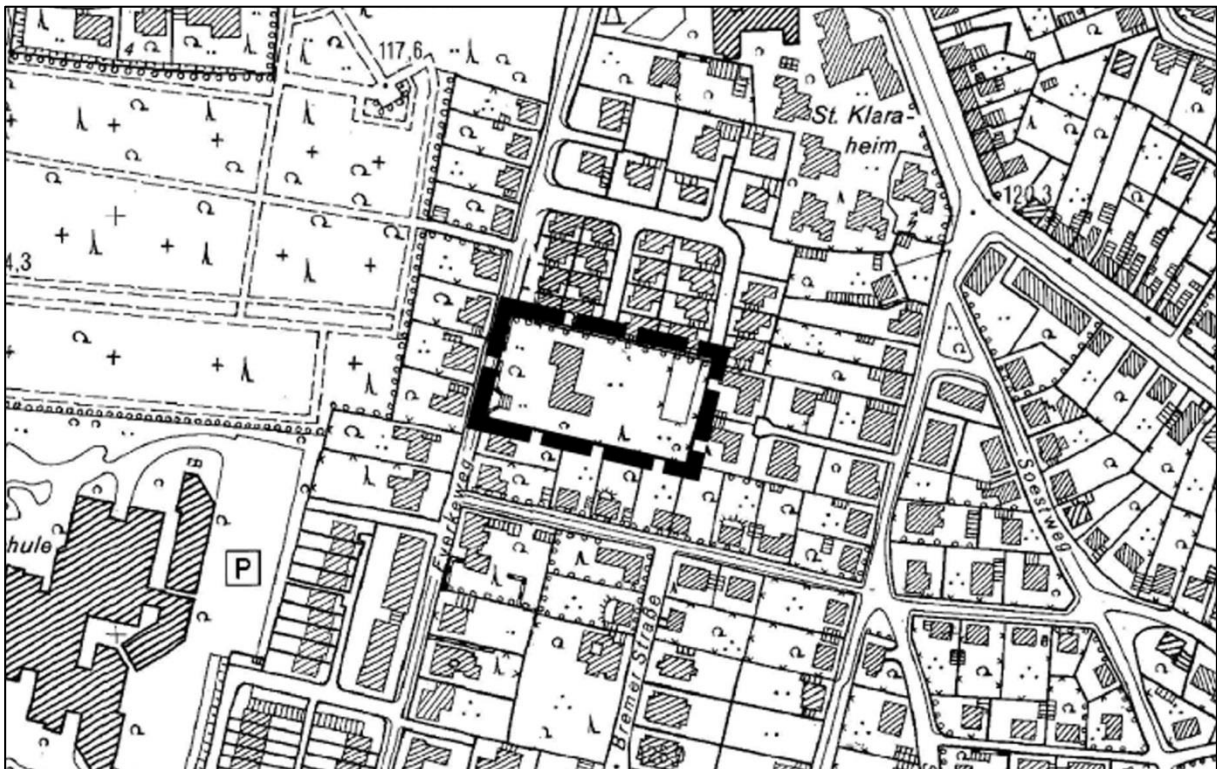




## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Everkeweg“

Plangebiet: Östlich des Everkeweges, zwischen der Augustin-Wibbelt-Straße und der Straße Im Lehmkühlchen



Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2019) - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

## Begründung

Verfahrensstand:

Satzung gemäß § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch

In Verbindung mit § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Verfasser

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH

Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

Telefon 05205-72980; Fax -729822

E-Mail: [info@dhp-sennestadt.de](mailto:info@dhp-sennestadt.de)

18.03.2020

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Verfahren und Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>2</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	7
5.3	Landschaftsplan	7
<b>6</b>	<b>Belange des Städtebaus/Bauplanungsrechtliche Inhalte</b>	<b>7</b>
6.1	Vorhaben- und Erschließungsplanung	7
6.2	Art der baulichen Nutzung	13
6.3	Maß der baulichen Nutzung	14
6.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
6.5	Verkehrsflächen/Zufahrtsverbote/Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	17
6.6	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	17
6.7	Örtliche Bauvorschriften	18
<b>7</b>	<b>Belange des Verkehrs</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>Belange des Denkmalschutzes</b>	<b>21</b>
<b>9</b>	<b>Belange der Ver- und Entsorgung</b>	<b>22</b>
<b>10</b>	<b>Belange der Umwelt</b>	<b>24</b>
10.1	Natur- und Landschaftsschutz	27
10.2	Artenschutz	27
10.3	Immissionsschutz	28
10.4	Bodenschutz/Altlasten	30
10.5	Klimaschutz	31
<b>11</b>	<b>Erschließungskosten</b>	<b>31</b>

## Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Everkeweg“

---

**Plangebiet:** Östlich des Everkeweges, zwischen der Augustin-Wibbelt-Straße und der Straße Im Lehmkühlchen

---

**Verfahrensstand:** Satzung gemäß § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

---

### 1 Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der 0,51 Hektar große räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Süden des Stadtteiles Beckum zwischen Hansaring und Paterweg an der Ostseite des Everkeweges. Es umfasst vollumfänglich das Flurstück 595 in der Flur 35 (Gemarkung Beckum).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Plan selbst gemäß § 9 Absatz 7 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt.

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

Die Vorhabenträgerin hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt, um die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine Nachnutzung des bislang mit einer nicht mehr zeitgemäßen und mittelfristig abgängigen Villa bebauten Baugrundstückes zu erlangen. Gegenstand der Vorhabenplanung ist die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 40 Wohnungen. Die erforderlichen Stellplätze sollen dabei zugunsten der Freiraum- und Wohnumfeldqualität überwiegend in einer Tiefgarage angelegt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nummer 42 „Everkeweg“ innerhalb eines reinen Wohngebietes. Der bestehende Bebauungsplan steht der Umsetzung der Vorhabenplanung dennoch entgegen,

da eine Bebaubarkeit lediglich für den Bereich der, zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits existierenden, Villa bestandsorientiert vorgesehen ist. Damit die Vorhabenplanung an der Stelle umsetzungsfähig ist, ist folglich eine Anpassung des bestehenden Baurechtes erforderlich. Hierzu soll die hier in Rede stehende Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Everkeweg“ erfolgen.

Mit der Bauleitplanung kann eine Nachnutzung des Grundstückes der leerstehenden Villa ermöglicht und damit der Verfestigung eines städtebaulichen Missstandes entgegengewirkt werden. Städtebaulich ist die Aktivierung der Fläche für eine ergänzende Wohnbebauung grundsätzlich sinnvoll. Das Plangebiet verfügt über ein Potenzial für die Innenentwicklung und Nachverdichtung des innerstädtischen Bereiches. Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Absatz 2 BauGB) sind Maßnahmen zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 Absatz 5 BauGB grundlegend zu unterstützen. Durch das Vorhaben kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt 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 Ange-

botsbebauungsplan 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 sogenannten Durchführungsvertrag gemäß § 12 Absatz 1 BauGB zu regeln. Die Vorteile eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen in den genau auf das Vorhaben abgestimmten Festsetzungsmöglichkeiten und der damit verbundenen weitreichenden Möglichkeit der Qualitätssicherung bereits im Prozess der Bauleitplanung. 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 „Everkeweg“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung/Wiedernutzbarmachung von Flächen.
- Die zulässige Grundfläche nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegt unter 20.000 Quadratmeter (Geltungsbereich insgesamt = 0,51 Hektar = rund 5.100 Quadratmeter).
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es liegt keine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 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 beziehungsweise 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.

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 gemäß § 9 Absatz 8 BauGB beigefügt. Darüber hinaus sind dem Bebauungsplan beigefügt:

- Schalltechnisches Gutachten (Akus GmbH, Bielefeld, August 2019)
- Gutachterliche Bewertung zu Lichtimmissionen (Akus GmbH, Bielefeld, August 2019)
- Verkehrsuntersuchung (SHP Ingenieure, Hannover, März 2020)
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Büro Stelzig, Soest, Oktober 2018)
- Prüfung der Umweltbelange (Büro Stelzig, Soest, August 2019)

Im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss das gesamte ‚Regelungspaket‘ (Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen verbindlichen Festsetzungen einerseits und ergänzenden Regelungen im Durch-

führungsvertrag andererseits) vorliegen und zum Gegenstand der Abwägung des Rates der Stadt Beckum gemacht werden.

#### 4 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtteiles Beckum in einem wohnbaulich dominierten städtebaulichen Umfeld. Im Plangebiet selbst ist die Villa als Bestandsgebäude vorhanden. Der ehemals vorhandene Bewuchs wurde bereits vor dem Planverfahren nahezu vollumfänglich entfernt.

Der Bereich nördlich des Plangebietes ist an der Straße Im Lehmkühlchen mit eingeschossigen Kettenhäusern/Gartenhofhäusern bebaut. Südlich und westlich grenzen wohngenutzte Grundstücke an, die mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut sind, die sich entlang des Everkeweges, der Augustin-Wibbelt-Straße sowie der Stichstraße des Stauverweges orientieren. Im Osten wird das Plangebiet von dem Everkeweg begrenzt, der auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind ebenfalls 1,5-geschossige Gebäude in traufständiger Ausrichtung zum Everkeweg vorhanden.

Bauplanungsrechtlich ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bestandteil des seit 1976 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nummer 42 „Everkeweg“. Dieser setzt das Plangebiet, wie auch die angrenzenden Flächen, als reines Wohngebiet fest, in dem ein- bis zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise zulässig sind. Eingeschossigen Gebäude wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4, eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,5 und eine Dachneigung von maximal 55° vorgegeben. Für zweigeschossige Gebäude gelten eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8 und eine Dachneigung von maximal 30°. Die Festsetzungen für die südlich und östlich angrenzenden Bereiche sowie die Bereiche in Gegenlage am Everkeweg sind identisch, während im nördlichen Bereich für die dortigen Kettenhäuser/Gartenhofhäuser eine Grundflächenzahl und eine Geschossflächenzahl von jeweils 0,6 und eine

maximal eingeschossige Bebauung mit einer Dachneigung von 30° vorgegeben ist. Für diesen Bereich ist zudem keine offene, sondern eine besondere Bauweise festgesetzt, die an mindestens einer und maximal zwei Seiten eine Grenzbebauung vorgibt, um die Gestalt der Kettenhäuser/Gartenhofhäuser zu ermöglichen.

## 5 Planerische Randbedingungen

### 5.1 Ziele der Raumordnung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Absatz 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 Absatz 4 BauGB.

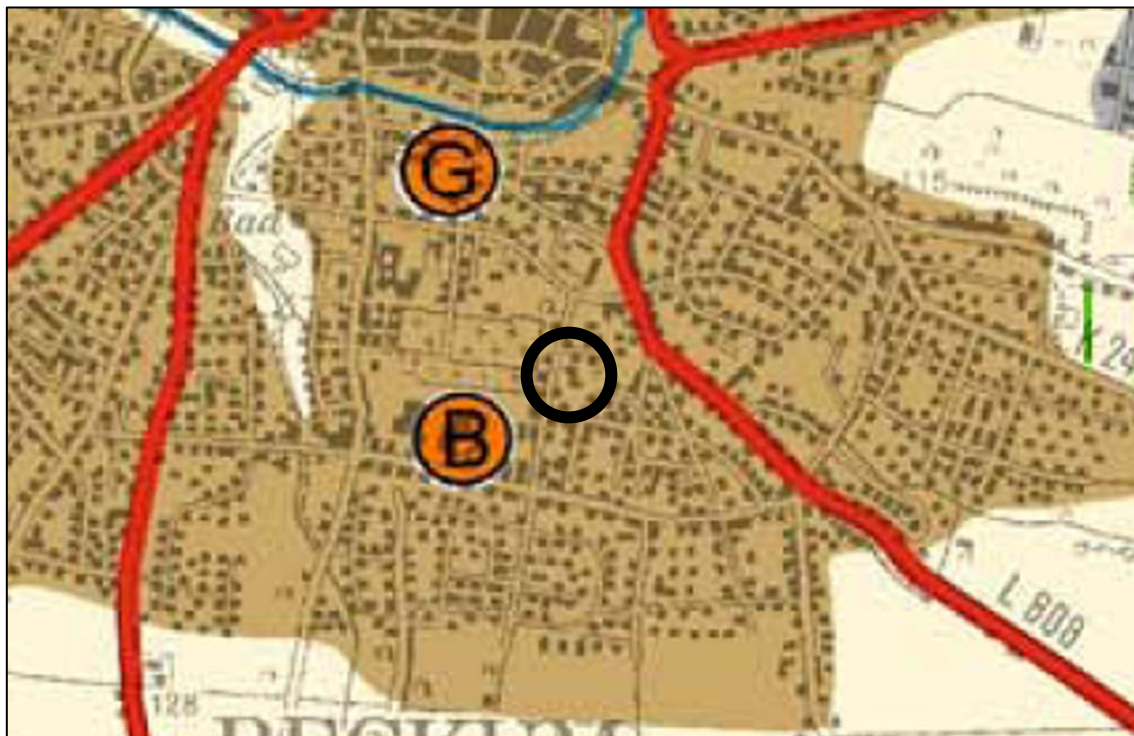


Abbildung 1: Regionalplan Münsterland - Ausschnitt ohne Maßstab



## 5.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Beckum (Stand Januar 2019) stellt das Plangebiet und die umgebenden Flächen gemäß der bisherigen/aktuellen Nutzung als Wohnbauflächen dar. Das Vorhaben entspricht somit dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB.

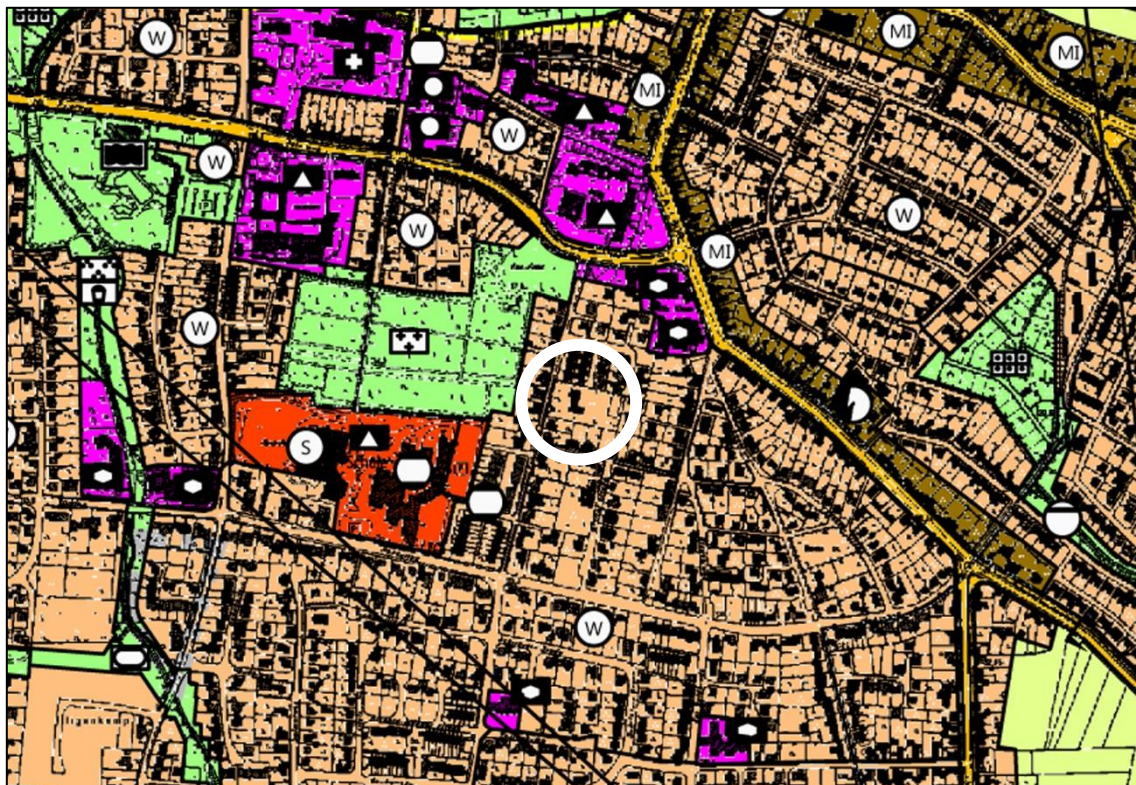


Abbildung 2: Flächennutzungsplan (01/2019) - Ausschnitt ohne Maßstab

## 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 Vorhaben- und Erschließungsplanung

Gegenstand der **Vorhaben**planung ist die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 40 Wohnungen. Die grundlegende Struktur des Vorhabens

wird durch die geplante Erschließung in Verbindung mit dem langgezogenen Grundstückszuschnitt Ost-West-ausgerichtet vorgegeben. Hieraus ergibt sich, dass je zwei Gebäude sich entlang der Nord- beziehungsweise der Südseite des Baugrundstückes orientieren. Die vier Baukörper sollen optisch in jeweils zwei Hauptbaukörper gegliedert werden, die mittig über ein Treppenhaus miteinander verbunden werden. Dies greift die Struktur der nördlich angrenzenden Nachbarbebauung im Kettenhausstil auf und führt die städtebauliche Körnung in das Plangebiet fort. Durch die Gliederung der Baukörper werden für das städtebauliche Umfeld atypisch lange Gebäudefluchten vermieden und damit ein attraktiverer Freiraum im Quartier geschaffen.



**Abbildung 3: Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers (Architekten Spiekermann)**

Auch hinsichtlich der Vertikalität der geplanten Bebauung und der Grenzabstände soll die geplante Bebauung rücksichtsvoll in das städtebauliche Umfeld integriert werden. Die beiden nördlichen Gebäude sollen jeweils acht Wohnungen und die beiden südlichen Gebäude jeweils zwölf Wohnungen beinhalten. Dies ermöglicht auch in der Höhenentwicklung unterschiedliche Ausprägungen und

eine Vermittlung zwischen der geplanten Bebauung und dem Umfeld, die sich sowohl in den geplanten Trauf- als auch den Firsthöhen ausdrückt. Die Traufhöhen der nördlichen Gebäude variieren aus diesem Grund an der Nord- beziehungsweise Südseite der einzelnen Gebäude. Die Traufhöhen der nördlich gelegenen Kettenhäuser sollen aufgegriffen werden und die Gebäude nördlichen Gebäude an deren Nordseite demnach optisch eingeschossig wirken. Zur Grundstücksmitte soll die Traufhöhe auf eine Zweigeschossigkeit ansteigen und über den Rest des Plangebietes auf dem Niveau beibehalten werden. Analog zu den Traufhöhen wurden auch die Firsthöhen an der Nachbarbebauung orientiert. Der First der südlichen Mehrfamilienhäuser liegt leicht oberhalb der Firsthöhe der südlichen Nachbarbebauung. Die Firsthöhen der nördlichen Gebäude schaffen einen vermittelnden Übergang zu den Firsthöhen der nördlich gelegenen Kettenhausbebauung. Die beiden nachstehenden Abbildungen 4 und 5 geben einen Überblick über die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung in Relation zur nördlich und südlich benachbarten Bebauung. Den darauffolgenden Abbildungen 6 und 7 sind Ansichten der geplanten Gebäude zu entnehmen, die Bestandteil der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden.



Abbildung 4: Traufhöhen relativ zum städtebaulichen Umfeld (Architekten Spiekermann)

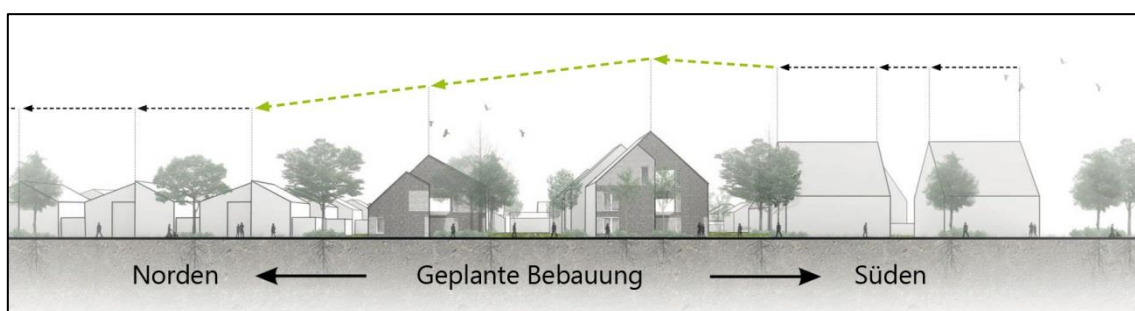


Abbildung 5: Firsthöhen relativ zum städtebaulichen Umfeld (Architekten Spiekermann)



Abbildung 6: Ansichten Gebäudetyp „8 Wohneinheiten“ (Architekten Spiekermann)



**Abbildung 7: Ansichten Gebäudetyp „12 Wohneinheiten“ (Architekten Spiekermann)**

Auch für die geplanten Grenzabstände gilt, dass diese Rücksicht auf die benachbarte Bebauung nehmen. Dies drückt sich zugunsten einer nachbarlichen Verträglichkeit in überwiegend deutlich über den bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabständen geplanten Abständen der Baukörper zu den Grundstücksgrenzen aus.

Die äußere **Erschließung** für den motorisierten Verkehr ist an der Westseite des Grundstückes über eine private Erschließung vom Everkeweg aus vorgesehen. Diese führt geradlinig in östliche Richtung in das Plangebiet und dient zur Erschließung der sowohl oberirdisch als auch unterirdisch geplanten Stellplätze. Etwa mittig auf dem Grundstück ist eine T-förmige Wendemöglichkeit vorgesehen, die zudem die zwischen den südlich geplanten Gebäuden geplanten oberirdischen Stellplätze erschließt. Insgesamt sollen 57 Stellplätze angelegt werden, 26 oberirdisch entlang der Erschließungsachse und der zentralen südlichen Stellplatzfläche sowie 31 in der im westlichen Gebäudeteil unter den beiden westlichen Gebäuden zusammenhängend geplanten Tiefgarage. Die bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplatzanzahl von einem Stellplatz je Wohnung wird damit deutlich überschritten und ein Stellplatzschlüssel von annähernd 1,5 Stellplätzen je Wohnung erreicht.

Für Fußgänger soll ein Auslass in nördliche Richtung an die Straße im Lehmkühlchen angelegt werden, um eine fußläufige Vernetzung zu gewährleisten und nicht zuletzt auch den rund 120 Meter nordöstlich gelegenen Spielplatz anzubinden.

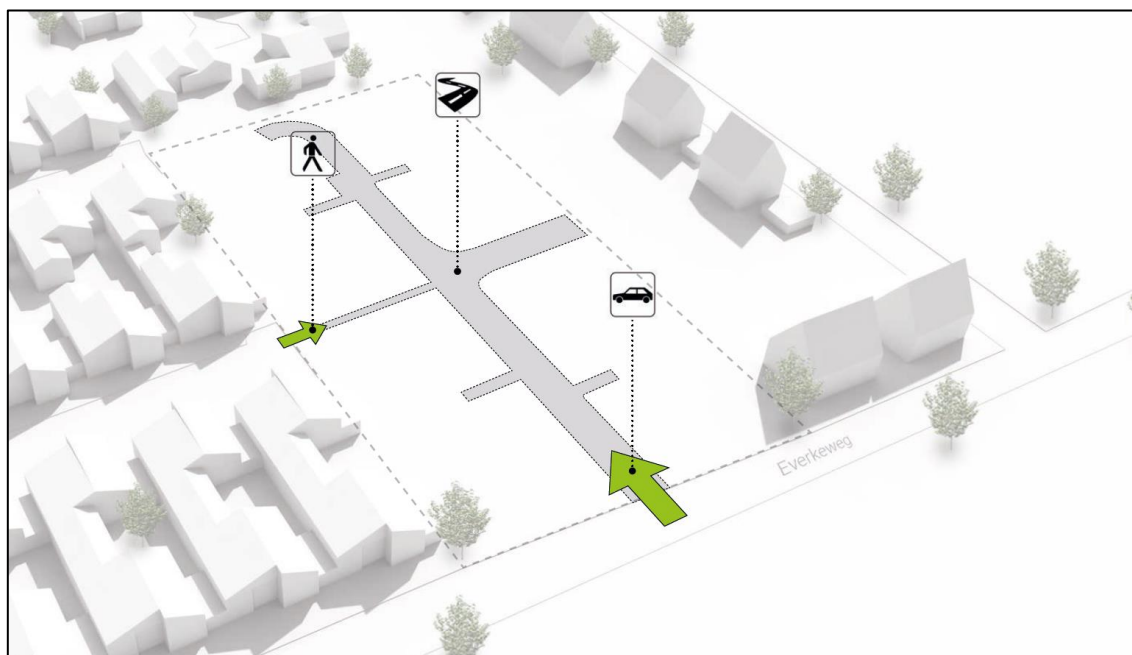


Abbildung 8: Schematische Darstellung der geplanten Erschließung (Architekten Spiekermann)

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

## 6.2 Art der baulichen Nutzung

Die Vorhabenplanung sieht ausschließlich wohngenutzte Gebäude vor. Dies entspricht der ohnehin in dem Planbereich rechtskräftig vorhandenen Festsetzung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO. Als Baugebietstyp soll daher in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch künftig ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO zur Anwendung kommen. Reine Wohngebiete dienen nach Baunutzungsverordnung dem Wohnen und sind daher vor dem Hintergrund der Vorhabenplanung, der vorhandenen Gebietsprägung und der bislang rechtskräftigen Festsetzung in dem Bebauungsplan Nummer 42 „Everkeweg“ der geeignete Baugebietstyp.

In dem reinen Wohngebiet sind gemäß § 3 (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude und
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 12 Absatz 3a in Verbindung mit § 9 (2) BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 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 von 0,4 festgesetzt werden. Dies entspricht der Vorhabenplanung ebenso wie den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für reine Wohngebiete und den bislang rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nummer 42 „Everkeweg“ für das Plangebiet und weite Teile des städtebaulichen Umfeldes. Lediglich für die besondere Bauweise der nördlich angrenzenden Kettenhäuser/Gartenhofhäuser ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eine höhere Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt worden.

Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO soll eine Überschreitung bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,7 zulässig sein. Diese Möglichkeit zur Überschreitung auf bis zu 0,7 soll eingeräumt werden, um auf dem zu allen Seiten begrenzten Baugrundstück eine ausreichende Stellplatzanzahl (rund 1,5 Stellplätze pro Wohnung) bereitstellen zu können und so einen auf das Umfeld wirkenden Parkdruck vermeiden zu können. Um die Erhöhung der planungsrechtlich üblichen 50-Prozent-Regel für die Überschreitung der Grundflächenzahl zu kompensieren, wird einerseits das Oberflächenmaterial oberirdischer Stellplätze auf eine wasserdurchlässige Decke begrenzt und die Möglichkeit zur Grundstückseinfriedung zum Everkeweg auf die Zulässigkeit ausschließlich gepflanzter/lebender Hecken und Sträucher beschränkt.

#### **Geschossflächenzahl GFZ**

Die Geschossflächenzahl GFZ drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstücks aus. Vor dem Hintergrund der



Vorhabenplanung und der maximalen Grundflächenzahl von 0,4 wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 für die zweigeschossigen Gebäude im Norden und eine Geschossflächenzahl von 1,2 für die beiden dreigeschossigen Gebäude im Süden festgesetzt. Die in § 17 BauNVO vorgegebene Obergrenze für die Festsetzung einer Geschossflächenzahl in reinen Wohngebieten (maximal 1,2) wird damit eingehalten.

### **Gebäudehöhen und Zahl der Vollgeschosse**

Die vertikale Ausdehnung baulicher Anlagen wird über die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen sowie der maximalen Zahl der Vollgeschosse gesteuert. Hierbei ist zwischen den nördlichen und südlichen Gebäuden zu differenzieren, da diese wie in Kapitel 6.1 beschrieben mit Bezug zum städtebaulichen Umfeld unterschiedliche Höhenentwicklungen aufweisen (siehe Abbildungen 4 und 5). Für die beiden nördlichen Gebäude gilt an der Nordseite eine maximale Traufhöhe von 3,70 Meter und an der Südseite von maximal 6,20 Meter. Die maximale Firsthöhe für die beiden nördlichen Gebäude beträgt 10,00 Meter. Für die beiden südlichen Gebäude sind geringfügig höhere Traufhöhen von maximal 6,55 Meter und maximale Firsthöhen von 12,55 Meter geplant.

Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse wird ebenfalls zwischen den beiden nördlichen und den beiden südlichen Gebäuden differenziert. Die beiden nördlichen Gebäude sind zweigeschossig und die beiden südlichen Gebäude dreigeschossig geplant. Die Dreigeschossigkeit der beiden südlichen Gebäude übersteigt damit die bislang für den Planbereich selbst und das Umfeld rechtskräftigen Festsetzungen. Die Dreigeschossigkeit wird an der Stelle jedoch als umfeldverträglich erachtet, da die Traufhöhe auf maximal 6,55 Meter beschränkt wird und die Gebäude somit grundsätzlich optisch zweigeschossig wirken, weil das dritte Vollgeschoss im ausgebauten Dachraum angeordnet wird.

Als untere Bezugspunkte gemäß § 18 Absatz 1 BauNVO wird nicht zwischen den nördlichen und südlichen Gebäuden differenziert, sondern zwischen den beiden östlichen und den beiden westlichen Gebäuden. Der Grund hierfür ist die nach Osten leicht ansteigende Geländeoberfläche. Als unterer Bezugspunkt für die beiden westlichen Baufenster gilt eine Höhe von 119,50 Meter über Normalhöhennull und für die beiden östlichen Baufenster von 120,10 Meter über Normalhöhennull. Diese Höhen entsprechen jeweils in etwa der geplanten Höhenlage des Erdgeschossfußbodens des jeweiligen Gebäudes. In dem Bebauungsplan werden eingemessene Geländehöhen angegeben, um die festgesetzten Bezugspunkte vergleichend einordnen zu können.

#### **6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die vier in der Vorhabenplanung projektierten Gebäude sind in offener Bauweise als Einzelhäuser geplant, also mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Gebäudelänge von weniger als 50 Metern. Entsprechend wird die Festsetzung einer offenen Bauweise gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO getroffen, die damit sowohl der Vorhabenplanung als auch der bislang rechtskräftigen Festsetzung für den Planbereich entspricht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO über die Festsetzung von Baugrenzen definiert, die sich an der Vorhabenplanung orientieren, um die geplante bauliche Struktur über die Festsetzungen zu sichern. Die festgesetzten Baugrenzen werden relativ eng um die Baukörper gefasst. Damit über die Baugrenzen hinausgehend Balkone und Terrassen genehmigungsfähig sind, wird über eine textliche Festsetzung klargestellt, dass die festgesetzten Baugrenzen für Balkone (um maximal 2,00 Meter) und Terrassen (um maximal 3,00 Meter) überschritten werden dürfen.

Die geplante Tiefgarage sowie die Tiefgaragenzufahrt liegen teilweise 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.

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

Die Festsetzung von Verkehrsflächen ist nicht erforderlich, da die Erschließung ausschließlich privatrechtlich erfolgen soll und eine verkehrliche Anbindung an den Everkeweg sichergestellt ist. Um planungsrechtlich sicherzustellen, dass der es lediglich den einen geplanten äußeren Erschließungspunkt für den motorisierten Verkehr geben kann, wird der Bereich entlang der Straßenbegrenzungslinie des Everkeweges als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und für die geplante Zufahrt ein entsprechender Einfahrtbereich festgesetzt.

Die geplanten Erschließungsflächen werden ausschließlich innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des reinen Wohngebietes liegen. Für den Fall einer theoretisch denkbaren Ausparzellierung einzelner Baugrundstücke werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen festgesetzt. Auf dieser Grundlage können bspw. auch für die Entsorgungsunternehmen Haftungsfreistellungen für die Befahrung der privaten Flächen mit Müllfahrzeugen zur Abfallabholung erklärt werden.

## 6.6 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Wie bereits in Kapitel 6.1 beschrieben, sieht die Vorhabenplanung sowohl oberirdische Stellplätze als auch die Anlage einer Tiefgarage vor. Die geplante Tiefgarage liegt dabei nicht vollständig innerhalb der festgesetzten Baufenster, da sie zusammenhängend unter den beiden östlichen Baukörpern entstehen soll. Um dies planungsrechtlich zu berücksichtigen, wird per textlicher Festsetzung geregelt, dass Gebäudeteile und bauliche/technische Anlagen zur Errichtung und Erschließung der Tiefgarage (zum Beispiel Tiefgarage, Zufahrtsrampe) auch inner-

halb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen. Die Lage der Tiefgarage wird über die Festsetzung einer „TGa“-Fläche zeichnerisch vorgegeben.

Die Lage der oberirdischen Stellplätze wird über die Festsetzung von Flächen für Stellplätze („St“) geregelt. Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist ausschließlich innerhalb der festgesetzten „St“-Flächen zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind unzulässig. Hiermit kann zugunsten der Freiraumqualität gesteuert werden, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen weitgehend von Stellplätzen freigehalten werden.

In der Vorhabenplanung sind gebäudebezogen vier Standorte für Müllboxen an den jeweiligen Hauseingängen vorgesehen. Hierzu werden analog zum Vorgehen zur Zulässigkeit der Stellplätze spezifische Flächen festgesetzt, in denen diese Anlagen zulässig sind („Na“).

Sowohl die Stellplätze als auch die Nebenanlagen werden damit ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im inneren Bereich entlang der geplanten Erschließungsachse zulässig sein. Lediglich im Süden ist hierfür auch der Bereich zwischen dem östlichen und dem westlichen Gebäude vorgesehen, da diese Fläche ohnehin als Wendemöglichkeit T-förmig erschlossen werden muss.

## 6.7 Örtliche Bauvorschriften

Eine detaillierte Vorgabe örtlicher Bauvorschriften zur gestalterischen Qualitätssicherung erfolgt über die auf dem Bebauungsplan dargestellten Ansichten, die Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind. Die nachstehende Abbildung gibt darüberhinausgehend einen Eindruck der geplanten Materialwahl. Für die Dächer sieht die Vorhabenplanung eine anthrazitfarbene Eindeckung vor (siehe Abbildung 9 oben links). Die Fassaden sollen grundsätzlich verklinkert errichtet werden. Dabei sollen sowohl die Fensterbänder, die jeweils zentralen Er-

schließungsbauteile und Teile der Giebelflächen durch eine hellere Farbwahl abgesetzt werden und zu einer strukturierten gestalterischen Wahrnehmung beitragen (siehe Abbildung 9, oben rechts und unten links). Die Gauben und Balkonverkleidungen sollen durch helle Platten von den übrigen Farben und Materialien abgesetzt werden (siehe Abbildung 9, unten rechts).



**Abbildung 9: Materialauswahl (Architekten Spiekermann)**

Hinsichtlich der Baukörper bedarf die Sicherung der Hauptfirstrichtung in Ost-West-Richtung einer zwingenden Vorgabe, da hierdurch die niedrige Traufhöhe zur nördlichen Grundstücksgrenze und dem dort vorhandenen, relativ niedrigen baulichen Bestand verbindlich gesichert werden kann. Zudem bietet die Ost-West-Ausrichtung des Firstes energetische Vorteile. Lediglich für die in allen vier Gebäuden jeweils zentral geplanten Erschließungskernen/Treppenhäusern wird das Flachdach als zulässige Dachform ermöglicht.

Als örtliche Bauvorschrift soll die Zulässigkeit von Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie des Everkeweges in der Höhe auf maximal 1,00 Meter begrenzt werden. Diese Festsetzung wird aufgrund des Erscheinungsbildes des Straßenraumes im Verlauf des Everkeweges getroffen, das überwiegend begrün-

te Vorgärten vorweist. Um eine abschottende Wirkung einer Grundstückseinfriedung zu vermeiden, wird die Höhenbegrenzung verbindlich vorgegeben, die an die Höhe der auf der Grundstücksgrenze bislang vorhandenen Mauer angelehnt wird. Einfriedungen sollen künftig ausschließlich als lebende Hecken mit Strauchpflanzungen zulässig sein, Zäune dürfen lediglich darin integriert errichtet werden.

## 7 Belange des Verkehrs

Die verkehrliche Anbindung der geplanten Wohngebäude ist im Westen des Plangebietes an den Everkeweg vorgesehen. Da die Vorhabenplanung eine wesentliche Nutzungsintensivierung innerhalb des Plangebietes beabsichtigt, wurde die geplante Anbindung der Vorhabenplanung an den Everkeweg fachgutachterlich bewertet (SHP Ingenieure, Hannover, März 2020).

Gegenstand der Untersuchung ist eine Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen infolge der Vorhabenplanung. Hierzu wurde die bisherige Verkehrssituation untersucht, der vorhabenbedingte Neuverkehr prognostiziert und die Leistungsfähigkeit der Anbindung an den Everkeweg ermittelt.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Die Verkehrserhebungen haben gezeigt, dass die derzeitigen Verkehrsbelastungen im Everkeweg in der morgendlichen Spitzenstunde bei 193 Kfz pro Stunde (07:00 bis 08:00 Uhr) und in der nachmittäglichen Spitzenstunde bei 203 Kfz pro Stunde liegen (16:30 bis 17:30 Uhr). Dabei sind die verkehrlichen Belastungen jeweils in südliche Richtung etwas höher als in Gegenrichtung.

Auf Grund der Wohnbebauung ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 175 Kfz-Fahrten pro 24 Stunden zu rechnen, die sich zur Hälfte im Quell- und zur Hälfte im Zielverkehr wiederfinden. Diese wiederum verteilen sich in nördliche sowie südliche Richtung des Everkewegs, so dass der zusätzliche Ver-

kehr für die umliegenden Knotenpunkte vermutlich kaum merklich sein wird. In der morgendlichen Spitzenstunde ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 14 Kfz pro Stunde zu rechnen. In der nachmittäglichen Spitzenstunde steigt das zusätzliche Verkehrsaufkommen minimal auf 18 Kfz pro Stunde.

Die Bewertung der Verkehrsqualitäten nach dem HBS 2015 [Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Ausgabe 2015] unterstützt diese Annahme. Die Ergebnisse zeigen, dass das zu erwartende Verkehrsaufkommen am neuen Knotenpunkt Everkeweg/Erschließungsstraße verkehrlich problemlos abzuwickeln ist. In der nachmittäglichen Spitzenstunde werden in allen Zufahrten die Verkehrsqualitätsstufe A erreicht. Da die maximalen Rückstaulängen lediglich 6 Meter aufweisen, ist darüber hinaus nicht damit zu rechnen, dass die verkehrliche Abwicklung an den naheliegenden Knotenpunkten beeinträchtigt wird.

Die Situation im Fuß- und Radverkehr wird schon durch die Einrichtung der Tempo-30-Zone unterstützt. Gute Sichtverhältnisse am Knotenpunkt sowie die bevorrechtigende Gehwegüberfahrt lassen eine verkehrssichere Situation auch für die schwächeren Verkehrsteilnehmer erwarten.“

(Verkehrsuntersuchung, SHP Ingenieure, Hannover, März 2020: 12)

## **8 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen) eine Überprüfung der bestehenden Villa hinsichtlich ihrer Denkmaleigenschaften angestoßen. In Verbindung mit einer vorläufigen Unterschutzstellung des Gebäudes gemäß § 4 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) – Dringlichkeitsentscheidung vom 19.12.2019 – wurde der Denkmalwert durch den Landschaftsverband Westfalen-Lippe und der unteren Denkmalbehörde der Stadt Beckum geprüft. Mit Schreiben vom 17.02.2020 teilt

der Landschaftsverband Westfalen-Lippe mit, dass sich eine Denkmaleigenschaft im Sinne des § 2 DSchG NRW nicht hinreichend begründen lässt. Die vorläufige Unterschutzstellung wurde entsprechend mit Beschluss vom 27.02.2020 wieder aufgehoben. Die Belange des Denkmalschutzes stehen einer Umsetzung der Vorhabenplanung folglich nicht entgegen.

Ein Vorkommen von Bodendenkmälern ist nicht bekannt. Spezielle Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind daher nicht erforderlich. Da bei Erdarbeiten aber dennoch bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien aus der Oberkreide (Campanium, Beckum-Schichten) zum Vorschein kommen können, werden Hinweise zum Vorgehen im Falle kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

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

### **Trink- und Löschwasserversorgung**

Das Plangebiet ist über die Trinkwasserleitung entlang des Everkeweges bereits an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Über die Verlegung der erforderlichen Hausanschlussleitungen kann das Plangebiet auch weiterhin an das öffentliche Versorgungsnetz angebunden werden.

Die Löschwasserversorgung soll über das öffentliche Trinkwassernetz erfolgen. Der Mindestlöschbedarf richtet sich nach der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsfahr. Durch die Vorhabenplanung ergibt sich für die Vorhabenplanung nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. im Mittel ein Anspruch auf Vorhaltung von 96 Kubikmeter pro Stunde für die Dauer von zwei Stunden. Nach Auskunft der Wasserversorgung Beckum GmbH kann diese Löschwassermenge über das Trinkwassernetz bereitgestellt 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 Verkehrsfläche des Everkeweges verläuft ein Mischwasserkanal mit entsprechender Aufnahmekapazität.

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz 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 Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) ergänzt beziehungsweise konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz und bezieht diesen dabei auf Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Der anstehende Boden (Braunerde) ist für eine Versickerung nicht (Bodenkarte BK50, Land Nordrhein-Westfalen) beziehungsweise nur gering (Prüfung der Umweltbelang, Büro Stelzig, Soest, August 2019) für eine Versickerung geeignet.

Das Ingenieurbüro Greiwe und Helfmeier (Oelde) wurde mit der Erstellung einer Entwässerungskonzeption für die Vorhabenplanung beauftragt, die mit Stand von Juli 2019 als Vorplanung vorliegt. Zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist vor der Einleitung in die Mischwasserkanalisation im Everkeweg innerhalb der geplanten Zufahrt die Anlage eines Rückhaltekanals und einem auf 30,9 Liter pro Sekunde gedrosseltem Abfluss vorgesehen.

Unter Beachtung dieser Entwässerungskonzeption ist die vorhandene technische Infrastruktur im Everkeweg in der Lage, das anfallende Niederschlagswasser abzuleiten.

### **Überflutungs- und Rückstauschutz**

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der jeweilige Grundstückseigentümer beziehungsweise Nutzer gemäß der DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen. Ein Überflutungsnachweis des einzelnen Grundstücks mit der Angabe der Überflutungsfläche ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer beziehungsweise Nutzer gemäß der DIN 1986 Teil 100 zu führen.

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt hat sich jeder Grundstückseigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalnetz durch den Einbau einer funktionstüchtigen Rückstausicherung zu schützen.

### **Elektrizitäts- und Gasversorgung**

Die Stromversorgung ist bereits in der Bestandssituation sichergestellt. Über die Verlegung neuer Hausanschlüsse kann die Stromversorgung auch für die Vorhabenplanung sichergestellt werden.

### **Abfallbeseitigung**

Das Plangebiet kann auch weiterhin an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Erschließungsachse ist mit der zentral daran geplanten Wendemöglichkeit für eine Befahrbarkeit von Müllfahrzeugen geeignet.

## **10 Belange der Umwelt**

Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (siehe Kapitel 3). Mit der Anwendung

des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 Absatz 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. Hierzu wurde vom Büro Stelzig (Soest) eine „Prüfung der Umweltbelange“ (August 2019) durchgeführt und darin die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der Vorhabenplanung auf die Umweltschutzgüter bewertet:

„Es kommt zu keinen oder nur geringfügigen Konflikten, welche jedoch durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gelöst werden können. Aufgrund der innerstädtischen Lage, der Vorbelastung und der bereits in den Fachplanungen vorgesehenen Nutzung als Wohnbaugebiet, wird den städtebaulichen Belangen vorrangig Rechnung getragen.

Für einige Schutzgüter und Umweltbelange sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Wasser, Boden, Kultur und Sachgüter.“

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Die Belange des Artenschutzes wurden in einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung speziell untersucht. Um eine inhaltliche Doppelung zu vermeiden, wird bezüglich der für dieses Schutzgut erforderlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auf das Kapitel 10.2 verwiesen.

### **Schutzgut Boden**

Die Vorhabenplanung führt anlagebedingt zu einer dauerhaften Inanspruchnahme von bislang teilweise unversiegeltem Boden. Die natürlichen

Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen komplett verloren. Bei dem anstehenden Boden handelt es sich um eine Braunerde, einen tiefgründigen Sand- oder Schuttboden mit hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte. Aufgrund der innerstädtischen Lage, der bereits vorhandenen Bebauung und der Nutzung als Ziergarten ist der Boden jedoch bereits vorbelastet. Betriebsbedingt sind geringfügig höhere Einträge (zum Beispiel Salz, Reifenabrieb, Müll) denkbar. Als mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Boden werden in der „Prüfung der Umweltbelange“ Maßnahmen wie die Beachtung der DIN 19371 (Verwertung von Bodenmaterial), eine fachgerechte Bauausführung, die geeignete Lagerung und Verwendung von Mutterboden beziehungsweise die fachgerechte Entsorgung bei Verunreinigungen sowie von Abwasser und Hausmüll genannt. Diese Maßnahmen sind auf Ebene der Bauleitplanung nicht festsetzungsrelevant, da sie sich an die ordnungsgemäße Durchführung von Erd- und Bauarbeiten und damit an die bauausführenden Firmen sowie eine ordnungsgemäße Wohnnutzung und damit die künftigen Bewohner des Baugebietes richten.

### **Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung**

Um unnötige Lichtimmissionen zum angrenzenden Wohngebiet zu vermeiden, sollen die Beleuchtungseinrichtungen um die Wohnhäuser zweckdienlich gehalten werden. Das bedeutet, dass Beleuchtung nur dort eingesetzt wird, wo sie benötigt wird und nicht länger als notwendig. Zur Betrachtung des Belanges von Lichtemissionen wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme eingeholt und daraus resultierend eine mindestens 1,50 Meter hohe Grundstückseinfriedung an den zentral am südlichen Plangebietsrand geplanten Stellplätzen festgesetzt. Hierzu wird auf das Kapitel 10.3 verwiesen.

Eine bestehende Gefährdungslage durch eine Kampfmittelbeeinflussung des Plangebietes ist nicht bekannt. Unter Beachtung eines allgemeinen Hinweises auf das Vorgehen im Falle auftretender Anzeichen einer Kontamination oder dem Fund verdächtiger Gegenstände wird die Stadt Beckum ihrer Hinweispflicht gerecht.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollte es im Zusammenhang mit Bau- und Erschließungsarbeiten dennoch zu aktuell nicht absehbaren Funden kommen, sind die Stadt Beckum als Untere Denkmalbehörde und der Landschaftsverband Westfalen-Lippe unverzüglich zu informieren. Der Bebauungsplan wird um einen entsprechenden allgemeinen Hinweis ergänzt.

## **10.1 Natur- und Landschaftsschutz**

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 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 in Verbindung mit Bundesnaturschutzgesetz (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 Absatz 1 BNatSchG, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden. Dies wurde fachgutachterlich im

Rahmen der „Artenschutzrechtlichen Vorprüfung“ (Büro Stelzig, Soest, Oktober 2018) durchgeführt. Diese kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn die nachstehenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden:

- Die Baufeldräumung ist zum Schutz von europäischen Vogelarten während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli unzulässig.
- Vom 01. März bis zum 30. September sind Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällung unter Einbeziehung eines Experten zulässig.
- Etwaige Dacharbeiten müssen in den Wintermonaten zwischen Anfang November und Ende Februar erfolgen, um eine Tötung von Fledermäusen zu vermeiden.

Insgesamt ergibt sich, dass unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt werden und eine erhebliche Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien beziehungsweise deren Lebensstätten durch das Vorhaben ausgeschlossen werden kann.

Die vorstehend aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. 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

Für eine Bewertung der Belange des Immissionsschutzes sind die von den oberirdisch und unterirdisch geplanten Stellplätzen ausgehenden Lärmemissionen ebenso relevant, wie die von zu erwartenden Fahrzeugbewegungen ausgelösten

Blendwirkungen. Als Grundlage für eine sachgerechte Abwägung dieser Sachverhalte wurden die nachstehenden gutachterlichen Untersuchungen erstellt:

- Schalltechnisches Gutachten (Akus GmbH, Bielefeld, August 2019)
- Gutachterliche Bewertung zu Lichtimmissionen (Akus GmbH, Bielefeld, August 2019)

### **Verkehrslärm**

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unter anderem die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Diese sind nach der ständigen Rechtsprechung bis hin zu den Immissionsrichtwerten in Höhe von 60/45 dB(A) tags/nachts gegeben. Als Grundlage für die Einordnung ermittelter Lärmpegel dienen die Technische Anlage zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die Parkplatzlärmstudie.

Die im schalltechnischen Gutachten zugrunde gelegten Pkw-Bewegungen basieren auf der Verkehrsuntersuchung der SHP Ingenieure (Hannover, Juli 2019), siehe auch Kapitel 7.

Die Untersuchungsergebnisse 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.

Vor dem Hintergrund der vorstehend beschriebenen Maßstäbe an gesunde Wohnverhältnisse nach der TA Lärm und der Parkplatzlärmstudie werden gesunde Wohnverhältnisse auch nach Umsetzung der Vorhabenplanung gegeben sein.

### **Blendwirkung**

Um die von den Fahrzeugbewegungen am äußeren Erschließungspunkt (Zufahrt vom Everkeweg) und den innerhalb des Plangebietes zu erwartenden Stellplatzbewegungen ausgehenden Blendwirkungen im Abwägungsprozess beachten zu

können, hat die Akus GmbH (Bielefeld) eine fachgutachterliche Bewertung der zu erwartenden Lichtimmissionen erstellt.

Es zeigt sich, dass eine Blendwirkung durch Scheinwerfer im Zusammenhang mit der äußeren Erschließung und der Tiefgaragenzufahrt nicht zu erwarten ist. Nicht konfliktfrei sind die von Fahrzeugbewegungen im Zusammenhang mit der am südlichen Plangebietsrand vorgesehenen Stellplatzfläche ausgehenden Emissionen. Bei der Zufahrt zu den Stellplätzen können die südlichen Nachbargebäude an der August-Wibbelt-Straße von den Pkw-Scheinwerfern erfasst werden. Gemäß gutachterlicher Stellungnahme kann diesem Umstand Rechnung getragen werden, indem eine immergrüne Heckenpflanzung entlang der Südseite der Stellplatzfläche geplant und eine potenzielle Blendwirkung dadurch unterbunden wird. Die Anpflanzung einer entsprechenden immergrünen Hecke wird daher über eine entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB vorgegeben.

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

Mit der Planung soll die Wiedernutzbarmachung des nicht mehr genutzten Villen-Grundstückes ermöglicht werden. Dabei handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die nach § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 2 BauGB grundlegend zu unterstützen sind. Die Flächenversiegelung wird sich im Vergleich zur Bestandssituation zweifelsohne erhöhen, dabei jedoch die ohnehin für den Bereich bereits festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 sicher einhalten. Die Planung trägt dazu bei, dass die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt werden können. Der Bodenschutzklausel des § 1a Absatz 2 BauGB wird somit entsprochen.



Weder der Stadt Beckum noch der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf liegen Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen begründen.

## 10.5 Klimaschutz

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 beziehungsweise 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.

Von der Planung sind keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen.

Zwischen der Stadt Beckum und der Vorhabenträgerin wird gemäß § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen, der für die Errichtung des Vorhabens erforderliche vertragliche Regelungen beinhaltet.

Beckum, im März 2020

Verfasser:

**Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB**

Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

Telefon 05205-72980; Fax -729822

E-Mail: [info@dhp-sennestadt.de](mailto:info@dhp-sennestadt.de)

[www.dhp-sennestadt.de](http://www.dhp-sennestadt.de)

unter fachlicher Begleitung der

Stadt Beckum,

Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung.