



5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 67 „Vellerner Straße“

Begründung
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Verfahrensstand:
*Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch
in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch*

Fachdienst
Stadtplanung und Wirtschaftsförderung

Stand: Juni 2018

Herausgeber:
STADT BECKUM
DER BÜRGERMEISTER
www.beckum.de



Kontaktdaten:
Stadt Beckum
Weststraße 46
59269 Beckum

02521 29-0
02521 2955-199 (Fax)
stadt@beckum.de



Diese Publikation ist urheberrechtlich geschützt.

Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Herausgebers.

Diese Druckschrift wird von der Stadt Beckum herausgegeben.

Die Schrift darf weder von politischen Parteien noch von Wahlbewerberinnen und Wahlbewerbern oder Wahlhelferinnen und Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen sowie für die Wahl der Mitglieder des Europäischen Parlaments und für Bürgerentscheide.

Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der politischen Parteien und Wählergruppen sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel.

Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Eine Verwendung dieser Druckschrift durch Parteien und Wählergruppen oder sie unterstützende Organisationen ausschließlich zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder bleibt hiervon unberührt.

Unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Schrift der Empfängerin oder dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Stadt Beckum zugunsten einzelner Gruppen verstanden werden könnte.

Teil I: Begründung

1.	Anlass der Planung / Planungsziel	4
2.	Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich	4 - 5
3.	Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen	5 - 6
4.	Festsetzungen	6 – 7
5.	Umweltrelevante Auswirkungen	7
6.	Erschließung	7
7.	Verfahrensablauf und Planentscheidung	8

Teil II: Anlagen

1. Protokoll der Artenschutzprüfung

1. Anlass der Planung / Planungsziel

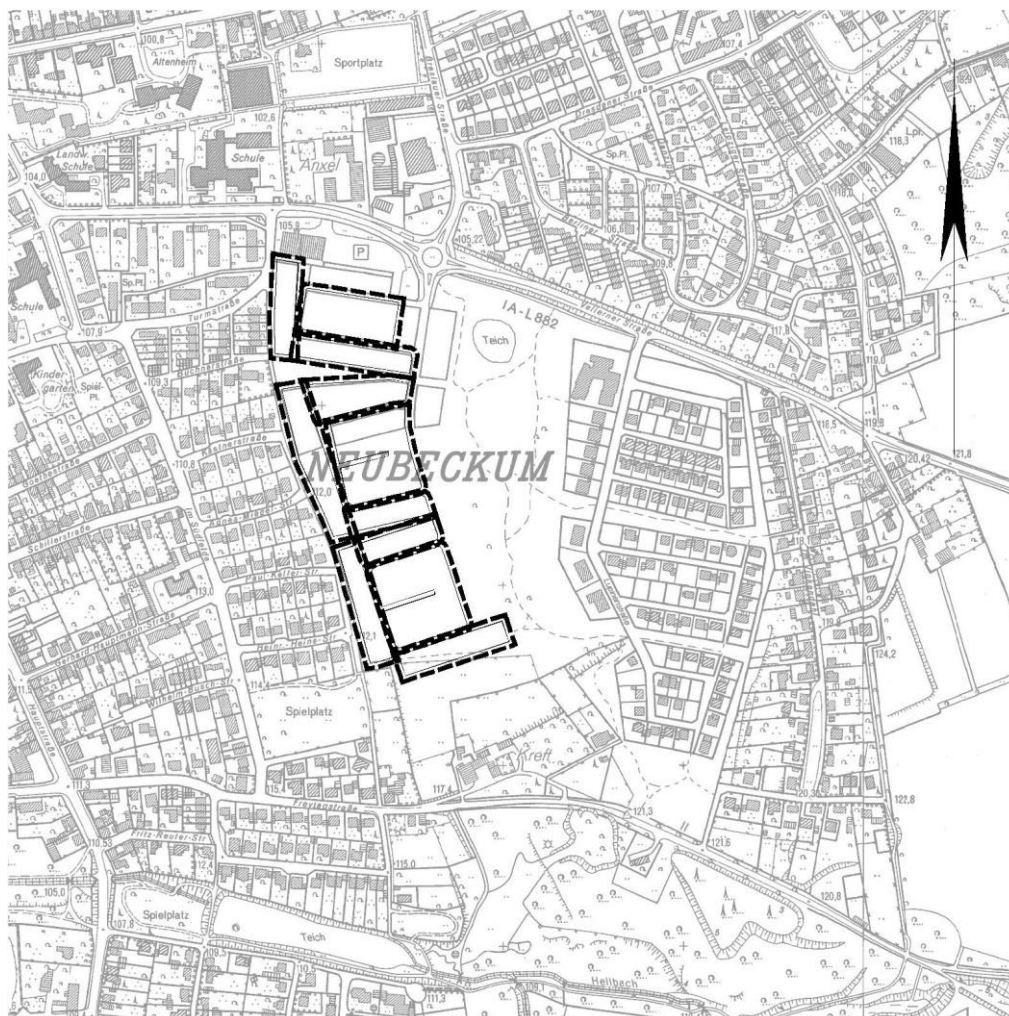
Der Bebauungsplan Nr. N 67 „Vellerner Straße“ ist seit dem 30. September 2000 rechtsverbindlich und setzt insgesamt rund 11,3 Hektar Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet fest. Zielsetzung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes war es, entsprechend dem erkennbaren Wohnraumbedarf im Ortsteil Neubeckum ein adäquates Wohnbauflächenangebot bereit zu stellen. Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes basiert auf dem Ergebnis eines durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs. Die Grundzüge des städtebaulichen Entwurfs für das ca. 28 Hektar umfassende Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. N 67 sehen eine Aufteilung des Gesamtareals in ein westliches (Teilfläche A) und östliches (Teilfläche B) Wohnquartier vor, welche durch einen breiten, mittig angelegten öffentlichen Grünzug eine qualitätsvolle städtebauliche Gliederung erfahren.

Weiteres wichtiges Merkmal des städtebaulichen Entwurfs ist die Ausrichtung auf verdichtete Wohnquartiere mit einer Mischung aus freistehenden Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau. Entsprechend dieser Zielsetzung beinhaltet der Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen zur Bauweise in den einzelnen Baufeldern der beiden Wohnquartiere.

In der Umsetzung der Planung wurde in den vergangenen Jahren die östliche Teilfläche erschlossen und bebaut. Nunmehr soll die westliche Teilfläche A ebenfalls erschlossen und der Bebauung zugeführt werden. Hierzu wurde in 2017 ein Erschließungsvertrag mit der beta Baulandentwicklungsgesellschaft mbH aus Bergkamen abgeschlossen, in welcher diese sich zum Bau der Erschließungsanlagen des 1. Abschnitts der Teilfläche A verpflichtet. Mit dem Bau der Erschließungsanlagen wurde zwischenzeitlich begonnen. Mit Datum vom 04.12.17 hat die beta Baulandentwicklungsgesellschaft mbH einen Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 67 „Vellerner Straße“ gestellt, wobei die beantragten Änderungen auf den bereits durchgeführten 1. und 2. vereinfachten Änderungen für die Teilfläche B beruhen.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. vereinfachten Änderung umfasst rund 4,2 Hektar Nettobaufläche innerhalb der Teilfläche A. Nicht in den Änderungsbereich einbezogen werden die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, die weiterhin entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Bestand haben. Die Änderungsbereiche betreffen die Flurstücke 365, 367, 368, 398, 399, 400, 402, 402 der Gemarkung Beckum, Flur 311 vollständig sowie das Flurstück 412 der Gemarkung Beckum, Flur 311 teilweise.



Übersichtsplan, Datenlizenz Deutschland - Land NRW/Kreis Warendorf (2017) - Version 2.0

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

Im geltenden Regionalplan Münsterland sind die Flächen als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Die Bauleitplanung entspricht somit den landes- und regionalplanerischen Zielen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Beckum weist den Geltungsbereich der 5. Vereinfachten Änderung als Wohnbaufläche aus.

Die vorhandenen naturräumlichen Gegebenheiten sind im Bebauungsplan Nr. N 67 berücksichtigt und werden durch die Änderung nicht berührt. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die unter §1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b benannten Schutzgüter durch die Änderung zusätzlich beeinträchtigt werden. Die Änderung hinsichtlich der Bauweise, des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche begründet daher keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Kompensationsbilanzierung des Bebauungsplanes Nr. N 67 wird nicht verändert, da die Grundflächenzahl als maßgebliche Berechnungsgröße auf Baufeldern verbleibt. Mit den unter Pkt. 4 dieser Begründung dargelegten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung kann somit im vereinfachten

Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Absatz 3 Baugesetzbuch von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch, von dem Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 Baugesetzbuch, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. § 4c Baugesetzbuch „Überwachung“ der Umweltauswirkungen ist nicht anzuwenden.

4. Festsetzungen

Mit der 5. vereinfachten Änderung soll die zulässige Bauweise in den bislang mit WA1 und WA4 bezeichneten Baufeldern geändert werden. In den mit WA1 festgesetzten Baugebietsteilen sind ausschließlich Hausgruppen (Reihenhäuser) und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzung wurde im Hinblick auf eine Verdichtung des Baugebiets getroffen. Bereits bei der Besiedlung des östlichen Teilbereichs B war jedoch erkennbar, dass eine Nachfrage nach verdichteten Hausgruppen nicht gegeben war, sich die Wohnwünsche vielmehr auf die Bauform des freistehenden Einfamilienhauses und der Doppelhausbebauung fokussierten. Im Zuge der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes, welche am 23.07.2004 Rechtsverbindlichkeit erlangte, wurden daher im Teilbereich B die WA1-Gebiete zugunsten der Festsetzung WA2 aufgehoben. In den WA2-Gebieten sind als zulässige Bauweise Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Diese Festsetzung soll nunmehr aufgrund der erkennbaren Nachfragesituation auch in den gesamten Teilbereich A übernommen werden. Die bislang als WA1 festgesetzten Baufelder erhalten nunmehr die Festsetzung WA2 mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern.

Als besondere Bauweise wurde im Bebauungsplan jeweils am östlichen und westlichen Plangebietsrand der Teilflächen A und B die Festsetzung von Baufeldern mit einer abweichenden Bauweise festgesetzt. In diesen mit WA4 bezeichneten Baufeldern sollen – basierend auf dem damaligen Wettbewerbsergebnis – sogenannte Langhäuser realisiert werden. Festgesetzt ist eine von der offenen und geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise. Zu den nördlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke ist kein Grenzabstand bzw. maximal ein Grenzabstand von einem Meter einzuhalten. Weiterhin sind die mit Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen für jedes Grundstück eng begrenzt, um die gewünschte Form des Langhauses zu bestimmen. Ebenso wird für die Baufelder WA4 festgelegt, dass ausschließlich Stellplätze auf den dafür festgesetzten Flächen auf der Südseite des jeweiligen Baugrundstücks zulässig sind. Bereits bei der Vermarktung der Grundstücke im Teilbereich B wurde erkennbar, dass die Umsetzung dieser anspruchsvollen städtebaulichen Zielsetzung außerordentliche Schwierigkeiten bereitete. Im Zuge der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 67 „Vellerner Straße“, die am 30.09.2004 Rechtsverbindlichkeit erlangte, wurde daher die WA4 – Festsetzung (abweichende Bauweise) im Teilbereich B zugunsten der Festsetzung WA 2 mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern aufgehoben. Gleichzeitig wurde die enge Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Einzelbaufelder den Festsetzungen der benachbarten Bau-

felder mit einem zusammenhängenden überbaubaren Feld angepasst. Es ist erkennbar, dass eine Umsetzung des der WA4 – Festsetzung zugrunde liegenden Planungskonzepts auch im Teilbereich A nicht möglich sein wird. Im Zuge der 5. vereinfachten Änderung soll daher auch für den Teilbereich A die WA4 – Festsetzung zugunsten der WA2 – Festsetzung aufgehoben werden. Zulässig sind somit auch in diesem Teilabschnitt Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand. Angepasst wird auch hier die überbaubare Grundstücksfläche mit einem zusammenhängenden Baufeld, so dass eine variable Grundstücksteilung ermöglicht wird. Entsprechend der Ausrichtung der Gebäudezeilen nördlich und südlich dieses Baufeldes, erfolgt auch hier eine traufständige Festsetzung der Hauptfirstrichtung zur Erschließungsstraße.

Das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf Geschossigkeit sowie Grund- und Geschossflächenzahl in den WA2 – Gebieten bleibt unverändert. Eine geringfügige Anpassung erfolgt bei der maximal zulässigen Gebäudehöhe (max. zulässige Firsthöhe). Diese wird von 9,00 m auf 9,50 m erhöht, um den Bau der aktuell gängigen Einfamilien- und Doppelhaustypen effizient und kostengünstig planungsrechtlich zu ermöglichen. In diese Änderung der zulässigen Gebäudehöhe werden auch die beiden im Teilbereich A liegenden Baufelder WA3 einbezogen, für die weiterhin die Festsetzung der alleinigen Zulässigkeit von Hausgruppen in der geschlossenen Bauweise gilt. Auch hier wird die maximal zulässige Firsthöhe geringfügig von 9,00 m auf 9,50 m erhöht.

5. Umweltrelevante Auswirkungen

Die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 67 Vellerner Straße“ führt zu keinen umweltrelevanten Auswirkungen. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 und damit der zulässige Versiegelungsgrad der Baugrundstücke in den aufgehobenen Teilgebieten WA1 und WA4 gilt in den nunmehr festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA2 unverändert fort. Auswirkungen auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und damit den Umfang erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen werden somit nicht ausgelöst.

Ebenso stehen der 5. Änderung keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen. Gem. dem im Teil II als Anlage beigefügten Protokoll der Artenschutzprüfung kann ausgeschlossen werden, dass Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung der Planung ausgelöst werden.

6. Erschließung

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. N 67 „Vellerner Straße“ festgesetzten Straßenverkehrsflächen werden durch die 5. vereinfachte Änderung nicht berührt. Weder Lage noch Dimensionierung der festgesetzten Straßenverkehrsflächen erfahren eine Veränderung. Ebenso bleiben die festgesetzten öffentlichen Grünflächen von der 5. vereinfachten Änderung unberührt.

7. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie der Stadt Beckum hat in seiner Sitzung am 30. Januar 2018 die Aufstellung der 5. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 67 „Vellerner Straße“ gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch beschlossen.

STADT BECKUM
DER BÜRGERMEISTER
Fachdienst Stadtplanung
und Wirtschaftsförderung

aufgestellt im Februar 2018

Der Entwurf der Begründung hat mit den Planunterlagen wurde in der Zeit vom 26. März 2018 bis einschließlich 27. April 2018 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Anregungen wurden im Verfahren nicht vorgebracht. Über die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 67 „Vellerner Straße“ wurde abschließend im Rat der Stadt Beckum am 07. Juni 2018 entschieden.

STADT BECKUM
DER BÜRGERMEISTER
Fachdienst Stadtplanung
und Wirtschaftsförderung

im Juni 2018

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 67

Plan-/Vorhabenträger (Name): Stadt Beckum Antragstellung (Datum): Februar 2018

Die Entscheidung zur Inanspruchnahme der Fläche ist bereits in der Vergangenheit im Zuge der Planung für den Gesamtstandort des Bebauungsplanes Nr. N 67 gefallen. Mit der vereinfachten Änderung wird lediglich der Nutzungskatalog der Art der baulichen Nutzung erweitert. Eine Änderung hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung und der vorliegenden Umweltbetrachtungen wird nicht vorgenommen. Durch die Planung werden demnach nach vorliegendem Kenntnisstand keine Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare europäisch geschützter Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz.)

Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)

Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? ja nein

Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)

Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:

Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? ja nein

Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:

Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.

Stufe III: Ausnahmeverfahren

Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? ja nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? ja nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? ja nein

Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:

- Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:

(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)

- Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG

Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:

- Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.