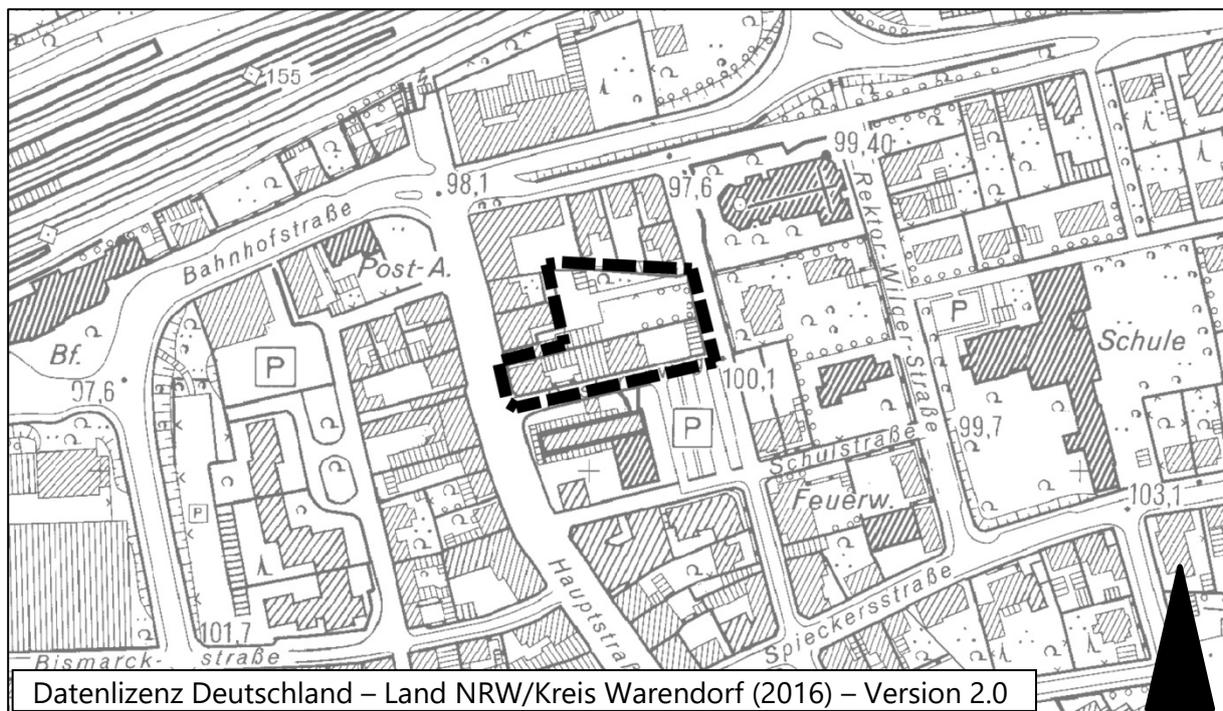




# Bebauungsplan N41

## „Hauptstraße/Rektor-Wilger-Straße“, 2. Änderung

Plangebiet: Östlich der Hauptstraße, nördlich des Pastoratsweges, westlich der Kirchstraße



Datenlizenz Deutschland – Land NRW/Kreis Warendorf (2016) – Version 2.0

## Begründung

Verfahrensstand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Verfasser

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH  
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld  
Telefon 05205-72980; Fax -22679  
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

13.04.2022

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Verfahren</b>	<b>4</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	8
5.3	Landschaftsplan	9
<b>6</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Inhalte</b>	<b>9</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung	15
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	17
6.4	Flächen für Stellplätze/Geh- und Fahrrechte	18
6.5	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
6.6	Örtliche Bauvorschriften	19
<b>7</b>	<b>Belange des Verkehrs</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>Belange des Denkmalschutzes</b>	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>Belange der Ver- und Entsorgung</b>	<b>21</b>
<b>10</b>	<b>Belange der Umwelt</b>	<b>22</b>
10.1	Natur- und Landschaftsschutz	26
10.2	Artenschutz	27
10.3	Immissionsschutz	30
10.4	Bodenschutz/Altlasten	34
10.5	Klimaschutz	34
<b>11</b>	<b>Erschließungskosten</b>	<b>36</b>

## Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes N41 „Hauptstraße/Rektor-Wilger-Straße“

---

**Plangebiet:** Östlich der Hauptstraße, nördlich des Pastoratsweges und westlich des Kirchstraße

---

**Verfahrensstand:** **Entwurf** - Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

---

### 1 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der 0,25 Hektar große räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich im Zentrum des Ortsteiles Neubeckum zwischen der Hauptstraße, dem Pastoratsweg, der Kirchstraße und der Graf-Galen-Straße. Er umfasst vollumfänglich die Flurstücke 313, 314 und 526 in der Flur 307 (Gemarkung Beckum).

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird gemäß § 9 Absatz 7 Baugesetzbuch in der Planzeichnung zur Bebauungsplanänderung selbst zeichnerisch festgesetzt.

### 2 Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung

Die Eckimmobilie Hauptstraße/Pastoratsweg zeigt sich seit einigen Jahren leerstehend und zunehmend verfallend, was der zentralen Lage direkt an der Hauptgeschäftsstraße in Neubeckum nicht gerecht wird und die Verfestigung eines städtebaulichen Missstandes drohen lässt. Um dem vorzubeugen und den entlang der Hauptstraße verlaufenden zentralen Versorgungsbereich in Neubeckum insgesamt zu stärken, soll der Geltungsbereich einer neuen Wohn- und

Geschäftsbebauung zugeführt werden. Im Eckbereich Hauptstraße/Pastoratsweg soll hierbei im Nutzungszusammenhang der Hauptstraße eine geschäftliche Nutzung/Ladennutzung im Erdgeschoss das Entwicklungsziel sein, während die östlicher gelegenen Bereiche einen deutlichen wohnbaulichen Entwicklungsschwerpunkt haben sollen, um Konkurrenzsituation zwischen der Hauptgeschäftsstraße und den räumlich leicht abgesetzten Bereichen zu vermeiden.

Zur Umsetzung dieser Zielsetzungen besteht aktuell ein privates Projektinteresse, dass die Stadt Beckum veranlasst, eine Bauleitplanung zur Umsetzung der Entwicklungsziele anzustoßen.

Die städtebauliche Zielsetzung des Grundstückseigentümers ist es, auf der in direkter Nachbarschaft zum Ladenzentrum sowie der Sankt Josefkirche liegenden Fläche zwei Mehrfamilienhäuser mit einer aus der jeweiligen Umgebungsbebauung abgeleiteten Kubatur und Gebäudehöhe zu errichten. Dabei soll die Ecksituation Hauptstraße/Pastoratsweg und somit auch der zentrale Versorgungsbereich von Neubeckum insgesamt städtebaulich aufgewertet und gestärkt werden, indem in dem Eckgebäude eine Ladennutzung im Erdgeschoss angesiedelt wird. Im Bereich der Kirchstraße soll auf einer bisherigen Freifläche das zweite Wohngebäude entstehen. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sollen im straßenabgewandten Bereich auf der heute bereits dort vorhandenen Stellplatzanlage angeordnet werden, die über eine Zu- und Ausfahrt an den Pastoratsweg sowie die Kirchstraße angebunden werden soll.

Mit der Bauleitplanung kann eine Nachnutzung des abgängigen Wohn- und Geschäftshauses im Eckbereich der Hauptstraße/Pastoratsweg ermöglicht und damit der Verfestigung eines städtebaulichen Missstandes entgegengewirkt werden. Die Situation im Plangebiet und somit auch der zentrale Versorgungsbereich von Neubeckum können insgesamt städtebaulich aufgewertet und gestärkt werden. Die Aktivierung der Fläche für eine ergänzende Wohn- und Geschäfts-

bebauung ist grundsätzlich aus städtebaulicher Sicht 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 Baugesetzbuch) sind Maßnahmen zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 Absatz 5 Baugesetzbuch grundlegend zu unterstützen. Durch das Vorhaben kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt werden. Nicht zuletzt kann die Planung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den dringend benötigten innerstädtischen Wohnraum schaffen und zu einer Stärkung des Neubeckumer Zentrums beitragen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan N41 „Hauptstraße/Rektor-Wilger-Straße“ entspricht einerseits nicht mehr der tatsächlich vor Ort gewachsenen städtebaulichen Situation und andererseits nicht der städtebaulichen Zielsetzung insgesamt. Damit die Vorhabenplanung an der Stelle umsetzungsfähig ist, ist folglich eine Anpassung des bestehenden Baurechtes erforderlich. Hierzu soll die hier in Rede stehende 2. Änderung des Bebauungsplanes N41 „Hauptstraße/Rektor-Wilger-Straße“ erfolgen. In diesem Zusammenhang soll auch das Flurstück 313 in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung mit einbezogen werden, um dem städtebaulichen Zusammenhang gerecht zu werden und eine wohnbauliche Entwicklung im sachlichen Zusammenhang mit der Vorhabenplanung zu ermöglichen.

Die Stadt Beckum macht mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt-/Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht aktuell nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsspielraumes, sodass bei einer positiven Reakti-

on auf bestimmte Ansiedlungs-/Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Innenentwicklung mit dem Ziel der Schaffung von Wohn- und Geschäftsgebäuden). Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dieses ist hier der Fall, da das im bebauten Innenbereich gelegene Plangebiet über ein großes Potenzial für die planerisch gebotene Innenentwicklung verfügt und dazu beitragen kann, die Verfestigung eines städtebaulichen Missstandes zu vermeiden und den zentralen Versorgungsbereich in Neubeckum dadurch insgesamt zu stärken.

### 3 Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes N41 „Hauptstraße/Rektor-Wilger-Straße“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch ohne Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Baugesetzbuch sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Entwicklung der Nahversorgungsstruktur in Neubeckum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung/Wiedernutzbarmachung von Flächen.
- Die zulässige Grundfläche nach Baunutzungsverordnung liegt unter 20 000 Quadratmeter (Geltungsbereich insgesamt = 0,25 Hektar oder rund 2 500 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 Baugesetzbuch genannten Schutzgüter vor (Natura 2 000-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 Baugesetzbuch im vorliegenden Fall relevant.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt als sogenannte Angebotsplanung. Wenngleich ein konkretes Projektinteresse besteht, soll kein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Grund hierfür liegt im Einbezug des Flurstückes 313 in den Geltungsbereich, um den gesamten südöstlichen Bereich zwischen Hauptstraße, Pastoratsweg und Kirchstraße im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in einem sachlichen Zusammenhang bauplanungsrechtlich neu aufzustellen.

#### **4 Situationsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Stadtteiles Neubeckum in direkter Nachbarschaft zum Ladenzentrum sowie der Sankt Joseph-Kirche. Im Plangebiet selbst ist im Eckbereich Hauptstraße/Pastoratsweg ein aufgrund seiner schlechten Bausubstanz abgängiges Wohn- und Geschäftshaus vorhanden. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches ist ein dreigeschossiges Wohngebäude mit den

zugehörigen Garagen und Stellplätzen vorhanden. Die verbleibenden Flächen sind als Stellplatzanlage genutzt, die von der Kirchstraße aus erschlossen wird.

Der übrige Bereich des Quartieres zwischen Hauptstraße, Graf-Galen-Straße, Kirchstraße und Pastoratsweg ist ebenfalls von einer Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern, überwiegend im Stile einer Blockrandbebauung, geprägt. Südlich in Gegenlage des Plangebietes am Pastoratsweg befindet sich das von der Volksbank genutzte Hochhaus mit dem östlich daran platzierten Parkplatz. Östlich der Kirchstraße befinden sich die Pfarrkirche Sankt Joseph und Sankt Franziskus mit angeschlossener Kindertagesstätte. Westlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Hauptstraße und das sich entlang dieser erstreckende Ladenzentrum Neubeckums. Im Norden geht die Graf-Galen-Straße in die Ennigerloher Straße beziehungsweise die Bahnhofstraße über, die eine direkte Verbindung zum Bahnhof Neubeckum herstellt.

Bauplanungsrechtlich ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bestandteil des seit 1970 rechtskräftigen Bebauungsplanes N41 „Hauptstraße/Rektor-Wilger-Straße“. Dieser setzt das Plangebiet, wie auch die angrenzenden Flächen, als Kerngebiet fest, in dem an der Hauptstraße eine zwingend V-geschossige Bebauung und im von der Hauptstraße aus gesehen rückwärtigen Bereich eine II-III-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise vorgegeben ist. Die Sicherung der vor Ort vorhandenen baulichen Gestalt erfolgte über die Festsetzung von Baulinien in weiten Teilen entlang der vier umliegenden Straßen.

## **5 Planerische Randbedingungen**

### **5.1 Ziele der Raumordnung**

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Absatz 4 Baugesetzbuch 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 Baugesetzbuch.

Da der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wird (siehe Kapitel 5.2) ist unabhängig von dieser Einschätzung eine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz bei der Bezirksplanungsbehörde zu stellen. Auf die landesplanerische Anfrage vom 02.11.2021 teilt die Bezirksplanungsbehörde mit Schreiben vom 20.12.2021 mit, dass die geplante Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht begrüßt wird und die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

Die Bauleitplanung erfüllt somit die Anforderungen des Anpassungsgebotes nach § 1 Absatz 4 BauGB.

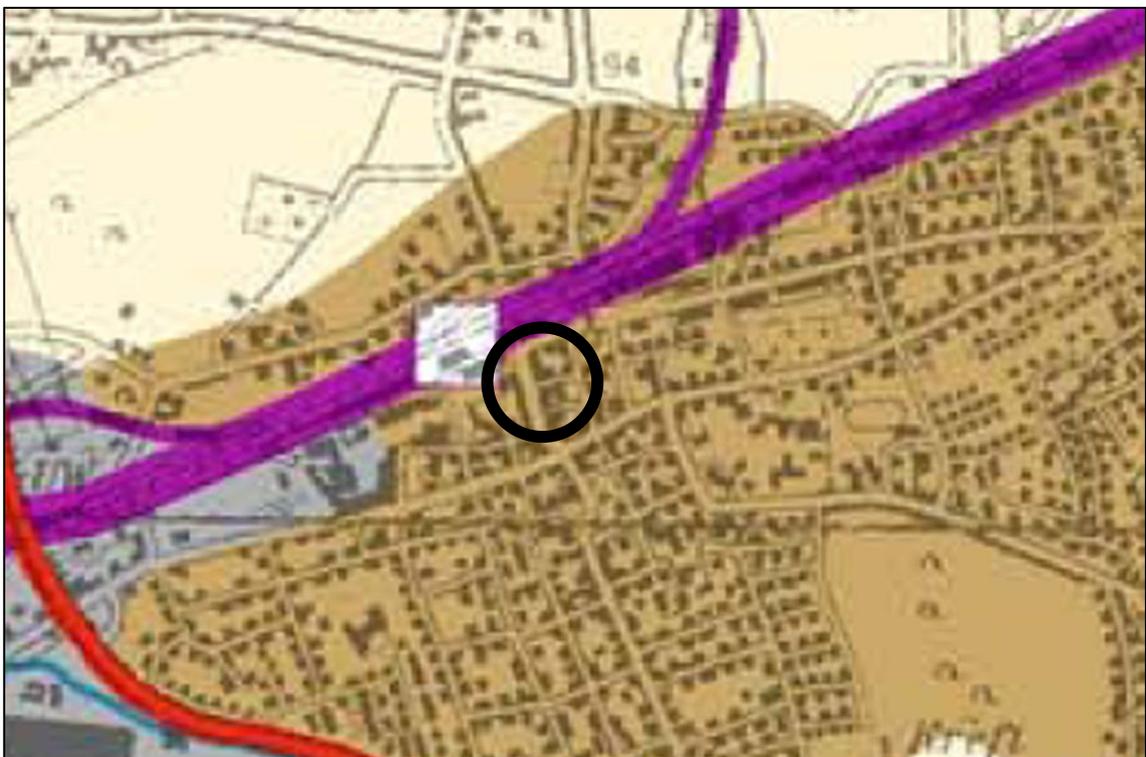


Abbildung 1: Regionalplan Münsterland der Bezirksregierung Münster - Ausschnitt ohne Maßstab (<https://www.bezreg-muenster.de/de/regionalplanung/regionalplan/index.html>)

## 5.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Absatz 2 Baugesetzbuch 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 gemischte Bauflächen dar. Die geplante Festsetzung des Kerngebietes entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, das geplante Allgemeine Wohngebiet hingegen nicht. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann nach § 13a Absatz 2 Nummer 2 Baugesetzbuch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Diesbezüglich ist festzustellen, dass auf Flurstück 313 ausschließlich Wohnnutzung vorhanden ist und sich das ursprünglich im Flächennutzungsplan und im rechtskräftigen Bebauungsplan angedachte Planungsziel (Entwicklung eines Kerngebietes) somit faktisch nicht eingestellt hat. Daher besteht das Planungsziel, das Flurstück 313 und den östlichen Teil des Flurstückes 526 als allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Damit kann der zentrale Versorgungsbereich entlang der Hauptstraße hinsichtlich einer Nutzungs- und Standortkonkurrenz geschützt werden und der stark nachgefragte innerstädtische Wohnraum entstehen. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Bauleitplanung mithin nicht beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 2 Baugesetzbuch im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Anpassung beinhaltet die Darstellung von Wohnbauflächen statt gemischten Bauflächen für Teile des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung. Die landesplanerische Zustimmung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz liegt vor, siehe Kapitel 5.1.

Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann somit entsprochen werden.

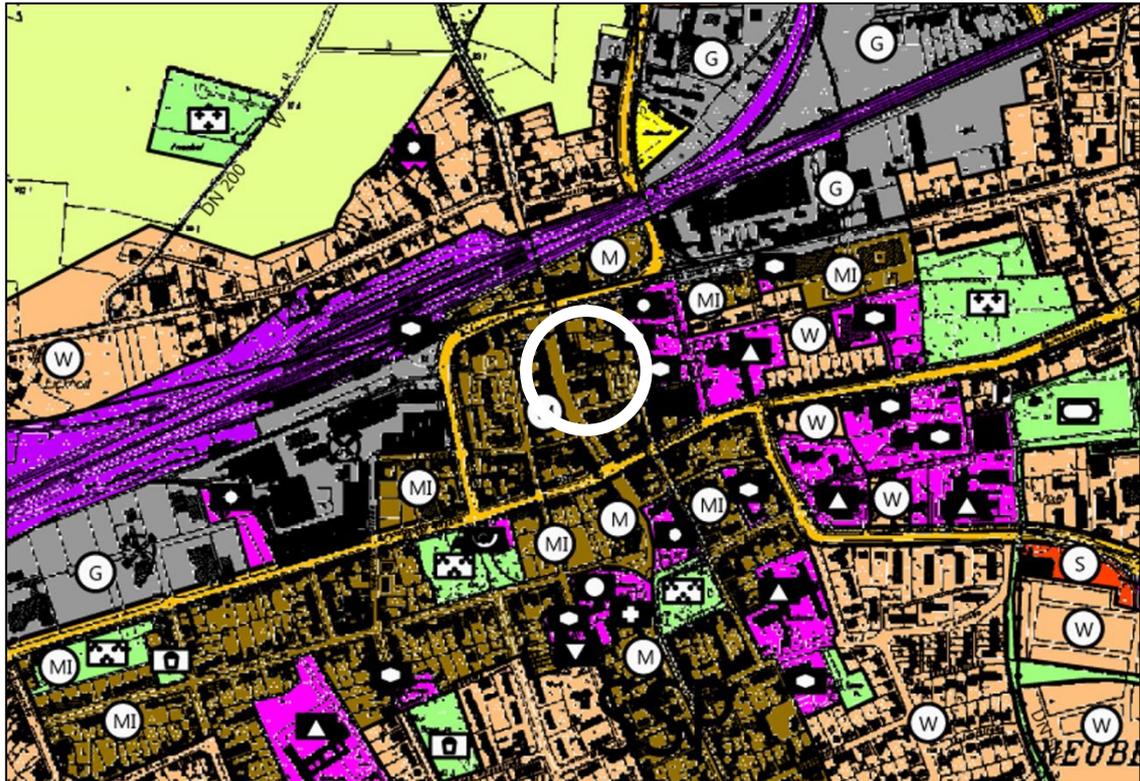


Abbildung 2: Flächennutzungsplan (01/2019) - Ausschnitt ohne Maßstab

### 5.3 Landschaftsplan

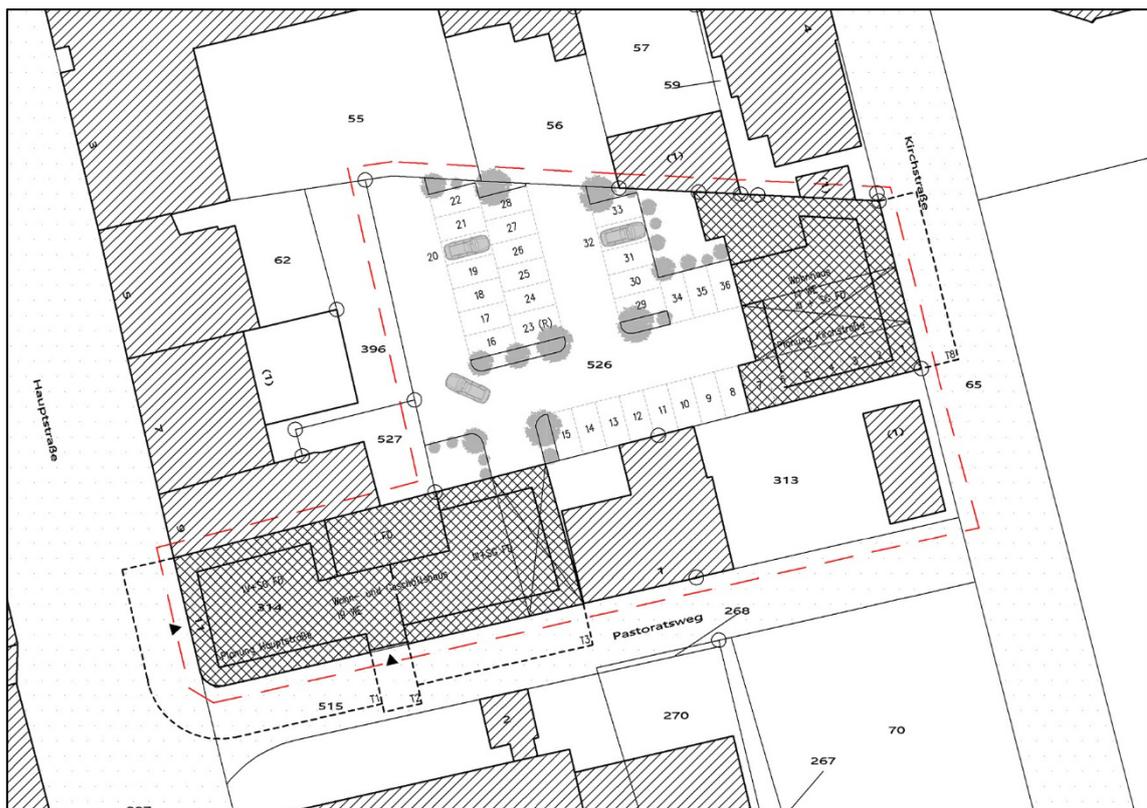
Der Geltungsbereich liegt außerhalb des für das Beckumer Stadtgebiet gültigen Landschaftsplanes „Beckum“ des Kreises Warendorf. Planungskonsequenzen ergeben sich somit nicht.

## 6 Bauplanungsrechtliche Inhalte

Gegenstand der dieser Bebauungsplanänderung zugrunde liegenden Vorhabenplanung ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit einer aus der jeweiligen Umgebungsbebauung abgeleiteten Kubatur und Gebäudehöhe und einer integrierten kleinflächigen Einzelhandelsnutzung (siehe Abbildung 3). Im Eckbereich Hauptstraße/Pastoratsweg soll ein Mehrfamilienhaus mit 19 Wohnungen sowie einer Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss entstehen, die deutlich unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit liegen wird. Der Baukörper ist als viergeschossige Blockrandbebauung mit einem gegenüber den Außenwänden zurückgesetztes Nicht-Vollgeschoss geplant. Im weiteren Verlauf entlang der Nordseite des Pastoratsweges nach Osten wird der Baukörper um ein Geschoss

abgestuft, um einen sinnvollen Übergang zum weniger dichten Bereich abseits der Hauptstraße zu vermitteln. Im Bereich der Kirchstraße soll auf Flurstück 526 ein weiteres Mehrfamilienhaus mit elf Wohnungen entstehen, das ebenfalls drei Vollgeschosse und ein darauf aufgesetztes gegenüber den Außenwänden zurückgesetztes abschließendes Geschoss erhält. Die Gebäude sind mit Flachdächern geplant. Hinsichtlich der Materialität ist überwiegend eine verklinkerte Fassadengestaltung geplant.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sollen im Bereich der heute bereits vorhandenen Stellplatzanlage im Quartiersinneren angeordnet werden, die zur Erschließung über eine Zu- und Ausfahrt an den Pastoratsweg sowie die Kirchstraße angebunden werden sollen. Die Zu- und Ausfahrten sind dabei als Durchfahrt durch die geplante Blockrandbebauung vorgesehen.



**Abbildung 3: Lageplan des der Bebauungsplanänderung zugrunde liegenden Vorhabens  
(Architekt Friedmann, Beckum)**

Die geplanten Gebäude sollen zwischen der im Umfeld vorhandenen Bebauung, die deutlich unterschiedliche Maßstäbe aufweist, vermitteln. Der Fassadenabwicklung in Abbildung 4 und der Ansicht in Abbildung 5 ist zu entnehmen, dass der geplante Baukörper im Eckbereich an der Hauptstraße eine vermittelnde Position zwischen der nördlich angrenzenden Bebauung (links im Bild) und des südlich vorhandenen Hochhauses der Volksbank (rechts im Bild) einnimmt. Die geplante Gebäudehöhe von rund 16,30 Meter wirkt aus diesem Grund in dem städtebaulichen Kontext nicht unverhältnismäßig.

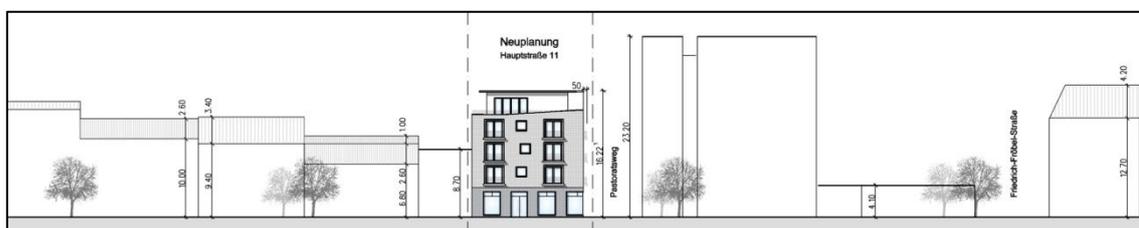


Abbildung 4: Fassadenabwicklung Hauptstraße, Blick von Westen (Architekt Friedmann)

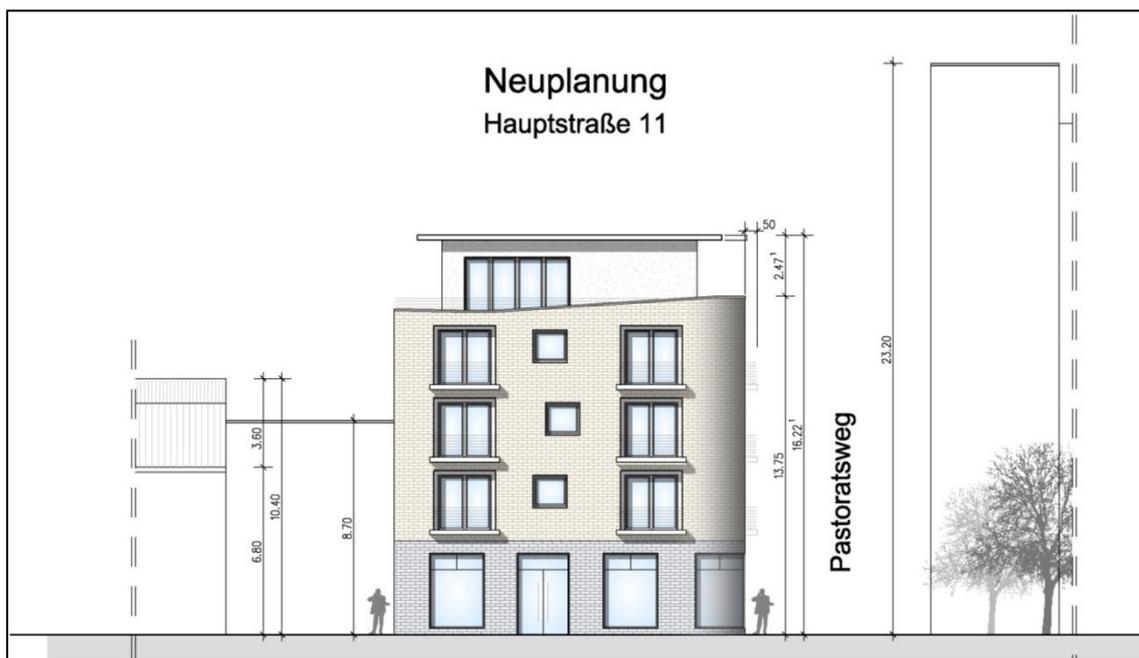


Abbildung 5: Ansicht Baukörper Ecke Hauptstraße/Pastoratsweg von Westen (Architekt Friedmann)

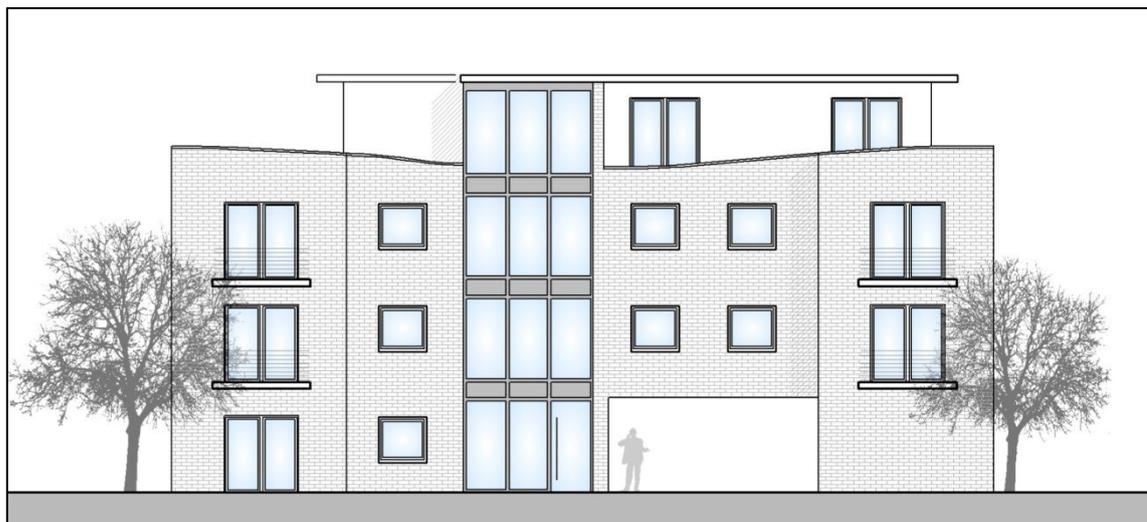
Der nachstehenden Abbildungen 6 ist zu entnehmen, wie sich der Eckbaukörper dann in östliche Richtung entwickelt, etwa mittig um ein Geschoss reduziert wird und sich dadurch in östliche Richtung dem angrenzenden baulichen Bestand angleicht. Der Gebäudeteil mit drei Vollgeschossen weist eine geplante Höhe von

rund 13,30 Meter auf. Durch das an der südlichen Fassade mittig geplante Erschließungselement in abgesetzter Materialität kann eine Gliederung des Baukörpers erzeugt werden, die die Massivität nimmt.



**Abbildung 6: Ansicht Baukörper Ecke Hauptstraße/Pastoratsweg von Süden (Architekt Friedmann)**

Das an der Kirchstraße geplante Gebäude entspricht von der Kubatur und Formensprache dem dreigeschossigen Teil des vorstehend beschriebenen Baukörpers. Eine Ansicht ist der nachstehenden Abbildung 7 zu entnehmen.



**Abbildung 7: Ansicht des Baukörpers an der Kirchstraße von Westen (Architekt Friedmann)**

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

## 6.1 Art der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den gesamten Änderungsbereich Kerngebiete (MK) gemäß § 7 Baunutzungsverordnung fest. Im Rahmen der Be-

bauungsplanänderung soll diese Festsetzung für den Eckbereich Hauptstraße/Pastoratsweg beibehalten werden, da dieser gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Beckum (Junker und Kruse, August 2009) im zentralen Versorgungsbereich von Neubeckum liegt und dieser Lage entsprechend zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches auch weiterhin ausschließlich zu Wohnzwecken genutzte Gebäude unzulässig bleiben sollen. Dies entspricht auch der in Kapitel 6 beschriebenen Vorhabenplanung, die für das Erdgeschoss des Eckgebäudes an der Hauptstraße eine Ladennutzung vorsieht. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für das Kerngebiet sollen diesen geplanten Nutzungsausschluss von Wohnungen im Erdgeschoss widerspiegeln. Entsprechend wird die Zulässigkeit von nach § 7 Absatz 2 Nummer 6 und Nummer 7 Baunutzungsverordnung in Kerngebieten zulässigen Wohnnutzungen derart geregelt, dass diese gemäß § 1 Absatz 5 Baunutzungsverordnung lediglich ausnahmsweise oberhalb des Erdgeschosses zugelassen werden können. Mit dieser Ausnahmeregelung auf Grundlage des § 31 Absatz 1 Baugesetzbuch wird die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Kerngebiet der Lage im zentralen Versorgungsbereich gerecht und eine vollständige Wohnnutzung des Eckgebäudes ausgeschlossen.

Tankstellen nach § 7 Absatz 2 Nummer 5 und Absatz 3 Nummer 1 Baunutzungsverordnung sollen in dem Kerngebiet gemäß § 1 Absatz 5 und Absatz 6 Baunutzungsverordnung unzulässig sein. Für Tankstellen ergeht diese Festsetzung, da diese aufgrund ihres hohen Flächenbedarfes, ihrer typischen baulichen Struktur sowie des ausgelösten Verkehrsaufkommens nicht für den Standort infrage kommen. Die nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulassungsfähigen „Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 6 und 7 fallen“ sollen auf Grundlage des § 1 Absatz 6 Nummer 1 Baunutzungsverordnung ebenfalls unzulässig sein, da die Regelungen zur Zulässigkeit von Wohnungen innerhalb des festgesetzten Kerngebietes durch die vorstehend beschriebene Festsetzung zur ausnahmsweise zulassungsfähigen bereits abschlie-

Bend geregelt wird, die „sonstigen Wohnungen“ darüber hinaus nur im Erdgeschoss denkbar wären und das wie vorstehend dargestellt nicht Planungsziel ist. Die in Kerngebieten gemäß § 7 Absatz 2 Nummer 2 Baunutzungsverordnung zulässigen Vergnügungsstätten sollen ebenfalls unzulässig sein, um den in Verbindung mit der Ansiedlung dieser Nutzungen befürchteten „Trading-down-Effekt“ zu vermeiden. In diesem Zusammenhang wird auch die Ansiedlung von Nutzungen aus dem Bereich Erotik und Prostitution auf Grundlage des § 1 Absatz 5 Baunutzungsverordnung in Verbindung mit § 1 Absatz 9 Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Dabei werden als Unterarten von Gewerbebetrieben aller Art und Einzelhandelsbetrieben Bordelle und ähnliche Nutzungen aus dem Bereich der Prostitution (einschließlich Wohnungsprostitution) ebenso ausgeschlossen wie Betriebe mit Sexdarbietungen, Sex-Shops und Erotikfachmärkte. Diese Steuerung wird aufgrund der in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen (Wohnen, Kirche, Kindertagesstätte) und der im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzung als erforderlich erachtet.

Das Kerngebiet erstreckt sich räumlich auf die Teile der geplanten Stellplatzfläche, die für die Deckung des Stellplatzbedarfes aus der Kerngebietenutzung erforderlich ist. Hiernach definiert sich die konkrete Abgrenzung zwischen Kerngebiet und allgemeinem Wohngebiet im Bereich der Stellplatzfläche.

Die übrigen Flächen des Änderungsbereiches sollen künftig als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Zunächst ist zu konstatieren, dass die auf Flurstück 313 ausgeübte Nutzung nicht kerngebietstypisch ist, da dort ausschließlich Wohnnutzung vorhanden ist. Das im rechtskräftigen Bebauungsplan ursprünglich angedachte Planungsziel (Entwicklung eines Kerngebietes) hat sich somit faktisch nicht eingestellt. Daher besteht das Planungsziel, das Flurstück 313 und den östlichen Teil des Flurstückes 526 als allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Damit kann der zentrale Versorgungsbereich entlang der Hauptstra-

Be hinsichtlich einer Nutzungs- und Standortkonkurrenz geschützt werden und der stark nachgefragte innerstädtische Wohnraum entstehen.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) soll der Nutzungskatalog nach § 4 Absatz 2 und Absatz 3 Baunutzungsverordnung gemäß § 1 Absatz 5 und Absatz 6 Baunutzungsverordnung an die konkrete Situation angepasst werden. Das allgemeine Wohngebiet soll insgesamt keine Konkurrenzsituation für den zentralen Versorgungsbereich entlang der Hauptstraße darstellen und aus diesem Grund die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden in dem allgemeinen Wohngebiet unzulässig sein. Zudem sollen den vorstehenden Ausführungen zum Kerngebiet ebenfalls Tankstellen und hier ergänzend auch Gartenbaubetriebe unzulässig sein. Für Tankstellen und auch für Gartenbaubetriebe gilt hier ebenfalls, dass diese aufgrund ihres hohen Flächenbedarfes, ihrer typischen baulichen Struktur sowie des ausgelösten Verkehrsaufkommens nicht für den Standort infrage kommen.

## 6.2 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, wird gemäß § 16 Baunutzungsverordnung sowohl für das Kerngebiet (MK) als auch das allgemeine Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl GRZ von 1,0 festgesetzt. Damit werden für das allgemeine Wohngebiet die gemäß § 17 Baunutzungsverordnung vorgegebenen Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete überschritten. Die Stadt Beckum hat das Entwicklungsziel, eine Kerngebietenutzung auf den Nahbereich zur Hauptstraße zu begrenzen und die in östliche Richtung von der Hauptstraße abgesetzten Bereiche einer Wohnnutzung zuzuführen

und ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen (zu den Gründen für die geplante WA-Festsetzung siehe Kapitel 6.1). Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet soll schließlich dazu beitragen, den zentralen Versorgungsbereich vor einer Standortkonkurrenz zu schützen. Dennoch soll der Standort eine der unmittelbar zentralen Lage in Neubeckum angemessene städtebauliche Dichte aufweisen, hier ausgedrückt durch die Grundflächenzahl von 1,0.

Im vorliegenden Fall sind die unmittelbaren Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gering, da die Möglichkeit zur Ausnutzung einer Grundflächenzahl von 1,0 im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits besteht. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können, sollen zudem Maßnahmen zur Dachbegrünung und zur Bepflanzung der Stellplatzanlage (siehe Kapitel 6.5) vorgegeben werden. Aus Sicht der Stadtentwicklung kann das der Bauleitplanung zugrunde liegende Bauvorhaben dazu beitragen, den in hohem Maße nachgefragten innerstädtischen Wohnraum zu schaffen und zu einer Stärkung des Neubeckumer Zentrums beitragen.

### **Gebäudehöhen**

Die vertikale Ausdehnung baulicher Anlagen wird über die Festsetzung von Gebäudehöhen gesteuert. Wie in Kapitel 6.1 dargestellt, ist hier eine entsprechende Differenzierung zwischen dem südwestlichen Eckbereich Hauptstraße/Pastoratsweg und den übrigen Bereichen des Plangebietes vorgesehen, um eine verträgliche Eingliederung der künftigen Baukörper in das städtebauliche Umfeld zu gewährleisten. Hierzu werden Wandhöhen für die äußeren Baulinien/Baugrenzen und Gebäudehöhen für die inneren Baulinien/Baugrenzen definiert. In Kombination mit den Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen kann gewährleistet werden, dass bei vollständiger Ausnutzung der Gebäudehöhe das oberste Geschoss gegenüber den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse zurückgesetzt errichtet werden muss. Mit den getroffenen Festsetzungen wird eine städtebauliche Betonung des Eckbereiches Hauptstra-

Be/Pastoratsweg und ein abgestufter Übergang zu den östlich gelegenen Teilbereichen ermöglicht. Die Gebäudehöhe von maximal 16,50 Meter wird vor dem Hintergrund der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Zahl von maximal fünf Vollgeschossen als verträglich eingestuft.

Als untere Bezugspunkte gemäß § 18 Absatz 1 Baunutzungsverordnung gelten für den jeweiligen Baukörper die mittleren Höhen der jeweils erschließenden Verkehrsfläche Pastoratsweg beziehungsweise Kirchstraße im Bereich des Baugrundstückes.

### **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Der rechtskräftige Bebauungsplan N41 „Hauptstraße/Rektor-Wilger-Straße“ gibt durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise und die Anwendung von Baulinien in den äußeren Bereichen entlang der Verkehrsflächen und von Baugrenzen in den innenliegenden Bereichen bereits klare Raumkanten nach außen vor. Das eindeutige Planungsziel, das sich auch im baulichen Bestand ablesen lässt, ist eine weitgehende Blockrandbebauung, die der zentralen Lage des Plangebietes und der gemischten Nutzungsstruktur entspricht. Die in Kapitel 6 dargestellte Vorhabenplanung greift diese Struktur auf, indem die geplanten Baukörper grenzständig zur jeweiligen Verkehrsfläche geplant sind. Im Bebauungsplan soll daher auch künftig eine geschlossene Bauweise und in den äußeren Bereichen entlang der Straßenbegrenzungslinien überwiegend Baulinien festgesetzt werden. Lediglich im südöstlichen Eckbereich, der in der Bestandssituation nicht mit einem Hauptbaukörper im Sinne einer Blockrandbebauung bebaut ist und auf den sich die Antragstellung nicht bezieht, sollen Baugrenzen zur Anwendung kommen. An dieser Stelle soll der Bebauungsplan für die nicht innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelegene Fläche folglich sowohl eine Blockrandbebauung als auch eine Aufweitung gemäß des bisherigen Planungszieles ermöglichen.

Um den Gebäuderücksprung des obersten Geschosses zwingend vorzugeben, werden auch für diese Geschosse gegenüber den äußeren Baulinien und Baugrenzen zurückgesetzte Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

#### **6.4 Flächen für Stellplätze/Geh- und Fahrrechte**

Die vorhandene und geplante Stellplatzfläche soll als Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen über eine das Kerngebiet und das allgemeine Wohngebiet überlagernde Festsetzung einer Fläche für Stellplätze ausschließlich für diesen Nutzungszweck gesichert werden. Stellplätze sind damit innerhalb des gesamten Plangebietes allgemein zulässig. Diese Festsetzung schließt explizit die Zulässigkeit von Tiefgaragen ein, wengleich dies in der Vorhabenplanung so zunächst nicht projektiert ist.

Über den bestehenden Parkplatz ist zum Teil die Erreichbarkeit der westlich des Änderungsbereiches an der Hauptstraße gelegenen Grundstücke sichergestellt. Um diese Erreichbarkeit künftig sicherstellen zu können, wird die Stellplatzfläche sowie zwei Anbindungen (eine nach Osten an die Kirchstraße und eine nach Süden an den Pastoratsweg) als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der westlich an den Änderungsbereich angrenzenden Nachbargrundstücke festgesetzt.

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

Gegenstand der Bauleitplanung ist die Festsetzung von Pflanzgeboten, die sich auf eine Begrünung der (obersten) Flachdachflächen und Bepflanzung der Stellplatzanlage beziehen.

Hinsichtlich der Begrünung der Stellplatzanlage wird die Pflanzung überwiegend heimischer Gehölze (ein Baum je angefangene sechs Stellplätze) vorgegeben. In Anlehnung an die Leitlinien Grünfestsetzungen der Stadt Beckum bedeutet „überwiegend heimische Gehölze“, dass es sich bei mehr als fünfzig Prozent der

verwendeten Gehölze um heimische Gehölze handeln muss. Durch diese Baumpflanzungen können die angelegten Stellplätze zum einen in ihrer optischen Wahrnehmung gegliedert und aufgelockert werden und dadurch auch angesichts der hohen städtebaulichen Dichte zu einer höheren Freiraumqualität beitragen. Zum anderen ist die Anpflanzung von Bäumen aus stadtklimatischer Sicht von hoher Bedeutung (Schattenwurf, Staubfiltrierung, Sauerstoffproduktion et cetera).

Neben der Begrünung von Stellplatzflächen wird eine (mindestens extensive) Begrünung der Flachdachflächen des jeweils obersten Geschosses verbindlich vorgegeben. Die ausschließliche Zulässigkeit von Flachdächern bietet hierfür ein großes Potenzial. Dachbegrünung weisen nicht nur eine positive Wirkung auf stadtklimatische Prozesse auf, sondern bewirken zudem eine gewisse Drosselung des Oberflächenabflusses von anfallendem Niederschlagswasser. Zudem wirkt eine Dachbegrünung gewissermaßen kompensierend auf die Festsetzung der hohen Grundflächenzahl im Plangebiet.

## 6.6 Örtliche Bauvorschriften

Als örtliche Bauvorschrift sollen Vorgaben zur Dachform sowie zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen werden.

Als Dachform sollen ausschließlich Flachdächer zulässig sein. Dies gewährleistet auf der einen Seite bis zur maximalen Gebäudehöhe eine bestmögliche Ausnutzbarkeit und stellt auf der anderen Seite aufgrund der gestalterischen Heterogenität des städtebaulichen Umfeldes keinen Stilbruch dar.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen soll die Größe der Werbeanlagen betreffend zwischen den Baugebieten differenziert werden. Im Kerngebiet sollen dabei größere Werbeanlagen (maximal 2,5 Quadratmeter) zulässig sein, als im allgemeinen Wohngebiet (maximal 1 Quadratmeter). Grundsätzlich sollen durch die Vorgaben wie beispielsweise die ausschließlich flache Anbringung auf der

Fassade und die Unzulässigkeit freistehender oder wechselnd leuchtender Werbeanlagen eine ansprechende Gestaltungslinie erreicht werden. Grundsätzlich sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

## **7 Belange des Verkehrs**

Das Vorhabengebiet liegt unmittelbar an der Hauptstraße, dem Pastoratsweg und der Kirchstraße, über die die verkehrliche Erschließung sichergestellt ist. Die Belange des Verkehrs werden durch die Bebauungsplanänderung und die dieser zugrunde liegenden Vorhabenplanung nicht negativ berührt. Der Planbereich ist bereits als Kerngebiet festgesetzt, fast vollständig bebaut und mit einer öffentlich nutzbaren Stellplatzanlage genutzt. Das Plangebiet liegt in direkter innerstädtischer Zentrumslage in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof Neubeckum, sodass die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ebenfalls sichergestellt ist.

Die rückwärtige Erschließung der westlich angrenzenden Nachbargrundstücke (Flurstücke 396 und 527) wird über die Festsetzung von mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen beachtet.

## **8 Belange des Denkmalschutzes**

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

## 9 Belange der Ver- und Entsorgung

### Trink- und Löschwasserversorgung

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

Die Löschwasserversorgung soll über das öffentliche Trinkwassernetz erfolgen. Die Vorhabenplanung erzeugt keinen veränderten Bedarf an die Trink- und Löschwasserversorgung.

### Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Das Plangebiet kann entsprechend der zum Zeitpunkt der Planänderung gültigen Entwässerungssatzung der Stadt Beckum an die umliegend vorhandenen Abwasseranlagen mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage angeschlossen werden.

Die in Rede stehende Bebauung ist im Zentralabwasserplan Beckum enthalten. Die Bebauung Hauptstraße/Pastoratsweg ist mit einem mittleren Befestigungsgrad von 75 Prozent und die Bebauung an der Kirchstraße mit einem mittleren Befestigungsgrad von 60 Prozent berücksichtigt worden.

In der Entwässerungsanzeige ist der Nachweis zu führen, dass die vorgenannten mittleren Befestigungsgrade unterschritten werden. Gegebenenfalls ist eine Regenrückhaltung vorzusehen und vom jeweiligen Grundstückseigentümer eigenständig und dauerhaft zu betreiben.

Das Regen- und Schmutzwasser von den vorgenannten Grundstücken ist in die bestehende Mischwasserkanalisation Kirchstraße und Pastoratsweg einzuleiten. Die Kanalisation im Pastoratsweg wurde 1966 erstellt und die etwa 55 Jahre alte Kanalisation in der Kirchstraße 2005 saniert.

### Elektrizitäts- und Wärmeversorgung

Die Strom- und Gasversorgung ist bereits in der Bestandssituation sichergestellt. Über die Verlegung neuer Hausanschlüsse kann die Versorgung auch künftig sichergestellt werden.

### Abfallbeseitigung

Das Plangebiet kann auch weiterhin an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden, da über den Pastoratsweg und die Kirchstraße eine vollständige Umfahrung des Plangebietes möglich ist.

## 10 Belange der Umwelt

Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (siehe Kapitel 3). Mit der Anwendung des § 13a Baugesetzbuch kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 Baugesetzbuch) auf eine Darstellung der nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zu betrachten. Bezüglich der Schutzgüter ergeht folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Änderung des Bebauungsplanes
Mensch	Das Plangebiet ist eine innerstädtische Fläche, die aufgrund der bisherigen Nutzung und der Lage im Stadtgebiet keine Erholungsfunktion für den	Mit der Planung wird für die Fläche eine neue Nutzungsperspektive im Zusammenhang mit der tatsächlichen Nutzung des Gebietes, die vor allem in den von der

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Änderung des Bebauungsplanes
	<p>Menschen besitzt. Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Kerngebiet festgesetzt, aktuell befinden sich Wohnhäuser sowie im Eckbereich an der Hauptstraße/Pastoratsweg ein ehemaliges Wohn- und Geschäftshaus. Der Gebäudebestand weist bauliche Mängel und entsprechenden Leerstand auf.</p>	<p>Hauptstraße abgesetzten Bereichen eine wohnbauliche Prägung hat, geschaffen. Mit den geplanten Festsetzungen wird der Wohnnutzung eine entsprechende Legitimation gegeben.</p> <p>Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind aufgrund des derzeitigen Umweltzustandes und der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Die Belange des Lärmschutzes wurden in einem schalltechnischen Fachbeitrag untersucht und bewertet. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gelingt.</p> <p>Umweltrelevante Schadstoffbeeinträchtigungen sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.</p>

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Änderung des Bebauungsplanes
<p><b>Pflanzen und Tiere</b></p>	<p>Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch vorhandene Bebauung/Versiegelung beziehungsweise unmittelbar angrenzende Bebauung und Verkehrswege geprägt. Aus artenschutzrechtlicher Sicht können lediglich die Gebäude und der vereinzelt vorhandene Gehölzbestand für planungsrelevante Vogel- oder Fledermausarten als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte in Frage kommen.</p>	<p>Die Planung löst keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände aus, sofern die Hinweise zum Zeitpunkt der Baufeldfreimachung befolgt werden (siehe Kapitel 10.2).</p>
<p><b>Naturraum und Landschaft</b></p>	<p>Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz. Es werden keine Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete von der Planung berührt.</p>	<p>Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet.</p>

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Änderung des Bebauungsplanes
<b>Boden und Fläche</b>	Gemäß Bodenkarte NRW (ISBK50) steht im Plangebiet „Pseudogley“ an. Unversiegelte Fläche sind nahezu nicht vorhanden.	Die Flächenversiegelung wird sich im Vergleich zur nahezu vollversiegelten Bestandssituation und zur bislang rechtskräftigen Festsetzung (Grundflächenzahl 1,0) nicht erhöhen. Die Vorhabenplanung trägt als Maßnahme der Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung von Flächen zur planerisch gebotenen Innenentwicklung bei. Der Bodenschutzklausel des § 1a Absatz 2 Baugesetzbuch wird entsprochen.
<b>Gewässer/ Grundwasser</b>	Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser ist nicht bekannt. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer/Grundwasser.
<b>Luft/Klima</b>	Das Plangebiet hat eine innerstädtisch integrierte Lage und hat keine be-	Es werden keine Kaltluftentstehungsgebiete beansprucht oder Luftaustauschprozesse

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Änderung des Bebauungsplanes
	sondere Relevanz für stadtklimatische Prozesse.	beeinträchtigt. Durch die Festsetzung einer Begrünung der Stellplatzanlage sowie der Flachdächer können die mikroklimatischen Bedingungen vor dem Hintergrund der hohen Versiegelung des zentralen innerstädtischen Bereiches verbessert werden.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden.	Keine Auswirkungen.
Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

### 10.1 Natur- und Landschaftsschutz

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 4 Baugesetzbuch gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung des Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Baugesetzbuch in Verbindung mit Bundesnaturschutzgesetz 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 Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden.

Insgesamt ist die Fläche als urbaner Lebensraum mit einer fast vollständigen Bodenversiegelung einzustufen, der durch die vorhandene Bebauung und die unmittelbar angrenzenden Verkehrswege geprägt ist. Vegetation ist lediglich vereinzelt als Bepflanzung des Parkplatzes vorhanden. Die Gebietsprägung lässt auf einen hohen anthropogenen Störgrad schließen.

Daher sind die planungsrelevanten Arten des Lebensraumtyps „Gebäude“ zu betrachten. Nach Auswertung des Internetportals des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (Quadrant 3 im Messtischblatt 4114) können in dem Messtischblatt und dem Lebensraumtyp potenziell zwei Fledermaus- und zehn Vogelarten vorkommen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die vorhandenen Gebäude in ihrer schlechten Bausubstanz eine Habitateignung aufweisen. Eine Prüfung der Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (Linfos) hat ergeben, dass für das gesamte Zentrum Neubeckums keine Fundorte planungsrelevanter Arten kartiert worden sind.

Sollte eine Baufeldfreimachung jedoch außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen vorgenommen werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Maßnahmen nicht zu einer Zerstörung einer

Fortpflanzungs- und Ruhestätte gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz führen.

Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 Absatz 1 Nummer 2 Bundesnaturschutzgesetz, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population führen, ist ebenfalls nicht absehbar. Die Gebietsprägung lässt auf einen hohen anthropogenen Störgrad schließen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und eine bauliche Nachverdichtung nicht zur Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz führt.

Ein Verstoß gegen § 44 Absatz 1 Nummer 1 Bundesnaturschutzgesetz ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Bei der Baugenehmigung muss der Artenschutz abschließend bewältigt werden. Zur Klarstellung werden die textlichen Festsetzungen um einen Hinweis ergänzt, dass in Baugenehmigungen Nebenbestimmungen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen aufzunehmen sind:

#### **Vermeidungsmaßnahmen Fledermäuse**

Gebäudeabbrucharbeiten sollten im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März durchgeführt werden. Soll der Abbruch außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, muss durch eine Kontrolle vor Beginn der Abbrucharbeiten sichergestellt werden, dass keine Quartiernutzung durch Fledermäuse vorliegt. Sollte ein Besatz festgestellt werden, sind durch eine/n Fachgutachter/in in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen zu ergreifen. Bei besetzten Zwischen- und Sommerquartieren ist ein Verschluss nach dem Ausflug der Tiere (nach Anbruch der Dunkelheit) sowie gegebenenfalls eine Bergung und Umsiedlung möglich. Bei Besatz einer Wochenstube

(Fortpflanzungsstätte) ist der Abbruch bis zum Ende der Wochenstubezeit (Mai bis August) zu verschieben.

Sollte im Rahmen einer Kontrolle unmittelbar vor dem Abbruch besetzte Fledermausquartiere festgestellt werden, sind vor dem Eingriff in Abstimmung mit der/m Fachgutachter/in und der Unteren Naturschutzbehörde funktionsgleiche Ersatzquartiere in der Umgebung zu montieren. Für die Wochenstube ist im Nahbereich des Eingriffsortes an einem Gebäude ein Ersatzquartier bereitzustellen.

### **Vermeidungsmaßnahmen Vögel**

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 1 Bundesnaturschutzgesetz (Töten und Verletzen von Tieren) ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.

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 Bundesnaturschutzgesetz im nachgelagerten Genehmigungsverfahren getroffen.

### 10.3 Immissionsschutz

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Die Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung fachgutachterlich geprüft (Fachbeitrag Schallschutz, RP Schalltechnik, Osnabrück, September 2021).

#### **Gegenstand der Untersuchung**

Aufgabe dieser Untersuchung war es, zunächst die relevanten Emissions- und Beurteilungspegel der Parkplätze zu berechnen und die Auswirkungen auf die geplanten Gebäude und die Gebäude in der Nachbarschaft zu simulieren. Da im unmittelbaren Umfeld auch öffentliche Verkehrswege vorhanden sind, wurden diese mit in die Berechnung einbezogen. Dazu gehört in diesem Fall der Straßen- und der Schienenverkehrslärm. Beide sind nach den einschlägigen Richtlinien und Verordnungen untersucht und bewertet worden. Im Plangebiet sind circa 36 ebenerdige Pkw-Stellplätze vorhanden, die neu geordnet werden sollen. Die hauptsächliche Nutzung der Stellplätze ist den Anwohnern vorbehalten, da insgesamt 30 Wohneinheiten durch den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern geplant sind. Im Kerngebiet ist im Erdgeschoss ein Ladenlokal vorgesehen. Südlich des Vorhabens befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, der vorwiegend von den Kunden der Volksbank und weiteren Büros der Hauptstraße 13 bis 23 genutzt wird.

#### **Bewertungsgrundlage: Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)**

Für das Plangebiet sieht der Bebauungsplan die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung und eines Kerngebietes nach § 7 Baunutzungsverordnung vor.

In der Bauleitplanung kommen zur Beurteilung von Geräusch-Situationen die idealtypischen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Anwendung. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 sind als Zielvorstellungen für den Schallschutz im Städtebau schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung genannt. Konkrete an schutzbedürftiger benachbarter Bebauung einzuhaltende Richt- oder Grenzwerte sind nicht enthalten. Im Rahmen der Abwägung aller Belange in der Bauleitplanung können die Orientierungswerte sowohl über- als auch unterschritten werden, sie haben in erster Linie empfehlenden Charakter und lauten bei der Beurteilung von Verkehrslärm für allgemeine Wohngebiete beziehungsweise Kerngebiete:

	<b>Orientierungswerte nach DIN 18005</b>	
<b>Zeitraum</b>	<b>Allgemeine Wohngebiete</b>	<b>Kerngebiete</b>
Tags (6 – 22 Uhr)	55 dB(A)	65 dB(A)
Nachts (22 – 6 Uhr)	45 dB(A)	55 dB(A)

### **Berechnungsergebnisse**

Als Ergebnis ist zunächst festzuhalten, dass es durch die Parkplätze am Tag an keiner Fassade der geplanten oder bestehenden Gebäude zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18055 kommt. Nachts kommt es durch den Parkplatz, der von Anwohnerinnen und Anwohner genutzt wird, zu einer Überschreitung an zwei Fassaden im Innenhof innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes. Die Bestandsgebäude sind nicht von einer Überschreitung betroffen. Die Orientierungswerte für Kerngebiete werden auch im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten.

Die Betrachtung der öffentlichen Verkehrswege Straßen- und Schiene hat gezeigt, dass es am Tag und in der Nacht zu einer Überschreitung der Orientierungswerte kommt. Insbesondere in der Nacht ist durch die Schienenverkehrslärm eine hohe Überschreitung festgestellt worden.

Zum Schutz der geplanten und vorhandenen Wohngebäude sind Schutzmaßnahmen erforderlich.

### **Abwägung und planerische Bewältigung**

Für die räumliche Planung ist vor dem Hintergrund der wesentlichen Leitziele gemäß § 1 Absatz 6 in Verbindung mit § 1a Baugesetzbuch, nämlich der Berücksichtigung

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

eine Entscheidung bezüglich der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und eines Kerngebietes an diesem Standort getroffen worden.

Dabei spielen die in dieser Begründung aufgeführten Kriterien zur Nutzung des Plangebietes eine wesentliche Rolle bei der Entscheidung für die Gebietsausweisung: Die Eckimmobilie Hauptstraße/Pastoratsweg zeigt sich seit einigen Jahren leerstehend und zunehmend verfallend, was der zentralen Lage direkt an der Hauptgeschäftsstraße in Neubeckum nicht gerecht wird und die Verfestigung eines städtebaulichen Missstandes drohen lässt. Um dem vorzubeugen und den entlang der Hauptstraße verlaufenden zentralen Versorgungsbereich in Neubeckum insgesamt zu stärken, soll der Geltungsbereich einer neuen Wohn- und Geschäftsbebauung zugeführt werden. Im Eckbereich Hauptstraße/Pastoratsweg soll hierbei im Nutzungszusammenhang der Hauptstraße eine geschäftliche Nutzung/Ladennutzung im Erdgeschoss das Entwicklungsziel sein, während die östlicher gelegenen Bereiche einen deutlichen wohnbaulichen Entwicklungsschwerpunkt haben sollen, um Konkurrenzsituation zwischen der

Hauptgeschäftsstraße und den räumlich leicht abgesetzten Bereichen zu vermeiden. Mit der Bauleitplanung kann eine Nachnutzung des abgängigen Wohn- und Geschäftshauses im Eckbereich der Hauptstraße/Pastoratsweg ermöglicht und damit der Verfestigung eines städtebaulichen Missstandes entgegengewirkt werden. Die Situation im Plangebiet und somit auch der zentrale Versorgungsbereich von Neubeckum können insgesamt städtebaulich aufgewertet und gestärkt werden. Die Aktivierung der Fläche für eine ergänzende Wohn- und Geschäftsbebauung ist grundsätzlich aus städtebaulicher Sicht sinnvoll.

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

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

Aktiven Schallschutzmaßnahmen wird im Regelfall der Vorzug gegenüber passiven Schutzmaßnahmen gegeben. Aus städtebaulichen Gründen kann entlang der umgebenden Straßen und entlang der Schienenstrecke für die hier im Änderungsbereich liegenden Grundstücke kein aktiver Lärmschutz errichtet werden. Aus diesem Grund werden passive Maßnahmen in Form von

Festsetzungen von Lärmpegelbereichen sowie weitere Einschränkungen im Bebauungsplan dargelegt, um im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen und gleichzeitig die angestrebte städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

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

Mit der Planung soll die Wiedernutzbarmachung des abgängigen Eckgebäudes im Südwesten des Plangebietes sowie eine Nachverdichtung der Flächen durch eine Schließung der an der Ostseite an der Kirchstraße vorhandenen Baulücke ermöglicht werden. Dabei handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die nach § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 2 Baugesetzbuch grundlegend zu unterstützen ist. Die Flächenversiegelung wird sich im Vergleich zur nahezu vollversiegelten Bestandssituation und zur bislang rechtskräftigen Festsetzung (Grundflächenzahl 1,0) nicht erhöhen. Die Planung trägt dazu bei, dass die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll genutzt werden können. Der Bodenschutzklausel des § 1a Absatz 2 Baugesetzbuch wird somit entsprochen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen der Stadt Beckum keine 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.

Als Versorgungsflächen nach § 9 Absatz 1 Nummer 12 Baugesetzbuch sind Festsetzungen von Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung möglich. Darüber hinaus sind gemäß § 14 Absatz 1 Baunutzungsverordnung Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§14 Absatz 2 Baunutzungsverordnung).

Gemäß **Solarkataster** des Kreises Warendorf (Geoportal des Kreises Warendorf, <http://geoportal.kreis-warendorf.de/>, zuletzt zugegriffen am 31.03.2022) sind die Bestandsgebäude für eine Nutzung von Solarthermie überwiegend als „geeignet“ für die Nutzung von Photovoltaik eingestuft. „Gut geeignet“ ist in dem Quartier ausschließlich ein Gebäude nördlich des Änderungsbereiches an der Graf-Galen-Straße. Für Teile des Änderungsbereiches und das direkte Umfeld ist zudem „Keine Auswertung möglich“ geführt, wobei anzunehmen ist, dass in dem Bereich ebenfalls eine entsprechende Eignung vorliegt. Hinsichtlich der Eignung für die Nutzung von Solarthermie sind die Bestandsgebäude im Solarkataster des Kreises Warendorf überwiegend als „gut geeignet“ geführt. Eine Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie ist im Plangebiet folglich möglich. Im Bebauungsplan wird zur Beförderung der Nutzung der Solarenergie geregelt, dass die festgesetzte maximale Gebäudehöhe zugunsten der Errichtung von Anlagen für die Nutzung von Solarthermie und/oder Photovoltaik um maximal 1,00 Meter überschritten werden darf.

Bezüglich der Nutzung von **Geothermie** liegt gemäß Datenbank des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen (<https://www.geothermie.nrw.de/>, zuletzt zugegriffen am 31.03.2022) für die Nutzung von Erdwärmekollektoren keine Eignung vor. Hinsichtlich der Nutzung von Erdwärmesonden liegt eine mittlere geothermische Ergiebigkeit vor. Das Plangebiet weist bei allen in der Datenbank geführten Sondenlängen (mindestens 40 Meter bis maximal 100 Meter) eine mittlere Ergiebigkeit der Stufe 3b auf.

Erhebliche **stadtklimatische** Veränderungen sind aufgrund der bereits in der Bestandssituation vorhandenen hohen Bodenversiegelung nicht zu erwarten. Es werden keine Kaltluftentstehungsgebiete beansprucht oder Luftaustauschprozesse beeinträchtigt. Durch die Festsetzung einer Begrünung der Stellplatzanlage sowie der Flachdächer können die mikroklimatischen Bedingungen vor dem Hintergrund der hohen Versiegelung des zentralen innerstädtischen Bereiches verbessert werden.

## 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 dem Vorhabenträger wird gemäß § 12 Baugesetzbuch ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der für die Errichtung des Vorhabens erforderliche vertragliche Regelungen beinhaltet.

Beckum, im April 2022

Verfasser:

**Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB**

Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

Telefon 05205-72980; Fax -22679

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

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

unter fachlicher Begleitung

Stadt Beckum

Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung