

# Bebauungsplan „Auf dem Jakob“



Quelle: Datenlizenz Deutschland – Zero-Version 2.0



- Offenes Investor(inn)enauswahlverfahren zur Veräußerung des städtischen Grundstücks am ehemaligen Schulstandort
- Ziel: Überplanung des Grundstücks und Entwicklung von Wohnbebauung mit ergänzender Kindertagesstätte
- Jurysitzung am 13.01.2022 mit Zuschlag für Bewerbergemeinschaft Arning Bauunternehmung, Steinfurt und Lecke Architekten, Münster



- Eingereichter Entwurf, Stand 15.11.2021

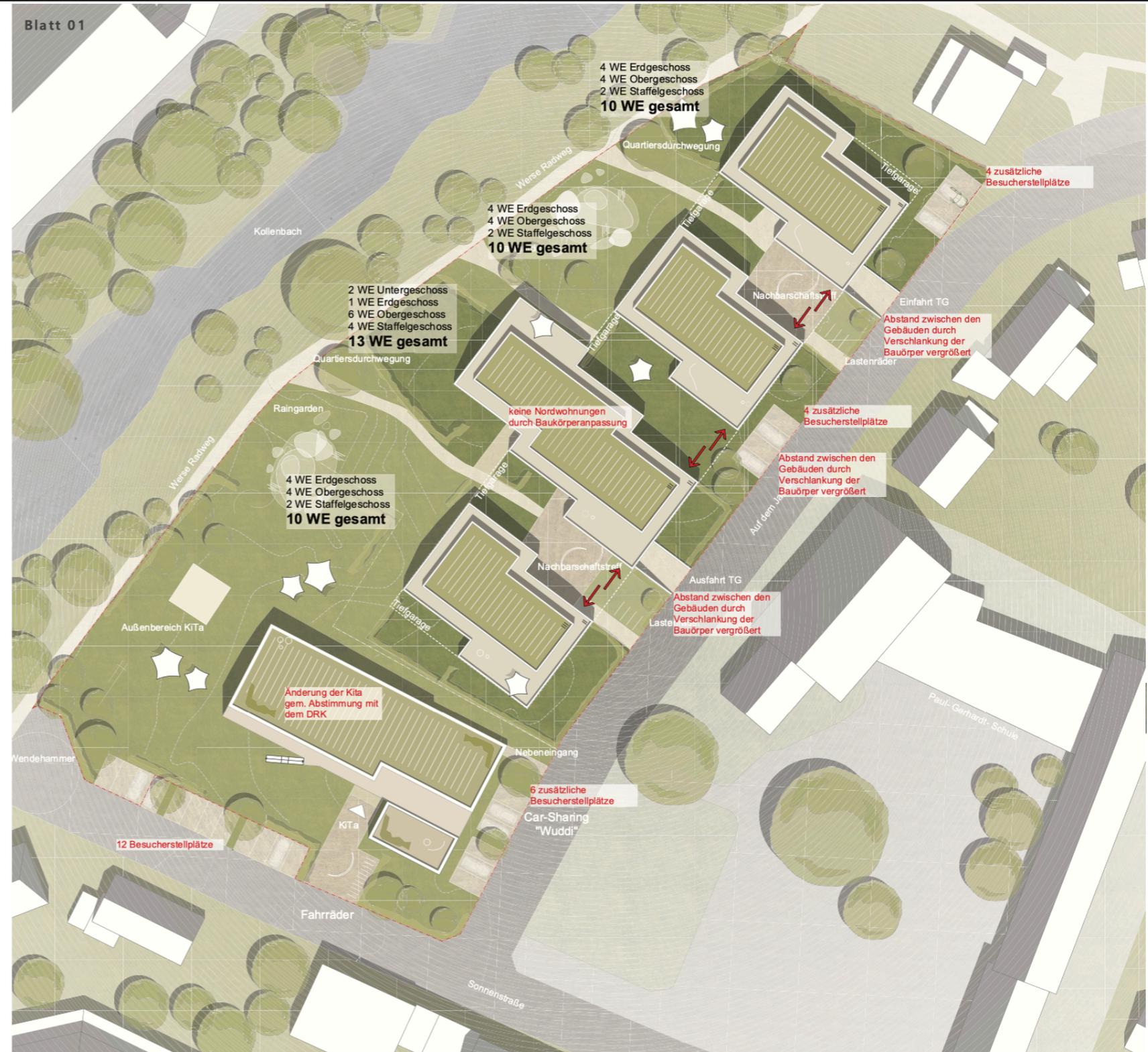


Arning Bauunternehmung GmbH

LECKE Architekten



- Grundsatzbeschluss Ausschuss für Stadtentwicklung am 31.05.2022
- Überarbeiteter Entwurf gemäß Jury-Protokoll, Stand 16.05.2022



Arning Bauunternehmung GmbH

LECKE Architekten



Wesentliche  
Änderungen:

- Abgrenzung  
Plangebiet zugunsten  
zusätzlicher  
Stellplätze
- Verbreiterung TG-Ein-  
und Ausfahrt
- Teils Baukörper (insb.  
KiTa)

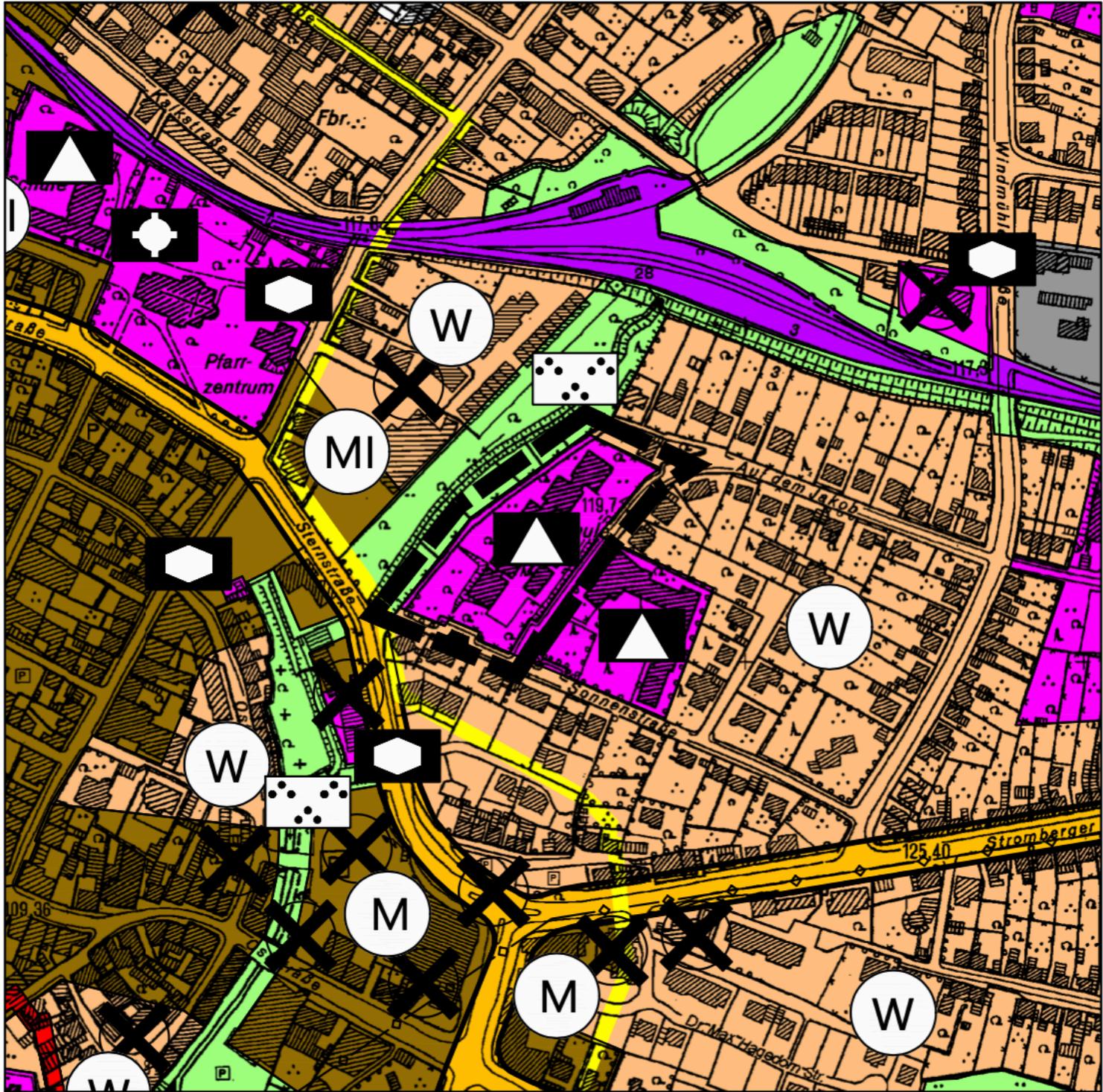


Arning Bauunternehmung GmbH

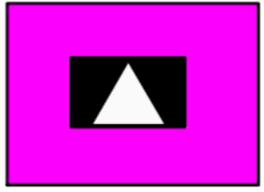
LECKE Architekten



Vorher



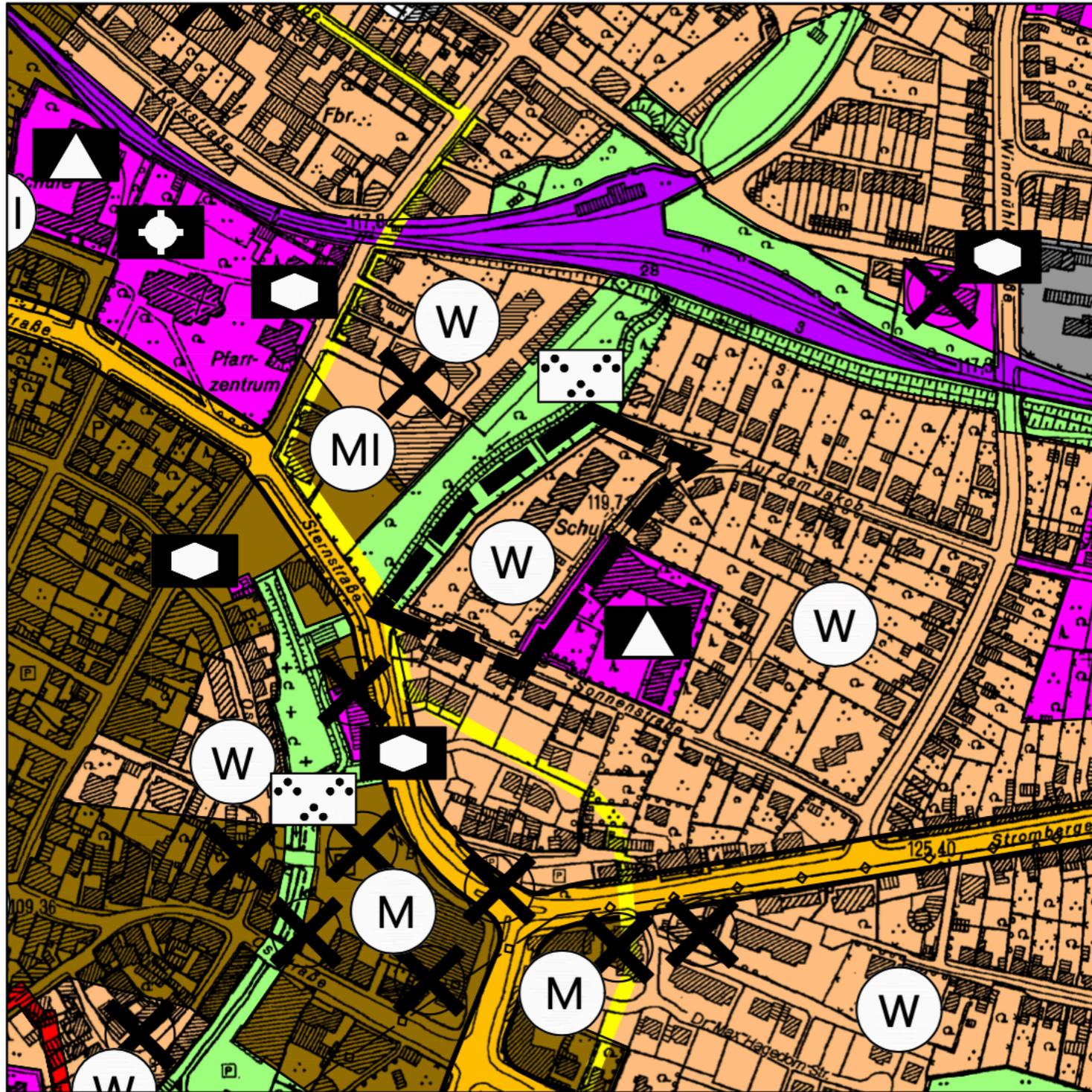
Grenze des Anpassungsbereiches



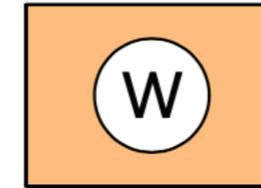
Flächen für den Gemeinbedarf



Nachher



Grenze des Anpassungsbereiches



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

ohne Maßstab



- Artenschutzprüfung (ASP):
  - Prüfung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände
- Verkehrsgutachten
  - Ermittlung der Verkehrsvorbelastung und Verkehrsprognose
  - Leistungsfähigkeit der unmittelbar betroffenen Knotenpunkte
  - Bewertung ruhender Verkehr
  - Optionen für Mobilitätskonzept





Quelle: Datenlizenz Deutschland – Zero-Version 2.0





## 1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5- 10 BauNVO)

### 1.1. Allgemeines Wohngebiet

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhen (Hmax:) sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhen dürfen durch technische Anlagen und Aufbauten (wie zum Beispiel Antennen, Solaranlagen, Lüftungs- und Klimaanlage) um maximal 1,50 Meter überschritten werden.

### 2.2 Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Tiefgaragen, auch wenn diese aufgrund des nach Westen abfallenden Geländes über die Geländeoberkante hinausragen, ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 zulässig.

Darüber hinaus ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 zulässig.

## **3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 In dem mit WA\* gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 Meter ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.

3.2 Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche für Terrassen und ihre Überdachungen sowie Balkone um bis zu 3,0 Meter ist zulässig.

## **4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Eine Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Flächen zum Zwecke der Errichtung einer Treppenanlage kann ausnahmsweise bis zu einem Maß von 5,0 Meter im Bereich der mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzten Flächen zugelassen werden.



## **5. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

(gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8 BauO NRW)

5.1 Nicht durch bauliche Anlagen genutzte Grundstücksflächen sind wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und/oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem losen Material- und Steinschüttungen (sogenannte „Schottergärten“) sind 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.

## **6. GEBIETE, IN DENEN BEI DER ERRICHTUNG VON GEBÄUDEN ODER BESTIMMTEN SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN BESTIMMTE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE MASSNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME ODER KÄLTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN ODER KRAFT-WÄRME-KOPPLUNG GETROFFEN WERDEN MÜSSEN**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

6.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind auf den nutzbaren Dachflächen Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie (Photovoltaikmodule, Solarwärmekollektoren) mit einer Mindestgröße von 30 Prozent der Grundfläche des Wohngebäudes zu errichten (Solarmindestfläche).

6.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind auf den nutzbaren Dachflächen Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie (Photovoltaikmodule, Solarwärmekollektoren) mit einer Mindestgröße von 50 Prozent der Grundfläche des Nicht-Wohngebäudes zu errichten (Solarmindestfläche).

6.3 Von den Festsetzung nach Nr. 1 und 2 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine Solaranlage nicht wirtschaftlich betrieben werden kann.



## 7. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE SONSTIGE BEPFLANZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 7.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° Neigung sind mit einer Substratschicht (Aufbauhöhe mindestens 10 Zentimeter) zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind die durch Belichtungselemente (z.B. Lichtkuppeln, Lichtbänder), Dachterrassen sowie durch technische Aufbauten genutzten Dachflächen.
- 7.2 Bei der Neuanlage von Stellplätzen ist je 4 Stellplätze ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 Kubikmeter mit geeignetem Boden oder Substrat herzustellen. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 6 Quadratmeter aufweisen.



# ÖRTLICHE BAUFESTSETZUNGEN

gemäß § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. Einfriedung:

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.

2. Geländehöhe:

Abgrabungen und Aufschüttungen sind in folgenden Fällen zulässig:

- zur Anpassung an die Verkehrsfläche und an die Nachbargrundstücke,
- zur Anlage einer Wohnterrasse,
- zur Errichtung von notwendigen Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,8 Meter.

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.



## 1. ARTENSCHUTZ

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG ist in Anlehnung an § 39 BNatSchG ein Schnitt bzw. die Entfernung von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, d.h. in der Zeit vom 01.10. bis zum 29.02. eines jeden Jahres durchzuführen.

## 2. DENKMALSCHUTZ

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 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- Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

## 3. KAMPFMITTEL

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich die Stadt Beckum als örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen. Diese Stellen werden daraufhin unverzüglich den der Kampfmittelbeseitigungsdienst informieren.

## 4. EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese bei der auslegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.



- Zusatzverkehrsaufkommen von insgesamt 298 Kfz/Tag
- Sehr gute Verkehrsqualität (Stufe A) an Knotenpunkten Windmühlenstraße / Auf dem Jakob und Windmühlenstraße / Sonnenstraße (jeweils für Vorbelastung und Prognose)
- Knotenpunkt Stromberger Straße / Windmühlenstraße:
  - Sehr gute Verkehrsqualität (Stufe A) für Rechtsabbieger aus der Windmühlenstraße und Linksabbieger der westlichen Zufahrt Stromberger Straße (für Vorbelastung und Prognose)
  - Gute Verkehrsqualität (Stufe B) für Linksabbieger der nördlichen Zufahrt Windmühlenstraße (für Analyse und Prognose)
- Vorhandener Ausbauzustand mit bestehender Vorfahrtsregelung aller Knotenpunkte deutlich ausreichend leistungsfähig
- Keine bzw. nur gering signifikant spürbaren Auswirkungen auf Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität zu erwarten

## Prognose der künftigen Verkehrssituation

	Straßenzüge		
	Auf dem Jakob, Sonnenstraße	Windmühlenstraße	Stromberger Straße
Einordnung gemäß RAST 06	Wohnstraße	Sammelstraße	Verbindungsstraße
Verträgliche Verkehrsbelastung	Bis zu 400 Kfz/h	Bis zu 800 Kfz/h	Bis zu 2.600 Kfz/h
Prognose morgendliche Spitzenstunde (bestehende Situation zzgl. Neuverkehr)	<b>140 Kfz/h</b>	<b>436 Kfz/h</b>	1.004 Kfz/h
Prognose nachmittägliche Spitzenstunde (bestehende Situation zzgl. Neuverkehr)	94 Kfz/h	350 Kfz/h	<b>1.045 Kfz/h</b>

- Keine signifikant veränderte Bewertung der Verkehrsanlagen gegenüber bestehender Verkehrssituation
- Verkehrsaufkommen auf Grundlage der Regelwerke und Umfeldnutzung verträglich

## Ruhender Verkehr

- Wohnnutzung: Tiefgarage
- Kindertagesstätte
  - Gemäß Stellplatz VO NRW 4 Stellplätze erforderlich  
(Stellplatzschlüssel: 1 Pkw-Stellplatz pro 30 Kinder) -> unzureichend
  - Daher: Planung einer Stellplatzanlage mit 10 Pkw-Stellplätzen
  - Zusätzlich: Verbleib der öffentlichen Stellplätze am Wendehammer (5)  
und an der Straße Auf dem Jakob (8) als Hol- und Bringzone

Programm Ver\_Bau

Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung

© Dr. Bosserhoff

Prozentuale Verteilung des Kfz-Tagesaufkommens auf die einzelnen Stunden-Intervalle

Quelle: VKT: Kindertagesstätte Dietzenbach 2009

Kalfhues: Abschätzung des Verkehrsaufkommens an Kindergärten und Kindertagesstätten, Bochum 2018

Stunden-Intervall	Kindertagesstätte																Stunden-Intervall
	Kinder+Begleiter		Kinder+Begleiter		Kita 1		Kita 2		Kita 3		Kita 4		Kita 5		Mittelwert Kita 1-5		
	2009		2009		2018		2018		2018		2018		2018		2018		
	Quell-V.	Ziel-V.	Quell-V.	Ziel-V.	Quell-V.	Ziel-V.	Quell-V.	Ziel-V.	Quell-V.	Ziel-V.	Quell-V.	Ziel-V.	Quell-V.	Ziel-V.	Quell-V.	Ziel-V.	
%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	
00 - 01																	00 - 01
01 - 02																	01 - 02
02 - 03																	02 - 03
03 - 04																	03 - 04
04 - 05																	04 - 05
05 - 06																	05 - 06
06 - 07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,09	1,09	0,00	0,00	0,22	0,22	06 - 07
07 - 08	14,00	15,00	15,00	15,00	18,92	18,92	7,94	9,52	8,75	11,25	9,78	13,04	12,99	16,88	11,68	13,92	07 - 08
08 - 09	17,00	18,00	30,00	30,00	31,08	31,08	31,75	39,68	30,00	35,00	32,61	35,87	27,27	36,36	30,54	35,60	08 - 09
09 - 10	7,00	5,00	5,00	5,00	0,00	0,00	12,70	3,17	11,25	3,75	6,52	0,00	12,99	0,00	8,69	1,38	09 - 10
10 - 11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10 - 11
11 - 12	14,00	15,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11 - 12
12 - 13	24,00	25,00	0,00	0,00	2,08	2,08	3,17	3,17	0,00	0,00	9,52	9,52	0,00	0,00	2,96	2,96	12 - 13
13 - 14	3,00	1,00	5,00	5,00	4,17	22,92	6,35	6,35	0,00	4,41	0,00	21,43	2,60	3,90	2,62	11,80	13 - 14
14 - 15	1,00	1,00	20,00	20,00	25,00	6,25	14,29	14,29	17,65	25,00	23,81	7,14	5,19	7,79	17,19	12,09	14 - 15
15 - 16	2,00	3,00	20,00	20,00	6,25	18,75	14,29	19,05	23,53	17,65	14,29	11,90	33,77	33,77	18,42	20,22	15 - 16
16 - 17	8,00	7,00	5,00	5,00	12,50	0,00	9,52	4,76	8,82	2,94	2,38	0,00	5,19	1,30	7,68	1,80	16 - 17
17 - 18	9,00	10,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17 - 18
18 - 19	1,00	0,00	0,00	0,00													18 - 19
19 - 20	0,00	0,00	0,00	0,00													19 - 20
20 - 21	0,00	0,00	0,00	0,00													20 - 21
21 - 22	0,00	0,00	0,00	0,00													21 - 22
22 - 23	0,00	0,00	0,00	0,00													22 - 23
23 - 24	0,00	0,00	0,00	0,00													23 - 24
<b>Summe</b>	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	<b>Summe</b>

Für das **geplante Vorhaben** werden exemplarisch nachfolgende Handlungsoptionen / Maßnahmen angeregt, um sowohl für die Bewohner als auch für Beschäftigte oder Besucher Alternativen für die Pkw-Nutzung und einen Umstieg auf umweltfreundliche Verkehrsmittel zu fördern.

- Wegweiser zu den Haltestellen im Umfeld
- Ausgabe von Schnuppertickets für neue Mieter
- Einrichtung von Fahrradabstellanlagen für Mieter. Diese sollten witterungsgeschützt, bequem zugänglich und geschützt vor Diebstahl und Vandalismus, idealerweise ADFC-zertifiziert, z.B. in der Tiefgarage vorgesehen werden.
- Einrichtung von oberirdischen Abstellanlagen für Fahrrad-Kurzzeitparker.
- Einrichtung von Abstellmöglichkeiten für weitere Formen der individuellen Mobilität, z.B. für Kinderwagen, Lastenfahrräder, Fahrradanhänger, Bollerwagen, Rollatoren insbesondere im Umfeld der Kita.
- Einrichtung von Lademöglichkeiten für private Elektrofahrzeuge und Pedelecs oder zumindest Schaffung der baulichen Voraussetzungen für eine mögliche Nachrüstung.

- Einrichtung von Räumen für Umkleidemöglichkeiten und von Duschen für die Beschäftigten
- Rahmenverträge mit Taxiunternehmen, z.B. für Dienstfahrten
- Anleitung zur Erstellung von betrieblichen Mobilitätskonzepten. Für Beschäftigte der geplanten Einrichtungen bieten sich z.B. folgende Optionen an: Dienstfahrzeuge als Sharing-Modell, Angebote Jobrad / Dienstfahrradleasing, Teilnahme an Aktionen wie Stadtradeln und Mit dem Rad zur Arbeit, Zuschüsse zu Fahrradhelmen, Kleidung usw.

In der zusammenfassenden Betrachtung bieten sich im Rahmen eines **schulischen Mobilitätsmanagements** folgende Ansatzpunkte als mögliche Einzelmaßnahmen an:

- Mobilitätsberatung für Schulen
- Entwicklung von Alternativen zum „Elterntaxi“
- Pressearbeit (Information der Öffentlichkeit)
- Einführung eines Schulwegmanagement (optimale, sichere Fuß / Rad-Routen)
- Verbesserung der Infrastruktur für Fahrrad und den ÖPNV (Abstellanlagen)
- Fahrrad-Training / ÖV-Training für Schülerinnen und Schüler
- Einbeziehung der Elternschaft
- Integration des Themas in den Unterricht
- Schülerwettbewerbe
- MM-Maßnahmen für die Lehrenden - Innovative Ideen umsetzen („Walking-Bus“, „Cycling-Bus“, etc.)
- Fahrgemeinschaftsbörse
- Verdeutlichung der bestehenden Halteverbotszonen um die Schule

# BP „Auf dem Jakob“



Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung  
22.08.2023

