

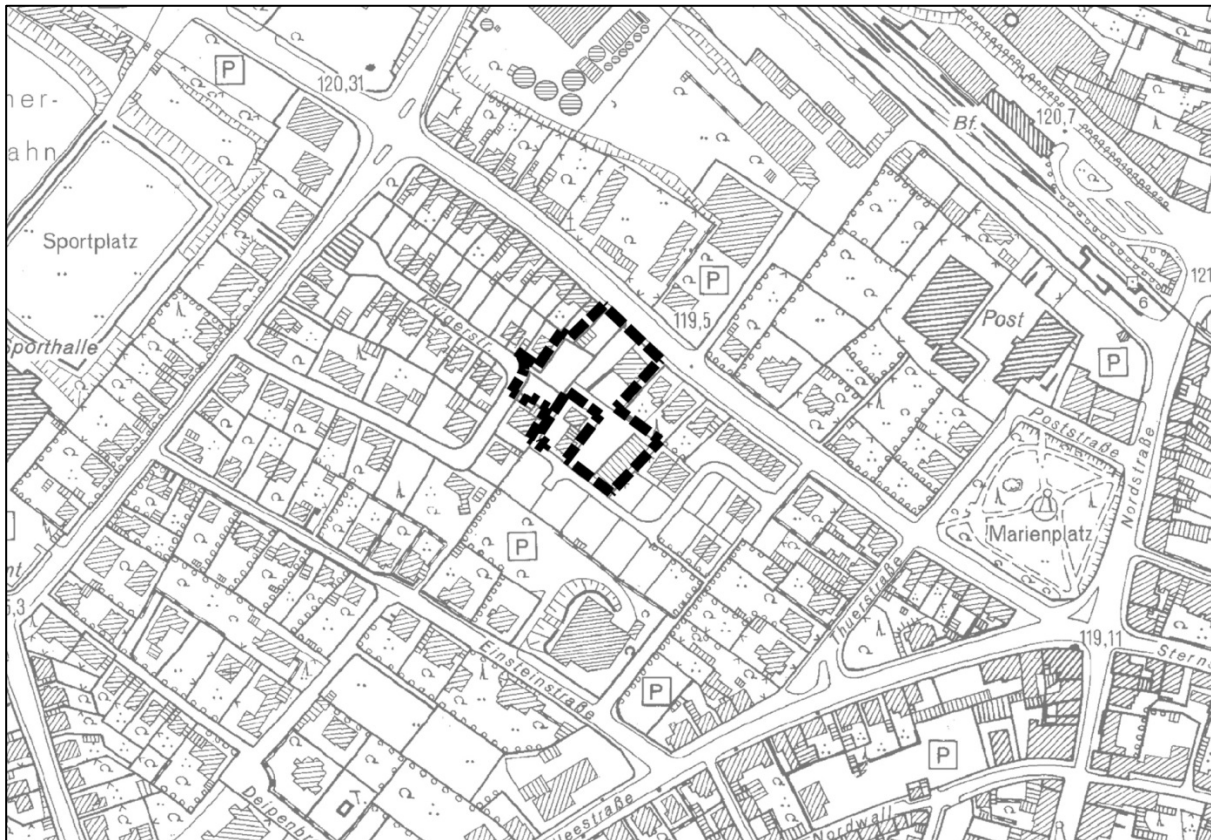
# STADT BECKUM

DER BÜRGERMEISTER



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Vorhelmer Straße“

Plangebiet: Ehemaliges Droste-Gelände südlich der Vorhelmer Straße



## Begründung

### Verfahrensstand

Satzung gemäß § 10 (1) i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

### Verfasser

Drees & Huesmann  
Stadtplaner PartGmbH  
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld  
Tel 05205-72980; Fax -22679  
E-Mail: [info@dhp-sennestadt.de](mailto:info@dhp-sennestadt.de)

16.04.2019

## **INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG**

---

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Verfahren und Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Situationsbeschreibung</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Planerische Randbedingungen</b>	<b>6</b>
5.1	Ziele der Raumordnung	6
5.2	Flächennutzungsplan	6
5.3	Landschaftsplan	7
<b>6</b>	<b>Belange des Städtebaus / Bauplanungsrechtliche Inhalte</b>	<b>8</b>
6.1	Vorhabenplanung	8
6.2	Art der baulichen Nutzung	9
6.3	Maß der baulichen Nutzung	10
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise	12
6.5	Verkehrsflächen / Zufahrtsverbote / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	13
6.6	Flächen für Stellplätze	14
6.7	Flächen für Versorgungsanlagen und Flächen für die Abfallentsorgung	14
6.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
<b>7</b>	<b>Belange des Verkehrs</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Belange des Denkmalschutzes</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Belange der Ver- und Entsorgung</b>	<b>16</b>
<b>10</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>17</b>
10.1	Belange des Natur- und Landschaftsschutzes	19
10.2	Artenschutz	20
10.3	Immissionsschutz	21
10.4	Bodenschutz / Altlasten	25
10.5	Klimaschutz / Energieeffizienz	27
<b>11</b>	<b>Erschließungskosten</b>	<b>27</b>
	<b>Anlage1: Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung</b>	<b>28</b>
	<b>Anlage2: Artenschutzprotokoll</b>	<b>30</b>

## **Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Vorhelmer Straße“**

---

**Plangebiet:** Ehemaliges Droste-Gelände südlich der Vorhelmer Straße

---

**Verfahrensstand:** Satzung gemäß § 10 (1) i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

---

### **1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der 0,42 ha große räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, das ehemalige Droste-Gelände, befindet sich im Ortsteil Beckum südlich der Vorhelmer Straße. Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 5 in der Gemarkung Beckum die Flurstücke 72, 73, 796, 1199, 1211, 1223, 1224 und 1444.

### **2 Anlass und Ziele der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Die Vorhabenträgerin hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt, um die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine Nachnutzung der innerstädtischen Brachfläche am ehemaligen Droste-Gelände zu schaffen. Gegenstand der Vorhabenplanung ist die Errichtung einer Seniorenresidenz mit einem Angebot an 48 Pfleg(wohn)plätzen, 5 ergänzenden Kurzzeitpflegeplätzen, 20 Plätzen in Wohngruppen sowie 4 betreuten, eigenständigen Wohnungen aufgeteilt in zwei Gebäude. Insgesamt sollen in diesen Nutzungseinheiten ein umfassendes Betreuungsangebot an dem Standort bereitgestellt werden.

Diese 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)

Aus städtebaulicher Sicht ist das Vorhaben nicht nur aufgrund des vorstehend beschriebenen Bedarfes zu unterstützen. Mit der Bauleitplanung kann eine Nachnutzung des ehemaligen Betriebsgeländes und heutigen Brachfläche ermöglicht werden und damit der Verfestigung eines städtebaulichen Misstandes entgegengewirkt werden. Das Plangebiet verfügt über ein Potenzial für die Innenentwicklung und Nachverdichtung des innerörtlichen Bereiches. Städtebaulich ist die Aktivierung der Fläche für eine ergänzende Wohnbebauung grund-

sätzlich sinnvoll. Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) sind Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung von (Brach-)Flächen nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB grundlegend zu unterstützen.

Die Umsetzung der Planung erfordert eine Anpassung des Planungsrechtes für den Standort, das bislang durch den Bebauungsplan Nr. 29 „Deipenbreite“ vorgegeben ist. Einerseits ist eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich, da Teile der geplanten baulichen Anlagen außerhalb der bislang festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen sollen. Andererseits kann im Rahmen der Bauleitplanung eine Anpassung bezüglich der Art der baulichen Nutzung vorgenommen werden. Der Vorhabenbereich ist in dem vorgenannten Bebauungsplan wie auch die östlich angrenzenden Bereiche als Mischgebiet festgesetzt, während westlich allgemeine Wohngebiete anschließen. Grundsätzlich wäre das geplante Vorhaben auch innerhalb eines Mischgebietes umsetzungsfähig, jedoch hat sich der als Mischgebiet festgesetzte Bereich entlang der Vorhelmer Straße faktisch als Wohngebiet entwickelt, eine Nutzungsmischung ist folglich nicht vorhanden. Mit der Planung kann entsprechend eine Ausweitung des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes auf den Vorhabenbereich vorgenommen werden.

Die Schaffung des notwendigen Bauplanungsrechtes für die Projekt- und Vorhabenplanung soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB, hier im Sinne eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB, erfolgen.

### **3 Verfahren und Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Mit der Bauleitplanung soll ein konkretes privates Projektinteresse bauplanungsrechtlich ermöglicht werden. Die entsprechende Bauleitplanung wurde von privater Seite initiiert. Aus diesem Grund soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Der Unterschied zu einem Angebotsbebauungsplan besteht im Wesentlichen im konkreten Projektbezug und bietet der Stadt Beckum die Möglichkeit, die Bauleitplanung sehr konkret an dem geplanten Vorhaben zu orientieren und darüber hinaus eine zeitliche und inhaltliche Bindung des Vorhabenträgers im sog. Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) BauGB zu regeln. Die Vorteile eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen in den genau auf das Vorhaben abgestimmten Festsetzungsmöglichkeiten. Kommt der Vorhabenträger seinen im Durchführungsvertrag geregelten Verpflichtungen nicht nach, kann der Bebauungsplan ohne weitere Ansprüche gegen die Stadt wieder aufgehoben werden.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Vorhelmer Straße“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ge-

mäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und der Schaffung von Arbeitsplätzen.
- Die Planung dient der Innenentwicklung / Wiedernutzbarmachung von Flächen.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> (Geltungsbereich insgesamt = 0,42 ha bzw. rd. 4.200 m<sup>2</sup>).
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es liegt keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor (Natura 2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete).
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgten parallel für die Dauer eines Monats.

#### Bisherige Verfahrensschritte:

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| - Aufstellungsbeschluss  | 12.09.2018            |
| - Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gemäß § 3 (2) BauGB                 | 18.01. bis 18.02.2018 |
| - Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB | 18.01. bis 18.02.2018 |

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus

- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Nutzungsplan mit textlichen Festsetzungen, sonstigen Darstellungen und Hinweisen zum Planinhalt),
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan und
- dem Durchführungsvertrag.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt. Darüber hinaus sind dem Bebauungsplan beigefügt:

- Potenzialanalyse Artenschutz zum Bau eines Seniorenzentrums (Faunistische Gutachten, Dipl.-Geogr. Michael Schwartz, Warendorf, April 2018)
- Fachbeitrag Schallschutz (RP Schalltechnik, Osnabrück, November 2018)

Im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss das gesamte ‚Regelungspaket‘ (VEP als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen verbindlichen Festsetzungen einerseits und ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag andererseits) vorliegen und zum Gegenstand der Abwägung des Rates der Stadt Beckum gemacht werden.

#### **4 Situationsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Beckum an der Vorhelmer Straße in Gegenlage des dortigen K+K-Verbrauchermarktes.

Beim baulichen Bestand handelt es sich um die leerstehenden Gebäude eines vormaligen Tiefbauunternehmens, bestehend aus dem ehemaligen Verwaltungsgebäude an der Vorhelmer Straße und der ehemaligen Werkstatthalle im rückwärtigen / südlichen Grundstücksbereich. Nicht Bestandteil des Plangebietes selbst, jedoch aufgrund der gemeinsamen Erschließung mit dem ehemaligen Betriebsgelände von der Vorhelmer Straße direkt von der Planung berührt, sind die beiden Wohngebäude Vorhelmer Straße 33a und 33b.

Die Hofflächen sind nahezu vollständig im Sinne betrieblicher Bewegungsflächen versiegelt. Im Westen des Planbereiches befinden sich an die Nachbargrundstücke angrenzende Gärten und eine Garage mit vier Pkw-Stellplätzen.

Das städtebauliche Umfeld des Vorhabenbereiches ist vor allem entlang der Südseite der Vorhelmer Straße von überwiegend zweigeschossigen Wohngebäuden geprägt.

Fotos vom Plangebiet (Aufnahmen vom 17. Mai 2018):



**Ehemaliges Verwaltungsgebäude**



**Wohngebäude Vorhelmer Straße 33a+33b**



**Ehemalige Werkstatthalle**



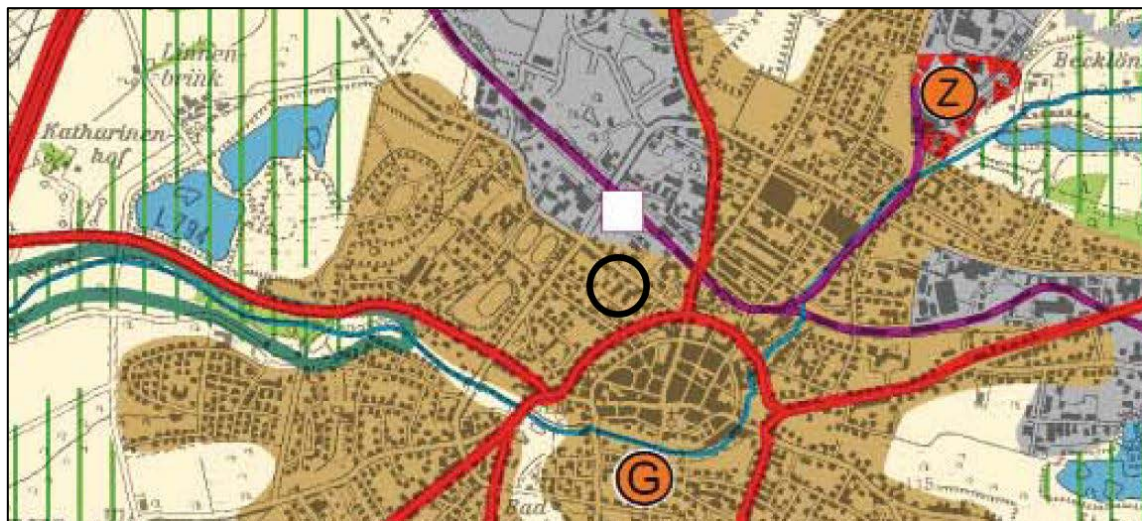
**Gärten**

## 5 Planerische Randbedingungen

### 5.1 Ziele der Raumordnung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirkes Münster liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im allgemeinen Siedlungsbereich. Die Planung entspricht somit den im Regionalplan Münsterland dargestellten Zielen der Raumordnung und erfüllt die Anforderungen des Anpassungsgebotes nach § 1 (4) BauGB.



**Regionalplan Münsterland - Ausschnitt ohne Maßstab**

### 5.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Beckum (Stand Januar 2013) stellt einen westlichen Teilbereich des Vorhabenbereiches als Wohnbauflächen dar, während der überwiegende Teil als gemischte Bauflächen dargestellt ist.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann nach § 13a (2) Ziffer 2 BauGB aufgestellt

werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf dadurch jedoch nicht beeinträchtigt werden. Dies ist infolge der Planung nicht zu erwarten, da die Anpassung des Flächennutzungsplanes eine Änderung von gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen vorsieht, was einerseits der faktischen Gebietssprägung entspricht (keine Nutzungsmischung vorhanden und auch künftig nicht absehbar) und die Planung lediglich zu einer Verschiebung der Grenze zwischen gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen führt. Eine grundlegend neue bzw. veränderte Plankonzeption, wodurch die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Beckum beeinträchtigt werden könnte, ist mithin nicht Planungsgegenstand. Daher soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden (Änderung der als gemischte Bauflächen dargestellten Teilflächen als Wohnbauflächen, siehe Anlage 1 dieser Begründung).

Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB kann somit entsprochen werden.



*Flächennutzungsplan - Ausschnitt ohne Maßstab*

### 5.3 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des für das Beckumer Stadtgebiet gültigen Landschaftsplanes „Beckum“ des Kreises Warendorf. Planungskonsequenzen ergeben sich somit nicht.



## 6 Belange des Städtebaus / Bauplanungsrechtliche Inhalte

### 6.1 Vorhabenplanung

Gegenstand der Vorhabenplanung ist die Errichtung einer Seniorenresidenz mit **Pflege(wohn)plätzen** sowie mit einem ergänzenden Angebot an **Kurzzeitpflegeplätzen**. In einem zweiten Gebäude sollen **Wohngruppen** eingerichtet und eigenständige Wohnungen für **betreutes, eigenständiges Wohnen** angeboten werden.

Die Pflege(wohn)plätze und die Kurzzeitpflege sind an der Vorhelmer Straße in einem winkelförmigen Baukörper geplant, in dem 48 Pflege(wohn)plätze sowie fünf dieses Angebot ergänzende Kurzzeitpflegeplätze entstehen sollen. In dem südlich / rückwärtig geplanten Gebäude sollen hingegen die Angebote für betreutes Wohnen geschaffen werden, wobei im Erdgeschoss und im ersten Geschoss je eine betreute Wohngruppe mit 10 Plätzen und im abschließenden Geschoss vier eigenständige Wohnungen für betreutes Wohnen geplant sind, wodurch das umfassende Betreuungsangebot für Senioren im Plangebiet komplettiert wird. Die beiden Baukörper sind um einen zentralen Gartenbereich herum geplant, ein winkelförmiger Baukörper im Norden (Pflegeplätze), dreigeschossig mit Flachdach ausgerichtet entlang der Vorhelmer Straße, sowie ein rechteckiger Baukörper (Wohngruppen, Wohnungen), zweigeschossig nach Süden ausgerichtet auf die Marie-Curie-Straße.

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 Anlieferungszone und die Zufahrt für Mitarbeiter sowie Besucher sollen nebeneinander angeordnet werden und damit unabhängig voneinander befahrbar / nutzbar sein. In einer **Tiefgarage** unter dem südwestlichen Gebäudeflügel des nördlichen Gebäudes sollen 16 **Stellplätze** und direkt an der Vorhelmer Straße vor dem Gebäude zwei weitere Stellplätze vorgehalten werden. 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. Aufgrund der siedlungsräumlich integrierten Lage nimmt die Vorhabenplanung auch Abstellmöglichkeiten für Fahrräder explizit in den Blick. Hierfür ist an der südlichen / südwestlichen Seite des nördlichen Gebäudes eine entsprechende Anordnung von Fahrradstellplätzen geplant.

Fahrschließungen über die Krügerstraße und die Marie-Curie-Straße, mit Ausnahme der Anfahrbarkeit zur Müllentsorgung, hingegen sind nicht geplant. Die Vorhabenplanung soll dennoch eine Verbindung für **Fuß- und Radverkehr** zwischen der Marie-Curie-Straße und der Krügerstraße sicherstellen.

Im Südwesten des Plangebietes ist eine **Nebenanlage** geplant, die als Müllsammelstelle genutzt werden soll. Über die Krügerstraße soll aufgrund des räumlichen Zusammenhangs dann die Abfallabholung erfolgen, sodass im Nahbereich dieser Müllsammelstelle an der Krügerstraße eine Aufstellfläche für Müll am Abfuhrtag im Bebauungsplan berücksichtigt wird.

Der Bereich zwischen beiden geplanten Gebäuden soll als gemeinschaftlich nutzbarer **Garten**bereich barrierefrei und die darin verlaufenden Wege wassergebunden angelegt werden. Eine Durchwegung für die Allgemeinheit wird aufgrund der Pflegebestimmungen / Sicherheitsaspekten nicht möglich sein.

#### Geprüfte Planungsalternativen

Im Vorfeld des Bebauungsplanentwurfes wurde eine Planungsalternative konkret geprüft. Diese hat sich im Vergleich zur zuvor dargestellten Variante im Wesentlichen in der Erschließung und dadurch auch geringfügig in der Baukörperstellung unterschieden. Die Variante sah eine Aufteilung der Verkehrsströme zwischen Besucher- und Lieferverkehr einerseits und Mitarbeiterverkehr andererseits vor. Der vordringliche Unterschied zur jetzt verfolgten Planung war die verkehrliche Anbindung für den Mitarbeiterverkehr über die Krügerstraße. Die Besucherverkehre sollten in diesem Zusammenhang über die Vorhelmer Straße erfolgen, da der Haupteingang der Einrichtung zur Vorhelmer Straße ausgerichtet und die Adresse der Einrichtung damit der Vorhelmer Straße zugeordnet sein wird, sodass (Besucher-)Suchverkehre im Bereich Krügerstraße nicht zu erwarten gewesen wären. Entsprechende Parkmöglichkeiten für Besucher hätten an der Vorhelmer Straße zur Verfügung gestanden.

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..

Vor dem Hintergrund der vorstehend dargestellten Vorhabenplanung sollen die nachstehenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen getroffen werden:

## **6.2 Art der baulichen Nutzung**

Für den Vorhabenbereich soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauN-VO festgesetzt werden, wobei gemäß § 12 (3) Satz 2 BauGB ein auf das konkrete Vorhaben abgestimmter Nutzungskatalog zur Anwendung kommen soll.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 (9) BauNVO als Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude und Anlagen für betreutes Wohnen und Pflegeeinrichtungen mit Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf gem. § 9 (1) Ziffer 8 BauGB (Personen, die altersbedingt der Betreuung und Pflege bedürfen),
- dem betreuten Wohnen und den Bedürfnissen der Pflegeeinrichtung entsprechende Anlagen und Räume für Dienstleistungen und Aktivitäten, insbesondere Gruppenbereiche sowie Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten und Therapie einschließlich des Außenwohnbereiches,
- zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, auch als separate Gebäude einschließlich sanitärer Einrichtungen, Funktionsräume, Abstellräume, Zugänge und Terrassen.

Unzulässig sind gem. § 1 (5), (6) BauNVO:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

Mit den getroffenen Festsetzungen soll die Realisierung der von dem Vorhabenträger geplanten Nutzung ermöglicht werden. Gemäß der städtebaulichen Konzeption sollen an diesem Standort ausschließlich eine stationäre Pflegeeinrichtung und betreutes Wohnen mit den jeweils zugehörigen ergänzenden Einrichtungen zulässig sein.

### **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden.

#### **Grundflächenzahl GRZ**

Der flächenmäßige Anteil der Baugrundstücke, der mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, soll gemäß § 16 BauNVO mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festgesetzt werden. Dies entspricht der Vorhabenplanung und ermöglicht eine dem Nutzungszweck angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücksfläche.

Die in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze für die Festsetzung einer GRZ in allgemeinen Wohngebieten (maximal GRZ 0,4) wird damit eingehalten.

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO soll eine Überschreitung bis max. GRZ 0,7 zulässig sein. Diese Möglichkeit zur Überschreitung auf bis zu 0,7 soll eingeräumt werden, da das Baugrundstück aufgrund der integrierten Lage in alle Richtungen räumlich begrenzt ist. Zudem resultiert das Erfordernis zur Überschreitung der GRZ auf bis zu 0,7 aus der Vorhabenplanung, die eine zentral gelegene Feuerwehraufstellfläche mit einer verhältnismäßig langen Zufahrt von der Krügerstraße erfordert. Negative Auswirkungen auf den Boden bzw. die natürlichen Bodenfunktionen resultieren daraus nicht, da es bei Realisierung der Planung im Vergleich zur Bestandssituation zu einer Teilentsiegelung von Flächen kommen wird, da die ehemaligen Betriebsflächen nahezu vollständig versiegelt sind. Daher ist diese Überschreitungsmöglichkeit vor dem Hintergrund der Vorhabenplanung erforderlich und städtebaulich vertretbar.

### **Geschossflächenzahl GFZ**

Die Geschossflächenzahl GFZ drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstücks aus. Vor dem Hintergrund der Vorhabenplanung, der maximalen Grundflächenzahl von 0,4 wird eine Geschossflächenzahl GFZ von 1,2 festgesetzt, um die projektierte dreigeschossige Bebauung umsetzen zu können. Die in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze für die Festsetzung einer GFZ in allgemeinen Wohngebieten (maximal GFZ 1,2) wird damit eingehalten.

### **Gebäudehöhen**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan orientiert sich hinsichtlich der maximalen vertikalen Ausdehnung der geplanten Bebauung am Gebäudebestand und der Höhenentwicklung der umliegenden Wohnbebauung.

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. Zur Einordnung der über maximale NHN-Höhen angegebenen Gebäudehöhen wird auf die Oberfläche der Vorhelmer Straße verwiesen, die im betroffenen Teilabschnitt bei 120,80 m ü. NHN liegt. Die geplanten Gebäude sollen somit rd. 10 m Höhe aufweisen.

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 beste-

hende Werkstatthalle wurde mit einer Firsthöhe von 125,35 m ü. NHN errichtet, sodass das geplante Gebäude im Vergleich zum heutigen Bestand rd. 3 m höher sein 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 m ü. NHN betragen und damit in etwa der Höhe der Werkstatthalle entsprechen. Zur Einordnung der maximalen NHN-Höhen wird auf die heutige Geländehöhe verwiesen, die bei rd. 118 m ü. NHN liegt. Auch dieses Gebäude wird somit eine Höhe von rd. 10 m aufweisen.

Zur besseren Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit der Festsetzung zur maximalen Höhe baulicher Anlagen werden im Bebauungsplan nachrichtlich Geländehöhen der Bestandssituation dargestellt.

#### 6.4 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden gemäß § 23 BauNVO über die Festsetzung von Baugrenzen definiert, die sich an der Vorhabenplanung orientieren. Im Norden entlang der Vorhelmer Straße wird zudem sowohl der östlich als auch der westlich anschließende Gebäudebestand hinsichtlich der Gebäudeflucht aufgegriffen. Während die westlichen Gebäude (Vorhelmer Straße Nr. 37 - 43) direkt an der Grundstücksgrenze zur Vorhelmer Straße errichtet wurden, haben die östlichen Gebäude (Vorhelmer Straße Nr. 29 - 19) einen Abstand von rd. 5 m zur Vorhelmer Straße. Die Vorhabenplanung greift diesen Versatz auf und bildet diesen in der Gebäudeplanung ab. Die Baugrenzen haben entsprechend einen unterschiedlichen Abstand zur Vorhelmer Straße und führen damit die unterschiedlichen Baufluchten aus östlicher und westlicher Richtung weiter. Auch für das südliche Gebäude soll eine Orientierung an der Bauflucht der Nachbargebäude erfolgen. Bei der dort festgesetzten Baugrenze muss zusätzlich jedoch über eine textliche Festsetzung eine Überschreitungsmöglichkeit für eine Rettungstreppe ermöglicht werden.

Die geplante Tiefgarage liegt teilweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Überschreitung im Westen / Nordwesten um rd. 1,50 m). Zudem liegt die Tiefgaragenzufahrt / Rampe außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Zur Klarstellung wird textlich festgesetzt, dass Gebäudeteile sowie bauliche / technische Anlagen für die Errichtung und Erschließung einer Tiefgarage auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Die beiden geplanten Gebäude halten beide die in einer offenen **Bauweise** zulässige maximale Gebäudelänge von 50 m ein. Das südliche Gebäude weist eine Gebäudelänge von rd. 34 m und das nördliche Gebäude von rd. 45 m auf. Als

Bauweise wird angesichts dieser maximalen Baukörperlängen die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

## **6.5 Verkehrsflächen / Zufahrtsverbote / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

### Verkehrsflächen

Für einen Teilbereich an der Krügerstraße wird die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorgenommen, um die Erschließung des Flurstückes 1222 planungsrechtlich sicherstellen zu können. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 „Deipenbrede“ wurde die Verkehrsfläche entsprechend des tatsächlichen Ausbaus (also mit dem Kurvenverlauf) festgesetzt, sodass das Flurstück 1222 planungsrechtlich bislang formal nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angebunden ist.

### Zufahrtsverbote von der Krügerstraße und der Marie-Curie-Straße

Da Fahrerschließungen über die Marie-Curie-Straße generell und die Krügerstraße mit Ausnahme der Anfahrbarkeit zur Müllentsorgung nicht geplant sind, soll dies auch entsprechend in den Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert werden. Zu diesem Zweck werden sowohl entlang der Krügerstraße als auch der Marie-Curie-Straße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Klarstellend sei hier erwähnt, dass das Ziel der Festsetzung ausschließlich die Vermeidung einer Grundstückserschließung für den motorisierten Verkehr über die beiden betroffenen Straßen ist. Der Radverkehr der Allgemeinheit zur nicht motorisierten Verbindung der Krügerstraße und der Marie-Curie-Straße (GFL 1) ist somit hiervon nicht umfasst.

### Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

In Kap. 6.1 wurde bereits das Planungsziel einer Wegeverbindung zwischen der Marie-Curie-Straße und der Krügerstraße für nicht motorisierten Verkehr genannt. Der südliche Teil des Flurstückes 1444, der an die Marie-Curie-Straße anbindet, soll in öffentlichem Eigentum verbleiben und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Fuß- und Radweg) festgesetzt werden. Der nördliche Teil des Flurstückes 1444 hingegen soll als nicht überbaubare Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet festgesetzt werden und als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (GFL 1) dargestellt werden. Dieses Vorgehen schließt die durchgehende Befahrbarkeit des Teilstückes für den öffentlichen Straßenverkehr und damit einen möglichen Durchgangsverkehr aus, ermöglicht jedoch die nicht motorisierte Verbindung der Siedlungsteile. Der nördliche Teil des Flurstückes 1444 soll in dem Zusammenhang vom Vorhabenträger übernommen werden. Da es sich bei Flurstück 1444 zum gegenwärtigen Zeitpunkt um eine öffentliche Parzelle mit der Widmung für den öffentlichen Straßenverkehr handelt, bedarf die Festsetzung eines förmlichen Entwidmungsverfahrens, das parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgen soll.

Die Erschließung des Flurstückes 795 (Vorhelmer Straße 33a + b) erfolgt bislang über ein Wegerecht, das eine Anbindung an die Vorhelmer Straße herstellt. Daher wird eine entsprechende Regelung auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt, um die Grundstückerschließung der beiden Wohngebäude im Zusammenhang mit der Erschließung des Vorhabenbereiches auch künftig planungsrechtlich sicherstellen zu können (GFL 2). Über die Fläche „GFL 3“ soll die Erreichbarkeit des neuen Standortes der 10kV-Station für den entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt werden. Die Anbindung der dort festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen (siehe Kap. 6.7) an die Vorhelmer Straße wird über diese Festsetzung i.V.m. mit nachfolgenden grundbuchlichen Eintragungen geregelt.

## **6.6 Flächen für Stellplätze**

### Stellplätze, Garagen und Carports

Die Anlage von oberirdischer Stellplätze, Garagen und Carports soll auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die speziell für diesen Nutzungszweck festgesetzten Flächen (Flächen für Stellplätze) beschränkt werden. Hierzu werden entsprechend der Vorhabenplanung direkt an der Vorhelmer Straße eine Fläche für Stellplätze, Garagen und Carports sowie an der Südseite des nördlichen Gebäudes Flächen für Fahrradstellplätze festgesetzt. Die geplante Tiefgarage liegt fast vollständig innerhalb des Baufensters, überschreitet jedoch im Westen / Nordwesten die Baugrenze um rd. 1,50 m. Um dies planungsrechtlich zu berücksichtigen wird per textlicher Festsetzung geregelt, dass Gebäudeteile und bauliche / technische Anlagen zur Errichtung und Erschließung der Tiefgarage (z.B. Tiefgarage, Zufahrtsrampe) auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen.

Über die in der zeichnerischen Darstellungen und Festsetzungen hinaus wird eine ergänzende textliche Festsetzung die Möglichkeit geben, im Bereich zwischen dem südlichen Baukörper für betreutes Wohnen und den Wohngebäuden Vorhelmer Straße 33a + b bis zu fünf Stellplätze anzulegen. Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass die Stellplätze der beiden Wohngebäude 33a + b bislang im Vorhabenbereich liegen und an der Stelle künftig entfallen müssen. Der Bebauungsplan schafft mit dieser Festsetzung somit die Voraussetzungen, dass der Stellplatznachweis für die beiden Wohngebäude künftig auch weiterhin erbracht werden kann.

## **6.7 Flächen für Versorgungsanlagen und Flächen für die Abfallentsorgung**

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich in der Abstandfläche zum Flurstück 74 (Vorhelmer Straße 29) eine 10kV-Trafostation, die aufgrund der dort geplanten Anlieferung versetzt werden muss. In Abstimmung mit dem Versorgungsträger (EVB) wird hierfür eine entsprechende Fläche im Nordosten des Plangebietes

festgesetzt (Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Ziffer 12 BauGB, Zweckbestimmung: Elektrizität).

Die geplante Müllsammelstelle wird dem Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend gem. § 9 (1) Ziffer 14 BauGB als Flächen für die Abfallentsorgung (Zweckbestimmung: Müllsammelstelle) festgesetzt. Aufgrund der direkten Lage an dem Nachbargrundstück wird zur Vermeidung von Negativauswirkungen auf das Nachbargrundstück hierzu textlich ergänzend festgesetzt, dass die Müllsammelstelle als geschlossene Nebenanlage herzustellen ist.

## **6.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB sollen zur freiraumplanerischen Gestaltung Anpflanzungen von Bäumen auf den privaten Grundstücksflächen verbindlich vorgegeben werden. In Abhängigkeit zur Baugrundstücksgröße ist die Festsetzung geplant, dass je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Baum zu pflanzen ist. Bei einer Grundstücksfläche von rd. 4.000 m<sup>2</sup> ist somit die Pflanzung von rd. 13 Bäumen zu erwarten. Exakte Vorgaben zur Verortung dieser Pflanzungen sollen auf Ebene der Bauleitplanung nicht erfolgen, um bei der freiraumplanerischen Gestaltung des Außengeländes entsprechend flexibel zu sein.

Als Mindestqualität wird festgesetzt: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm. Für eine Auswahl heimischer Baumarten kann die nachstehende Pflanzenliste herangezogen werden (nicht abschließende Liste):

Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Salweide	Salix caprea
Trauben-Kirsche	Prunus padus

## **7 Belange des Verkehrs**

Die Belange des Verkehrs werden durch die Vorhabenplanung nicht negativ berührt. Die Vorhelmer Straße ist geeignet, die geplante Zufahrt für die Anlieferung sowie den Mitarbeiter- und Besucherverkehr aufnehmen zu können.

Die Marie-Curie-Straße bietet durch die Anbindung an den Lisa-Meitner-Weg und die Einsteinstraße eine Möglichkeit einer Wegeanbindung für Fußgänger und Radfahrer an die Innenstadt. Die Möglichkeit der Vernetzung der verschiedenen Siedlungsteile über das Plangebiet soll durch die Festsetzung entsprechender Geh- und Fahrrechte gesichert werden. Über diese Festsetzung wird



ermöglicht, dass das Plangebiet zwischen Krügerstraße und Marie-Curie-Straße von der Allgemeinheit nicht-motorisiert zu queren sein wird.

Die Vorhabenplanung sieht die Errichtung von insgesamt 18 Stellplätzen vor und (über-)erfüllt damit deutlich die zehn bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze. Aktuell ist von 50 Beschäftigten in drei Schichten auszugehen, also rd. 17 Beschäftigte je Schicht. Erfahrungswerte zeigen für vergleichbare Nutzungen in ähnlich integrierter Lage, dass etwa 50 % der Beschäftigten individuell mit dem Pkw anreisen, sodass dafür rechnerisch rd. 8 - 9 Stellplätze benötigt werden. Da sich die Ankunft und Abreise der aufeinander folgenden Schichten überlappt, soll ein entsprechender Puffer berücksichtigt werden. Angesichts der Schaffung von 17 Stellplätzen ist davon auszugehen, dass sowohl für alle Mitarbeiter auch angesichts der Schichtwechsel als auch für Besucher ausreichend Stellplätze zur Verfügung gestellt werden, sodass es nicht zu negativen Auswirkungen im Sinne eines auf das Umfeld wirkenden Parkdrucks kommen wird.

## **8 Belange des Denkmalschutzes**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Spezielle Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind daher nicht erforderlich. Da bei Erdarbeiten aber dennoch bislang unbekannte Bodendenkmäler zum Vorschein kommen können, wird ein Hinweis auf das Vorgehen im Falle kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o.ä.) in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

### Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist bereits an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Über die Verlegung der erforderlichen Hausanschlussleitungen kann es auch weiterhin an das öffentliche Versorgungsnetz angebunden werden.

Die Löschwasserversorgung soll ebenfalls über das öffentliche Trinkwassernetz erfolgen. Der Mindestlöschbedarf richtet sich nach der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr. Durch die Vorhabenplanung ergibt sich für den Änderungsbereich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 im Mittel ein Anspruch auf Vorhaltung von 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von zwei Stunden. Diese Wassermenge kann nach derzeitigem Kenntnisstand über das Trinkwassernetz sichergestellt werden.

### Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Das Plangebiet kann entsprechend der zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Entwässerungssatzung der Stadt Beckum an die umliegend vorhandenen Abwasseranlagen mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen werden. In der Vorhelmer Straße, der Marie-Curie-Straße und der Krügerstraße sind entsprechende Mischkanäle vorhanden.

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften und wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz. Eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer ist aufgrund des Fehlens geeigneter Gewässer nicht möglich. Ebenso ist der anstehende Boden nach Auskunft der Bodenkarte NRW (IS BK 50) für eine Versickerung ungeeignet. Der Zentralentwässerungsplan der Stadt Beckum berücksichtigt das Plangebiet bereits als Mischgebiet / gemischte Bauflächen. Daher ist davon auszugehen, dass die Kapazitäten der vorhandenen Mischwasserkanäle ausreichen, um die zusätzlichen Mengen aufzunehmen.

### Elektrizitäts- und Gasversorgung

Die Stromversorgung ist bereits in der Bestandssituation sichergestellt. In Verbindung mit der Umsetzung des Vorhabens wird jedoch die im Nordosten des Plangebietes in der Abstandfläche zu Flurstück 74 (Vorhelmer Straße 29) gelegene 10kV-Verteilerstation versetzt werden. Eine entsprechende Fläche für Versorgungsanlagen wird in Abstimmung mit dem Versorgungsträger (EVB) festgesetzt.

Die Wärmeversorgung erfolgt über den Energieträger Gas. Über die Verlegung erforderlicher Hausanschlüsse kann die Versorgung auch künftig sichergestellt werden.

### Abfallbeseitigung

Das Plangebiet kann auch weiterhin an die regelmäßige gemeindliche Müllabfuhr angeschlossen werden.

## **10 Umweltbelange**

Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (siehe Kap. 3). Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der

voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zu betrachten. Bezüglich der Schutzgüter ergeht folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des vorh.-bez. Bebauungsplanes
Mensch	Das Plangebiet / die Gewerbebrache hat keine Erholungsfunktion für den Menschen.	<p>Mit der Planung wird die Gewerbebrache einer Nachnutzung als Seniorenzentrum zugeführt. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind aufgrund des derzeitigen Umweltzustandes und der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.</p> <p>Umweltrelevante Schadstoffbeeinträchtigungen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht zu erwarten. Mit den Festsetzungen zum Immissionsschutz kann die geplante Wohnnutzung sachgerecht vor dem von der Vorhelmer Straße ausgehenden Verkehrslärm geschützt werden.</p>
Pflanzen und Tiere	Bei der Kontrolle Anfang 2018 wurde eine potenzielle Eignung beider Gebäude als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Fledermäuse und Brutvögel festgestellt.	Die Planung löst keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände aus, sofern die artenschutzrechtlichen Hinweise beachtet werden (siehe 10.2 Artenschutz).
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz. Es werden keine Landschaftschutzgebiete, FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete von der Planung berührt.	Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet.

<p>Boden und Fläche</p>	<p>Gemäß Bodenkarte NRW (ISBK50) steht im Plangebiet überwiegend „Rendzina“ an. Die Schutzwürdigkeit wird wie folgt beurteilt: „tiefgründige Sand- oder Schuttböden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte“.</p> <p>Der Standort ist bereits nahezu vollständig versiegelt.</p>	<p>Infolge der Planung ist von einer Reduzierung der Versiegelung auszugehen. Negative Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden bzw. der Verlust von Bodenfunktionen sind nicht zu erwarten.</p> <p>Die Planung entspricht den Vorschriften des § 1a BauGB, nach dem die bauliche Entwicklung der Gemeinde vorrangig auf Innenbereiche zu konzentrieren ist, sodass damit zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden beigetragen werden kann.</p>
<p>Gewässer / Grundwasser</p>	<p>Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser sind nicht bekannt. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.</p>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser.</p>
<p>Luft / Klima</p>	<p>Das Plangebiet hat eine innerstädtisch integrierte Lage und hat keine besondere Relevanz für stadtklimatische Prozesse.</p>	<p>Es werden keine Kaltluftentstehungsgebiete beansprucht oder Luftaustauschprozesse beeinträchtigt.</p>
<p>Kultur- und Sachgüter</p>	<p>Es sind keine Bau- oder Baudendenkmale vorhanden.</p>	<p>Keine Auswirkungen.</p>
<p>Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.</p>		

### 10.1 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig

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

## 10.2 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden. Dies wurde fachgutachterlich im Rahmen der erstellten „Potenzialanalyse Artenschutz zum Bau eines Seniorenzentrums“ (Faunistische Gutachten, Dipl.-Geogr. Michael Schwartze, Warendorf, April 2018) durchgeführt. Diese kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Eine Gebäudekontrolle ist für Fledermäuse als auch Brutvögel im Juni erforderlich. Aufgrund der Strukturen ist mit hoher Wahrscheinlichkeiten von besetzten Nestern der Arten Mauersegler und Haussperling auszugehen. Ein Abbruch vor Ende Juli ist deshalb aufgrund der Brutzeit kaum möglich. Eine Kontrolle der Gebäude kurz vor dem Abbruch hat zusätzlich zu erfolgen, um Gebäudebrüter ausschließen zu können. Für die schwer nachzuweisenden Fledermäuse ist zusätzlich eine Ausflugkontrolle in der Abenddämmerung durchzuführen. Der Baumbestand weist aufgrund fehlender geeigneter Baumhöhlen keine potenzielle Quartierfunktion für Fledermäuse auf. Die Fällung des Baumbestandes außerhalb der Brutzeit wird aus artenschutzrechtlicher Sicht als unbedenklich eingestuft, insofern diese zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchgeführt wird.“ (Potenzialanalyse Artenschutz, Faunistische Gutachten Dipl.-Geogr. Michael Schwartze, Warendorf, 04/2018: Seite 6)

Aufgrund des vorstehend zitierten Fazits der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse werden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, unter deren Beachtung eine artenschutzrechtlich unbedenkliche Durchführung der Abriss- und Neubautätigkeiten erfolgen kann.

Zum einen betrifft dies eine im Vorfeld des Gebäudeabrisses durchzuführende fachgutachterliche Untersuchung auf einen Besatz der Vogelarten Haussperling und Mauersegler sowie gebäudebewohnende Fledermausarten. Bei einem Besatz ist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf hinzuzuziehen und ggf. erforderliche Vermeidungsmaßnahmen konkret auf die Untersuchungsergebnisse abgestellt zu entwickeln und umzusetzen.

Zum anderen betrifft dies eine zeitliche Beschränkung von Arbeiten zur Fällung des Baumbestandes. Die Fällung ist im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. artenschutzrechtlich unbedenklich. Sofern die Fällung außerhalb dieses

Zeitraumes erfolgen soll, ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf erforderlich.

Damit werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die notwendigen Voraussetzungen für die Beachtung der Regelungen des § 44 BNatSchG im nachgelagerten Genehmigungsverfahren getroffen.

### **10.3 Immissionsschutz**

Die Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung fachgutachterlich geprüft (Fachbeitrag Schallschutz, RP Schalltechnik, Osnabrück, November 2018).

Das Gutachterbüro RP Schalltechnik wurde mit der Erstellung der Schallimmissionsprognose beauftragt, um zu prüfen, ob die Richtwerte nach TA Lärm an den umliegenden Gebäuden eingehalten werden. Dazu wurden alle relevanten Emissions- und Beurteilungspegel, die durch das Vorhaben hervorgerufen werden, berechnet und bewertet sowie geeignete Schutzmaßnahmen ermittelt.

Gleichzeitig wurde geprüft, ob auch angesichts des Verkehrslärms, der von der Vorhelmer Straße ausgehend auf das Vorhaben einwirkt, gesunde Wohnverhältnisse i.S.d. § 1 (6) BauGB im Plangebiet sichergestellt werden können. Dazu wurde untersucht, ob durch die Schallausbreitung der Vorhelmer Straße eine Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 an den geplanten Gebäuden zu erwarten ist bzw. welche Maßnahmen zur Sicherstellung der Einhaltung dieser Orientierungswerte festsetzungsrelevant sind.

#### **Gewerbelärm**

Die relevanten Immissionsorte mit ihrem jeweiligen Schutzanspruch sind die nachstehenden Wohngebäude:

IO1:	Vorhelmer Straße 34/34a:	Mischgebiet
IO2:	Vorhelmer Straße 29:	Allgemeines Wohngebiet
IO3:	Vorhelmer Straße 33a:	Allgemeines Wohngebiet
IO4:	Krügerstraße 30:	Allgemeines Wohngebiet

Dem Fachbeitrag Schallschutz ist zu entnehmen, dass an den relevanten Immissionsorten am Tag eine deutliche Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu erwarten ist. Die Richtwerte werden um mindestens 2 dB(A) unterschritten. In der lautesten Nachtstunde kommt es an den Immissionsorten IO2 und IO3 zu einer Überschreitung des nächtlichen Richtwertes nach TA Lärm von 40 dB(A). Die zulässigen Spitzenpegel werden tags und nachts eingehalten.

Zum Schutz der betroffenen Gebäude ist die Schaffung einer Lärmschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme notwendig. Passive Maßnahmen sind zum Schutz vor gewerblichem Lärm nicht zulässig. Da die betroffenen Gebäude nicht direkt beieinander stehen, müssen zwei verschiedene Lärmschutzwände dimensioniert werden.

Für das Wohngebäude Vorhelmer Straße 29 wird eine Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze in Nord-Süd-Richtung mit einer Länge von 22 m mit einer Höhe 2,0 m simuliert. Damit kann das Gebäude inkl. eines möglichen Obergeschosses ausreichend geschützt werden. Zum Schutz des Wohngebäudes Vorhelmer Straße 33a wird eine Lärmschutzwand in Ost-West-Richtung entlang der Grundstücksgrenze simuliert. Sie hat eine Höhe von 2,0 m und eine Länge von ca. 17 m.

Mit beiden Lärmschutzwänden werden die Richtwerte nachts an beiden nahegelegenen Wohngebäuden eingehalten. Entsprechend werden in den Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Errichtung der erforderlichen Lärmschutzwände aufgenommen. Die immissionsschutzrechtlichen Belange der Wohnnachbarschaft können auf diesem Wege i.S. gesunder Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Die Lärmschutzwände überschreiten dabei nicht die ohnehin bauordnungsrechtlich genehmigungsfrei zulässige Höhe von Einfriedungen nach § 65 BauO NRW.

### **Verkehrslärm**

Für das Plangebiet sieht der Bebauungsplan die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO vor. Nach der DIN 18005 gelten daher die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die zugrunde gelegte Verkehrsbelastung auf der Vorhelmer Straße wurde dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Beckum entnommen.

In der Bauleitplanung kommen zur Beurteilung von Geräuschsituationen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Anwendung. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, sind als Zielvorstellungen für den Schallschutz im Städtebau schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung genannt. Konkrete an schutzbedürftiger benachbarter Bebauung einzuhaltende Richt- oder Grenzwerte sind nicht enthalten. Im Rahmen der Abwägung aller Belange in der Bauleitplanung können die Orientierungswerte sowohl überall auch unterschritten werden, sie haben in erster Linie empfehlenden Charakter.

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.

Für die räumliche Planung ist vor dem Hintergrund der wesentlichen Leitziele gemäß § 1 (6) i.V.m. § 1a BauGB, nämlich der Berücksichtigung

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Ziffer 1),
- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Ziffer 2),
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Ziffer 4) und
- der Belange des Umweltschutzes (Ziffer 7)

eine Entscheidung bzgl. der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort getroffen worden.

Dabei spielen die in dieser Begründung aufgeführten Kriterien zur Nutzung des Plangebietes eine wesentliche Rolle bei der Entscheidung für die Vorhabenplanung an diesem Standort:

- Prinzip der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen) an gewachsenem Standort,
- Vermeidung von Außenentwicklung mit dem Schutz von Natur und Landschaftsraum,
- Nutzung vorhandener Erschließungsinfrastruktur.

Solche Kriterien im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Gebietsentwicklung machen, vor dem Hintergrund der oben skizzierten Vorbelastung, ein Abwägen der gesamtplanerischen Aspekte mit den Forderungen nach einem ausreichenden Vorsorge- und Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig. Dabei ist zu konstatieren, dass eine Siedlungsentwicklung unter ausschließlicher Einhaltung der Orientierungswerte und der Grenzwerte der Verordnungen und Normen überwiegend nur in Bereichen mit erhöhten städtebaulichen und stadtwirtschaftlichen Aufwendungen möglich wäre.

Somit ist aufgrund der gegebenen lokalspezifischen Ausprägung der immissionsrelevanten Situation des Plangebietes eine Entscheidung für eine Innenentwicklung und somit der Schaffung neuer potenzieller Immissionsorte getroffen worden, da es gelingt, bei diesen den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen.

Für den Bereich des Plangebietes ist zunächst der Aspekt des aktiven Schallschutzes geprüft worden, und zwar vor dem Hintergrund

- der städtebaulichen Verträglichkeit und
- der stadtwirtschaftlichen Erheblichkeit.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walles oder einer Wand müssten an der Emissionsquelle angebracht werden. Aktive Maßnahmen wie die Errich-



tung von Wällen oder Wänden sind aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht abzulehnen, da hiermit das stadtgestalterische Leitbild einer straßenraumbegleitenden Bebauung aufgegeben werden müsste und die Ortsbebauung zukünftig hinter einer Wand bzw. einem Wall verschwinden müsste. Aktive Lärmschutzmaßnahmen z. B. durch die Anordnung von Lärmschutzwänden, -wällen oder baulichen Einrichtungen sind ortsuntypisch und würden somit den Planungszielen entgegenstehen.

Aus stadtplanerischer Sicht sind im Übrigen nur passive Lärmschutzmaßnahmen für zulässige Wohnnutzungen geeignet, um den erforderlichen Lärmschutz für gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Anhand der ermittelten Lärmbelastung können Lärmpegelbereiche ermittelt und festgesetzt werden, auf deren Grundlage die notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden und sich auf die bauliche Ausgestaltung der Baukörper hinsichtlich der zu verwendenden Materialien bezieht. In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden für die Festlegung der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen die Lärmpegelbereiche III - IV festgesetzt.

Es wird folgende Festsetzung getroffen:

*Für das Plangebiet gelten die in der Planzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereiche III - IV. Bei der Sanierung, wesentlichen Um- und Anbauten oder Neuerrichtung von schutzbedürftigen Gebäuden oder Gebäudeteilen sind folgende Punkte zu beachten:*

*Das Plangebiet liegt in einem durch Verkehrslärm vorbelasteten Gebiet. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:*

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteiles $R'_{w,ges}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Bürräume und ähnliches
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

*In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen*

*vorzusehen (nordöstlich der gekennzeichneten Linie des Beurteilungspegels von 45 dB(A) in der Nacht).*

*Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 aufweisen.*

#### Luftschadstoffe

Eine Berücksichtigung der 39. BImSchV (Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) kann im Zusammenhang mit der Bauleitplanung unterbleiben, da nach jetzigem Kenntnisstand das durchschnittliche Tagesverkehrsaufkommen auf der Vorhelmer Straße deutlich unter 20.000 Kfz /Tag liegt (hier: 6.900 Kfz/Tag, Verkehrszählung aus 2015) und somit die Ausbreitungsbedingungen von Kfz-bedingten Luftschadstoffen keine relevante Bedeutung haben. Mit der Bauleitplanung wird es zu keiner messbaren Erhöhung des Verkehrsanteiles auf der Vorhelmer Straße in diesem Abschnitt kommen.

In der Praxis kommt ein Erreichen der Konzentrationswerte der 39. BImSchV, welche als Orientierungshilfe zur Abschätzung gesundheitlicher Risiken straßenrelevanter Schadstoffe (Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>), Benzol, Feinstaub (PM<sub>10</sub>-Partikel)) dienen, erst bei einer sehr hohen Verkehrsbelastung in Betracht, die sich in Bereichen von 20.000 Kfz/Tag und mehr bewegen.

#### **10.4 Bodenschutz / Altlasten**

Infolge der Planung ist von einer Reduzierung der Versiegelung auszugehen. Negative Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden bzw. der Verlust von Bodenfunktionen sind nicht zu erwarten. Durch die angestrebte innerörtliche Bebauung kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert werden. Die Bodenversiegelung wird dabei auf das notwendige Maß beschränkt.

Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) sind Maßnahmen zur Innenentwicklung nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB grundlegend zu unterstützen. Durch die angestrebte innerörtliche Bebauung kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt werden. Der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB wird somit entsprochen.

## Altlasten

Beim baulichen Bestand handelt es sich um die leerstehenden Gebäude eines ehemals dort angesiedelten Tiefbauunternehmens, bestehend aus dem ehemaligen Verwaltungsgebäude an der Vorhelmer Straße und der ehemaligen Werkstatthalle im rückwärtigen / südöstlichen Grundstücksbereich.

Zur Altlastensituation ist aktuell bekannt, dass der nördliche Bereich unproblematisch ist, während im Süden des Plangebietes zwei Tanks (Diesel 3.000 Liter und Benzin 1.000 Liter) gestanden haben. Der Dieseltank wurde bis ca. Mitte der 1960er Jahre und der Benzintank ab 1972 bis ca. 1980 betrieben, die ordnungsgemäß gesäubert und mit Sand verfüllt worden sein sollen. Darüber hinaus ist bekannt, dass in dem südlichen Teilbereich im räumlichen Zusammenhang mit der Werkstatthalle Lkw gewaschen wurden. Das Vorhandensein eines Ölabscheiders kann in diesem Zusammenhang nicht sicher bestätigt werden. In der Werkstatthalle selbst wurden Fahrzeuge gewartet und repariert, wofür eine im südlichen Teil der Halle vorhandene Grube (5 x 1 m Grundfläche bei einer Tiefe von ca. 0,70 m). Da dort früher bspw. auch Ölwechsel durchgeführt wurden, ist auch hier eine Bodenbelastung nicht auszuschließen.

Eine abschließende Bewertung der Altlastensituation ist vor allem aufgrund des noch vorhandenen baulichen Bestandes nur unter erheblichem Aufwand möglich. In den Bebauungsplan soll folgende Festsetzung aufgenommen werden:

*Die auf dem Betriebsgelände festgestellten Bodenverunreinigungen sind im Zuge des Abbruchs der baulichen Anlagen nach vorheriger Abstimmung mit dem Kreis Warendorf und unter Beachtung der boden- und wasserrechtlichen Belange unter gutachterlicher Aufsicht zu sanieren.*

*Der Abriss und Rückbau der oberirdischen und unterirdischen Anlagenteile sowie die Festlegung des Entsorgungsweges hat nach vorheriger Abstimmung mit dem Kreis Warendorf unter gutachterlicher Aufsicht zu erfolgen.*

Die Festsetzung verdeutlicht, dass eine umfassende Problemerkennung und die Ermittlung geeigneter Maßnahmen zur unbedenklichen Umsetzung der Planung im Rahmen der Abriss- und Erschließungsarbeiten erfolgen sollen. Dieses Vorgehen bezieht sich dabei explizit nicht ausschließlich auf die vorstehend benannten / bekannten Anlagen wie z.B. die Tanks, sondern auf alle Funde, die ggf. bei der Umsetzung erst noch entdeckt werden. Die zuvor zitierte textliche Festsetzung bezieht sich dabei konkret auf eine gutachterliche Bewertung der Sachlage in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf als Untere Bodenschutzbehörde. Hierzu werden verbindliche vertragliche Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

## 10.5 Klimaschutz / Energieeffizienz

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 22.07.2011 wurden die Ziele des Klimaschutzes durch eine klimagerechte Stadtentwicklung als Gesetzesgrundlage aufgenommen. Dieses kann mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung erreicht werden.

Bauliche Standards des Erneuerbare-Energien-Gesetzes bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes sind ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

## 11 Erschließungskosten

Die Initiative der Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Vorhabenträger / Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens verbunden sind, vollständig zu tragen.

Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche an der Krügerstraße ist vom Vorhabenträger zu errichten und der Stadt Beckum kosten- und lastenfrei zu übertragen. Die Einzelheiten dazu werden im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Beckum vereinbart. Darüber hinaus sind von der Planung keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen, außer der Verlegung / Anbindung der sog. Hausanschlüsse.

Zwischen der Stadt Beckum und dem Vorhabenträger wurde gem. § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen, der die hierfür erforderlichen vertraglichen Regelungen beinhaltet.

Bielefeld / Beckum, im April 2019

Verfasser:

**Drees & Huesmann**  
**Stadtplaner PartGmbB**

Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld  
Tel. 05205-72980; Fax -22679  
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de  
www.dhp-sennestadt.de

### Anlage1: Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Vorhelmer Straße“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete beabsichtigt, während im Flächennutzungsplan lediglich in einem westlichen Teilbereich Wohnbauflächen dargestellt sind, während der überwiegende Vorhabenbereich als gemischte Bauflächen dargestellt ist.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann nach § 13a (2) Ziffer 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird (im Wesentlichen handelt es sich um eine Anpassung der Darstellung an die faktische Gebietsprägung), soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden und jegliche im Geltungsbereich gelegene Flächen künftig als Wohnbauflächen dargestellt werden.

Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB i.V.m. § 13a (2) Ziffer 2 BauGB kann somit entsprochen werden.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes hat folgende Größenordnung:

Art der Bodennutzung gemäß Flächennutzungsplan	Bisher rd.	Künftig rd.
Wohnbauflächen	0,12 ha	0,42 ha
Gemischte Bauflächen	0,30 ha	---- ha
Gesamt	0,42 ha	0,42 ha

# Flächennutzungsplan der Stadt Beckum Anpassung im Wege der Berichtigung

z.Zt. wirksame Fassung



Darstellung gemäß § 5 (2) BauGB

— Grenze des Anpassungsbereiches

W Wohnbauflächen

MI Gemischte Bauflächen

⊗ Altstandorte

## Anpassungsbereich



Darstellung gemäß § 5 (2) BauGB

— Grenze des Anpassungsbereiches

W Wohnbauflächen

⊗ Altstandorte

0 25 50 75 100 125m  
Maßstab im Original 1 : 2.500 08.06.2018 TJ

**Drees & Huesmann**  
Planer

Drees & Huesmann PartGmbH  
Architekt Stadtplaner  
Vennhofallee 97  
D-33689 Bielefeld  
fon +49 5205 72980  
fax +49 5205 22679  
info@dhp-sennestadt.de  
www.dhp-sennestadt.de

## Anlage2: Artenschutzprotokoll

### Anlage 2 - Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)

#### A.) Antragsteller oder Planungsträger (zusammenfassende Angaben zum Plan/Vorhaben)

<b>Allgemeine Angaben</b>	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Vorhelmer Straße"
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Stadt Beckum
Antragstellung (Datum):	14.06.2018
<p>Auf der Brachfläche eines ehemaligen Tiefbauunternehmens soll ein Seniorenzentrum mit stationären Pflegeplätzen, Kurzzeitpflegeplätzen und betreutem Wohnen entstehen. Für die Umsetzung ist ein Abriss des Gebäudebestandes erforderlich (Verwaltungsgebäude und Werkstatthalte).</p>	
<b>Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)</b>	
Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
Hinweise im Bebauungsplan: Im Zusammenhang mit Abrissarbeiten ist eine fachgutachterliche Gebäudeuntersuchung vorzunehmen. Ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind mit der UNB abzustimmen. Zudem wird ein Zeitfenster zur Gehölzrodung vorgegeben.	
<b>Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände</b> (unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)	
<b>Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:</b> Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.	
Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.	
<b>Stufe III: Ausnahmeverfahren</b>	
<b>Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:</b> 1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein 2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein 3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Darlegung warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.	
<b>Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG</b>	
<b>Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:</b> Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).	
<b>Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:</b> (weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt) Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).	
<b>Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG</b>	
<b>Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:</b> Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.	
Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.	