

**Bebauungsplan Nr. 37, Südring / Göttricker Weg, 3. Änderung
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

19.05.2020

Anlage 1 zur Vorlage 2021/0096
„öffentlich“

Offenlage vom 28.02.2020 bis 30.04.2020

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
1	<p>Öffentlichkeit 1 Schreiben vom 29.04.2020</p>	<p>mit beiliegenden Vollmachten zeigen wir an, dass</p> <p>1. Öffentlichkeit 1 und</p> <p>2. Öffentlichkeit 2 uns mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben.</p> <p>In Bezug auf die offengelegte 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 geben wir nachfolgende Stellungnahme ab.</p> <p>Zentrales Anliegen unserer Mandanten ist die Erschließung des Plangebietes, die bislang nur über den Göttricker Weg vorgesehen ist, sowie der Erhalt des Baumbestandes im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Darüber hinaus zeigen wir auf, dass der Bebauungsplan an weiteren Fehlern leidet.</p>	<p>Die Erschließung des Plangebietes für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Südring“ orientiert sich an den Festsetzungen des zugrundeliegenden rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 37 „Südring“. In der Änderung des Bebauungsplans sind die geplanten Baugebiete entsprechend in einen nördlichen (WA 4 und 5) und einen südlichen Teilbereich (WA 1 – 3) getrennt. Für den nördlichen Teilbereich ist analog der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans, eine Erschließung vom westlich gelegenen Falkweg festgesetzt. Die südliche Teilfläche ist durch eine Sticherschließung vom östlich angrenzenden Göttricker Weg gesichert.</p> <p>Beide Teilflächen trennt eine öffentliche Grünfläche entsprechend der planerischen Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 37.</p>

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		<p>1. Erschließung</p> <p>Zwar sah auch schon der bisherige Bebauungsplan Nr. 37 vor, dass der südliche Teil des jetzigen Geltungsbereiches allein über eine Stichstraße vom Göttricker Weg erschlossen wird.</p> <p>Der so erschlossene Bereich wird mit der 3. Änderung jedoch vergrößert, weil die den Geltungsbereich trennende Grünfläche/Wasserfläche um ca. 10 – 20 m nach Norden verschoben wird.</p>	<p>Hinsichtlich der Abgrenzung, vor allem der südlichen Baugebiete (WA 1 – 3) ergeben sich durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Abweichungen gegenüber der Abgrenzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37.</p> <p>Es ist zutreffend, dass die Lage der ursprünglich festgesetzten öffentlichen Grünfläche nun in nördlicher Richtung verschoben wurde. Aufgrund der im Änderungsverfahren aktuell zu berücksichtigenden fachplanerischen Auflage zur Offenlegung des vorhandenen unterirdischen Wasserlaufs ist die ursprünglich als öffentliche Grünfläche festgesetzte Freifläche als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Der Grund für die Verschiebung liegt in dem größeren Flächenanspruch und einer unter städtebaulichen Gesichtspunkten optimierten Ausnutzung der Baugebiete begründet. Die gewählte Abgrenzung orientiert sich zudem an den vorhandenen Grundstückszuschnitten im Plangebiet. Daher orientiert sich die nördliche Begrenzung der Fläche für Wasserwirtschaft und damit die Trennung der Baugebiete an vorhandenen Flurstücksgrenzen (Flurstücke 1473 und 157). Hierüber hat es als Voraussetzung für die Durchführung des vorliegenden Änderungsverfahrens des Bebauungsplans eine Abstimmung zwischen den beteiligten Grundstückseignern gegeben.</p> <p>Obwohl die trennende Grünfläche/Fläche für Wasserwirtschaft in nördlicher Richtung verschoben worden ist, muss in diesem Zusammenhang berücksichtigt werden, dass sich die Breiten und damit die Ausdehnung der Fläche geändert hat.</p>

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
			<p>Die in dem Ursprungsplan festgesetzte Grünfläche wurde mit einer Breite von 15,0 m bestimmt und verläuft von Westen nach Osten quer durch das jetzige Plangebiet. Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes sehen in diesem Bereich eine nach Norden verschobene Fläche in einer Breite von jedoch 20,0 m. Das bedeutet, dass die Fläche an sich vergrößert worden ist.</p> <p>Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass in dem ursprünglichen Bebauungsplan ausgehend von der relevanten Westgrenze der 3. Änderung unmittelbar Festsetzungen von Bauflächen des WR – Gebietes festgesetzt sind.</p> <p>Aufgrund der im Rahmen der Änderung zu berücksichtigenden Fachthemen (Offenlegung vorhandener verrohrter Gewässer) ist entlang des Verlaufs der kompletten westlichen Plangebietsgrenze ein 15,0 m breiter Streifen für die Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft zu Lasten von Flächen für die geplanten Baugebiete.</p> <p>Zur Berücksichtigung der gesamten Belange der Wasserwirtschaft ist zusätzlich an der Südgrenze der 3. Änderung des Bebauungsplans über die gesamte Breite ein Grünstreifen für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Dieser dient im Überflutungsfall der Aufnahme oberflächlicher Niederschlagswasser.</p> <p>Insgesamt hat sich für die südlichen Baugebiete damit in der 3.</p>

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung in dem	<p>Änderung des Bebauungsplans eine Verschiebung und Änderung der südlichen Baugebiete ergeben.</p> <p>Während durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37, südlich der festgesetzten Grünfläche ein Fläche von ca. 2,83 ha des vorliegenden Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans an den Göttricker Weg als Baugebiet, einschließlich der internen Stickerschließung angebunden sind, ergibt sich aufgrund der o. a. Anpassungen für die 3. Änderung in seiner Abgrenzung entgegen der angenommenen Vergrößerung eine verkleinerte Fläche von ca. 2,73 ha, die als geplanten Baugebieten ausgewiesen werden.</p> <p>Hierbei ist noch nicht die gegenüber der Ursprungsplanung vorgenommene Vergrößerung der notwendigen öffentlichen Verkehrsfläche berücksichtigt. Hierfür können zusätzlich circa 0,1 ha in Ansatz gebracht werden.</p> <p>Mit der Verminderung der Baufläche im südlichen Teilbereich, aufgrund der im Wesentlichen für die Belange der Wasserwirtschaft in Anspruch genommenen Flächen wird zusätzlich, wegen der Verschiebung der Grünfläche/Fläche für Wasserwirtschaft, die zur Verfügung stehende Baufläche im nördlichen Bereich des Ursprungsbebauungsplans für die 3. Änderung ebenfalls verkleinert.</p> <p>Die Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung werden in den Baugebieten der 3. Änderung differenziert vorgenom-</p>

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		<p>Gebiet erhöht, weil in den WA 3 und 5 erstmals eine dreigeschossige Bebauung zulässig werden soll.</p>	<p>men.</p> <p>Für das in Rede stehende Baugebiet (WA 1 – 3), südlich der trennenden Grünfläche/ Fläche für Wasserwirtschaft werden unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.</p> <p>Die WA - Gebiete 1 und 2 weisen hinsichtlich der Geschossigkeit die Festsetzung von 2 Vollgeschossen auf. Das geplante WA 3 soll im Eingangsbereich eine Bebauung mit drei Vollgeschossen ermöglichen. Der Grund für die Möglichkeit einer höheren Geschossigkeit liegt in der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans begründet, auf geänderte Nachfragesituationen auf dem Wohnungsmarkt zu reagieren. Hier ist in jüngster Vergangenheit eine erhöhte Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäuser zu verzeichnen. Für diese Wohnungstypologie eignen sich Bauweisen, die eine Dreigeschossigkeit berücksichtigen. Unter energie- und klimaoptimierenden Eigenschaften weisen diese kompakten Baukörper zudem eine höhere Effizienz auf.</p> <p>Zusätzlich erfolgt eine Regelung der Höhe von Gebäude durch die Festsetzung von differenzierten Gebäudehöhen. Zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude mit 2 Vollgeschossen werden eine maximale Traufhöhe von 6,5 m und eine maximale Höhe von 10,5 m der Gebäude im Bereich der Bebauung mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Mit dieser Höhenbeschränkung ist die Ausbildung eines zweigeschossigen</p>

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		<p>Es ist ein städtebaulicher Missstand, wenn ein so großes Teilgebiet nur über eine einzige Zufahrt verfügt und der Verkehr sich erst ab der Kreuzung Göttricker Weg/Südring in alle Richtungen verteilen kann. Vom Wendehammer in der Stichstraße bis zur Kreuzung Göttricker Weg/Südring sind es rund 500 m, davon 300 m auf dem verkehrsberuhigten Göttricker Weg. Es ist nicht auszuschließen, dass sich dort wegen eines Unfalls, eines Brandes, aufgrund von Straßenbauarbeiten,</p>	<p>Gebäudes mit geneigter Dachfläche möglich (zur Regelung von Gebäuden mit Flachdach siehe Kapitel 6.2.1). In den Wohngebieten, in denen eine Bebauung mit drei Vollgeschossen zulässig ist (WA 3 und 5) wird ebenfalls eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 m ermöglicht. Hierdurch kann eine Bebauung im Geschosswohnungsbau mit drei Vollgeschossen und festgesetztem Flachdach oder flach geneigtem Pultdach (< 10° Dachneigung) entstehen. Mit der zusätzlichen Regelung der Dachform wird die absolute Höhe der Gebäude an die Bebauung mit zwei Vollgeschossen und geneigtem Dach angepasst, so dass eine extreme Überhöhung der Gebäude mit drei Vollgeschossen nicht zu befürchten ist. Die Festsetzung der Höhen orientiert sich an der Höhe der geplanten angrenzenden Erschließungsflächen.</p> <p>Entsprechende Festsetzungen gelten jeweils für die WA 4 und 5 im nördlichen Teilbereich.</p> <p>Die Entfernung von der südlichen Zufahrt zum Wendehammer der geplanten Stickerschließung bis zur Kreuzung mit dem Göttricker Weg beträgt circa 270 m. Von dort aus ist die Kreuzung Göttricker Weg / Südring in einer Entfernung von circa 200 m erreicht.</p> <p>Bei der Evaluierung möglicher Anbindungen im Planungsprozess zur Aufstellung der 3. Änderung wurde das ursprüngliche Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplans weiterhin verfolgt, die Erschließung des Plangebietes für die Nord- und Süd-</p>

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		<p>eines unzulässig geparkten Fahrzeugs o. ä. Zufahrtshindernisse ergeben, die dann nicht umfahren werden können.</p>	<p>fläche zu teilen. Eine Verbindung beider Teilflächen wurde hierbei bewusst nicht vorgesehen. Eine zusätzliche Anbindung an bestehende Verkehrswege ist für beide Teilflächen aufgrund der vorhandenen privaten Eigentumsituation an die Verkehrsflächen angrenzender bestehender Grundstücke und deren Verfügbarkeit nicht möglich.</p> <p>Generell ist davon auszugehen, dass der Göttricker Weg mit einer Breite von circa 10,0 m trotz Einbauten als verkehrsberuhigter Bereich eine ausreichende Breite aufweist, die in den dargestellten besonderen Fällen nicht zu einer Gesamtspernung der Straße führt. Zu bedenken ist in diesem Zusammenhang, dass auch bereits bestehende Wohngrundstücke ausschließlich über den Göttricker Weg angebunden sind. In einem Zwischenfall, könnte je nach Lage der Unterbrechung der Befahrbarkeit auch eine Umfahrung des Göttricker Weges über den Händelweg erfolgen.</p> <p>Zur Erreichbarkeit der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft besteht, ausgehend vom Falkweg eine weitere Wegeverbindung, die für die Bürger als Fuß- oder Radweg genutzt werden kann. Damit die Erreichbarkeit der Fläche für Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen für die geeigneten Fahrzeuge möglich wird ist eine Verbreiterung der bestehenden Wegeverbindung im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf eine Breite von ca. 3,50 m festgesetzt. Die hierfür vorzusehende Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche in entsprechender Breite von 1,50 m festgesetzt. In einem außergewöhnlichen Zwischenfall</p>

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		<p>Hinzu kommt, dass der Göttfricker Weg nur als verkehrsberuhigter Bereich an den Südring angebunden ist und ausfahrende Fahrzeuge daher jedem anderen Verkehrsteilnehmer Vorrang gewähren müssen, etwa auch Linksabbiegern aus dem Dalmerweg. Es ist nicht zu erwarten, dass die rund 100 Fahrzeuge in der morgendlichen oder abendlichen Spitzenstunde reibungslos ausfahren können. Auch mittags zwischen 13:00 und 14:00 Uhr, wenn das Gymnasium, die Berufsschule und - unmittelbar gegenüber der Einmündung Göttfricker Weg - auch der AWO-Kindergarten schließen (dieser Fall ist im Verkehrsgutachten von November 2018 nicht untersucht worden) wird es dort erhebliche Probleme geben.</p>	<p>wäre eine Nutzung dieser Verbindung als befahrbarer „Überlauf“ in die Prüfung einzubeziehen.</p> <p>Das im Rahmen der Bauleitplanung erstellte Verkehrsgutachten (Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan, Bondzio Brilon Weiser, Bochum November 2018) trifft zur Einschätzung der Widmung des Göttfricker Wegs im Zusammenhang mit der Ausweisung der geplanten öffentlichen Erschließung folgende Einschätzung:</p> <p><i>„Der Göttfricker Weg, der der Erschließung des südlichen Teilbereichs des Wohngebiets dient, ist als verkehrsberuhigter Bereich (Zeichen 325 StVO) ausgewiesen. Gemäß der Verwaltungsvorschrift zur StVO (VwV-StVO) dürfen verkehrsberuhigte Bereiche nur für Straßen oder Bereiche ausgewiesen werden, die „von sehr geringem Verkehr“ beansprucht werden. Nach Kesting et al. (2015) ist davon auszugehen, dass es sich dabei um „deutlich weniger als 400 Kfz“ in der Spitzenstunde handelt. [...] An den untersuchten Knotenpunkten kann das für den Prognose-Planfall ermittelte Verkehrsaufkommen mit einer mindestens guten Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV B) (Die Abflussmöglichkeiten der wartepflichtigen Verkehrsströme werden vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst. Die dabei entstehenden Wartezeiten sind gering.) abgewickelt werden. Die Rückstaulängen sind an allen Knotenpunkten gering. Des Weiteren bestehen noch deutliche Kapazitätsreserven.</i></p> <p><i>Auch die straßenräumliche Gestaltung im umliegenden Straßen-</i></p>

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		<p>Laut dem Vorschlag des Verkehrsgutachters, Seite 17, soll auch die Stichstraße als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden. Im verkehrsberuhigten Bereich ist maximal Schrittgeschwindigkeit erlaubt, nach unterschiedlichen Urteilen max. 7 oder 10 km/h. Es ist wenig wahrscheinlich, dass sich Verkehrsteilnehmer auf einer Länge von 500 m (!) an eine solche Geschwindigkeitsbegrenzung halten werden. Gefährdungen der Anwohner, etwa auch der Bewohner des Schwester-Blanda-Hauses, wären zu befürchten, wenn eine Geschwindigkeitsbegrenzung ausgewiesen ist, die tatsächlich nicht eingehalten wird.</p>	<p><i>netz ist geeignet, die nach Entwicklung des Wohngebiets zu erwartenden Verkehrsbelastungen aufzunehmen.“</i></p> <p>Das Verkehrsgutachten führt hierzu aus:</p> <p><i>„Für den Prognose-Planfall wurde auf dem Göttfricker Weg unmittelbar südlich des Knotenpunkts Südring / Hansaring / Dalmerweg / Göttfricker Weg (KP 1) eine Querschnittsbelastung von 139 Kfz/h in der maßgebenden Spitzenstunde ermittelt. Es ist davon auszugehen, dass es sich dabei um ein sehr geringes Verkehrsaufkommen im Sinne der VwV-StVO handelt und die Vorgaben der VwV-StVO zum Verkehrsaufkommen damit auch nach Entwicklung des Wohngebiets erfüllt sind.</i></p> <p><i>Hinsichtlich der Längenentwicklung des verkehrsberuhigten Bereichs ist festzustellen, dass der Abschnitt zwischen dem Knotenpunkt Südring / Hansaring / Dalmerweg / Göttfricker Weg (KP 1) und dem vorgesehenen Anbindungspunkt des Wohngebiets eine Länge von etwa 270 m aufweist. In Deutschland gibt es jedoch kein verbindliches Regelwerk, das einheitliche Gestaltungsgrundsätze von verkehrsberuhigten Bereichen vorgibt. Auch in den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 (vgl. FGSV, 2006b) sowie in der Straßenverkehrsordnung sind keine Hinweise zur maximal zulässigen oder vorteilhaften Länge verkehrsberuhigter Bereiche enthalten.</i></p> <p><i>Nach aktuellen Erkenntnissen (vgl. Kesting et al., 2015) ist offensichtlich viel mehr die Gestaltung eines verkehrsberuhigten Be-</i></p>

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		<p>Es würde sich städtebaulich anbieten, die vorgesehene Stichstraße im südlichen Teil des Plangebietes nach Norden bis zu der Stichstraße zu verlängern, die vom</p>	<p><i>reichs als dessen Länge ursächlich für das Geschwindigkeitsverhalten der Kraftfahrer. "</i></p> <p>Gemäß der Verabschiedung des Verkehrsentwicklungsplans durch den Rat der Stadt Beckum in seiner Sitzung am 10.04.2019 wird wegen der Gewährleistung einer erhöhten Verkehrssicherheit ein Ausbau neuer Erschließungen generell als Tempo – 30 – Zone vorgesehen. Ein entsprechender Ausbau erfolgte bereits auch in dem benachbarten Neubaugebiet „Pflaumenallee“ und soll auch im vorliegenden Fall für die Erschließung der Baugebiete umgesetzt werden. Zur einheitlichen Widmung der Verkehrsflächen soll aus diesem Grund auch der Abschnitt des Göttricker Weges vom Kreuzungspunkt mit dem Südring bis zur Abzweigung in das neue Baugebiet perspektivisch in eine Tempo – 30 – Zone umgewandelt und umgebaut werden. Die Anforderungen für die Widmung als Tempo – 30 – Zone sollen mit angemessenen Umbaumaßnahmen erreicht werden. Diese dienen vor allem dazu, die Sicherheit aller Anrainer und Verkehrsteilnehmer auf dem Göttricker Weg und somit auch der Bewohner des Schwester-Blanda-Hauses ausreichend zu gewährleisten. Eine Festlegung des Aufwandes wird im städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und der Stadt Beckum festgelegt.</p> <p>Eine Anbindung des südlichen Teilgebietes an den Falkweg und in Verlängerung an den Rosenbaumweg ist durch die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 nicht beabsichtigt.</p>

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		<p>Falkweg aus vorgesehen ist. Mit dem Rosenbaumweg würde dann schon nach rund 200 m eine Straße erreicht, die kein verkehrsberuhigter Bereich ist. Der Verkehr aus dem Plangebiet könnte dann über den Rosenbaumweg und die B 475 in südliche Richtung abfahren. Um beide Stichstraßen zu verbinden, müsste lediglich an einer Stelle der Grünzug/Bach überquert werden, entweder mit einer Brücke oder mit einer kurzen Verrohrung des Baches auf ca. 10 m. Da in der Planung keine Wege entlang des Grünzuges vorgesehen sind, würde eine solche Querung des Grünzuges die dort neu entstehende Natur für die Anwohner, deren Grundstücke nicht am Grünzug liegen, erst erlebbar machen. Angesichts der geringen Wassermengen in dem - derzeit wohl verrohrten - Gewässer, wäre eine Belassung der Verrohrung, gegebenenfalls ein Ersatz durch eine größer dimensionierte Verrohrung auf rund 10 m Länge, bautechnisch ohne größere Schwierigkeiten machbar.</p> <p>2. Baumbestand Grünfläche Die Planung sieht vor, dass ein Teil des bislang vorgesehenen Bolzplatzes für ein Regenrückhaltebecken in Anspruch genommen wird und eine "öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Spielplatz/Spielwiese" im südlichen Anschluss daran neu entsteht. Im Kapitel</p>	<p>Städtebaulich ist es Ziel der Planung, die beiden Teilgebiete getrennt voneinander zu erschließen. Der wesentliche Grund hierfür liegt in einer zusammenhängenden, nicht unterbrochenen Entwicklung der Grünfläche/Fläche für die Wasserwirtschaft. Diese ist über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus in direkter Verbindung mit dem westlich anschließenden Grünbereich mit Spielplatz zu sehen. In östlicher Richtung bestehen direkte Freiraum- und Wegeverbindungen zum Wasserlauf mit begleitenden Wegen des Rünenkolk.</p> <p>Innerhalb der Grünfläche/Fläche für die Wasserwirtschaft werden Wegeverbindungen für Fuß- und Radverkehr angelegt, damit die Frei- und Erholungsräume durch die Anlieger(innen)/Bürger(innen) genutzt werden können. Die Festlegung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da es sich um Flächen handelt, die in das Eigentum der Stadt Beckum übergehen. Eine Ausbauplanung sichert dann die Anlage von Wege- und Aufenthaltsbereichen sowie der notwendigen Brückenbauwerke. Eine Festlegung des Aufwandes wird im städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und der Stadt Beckum festgelegt.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft die für die geplanten Nutzungen notwendigen Festsetzungen und deren Abgrenzung. Ziele der Festsetzungen für die abgestimmte Planung sind der Umgang mit dem Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets sowie die Berücksichtigung der Nutzung der betroffenen Fläche für Freizeitaktivitäten. In der heutigen Ausgestaltung und dem Zu-</p>

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		<p>6.1.8 findet sich zur Gestaltung der öffentlichen Grünfläche lediglich die Aussage: "Die vorhandene Grünfläche wird hiermit in verminderter Ausdehnung weiterhin Bestand haben und eine Fläche mit entsprechende Aufenthalts- und Erholungsfunktion darstellen." Ob dort wieder ein Bolzplatz entstehen soll und ob die dort derzeit vorhandenen Bäume erhalten oder beseitigt werden sollen, ergibt sich aus der Planung nicht.</p> <p>Die Bäume an dieser Stelle der Kreuzung von Göttfricker Weg mit dem Wanderweg am Rünenkolk sind ökologisch wertvoll und auch für die Abschirmung des neuen Baugebietes zu dem bereits vorhandenen Baugebiet an der Schubertstraße von Bedeutung. Auch wenn in Plangebieten nach § 13a BauGB keine Eingriffsausgleich erforderlich ist, ist über vorgesehene Eingriffe in Natur und Landschaft doch im Rahmen der Abwägung zu entscheiden. Im Kapitel 8.1 der B-Plan Begründung findet sich die Aussage, der Freiraum Rünenkolk und der bestehende, westlich an das Plangebiet anschließende Grünzug werde mit Umsetzung der Planung erhalten und</p>	<p>stand der Ausstattung ist eine intensive Nutzung der Fläche als Ballspielfläche nicht zu erkennen. Die Rasenfläche beispielsweise zeugt nicht von intensiver Nutzung.</p> <p>In der planungsrechtlichen Sicherung einer Fläche für die Freizeitnutzung erscheint die Ausweisung eines Bolzplatzes nicht adäquat. Dennoch soll ein Angebot für Freizeitnutzung planungsrechtlich gesichert werden, weshalb die Festsetzung einer ausreichend dimensionierten Grünfläche als Fläche für Spielplatz / Spielwiese zielführend erachtet wurde. Zur Sicherung einer angemessenen Gestaltung der Fläche erfolgen eine entsprechende Ausbauplanung und die Sicherung der Umsetzung der Maßnahme in einem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und der Stadt Beckum.</p> <p>Die projektierte Fläche des geplanten Regenrückhaltebeckens ist derzeit mit Gehölzen gesäumt. Hierzu liegt ein lagegenaues Aufmaß vor. Zum Teil handelt es sich augenscheinlich um Strauchwerk und Baumstandorte. Die vorgesehene Fläche und damit im Bestand vorhandene Gehölze stehen im öffentlichen Eigentum. Im Rahmen der konkretisierenden Objektplanung eines Regenrückhaltebeckens und zugehörigen Anlagen werden notwendige Baumfällungen oder die Beseitigung von Gehölzen mit den entsprechenden Fachämtern abgestimmt auf der Basis des vorliegenden Aufmaßes und im Falle der Einstufung als erhaltenswerte Gehölze durch Neupflanzungen ausgeglichen. Für Ersatzpflanzungen bieten sich Standorte innerhalb der Grünfläche/ Fläche für die Wasserwirtschaft an. Eine Fest-</p>

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		<p>eingebunden. Dies würde bedeuten, dass zumindest im Bereich des vorhandenen Baumbestandes kein Bolzplatz angelegt wird. Die Planung sollte diese Frage eindeutig beantworten und auch von der Möglichkeit Gebrauch machen, erhaltenswerte Bäume im Bebauungsplan als zu erhalten festzusetzen.</p> <p>Sollte dagegen ein Bolzplatz beabsichtigt sein, sollten zunächst die Lärmfragen näher untersucht werden. Der Bolzplatz würde an vorhandene Gebäude am Göttfricker Weg und an der Schubertstraße näher heranrücken. Es ist anzunehmen, dass schon der bisherige Bolzplatz die Grenzwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung nicht eingehalten hat. Er ist mit Metalltoren und mit Metallzäunen versehen. Entgegen der Ausweisung wird er im Sommer auch abends häufig von Jugendlichen mit entsprechendem Lärm genutzt. Schon in der Planung sollte daher überlegt und gutachterlich geprüft werden, ob ein Bolzplatz entsteht, mit welchen Einrichtungen er versehen werden soll, für welche Nutzer er freigegeben werden soll und wie die für den Lärmschutz erforderlichen Nutzungsbeschränkungen sichergestellt werden können.</p>	<p>setzung von erhaltenswerten Bäumen im Bebauungsplan ist nicht vorgesehen.</p> <p>Bei dem durchgeführten Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 37, 3. Änderung, handelt es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren, gemäß §13a BauGB.</p> <p>Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB, ist gemäß §13a Absatz 2 in Verbindung mit §13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB weder eine Umweltprüfung, noch ein Umweltbericht erforderlich. § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB stellt Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis 20.000 qm von einer naturschutzrechtlichen Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung frei. Für diese Bebauungspläne wird vorausgesetzt, dass die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig sind.</p> <p>Das geplante Baugebiet am Göttfricker Weg liegt in einer Entfernung von circa 65,0 – 70,0 m zu der Bebauung an der Schubertstraße. Innerhalb des räumlichen Abstandes befinden sich ausgeprägte Gehölzstrukturen, die einen Sichtschutz für die Bebauung an der Schubertstraße gegenüber der Neubebauung gewährleisten und sicherstellen.</p> <p>Die innerhalb dieses Abstandes vorhandenen Bäume und Gehölze sind in dem planungsrechtlich zugrunde liegenden Bebauungsplans Nr. 34 als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen</p>

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		<p>3. Sonstige Festsetzungsfehler Der Bebauungsplan muss ohnehin aus anderen Gründen überarbeitet erneut offengelegt werden:</p> <p>a) Es ist nicht zulässig, in einem allgemeinen Wohngebiet "Schank und Speisewirtschaften" für ausnahmsweise zulässig zu erklären.</p> <p>Weder der in der textliche Festsetzung 1.1 angeführte § 1 Abs. 5 BauNVO noch die sonstigen Absätze des § 1 BauNVO lassen es zu, in einem allgemeinen Wohngebiet Nutzungen zuzulassen, die nach § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig sind.</p> <p>Auch § 1 Abs. 9 BauNVO lässt es lediglich zu, Unterarten der in § 4 BauNVO genannten Nutzungen zum Gegenstand von Festsetzungen nach § 1 Abs. 5-8 BauNVO zu machen.</p> <p>Schank- und Speisewirtschaften werden zwar in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannt. Das Tatbestandsmerkmal "die</p>	<p>und Sträuchern festgesetzt und gesichert.</p> <p>In einem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.</p> <p>Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans sollen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 3 und 5) über die vorwiegende Nutzung „Wohnen“ hinaus, weitere Nutzungen zulässig sein. Neben den festgesetzten allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausnahmsweise zulässig sein (§ 1 Absatz 5 BauNVO), sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.</p> <p>In der Festsetzung des Bebauungsplans zum Entwurf der öffentlichen Auslegung wurde das Tatbestandsmerkmal „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden“ nicht auch auf die zulässige Nutzung „Schank- und Speisewirtschaften“ erweitert.</p> <p>Mit der dargelegten Herleitung der ausnahmsweisen zulässigen</p>

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		<p>der Versorgung des Gebiets dienenden" erstreckt sich jedoch nicht nur auf "Läden", sondern auch auf die "Schank und Speisewirtschaften".</p> <p>Vgl. Vietmeier, in Bönker/Bischopink, BauNVO, 2. Aufl. (2018), § 4 Rn. 21 mit weiteren Nachweisen, etwa BVerwG, B. v. 3.9.1998 - 4 B 85.98, BRS 60 Nr. 67</p> <p>Gegenstand differenzierender Regelungen nach § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO können daher nur "die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank und Speisewirtschaften" sein. Mit der bislang vorgesehenen textlichen Festsetzung würden unzulässigerweise auch andere Schank und Speisewirtschaften ausnahmsweise zulässig.</p>	<p>Nutzung wird die textliche Festsetzung Nummer 1.1 des Bebauungsplans für die Fassung des Satzungsbeschlusses wie folgt angepasst:</p> <p>Ausnahmsweise können in dem WA 3 und 5 zugelassen werden (§ 1 Absatz 5 BauNVO):</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. <p>Die Absicht der städtebaulichen Planung für das Wohngebiet besteht in der Zielsetzung, neben der zulässigen Nutzung „Wohnen“ weitere Nutzungen zur Erhöhung der Wohnqualität, der Infrastruktur und Versorgung angemessen für die wohnbaulich geprägte Entwicklung der Fläche, ausnahmsweise zuzulassen.</p> <p>Mit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben sollen ergänzende Angebote zur Erledigung der Bedürfnisse der zukünftig dort wohnenden Beckumer Bevölkerung geschaffen werden.</p> <p>Hierbei ist für die ausnahmsweise Zulässigkeit des zugrundeliegenden Versorgungsraums von dem verbraucherbezogenen Einzugsbereich des Wohngebietes ausgegangen worden.</p> <p>Inwieweit sich im Plangebiet genehmigungspflichtige, entsprechende Anlagen ansiedeln, ist nicht Regelungsgegenstand des</p>

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		<p>Da nicht anzunehmen ist, dass innerhalb eines solchen Wohngebietes (zumal ohne ausreichende Erschließung) eine Gastwirtschaft einerseits rentabel betrieben andererseits die Lärmrichtwerte gegenüber der Nachbarschaft einhalten kann, können die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften auch gleich ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Bedarf an Gaststätten kann besser im Kerngebiet oder in Mischgebieten gedeckt werden.</p> <p>b) Die textliche Festsetzung 2.2 bestimmt: "In dem WA-Gebiet 3 und 5 sind Aufenthaltsräume oberhalb des dritten Geschosses unzulässig."</p> <p>Für eine solche Festsetzung fehlt eine Ermächtigungsgrundlage. Bei Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist die Gemeinde an die Festsetzungsmöglichkeit nach §§ 16-21 BauNVO gebunden. Vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, § 9 Rn. 33</p>	<p>Bebauungsplans. Für eine mögliche Ansiedlung sind im Baugenehmigungsverfahren die entsprechenden Nachweise (Gutachten) zu erbringen.</p> <p>Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die WA 3 und-5 ist durch den Bebauungsplan eine Bebauung mit drei Vollgeschossen gemäß BauNVO festgesetzt. Die Definition des Vollgeschosses gilt entsprechend der Regelungen der BauO NRW von 2018.</p> <p>Zur Vermeidung einer unerwünschten überhöhten Bebauung oberhalb der drei möglichen Vollgeschosse sieht der Bebauungsplan eine Begrenzung durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe vor. Diese ist als maximale Obergrenze über Normalhöhennull (NHN) im Bebauungsplan für die jeweiligen überbaubaren Flächen in Abhängigkeit und Orientierung an die geplante angrenzende Erschließung festgesetzt.</p>

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		<p>Die §§ 16 - 21 BauNVO sehen eine solche Festsetzung nicht vor. Auch § 1 Abs. 7 BauNVO greift nicht, weil "Aufenthaltsräume" keine Nutzungsart im Sinne der BauNVO ist.</p> <p>Es wird nicht verkannt, dass es städtebaulich an dieser Stelle sehr wohl angebracht ist, Aufenthaltsräume oberhalb des dritten Geschosses auszuschließen. Der Bebauungsplan Nr. 37 vom 1983 sah für die Flächen der jetzigen WA 3 und 5 bislang nur eine ein- bis zweigeschossige Bebauung vor. Dies entspricht auch weitgehend der Bebauung östlich und westlich des Plangebietes. Wenn der Bebauungsplan nun eine bis zu dreigeschossige Bebauung zulässt, ist es naheliegend, dass nicht zusätzlich noch Aufenthaltsräume mit entsprechenden Dachflächenfenstern, Gauben oder Loggien in einem vierten Geschoss errichtet werden dürfen. Dieses Anliegen müsste jedoch mit den Festsetzungsmöglichkeiten nach § 16-21 BauNVO durchgesetzt werden.</p>	<p>Für das WA 3 sind maximale Gebäudehöhen von 126,50 m beziehungsweise 126,70 m festgesetzt. Für das WA 5 sind Höhen zwischen 124,5 m und 125,5 m festgesetzt.</p> <p>In dem Wohngebiet WA 3 wird damit eine absolute maximale Gebäudehöhe von 10,5 m ermöglicht (in Bezug auf die projektierte Gradienten der angrenzenden Planstraße liegt die Höhe der Gebäude aufgrund des Längsgefälles zu Teilen bis zu 0,3 m darunter). Für das WA 5 werden in Bezug auf die geplante Gradienten der Erschließung in Abhängigkeit des Längsgefälles absolute maximale Gebäudehöhen bis 10,0 m entstehen. Geringfügige Änderungen sind in Abhängigkeit der Erschließungsplanung möglich.</p> <p>Mit der festgesetzten Höhenbegrenzung kann eine Bebauung im Geschosswohnungsbau mit drei Vollgeschossen unter Berücksichtigung der zusätzlich festgesetzten Gestaltung mit Flachdach oder flach geneigtem Pulldach mit ausreichendem Spielraum entstehen. Die Festsetzung der Höhen orientiert sich hierbei, wie dargelegt an der Höhe der geplanten angrenzenden Erschließungsflächen.</p> <p>Die Höhenfestsetzung als zusätzliches Regelungsinstrument zur Steuerung der Höhe der Bebauung wurde bewusst gewählt, um eine ungewünschte Höhenentwicklung mehrgeschossiger Gebäude zu vermeiden. Mit der definierten Höhenfestsetzung ist daher grundsätzlich nicht davon auszugehen, dass entsprechend der heutigen Anforderungen an modernen Wohnraum</p>

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		<p>Angesichts der in der Regel nur eingeschossigen Bebauung östlich des Änderungsbereiches schlagen wir vor, auf die Zulässigkeit eines 3. Vollgeschosses in den Plangebieten WA 3 und 5 ganz zu verzichten und lediglich Trauf- und Firsthöhen vorzusehen, die zwei normale Vollgeschosse und ein weiteres Geschoss unter geeigneten Dachflächen erlauben, das dann aber rechnerisch ein drittes Vollgeschoss sein darf. Die Traufhöhe könnte etwa auf 5,60 - 5,80 m über Geländehöhe, die Dachneigung mit 45° und die Firsthöhe mit ca. 11 m festgesetzt werden (allerdings umgerechnet auf die im Plan verwendeten Höhen NHN). Dadurch könnten dort, in den Plangebieten WA 3 und 5, Mehrfamilienhäuser mit einer Vielzahl von Wohneinheiten entstehen, ohne dass städtebauliche Spannungen zum benachbarten älteren Plangebiet begründet werden.</p>	<p>Gebäude entstehen, die eine Geschossigkeit von mehr als drei Geschossen aufweisen.</p> <p>Östlich des Änderungsbereichs schließt die Bebauung östlich des Göttfricker Weges an. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 34 „Everke Kamp“ festgesetzt. Zulässig ist in den angrenzenden Baugebieten eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen.</p> <p>Ziel des gegenständlichen Bebauungsplans ist die Sicherung der Voraussetzungen zur Schaffung eines Angebotes unterschiedlicher Wohnformen im Plangebiet. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass der Bebauungsplan ein Potenzial schafft, der derzeitigen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Beckum ein Angebot entgegenzustellen. Aus diesem Grund sind neben der Generierung von Bauflächen für eine typische Einzel- und Doppelhausbebauung, Baufelder an geeigneter Stelle ausgewiesen worden, die bewusst der Nachfrage nach Eigentumswohnungen entsprechen. Diese Teilbaugebiete weisen daher städtebauliche Kennziffern einer höheren baulichen Dichte aus, die dennoch dem Standort und dem gering entfernten baulichen Umfeld hinsichtlich der städtebaulichen Integration Rechnung tragen (vergleiche. Stellungnahme der Verwaltung zum gleichen Schreiben, Punkt 1. Maß der baulichen Nutzung und Punkt 3 a.). Dies wird unter anderem durch die Festsetzung von Flachdächern oder flachgeneigten Dächern (< 10° Dachneigung) erreicht.</p>

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
			<p>Die festgesetzten Baugebiete für die Zulässigkeit einer höhergeschossigen Bebauung liegen bewusst gewählt nicht in direkter Nachbarschaft vorhandener Bebauung. In Bezug auf das WA 3 wurde der Standort im Eingangsbereich nördlich der Planstraße gewählt. Das Baugebiet wird gegenüber der vorhandenen Bebauung weitestgehend durch ausgeprägte und teils dichte Gehölzstrukturen gegenüber der bestehenden Bebauung abgeschirmt. Dies ist durch den Grünraum des Gewässerungsverlaufs des Rünenkolks in nordwestlicher und westlicher Richtung bis zur Schubertstraße östlich des Göttfricker Wegs gewährleistet.</p> <p>Für das geplante WA 5 im nördlichen Plangebiet bieten in östlicher und westlicher Richtung Freiräume des Rünenkolks im Osten und gärtnerische Nutzflächen im Westen ausreichend Puffer gegenüber der nächsten Bestandsbebauung.</p> <p>Mit dem Schwester-Blanda-Haus besteht zudem am Göttfricker Weg ein Einzelgebäudekomplex mit einer höheren baulichen Ausnutzung, als die sonst vorherrschenden Einfamilienhäuser.</p> <p>Als weitere Festsetzung zur Regelung der Höhenentwicklung von Gebäuden wird in den Bebauungsplan zum Satzungsbeschluss eine Umformulierung der angesprochenen textlichen Festsetzung Nummer 2.2 in der Art vorgenommen, dass oberhalb des dritten Geschosses keine weiteren Geschosse (Nicht-Vollgeschosse/Dachgeschosse) zulässig sind.</p>

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		<p>c) Die landesrechtliche Festsetzung Nr. 1, vierter Absatz, sieht vor, dass "die seitlichen Flächen zwischen Garagen und/oder Nebenanlagen sowie öffentlichen Verkehrsflächen oder der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen mit mindestens 1,0 m und max. 2,0 m hohen Heckenpflanzungen oder Sträuchern zu begrünen" sind.</p> <p>Nach der textlichen Festsetzung Nr. 5 sind Nebenanlagen in den Vorgärten "und in den übrigen straßenseitig zugewandten Flächen im Abstand von 3,0 m unzulässig".</p> <p>Diese Festsetzungen lassen nicht erkennen, wo die geforderten Hecken und Sträucher anzubringen sind. Gilt der Ausschluss von Nebenanlagen im Abstand von 3 m zur Straße auch für die Gartenbereiche von Eckgrundstücken? Falls ja, würde es keinen Sinn machen, auf einer Breite von mehr als 3 m Hecken oder Sträucher vorzuschreiben. Falls nein könnten Garagen und Nebenanlagen (außer im Vorgang) mit beliebigem Abstand zu einer seitlichen Verkehrsfläche errichtet werden, sie können etwa direkt an die Straße gebaut oder mit 10 m Abstand zur Straße errichtet werden. Auch dann wäre unklar, in welchen Fällen die geforderten Hecken und Sträucher anzupflanzen sind.</p>	<p>Die landesrechtliche Festsetzung Nummer 1, vierter Absatz, ist für die Fassung des Bebauungsplans zur Satzung entsprechend der folgenden Formulierung angepasst:</p> <p>"die seitlichen Flächen zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen oder der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind auf einer Breite von mindestens 0,6 m durch mindestens 1,0 m und maximal 2,0 m hohe Heckenpflanzungen oder Sträucher zu begrünen".</p>
2	Öffentlichkeit 2	mit beiliegenden Vollmachten zeigen wir an, dass	siehe Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben mit der

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
	Schreiben vom 29.04.2020	<p>1. Öffentlichkeit 1 und</p> <p>2. Öffentlichkeit 2 uns mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben.</p> <p>In Bezug auf die offengelegte 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 geben wir nachfolgende Stellungnahme ab. Zentrales Anliegen unserer Mandanten ist die Erschließung des Plangebietes, die bislang nur über den Göttricker Weg vorgesehen ist, sowie der Erhalt des Baumbestandes im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Darüber hinaus zeigen wir auf, dass der Bebauungsplan an weiteren Fehlern leidet.</p> <p>1. Erschließung Zwar sah auch schon der bisherige Bebauungsplan Nr. 37 vor, dass der südliche Teil des jetzigen Geltungsbereiches allein über eine Stichstraße vom Göttricker Weg erschlossen wird. Der so erschlossene Bereich wird mit der 3. Änderung jedoch vergrößert, weil die den Geltungsbereich trennende Grünfläche/Wasserfläche um ca. 10-20 m nach Norden verschoben wird. Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung in dem Gebiet erhöht, weil in den W A 3 und 5 erstmals eine dreigeschossige Bebauung zulässig werden soll.</p>	laufenden Nummer 1.

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		<p>Es ist ein städtebaulicher Missstand, wenn ein so großes Teilgebiet nur über eine einzige Zufahrt verfügt und der Verkehr sich erst ab der Kreuzung Göttfricker Weg/Südring in alle Richtungen verteilen kann. Vom Wendehammer in der Stichstraße bis zur Kreuzung Göttfricker Weg/Südring sind es rund 500 m, davon 300 m auf dem verkehrsberuhigten Göttfricker Weg. Es ist nicht auszuschließen, dass sich dort wegen eines Unfalls, eines Brandes, aufgrund von Straßenbauarbeiten, eines unzulässig geparkten Fahrzeugs o. ä. Zufahrtshindernisse ergeben, die dann nicht umfahren werden können.</p> <p>Hinzu kommt, dass der Göttfricker Weg nur als verkehrsberuhigter Bereich an den Südring angebunden ist und ausfahrende Fahrzeuge daher jedem anderen Verkehrsteilnehmer Vorrang gewähren müssen, etwa auch Linksabbiegern aus dem Dalmerweg. Es ist nicht zu erwarten, dass die rund 100 Fahrzeuge in der morgendlichen oder abendlichen Spitzenstunde reibungslos ausfahren können. Auch mittags zwischen 13:00 und 14:00 Uhr, wenn das Gymnasium, die Berufsschule und - unmittelbar gegenüber der Einmündung Göttfricker Weg - auch der AWO-Kindergarten schließen (dieser Fall ist im Verkehrsgutachten von November 2018 nicht untersucht worden) wird es dort erhebliche Probleme geben.</p>	

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		<p>Laut dem Vorschlag des Verkehrsgutachters, Seite 17, soll auch die Stichstraße als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden. Im verkehrsberuhigten Bereich ist maximal Schrittgeschwindigkeit erlaubt, nach unterschiedlichen Urteilen max. 7 oder 10 km/h. Es ist wenig wahrscheinlich, dass sich Verkehrsteilnehmer auf einer Länge von 500 m (!) an eine solche Geschwindigkeitsbegrenzung halten werden. Gefährdungen der Anwohner, etwa auch der Bewohner des Schwester-Blanda-Hauses, wären zu befürchten, wenn eine Geschwindigkeitsbegrenzung ausgewiesen ist, die tatsächlich nicht eingehalten wird.</p> <p>Es würde sich städtebaulich anbieten, die vorgesehene Stichstraße im südlichen Teil des Plangebietes nach Norden bis zu der Stichstraße zu verlängern, die vom Falkweg aus vorgesehen ist. Mit dem Rosenbaumweg würde dann schon nach rund 200 m eine Straße erreicht, die kein verkehrsberuhigter Bereich ist. Der Verkehr aus dem Plangebiet könnte dann über den Rosenbaumweg und die B 475 in südliche Richtung abfahren. Um beide Stichstraßen zu verbinden, müsste lediglich an einer Stelle der Grünzug/Bach überquert werden, entweder mit einer Brücke oder mit einer kurzen Verrohrung des Baches auf ca. 10m. Da in der Planung keine Wege entlang des Grünzuges vorgesehen sind, würde eine solche Querung des Grünzuges die dort neu entstehende Natur für die Anwohner, deren Grundstü-</p>	

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		<p>cke nicht am Grünzug liegen, erst erlebbar machen. Angesichts der geringen Wassermengen in dem - derzeit wohl verrohrten - Gewässer, wäre eine Belassung der Verrohrung, gegebenenfalls ein Ersatz durch eine größer dimensionierte Verrohrung auf rund 10 m Länge, bautechnisch ohne größere Schwierigkeiten machbar.</p> <p>2. Baumbestand Grünfläche Die Planung sieht vor, dass ein Teil des bislang vorgesehenen Bolzplatzes für ein Regenrückhaltebecken in Anspruch genommen wird und eine "öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Spielplatz/Spielwiese" im südlichen Anschluss daran neu entsteht. Im Kap. 6.1.8 findet sich zur Gestaltung der öffentlichen Grünfläche lediglich die Aussage: "Die vorhandene Grünfläche wird hiermit in verminderter Ausdehnung weiterhin Bestand haben und eine Fläche mit entsprechende Aufenthalts- und Erholungsfunktion darstellen." Ob dort wieder ein Bolzplatz entstehen soll und ob die dort derzeit vorhandenen Bäume erhalten oder beseitigt werden sollen, ergibt sich aus der Planung nicht.</p> <p>Die Bäume an dieser Stelle der Kreuzung von Göttfricker Weg mit dem Wanderweg am Ruenkolk sind ökologisch wertvoll und auch für die Abschirmung des neuen Baugebietes zu dem bereits vorhandenen Baugebiet an der Schubertstraße von Bedeutung. Auch wenn in Plangebieten nach § 13a BauGB keine Eingriffsausgleich erfor-</p>	

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		<p>derlich ist, ist über vorgesehene Eingriffe in Natur und Landschaft doch im Rahmen der Abwägung zu entscheiden. Im Kap. 8.1 der B-Plan Begründung findet sich die Aussage, der Freiraum Rünenkolk und der bestehende, westlich an das Plangebiet anschließende Grünzug werde mit Umsetzung der Planung erhalten und eingebunden. Dies würde bedeuten, dass zumindest im Bereich des vorhandenen Baumbestandes kein Bolzplatz angelegt wird. Die Planung sollte diese Frage eindeutig beantworten und auch von der Möglichkeit Gebrauch machen, erhaltenswerte Bäume im Bebauungsplan als zu erhalten festzusetzen.</p> <p>Sollte dagegen ein Bolzplatz beabsichtigt sein, sollten zunächst die Lärmfragen näher untersucht werden. Der Bolzplatz würde an vorhandene Gebäude am Göttfricker Weg und an der Schubertstraße näher heranrücken. Es ist anzunehmen, dass schon der bisherige Bolzplatz die Grenzwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung nicht eingehalten hat. Er ist mit Metalltoren und mit Metallzäunen versehen. Entgegen der Ausweisung wird er im Sommer auch abends häufig von Jugendlichen mit entsprechendem Lärm genutzt. Schon in der Planung sollte daher überlegt und gutachterlich geprüft werden, ob ein Bolzplatz entsteht, mit welchen Einrichtungen er versehen werden soll, für welche Nutzer er freigegeben werden soll und wie die für den Lärmschutz</p>	

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		<p>erforderlichen Nutzungsbeschränkungen sichergestellt werden können.</p> <p>3. Sonstige Festsetzungsfehler Der Bebauungsplan muss ohnehin aus anderen Gründen überarbeitet erneut offengelegt werden:</p> <p>a) Es ist nicht zulässig, in einem allgemeinen Wohngebiet "Schank und Speisewirtschaften" für ausnahmsweise zulässig zu erklären. Weder der in der textliche Festsetzung 1.1 angeführte § 1 Abs. 5 BauNVO noch die sonstigen Absätze des § 1 BauNVO lassen es zu, in einem allgemeinen Wohngebiet Nutzungen zuzulassen, die nach § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig sind. Auch § 1 Abs. 9 BauNVO lässt es lediglich zu, Unterarten der in § 4 BauNVO genannten Nutzungen zum Gegenstand von Festsetzungen nach § 1 Abs. 5-8 BauNVO zu machen. Schank- und Speisewirtschaften werden zwar in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannt. Das Tatbestandsmerkmal "die der Versorgung des Gebiets dienenden" erstreckt sich jedoch nicht nur auf "Läden", sondern auch auf die "Schank und Speisewirtschaften".</p> <p>Vgl. Vietmeier, in Bönker/Bischopink, BauNVO, 2. Aufl. (2018), § 4 Rn. 21 mit weiteren Nachweisen, etwa BVerwG, B. v. 3.9.1998 - 4 B 85.98, BRS 60 Nr. 67</p>	

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		<p>Gegenstand differenzierender Regelungen nach § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO können daher nur "die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank und Speisewirtschaften" sein. Mit der bislang vorgesehenen textlichen Festsetzung würden unzulässigerweise auch andere Schank und Speisewirtschaften ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Da nicht anzunehmen ist, dass innerhalb eines solchen Wohngebietes (zumal ohne ausreichende Erschließung) eine Gastwirtschaft einerseits rentabel betrieben andererseits die Lärmrichtwerte gegenüber der Nachbarschaft einhalten kann, können die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften auch gleich ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Bedarf an Gaststätten kann besser im Kerngebiet oder in Mischgebieten gedeckt werden.</p> <p>b) Die textliche Festsetzung 2.2 bestimmt: "In dem WA-Gebiet 3 und 5 sind Aufenthaltsräume oberhalb des dritten Geschosses unzulässig."</p> <p>Für eine solche Festsetzung fehlt eine Ermächtigungsgrundlage. Bei Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist die Gemeinde an die Festsetzungsmöglichkeit nach §§ 16-21 BauNVO gebunden.</p> <p>Vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, § 9 Rn. 33</p> <p>Die §§ 16 - 21 BauNVO sehen eine solche Festsetzung nicht vor. Auch § 1 Abs. 7 BauNVO greift nicht, weil</p>	

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		<p>"Aufenthaltsräume" keine Nutzungsart im Sinne der BauNVO ist.</p> <p>Es wird nicht verkannt, dass es städtebaulich an dieser Stelle sehr wohl angebracht ist, Aufenthaltsräume oberhalb des dritten Geschosses auszuschließen. Der Bebauungsplan Nr. 37 vom 1983 sah für die Flächen der jetzigen WA 3 und 5 bislang nur eine ein- bis zweigeschossige Bebauung vor. Dies entspricht auch weitgehend der Bebauung östlich und westlich des Plangebietes. Wenn der Bebauungsplan nun eine bis zu dreigeschossige Bebauung zulässt, ist es naheliegend, dass nicht zusätzlich noch Aufenthaltsräume mit entsprechenden Dachflächenfenstern, Gauben oder Loggien in einem vierten Geschoss errichtet werden dürfen. Dieses Anliegen müsste jedoch mit den Festsetzungsmöglichkeiten nach § 16-21 BauNVO durchgesetzt werden.</p> <p>Angesichts der in der Regel nur eingeschossigen Bebauung östlich des Änderungsbereiches schlagen wir vor, auf die Zulässigkeit eines 3. Vollgeschosses in den Plangebieten W A 3 und 5 ganz zu verzichten und lediglich Trauf- und Firsthöhen vorzusehen, die zwei normale Vollgeschosse und ein weiteres Geschoss unter geneigten Dachflächen erlauben, das dann aber rechnerisch ein drittes Vollgeschoss sein darf. Die Traufhöhe könnte etwa auf 5,60 - 5,80 m über Geländehöhe, die Dachneigung mit 45° und die Firsthöhe mit ca. 11 m</p>	

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		<p>festgesetzt werden (allerdings umgerechnet auf die im Plan verwendeten Höhen NHN). Dadurch könnten dort, in den Plangebieten W A 3 und 5, Mehrfamilienhäuser mit einer Vielzahl von Wohneinheiten entstehen, ohne dass städtebauliche Spannungen zum benachbarten älteren Plangebiet begründet werden.</p> <p>c) Die landesrechtliche Festsetzung Nr. 1, vierter Absatz, sieht vor, dass "die seitlichen Flächen zwischen Garagen und/oder Nebenanlagen sowie öffentlichen Verkehrsflächen oder der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen mit mindestens 1,0 m und max. 2,0 m hohen Heckenpflanzungen oder Sträuchern zu begrünen" sind.</p> <p>Nach der textlichen Festsetzung Nr. 5 sind Nebenanlagen in den Vorgärten "und in den übrigen straßenseitig zugewandten Flächen im Abstand von 3,0 m unzulässig".</p> <p>Diese Festsetzungen lassen nicht erkennen, wo die geforderten Hecken und Sträucher anzubringen sind. Gilt der Ausschluss von Nebenanlagen im Abstand von 3 m zur Straße auch für die Gartenbereiche von Eckgrundstücken? Falls ja, würde es keinen Sinn machen, auf einer Breite von mehr als 3 m Hecken oder Sträucher vorzuschreiben. Falls nein könnten Garagen und Nebenanlagen (außer im Vorgang) mit beliebigem Abstand zu</p>	

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		<p>einer seitlichen Verkehrsfläche errichtet werden, sie können etwa direkt an die Straße gebaut oder mit 10 m Abstand zur Straße errichtet werden. Auch dann wäre unklar, in welchen Fällen die geforderten Hecken und Sträucher anzupflanzen sind.</p>	
3	<p>Öffentlichkeit 3 Schreiben vom 25.03.2020</p>	<p>Im nördlichen Bereich des o. g. Bebauungsplans befindet sich der sogenannte Bebauungsbereich W A 5. Dieser Bebauungsbereich grenzt unmittelbar an unsere Grundstücke Flur 37, Flurstücke 184 und 185. Diese Flurstücke sind ebenfalls Baugrundstücke im B.-plan Nr. 37. Die 3. Änderung des o. g. B.-plans ermöglicht nun im Bereich WA 5 eine 3-geschossige Bebauung (nur Vollgeschoss!). Darüber hinaus sind die Baufenster in diesem Bereich so angelegt, dass die Bebauung im Bereich W A 5 mit einem Abstand von nur 3.0 m zu unserer Grundstücksgrenze errichtet werden kann und das sowohl an der Ost- als auch an der Südgrenze.</p>	<p>Die betroffenen Grundstücke der Einwender mit den Flurstücksnummern 184 und 185 liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplans Nr. 37 „Südring“. Dieser setzt für diese Grundstücke ein WR – Gebiet fest. Für beide Flurstücke wird fast gänzlich eine überbaubare Fläche durch Baugrenzen überlagert. Hiervon nicht betroffen sind lediglich die Mindestabstände zu den westlich angrenzenden öffentlichen Flächen und dem nördlich angrenzenden Grundstück Nummer 152. Für die Grundstücke 184 und 185 besteht aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans die Möglichkeit zur Errichtung einer Bebauung in zweigeschossiger Bauweise mit geneigtem Dach, unter Einhaltung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Die Grundstücke sind nicht Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplans. Die Grundstücke sind derzeit nicht bebaut und werden gärtnerisch genutzt (unter anderem Streuobstwiese).</p> <p>Für die östlich angrenzenden Grundstücke sieht der Ursprungsbebauungsplan unter Berücksichtigung notwendiger Erschließungsflächen die gleiche bauliche Ausnutzung vor.</p> <p>Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit</p>

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		<p>Wir als Eigentümer der Grundstücke Flur 37, Flurstücke 185 und 184 sehen darin eine äußerst starke Beeinträchtigung. Es ist davon auszugehen, dass, begünstigt durch die Neufassung des § 6 Abs. 5 der LBO NRW 2018, sowohl an der Ost- als auch an der Südgrenze unseres Grundstücks eine Bebauung mit nur 3,0 m Abstand er-</p>	<p>einer baulichen Nutzung der östlich an die Grundstücke des Einwenders anschließenden Flächen neu geordnet.</p> <p>Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen wird für die benachbarten Flurstücke gegenüber der Grundstücksgrenze um 3,0 m zurückgenommen.</p> <p>Gegenüber dem Flurstück 184 wird die benachbarte Baugrenze in der Tiefe an der Nordseite um 7,0 m nach Süden gekürzt.</p> <p>Gegenüber dem Flurstück 185 wird die Baugrenze differenzierter festgesetzt. Während in dem Ursprungsbebauungsplan die Baugrenze über die gesamte Breite des Flurstücks 185 verlief, grenzt mit der 3. Änderung des Bebauungsplans im Norden die Schmalseite der festgesetzten Baugrenze in einer Tiefe von circa 10,0 m und in einem Abstand von 3,0 m an das Flurstück 184 an. In südlicher Richtung folgt in einem Abstand von 6,0 m eine weitere eigenständige überbaubare Fläche über einer Länge von 20,0 m. Bis zur südlichen Grenze des Flurstückes 185 verbleibt ein nicht überbaubarer Bereich von circa 5,0 m in dem lediglich Garagen und Stellplätze zulässig sind.</p> <p>Im Vergleich zu der an die östliche Seite der Flurstücke 184 und 185 über die gesamte Länge/Breite angrenzenden überbaubaren Grundstücksfläche, festgesetzt durch den Ursprungsbebauungsplan, wird die Abgrenzung der überbaubaren Flächen durch die 3. Änderung des Bebauungsplans zurückgenommen. So grenzen überbaubare Flächen über eine Länge von 40,0 m</p>

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		<p>richtet wird, deren Fußboden des höchstgelegenen Aufenthaltsraums ca. 8,50 m über dem umliegenden Gelände liegen wird.</p> <p>Bei der Brüstung einer, mit hoher Wahrscheinlichkeit, errichteten Dachterrasse würden mit nur 3,0 m Abstand zu unserer Grundstücksgrenze ca. 9,50 m hohe Wände errichtet, sowohl an der Ost- als auch an der Südseite. Ebenfalls mit hoher Wahrscheinlichkeit würde darüber hinaus noch ein zurückgesetztes Staffelgeschoss entstehen, so dass mit einer Gesamtgebäudehöhe von ca. 11,50 m bis 12,00 m zu rechnen ist.</p> <p>Es ist also davon auszugehen, dass mit nur 3,0 m Abstand vor unserer Grundstücksgrenze eine Bebauung mit geradezu bedrohlicher Höhe und immenser Schattenwirkung entsteht. Obschon diese Bauweise durch die LBO NRW 2018 gestattet wird, so bedeutet sie doch für unsere Flurstücke eine deutliche Minderung des Wohnwertes und somit auch eine merkantile Wertminderung.</p> <p>Der Bebauungsbereich WA 3 des o. g. B.-plans weist die gleichen Möglichkeiten aus. Hier wurde aber auf ausreichend große Abstände zu den Nachbargrundstücken geachtet, so dass die Vermarktungschancen ja nicht beeinträchtigt werden. Im Bereich WA 5 wurde der B.-plan</p>	<p>in einem Abstand von 3,0 m an die betroffenen Grundstücke an. Zuvor waren dies circa 58,0 m, innerhalb derer natürlich auch der Grenzabstand gemäß Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 Nordrhein-Westfalen – BauO NRW 2018) einzuhalten ist.</p> <p>Die Gebäudehöhe der geplanten dreigeschossigen Bebauung wird über die Festsetzung der Geschossigkeit hinaus durch die maximale Gebäudehöhe begrenzt. Die Gebäudehöhe ist in Abhängigkeit der projektierten angrenzenden Verkehrsfläche mit einer Höhe von 10,5 m für die Baufelder festgesetzt (siehe Planzeichnung sowie textliche Festsetzung Nummer 2 des Bebauungsplans). Gebäude mit einer Gesamtgebäudehöhe von circa 11,50 m – 12,0 m Höhe entstehen daher nicht.</p> <p>Grundlage zur Beurteilung der Abstandflächen ist die BauO NRW 2018. Demnach betragen die Abstandflächen 0,4 H der Höhe der Gebäude, mindestens jedoch 3,0 m.</p>

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		<p>aus unserer Sicht möglichst profitabel und ohne Rücksicht auf die Vermarktungsmöglichkeiten anderer gestaltet.</p> <p>Wir bitten deshalb dringend darum, den Bebauungsplan Nr. 37 im Bereich WAS zu korrigieren, sei es durch eine signifikante Vergrößerung der Grenzabstände oder durch eine Herabsetzung der Geschossanzahl.</p>	
4	<p>Öffentlichkeit 4 Schreiben vom 30.03.2020 (ohne Anlagen)</p>	<p>Hiermit zeigen wir an, dass uns Öffentlichkeit 4 mit der Wahrnehmung ihrer Interessen in Bezug auf ihr Grundstück, Gemarkung Beckum, Flur 37, Flurstücke 184 u. 185 beauftragt hat. Eine entsprechende Vollmacht kann auf Wunsch vorgelegt werden.</p> <p>Wie schon in einem getrennten Schreiben (...) an die Stadt Beckum geschildert wurde, geht von einer möglichen Bebauung im Rahmen des Bebauungsplans 37, 3. Änderung, im B.-plan-Bereich WA 5 eine unzumutbare Beeinträchtigung der o. g. Flurstücke aus. Zum Zweck der Verdeutlichung haben wir dieser Mail eine Skizze angehängt, die die Verschattung insbesondere des Flurstücks 185 verdeutlichen soll.</p> <p>Wie man leicht aus dieser Skizze erkennen kann, ist sogar eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen über weite Teile des Jahres komplett verschattet. Im Falle eines möglichen Geschosswohnungsbaus auf dem Flurstück 185</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben der laufenden Nummer 3 verwiesen.</p> <p>Zur Skizze: Das Flurstück 185 wurde mit 20,0 m bemessen, tatsächlich hat dieses eine Tiefe von ca. 37,0 m. Ein Gebäude auf dem Grundstück würde voraussichtlich zum Falkweg orientiert. Die beste-</p>

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		<p>wäre eine Erdgeschosswohnung, die über weite Teile des Jahres im Schatten liegt, kaum zu vermieten oder zu verkaufen. Eine 1 ½ -geschossige Bebauung oder gar ein Bungalow wären bei dieser Nachbarbebauung gar keine Option mehr. Am Einfallswinkel des Jahresmittels sieht man, dass ein Garten auf dem Flurstück 185 deutlich mehr als ein halbes Jahr vollständig im Schatten liegt.</p> <p>§ 15 BauNVO enthält allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen hinsichtlich der Nutzungsart. Er ist insbesondere eine Ausprägung des Gedankens der Rücksichtnahme im Städtebaurecht. Am ehesten wird in einem Bebauungsplan bei seitlichen oder auch hinteren Baulinien oder Baugrenzen eine nachbarschützende Zielsetzung verfolgt. So können etwa Baulinien oder Baugrenzen, die einen größeren Grenzabstand ermöglichen sollen, etwa um das hinreichende Mindestmaß an Besonnung und Belichtung zu gewährleisten, nachbarschützende Wirkung entfalten und notwendige Wohnqualität sichern. Bei dem derzeitigen Planstand des betreffenden B.-Plans ist dies ganz offensichtlich nicht der Fall.</p> <p>Wir bitten Sie daher, als planende Gemeinde, dringend darum, die Planung des Bebauungsplans 37, 3. Änderung, im Bereich WA 5, im Sinne des Rücksichtnahmegebots des § 15 BauNVO in Verbindung mit dem § 9</p>	<p>hende Baugrenze erlaubt eine Errichtung in 3,0 m Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze. Demnach ergibt sich ein anderer Abstand zum Flurstück 185.</p> <p>Mit einem möglichen westorientierten Garten wäre die Hauptfassade eines Gebäudes nach Westen orientiert, eine Verschattung durch geplante Gebäude im Bereich des WA 5 wäre nicht gegeben.</p> <p>In der Darstellung ist die Schemazeichnung des viergeschossigen Gebäudes zu hoch, dieses darf aufgrund der getroffenen textlichen Festsetzungen nur 10,5 m, nicht 12,0 m hoch sein.</p> <p>Generell ist eine Verschattung im Winter nicht auszuschließen.</p>

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		<p>BauGB dahingehend zu korrigieren, dass entweder die mögliche Geschossanzahl herabgesetzt wird und/oder die Mindestgrenzabstände der Bebauung signifikant vergrößert werden.</p>	
5	<p>Öffentlichkeit 5 Schreiben vom 29.04.2020</p>	<p>Mir und meiner Familie als Anlieger der Schubertstraße und des Göttricker Weges stellen sich einige Fragen, da der Göttricker Weg in Zukunft als Zufahrt für den südlichen Teil des neuen, geplanten Wohngebietes genutzt werden soll.</p> <p>Aktuell ist der Göttricker Weg für Verkehr bis zu 16t tatsächlichem Gewicht zugelassen und als „verkehrsberuhigter Bereich“ (Zeichen 325 StVO) ausgewiesen. Schon in den letzten Wochen, während der Erstellung und Gartengestaltung de zu letzt erstellten Wohnhauses am südlichen Teil des Göttricker Weges wurde der Göttricker Weg (wie selbstverständlich) durch Fahrzeuge mit einem höheren tatsächlichen Gewicht, als den aktuell erlaubten 16t befahren. Frage: Gab es hierfür eventuell eine entsprechende Ausnahmegenehmigung?</p> <p>Während der Erschließung des Baugebietes Pflaumenallee wurde der Bauverkehr durch ein Verbot vom LKW > 7,5t zur Schonung der Substanz des Göttricker Weg ferngehalten und entsprechend</p>	<p>Eine Beurteilung über die Befahrung und spezifische Nutzung der Straße Göttricker Weg ist nicht Regelungsgegenstand des Verfahrens.</p>

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		<p>umgeleitet.</p> <p>Frage: Was ist für den Zeitraum der Bauphase der geplanten ca. 65 Wohneinheiten vorgesehen, um die Substanz der Straße zu sichern und dem entsprechend hohen Aufkommen an Baustellenverkehr Herr zu werden und die Anwohner vor Lärm zu schützen?</p> <p>Frage: Wer trägt die Kosten für die Reparatur oder ggfs. Sanierung der Straße und ggfs. Lärmschutzmaßnahmen?</p>	<p>Eine verlässliche Prognose über die Dauer und die Intensität des Baustellenverkehrs kann bei einer Angebotsplanung für individuell zu errichtende Einzel- und Mehrfamilienhäuser, wie im vorliegenden Fall, nicht abgegeben werden. Nach dem vorliegenden Kenntnisstand strebt der Investor einen zügigen Verkauf der Einzelgrundstücke an und wird auf der Grundlage eines öffentlich- rechtlichen Erschließungsvertrages mit der Stadt Beckum die Erschließung des Plangebietes im Rahmen der Vertragsfristen zeitnah vornehmen, so dass die Realisierung der individuellen Hochbaumaßnahmen ausschließlich von der Nachfragesituation am Grundstücksmarkt abhängig sein wird. Hier ist auf Grund des Bedarfes an individuellen Einzelbaugrundstücken nicht davon auszugehen, dass sich die Vermarktung und damit die Bauaktivitäten über viele Jahre oder gar Jahrzehnte hinziehen werden. Die durch die Planung möglichen 27 Einzel- und 7 Mehrfamilienhäuser in zwei- und dreigeschossiger Bauweise sind auch von der Anzahl und vom Umfang der Baumaßnahmen her überschaubar, so dass sich die zu erwartenden Bauaktivitäten einschließlich des Baustellenverkehrs ebenfalls in einem überschaubaren und üblichen Rahmen bewegen werden, die nicht mit unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft verbunden sind. Die mit den Baumaßnahmen üblicherweise einhergehenden Beeinträchtigungen werden somit als hinnehmbar bewertet.</p> <p>Baustellenverkehr entsteht in Folge des Planverfahrens zu-</p>

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
			<p>nächst im Zusammenhang mit der Herstellung der Erschließung des Plangebietes. Diese erfolgt durch den Investor auf der Grundlage eines öffentlich- rechtlichen Erschließungsvertrages mit der Stadt Beckum. In diesem Vertrag wird geregelt, dass in diesem Zusammenhang festgestellte Schäden im Bereich der öffentlichen Zufahrtsstraßen auch durch den Investor wieder zu beseitigen sind. Weiterhin wird Baustellenverkehr in Folge der einzelnen individuellen Hausbaumaßnahmen stattfinden. Dies stellt eine übliche, im gesamten Stadtgebiet kontinuierlich und immer wieder stattfindende Belastung der öffentlichen Straßen dar und ist im vorliegenden Fall durch die Begrenzung auf insgesamt 34 mögliche Hauseinheiten überschaubar und es sind keine besonderen Schadenspotenziale zu erwarten. Hinsichtlich möglicher Schäden durch diesen Baustellenverkehr gilt hier jedoch auch das Verursacherprinzip, wenn der jeweilige Verursacher festgestellt werden kann. Treten Schäden auf, für die ein Verursacher nicht ermittelt werden kann, so sind diese im Rahmen der üblichen Straßenunterhaltungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger, in diesem Falle die Stadt Beckum zu beseitigen. Es ist in diesem Falle nicht möglich, dass Kosten für solche Schadensbeseitigungen zum Beispiel über das Kommunalabgabengesetz (KAG) durch die Stadt Beckum an die Anlieger weitergegeben werden können.</p> <p>Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass es während der Bauphase temporär zu erhöhten Beeinträchtigungen durch Staub- und Geräuscentwicklungen im Umfeld kommen kann. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können hierzu aber</p>

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		<p>In der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Südring“ ist unter 5.2.1 davon die Sprache, dass trotz der Einschätzung im Verkehrsgutachten, auch der Göttricker Weg als „verkehrsberuhigter Bereich“ (Zeichen 325 StVO) in der Lage wäre, das erhöhte Verkehrsaufkommen aufzunehmen, dieser in eine 30er Zone umgewandelt werden soll.</p> <p>Frage: Es ist die Formulierung „soll“ gewählt, heißt dieses es ist eine Option oder ist es bereits beschlossen?</p> <p>Frage: Wer trägt die Kosten für die Umbaumaßnahmen und gibt es eine Anliegerbeteiligung an den Kosten?</p> <p>Frage: Wer trägt die Kosten für die Umbaumaßnahmen und gibt es eine Anliegerbeteiligung an den Kosten?</p> <p>Frage: Ist die Ausführung des Ausbaus des Göttricker Weg in eine 30er Zone, wie in der Begründung in der Form wie für das neue Baugebiet beschrieben, geplant?</p>	<p>keine Regelungen getroffen werden, da es sich nicht um nachteilige Auswirkungen handelt, die originär und dauerhaft mit der künftig planungsrechtlich zulässigen Nutzung verbunden sind.</p> <p>Siehe hierzu Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 1 der vorliegenden Abwägung.</p> <p>Die Kosten trägt der Investor in Abstimmung mit der Stadt Beckum. Eine Kostenbeteiligung mit den Anliegern ist nicht vorgesehen.</p> <p>Siehe oben.</p> <p>Gemäß der Verabschiedung des Verkehrsentwicklungsplans durch den Rat der Stadt Beckum in seiner Sitzung am 10.04.2019 wird wegen der Gewährleistung einer erhöhten Verkehrssicherheit ein Ausbau neuer Erschließungen generell als Tempo – 30 – Zone vorgesehen. Ein entsprechender Ausbau er-</p>

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		<p>Frage: Wurde andere Zuwegungen zu dem Baugebiet in Erwägung gezogen und wenn ja welche? Z.B direkt zum Mühlenweg (L822) angrenzend an das bestehende Baugebiet „Rosenbaumweg/Leisnerweg“ oder über die südliche Verlängerung des Göttricker Weg, mit Abbindung ab der Einmündung Händelweg zum nördlichen Göttricker Weg?</p> <p>Frage: Wie und in welcher Form ist die Ausgestaltung und Einordnung der weiteren, angrenzenden Straßen, wie z. B. der Händelweg geplant?</p> <p>In dem Verkehrsgutachten wird folgende Aussage getroffen: Nach aktuellen Erkenntnissen (vgl. Kesting et al., 2015) ist offensichtlich viel mehr die Gestaltung eines verkehrsberuhigten Bereichs als dessen Länge ursächlich</p>	<p>folgte bereits auch in dem benachbarten Neubaugebiet „Pflaumenallee“. Aus diesem Grund soll auch der Abschnitt des Göttricker Weges vom Kreuzungspunkt mit dem Südring bis zur Abzweigung in das neue Baugebiet perspektivisch als Tempo – 30 – Zone umgebaut werden. Die Anforderungen für die Widmung als Tempo – 30 – Zone sollen mit angemessenen Umbaumaßnahmen erreicht werden. Eine Festlegung des Aufwandes wird im städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und der Stadt Beckum festgelegt. Die Erschließung des Neubaugebiets ist ebenfalls als Tempo – 30 – Zone geplant.</p> <p>Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über das umgebende Straßennetz (Göttricker Weg/ Südring und Falkweg/ Rosenbaumweg) sichergestellt. Von dem Göttricker Weg führt die Hauptzufahrt in das südliche Teilgebiet, von dem Falkweg in den nördlichen Teilbereich des Wohngebietes.</p> <p>Der Händelweg ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Prognosen und sonstige Einschätzungen der Umwidmung des Göttricker Weg in eine Tempo – 30 – Zone liegen generell und zu dem konkreten Fall nicht vor.</p>

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		<p>für das Geschwindigkeitsverhalten der Kraftfahrer. Nach meinem Kenntnisstand haben längerfristige Geschwindigkeitsmessung in der Vergangenheit das Ergebnis gebracht, dass mehr als die Hälfte der Fahrzeuge mit Geschwindigkeiten mit weit als 30 km/h, bei erlaubter „Schrittgeschwindigkeit“, den Göttricker Weg befahren haben, und das bei der aktuellen baulichen Ausgestaltung als „verkehrsberuhigter Bereich“. Frage: Gibt es Prognosen, Hochrechnungen oder Einschätzungen, wie stark sich die bauliche Umgestaltung in eine 30er Zone auf die zu erwartenden Geschwindigkeiten auswirkt, da laut Gutachten die bauliche Gestaltung einer Straße ursächlich für das Geschwindigkeitsverhalten der Kraftfahrer ist.</p>	
6	<p>Öffentlichkeit 6 Mail vom 02.06.2020</p>	<p>Bezugnehmend auf das von uns am 19. 5. 2020 mit Herrn Waldmüller geführte Abstimmungsgespräch, möchten wir noch einmal ergänzend (...) folgendes mitteilen:</p> <p>Übereinstimmend mit Herrn Waldmüller ist nun doch festzustellen, dass der Bebauungsplan 37, „Südring“ in seiner bisherigen Fassung in der Tat nur eine 2-geschossige Bebauung zulässt. Bei 2-geschossigen Gebäuden ist maximal ein Drempel von 30 cm Höhe gemäß §103 (1) Nr. 1 der BauO NW zulässig. Staffelgeschosse, auch die, die keine Vollgeschosse sind, sind also nicht zulässig. Daher ist die Gebäudehöhe unter wirtschaftlichen Aspekten auf eine Traufhöhe von ca. 7m</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Ursprungsbebauungsplan setzt für die betroffenen Grundstücke eine maximal zweigeschossige Bebauung fest. Zur Definition eines Dremfels führt das OVG Nordrhein-Westfalen aus:</p> <p><i>„Ein Drempel (auch Kniestock) ist ein konstruktiver Bauteil des Dachgeschosses, der durch Höherführung auch der traufseitigen Umfassungswände über die Decke des obersten Geschosses, das</i></p>

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		<p>begrenzt. Dächer haben eine Dachneigung von maximal 30°.</p>	<p><i>unterhalb des Dachraums liegt, entsteht und der Vergrößerung des Dachgeschosses dient.</i></p> <p><i>Für die Frage, ob das Dachgeschoss (Geschoss mit geneigten Dachflächen) eines Hauses einen DrempeI aufweist, ist unerheblich, ob dieses Dachgeschoss nach der jeweils einschlägigen landesrechtlichen Legaldefinition (hier: § 2 Abs. 5 Satz 3 BauO NRW) als Vollgeschoss zu qualifizieren ist oder nicht. [...]</i></p> <p><i>Der Begriff "DrempeI" ist allerdings weder in der BauO NRW noch im Bebauungsplan näher definiert. Die auf § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB gestützten, in den Bebauungsplan aufgenommenen gestalterischen Festsetzungen gehen damit ersichtlich von dem Verständnis dieses Begriffes aus, wie es in der Fachwelt - namentlich der Architektur - allgemein anerkannt ist. Insoweit ist den Antragstellern zuzugestehen, dass die verschiedenen nicht stets wortidentischen Umschreibungen dieses Begriffes zu Missdeutungen Anlass geben können. Gemeinsam ist den Umschreibungen stets, dass es sich bei einem DrempeI, häufig auch "Kniestock" genannt, um eine höhenmäßige Verlängerung der Außenwand handelt, auf der die Dachkonstruktion ruht. Hiernach wird ein DrempeI oder Kniestock dann gebaut, wenn das Tragwerk des Daches nicht unmittelbar auf der darunter liegenden Geschossdecke ruht, sondern wenn über der Geschossdecke die Außenwand - zumeist um mehrere Lagen Steine - aufgemauert wird und die Dachkonstruktion auf dieser Aufmauerung ruht. (vgl. Bild unter www.pro-future-massivhaus.de/kniestock.htm)</i></p>

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
			<p><i>Die Anlage eines Drempels oder Kniestocks ist damit ein architektonisches Mittel, um die Nutzbarkeit des Raumes (Dachgeschoss) zu verbessern, der sich unterhalb der Schrägen eines Daches befindet. Dies kommt etwa in folgender Umschreibung des Drempels (bzw. Kniestocks) in der Rechtsprechung zum Ausdruck:</i></p> <p><i>"Man versteht darunter herkömmlicherweise einen konstruktiven Bauteil des Dachgeschosses, der durch Höherführung auch der traufseitigen Umfassungswände über die Decke des obersten Geschosses entsteht und der Vergrößerung des Dachgeschosses dient."</i></p> <p><i>So wörtlich: VGH Bad. -Württ., Urteil vom 15.2.1984 - 3 S 1279/83 - BRS 42 Nr. 114 (S. 273).</i></p> <p><i>Der Sache nach nichts anderes ergibt sich aus der von den Antragstellern bereits im erstinstanzlichen Verfahren vorgelegten Definition, die im Internet unter www.architekturlexikon.de/lexikon/drempel.htm zu finden ist:</i></p> <p><i>"Der Drempel ist die senkrechte Wand zwischen der lastaufnehmenden Dachkonstruktion und der obersten Geschossdecke, also die Verlängerung der Hausaußenwand nach oben unter das Dach. Je höher diese Wand ist, desto mehr Platz bietet das Dachgeschoß zum aufrechten Gehen und umso komfortabler wird die Wohnung. Da der Drempel in etwa kniehoch ist, wird er auch Kniestock genannt."</i></p>

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
			<p><i>Beiden Umschreibungen gemeinsam ist eine Unschärfe, die zu Missdeutungen Anlass geben kann. Wenn in ihnen vom "obersten Geschoss" bzw. der "obersten Geschossdecke" die Rede ist, ist damit nicht etwa das oberste Geschoss des gesamten Gebäudes gemeint, das sich bei Häusern mit geneigtem Dach regelmäßig erst im Dachraum befindet und Dachschrägen aufweist. Gemeint ist vielmehr das oberste der Geschosse, die nicht im Dachraum selbst liegen und damit keine Dachschrägen aufweisen. Dies folgt auch daraus, dass in beiden Definitionen unterschieden wird zwischen dem "obersten Geschoss" bzw. "der obersten Geschossdecke" einerseits und dem - zwangsläufig darüber liegenden - Dachgeschoss andererseits. Die beiden genannten Umschreibungen sind daher dahin zu ergänzen, dass hinter die Worte "des obersten Geschosses" bzw. "der obersten Geschossdecke" jeweils die Worte "unterhalb des Dachraums" zu setzen sind, um zu verdeutlichen, dass ein Drempel stets dann vorliegt, wenn die Außenwände des betreffenden Geschosses nicht allseits in voller Höhe senkrecht sind, sondern an den Traufseiten über höhenmäßig verkürzten Außenwänden Dachschrägen aufweisen. " (Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen Beschluss verkündet am 18.01.2005 Aktenzeichen: 7 B 2751/04)</i></p> <p>Ob ein zurückspringendes Staffelgeschoss von der zitierten Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 37 betroffen ist, ist demnach nicht geklärt. Sicherlich ist ein Staffelgeschoss, welches ein Vollgeschoss wäre aufgrund der Festsetzung der maximalen Geschossigkeit nicht zulässig.</p>

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		<p>Entsprechend der 3. Änderung des B.-plans 37 wird im Bereich WA 5 eine Bebauung mit einer Attikahöhe von ca. 10,50 m gestattet. Darüber hinaus werden Dachaufbauten ermöglicht, die keine Aufenthaltsräume i. S. des §2 Abs. 7 LBO NRW enthalten dürfen.</p> <p>Somit ist mit einer Gebäudehöhe von ca. 14,00 m zu rechnen.</p> <p>Ohne Abstandsflächenberechnungen anstellen zu müssen, ist die Diskrepanz zwischen den beiden Bereichen des B.-plans doch ganz offensichtlich. Auch die Beschattungswirkung, die diese Bebauung entlang der Ost- und der Südseite zu den Flurstücken 184 und 185 auslöst, ist enorm.</p> <p>Wir unterstützen grundsätzlich eine bauliche Verdichtung des Stadtraums. Aber hier geschieht dies deutlich zum, nicht zuletzt merkantilen, Nachteil der Grundstücke (...) und wir sehen das Rücksichtnahmegebot der BauNVO empfindlich gestört. Darüber hinaus sehen wir auch gar keine Notwendigkeit, die Verdichtung und die damit verbundene Profitabilität derart zu Ungunsten der Nachbarschaft zu betreiben. Erhöhte Grenzabstände zum Beispiel, ließen sich innerhalb des neuen Plangebietes, insbesondere in der großzügigen öffentlichen Grünfläche, leicht korrigieren.</p>	<p>Bei einer möglichen Erhöhung eines zweigeschossigen Gebäudes durch ein Staffelgeschoss, welches kein Vollgeschoss ist, wäre folglich auch eine Höhe, größer 7,0 m denkbar.</p> <p>In der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 wird zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung in dem betroffenen Baugebiet WA 5 die Geschossigkeit auf drei Vollgeschosse begrenzt. Weiterhin erfolgt durch textliche Festsetzung eine Höhenbegrenzung der Gebäude insgesamt auf eine Höhe von 124,50 m über NHN. Mit dieser Höhenbegrenzung ist die Errichtung eines Gebäudes mit einer Höhe von 10,5 m in Bezug auf die projektierte angrenzende Erschließungsfläche möglich. Eine weitere Erhöhung, wie dargestellt, über die begrenzende Höhenfestsetzung hinaus ist nicht zulässig. Die Festsetzung Nummer 2.2 wurde dahingehend geändert, dass sie sich nicht nur auf Aufenthaltsräume oberhalb eines dritten Geschosses beschränkt. Auch für diese gilt die Höhenbegrenzung des Gebäudes von 10,5 m. Eine Gebäudehöhe in einer genannten Höhe von 14,0 m ist daher ausgeschlossen.</p> <p>Zu den Abständen und potenziellen Verschattungen vergleiche Stellungnahme der Verwaltung zum Punkt Nummer 4.</p>

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		Wir appellieren also noch einmal dringend, die neue Bauleitplanung in dem von uns geschilderten Sinne zu korrigieren.	

atelier stadt & haus, Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung

in Abstimmung

mit der Stadt Beckum – FD Stadtplanung und Wirtschaftsförderung

Bebauungsplan Nr. 37, Südring / Göttfricker Weg, 3. Änderung
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Absatz 3 BauGB
Erneute Offenlage vom 10.07.2020 bis 10.08.2020

01.02.2021

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
-------------	------------------------------	----------------	---

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen sind.

atelier stadt & haus, Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung

in Abstimmung

mit der Stadt Beckum – FD Stadtplanung und Wirtschaftsförderung

Bebauungsplan Nr. 37, Südring / Göttfricker Weg, 3. Änderung
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
Erneute Offenlage vom 04.01.2021 bis 18.01.2021

01.02.2021

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
7	<p>Öffentlichkeit 7 Mail vom 17.01.2021</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 37 "Südring", 3. Änderung befindet sich noch bis einschließlich Montag, den 18.1.2021, in der öffentlichen Auslegung. Es wird darauf hingewiesen, dass sich Stellungnahmen nur auf die geänderten Inhalte beziehen sollen.</p> <p>Am 15.12.2020 befand sich auf der Internetseite der Stadt Beckum eine Aufstellung von insgesamt drei Änderungen. Diese Aufstellung wurde in der Zwischenzeit von dieser Seite entfernt. Trotzdem möchten wir noch einmal zu Punkt 1 dieser Änderungen Stellung nehmen. Dieser bezieht sich auf die Wohnbereiche WA3 und WA5. Entgegen der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans unter 2.2, die ausschließlich Aufenthaltsräume oberhalb des 3. Geschosses untersagt, wurden gemäß dieser Änderung sämtliche Aufbauten oberhalb des 3. Geschosses untersagt.</p> <p>Gerne hätten wir gewusst, warum man diese Änderungen von der Internetseite entfernt und somit der Veröffentlichung entzogen hat. Da bis zum Ende des letzten Jahres die oben angesprochene Änderung des B.-Plans 37 noch durch die Stadt Beckum auf ihrer Internetseite veröffentlicht wurde, möchten wir, als von der Familie bevollmächtigtes Architekturbüro, gern die Gelegenheit</p>	<p>Im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung vom 10.07.2020 bis 10.08.2020 wurde die textliche Festsetzung Nummer 2.2 geändert um die Höhenentwicklung möglicher Gebäude weiter zu beschränken. Die Formulierung wurde wie folgt vorgenommen:</p> <p>„In den Baugebieten WA 3 und WA 5 sind über die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus keine weiteren Geschosse (wie Nicht-Vollgeschosse / Dachgeschosse) zulässig.“</p> <p>Als weitere zu berücksichtigende Reglementierung sind für die Baugebiete Höhenbeschränkungen in Form von maximalen Gebäudehöhen festgesetzt. Diese liegen im WA 5 bei 124,5 m über Normalhöhennull (NHN). Mit dieser maximalen Höhe können Gebäude errichtet werden die eine Höhe von circa 10,5 m aufweisen. Gebäude mit einer Höhe von 14,0 m sind daher nicht zulässig.</p>

Bebauungsplan Nr. 37, Südring / Göttfricker Weg, 3. Änderung
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
Erneute Offenlage vom 04.01.2021 bis 18.01.2021

01.02.2021

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
----------	------------------------------	----------------	---

		<p>zur Stellungnahme nutzen:</p> <p>Im Zuge der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan Nr. 37 „Südring“, 3. Änderung hatte (...) bereits mit ihrem Schreiben vom 26.3.2020 Bedenken gegen partielle Festsetzungen des o. g. B.-plans geäußert. In unserer Mail vom 30.3.2020 haben wir, als bevollmächtigtes Architekturbüro, die Befürchtung der Familie geteilt. Die Festsetzungen des neuen B.-plans 37 im Teilbereich WA5 führen zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der unmittelbaren Nachbarschaft i. S. des Rücksichtnahmegebots nach § 15 der BauNVO.</p> <p>Auf dem Grundstück der Familie ist es vorgesehen, die Flurstücke 184, 185 und 1154 zusammenzufassen und in vier, für heutige Verhältnisse marktübliche Wohnbaugrundstücke aufzuteilen, die jeweils Größen zwischen 450m² und 550m² haben sollen. Eine Zeichnung dieser Aufteilung liegt als Lageplan der beigefügten Besonnungsuntersuchung zu Grunde. Die von der Stadt Beckum angestrebte Bebauung im Bereich WA5 hat eine Höhenbegrenzung zwischen Geländeniveau und Attika von ca. 10,50m. Nach augenblicklichem Stand sind darüber hinaus Aufbauten die keine Aufenthaltsräume sind gestattet, so dass teilweise von einer Gebäudehöhe von</p>	
--	--	---	--

Bebauungsplan Nr. 37, Südring / Göttfricker Weg, 3. Änderung
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
Erneute Offenlage vom 04.01.2021 bis 18.01.2021

01.02.2021

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		<p>bis zu 14m ausgegangen werden muss.</p> <p>Unsere Besonnungsuntersuchung geht erst einmal von einer Höhe von 10,50m aus. Sie stellt in fünf Schritten den Tageslichtverlauf am 1. November dar. Wie deutlich zu sehen ist, bekommt bereits am 1. November eines jeden Jahres das an der Süd-Ostecke gelegene Grundstück zu keiner Zeit des Tages Sonnenlicht. Dieser Zustand verbessert sich erst wieder am 20. Februar. Das bedeutet, für deutlich mehr als ein Viertel des Jahres liegt das betreffende Grundstück komplett im Schatten.</p> <p>Wie wir bereits in früher angefertigten Skizzen darzustellen versucht haben, betrifft dies nicht nur die Grundstücksfläche, sondern logischerweise auch die darauf stehende Bebauung. Für über ein Vierteljahr bekommen sämtliche Räume eines zweigeschossigen Wohnhauses keinerlei direktes Sonnenlicht, so als hätte das Haus lediglich Nordfenster. Man muss heutzutage keinem mehr erklären, dass der Sonneneinfall großen Einfluss auf das Wohlbefinden der Menschen hat. Gemäß §47 Abs. 2 BauO NRW sind Wohnungen mit reiner Nordlage aller Wohn- und Schlafräume unzulässig.</p> <p>Was bei dem Grundstück an der Süd-Ostecke für die</p>	<p>Hinsichtlich der Besonnungsstudie ist folgendes anzumerken:</p> <p>Die in der Studie dargestellten Kubaturen auf den überbaubaren Flächen des Bebauungsplans nutzen die gesamten Baugrenzen aus. Sie sind damit bis auf 3,0 m an die Grundstücksgrenze unter Ausnutzung der maximalen Gebäudehöhe von 10,5 m herangerückt. Unter der Berücksichtigung von rechtlich erforderlichen Abstandflächen kann die dargestellte Kubatur jedoch nicht bis 3,0 m an die Grundstücksgrenze heranrücken. Mit einer Höhe von 10,5 m ist ein Abstand von mindestens 4,2 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.</p>

Bebauungsplan Nr. 37, Südring / Göttfricker Weg, 3. Änderung
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
Erneute Offenlage vom 04.01.2021 bis 18.01.2021

01.02.2021

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		<p>Gesamtfläche gilt, gilt bei dem Grundstück an der Süd-Westecke des-Areals für die östliche Hälfte, auf der normalerweise ein Wohngebäude platziert würde, um den Garten nach Süd-Westen auszurichten. Auch hier bekommt das gesamte Haus gerade in der dunklen Winterzeit keinerlei direktes Sonnenlicht.</p> <p>Wohlgemerkt bezieht sich diese Untersuchung auf die Gebäudehöhe von 10,50m, die nach unserer ersten Intervention als bindend festgeschrieben werden sollte. Sollte die Stadt Beckum die darüber hinausragenden Dachaufbauten gestatten, dehnt sich dieser Zustand natürlich sowohl zeitlich als auch flächenmäßig – bis auf die Fläche der weiteren Grundstücke - aus.</p> <p>Ein Grundstück, dass in seiner gesamten Ausdehnung über mehr als ein Vierteljahr komplett beschattet wird und dessen Wohngebäude über den selben Zeitraum – gerade in den Wintermonaten – keinerlei direktes Sonnenlicht bekommen, ist nach unserer Auffassung nicht nur nahezu unverkäuflich, es erfüllt über einen nicht unerheblichen Zeitraum des Jahres noch nicht einmal die Forderungen der BauO NRW.</p> <p>Auch die Literatur zur Wertermittlung von Grundstücken</p>	<p>In der Bekanntmachung vom 22.12.2020 zur erneuten Be-</p>

Bebauungsplan Nr. 37, Südring / Göttfricker Weg, 3. Änderung
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
Erneute Offenlage vom 04.01.2021 bis 18.01.2021

01.02.2021

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		<p>sieht in dem Entzug der Besonnung insbesondere in Wohngebieten einen bedeutenden wertmindernden Faktor. (siehe hierzu: Wolfgang Kleiber, „Marktwertermittlung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV).</p> <p>Auch wenn die Bebauung im Bereich WA5 aufgrund des §6 BauO NRW zunächst zulässig erscheinen mag, so ist im Sinne des §15 der BauNVO folgendes zu beachten:</p> <p>„Eine bauliche oder sonstige im Baugebiet allgemein zulässige oder ausnahmsweise zulässige Anlage ist auch dann im Einzelfall unzulässig, wenn sie ihrem Umfang nach der Eigenart des Baugebiets widerspricht. Dies ist der Fall, wenn sie gemessen an ihrer Größe gegenüber der konkreten Umgebung aus dem Rahmen fällt und deshalb nach den hierfür geltenden Maßstäben rücksichtslos wirkt. Dies kann durch die bautechnische Dimensionierung des Baukörpers gegeben sein, kann aber auch etwa mit den durch eine funktionsgerechte Nutzung der Anlage notwendigerweise einhergehenden Folgewirkungen, z.B. im Hinblick auf einen verstärkten Zu- und Abgangsverkehr, zusammenhängen.“ (siehe König/Roeser/Stock §15 Rn. 20; Fickert/Fieseler §15 Rn. 10.2; PdK-Bund/Stange BauNVO §15 Rn. 26).</p>	<p>teiligung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Sachverhalten eingebracht werden können. Hinsichtlich der sonstigen Inhalte wird auf Stellungnahme der Verwaltung zur öffentlichen Auslegung verwiesen.</p>

Bebauungsplan Nr. 37, Südring / Göttfricker Weg, 3. Änderung
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
Erneute Offenlage vom 04.01.2021 bis 18.01.2021

01.02.2021

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
----------	------------------------------	----------------	---

		<p>„Maßgeblich für die Beurteilung nach §15 Abs. 1 S. 1 ist nicht die Einhaltung der Festsetzung im Bebauungsplan über das Maß der baulichen Nutzung; diese sind nicht Prüfungsgegenstand des § 15 Abs. 1. Vielmehr ist hier entscheidend, ob im Einzelfall Quantität in Qualität umschlagen kann, dass also die Größe einer baulichen Anlage die Art der Nutzung erfassen kann (BverwG Urt. v. 16.3.1995 – 4C 3.94, NvwZ 1995, 899f.).</p> <p>Wie aus unseren Ausführungen und insbesondere aus dem o. g. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts hervorgeht, ist die geplante Bebauung im Bereich WA5 des B.-Plans 37 „Südring“ sowohl aufgrund ihrer Größe als auch ihrer Grenznähe in Bezug auf die unmittelbare Umgebung eindeutig unzulässig. Es ist auch völlig unverständlich, aus welchem Grund die Bebauung im Bereich WA5 mit nur 3m Grenzabstand geplant wurde. Es wäre ein leichtes den Grenzabstand zu vergrößern, vor allem in Südrichtung, zu Ungunsten des sehr breit angelegten Grünzuges.</p> <p>Wir fordern Sie daher auf, im Sinne des Nachbarschutzes und des Bürgerwohls und nicht zugunsten von Immobilien-Investoren die o. a. Festsetzungen zu korrigie-</p>	
--	--	---	--

Bebauungsplan Nr. 37, Südring / Göttfricker Weg, 3. Änderung
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
Erneute Offenlage vom 04.01.2021 bis 18.01.2021

01.02.2021

Ifd. Nr.	Bürger(in)/ Einwender(in)	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung)
		<p>ren und die Bebauung im Bereich WA5 auf zwei Geschosse zu reduzieren oder den Grenzabstand zu den Flurstücken 184 und 185 signifikant zu vergrößern. Rechtssystematisch findet der §15 BauNVO in erster Linie Anwendung in Genehmigungs- Zustimmung- und Anzeigeverfahren. Trotzdem halten wir es für ratsam, diese Korrektur bereits im Zuge der Bauleitplanung vorzunehmen, damit spätere Genehmigungsverfahren geordnet ablaufen können.</p>	

atelier stadt & haus, Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung

in Abstimmung

mit der Stadt Beckum – FD Stadtplanung und Wirtschaftsförderung