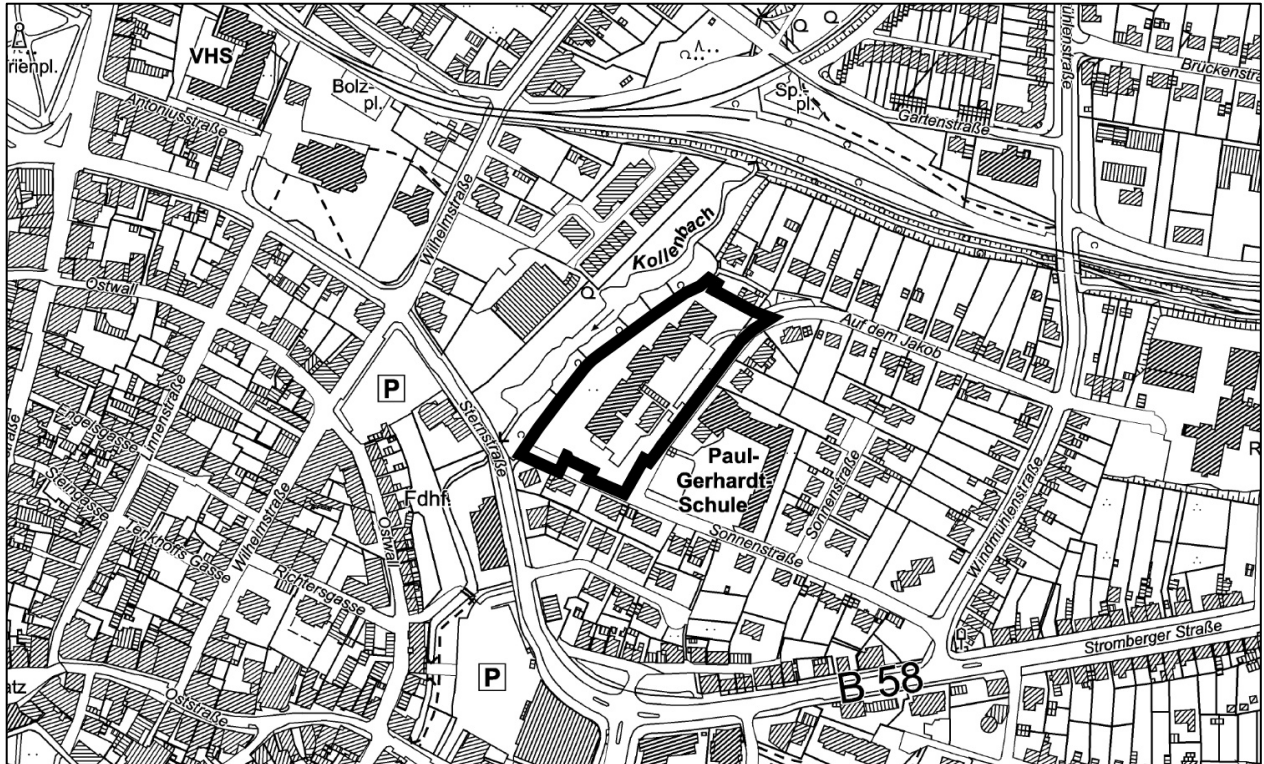




## Bebauungsplan Nr. 75 „Auf dem Jakob“

Plangebiet: Standort der ehemaligen Overbergschule, westlich der Straße Auf dem Jakob, nördlich der Sonnenstraße



Übersichtplan ohne Maßstab

Lizenz: Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

## Begründung

Verfahrensstand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch

Verfasser:

WoltersPartner Stadtplaner GmbH

Daruper Straße 15

48653 Coesfeld

02541 9408-0

02541 9408-100 (Fax)

stadtplaner@wolterspartner.de

Stand: 04.08.2023

# STADT BECKUM

DER BÜRGERMEISTER

[www.beckum.de](http://www.beckum.de)



## Kontaktdaten:

Stadt Beckum  
Fachdienst Stadtplanung  
und Wirtschaftsförderung  
Weststraße 46  
59269 Beckum

02521 29-0

02521 2955-1999 (Fax)

[stadt@beckum.de](mailto:stadt@beckum.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>Begründung zum Bauleitplan .....</b>	<b>1</b>
1	Räumlicher Geltungsbereich .....	1
2	Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	1
3	Planverfahren .....	2
4	Planungsrechtliche Situation .....	2
4.1	Vorgaben der Raumordnung und der Landesplanung .....	2
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	3
4.3	Aktuelles Planungsrecht/Rechtsgrundlage gemäß Baugesetzbuch .....	4
4.4	Landschaftsplan/sonstige Fachplanung .....	4
4.5	Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche .....	4
4.6	Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz .....	4
5	Bestandsbeschreibung/Städtebauliche Ausgangssituation .....	6
5.1	Örtliche Situation .....	6
5.2	Verkehr/Erschließung/Öffentlicher Personennahverkehr .....	7
5.3	Grünflächen/Freiraum/Gewässer .....	7
6	Städtebauliches Konzept/Städtebaulicher Entwurf .....	7
6.1	Städtebau .....	7
6.2	Verkehr/Erschließung .....	8
6.3	Grünflächen/Freiraum .....	9
6.4	Ver- und Entsorgung/Energiekonzept .....	9
7	Planungsrechtliche Festsetzungen/Belange der Bauleitplanung .....	9
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
7.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	11
7.4	Grundstücksteilung .....	11
7.5	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	11
7.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	12
7.7	Öffentliche Verkehrsflächen .....	12
7.8	Gestaltung privater unbebauter Flächen .....	12
7.9	Flächen für die Rückhaltung/Versickerung von Niederschlagswasser .....	13
7.10	Immissionsschutz .....	13
7.11	Örtliche Bauvorschriften und Belange des Orts- und Landschaftsbildes ...	13
8	Belange des Umweltschutzes .....	14
8.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	14
8.2	Artenschutz .....	14
8.3	Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz .....	15
8.4	Belange der Landwirtschaft .....	16

8.5	Altlasten und Kampfmittel .....	16
8.6	Klimaschutz und Energieeffizienz.....	16
9	Umsetzung der Bauleitplanung .....	17
9.1	Bodenordnung.....	17
9.2	Flächenbilanz.....	17
10	Hinweise .....	17
10.1	Denkmalschutz.....	17
11	Verzeichnis der zugrunde liegenden Gutachten und Fachbeiträge .....	18
Anlage 1	.....	19



# I Begründung zum Bauleitplan

## 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das circa 0,83 Hektar große Plangebiet befindet sich zentral in Beckum östlich der Innenstadt unmittelbar westlich der Straße „Auf dem Jakob“ und nördlich der Sonnenstraße. Das Plangebiet umfasst den Großteil des Flurstücks 1 256 sowie teilweise die Flurstücke 1 023 und 1 257 in der Flur 6, Gemarkung Beckum.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

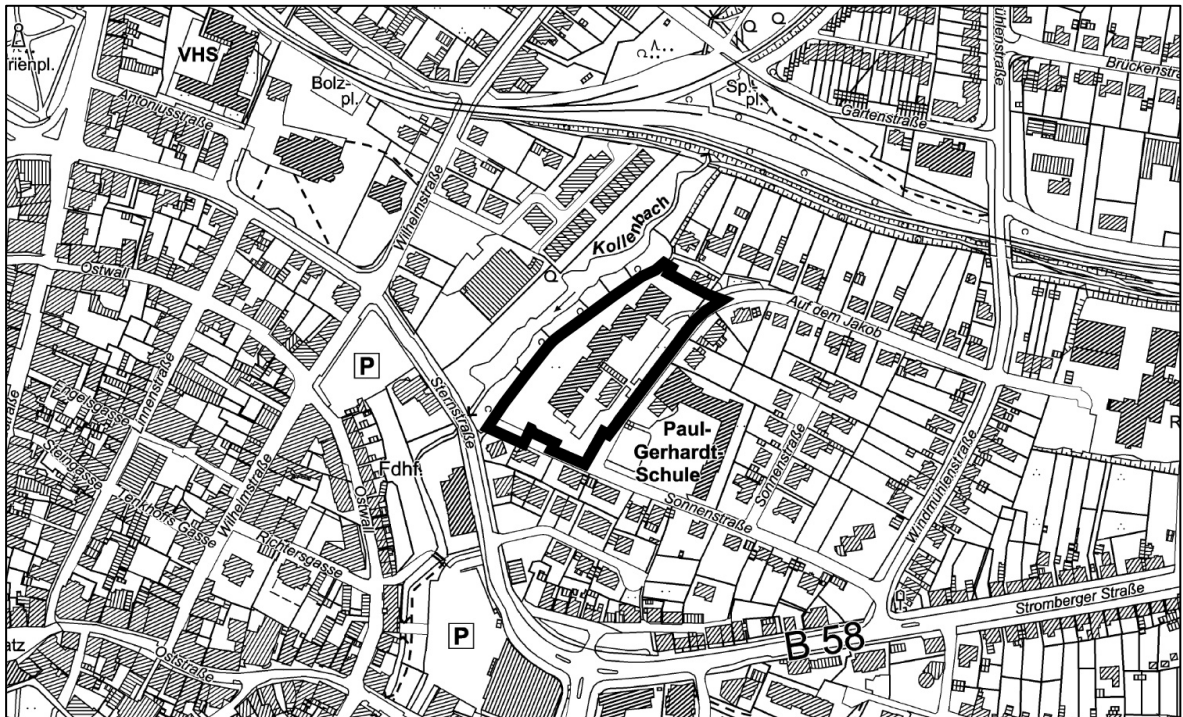


Abbildung 1: Räumliche Geltungsbereiche des Bebauungsplanes

Lizenz: Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

## 2 Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

Nachdem die Stadt Beckum die Entscheidung zur Aufgabe der Overbergschule westlich der Straße „Auf dem Jakob“ getroffen hatte, wurde Mitte 2021 ein Investor(inn)enauswahlverfahren für eine integrierte Gesamtplanung des ehemaligen Schulstandortes ausgeschrieben.

Vor dem Hintergrund der zentralen Lage des Plangebietes und des dringenden Bedarfs an weiteren Einrichtungen zur Kinderbetreuung und der Errichtung von Wohnbebauung war es Ziel des Verfahrens, eine Investorin/einen Investor für den Bau und Betrieb einer Kindertagesstätte sowie ergänzender Wohnbebauung zu gewinnen. Die Auswahl der Investorin/des Investors erfolgte in einem zweistufigen Verfahren auf Basis eines von der Investorin/dem Investor einzureichenden Planungsvorschläge zur Realisierung der angestrebten Nutzungen.

Da die Realisierung des ausgewählten Planungskonzeptes auf der Basis der für das Plangebiet derzeit geltenden Regelungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nicht möglich ist, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Nachdem der ausgewählte Investor seine Bereitschaft zum Erwerb des Grundstückes erklärt und die Planung weiter konkretisiert wurde, sollen nunmehr mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung des ausgewählten Planungskonzeptes geschaffen werden.

### **3 Planverfahren**

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Aufgrund der Größe des Bebauungsplanes von circa 0,82 Hektar und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20 000 Quadratmetern erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Beckum daher beschlossen, das vorliegende Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20 000 Quadratmetern, finden in dem Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne § 2a BauGB nicht erforderlich.

### **4 Planungsrechtliche Situation**

#### **4.1 Vorgaben der Raumordnung und der Landesplanung**

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Absatz 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Das Plangebiet befindet sich sowohl gemäß dem noch wirksamen Regionalplan des

Regierungsbezirks Münster – Teilabschnitt Münsterland – als auch gemäß dem Entwurf der Änderung des Regionalplanes Münsterland im „Allgemeinen Siedlungsbe-  
reich“. Somit sind die landesplanerischen Voraussetzungen für die bauliche Entwick-  
lung als Wohngebiet gegeben.

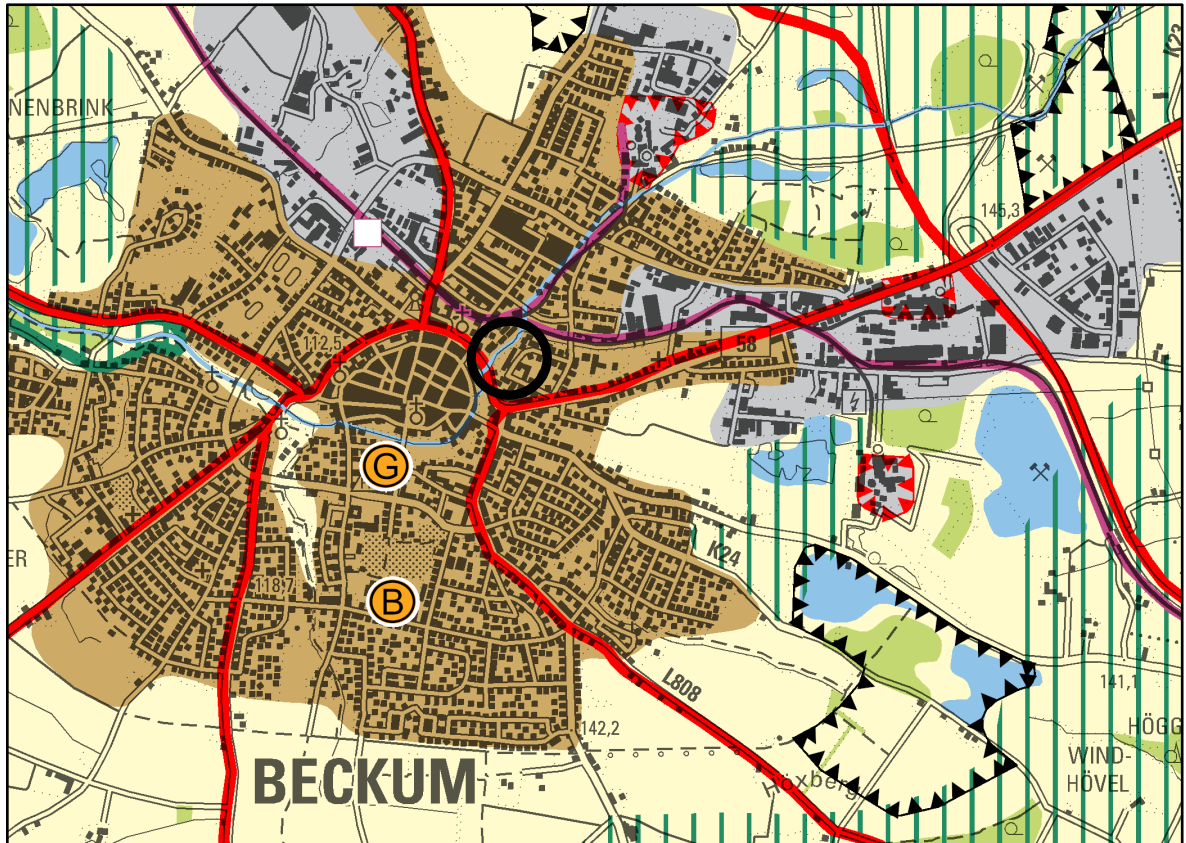


Abbildung 2: Ausschnitt rechtskräftiger Regionalplan Münsterland, unmaßstäblich

#### 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Beckum stellte das Plangebiet als „Flä-  
chen für Gemeinbedarf – Schule“ dar. Damit weicht der Flächennutzungsplan von  
den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ab. Gemäß § 13a Ab-  
satz 2 Nummer 2 BauGB erfolgt nach Abschluss des vorliegenden Bebauungsplan-  
verfahrens die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.

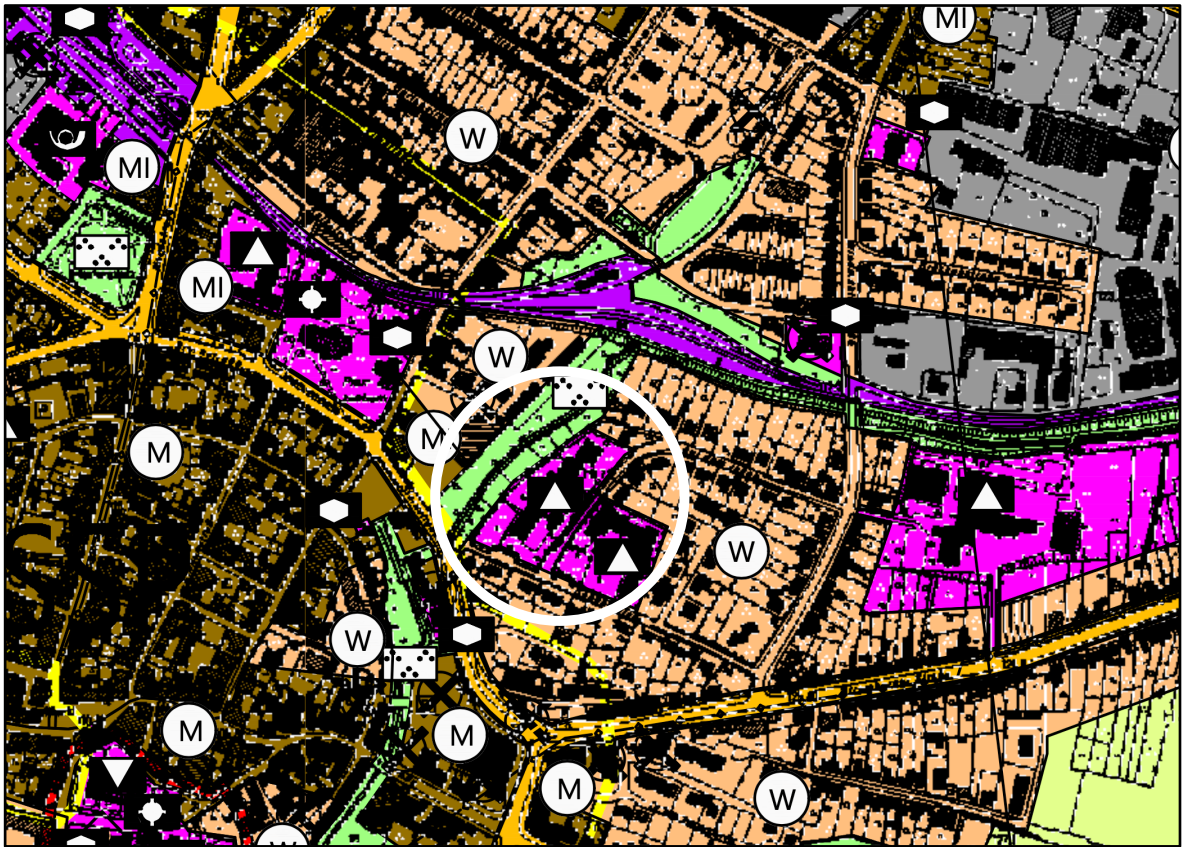


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Beckum, unmaßstäblich

#### 4.3 Aktuelles Planungsrecht/Rechtsgrundlage gemäß Baugesetzbuch

Für das in Rede stehende Plangebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es handelt sich um einen unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

#### 4.4 Landschaftsplan/sonstige Fachplanung

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

#### 4.5 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Steinbruch Vellern“ (DE-4214-302) liegt in nördlicher Richtung in einer Entfernung von rund 3,4 Kilometern. Auswirkungen sind aufgrund der Entfernung und der geplanten Änderung nicht anzunehmen.

#### 4.6 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen.



Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurden geprüft. Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.

Das Plangebiet und sein Umfeld befinden sich nach dem Kommunensteckbrief Beckum (Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW, Dezember 2021), der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, in der Nähe von Risikogewässern. In einer Entfernung von etwa 20 Metern verläuft nordwestlich des Plangebietes der Kollenbach, bei dem es sich um einen Oberlauf der Werse handelt. Hochwassergefahren werden für den topographisch tiefer als das Plangebiet gelegenen Kollenbach nahe des Plangebietes nicht prognostiziert. In einer Entfernung von 30 Metern stellt der dann verrohrte Kollenbach ein Risikogewässer dar. Als offenes Gewässer ist der Kollenbach wieder flussabwärts in circa 65 Metern Entfernung südwestlich des Plangebietes vorzufinden. Aufgrund der Topographie mit einem Gefälle nach Westen besteht selbst im Falle eines Hochwassers mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes Jahrhunderthochwasser) für das Plangebiet keine Hochwassergefahr.

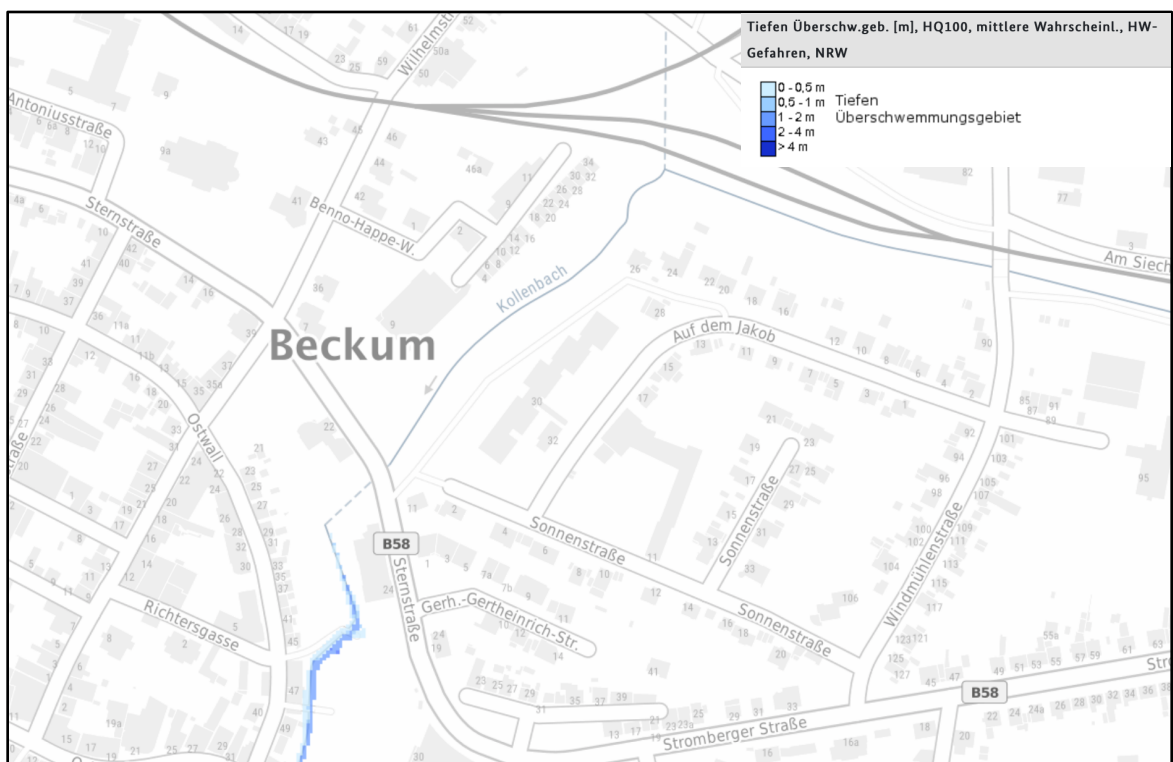


Abbildung 4: Hochwassergefahrenkarte, mittlere Wahrscheinlichkeit / HQ 100 (Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie)

In den Starkregenhinweiskarten (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, 2022) für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ sind Teile des Plangebietes als überschwemmte Bereiche ausgewiesen, die bei einem extremen Starkregen um bis zu 0,30 Meter und im Einzelfall um bis zu 0,65 Meter überschwemmt werden können.

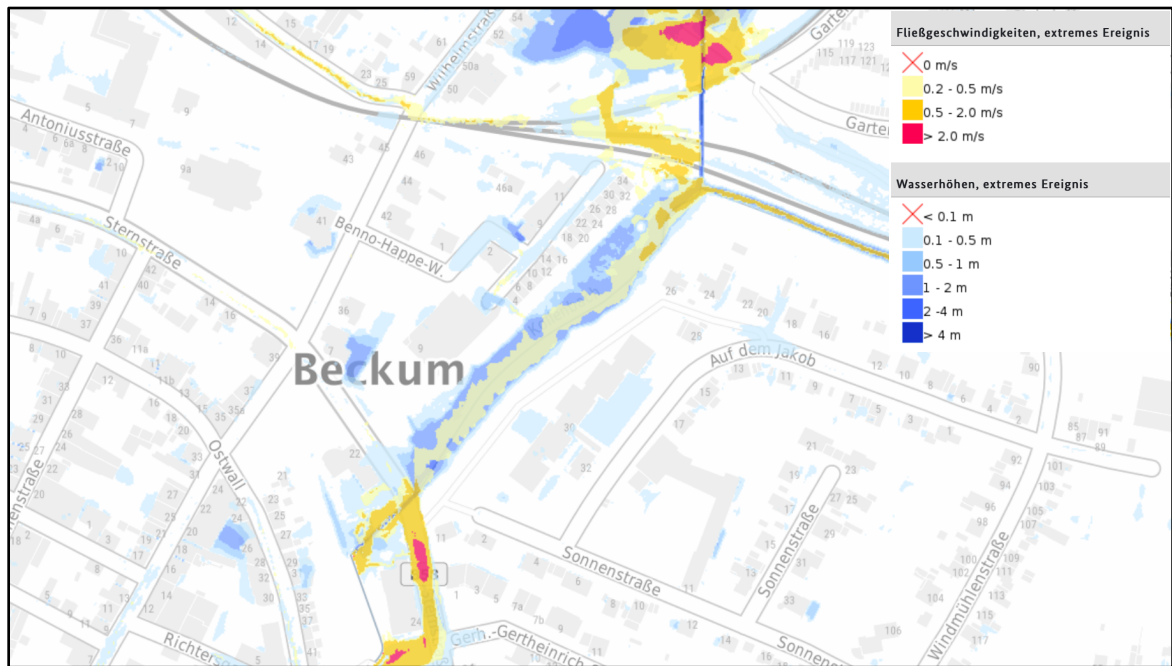


Abbildung 5: Starkregengefahrenhinweiskarte (Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie)

## 5 Bestandsbeschreibung/Städtebauliche Ausgangssituation

### 5.1 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt zentral in Beckum unmittelbar westlich der Straße „Auf dem Jakob“ und nördlich der Sonnenstraße. Es befindet sich östlich der Beckumer Innenstadt in einem gewachsenen Wohngebiet.

Das Grundstück ist derzeit mit dem Schulkomplex der ehemaligen Overbergschule bebaut. Der Gebäudekomplex mit Flachdach zeichnet sich durch seine eingeschossigkeit und, aufgrund der Hanglage und der Geländemodellierung, teils mit ausgebautem Untergeschoss aus.

Unmittelbar südöstlich und südlich grenzen einige straßenbegleitende, öffentliche Parkplätze an das Plangebiet. Ebenso ist im Süden eine Wendeanlage am Ende der Sonnenstraße verortet. Die Sonnenstraße mündet Richtung Westen in einen Fuß- und Radweg. Im Westen grenzt ebenfalls ein Fuß- und Radweg (Werse-Radweg) direkt an das Plangebiet. Im Anschluss daran ist der renaturierte Kollenbach mitsamt Uferböschung gelegen.

Nördlich und südlich schließt sich Wohnbebauung mit zugehörigen Gärten an das Plangebiet. Im Osten ist die Astrid-Lindgren-Schule (Förderschule) gelegen. Des Weiteren ist im östlichen Umfeld ebenfalls Wohnbebauung mit zugehörigen Gärten vorzufinden. Im weiteren Umfeld befindet sich im Norden eine Bahntrasse und im Südwesten die Bundesstraße 58 (Sternstraße).

Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung, soziokulturelle Einrichtungen, weitere

Schulen sowie Gastronomiebetriebe und die Fußgängerzone der Innenstadt sind vom Plangebiet fußläufig erreichbar.

## **5.2 Verkehr/Erschließung/Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist über die Straße „Auf dem Jakob“ erschlossen. Eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist über die Windmühlenstraße, die sich östlich des Plangebietes in circa 22 Metern Entfernung befindet, gegeben. Eine Autobahnanbindung befindet sich im Norden an die Bundesautobahn 2 in rund 3,2 Kilometern Entfernung. Für den Fuß- und Radverkehr besteht eine Anbindung an die Innenstadt über den Werse-Radweg, welcher westlich des Plangebietes verläuft und über die Verlängerung der Sonnenstraße beziehungsweise den dortigen Fuß- und Radweg erreichbar ist.

Der Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die in einer Entfernung von circa 750 Metern gelegenen Bushaltestelle „Busbahnhof“ sowie überwiegend zu Schulverkehrszeiten über die unmittelbar am Plangebiet gelegenen Bushaltestelle Astrid-Lindgren-Schule und die in einer Entfernung von circa 200 Metern gelegenen Bushaltestelle Hindenburgplatz.

## **5.3 Grünflächen/Freiraum/Gewässer**

Dem Gebäudekomplex der ehemaligen Overbergschule umgebend befinden sich im Osten zur Straße „Auf dem Jakob“ der befestigte Schulhof und im Südosten ein kleiner Kinderspielplatz. Der westliche und nördliche Teil des Plangebietes zeichnet sich im Wesentlichen durch Rasenflächen, teilweise mit Geländemodellierungen, aus. Insbesondere in den Randbereichen des Plangebietes sind Gehölz- und Heckenstrukturen sowie einige Bäume vorzufinden.

Der Freiraum im Umfeld des Plangebietes ist durch Gartenstrukturen der Wohnbebauung, im Osten durch den Schulhof der Astrid-Lindgren-Schule sowie in Richtung Westen durch den renaturierten Kollenbach mitsamt Uferböschung geprägt.

## **6 Städtebauliches Konzept/Städtebaulicher Entwurf**

### **6.1 Städtebau**

Das städtebauliche Konzept sieht eine Gliederung des Plangebietes vor. Im nördlichen Teil erfolgt die Anordnung von 4 Mehrfamilienhäusern, die über eine gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden sind. Die Baukörper sind straßenseitig zweigeschossig mit Staffelgeschoss und begrüntem Flachdach konzipiert. Durch die Gefällesituation in Richtung Kollenbach entsteht je nach Baukörperausformung ein weiteres Gartengeschoss. Die Gestaltung der Baukörper ist einheitlich in Backstein vorgesehen und fügt sich damit in die Umgebung mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern und der gegenüberliegenden Förderschule ein.

Im südlichen Teil des Plangebietes ist die 6-Gruppen-Kindertagesstätte vorgesehen, die in ihrer Höhenentwicklung und Gestaltung an die Wohnbebauung angelehnt ist.



Es sollen überwiegend Wohnungen in förderfähigen Größen angeboten werden, wobei einzelne Wohnungen mit „Zwischengrößen“ auch Möglichkeiten für den preisgedämpften Wohnungsbau bieten. Im zentralen Bereich des Quartiers sollen die Möglichkeiten für die Nutzung durch eine Wohngruppe offengehalten werden. Daher wird für die 2 zentralen Baukörper optional eine Verbindung mit einem eingeschossigen Baukörper ermöglicht.

## 6.2 Verkehr/Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße „Auf dem Jakob“ und die Sonnenstraße für den motorisierten Verkehr erschlossen. Für den nicht motorisierten Verkehr besteht über den westlich am Kollenbach verlaufenden Fuß- und Radweg eine gute Anbindung in Richtung Innenstadt.

Für die im nördlichen Teil angeordnete Wohnbebauung ist die Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage vorgesehen, die eine getrennte Zu- und Abfahrt zur Straße „Auf dem Jakob“ erhält. In der Tiefgarage werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze untergebracht. Vorgelagert zur Straße „Auf dem Jakob“ sind insgesamt weitere 12 private Stellplätze vorgesehen, die insbesondere für Besucherinnen und Besucher der Wohngebäude geplant sind. Der bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplatzbedarf kann damit im Plangebiet mehr als erfüllt werden, so dass keine negativen verkehrlichen Auswirkungen durch die Wohnbebauung, zum Beispiel durch Parksuchverkehre, in dem umgebenden Quartier zu befürchten sind.

Die im Süden des Plangebietes angeordnete Kindertagesstätte liegt gut erreichbar an dem bestehenden Wendehammer. Das ermöglicht einen störungsfreien Betrieb, ohne den Verkehr „Auf dem Jakob“ zu belasten. Der Kindertagesstätte direkt zugeordnet befindet sich an dem Wendehammer der Sonnenstraße eine Stellplatzfläche mit 10 Stellplätzen, die der Kindertagesstätte zugeordnet Parkplätze für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter anbietet. Weitere 3 Stellplätze für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter befinden sich östlich im Bereich der Einmündung der Straße „Auf dem Jakob“. Für den mit der Kindertagesstätte verbundenen Hol- und Bringverkehr sowie Besucherinnen und Besucher sind demgegenüber die 5 im öffentlichen Straßenraum an dem Wendehammer sowie die an der Straße „Auf dem Jakob“ gelegenen 9 Stellplätze vorgesehen. Damit besitzt die Kindertagesstätte ein ausreichendes Parkraumpotenziale für die verschiedenen Nutzergruppen.

Die Möglichkeit für das Quartier ein Carsharing-Modell zu etablieren, um den Parkraumbedarf zu senken, ist derzeit in der Prüfung.

Die Auswirkungen der vorliegenden Planung wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (abvi, Juli 2023) geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die bestehenden Erschließungsstraßen für das mit der Planung verbundene Verkehrsaufkommen ausreichend dimensioniert sind. Die Prüfung der verschiedenen von dem Vorhaben betroffenen Knotenpunkte im Straßennetz (Windmühlenstraße/„Auf dem Jakob“, Windmühlenstraße/Sonnenstraße, Stromberger Straße/Windmühlenstraße) hat ergeben, dass diese weiterhin eine gute bis sehr gute Verkehrsqualität aufweisen.

Das Areal ist zudem über die auf der Sternstraße verkehrenden Buslinien gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

### **6.3 Grünflächen/Freiraum**

Das städtebauliche Konzept sieht eine Anordnung der Baukörper in Ost-West-Richtung mit Ihrer Schmalseite zur Straße „Auf dem Jakob“ vor, sodass künftig Durchblicke in Richtung des den Kollenbach begleitenden Grünzugs möglich sind. Den Wohnungen im Erdgeschoss beziehungsweise den an den westlichen Freiraum angrenzenden Wohnungen sollen jeweils private Freibereiche zugeordnet werden. Darüber hinaus bestehen ausreichende gemeinschaftliche Freiflächen zum Kollenbach orientiert.

Zwischen den Gebäuden werden zudem Fußwegeverbindungen von der Straße „Auf dem Jakob“ in Richtung Kollenbach für die Allgemeinheit gesichert. Damit verbessert sich die Erreichbarkeit des Grünzugs entlang des Kollenbachs aus dem Quartier deutlich gegenüber der bisherigen Situation.

### **6.4 Ver- und Entsorgung/Energiekonzept**

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung besteht für das Plangebiet im Rahmen des Grundschutzes gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ein Löschwasserbedarf von 96 Kubikmeter pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden.

In der Straße „Auf dem Jakob“ und in dem Geh- und Radweg westlich des Plangebietes zum Kollenbach ist jeweils ein Mischwasserkanal vorhanden.

Bei einer Neuerschließung von Bauflächen würde man im Allgemeinen eine Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem mit einer ortsnahen Einleitung des Niederschlagswassers in den Kollenbach vorziehen. Aufgrund der bestehenden hydraulischen Rahmenbedingungen der Gewässerbewirtschaftung ist dies jedoch nicht umsetzbar, sodass weiterhin ein Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation vorgesehen ist, die hierfür ausreichend leistungsfähig ist.

## **7 Planungsrechtliche Festsetzungen/Belange der Bauleitplanung**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen im Plangebiet werden entsprechend dem Planungsziel als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um in dem stark durch Wohnen geprägten Umfeld keine übermäßige Belastung durch Verkehr zu erzeugen.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der konkret geplanten Bebauung wird für das Plangebiet eine maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt.

Über die ergänzende Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird die konkret geplante Höhenstaffelung der Gebäude unter Berücksichtigung des in Richtung Kollenbach abfallenden Geländeneiveaus festgesetzt und damit eine verbindliche Höhenbegrenzung der geplanten Bebauung im Verhältnis zu den bestehenden Siedlungsstrukturen sichergestellt. Im Sinne der Eindeutigkeit der Festsetzung wird die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhenull festgesetzt.

Für die geplanten dreigeschossigen Gebäudeteile der Wohnbebauung (im Bebauungsplan mit WA\* gekennzeichnet) wird eine Gebäudehöhe von 131,00 Meter über Normalhöhenull festgesetzt. Dies entspricht bezogen auf das Niveau der Straße „Auf dem Jakob“ einer Höhe von maximal circa 11,00 Meter. Um den Charakter des obersten Geschosses als sogenanntes „Staffelgeschoss“ zu sichern, welches gegenüber den darunter liegenden Geschossen zurückspringt, wird zur Straße „Auf dem Jakob“ und auch in Richtung des den Kollenbach begleitenden Freiraumes eine reduzierte Gebäudehöhe von 128,00 Meter über Normalhöhenull festgesetzt. Dies entspricht bezogen auf das Niveau der Straße „Auf dem Jakob“ einer Höhe von maximal circa 8,00 Meter.

Für die im Süden des Plangebietes geplante Kindertagesstätte wird eine maximale Gebäudehöhe von 128,00 m über Normalhöhenull festgesetzt, sodass sich die Bebauung zur Straße „Auf dem Jakob“ einheitlich präsentiert. Aufgrund des in Richtung Kollenbachs abfallenden Geländes wird für die Kindertagesstätte ebenfalls eine maximal dreigeschossige Bauweise festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebietes entsprechend dem konkreten Vorhaben und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in Übereinstimmung mit den Orientierungswerten für Obergrenzen in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

Darüber hinaus ist entsprechend der Regelungen des § 19 Absatz 4 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,65 zulässig. Um die konkret geplante Anordnung der Tiefgarage planungsrechtlich zu sichern, wird zudem klarstellend gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Tiefgaragen, auch wenn diese aufgrund des nach Westen abfallenden Geländes über die Geländeoberkante hinausragen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 zulässig ist.

Aufgrund der festgesetzten maximal dreigeschossigen Bebauung ist die Festsetzung der Geschossflächenzahl zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung entbehrlich, da die Orientierungswerte für Obergrenzen der Geschossflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 BauNVO nicht überschritten werden.

### 7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Grundsätzlich wird für das Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt, in der die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen auf dem Baugrundstück einzuhalten sind. In dem nördlichen mit WA\* gekennzeichneten Teil des Allgemeinen Wohngebietes wird darüber hinaus eine sogenannte „abweichende“ Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass in einer grundsätzlich „offenen“ Bauweise auch Gebäudelängen von mehr als 50 Meter zulässig sind. Im vorliegenden Fall ist dies erforderlich, da die 4 einzelnen Wohngebäude im nördlichen Teil des Plangebietes – auch wenn sie jeweils als einzelnes Gebäude in den überbaubaren Flächen festgesetzt sind – aufgrund der gemeinsamen Tiefgarage bauordnungsrechtlich als ein Gebäude zu betrachten sind.

Die überbaubaren Flächen, mit Baugrenzen festgesetzt, sichern mit einem geringen Spielraum für die spätere Realisierung die zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes erforderlichen Baufelder. Dabei werden die überbaubaren Flächen differenziert nach der zulässigen Gebäudehöhe festgesetzt, um die oben erwähnte Abstufung der Bebauung zur Straße „Auf dem Jakob“ und in Richtung Kollenbach sicherzustellen.

Für die geplante Kindertagesstätte wird im Süden des Plangebietes ein separates Baufeld festgesetzt.

Ein städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung von Baulinien besteht im Plangebiet nicht.

Um eine gewisse Flexibilität für die Gestaltung der Außenwohnbereiche zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche für Terrassen und ihre Überdachungen sowie Balkone um bis zu 3,0 Meter zulässig.

### 7.4 Grundstücksteilung

Der Bebauungsplan trifft mangels Rechtsgrundlage grundsätzlich keine Festlegungen hinsichtlich der späteren Grundstücksteilung. Gleichwohl wird durch die Trennung der überbaubaren Flächen und die Gliederung der Bauflächen in die mit WA und WA\* gekennzeichneten Flächen eine grundsätzliche Differenzierung zwischen den für die spätere Nutzung durch die Kindertagesstätte und den für eine Nutzung durch Wohnbebauung vorgesehenen Bereichen deutlich festgelegt, wobei die Freiflächen der Kindertagesstätte im Bedarfsfall diese Grenze überschreiten können.

### 7.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Wie unter Kapitel 6.3 beschrieben, wurde zu dem Bebauungsplan ein Stellplatzkonzept erarbeitet, indem die verschiedenen Stellplätze den verschiedenen Nutzergruppe zugeordnet wurden. Die notwendigen Flächen für oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen wurden im Bebauungsplan dementsprechend festgesetzt.

Um die Vorgartenbereiche und die rückwärtigen Gartenzonen von Garagen und

Stellplätze freizuhalten, wird daher festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

Um optional eine Treppenanlage im Bereich der Fußwegeverbindung zwischen den Gebäuden zu ermöglichen, kann im Bereich der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzten Fläche zum Zwecke der Errichtung einer Treppenanlage ausnahmsweise eine Überschreitung der überbaubaren Flächen bis zu einem Maß von 5,0 Meter zugelassen werden.

## **7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Im Rahmen des zu dem Bebauungsplan abzuschließenden städtebaulichen Vertrages zwischen dem Investor und der Stadt Beckum werden auf Basis des ausgewählten städtebaulichen Konzeptes konkrete Regelungen zur Gestaltung der verschiedenen Wohngebäude auch hinsichtlich der Art und Größe der zu errichtenden Wohnungen aufgenommen.

Festsetzungen zur Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude sind im Bebauungsplan daher entbehrlich.

## **7.7 Öffentliche Verkehrsflächen**

Das Plangebiet grenzt im Osten und Süden unmittelbar an die bestehenden, öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen der Straße „Auf dem Jakob“ und der „Sonnenstraße“ beziehungsweise an den in Verlängerung der „Sonnenstraße“ Richtung Kollenbach verlaufenden Fuß- und Radweg. Das Erfordernis zur Festsetzung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan besteht nicht, da diese keine Veränderung erfahren.

Im Nordosten werden die zwischen dem ehemaligen Schulgrundstück (Flurstück 1 256, Flur 6, Gemarkung Beckum) und dem straßenbegleitenden Gehweg gelegenen Flächen in die Planung einbezogen, um diese in die wohnbauliche Nutzung einzubeziehen.

## **7.8 Gestaltung privater unbebauter Flächen**

Zur Gestaltung der nicht bebauten Flächen trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, dass die nicht durch bauliche Anlagen genutzten Grundstücksflächen wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und/oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Darüber hinaus wird für den am Rande des Plangebietes entlang des Fußweges am Kollenbach gelegenen Grundstücksstreifen festgesetzt, dass in einer Tiefe von 3 m die dort bestehenden Gehölze zu erhalten und durch Gehölzpflanzungen zu ergänzen sind. Zudem sind Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem losen Material- und Steinschüttungen (sogenannte „Schottergärten“) grundsätzlich unzulässig. Ein erforderlicher Fassadenspritzschutz ist davon ausgenommen. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind

nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Auf weitere detaillierte Vorgaben zur Gestaltung, insbesondere der rückwärtigen Gartenflächen, wird in der Abwägung mit einer gewünschten Flexibilität zur Gestaltung dieser Flächen im Sinne der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner im Bebauungsplan verzichtet.

### **7.9 Flächen für die Rückhaltung/Versickerung von Niederschlagswasser**

Es ist vorgesehen, das Plangebiet an die bestehende Mischwasserkanalisation anzuschließen. Durch die festgesetzte Dachbegrünung wird unter anderem ein Beitrag zur Dämpfung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen durch Regenwasserrückhaltung geleistet, weshalb auf die Festsetzung von Flächen für die Regenrückhaltung oder die Versickerung von Niederschlagswasser verzichtet werden kann.

Für die geplanten baulichen Ergänzungen mit Rückbau ist an den Städtischen Abwasserbetrieb Beckum eine Entwässerungsanzeige zu stellen. Da die abflusswirksame Fläche größer 800 Quadratmeter ist, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Überflutungsnachweis gemäß der DIN 1986–100 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100“ zu erstellen.

### **7.10 Immissionsschutz**

Belange des Immissionsschutzes sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. In einem von Wohnbebauung und einem Schulstandort geprägten Umfeld ist mit der Errichtung von Wohngebäuden und einer Kindertagesstätte die Ansiedlung vergleichbarer Nutzungen vorgesehen.

Während die Zufahrten der unter der Wohnbebauung geplanten Tiefgarage sich gegenüberliegend von Wohngebäuden befinden, ist die Abfahrt gegenüber der Astrid-Lindgren-Schule gelegen.

Im Hinblick auf die mit der Planung verbundene Veränderung der Verkehrsbelastung ist auf der Grundlage der im Rahmen der zu dem Bebauungsplan erstellten Verkehrsuntersuchung (abvi, Juli 2023) nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der umgebenden Bebauung durch die von der Planung verursachten Verkehrslärmimmissionen auszugehen.

### **7.11 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Orts- und Landschaftsbildes**

Das Bauvorhaben fügt sich mit der geplanten Kleinteiligkeit der einzelnen Baukörper und der gestaffelten Höhenentwicklung gut in das bestehende Ortsbild ein.

Im Rahmen des zu dem Bebauungsplan abzuschließenden städtebaulichen Vertrages zwischen dem Investor und der Stadt Beckum werden auf Basis des ausgewählten städtebaulichen Konzeptes und der darauf aufbauend konkretisierten Bauungsentwürfe konkrete Regelungen zur äußeren Gestaltung der Wohngebäude und der Kindertagesstätte aufgenommen.

Festsetzungen baulichen Gestaltung der geplanten Bebauung sind im Bebauungsplan daher weitgehend entbehrlich. Regelungen werden lediglich zur Einfriedung und Geländehöhe im Bebauungsplan getroffen.

Grundstückseinfriedungen sind ausschließlich als lebende Hecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen und/der Strauchpflanzungen und auch in Kombination mit einem blickdurchlässigen Zaun (zum Beispiel Maschendrahtzaun, Stabmattenzaun oder Stabgitterzaun) zulässig. Die Höhe von Zaunelementen ist auf eine maximale Höhe von 1,20 Meter begrenzt. Ausnahmsweise können bauliche Einfriedungen im Bereich von Kindertagesstätten von den Höhenbegrenzungen für Zaunelemente nach Satz 2 abweichen.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Anpassung an die Verkehrsfläche und an die Nachbargrundstücke, zur Anlage einer Wohnterrasse und zur Errichtung von notwendigen Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,8 Meter zulässig. Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Abböschungen auf dem eigenen Grundstück oder durch Stützmauern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auszugleichen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,8 Meter zulässig. Stützmauern sind zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche und zu öffentlichen Grünflächen in Naturstein/Blockstein oder mit Natursteinverblendung auszuführen.

## **8 Belange des Umweltschutzes**

### **8.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundflächen von weniger als 20 000 Quadratmeter finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist im Rahmen der vorliegenden Planung daher nicht erforderlich. Ein Erfordernis zur Bereitstellung externer Ausgleichsmaßnahmen besteht nicht.

### **8.2 Artenschutz**

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW (Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz, Oktober 2010) ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können.

Im Ergebnis kommt die artenschutzrechtliche Prüfung (Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie, Wolf Lederer, Juli 2023) zu dem Ergebnis, dass es sich bei den im Bereich des Plangebietes vorkommenden Vogelarten um häufige Arten der



städtischen Siedlungsflächen mit Grünflächen sowie Gehölzen (wie zum Beispiel Amsel, Blaumeise, Kohlmeise etcetera) handelt, die als Brutvögel im Bereich des Plangebietes vorkommen oder außerhalb der Vorhabenfläche in der Siedlungsfläche vorkommen und die Vorhabenfläche lediglich als Nahrungsfläche nutzen.

Ein vorhabenbedingter Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Absatz 1 Nummer 1-3 kann nach Aussage des Gutachtens bei diesen landesweit häufigen und weit verbreiteten Arten, die ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Bereich des Plangebietes oder außerhalb des Vorhabens haben beziehungsweise deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch vorhabenbedingte Auswirkungen nicht betroffen sind, auch aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit, Häufigkeit, des günstigen Erhaltungszustandes und weil die ökologischen Funktionen für diese besonders geschützten Arten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben, ausgeschlossen werden (vergleiche § 44 Absatz 5 BNatSchG). Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können für die vorkommenden Arten ausgeschlossen werden.

Ebenso wird der Bereich des Vorhabens nicht als essentieller Nahrungsraum für die vorkommenden Nahrungsgäste eingestuft. Demzufolge besteht keine Betroffenheit durch das Vorhaben (zum Beispiel durch Flächenentzug (Überbauung) beziehungsweise Beeinträchtigungen durch Lärm- und Lichtemissionen) und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 1 und 3 BNatSchG können bei diesen nahrungssuchenden Arten, auch weil die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben (vergleiche § 44 Absatz 5 BNatSchG), sicher ausgeschlossen werden.

Unabhängig davon wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass in Anlehnung an § 39 BNatSchG ein Schnitt beziehungsweise die Entfernung von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, das heißt in der Zeit vom 01.10. bis zum 29.02. eines jeden Jahres durchzuführen ist.

### **8.3 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz**

Gemäß § 1a Absatz 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine ehemals durch eine Schule genutzte Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung sowie eine Nachnutzung durch einen Kindergarten planungsrechtlich vorbereitet. Mit der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich entspricht die Planung in besonderem Maße dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB.

Wie unter Punkt 4.6 beschrieben, verläuft in einer Entfernung von etwa 20 Metern nordwestlich des Plangebietes der Kollenbach, bei dem es sich um einen Oberlauf der Wese handelt. Hochwassergefahren werden für den topographisch tiefer als das Plangebiet gelegenen Kollenbach nahe des Plangebietes nicht prognostiziert.

In einer Entfernung von 30 Metern stellt der dann verrohrte Kollenbach ein

Risikogewässer dar. Als offenes Gewässer ist der Kollenbach wieder flussabwärts in circa 65 Metern Entfernung südwestlich des Plangebietes vorzufinden. Aufgrund der Topographie mit einem Gefälle nach Westen besteht selbst im Falle eines Hochwassers mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes Jahrhunderthochwasser) für das Plangebiet keine Hochwassergefahr.

#### **8.4 Belange der Landwirtschaft**

Belange der Landwirtschaft sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

#### **8.5 Altlasten und Kampfmittel**

Es liegen bislang keine Informationen über ein mögliches Vorkommen von Kampfmitteln vor. Eine Luftbilddauswertung erfolgt im weiteren Verfahren.

Ein Vorkommen von Altlasten und Altablagerungen im Plangebiet ist nicht bekannt.

Unabhängig davon besteht nach § 2 Absatz 1 Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

Weist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

#### **8.6 Klimaschutz und Energieeffizienz**

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits erschlossenen innerörtlichen Bereich. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden.

Die Wiedernutzbarmachung bestehender Baugrundstücke ist auch vor dem Hintergrund des § 1a Absatz 2 BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll. Durch diese Maßnahme der Innenentwicklung kann eine Flächeninanspruchnahme für eine Bebauung an anderer Stelle vermieden werden.

Unabhängig davon trifft der Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen, die die Durchgrünung des Plangebietes fördern und sich damit auch gegenüber dem Ausgangszustand des Plangebietes positiv auf das Lokalklima auswirken. Im Einzelnen sind dies folgende Maßnahmen:

- Begrünung der Dachflächen (Neigung maximal 15 Grad) mit einer Substanzschicht (Aufbauhöhe 10 Zentimeter)
- Pflanzung von 1 Baum je 4 neu anzulegender Stellplätze
- Erhalt bestehender Gehölzstrukturen im nördlichen Randbereich

- Erhalt der nicht durch bauliche Anlagen genutzte Flächen als wasserdurchlässige Flächen oder Begrünung der Flächen.

Die zukünftigen Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den nutzbaren Dachflächen Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie (Photovoltaikmodule, Solarwärmekollektoren) mit einer Mindestgröße von 30 Prozent der Grundfläche des Wohngebäudes sowie mit einer Mindestgröße von 50 Prozent der Grundfläche des Nicht-Wohngebäudes zu errichten (Solarmindestfläche). Ausnahmen davon können zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass eine Solaranlage nicht wirtschaftlich betrieben werden kann. Mit den Festsetzungen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie leistet die Planung einen wichtigen Beitrag zur Deckung des mit dem Betrieb der Gebäude verbundenen Energiebedarfes. Sofern bauordnungsrechtlich, wie derzeit im Entwurf der Neufassung der Landesbauordnung NRW diskutiert, künftig ein höherer Anteil der Dachfläche mit Photovoltaikmodulen auszustatten ist, gelten die Regelungen des Bauordnungsrechtes.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

## 9 Umsetzung der Bauleitplanung

### 9.1 Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich derzeit in städtischem Besitz. Es ist vorgesehen, dieses an den im Rahmen des Investor(innen)auswahlverfahrens bestimmten Investor zu veräußern. Maßnahmen der Bodenordnung sind daher nicht erforderlich.

### 9.2 Flächenbilanz

Die Verteilung der festgesetzten Flächennutzungen sind in der nachfolgenden Tabelle als Flächenbilanz dargestellt.

**Tabelle 1: Flächenbilanz**

Nutzung	Planung	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,82 Hektar	100 Prozent
<b>Gesamt:</b>		100 Prozent

## 10 Hinweise

### 10.1 Denkmalschutz

Fragen des Denkmalschutzes sind innerhalb des Plangebietes nicht direkt betroffen.

Sollten bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, das heißt Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Beckum und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Telefon 0251/591-8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (circa 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Referats Paläontologie und ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um gegebenenfalls archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 Absatz 2 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

## 11 Verzeichnis der zugrunde liegenden Gutachten und Fachbeiträge

- abvi Verkehrsplanung, Wohn-und Bildungsquartier „Auf dem Jakob“ in Beckum, Verkehrsuntersuchung, Projekt-Nummer 2297, Bochum, Juli 2023
- Planungsbüro für Landschafts- & Tierökologie, Wolf Lederer, Bebauungsplan Nr. 75 „Auf dem Jakob“ Stadt Beckum Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG, Geseke, Juli 2023

Coesfeld, im August 2023

### **Verfasser:**

WoltersPartner Stadtplaner GmbH

Daruper Straße 15

48653 Coesfeld

02541 9408-0

02541 9408-100 (Fax)

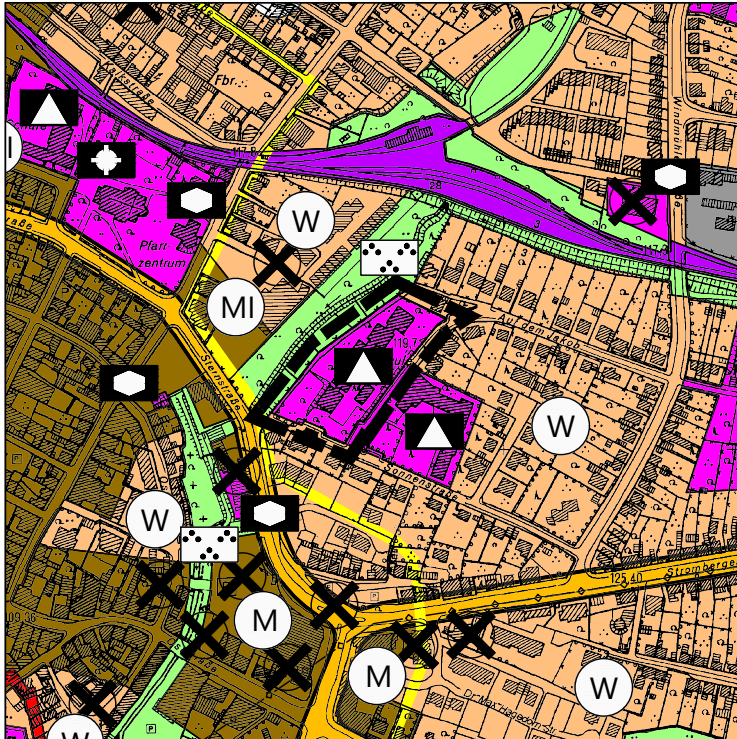
stadtplaner@wolterspartner.de

www.wolterspartner.de

## Anlage 1

Zeichnerische Vorher-Nachher-Darstellung der Anpassung im Wege der Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Beckum

Vorher

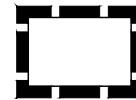
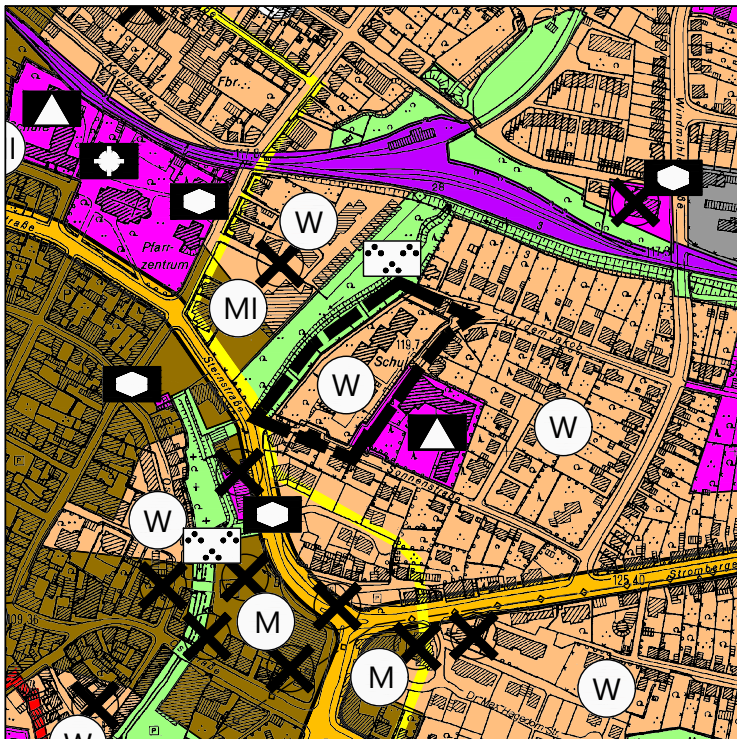


Grenze des Anpassungsbereiches

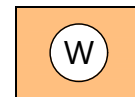


Flächen für den Gemeinbedarf

Nachher



Grenze des Anpassungsbereiches



Wohnbauflächen  
(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

ohne Maßstab