Plätzen in Wohngruppen sowie 4 betreuten, eigenständigen Wohnungen. Um einen zentralen Gartenbereich herum sind zwei Baukörper geplant, ein winkelförmiger Baukörper "A" (Pflegeplätze), dreigeschossig mit Flachdach ausgerichtet entlang der Vorhelmer Straße, sowie ein rechteckiger Baukörper "B" (Wohngruppen, Wohnungen), zweigeschossig mit einem dritten Geschoss als Staffelge-

schoß nach Süden ausgerichtet auf die Marie-Curie-Straße. Hinsichtlich der Bauweise der Baukörper A und B wird auf die diesem Vertrag beigelegten Pläne sowie auf die Baubeschreibung verwiesen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über eine private Zuwegung von der Vorhelmer Straße. Die Anlieferungszone und die Zufahrt für Mitarbeiter- und Besucherverkehr werden nebeneinander angeordnet und sind unabhängig voneinander befahrbar. Unter dem südwestlichen Gebäudeflügel des Gebäudes für stationäre Pflege wird eine Tiefgarage mit mindestens 16 Stellplätzen errichtet. Vor dem Gebäude direkt an der Vorhelmer Straße wird, neben 2 weiteren Stellplätzen, eine Aufstellfläche für Krankenwagen vorgehalten. Des Weiteren werden an der südwestlichen Seite des Gebäudes Fahrradstellplätze errichtet. Fahrerschließungen über die Krügerstraße und die Marie-Curie-Straße –mit Ausnahme der Anfahrbarkeit zur Müllentsorgung an der Krügerstraße– sind nicht vorgesehen. Eine mit Betonpflaster befestigte Verbindung für den Fuß- und Radverkehr zwischen der Krügerstraße und der Marie-Curie-Straße wird aber dauerhaft sichergestellt.

Im Südwesten des Plangebietes wird eine Müllsammelstelle als Nebenanlage vorgesehen. Die Abfallabholung erfolgt über die Krügerstraße, sodass im Nahbereich der Müllsammelstelle eine Aufstellfläche für den Abfuhrtag hergestellt wird.

Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Flächen für Stellplätze und der Fußwegeverbindungen sowie des Verfahrens zum Umgang mit den Bodenverunreinigungen wird darüber hinaus ausdrücklich auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Vorhelmer Straße“ und seine Begründung hingewiesen. Diese Festsetzungen sind Inhalt dieses Vertrages.

## **§ V 2**

### **Durchführungsverpflichtung**

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.
2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich spätestens sechs Monate nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen, spätestens sechs Monate nach Bestandskraft der Genehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen und es innerhalb von zwei Jahren nach Unterzeichnung dieses Vertrages fertig zu stellen.
3. Der für die Realisierung des Vorhabens anfallende Baustellenverkehr erfolgt ausschließlich über die Vorhelmer Straße.

## **§ V 3**

### **Abnahme des Vorhabens**

Nach abschließender Fertigstellung zeigt die Vorhabenträgerin der Stadt die vertragsgemäße Herstellung des Vorhabens schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Das Vorhaben ist von der Stadt und der Vorhabenträgerin gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese von der Vorhabenträgerin unverzüglich zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen zu

lassen. Die Regelungen zu den Teilabnahmen in dem Teil III dieses Vertrages bleiben hiervon unberührt.

### **Teil III Erschließung**

#### **§ E 1**

#### **Gegenstand und Umfang der Erschließung**

1. Die äußere Erschließung des Vorhabens erfolgt von der Vorhelmer Straße sowie zur Abfallentsorgung von der Krügerstraße aus. Die innere Erschließung des Vertragsgebietes erfolgt nach Maßgabe der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes über private Verkehrsflächen. Zur Absicherung der festgesetzten Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger wird die Vorhabenträgerin die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch veranlassen.
2. Die Krügerstraße ist im nördlichen Bereich des Grundstücks Gemarkung Beckum, Flur 5, Flurstück 1224 und im westlichen Bereich des Flurstücks 1223 noch nicht ausgebaut. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in der Anlage 1 zum Durchführungsvertrag rot umrandete Fläche im gleichen Ausbaustandard wie in der übrigen bereits endausgebauten Krügerstraße (verkehrsberuhigte Straße – Verkehrszeichen 325 und 326) auf eigene Kosten und nach Maßgabe der von der Stadt zuvor genehmigten Ausführungsplanung auszubauen. Der an der Krügerstraße vorhandene Beleuchtungskörper ist in diesem Bereich auf Kosten der Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt und dem zuständigen Versorgungsträger zu versetzen. Die Anlage ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.
3. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der Zu- und Abfahrten von der Vorhelmer Straße auf das Grundstück der Vorhabenträgerin auf eigene Kosten und zwar nach Maßgabe der von der Stadt zuvor genehmigten Ausführungsplanung. Dabei ist der an der Vorhelmer Straße vorhandene Fuß- und Radweg in Abstimmung mit der Stadt wieder herzustellen.
4. Ferner verpflichtet sich die Vorhabenträgerin sämtliche im Vorhabensbereich festgesetzten Fuß- und Radwege (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bereich der Marie-Curie-Straße, mit Geh- und Fahrrechte zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit zur nicht motorisierten Verbindung der Marie-Curie-Straße und der Krügerstraße GFL 1) und die Verkehrsflächen GFL 2 sowie GFL 3 nach Maßgabe der von der Stadt zuvor genehmigten Ausführungsplanung einschließlich Beleuchtung und Oberflächenentwässerung herzustellen. Diese Flächen sind mit Betonrechtspflaster und ausreichend dimensionierten Tragschichten zu befestigen. Zur Absicherung des auf dem Fuß- und Radweg festgesetzten Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Allgemeinheit wird die Vorhabenträgerin die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch veranlassen.  
Des Weiteren wird die Vorhabenträgerin die festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung herstellen.

5. Die Vorhabenträgerin stellt durch das Aufstellen von entsprechenden Pollern und Schildern sicher, dass die Wege ohne allgemeines Fahrrecht auch tatsächlich nicht von motorisierten Fahrzeugen befahren werden können. Die Vorhabenträgerin stellt zudem sicher, dass die Wege mit Nutzungsrecht für Fußgänger und Radfahrer auch tatsächlich genutzt und befahren werden können.

## **§ E 2**

### **Planung und Bau der Erschließungsanlagen**

Die Erschließungsanlagen sind in Qualität und Ausstattung so auszuführen, wie dies neuzeitlichen Anforderungen sowie den anerkannten Regeln der Technik und der werkgerechten Ausführung entspricht. Bei der Erstellung der Zu- und Abfahrten ist die Anbindung des vorhandenen Geh- und Radweges zu berücksichtigen. Die vor Ausführung von der Vorhabenträgerin zur Genehmigung vorzulegende und durch einen Fachplaner erstellte Ausführungsplanung muss eine Beschreibung der Ausführung, einen Lageplan sowie Längs- und Ausbauquerschnitte mit Bemaßung enthalten.

## **§ E 3**

### **Baudurchführung**

1. Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
2. Die Vorhabenträgerin hat durch Abstimmung und Koordination mit den Versorgungs- und sonstigen Leitungsträgern sicher zu stellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z.B. Kabel für Telekommunikation, Antennenanschluss, Strom-, Gas-, Wasserleitung) rechtzeitig verlegt werden. Die Verlegung der Kabel und Leitungen der Versorgungs- und Leitungsträger muss unterirdisch erfolgen.
3. Die Vorhabenträgerin hat evtl. notwendige bau-, wasserrechtliche und sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen beziehungsweise erforderliche Anzeigen zu tätigen und der Stadt vorzulegen. Die hierin gemachten Vorgaben sind von der Vorhabenträgerin einzuhalten.
4. Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei einer Verbringung und Verwertung außerhalb des Vertragsgebietes hat die Vorhabenträgerin vorher die erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen einzuholen und der Stadt vorzulegen.

## **§ E 4**

### **Fertigstellung der Anlagen**

1. Die Fertigstellung der Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet (innere und äußere Erschließung) hat innerhalb der in § V 2 Nr. 2 genannten Frist zu erfolgen. Die Zu- und Abfahrten müssen spätestens mit Aufnahme der Nutzung der Hochbauten fertig gestellt sein.



2. Erfüllt die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Vorhabenträgerin bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Vorhabenträgerin ausführen zu lassen.

#### **§ E 5**

#### **Haftung und Verkehrssicherung**

1. Vom Tage des Beginns der Bauarbeiten an übernimmt die Vorhabenträgerin für den Bereich des Rad- und Gehweges an der Vorhelmer Straße im Bereich des Vorhabens und für den Bereich der Erweiterung der Krügerstraße, für die Fuß- und Radwege sowie die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung die Verkehrssicherungspflicht. Für alle im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit einschließlich der erweiterten Verkehrsflächen an der Krügerstraße und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verbleibt die Haftung und die Verkehrssicherungspflicht einschließlich Winterwartung auch auf Dauer bei der Vorhabenträgerin.
2. Die Vorhabenträgerin haftet für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihr obliegenden Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Baumaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Die Schäden sind unverzüglich der Stadt zu melden und durch die Vorhabenträgerin zu beseitigen. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt insoweit von allen etwaigen Schadensersatzansprüchen Dritter frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Die Vorhabenträgerin erklärt, dass sie über eine in jeder Hinsicht ausreichende Haftpflichtversicherung verfügt.
3. Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, im Innenverhältnis die Verkehrssicherungspflicht auf Dritte zu übertragen.

#### **§ E 6**

#### **Gewährleistung und Abnahme**

1. Die Vorhabenträgerin übernimmt die Gewähr, dass die Zu- und Abfahrten zur bzw. von der Vorhelmer Straße, die Fuß- und Radwege, die erweiterten Verkehrsflächen an der Krügerstraße sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und einer werkgerechten Ausführung entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach diesem Vertrag vorgesehenen Zweck aufheben oder mindern. Die Frist für die Gewährleistung für die Zu- und Abfahrten zur bzw. von der Vorhelmer Straße und die erweiterten Verkehrsflächen an der Krügerstraße sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird auf vier Jahre festgesetzt.
2. Die Vorhabenträgerin zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Zu- und Abfahrten zur Vorhelmer Straße, der Fuß- und Radwege und der Erweiterung der Krügerstraße sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und der Vorhabenträgerin

gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese von der Vorhabenträgerin unverzüglich zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Vorhabenträgerin beseitigen zu lassen.

3. Mit der mängelfreien Abnahme der Bauarbeiten am Fuß- und Radweg an der Vorhelmer Straße geht die Verkehrssicherungspflicht in diesem Bereich auf die Stadt über.

#### **§ E 7**

#### **Grundstücksentwässerung**

Die Gesamtentwässerung des Vorhabens (Niederschlags- und Schmutzwasser) erfolgt durch den Anschluss an die Mischwasserkanalisation. Hierbei werden die Mischabwässer der Grundstücke an der Vorhelmer Straße in die Mischwasserkanalisation der Vorhelmer Straße eingeleitet. Die Mischabwässer der rückwärtigen Grundstücke Gemarkung Beckum, Flur 5, Flurstücke 795 und 796 werden in die Mischwasserkanalisation der Marie-Curie-Straße eingeleitet.

#### **§ E 8**

#### **Übernahme der Erschließungsanlage**

1. Im Anschluss an die Abnahme der mängelfreien, durch die Vorhabenträgerin erstellten Erschließungsanlage „Erweiterung der Krügerstraße“ sowie der als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesenen und erstellten Teilfläche des Fuß- und Radweges, übernimmt die Stadt diese in ihre Baulast wenn die Vorhabenträgerin vorher für diese Bereiche:
  - a) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschl. der Bestandspläne in Papier- und Dateiform (DWG-Datei) übergeben hat,
  - b) eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
  - c) einen Bestandsplan (Maßstab 1:500) sowie einen Längsschnitt (Maßstab mindestens 1:500) in Papier- und Dateiform (DWG-Datei) über die Entwässerungseinrichtung (Straßenentwässerung) übergeben hat,
  - d) die fertig gestellte und endausgebaute Straße dreidimensional im Gauß-Krüger-System vermessungstechnisch erfasst ist und in einem Bestandslageplan in Papier- und Dateiform (DWG-Datei) dargestellt ist. Die Straßeneinläufe, Schachtdeckel, Beleuchtungskörper etc. sind zu erfassen. Der Lageplan ist im Maßstab 1:500 zu wählen.
2. Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen, Dateien und Pläne werden Eigentum der Stadt.
3. Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlage in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.

## Teil IV Schlussbestimmungen

### § S 1 Kostentragung

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für die Durchführung des Vertrages.

### § S 2 Sicherheitsleistungen

1. Zur Sicherung aller sich aus dem Vertrag für die Vorhabenträgerin ergebenden Verpflichtungen leistet sie Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer Bank, Sparkasse oder eines Kreditversicherungsunternehmens insgesamt in Höhe von 86.000 € (in Worten: sechshundertsechzigtausend Euro), davon entfallen auf Verpflichtungen aus
  - dem Teil III 76.000 €,
  - sonstigen Verpflichtungen 10.000 €.
2. Die Bürgschaft wurde bei Vertragsabschluss vorgelegt.
3. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin ist die Stadt auch berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträgerin für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
4. Nach Abnahme der gesamten Verpflichtungen aus diesem Vertrag wird die Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben. Bei Abnahme einzelner Teilleistungen kann die Vertragserfüllungsbürgschaft in entsprechender Höhe freigegeben werden. Soweit zum Zeitpunkt der Abnahme oder Teilabnahme noch Gewährleistungsfristen laufen, wird der entsprechende Teil der Vertragserfüllungsbürgschaft in eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % umgewandelt. Anstelle der Umwandlung der Bürgschaften ist die Vorhabenträgerin berechtigt, den Gewährleistungsanspruch dadurch zu sichern, dass sie ihre durch Bankbürgschaften abgesicherten Gewährleistungsansprüche gegen die von ihr mit der Ausführung der Arbeiten beauftragten Dritten an die Stadt abtritt, sofern der Dritte in gleicher Weise Gewähr zu leisten hat wie die Vorhabenträgerin. Die Gewährleistungsansprüche der Stadt bleiben hiervon unberührt. Nimmt die Vorhabenträgerin den Dritten auf Gewährleistung in Anspruch, ist die Stadt verpflichtet, ihr die Gewährleistungsansprüche zur Ausübung rückabzutreten.

### **§ S 3**

#### **Rechtsnachfolge**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugehen, wenn das Vertragsgebiet als Ganzes oder in Teilen übertragen wird. Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Tritt der Fall der Rechtsnachfolge ein, so entscheidet die Stadt nach Ablauf der Gewährleistungsfristen nach pflichtgemäßem Ermessen, ob die heutige Vorhabenträgerin aus der Haftung entlassen werden kann.

### **§ S 4**

#### **Haftungsausschluss**

1. Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Satzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt oder getätigt hat, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dieses gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

### **§ S 5**

#### **Schlussbestimmungen**

1. Vertragsänderungen und -ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

### **§ S 6**

#### **Wirksamwerden**

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

### **§ S 7**

#### **Anlagen**

Folgende Anlagen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages:

- Anlage 1: Lageplan der auszubauenden Fläche an der Krügerstraße
- Anlage 2: Plan des Baukörpers A
- Anlage 3: Plan des Baukörpers B
- Anlage 4: Baubeschreibung

Beckum, den \_\_\_\_\_

Stadt Beckum

Im Auftrag

\_\_\_\_\_  
(Dr. Karl-Uwe Strothmann)  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
(Heinz-Josef Heuckmann)

Nordhorn, den \_\_\_\_\_

GMP Projektentwicklungs GmbH & Co. KG

\_\_\_\_\_  
(Michael Maas)



Federführung: Fachbereich Umwelt und Bauen  
Beteiligte(r): Fachbereich Finanzen und Beteiligungen  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Auskunft erteilt: Herr Heuckmann  
Telefon: 02521 29-370

## Vorlage

zu TOP  
2019/0093  
öffentlich

### Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Planungsleistungen und -kosten zur Änderung des Bebauungsplanes Nummer 42 „Everkeweg“

#### Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie

07.05.2019 Beratung

Rat der Stadt Beckum

04.06.2019 Entscheidung

#### Beschlussvorschlag:

##### Sachentscheidung

Die Verwaltung wird beauftragt, mit der WGW Grundstücks GbR Everkeweg den als Anlage zur Vorlage beigefügten städtebaulichen Vertrag zur Übernahme von Planungsleistungen und -kosten abzuschließen.

##### Kosten/Folgekosten

Durch die Vorbereitung, den Abschluss und die Abwicklung des Vertrags entstehen Personal- und Sachkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind.

##### Finanzierung

Eventuelle erstattungsfähige Sachkosten sind bei dem Produktkonto 090101.448700/648700 – Erträge aus Kotenerstattungen/Kostenumlagen von privaten Unternehmen – zu vereinnahmen.

#### Begründung:

##### Rechtsgrundlagen

Der Abschluss des städtebaulichen Vertrages beruht auf § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummern 1 und 3 Baugesetzbuch.

##### Demografischer Wandel

Aspekte des demografischen Wandels sind nicht zu berücksichtigen.

##### Erläuterungen

Die WGW Grundstücks GbR Everkeweg beabsichtigt, die auf dem Grundstück Flur 35, Flurstück 595 vorhandene Villa abzureißen und mehrere Wohngebäude zu errichten. Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1976 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nummer 42 „Everkeweg“.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen die seitens der WGW Grundstücks GbR Everkeweg geplante Überbauung des Grundstückes nicht zu. Für die Realisierung des Vorhabens ist daher die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie am 12.12.2018 wurde das Vorhaben erstmals vorgestellt. Die Verwaltung wurde beauftragt, der Antragstellerin bei der Erarbeitung erforderlicher Grundlagen und Pläne zu begleiten sowie einen städtebaulichen Vertrag vorzubereiten.

Mit Schreiben vom 02.01.2019 hat sich die WGW Grundstücks GbR Everkeweg bereit erklärt, die entstehenden Kosten zu übernehmen.

Sie hat den Regelungen des als Anlage zur Vorlage beigefügten Vertrages zugestimmt.

Gegenstand des Vertrages ist die Ausarbeitung der städtebaulichen Maßnahmen durch die WGW Grundstücks GbR Everkeweg auf eigene Rechnung sowie die Übernahme von Sachkosten, die der Stadt im Rahmen des Aufstellungsverfahrens entstehen.

Eventuell erforderlich werdende Gutachten oder Fachbeiträge werden ebenfalls von der WGW Grundstücks GbR Everkeweg auf eigene Rechnung in Auftrag gegeben.

Bis zur Sitzung werden die von der WGW Grundstücks GbR Everkeweg unterschriebenen Exemplare des Vertrages vorliegen.

**Anlage(n):**

Städtebaulicher Vertrag

# TOP Ö 8 Städtebaulicher Vertrag

gemäß § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)

zwischen

der Stadt Beckum

vertreten durch den Bürgermeister, Weststraße 46, 59269 Beckum

– im folgenden Stadt genannt –

und

Dr. Wendelin Wiedeking, Wendelin Frederik Wiedeking und Günter Wiedeking

in Gesellschaft bürgerlichen Rechts als WGW Grundstücks GbR Everkeweg

Moltkeweg 43, 74321 Bietigheim-Bissingen

– im folgenden WGW GbR genannt –

## Präambel

Die WGW GbR beabsichtigt, die auf dem Grundstück Flur 35, Flurstück 595 vorhandene Villa abzureißen und mehrere Wohngebäude zu errichten. Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1976 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nummer 42 „Everkeweg“.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen die seitens der WGW GbR geplante Überbauung des Grundstückes nicht zu. Für die Realisierung des Vorhabens ist daher die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie am 12. Dezember 2018 wurde das Vorhaben erstmals vorgestellt. Die Verwaltung wurde beauftragt, den Antragsteller bei der Erarbeitung erforderlicher Grundlagen und Pläne zu begleiten sowie einen städtebaulichen Vertrag vorzubereiten.

Mit Schreiben vom 2. Januar 2019 (siehe Anlage) hat sich die WGW GbR bereit erklärt, die entstehenden Kosten zu übernehmen.



## § 1

### Gegenstand des Vertrages

1. Gegenstand des Vertrages ist die Ausarbeitung städtebaulicher Maßnahmen im Sinne von § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB sowie die Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen im Sinne von § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 BauGB.

Die WGW GbR verpflichtet sich hiermit, diese Maßnahmen und Kosten mit folgenden Maßgaben zu übernehmen:

- a) Für das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nummer 42 „Everkeweg“ beauftragt die WGW GbR auf eigene Kosten und Rechnung ein leistungsfähiges Planungsbüro.

Das Planungsbüro erarbeitet in enger Abstimmung mit der Stadt den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes Nummer 42 „Everkeweg“, entsprechend dem Leistungsbild und den Leistungsphasen des § 19 Honorarordnung für Architekten und Ingenieure. Die für die Beteiligungsschritte erforderlichen Planungsunterlagen werden in Abstimmung mit der Stadt in entsprechender Stückzahl kostenfrei zur Verfügung gestellt. Der Bebauungsplan ist in geeigneter, anwendungsfähiger digitaler Form (dwg-Format) zu erstellen und der Stadt zu übergeben. Die übergebenen Unterlagen, Pläne und Dateien werden Eigentum der Stadt.

- b) Die für das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nummer 42 „Everkeweg“ erforderlichen Gutachten und Fachbeiträge wird die WGW GbR auf eigene Kosten in Auftrag geben. Die Gutachten und Fachbeiträge sind in enger Abstimmung mit der Stadt zu erarbeiten und dieser nach deren Fertigstellung uneingeschränkt und kostenfrei zur Verfügung zu stellen. Sie sind so aufzubereiten, dass diese für das Bebauungsplanverfahren verwendet werden können.
- c) Die bei der Stadt für die Änderung des Bebauungsplanes entstehenden Sachkosten werden ihr durch die WGW GbR erstattet.

2. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Stadt aufgrund der im Baugesetzbuch verankerten Planungshoheit der Kommune weder Planungsinhalte noch einen Satzungsbeschluss für einen Bebauungsplan verbindlich zusagen oder vertraglich vereinbaren kann. Dementsprechend besteht kein Anspruch der WGW GbR auf Änderung des Bebauungsplanes Nummer 42 „Everkeweg“, auch nicht mit einem bestimmten Inhalt. Ein solcher Anspruch wird auch nicht durch diesen Vertrag begründet. Dementsprechend werden auch keine Schadensersatzansprüche bei Abbruch des Planverfahrens oder bei einem anderen Inhalt des Bebauungsplanes als dem von der WGW GbR erwarteten begründet.

## § 2

### Leistung der WGW GbR

1. Die WGW GbR verpflichtet sich, die nach § 1 Nummer 1 Buchstabe c dieses Vertrages angefallenen und künftig noch anfallenden Sachkosten nach schriftlicher

Anforderung der Stadt binnen 2 Wochen auf eines der städtischen Konten unter Angabe des Verwendungszweckes „40019576“ – 090101.448700“ zu überweisen. Fremdleistungen werden direkt durch die WGW GbR beglichen.

2. Die Kosten sind von der WGW GbR auch dann zu erstatten, wenn sich nach Leistungserbringung herausstellt, dass das Bebauungsplanverfahren nicht fortgeführt wird.

### § 3

#### Erschließungsmaßnahmen

Die für eine etwaige Erschließung der Wohngebäude erforderlichen Anlagen sollen nach der derzeitigen Planung im privaten Eigentum bleiben. Sollte sich im weiteren Verfahren herausstellen, dass für die Realisierung des geänderten Bebauungsplanes Maßnahmen an öffentlichen Erschließungsanlagen oder Entwässerungseinrichtungen erforderlich werden, so werden auch diese Kosten von der WGW GbR getragen. Hierüber soll dann eine gesonderte Regelung getroffen oder ein weiterer städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen werden.

### § 4

#### Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen und -ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die WGW GbR erhalten je eine Ausfertigung.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
3. Die Anlage „Antrag der WGW GbR vom 2. Januar 2019“ ist Bestandteil des Vertrages.

#### Stadt Beckum

Beckum, \_\_\_\_\_

Im Auftrag

\_\_\_\_\_  
Dr. Karl-Uwe Strothmann  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Heuckmann

WGW GbR

Beckum, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Wendelin Frederik Wiedeking  
Bevollmächtigter Vertreter

\_\_\_\_\_  
Günter Wiedeking  
Bevollmächtigter Vertreter

WGW Grundstücks GbR Everkeweg  
Moltkestraße 43  
74321 Bietigheim-Bissingen

Beckum, den 02.01.2019  
Telefon 02521 / 820 830  
Telefax 02521 / 821 806  
Az: 5026994

WGW Grundstücks GbR Everkeweg, Moltkestr. 43, 74321 Bietigheim-Bissingen

Stadt Beckum  
Fachplanung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung  
z. Hd. Herrn Waldmüller  
Weststraße 46  
59269 Beckum

**Grundstück Everkeweg 13, Beckum  
Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes**

Sehr geehrter Herr Waldmüller,

im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Beckum vom 12.12.2018 wurde unser geplantes Objekt freigegeben.

Wir als Vorhabensträger erklären uns hiermit einverstanden, dass sämtliche Planungs- und vorhabensbedingte Kosten durch uns getragen werden.

Wir möchten Sie daher bitten, die Planungsvereinbarung, städtebaulicher Vertrag, auszuarbeiten und dem Rat der Stadt Beckum zur Entscheidung vorzulegen.

Für eine umgehende Erledigung bedanken wir uns bereits im Voraus und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

WGW Grundstücks GbR Everkeweg

