



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

## Vorlage

zu TOP

2020/0101

öffentlich

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Everkeweg"

#### 1. Beschluss über die Stellungnahmen

#### 2. Satzungsbeschluss

#### Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie

06.10.2020 Beratung

Rat der Stadt Beckum

08.10.2020 Entscheidung

#### Beschlussvorschlag:

#### Sachentscheidung

- 1 Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Everkeweg“ sowie den vorliegenden Stellungnahmen wird wie folgt beschlossen:
  - 1.1 In der Begründung zum Bebauungsplan wird Kapitel 7 „Belange des Verkehrs“ aufgrund der fortgeschriebenen Verkehrsuntersuchung (SHP Ingenieure, Hannover, März 2020) geändert: ~~„Die Verkehrserhebung hat gezeigt, dass die derzeitige Verkehrsbelastung im Everkeweg in der nachmittäglichen Spitzenstunde bei 203 Kfz/h liegt (16:30 bis 17:30 Uhr). Dabei ist die verkehrliche Belastung in südliche Richtung mit 125 Kfz/h etwas höher als in Gegenrichtung (78 Kfz/h). „Die Verkehrserhebungen haben gezeigt, dass die derzeitigen Verkehrsbelastungen im Everkeweg in der morgendlichen Spitzenstunde bei 193 Kfz/h (07:00 bis 08:00 Uhr) und in der nachmittäglichen Spitzenstunde bei 203 Kfz/h liegen (16:30 bis 17:30 Uhr). Dabei sind die verkehrlichen Belastungen jeweils in südliche Richtung etwas höher als in Gegenrichtung.~~  
~~[...] In der nachmittäglichen Spitzenstunde ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 18 Kfz/h zu rechnen. In der morgendlichen Spitzenstunde ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 14 Kfz/h zu rechnen. In der nachmittäglichen Spitzenstunde steigt das zusätzliche Verkehrsaufkommen minimal um 18 Kfz/h.“~~
    - 1.2 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird über die nachfolgenden Stellungnahmen wie folgt entschieden:

### 1.2.1 Stellungnahme „Öffentlichkeit 1“ vom 23.12.2019

Da die Erkenntnisse der Verkehrsuntersuchung durch die Fortschreibung bestätigt werden konnten, wird den Bedenken zur Verkehrssituation auf dem Everkeweg nicht gefolgt. Über die in der offengelegten Verkehrsuntersuchung verwendete Datenbasis hinausgehend, liegen der Stadt Beckum Daten aus einer Verkehrserhebung in der morgendlichen Spitzenstunde vom 22.09.2016 vor. Anhand dieser Daten wurde die Plausibilität der Verkehrsuntersuchung geprüft und eine inhaltliche Fortschreibung des Gutachtens vorgenommen. Dazu wurden zunächst die Verkehrszahlen vom 22.09.2016 mit den bislang verwendeten Verkehrszahlen von SSP Consult, Beratende Ingenieure GmbH (Erhebungsjahr 2006) verglichen, auf die sich die Einwenderinnen und Einwender in ihrer Stellungnahme beziehen. Da der Erhebungszeitraum der Zahlen von SSP Consult, Beratende Ingenieure GmbH bereits 14 Jahre zurückliegt, wurden die Zahlen von der Verkehrserhebung aus dem Jahr 2016 für die Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung verwendet. Diese liegen in einer Größenordnung wie in der nachmittäglichen Spitzenstunde (morgendliche Spitzenstunde: 193 Kfz/h; nachmittägliche Spitzenstunde: 203 Kfz/h). Daher können die Bedenken der Einwenderinnen und Einwender, dass die Verkehrsbelastung im Everkeweg morgens deutlich höher als nachmittags sei, nicht belegt werden. Im Umkehrschluss ist auch nicht davon auszugehen, dass es im morgendlichen Zeitraum zu Problemen hinsichtlich einer leistungsfähigen Abwicklung der Verkehre kommen wird.

### 1.2.2 Stellungnahme „Öffentlichkeit 2“ vom 23.12.2019

Der Anregung, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im südöstlichen Teilbereich zu reduzieren, wird nicht gefolgt. Wenngleich die geplanten Baukörper bauordnungsrechtlich eine 3-Geschossigkeit aufweisen sollen und die 3-Geschossigkeit die bislang für die südlich und östlich angrenzenden Flächen festgesetzte maximale 2-Geschossigkeit übersteigt, sind die geplanten Festsetzungen umfeldverträglich. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sehen für die beiden südlichen Gebäude eine Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 6,55 Meter vor, sodass die Baukörper optisch wie 2-geschossige Gebäude wirken (das zulässige 3. Vollgeschoss ist demnach im Dachraum anzuordnen).

Der Anregung, die Kubatur des Vorhabens und somit die Zahl der Wohneinheiten aus immissionsschutzrechtlicher Hinsicht zu reduzieren, wird nicht gefolgt. Die von Stellplätzen beziehungsweise Tiefgaragen-Zufahrten in Wohnanlagen ausgehenden Geräusch-Immissionen werden allgemein als sozialadäquat eingestuft. Es handelt sich dabei um Emissionen einer unzweifelhaft für ein reines Wohngebiet typischen Nutzung. Gegenstand der Abwägung hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes ist daher, ob bei der geplanten Anordnung der Stellplätze und der Tiefgaragen-Zufahrt weiterhin gesunde Wohnverhältnisse an den benachbarten Wohnhäusern gewahrt bleiben. Die Untersuchungsergebnisse des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens zeigen, dass nach Umsetzung der Vorhabenplanung an allen benachbarten Wohnhäusern tagsüber Beurteilungspegel von  $\leq 45$  dB(A) sowie nachts Beurteilungspegel von  $\leq 40$  dB(A) zu erwarten sind. Die diesbezüglich durchgeführten Schallausbreitungsberechnungen zeigen, dass an den benachbarten Wohnhäusern gesunde Wohnverhältnisse weiterhin gegeben sind. Gesunde Wohnverhältnisse werden folglich auch nach Umsetzung der Vorhabenplanung gegeben sein.

### 1.2.3 Stellungnahme LWL-Archäologie für Westfalen vom 03.12.2019

Die archäologischen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereits enthaltenen Hinweise unter der Rubrik „Bodendenkmäler“ werden zur Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß den Ausführungen des LWL-Archäologie für Westfalen aktualisiert.

### 1.2.4 Stellungnahme Kreis Warendorf, Untere Bodenschutzbehörde vom 17.12.2019

Die Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen. Die Planbegründung wird zur Satzung in Kapitel 10.5 dahingehend ergänzt, dass auch der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf keine Anhaltspunkte für den Verdacht einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung vorliegen.

- 2 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Everkeweg“ wird gemäß §§ 2 und 10 in Verbindung mit § 13a BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wird ebenfalls beschlossen. Mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Everkeweg“ tritt eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 42 „Everkeweg“, soweit diese vom neuen vorhaben Bebauungsplan „Everkeweg“ überlagert wird, außer Kraft.

#### **Kosten/Folgekosten**

Es entstehen Personal- und Sachkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind.

#### **Finanzierung**

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

#### **Begründung:**

##### **Rechtsgrundlagen**

Die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen erfolgen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit nach den Vorschriften des BauGB.

##### **Demografischer Wandel**

Vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung ist die Planung und Erschließung von Wohngebieten erforderlich, um die Wohnraumbedarfe abdecken zu können. Mit der Umsetzung des Bauvorhabens entstehen zusätzliche barrierefreie Wohnungen.

##### **Erläuterungen**

Städtebauliches Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Everkeweg“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich verträgliche Errichtung von 4 Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind 2 Gebäude mit je 8 Wohneinheiten und im südlichen Bereich 2 Gebäude mit je 12 Wohneinheiten vorgesehen. Durch differenzierte Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich die Kubaturen der geplanten Gebäude gegenüber der benachbarten Bestandsbebauung rücksichtsvoll einfügen. Ein wesentlicher Teil der erforderlichen Stellplätze wird in einer Tiefgarage angeordnet, wodurch eine hohe Wohnumfeldqualität im geplanten Quartier gewährleistet werden soll.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB wurden 2 schriftliche Stellungnahmen abgegeben. In einer von 7 Anliegerinnen und Anliegern gezeichneten Stellungnahme werden Bedenken zur Verkehrssituation auf dem Everkeweg geäußert.

Anlässlich der in der Stellungnahme aufgeworfenen Fragen wurde die Plausibilität der Verkehrsuntersuchung geprüft und eine inhaltliche Fortschreibung des Gutachtens vorgenommen. Dazu wurden zunächst die aktuellsten vorliegenden Verkehrszahlen vom 22.09.2016 mit den bislang verwendeten Verkehrszahlen von SSP Consult, Beratende Ingenieure GmbH (Erhebungsjahr 2006) verglichen, auf die sich die Einwenderinnen und Einwender in ihrer Stellungnahme beziehen. Da die Zahlen von SSP Consult, Beratende Ingenieure GmbH bereits 14 Jahre zurückliegen, wurden die Zahlen von der Verkehrserhebung aus dem Jahr 2016 für die Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung verwendet. Diese liegen in einer Größenordnung wie in der nachmittäglichen Spitzenstunde (morgendliche Spitzenstunde: 193 Kfz/h; nachmittägliche Spitzenstunde: 203 Kfz/h). Daher können die Bedenken der Einwenderinnen und Einwender, dass die Verkehrsbelastung im Everkeweg morgens deutlich höher als nachmittags sei, nicht belegt werden. Im Umkehrschluss ist auch nicht davon auszugehen, dass es im morgendlichen Zeitraum zu Problemen hinsichtlich einer leistungsfähigen Abwicklung der Verkehre kommen wird.

In der zweiten eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 BauGB wird angeregt, das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung zu reduzieren. Aus städtebaulicher Sicht der Verwaltung wird der zur Umsetzung vorgesehene Entwurf als umfeldverträglich und gegenüber der benachbarten Bestandsbebauung als rücksichtsvoll erachtet.

Im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 BauGB wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgesehen von den Hinweisen der LWL-Archäologie für Westfalen sowie des Kreises Warendorf, Untere Bodenschutzbehörde, keine abwägungserheblichen Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen in inhaltlicher Zusammenfassung sowie die Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind der Anlage 2 zur Vorlage zu entnehmen.

**Anlage(n):**

- 1 Begründung
- 2 Abwägungstabelle