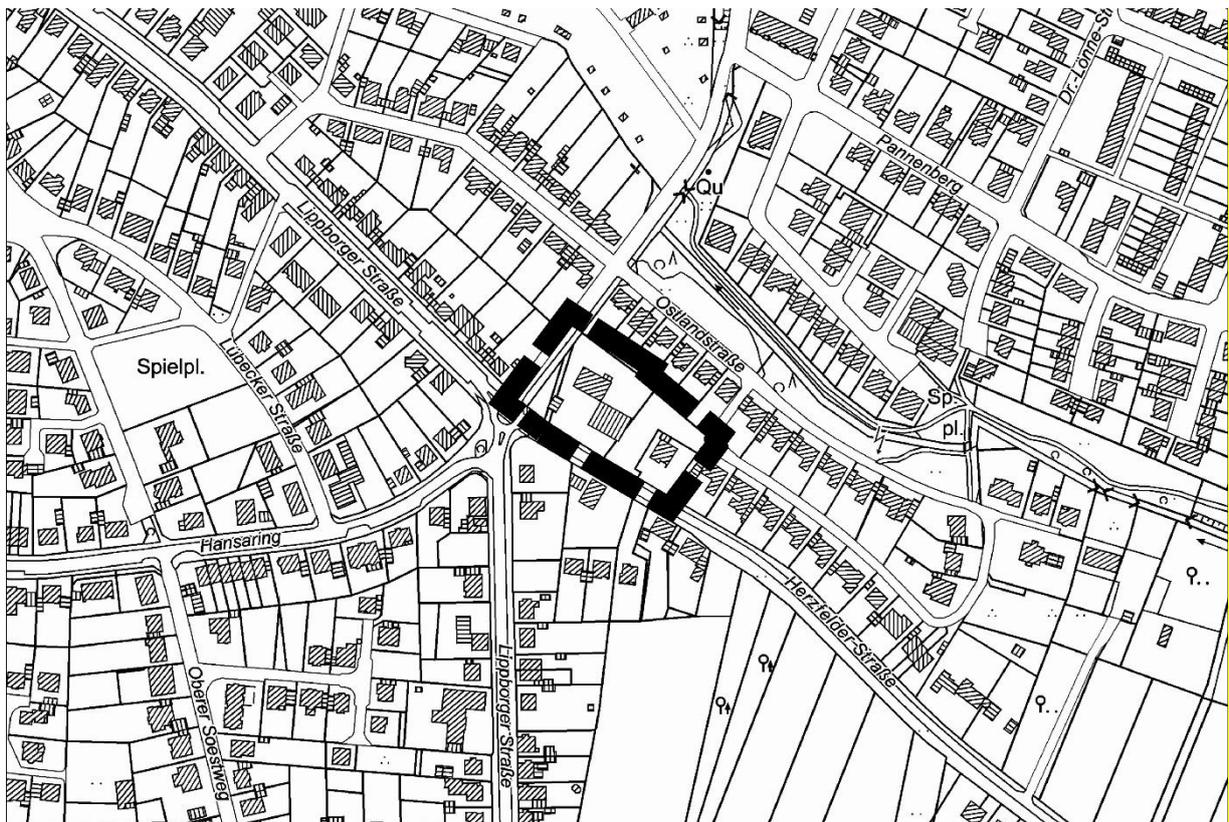




# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Herzfelder Straße“

Plangebiet: Zwischen Herzfelder Straße und Ostlandstraße, südöstlich  
der Straße Am Lippbach



## Begründung

Verfahrensstand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung) gemäß § 3 Absatz 2 BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB  
In Verbindung mit § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Verfasser

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH  
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld  
Telefon 05205-72980; Fax -729822  
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

13.02.2025

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Verfahren und Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Situationsbeschreibung</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Planerische Randbedingungen</b>	<b>7</b>
5.1	Ziele der Raumordnung	7
5.2	Flächennutzungsplan	8
5.3	Landschaftsplan	9
<b>6</b>	<b>Belange des Städtebaus/Bauplanungsrechtliche Inhalte</b>	<b>9</b>
6.1	Vorhaben- und Erschließungsplanung	9
6.2	Art der baulichen Nutzung	12
6.3	Maß der baulichen Nutzung	14
6.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
6.5	Erschließung	17
6.6	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	18
6.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	19
6.8	Ausschluss luftverunreinigender Stoffe	20
6.9	Örtliche Bauvorschriften	20
6.10	Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien	22
<b>7</b>	<b>Belange des Verkehrs</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>Belange des Denkmalschutzes</b>	<b>24</b>
<b>9</b>	<b>Gewässerunterhaltung, Hochwasserschutz und Starkregen</b>	<b>24</b>
<b>10</b>	<b>Belange der Ver- und Entsorgung</b>	<b>26</b>
<b>11</b>	<b>Belange der Umwelt</b>	<b>28</b>
11.1	Natur- und Landschaftsschutz	33
11.2	Artenschutz	33
11.3	Bodenschutz / Altlasten / Kampfmittel	34
11.4	Klimaschutz	35
<b>12</b>	<b>Erschließungskosten</b>	<b>35</b>

## Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnquartier Herzfelder Straße“

---

**Plangebiet:** Zwischen Herzfelder Straße und Ostlandstraße, südöstlich der Straße Am Lippbach

---

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

---

### 1 Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der 0,52 Hektar große räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Südosten des Stadtteiles Beckum zwischen der Herzfelder Straße, der Straße Am Lippbach und der Ostlandstraße. Er umfasst vollumfänglich die Flurstücke 129, 201, 202, 459 und 460 in der Flur 32 (Gemarkung Beckum) und in der Flur 33 (Gemarkung Beckum) teilweise das Flurstück 480 (Am Lippbach).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Plan selbst gemäß § 9 Absatz 7 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt. Dieser weicht von dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ab, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan sich über den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes auch auf das Flurstück 459 und Teile von Flurstück 460 erstreckt. Wenngleich sich das Vorhaben nicht auf dieses Flurstück erstreckt, ist ein Einbezug in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sinnvoll. Voraussetzungen für den Einbezug von über den Vorhaben- und Erschließungsplan hinausgehenden Flächen ist, dass der Einbezug für die geordne-

te städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dies ist im vorliegenden Fall dadurch begründet, dass die Umsetzung der Vorhabenplanung neben einer Neuordnung der betroffenen Baugrundstücke auch zu einer Neuordnung der Gebiets- und Grundstückerschließung führt und diese auch das bestehende Wohngebäude Herzfelder Straße Nummer 5 betrifft.

Die Stadt Beckum nutzt das Planverfahren nicht für eine umfassende und erheblich über den Vorhaben- und Erschließungsplan hinausgehende Bauleitplanung, sondern dafür, städtebauliche Einzelfragen im räumlichen Umfeld des Plangebietes gleichzeitig einer Lösung zuzuführen. Das eindeutige Schwergewicht der Festsetzungen liegt weiterhin bei den Maßnahmen im Vorhaben- und Erschließungsplan.

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

Der Vorhabenträger hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt, um die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine wohnbauliche Entwicklung der im Geltungsbereich gelegenen Flächen zu schaffen. Die in dem bauplanungsrechtlich als Mischgebiet festgesetzten ausgeübte gewerbliche Nutzung wurde bereits vor geraumer Zeit aufgegeben. Geplant ist die Errichtung von Wohngebäuden verschiedener Typologie, teilweise im Bereich der sozialen Wohnraumförderung. Im Straßennahbereich zur Herzfelder Straße sollen Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau und nördlich davon in zweiter Baureihe kleinteiligere Gebäudestrukturen im individuellen Wohnungsbau entstehen, die insgesamt 22 Wohnungen bereitstellen. Die Wohnungen sollen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraumes errichtet werden, in dem westlichen Mehrfamilienhaus anteilig mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1964 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nummer 3 „Herzfelder Straße“ innerhalb eines Mischgebietes. Wenngleich innerhalb eines Mischgebietes Wohngebäude eine allgemein

zulässige Nutzung darstellen, steht diese Gebietsart der Umsetzung des Vorhabens aufgrund des in Mischgebieten zwingend gebotenen Mischungsverhältnisses zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung entgegen. Damit die Vorhabenplanung an der Stelle umsetzungsfähig ist, ist folglich eine Anpassung des bestehenden Baurechtes erforderlich. Hierzu wird der gegenständliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnquartier Herzfelder Straße“ aufgestellt.

Mit der Bauleitplanung kann eine Nachnutzung des ehemals gewerblich genutzten Grundstückes ermöglicht und damit der Entstehung sowie Verfestigung eines städtebaulichen Missstandes entgegengewirkt werden. Die Planungen unterstützen das städtebauliche Ziel, im Siedlungsbereich mehr und vor allem verdichteten Wohnraum zu schaffen beziehungsweise auch unterschiedliche Wohnformen für unterschiedliche Nutzungsgruppen zu errichten. Das Plangebiet verfügt über ein Potenzial für die Innenentwicklung und Nachverdichtung des innerstädtischen Bereiches. Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Absatz 2 BauGB) sind Maßnahmen zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 Absatz 5 BauGB grundlegend zu unterstützen. Durch das Vorhaben kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt werden.

Die Bauleitplanung steht im Einklang mit im Baugesetzbuch formulierten Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung: Die Planung ist gemäß § 1 Absatz 3 BauGB erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und entspricht den in § 1 Absatz 6 BauGB benannten und insbesondere in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen, da sie der Schaffung von Wohnraum (Nummern 1 und 2) dient und dabei speziell aufgrund der geplanten Errichtung geförderten Wohnraumes den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung dient.

Die Schaffung des notwendigen Bauplanungsrechtes für die Projekt- und Vorhabenplanung soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB, hier im Sinne eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB, erfolgen.

Das östlich im Geltungsbereich gelegene Wohngebäude (Herzfelder Straße 5, Flurstück 459) wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um aufgrund des unmittelbaren räumlichen Zusammenhanges eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhaben erstreckt sich nicht auf dieses Wohngebäude.

### **3 Verfahren und Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Mit der Bauleitplanung soll ein konkretes privates Projektinteresse bauplanungsrechtlich ermöglicht werden. Die entsprechende Bauleitplanung wurde von privater Seite initiiert. Aus diesem Grund soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Der Unterschied zu einem Angebotsbebauungsplan besteht im Wesentlichen im konkreten Projektbezug und bietet der Stadt Beckum die Möglichkeit, die Bauleitplanung sehr konkret an dem geplanten Vorhaben zu orientieren und darüber hinaus eine zeitliche und inhaltliche Bindung des Vorhabenträgers im sogenannten Durchführungsvertrag gemäß § 12 Absatz 1 BauGB zu regeln. Die Vorteile eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen in den genau auf das Vorhaben abgestimmten Festsetzungsmöglichkeiten und der damit verbundenen weitreichenden Möglichkeit der Qualitätssicherung bereits im Prozess der Bauleitplanung. Kommt der Vorhabenträger seinen im Durchführungsvertrag geregelten Verpflichtungen nicht nach, kann der Bebauungsplan ohne weitere Ansprüche gegen die Stadt wieder aufgehoben werden.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnquartier Herzfelder Straße“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten

Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung/Wiedernutzbarmachung von Flächen.
- Die zulässige Grundfläche nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegt unter 20.000 Quadratmeter (Geltungsbereich insgesamt = 0,52 Hektar = rund 5.000 Quadratmeter).
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es liegt keine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor (Natura 2000-Gebiete: FFH-Gebiete/ Europäische Vogelschutzgebiete).
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen beziehungsweise es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus

- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Nutzungsplan mit textlichen Festsetzungen, sonstigen Darstellungen und Hinweisen zum Planinhalt),
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan und

- dem Durchführungsvertrag.

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

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II (Büro Stelzig, Soest, Oktober 2024)

Im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss das gesamte ‚Regelungspaket‘ (Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen verbindlichen Festsetzungen einerseits und ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag andererseits) vorliegen und zum Gegenstand der Abwägung des Rates der Stadt Beckum gemacht werden.

#### **4 Situationsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtteiles Beckum in einem wohnbaulich dominierten städtebaulichen Umfeld, dessen baulich-strukturelle Situation durch Wohngebäude in kleinteiliger Struktur, überwiegend in Form freistehender Einfamilienhäuser, geprägt ist.

Das Plangebiet war früher ein gewerblich genutzter Standort, der Ende der 1980er Jahre aufgrund struktureller Veränderungen in der Branche geschlossen wurde. In den folgenden Jahren wurden Nach- und Zwischennutzungen ausgeübt, eine nachhaltige Nachnutzung stellte sich jedoch bis heute nicht ein. Das zweigeschossige und mit Walmdach ausgeprägte Hauptgebäude weist markante Werkstore auf, die von der ehemaligen gewerblich-industriellen Nutzung zeugen. Es weist eine Traufhöhe von rund 7,50 Metern und eine Firsthöhe von rund 13 Metern auf. Die zugehörige Halle ist eingeschossig, mit Satteldach ausgebildet und weist eine Traufhöhe von rund 4,50 Metern sowie eine Firsthöhe von rund 6,50 Metern auf. Durch die Positionierung der beiden Baukörper und der

im äußersten Westen des ehemaligen Betriebsgeländes angeordneten Garagen ergibt sich eine Hof-/Platzsituation, die eine vollständige Versiegelung aufweist.

Bei dem östlich im Geltungsbereich gelegenen Gebäude mit der Hausnummer 5 (Flurstück 459) handelt es sich um ein zweigeschossiges Wohngebäude, das aufgrund des unmittelbaren räumlichen Zusammenhanges zugunsten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit in den Geltungsbereich aufgenommen wird. Mit Traufhöhen von rund 6,50 Metern sowie einer Firsthöhe von rund 10 Metern bildet das Satteldachgebäude ein Ensemble mit den übrigen Baukörpern im Geltungsbereich. Diese Wahrnehmung wird durch die einheitliche Fassadengestaltung mit dunkelroten bis braunen Ziegeln verstärkt.

Der Geltungsbereich weist in der Bestandssituation zwei Grundstückszufahrten von der Herzfelder Straße auf, die in nordwestliche Richtung eine Zufahrtsstraße zum Zentrum der Stadt Beckum darstellt.

Bauplanungsrechtlich ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bestandteil des seit 1964 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nummer 3 „Herzfelder Straße“. Dieser setzt den Geltungsbereich als Mischgebiet fest, in dem zweigeschossige Gebäude mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,7 zulässig sind.

## **5 Planerische Randbedingungen**

### **5.1 Ziele der Raumordnung**

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Absatz 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan Münsterland stellt den Geltungsbereich als allgemeinen Siedlungsbereich dar (sowohl in der rechtskräftigen Fassung vom 27.06.2014 als auch im Entwurf des neuen Regionalplanes nach Aufstellungsbeschluss des Regionalrates vom 12.12.2022). Die Planung entspricht somit den im Regionalplan Münsterland dargestellten Zielen der Raumordnung und erfüllt die Anforderungen des Anpassungsgebotes nach § 1 Absatz 4 BauGB.

## 5.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Beckum (Stand Januar 2019) stellt das Plangebiet und die umgebenden Flächen gemäß der bisherigen Nutzung und der aktuellen Festsetzung als Mischgebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan Nummer 3 „Herzfelder Straße“ als gemischte Baufläche dar.

Das in § 8 Absatz 2 BauGB formulierte Entwicklungsgebot erfordert daher eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Aufgrund der Planungsziele (wohnbauliche Entwicklung) ist die Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan geplant.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann nach § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf dadurch jedoch nicht beeinträchtigt werden. Diese Voraussetzung wird bei der vorliegenden Planung erfüllt. Mit der Planung kann eine drohende Siedlungsbrache in integrierter Lage reaktiviert werden, zudem gliedert sich die geplante wohnbauliche Entwicklung in das nahezu ausschließlich wohnbaulich geprägte Umfeld ein. Somit berührt die Anpassung des Flächennutzungsplanes dessen Grundzüge in dem betroffenen Bereich nicht.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (Darstellung von Wohnbauflächen auf bislang als gemischte Bauflächen dargestellten Flächen).

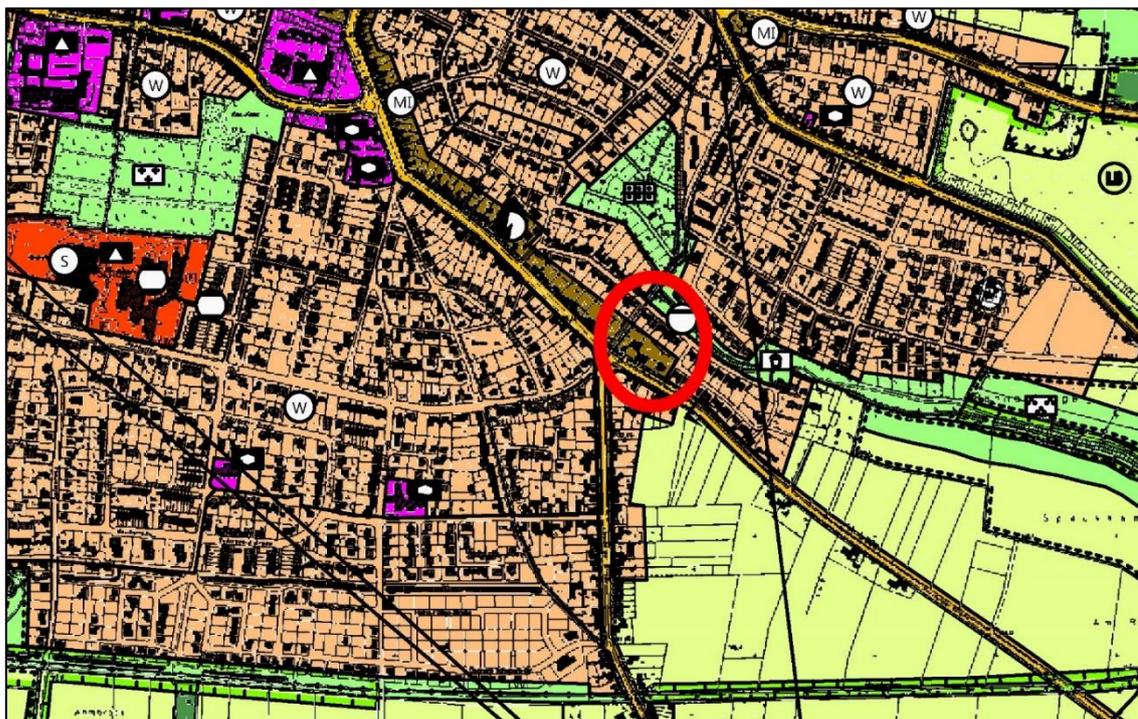


Abbildung 1: Flächennutzungsplan (01/2019) - Ausschnitt ohne Maßstab

### 5.3 Landschaftsplan

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

## 6 Belange des Städtebaus/Bauplanungsrechtliche Inhalte

### 6.1 Vorhaben- und Erschließungsplanung

Die Bestandsgebäude Herzfelder Straße 1 mit den dazugehörigen Nebenanlagen werden abgerissen und dadurch eine innerhalb des wohnbaulichen Siedlungszusammenhanges gelegene Potenzialfläche frei. Die Vorhabenplanung sieht die wohnbauliche Nachnutzung und Nachverdichtung des Plangebietes vor. Durch die Errichtung von Wohngebäuden in verschiedenen Typologien soll Wohnraum in verschiedenen Nachfragesegmente entstehen. An der Herzfelder Straße orientiert sind zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils acht Wohnungen geplant. Der Zuschnitt und die Ausrichtung des Plangebietes zur Herzfelder Straße bieten sich für die Anordnung dieser Gebäudetypologie besonders an, da die Außenwohnbereiche der Wohnungen eine attraktive Südwest-Ausrichtung aufweisen. In

zweiter Baureihe ist eine kleinteiligere Bebauungsstruktur vorgesehen, die in Form freistehender Einzelhäuser das Angebot an Gebäude- und Wohnraumtypologie breit aufstellt. Diese Bebauungsstruktur im Plangebiet bietet sich zudem besonders an, um in Richtung der benachbarten Baugrundstücke im Norden einen städtebaulich harmonischen Übergang und damit eine verträgliche Einbindung des Vorhabens in die stadträumliche Struktur zu schaffen. Die beiden Mehrfamilienhäuser an der Herzfelder Straße schaffen eine städtebauliche Raumkante, die im weiteren Verlauf der Herzfelder Straße sowie Lippborger Straße in Form einer straßenbegleitenden Bebauung vorhanden ist und im Bestand im Plangebiet durch die zurückspringende Bestandsbebauung unterbrochen wird.

Hinsichtlich der Vertikalität der geplanten Bebauung zielt die Vorhabenplanung auf eine maßvolle und dadurch standortverträgliche Ausprägung ab. Sowohl die Mehrfamilienhäuser als auch die kleinteiligen Einzelhäuser weisen bauordnungsrechtlich eine Zweigeschossigkeit und Gebäudehöhen von rund 11 Metern auf. Durch Dachausbauten wird bei den Mehrfamilienhäusern an der Herzfelder Straße nutzbare Wohnfläche im zweiten Obergeschoss erreicht. Der Abbildung 2 sind Ansichten der geplanten Mehrfamilienhäuser zu entnehmen, die Bestandteil der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden.





**Abbildung 2: Ansichten Mehrfamilienhaus (Architekt Schüttler, Beckum)**

Die Erschließung soll künftig über eine Privatstraße erfolgen, die sich als Erschließungsspanne durch das Plangebiet erstreckt. Die äußeren Anknüpfungspunkte befinden sich im Südosten an der Herzfelder Straße sowie im Westen an der Straße Am Lippbach.

Die Anordnung von Stellplätzen für die Mehrfamilienhäuser ist überwiegend in direkter Anordnung an der Planstraße vorgesehen: Zwölf Stellplätze sind in Senkrechtaufstellung an der Nordseite der beiden Wohngebäude zwischen den Gebäuden und der Erschließungsfläche geplant, zwei weitere in Parallelaufstellung an der Ostseite des östlichen Mehrfamilienhauses. Um für die geplanten 16 Wohnungen den Schlüssel von einem Stellplatz je Wohnung zu erfüllen, werden zwei weitere Stellplätze innerhalb der Verkehrsfläche angeordnet. An den jeweils von Norden geplanten Zuwegungen zu den Mehrfamilienhäusern sind zudem Nebenanlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern und Fahrrädern geplant. Die Vorhabenplanung befördert dadurch die Nutzung von Fahrrädern durch die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner, da die unmittelbar ebenerdigen und am Gebäudezugang vorgesehenen Fahrradabstellmöglichkeiten ein niederschwelliges Angebot darstellen.

Für die freistehenden Einzelhäuser sieht die Vorhabenplanung dieser Gebäude- und Wohnungstypologie entsprechende individuelle Garagen auf den Baugrundstücken vor.



Abbildung 3: Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers (Architekt Schüttler, Beckum)

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

## 6.2 Art der baulichen Nutzung

Die Vorhabenplanung sieht ausschließlich wohngenutzte Gebäude vor. Dies entspricht damit der in dem Umfeld des Geltungsbereiches rechtskräftig vorhandenen Festsetzung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO. Auf die Festsetzung eines reinen Wohngebietes für den Geltungsbereich soll im vorliegenden Fall dennoch verzichtet werden. Dies liegt darin begründet, dass der Gesetzgeber im Rahmen einer derzeit in der Aufstellung befindlichen Novelle des

Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung (Bearbeitungsstand: 29. Juli 2024) auf eine ersatzlose Streichung dieses Baugebietstyps abzielt, da reine Wohngebiete einer zeitgemäßen Stadtentwicklungspolitik nach den Ausführungen zur geplanten Gesetzesnovelle nicht mehr gerecht werden.

Wenngleich die Novelle des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung sich derzeit erst im Stadium des Referentenentwurfes befindet und damit noch nicht rechtskräftig ist, wird sie im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens bereits beachtet, da die Umsetzung des Vorhabens durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO ebenfalls uneingeschränkt gegeben ist.

Als Baugebietstyp wird daher in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Einbindung des Geltungsbereiches in ein als reines Wohngebiet festgesetztes und auch entsprechend faktisch entwickeltes Umfeld sowie der dieser Standortprägung entsprechenden Vorhabenplanung wird die Zulässigkeit von Nutzungsarten in dem allgemeinen Wohngebiet relativ eng ausgelegt. Die nach BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Absatz 3 Nummer 1 und 2 - 5 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sollen dabei gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO ausgeschlossen werden. Aufgrund von heutzutage häufigen nicht störenden kleinen Gewerbebetrieben von zuhause aus, sollen

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauNVO in dem Bebauungsplan zulässig sein.

Um eine Verdrängung des Wohnraumes durch Beherbergungsbetriebe zu vermeiden, sollen diese auch nicht im Sinne des § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sein. Dieser Ausschluss ist vor allem auch deswegen vertretbar, da es sich bei Beherbergungsbetrieben nicht um eine Nutzungsart handelt, die der Versorgung des Gebietes dient, von der also die Bewohnerschaft des Wohngebietes einschließlich des städtebaulichen Umfeldes selbst profitiert.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen passen aufgrund ihrer typischen baulichen Struktur, des im Vergleich zu der geplanten kleinteiligen und aufgelockerten Wohnbebauung höheren Flächenbedarfes sowie des ausgelösten zusätzlichen Verkehrsaufkommens (und daraus möglicherweise resultierenden Immissionsschutzkonflikten) nicht in das Gebiet und sein Umfeld, sind folglich nicht Planungsziel und sollen als ebenfalls unzulässig festgesetzt werden.

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

### **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt.

#### **Grundflächenzahl GRZ**

Der flächenmäßige Anteil der Baugrundstücke, der mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird gemäß § 16 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Vorhabenplanung ebenso wie den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete und den bislang rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nummer 3 „Herzfelder Straße“ für

das Plangebiet und das städtebauliche Umfeld. Für die Errichtung von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen ist § 19 Absatz 4 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis auf maximal 0,6 zulässig sein.

Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO soll eine Überschreitung bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 zulässig sein.

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

Die vertikale Ausdehnung baulicher Anlagen wird über die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen sowie der maximalen Zahl der Vollgeschosse gesteuert. Die projektierten Wohngebäude weisen eine bauordnungsrechtliche Zweigeschossigkeit, Traufhöhen von rund 6,50 Metern und Firsthöhen von rund 10,50 Metern bei den Einzelhäusern sowie rund 11,00 Metern bei den Mehrfamilienhäusern auf.

Die Festsetzungen orientieren sich dabei eng an der Vorhabenplanung und differenzieren aufgrund der geplanten Höhen wie folgt zwischen den Mehrfamilienhäusern (WA1) und den kleinteiligen Einzelhäusern (WA2):

	Traufhöhe	Firsthöhe	Vollgeschosse
WA1 (Mehrfamilienhäuser)	6,80 Meter	11,50 Meter	Maximal II
WA2 (Einzelhäuser)	6,50 Meter	11,00 Meter	Maximal II

Für die projektierten zweigeschossigen Gebäude wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse entsprechend auf II begrenzt.

Die für die Höhe baulicher Anlagen maßgeblichen unteren Bezugspunkte gemäß § 18 Absatz 1 BauNVO werden für die einzelnen Baufenster festgelegt. Sie orien-

tieren sich in den einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen an den dortigen Geländehöhen und bilden damit die vorhandene Topografie des von Südosten (Hochpunkt) nach Nordwesten (Tiefpunkt) fallenden Geländes auf, damit das Vorhaben in seiner baulichen Ausprägung und Höhenentwicklung den örtlichen Gegebenheiten entspricht.

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

Die in der Vorhabenplanung projektierten Gebäude sind in offener Bauweise geplant, also mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Gebäudelänge von weniger als 50 Metern. Entsprechend wird die Festsetzung einer offenen Bauweise gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO getroffen, die damit sowohl der Vorhabenplanung als auch der städtebaulichen Prägung des Plangebietes und seinem Umfeld entspricht. Die in dem Vorhaben- und Erschließungsplan nördlichen Gebäude weisen das Erscheinungsbild von Doppelhäusern auf, sind planungsrechtlich jedoch aufgrund der nicht beabsichtigten Ausparzellierung einzelner Baugrundstücke Einzelhäuser mit je zwei Wohneinheiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO über die Festsetzung von Baugrenzen definiert, die sich an der Vorhabenplanung orientieren, um die geplante bauliche Struktur über die Festsetzungen zu sichern. Die festgesetzten Baugrenzen werden relativ eng um die Baukörper gefasst und damit die projektierte städtebauliche Figur gesichert. Für das Grundstück mit dem bestehende Wohngebäude an der Herzfelder Straße Nummer 5, dessen Einbezug zugunsten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sinnvoll ist, wird das Baufenster großzügig festgesetzt um eine flexible Ausnutzung welche eine unterschiedliche Anordnung eines zukünftigen Baukörpers ermöglicht, zuzulassen. Zu der östlichen Grenze des Geltungsbereiches wird ein Abstand von 5 Metern festgesetzt, um hier ein Heranrücken an die bestehende Bebauung östlich zu vermeiden. Bei der Festsetzung der südlichen Baugrenze wird die Flucht der

Baugrenzen der geplanten westlich liegenden Mehrfamilienhäuser aufgegriffen und fortgeführt, um somit eine einheitliche Entwicklung sicherstellen zu können.

Für die Errichtung von Wärmepumpen wird festgesetzt, dass diese als Teil der Hauptanlage auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig sind. Dadurch wird für diesen Bereich mehr Gestaltungsfreiheit geboten, ohne die überbaubaren Flächen einzuschränken.

## 6.5 Erschließung

Die geplante Erschließungsfläche soll durch den Vorhabenträger errichtet werden und anschließend auch in seinem Eigentum und Unterhalt verbleiben. Da es nicht erforderlich ist, eine private Verkehrsfläche festzusetzen, ist die Erschließungsfläche als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt, zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger der Stadt Beckum sowie des Rettungsverkehrs. Hierdurch wird die Erschließung der geplanten Wohngebäude und darüber hinaus für die übrigen anfallenden Verkehre sichergestellt. Die Querschnittsbreite von 6,25 Metern ermöglicht die sichere Abwicklung von Begegnungsverkehr Lkw/Pkw sowie im Straßenraum angeordnete Stellplätze. Abseits der beiden Zufahrten werden die Bereiche an der Herzfelder Straße und der Straße Am Lippbach als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Hierdurch wird der Vorhabenplanung entsprochen und die Erschließung der geplanten Gebäude von der zentral angelegten Planstraße sichergestellt.

Im Westen grenzt an den Geltungsbereich die Straße Am Lippbach. Da sich derzeit an der westlichen Anschlussstelle des geplanten Quartiers ein schmaler Grünstreifen mit kleinen Gehölzen befindet, wird ein Teilbereich der Straße Am Lippbach mit in den Geltungsbereich genommen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Hierdurch kann der geplante Anschluss mit der Erschließung flexibel sichergestellt werden.

## 6.6 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Wie bereits in Kapitel 6.1 beschrieben, sieht die Vorhabenplanung oberirdische Stellplätze vor. Die Lage der oberirdischen Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser (WA1) wird über die Festsetzung von Flächen für Stellplätze („St“) und einer ausschließlichen Zulässigkeit innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen geregelt. Für die Einzelhäuser (WA2) sind gemäß der Vorhabenplanung individuelle Garagen auf den Baugrundstücken vorgesehen, da diese der Gebäude- und Wohnungstypologie entsprechen. Für diese Bereiche wird festgesetzt, dass die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen nur außerhalb eines 3,00 Meter breiten Streifens entlang der festgesetzten Erschließungsfläche (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen) und einem Abstand von 1,00 Meter entlang der Straße Am Lippbach zulässig ist. Dadurch wird der Vorhabenplanung entsprochen und gleichzeitig verhindert, dass diese direkt an der Straße liegen, zugunsten der Entstehung von Begrünungen in den Vorgartenbereichen.

In der Vorhabenplanung sind im Bereich der Mehrfamilienhäuser (WA1) Standorte für Abfallbehälter und Fahrradstellplätze geplant. Hierzu werden analog zum Vorgehen zur Zulässigkeit der Stellplätze spezifische Flächen festgesetzt, in denen solche Anlagen zulässig sind („Na“). Für die Einzelhäuser (WA2) wird ebenfalls analog zu den Festsetzungen für die Stellplätze festgesetzt, dass die Errichtung von Nebenanlagen nur außerhalb eines 3,00 Meter breiten Streifens entlang der festgesetzten Erschließungsfläche (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen) und in einem Abstand von 1,00 Meter entlang der Straße Am Lippbach zulässig ist, um die Vorgartenbereiche zugunsten des Erscheinungsbildes und einer durchgehenden Begrünung frei von solchen Anlagen zu halten.

## 6.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### Dachbegrünung

Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Dabei ist eine Substratschicht von mindestens 10 Zentimeter mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen. Hierdurch kann zum einen eine Rückhaltung des Niederschlagswassers und insbesondere eine Verzögerung der Spitzenabflüsse erzielt werden. Zum anderen trägt die Verdunstung des gespeicherten Wassers zur Kühlung und Luftbefeuchtung bei und führt somit zu einer Verbesserung des Umgebungsklimas. Neben der festgesetzten extensiven Dachbegrünung sind jedoch ebenso auch intensive Dachbegrünungen zulässig. Von der Begrünung ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche Oberlichter und haustechnische Einrichtungen, untergeordnete Gebäudebauteile (wie beispielsweise Gauben oder Treppenhäuser) sowie ebenso Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Solarenergienutzung genutzt werden, um hier eine finanzielle Doppelbelastung zu vermeiden.

### Anpflanzungen

Bäume im Quartier tragen zu einer Verbesserung des Mikroklimas durch Schadstofffilterung, Erhöhung der Luftfeuchte bzw. Bildung von Verdunstungskälte sowie Staub- und CO<sub>2</sub>-Bindung bei. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a werden südlich an der festgesetzten Erschließungsfläche (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen) anzupflanzende Bäume festgesetzt. Als Richtlinie wird üblicherweise von der Stadt Beckum angewendet, dass pro 300 Quadratmeter der festgelegten Erschließungsfläche ein Baum gepflanzt werden muss. Die Erschließungsfläche umfasst etwa 600 Quadratmeter, sodass zwei Bäume erforderlich wären. Im Bebauungsplan „Herzfelder Straße“ ist jedoch die Pflanzung von insgesamt drei Bäumen vorgesehen. Damit wird die Vorgabe nicht nur er-

füllt, sondern sogar übertroffen. Als Baumart ist ein standortgerechter mittelgroßer, gegenüber Trockenheit widerstandsfähiger Laubbaum in der Qualität Hochstamm mit Stammdurchmesser von mindestens 16-18 Zentimeter fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind mit einer Pflanzgrube von mindestens 12 Kubikmeter bei einer Tiefe von mindestens 1,5 Meter anzulegen. Die Festsetzung der anzupflanzenden Bäume erfüllt den Anforderungen der Stadt Beckum an ein begrüntes Quartier.

#### Dacheindeckung

Um zu verhindern, dass aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetalle in das Grundwasser/Gewässer eingetragen werden, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden dürfen.

#### Beschaffenheit von Stellplätzen

Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten sind aus ökologischen Gründen, zur Verminderung der Zahl der versiegelten Fläche auf dem Grundstück, in wasserdurchlässiger Art zu befestigen. Dies kann in Form von einer wassergebundenen Decke, drainfähiges Pflaster, Pflaster mit mindestens 30 Prozent Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen oder ähnliches erfolgen.

### **6.8 Ausschluss luftverunreinigender Stoffe**

Zum Schutz der Umwelt und der Gesundheit ist innerhalb des Geltungsbereiches die Verwendung von Kohle, Erdöl und Erdgas zur Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig. Darüber hinaus fördert ein Verbot den Einsatz von nachhaltigeren Energiequellen, wie beispielsweise die Solarenergie und ergänzt sich mit der Festsetzung zur Solardachpflicht.

### **6.9 Örtliche Bauvorschriften**

#### Baugestaltung

Eine detaillierte Vorgabe örtlicher Bauvorschriften zur gestalterischen Qualitäts-

sicherung erfolgt über die auf dem Bebauungsplan dargestellten Ansichten, die Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind.

### Dachgestaltung

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind ausschließlich Satteldächer (SD) und Zeltdächer (ZD) zulässig. Dabei erfolgt eine konkrete Festsetzung für einzelne Bereiche. Gemäß der Vorhabenplanung wird für die Mehrfamilienhäuser (WA1) und die nordwestlichen Einzelhäuser das Satteldach (SD) festgesetzt. Für die nordöstlichen Einzelhäuser ist die Errichtung mit einem Zeltdach (ZD) vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser (WA1) und die Einzelhäuser in zweiter Reihe (WA2) wird eine Dachneigung von 30-45 Grad festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an der Vorhabenplanung und fügen sich in den städtebaulichen Kontext ein, lassen dennoch einen Gestaltungsspielraum für die einzelnen Bereiche zu.

Für Verbindungselemente, Erschließungskerne, Treppenhäuser, untergeordnete An- und Erweiterungsbauten, Nebenanlagen und sonstige untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Dachformen zulässig. Dadurch kann eine größere Flexibilität in der Gestaltung erreicht und sichergestellt werden, dass die funktionale Notwendigkeit dieser Anlagen berücksichtigt werden kann, ohne die einheitliche städtebauliche Ordnung des Hauptbaukörpers zu beeinträchtigen.

### Stellung baulicher Anlagen

Für die geplanten Wohngebäude, welche mit einem Satteldach festgesetzt sind, wird die Firstrichtung von Nordwesten nach Südosten und somit traufständig zur geplanten Erschließungsfläche vorgegeben. Die angrenzenden Wohngebäude im Westen, Norden und Osten sind ebenfalls mit der Traufseite zu den parallel zur geplanten Erschließungsfläche verlaufenden Straßen „Herzfelder Straße“, „Lippborger Straße“ und „Ostlandstraße“ ausgerichtet, sodass mit dieser Festsetzung ein gestalterischer Zusammenhang der Bebauung sichergestellt wird.

### Einfriedungen

Als örtliche Bauvorschrift soll die Zulässigkeit von Grundstückseinfriedungen entlang der Herzfelder Straße, der Straße „Am Lippbach“ sowie der festgesetzten GFL-Flächen im Bebauungsplan geregelt werden. Im Bebauungsplan wird für diese Bereiche festgesetzt, dass Zäune eine maximale Höhe von 1,00 Meter nicht überschreiten dürfen. Um eine abschottende Wirkung einer Grundstückseinfriedung durch Zäune zu vermeiden, wird die Höhenbegrenzung für diese verbindlich vorgegeben. Einfriedungen mit einer Höhe von über 1,00 m sind ausschließlich als lebende Hecken und/oder Strauchpflanzungen zulässig, da hierdurch die Begründung des Quartieres gefördert wird. Diese Festsetzung wird aufgrund des gewünschten Erscheinungsbildes des Straßenraumes getroffen.

### **6.10 Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien**

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7f BauGB ist der Belang der Energieeffizienz bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wird daher gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 23b BauGB festgesetzt, dass in den festgesetzten Baugebieten bei Neuerrichtung oder wesentlichem Umbau von Gebäuden auf mindestens 30 Prozent der Bruttodachfläche Anlagen für die Solarenergienutzung zu installieren sind. Bruttodachfläche ist die gesamte Dachfläche, die ein Gebäude überdeckt einschließlich eines Dachüberstands ohne Dachrinne. Besteht die Dachfläche aus mehreren Teilen, ist die Bruttodachfläche die Gesamtfläche aller Teildachflächen. Diese Regelung entspricht den Vorgaben der Bauordnung NRW (BauO NRW) sowie Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen (SAN-VO NRW).

Die Festsetzung ist grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht alle Teile des Daches genutzt werden können. Die Planung entspricht somit dem in § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 BauGB formulierten übergeordneten Ziel der Bauleitplanung, eine

nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, den Erfordernissen des Klimawandels zu entsprechen und diesem durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken. Darüber hinaus erfüllt die Aufstellung des Bebauungsplanes die in § 1 Absatz 6 Nummer 7f BauGB genannten Belange der Umwelt, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind (hier: „Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“).

Im Zusammenhang mit der zwingenden Vorgabe zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie stellt sich die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit dieser Festsetzung für die Bauherrschaft. Grundsätzlich ist bei einer PV-Anlage zur Eigennutzung von einer Lebensdauer von rd. 25 Jahren auszugehen. Da durch den Eigenverbrauch des erzeugten Stromes die Energieausgaben der Haushalte sinken, kann nach allgemein vorherrschender Meinung davon ausgegangen werden, dass sich die Errichtung einer PV-Anlage nach 10-15 Jahren bereits amortisiert hat. Somit ist die Pflicht zur Anbringung von PV-Anlagen auf Dachflächen der Bauherrschaft wirtschaftlich zumutbar, insbesondere vor dem Hintergrund, dass durch die Festsetzung von Photovoltaikanlagen ein Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien, zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie, zur Vermeidung von örtlich wirksamen Emissionen sowie zum örtlichen Klimaschutz geleistet wird.

## **7 Belange des Verkehrs**

Die verkehrliche Anbindung der geplanten Wohngebäude ist von der festgesetzten Erschließungsfläche (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen) vorgesehen. Die Erschließungssituation im Bestand weist eine eher ungeordnete Situation auf. Von der Herzfelder Straße gehen drei Grundstückszufahrten auf kurzem Streckenabschnitt ab. Durch die Umsetzung der Vorhabenplanung entsteht zukünftig eine geordnete Erschließung an einer gebündelten Zufahrt. Dies wird durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt si-

chergestellt. Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es zukünftig zu einer Verbesserung des Verkehrsablaufes.

Auf dem Plangebiet befand sich ursprünglich eine gewerbliche Flächennutzung mit entsprechenden An- und Abfahrtverkehren. Da der Geltungsbereich innerhalb des seit 1964 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nummer 3 „Herzfelder Straße“ liegt, welcher für den Bereich ein Mischgebiet ausweist, ist eine gemischt genutzte Flächennutzung laut diesem weiterhin zulässig. Eine Entwicklung mit gemischter Nutzung würde jedoch zu einem höheren Verkehrsaufkommen führen als die vorliegende geplante Nutzung, die eine rein wohnbauliche Entwicklung vorsieht.

## **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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

## **9 Gewässerunterhaltung, Hochwasserschutz und Starkregen**

Im Plangebiet und dem direkten Umfeld sind keine Gewässer mit Gewässereigenschaft vorhanden. Der entlang der Nordwestseite des Plangebietes liegende Graben, dient zur Entsorgung von Oberflächenwasser aus den umliegenden Siedlungsflächen.

Die Planung berührt weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch in Gefahren- oder Risikokarten dargestellte Bereiche. Neben diesem sich im Wesentlichen auf das in Verbindung mit Flüssen stehenden Aspekt sind in den

vergangenen Jahren zunehmend Starkregenereignisse in den planerischen Fokus gerückt, da diese ebenfalls massives Schadenspotenzial entfalten können. In § 1 Absatz 6 Nummer 12 BauGB wird die „Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden“ als ein im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigender Belang aufgeführt.

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung von Starkregenereignissen die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur Verfügung gestellt (siehe Abbildung 4). Gegenstand der Starkregenhinweiskarte ist auf Grundlage eines digitalen Geländemodelles eine Darstellung, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Diese Darstellung wird dabei für zwei Starkregenszenarien vorgenommen: ‚Außergewöhnlicher Starkregen‘ (100-jährliche Wiederkehr gemäß regionaler meteorologischer Statistiken) und ‚Extremer Starkregen‘ (90 Millimeter pro Stunde und Quadratmeter), wobei der gegenständlichen Abwägung der extreme Starkregen zugrunde gelegt wird.

Der Starkregenhinweiskarte NRW ist zu entnehmen, dass für den Planbereich im Falle eines extremen Starkregenereignisses für das Plangebiet Wasserpegel prognostiziert werden, die stellenweise Wasserstände von bis zu rund 45 Zentimetern aufweisen.

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Um das potenzielle Schadpotenzial von Starkregenereignissen im Bebauungsplan zu berücksichtigen und die Bauherrschaft dafür zu sensibilisieren, wird ein Hinweis auf die Erforderlichkeit einer überflutungssicheren Ausgestaltung aufgenommen. Darin wird empfohlen, die Oberkante der Rohfußböden in der Erdgeschossenebene mindestens auf das

Maß des festgesetzten unteren Bezugspunktes anzuordnen. Zudem wird empfohlen unterhalb diesem festgesetzten Maß der unteren Bezugspunkte die verbliebenden Gebäudeteile (zum Beispiel Sockelgeschoss, Keller) überflutungssicher auszugestalten, um diese gegen eindringendes Wasser und damit verbundenes Schadpotenzial zu schützen.

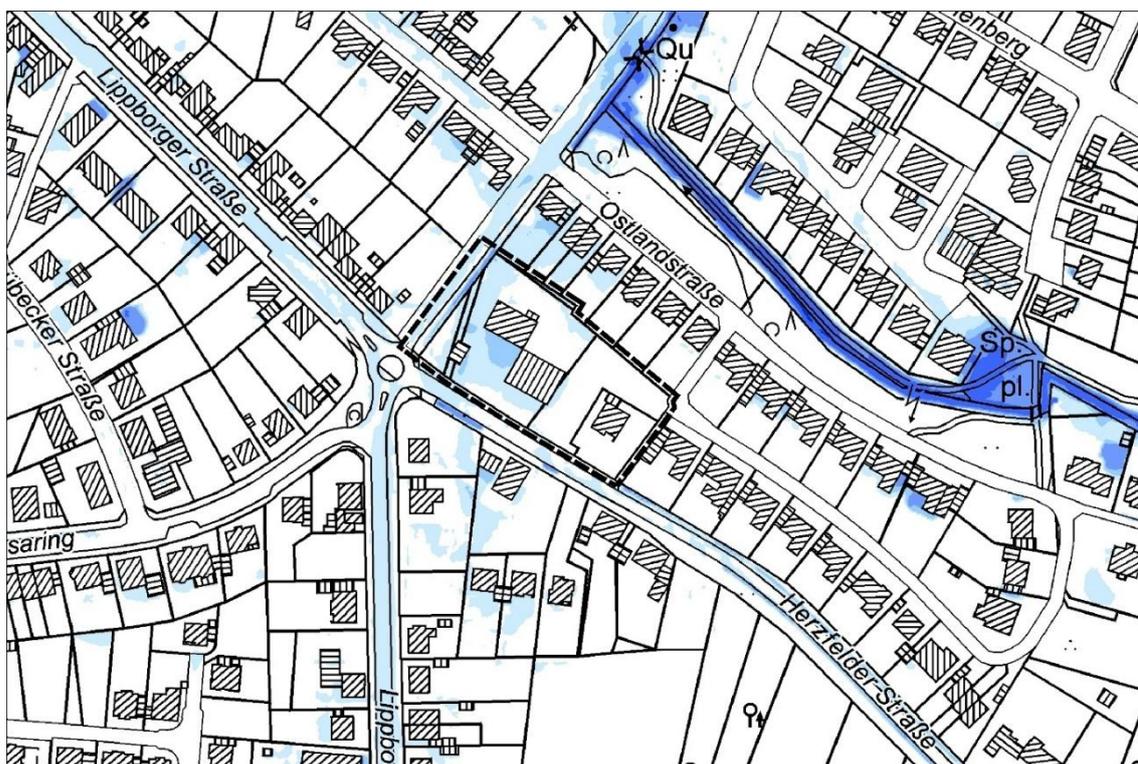


Abbildung 4: Extreme Starkregeneignisse – Darstellung betroffener Bereiche in blau, ohne Maßstab (Quelle: <https://geoportal.de>)

## 10 Belange der Ver- und Entsorgung

### Trink- und Löschwasserversorgung

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

Die Löschwasserversorgung soll über das öffentliche Trinkwassernetz erfolgen. Der Mindestlöschbedarf richtet sich nach der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsfahr. Durch die Vorhabenplanung ergibt sich für die Vorhaben-

planung nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. im Mittel ein Anspruch auf Vorhaltung von 96 Kubikmeter pro Stunde für die Dauer von zwei Stunden.

### **Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung**

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

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften und wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) ergänzt beziehungsweise konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz und bezieht diesen dabei auf Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Die Niederschlagswasserentsorgung wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

### **Elektrizitäts- und Gasversorgung**

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

### **Abfallbeseitigung**

Das Plangebiet kann auch weiterhin an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Erschließungsstraße ist für eine Befahrbarkeit von Müllfahrzeugen geeignet.

## 11 Belange der Umwelt

Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (siehe Kapitel 3). Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen.

Es ergeht bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
Mensch	Da das Plangebiet weitestgehend unbebaut ist und durch eine ehemals gewerblichen Nutzung des Grundstückes geprägt ist, weist dieses somit auch keine Freizeit- und Erholungsfunktion für den Menschen auf. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im südöstlichen Teil ein zu wohnzwecken genutztes Gebäude. Der Einbezug in den Geltungsbereich ist für die geordnete städtebauliche Ent-	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes vorgesehen. Es sind somit keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

	wicklung erforderlich.	
Pflanzen und Tiere	Innerhalb des Plangebietes sind in den Randbereichen und teilweise auch zentral auf der Fläche Gehölze in Form von Bäumen und Sträuchern vorhanden. Aufgrund ihrer Lage innerhalb des Geltungsbereiches und dem Hintergrund das notwendige Bauplanungsrecht für die Projekt- und Vorhabenplanung zu schaffen, werden diese als nicht erhaltenswert festgesetzt.	Es wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. (siehe Kapitel 10.2).  Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen werden das Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vermieden.
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaftsraum keine Relevanz.	Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet.
Fläche / Boden	Das Plangebiet besitzt eine Größe von rund 0,52 Hektar und ist im Bestand aufgrund der ehemals gewerblichen Nutzung des Grundstückes teilweise versiegelt.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Bau eines Wohnquartiers ermöglicht werden. Die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dar, sodass der

	<p>Altlasten sind nicht bekannt.</p> <p>Gemäß Bodenkarte NRW (ISBK50) steht im Plangebiet Braunerde an. Für den Bodentyp wird die Schutzwürdigkeit als tiefgründiger Sand- oder Schuttboden mit hoher Funktionserfüllung als Biotpentwicklungspotenzial für Extremstandorte bewertet.</p>	<p>Bodenschutzklausel gemäß § 1a Absatz 2 BauGB entsprochen wird. Die überbaubaren Flächen werden für das Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 auf das übliche Maß beschränkt. Die vorgesehenen Grundflächenzahlen entsprechen den in § 17 BauNVO festgesetzten Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete und können somit als allgemein verträglich angesehen werden.</p> <p>Der Entwicklung eines Wohnquartiers wird aufgrund des hohen Bedarfes an Wohnraum und der Schaffung einer nachhaltigen Nachnutzung für das Gelände in Bezug auf die heutige Nutzung, Vorrang vor dem Erhalt des Bodens mit hoher Funktionserfüllung als Biotpentwicklungspotenzial für Extremstandorte gegeben.</p>
<p>Gewässer / Grundwasser</p>	<p>Eine besondere Relevanz des Plangebeites für die Aspekte Gewässer und Grundwasser</p>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirk-</p>

	<p>sind nicht bekannt. Entlang der Nordwestseite des Plangebietes liegt ein Graben zur Entsorgung von Oberflächenwasser aus den umliegenden Siedlungsflächen an.</p>	<p>ungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser. Die Grabenstruktur kann nahezu unverändert verbleiben. Lediglich im Bereich der westlichen Zufahrt zum Plangebiet von der Straße Am Lippbach ist eine Überführung des Grabens erforderlich. Da die Grabenstrukturen im Umfeld regelmäßig von Zufahrten gequert werden, ist nicht von einem Konflikt auszugehen.</p>
<p>Luft / Klima</p>	<p>Gemäß dem Fachinformationssystem Klimaanpassung von LANUV ist das Plangebiet dem Klimatop „Vorstadtklima“ zugeordnet. Die angrenzenden Bereiche sind ebenfalls diesem Klimatop sowie nördlich dem Klimatop „Klima innerstädtischer Grünflächen“ zugewiesen.</p> <p>Nach den Klimaanalysekarten besteht für das Plangebiet in der Kategorie „Vorstadtklima“ tagsüber eine starke thermische Belastung mit einem</p>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine planungsrechtliche Grundlage für eine wohnbauliche Entwicklung der im Geltungsbereich gelegenen Fläche geschaffen.</p> <p>Eine zunehmende Flächenversiegelung, welche zweifelsohne (stadt-)klimatische Auswirkungen hat, wird mit der vorliegenden Planung nicht vorbereitet. Grundsätzlich führt ein Verlust von Freiflächen zu</p>

	<p>thermischen Empfinden von &gt;35 °C bis 41 °C. Der Siedlungsbereich ist mit einem mittleren Kaltluftvolumenstrom von &gt;300 bis 1500 m<sup>3</sup>/s bewertet. In der Gesamtbetrachtung wird dem Plangebiet in der Kategorie Siedlung eine weniger günstige thermische Situation zugewiesen.</p>	<p>einer Reduzierung von Kaltluftentstehungsflächen und damit zu einer gewissen Veränderung des Kleinklimas.</p> <p>Aufgrund der Kleinräumigkeit sind allerdings nur geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima zu erwarten. Die mikroklimatische Situation innerhalb des Plangebietes wird sich gegenüber der heutigen Situation geringfügig verändern. Es ist zu erwarten, dass die Zuordnung zu dem Klimatop „Vorstadtklima“ aufgrund der geringfügigen Auswirkungen bestehen bleibt. Darüber hinaus wird sich in den angrenzenden Bereichen die heutige Situation durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht verändern.</p>
<p>Kultur- und Sachgüter</p>	<p>Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es keine Bau- oder Bodendenkmäler.</p>	<p>Keine Auswirkungen.</p>
<p>Insgesamt sind infolge des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen</p>		

Umweltauswirkungen zu erwarten.

### 11.1 Natur- und Landschaftsschutz

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

### 11.2 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden. Dies wurde fachgutachterlich im Rahmen des „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags der Stufe II“ (Büro Stelzig, Soest, Oktober 2024) durchgeführt. Diese kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

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

- Die abbruchvorbereitenden Maßnahmen wie die Baufeldräumung durch das Entfernen der Vegetation sind zum Schutz von europäischen Vogelarten während der Hauptbrutzeit vom 15.3. bis 31.7. unzulässig.

- Die gesetzlich zulässigen Zeiten für Gehölzfällungen zwischen dem 01.10. und 28./29.02. müssen eingehalten werden.
- Die Abbrucharbeiten zum Schutz von Fledermäusen sind nur außerhalb der Überwinterungszeiten ab dem 01.04. zulässig.

Insgesamt ergibt sich, dass unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen, keine artenschutzrechtlichen Bedenken bestehen und Verbotstatbestände nicht erfüllt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben können somit ausgeschlossen werden.

Die vorstehend aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die notwendigen Voraussetzungen für die Beachtung der Regelungen des § 44 BNatSchG im nachgelagerten Genehmigungsverfahren getroffen.

### **11.3 Bodenschutz / Altlasten / Kampfmittel**

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

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

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfarbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

#### **11.4 Klimaschutz**

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 22.07.2011 wurden die Ziele des Klimaschutzes durch eine klimagerechte Stadtentwicklung als Gesetzesgrundlage aufgenommen. Dieses kann mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung erreicht werden.

Bauliche Standards des Erneuerbare-Energien-Gesetzes beziehungsweise des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes sind ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

#### **12 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.

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

Beckum, im Februar 2025

Verfasser:

**Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB**

Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

Telefon 05205-72980; Fax -729822

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

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

unter fachlicher Begleitung der

Stadt Beckum,

Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung.