



**Beelen**

## **GEMEINDE BEELEN**

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 30  
„Hofstelle Osthues-Hövener“**

**Entwurf, Mai 2019**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Teil I: Begründung**

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
  - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.4 Gewässer
  - 3.5 Boden
  - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
  - 5.4 Erschließung und Verkehr
  - 5.5 Immissionsschutz
  - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
  - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
  - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 6.4 Eingriffsregelung
  - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## **Teil II: Anlagen**

- A.1 Röver Ingenieurgesellschaft mbH (2019): Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 30 „Hofstelle Osthues-Hövener“ der Gemeinde Beelen, Gütersloh. 20.03.2019.
- A.2 AKUS GmbH (2018): Schalltechnische Stellungnahme zur Dimensionierung einer Lärmschutzwand nördlich der Tankstelle an der „Warendorfer Straße 12“ im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 30 „Hofstelle Osthues-Hövener“ der Gemeinde Beelen, Bielefeld. 25.09.2018.
- A.3 AKUS GmbH (2019): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 30 „Hofstelle Osthues-Hövener“ der Gemeinde Beelen, Bielefeld. 04.04.2019.
- A.4 Büro Stelzig (2016): Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum geplanten Abbruch von drei Gebäuden (Lager, Scheune, Remise) in der Warendorfer Straße 10, 48361 Beelen, Soest. 23.08.2016.

## 1. Einführung

Die Hofstelle Osthues-Hövener befindet sich im Zentrum von Beelen direkt nördlich angrenzend an der Warendorfer Straße (B 64). Die teilweise unter Denkmalschutz stehende Hofstelle ist seit einiger Zeit untergenutzt, die zuletzt untergebrachte gewerbliche Nutzung wurde bereits aufgegeben. Der Gemeinde liegt nun ein konkretes Konzept zur Nachnutzung der brach gefallenen Flächen vor, das den **Anlass** für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 30 „Hofstelle Osthues-Hövener“ darstellt. In der markanten Ortskernlage soll zum einen eine Tagespflegeeinrichtung untergebracht werden und zum anderen sollen Mehrfamilienwohnhäuser zur Schaffung von eher verdichtetem Wohnraum errichtet werden. Dafür bleibt das denkmalgeschützte Hofgebäude erhalten, die bestehenden Scheunen, Remisen und Nebengebäude werden hingegen im Zuge der Planumsetzung abgerissen. Im westlichen Teil des Plangebiets wird eine kleinteilige Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern planerisch zugelassen.

**Wesentliche Planungsziele** sind somit die Mobilisierung einer brach gefallenen, innerörtlichen Fläche und die Schaffung einer verträglichen Nachnutzung der historisch geprägten ehemaligen Hofstelle. Zudem dient die Planung einer Nachverdichtung im gewachsenen Siedlungsbereich. Die teils wertvollen, alten Gehölzbestände sollen dabei weitgehend erhalten werden. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist somit gegeben, um die Flächen gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich weiterzuentwickeln.

Die vorliegende Planung dient der **Innenentwicklung und Nachverdichtung** im Siedlungszusammenhang. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zugelassen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegen, wird vorliegend nicht planerisch vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Zudem bestehen aufgrund der im Plangebiet zulässigen sowie im Umfeld vorhandenen Nutzungen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 30 wird somit im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Hofstelle Osthues-Hövener“ überlagert innerhalb des überplanten Bereichs die für Teilflächen bisher geltenden Festsetzungen der Bebauungspläne „Ortsmitte Nord“, „Großer Garten“ und „Großer Garten III“ sowie ihrer jeweils rechtskräftigen Änderungen. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern der Bebauungsplan Nr. 30 unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

## 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 30 „Hofstelle Osthues-Hövener“ mit einer Größe von ca. 1,0 ha umfasst eine Fläche nördlich der Warendorfer Straße (B 64) im Beelener Ortskern. Es wird im Süden durch die Bundesstraße und die daran befindliche Tankstelle sowie weitere Bebauung begrenzt, während im Osten der Nelkenweg anschließt. Die überplanten Flächen werden im Nor-

den durch die Wohnbebauung am Nelkenweg und im Westen durch den Friedhof begrenzt. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

### 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

#### 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist i. W. geprägt von der alten **Hofstelle mit Haupt- und Nebengebäuden** sowie umliegenden Freiflächen. Das denkmalgeschützte Hofgebäude liegt rückwärtig, vorgelagert sind eine Remise und eine Scheune. Dazwischen befindet sich eine versiegelte Hoffläche, während im nördlichen Bereich ein großer Garten angelegt ist. Alte Hofeichen prägen das Bild entlang der Bundesstraße. Am Nelkenweg wurde eine geschotterte Ausstellungsfläche angelegt. Die Hofgebäude sind regionaltypisch aus Fachwerk mit rotem Backstein und roten Satteldächern ausgestattet. Die ehemalige gewerbliche Nutzung wurde vor einiger Zeit aufgegeben, so dass die Flächen nun brach liegen. Im Westen des Plangebiets wird zudem eine potenzielle Erweiterungsfläche des angrenzenden Friedhofs überplant, für die kein Bedarf mehr besteht. Südlich davon besteht eine fußläufige Anbindung zwischen der Hofstelle und der westlich verlaufenden Straße Osthoff.



Übersicht: Nutzungen, Baustruktur (Stand April 2019)

Direkt angrenzend im Südwesten befinden sich eine Tankstelle sowie ein Gewerbebetrieb mit einem Hallenanbau. Weiter westlich an der Straße Osthoff liegt ein Kindergarten. Dieser Bereich weist eine **eher heterogene bauliche Struktur** auf, ein- und zweigeschossige Gebäude mit unterschiedlichen Dachformen, -neigungen und Fassadengestaltungen wechseln sich ab. Das südlich der B 64 gelegene Gebiet umfasst entlang der Straße gemischte Nutzungen mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden mit Sattel- oder Walmdächern und meist roten Klinkerfassaden. Östlich und nördlich des Plangebiets schließt **Wohnbebauung** an. Während sich im Osten überwiegend Mehrfamilienwohnhäuser mit zwei Vollgeschossen, ausgebauten Dachgeschossen und Satteldächern befinden, ist die Bebauung im Norden eher kleinteiliger. Die überwiegend 1½-geschossigen Ein- und Zweifamilienhäuser weisen meist rote Klinkerfassaden und Satteldächer auf.

Für den nordwestlichen Bereich des Plangebiets gilt bereits der Bebauungsplan „Großer Garten III“ aus dem Jahr 1997 inklusive der 1. Änderung aus dem Jahr 1997. Dieser setzt für einen Streifen im Westen entlang des Friedhofs eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. Im Norden angrenzend an das Plangebiet sind ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Für einen Teil im Südwesten des Plangebiets gilt der Bebauungsplan „Ortsmitte Nord“ aus dem Jahr 1983. Dieser setzt für eine Fläche im Westen eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof fest. Im Süden und Westen angrenzend an das Plangebiet ist ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Im Osten des Plangebiets liegt ein Flurstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Großer Garten“ aus dem Jahr 1988, der den Bereich als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festsetzt. Der Bereich der überplanten Hofstelle ist dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB zuzuordnen, hier besteht bisher kein geltender Bebauungsplan.

### 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) weist der Gemeinde Beelen im Rahmen des zentralörtlichen Systems die Funktion eines Grundzentrums zu.

Der 2017 neu aufgestellte LEP NRW verfolgt i. W. das Ziel, die raumordnerischen Ziele und Grundsätze entsprechend den geänderten Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung hinsichtlich Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie Klimawandel anzupassen. Die Ziele und Grundsätze des neuen LEP NRW sind nach Schwerpunktthemen, wie z. B. Siedlungsraum, Freiraum, Klimaschutz, Erneuerbare Energien und Boden, geordnet und enthalten diverse Vorgaben, die in der nachgeordneten Regional-, Bauleit- und Fachplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Ein wesentliches Ziel des fortgeschriebenen LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme dar. Zu den Details wird auf den LEP NRW verwiesen.

Den textlichen Festlegungen des LEP NRW mit **Zielen und Grundsätzen** in Bezug auf eine flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung (Ziel 6.1-1, 6.1-9), eine kompakte Siedlungsentwicklung nach dem Leitbild der „nachhaltigen europäischen Stadt“ (Grundsatz 6.1-5), eine energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung (Grundsatz 6.1-7) und eine möglichst effiziente Energienutzung (Ziel 10.1-1) kann durch eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung im zentralen Bereich von Beelen auf Ebene der Bauleitplanung und in der Umsetzung angemessen Rechnung getragen werden. Der Bebauungsplan Nr. 30 unterstützt die städtebauliche Weiterentwicklung der zentral gelegenen Flächen. Nachverdichtungsmöglichkeiten werden eröffnet, es wird kein weiterer Freiraum in Anspruch genommen. Die überplanten Flächen liegen innerhalb des im LEP NRW nachrichtlich dargestellten Siedlungsraums.

Inzwischen liegt der **Entwurf der neuen Landesregierung** für eine Änderung des LEPs vor. Nach dem Beteiligungsverfahren im Sommer 2018 und der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte im Februar 2019 der Kabinettsbeschluss. Die Entscheidung im Landtag steht noch aus. Rechtliche Bedeutung haben die im LEP-Entwurf vorgesehenen Neuregelungen als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Diese gelten gemäß § 3(1) Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind damit gemäß § 4(1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Folgerungen für die vorliegende Planung ergeben sich insoweit aus dem LEP-Entwurf, da die Änderungen vor allem darauf zielen, den Kommunen mehr Flexibilität und Entscheidungskompetenzen bei der Flächenausweisung einzuräumen. Die gleichwertigen Entwicklungschancen von ländlichen Regionen und Ballungsräumen sollen erhalten werden. Konkrete Folgen ergeben sich aus der Änderung des LEP NRW für die vorliegende Planung nicht.

Im **Regionalplan Münsterland** ist das Plangebiet als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) festgelegt. Der nördlich des Plangebiets verlaufende Axtbach ist als Fließgewässer im Regionalplan eingetragen. Die im Zuge der vorliegenden Planung angestrebte städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung des zentralen, brach gefallenen Bereichs sowie die planerisch zugelassenen Nachverdichtungsmöglichkeiten entsprechen den hiermit verbundenen regionalplanerischen Zielen. Zu nennen ist in diesem Zusammenhang insbesondere das übergreifende Ziel 1.1 (bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des Vorrangs von Innen- vor Außenentwicklung). Im Ergebnis erachtet die Gemeinde die vorliegende Planung als städtebaulich sinnvoll und an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die landesplanerische Abstimmung nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) mit der Bezirksregierung Münster erfolgt im Zuge des Planverfahrens.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Beelen stellt den nördlichen Bereich des Plangebiets bereits als Wohnbauflächen dar. Der südliche Teil entlang der B 64 sowie der rückwärtige Bereich nördlich der Tankstelle sind als gemischte Bauflächen dargestellt. Auch die dort westlich und östlich angrenzenden Bereiche sind als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Im Nordwesten angrenzend ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt, während im Norden und Nordosten Wohnbauflächen an das Plangebiet angrenzen.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 30 setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Der an der Bundesstraße liegende Gehölzbestand wird als öffentliche Grünfläche überplant, wertvolle Einzelbäume werden zudem zum Erhalt festgesetzt. Somit weichen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 30 von den FNP-Darstellungen ab. Angesichts der teilweise vorgesehenen Nachnutzung des alten Hofgebäudes sowie der angestrebten verträglichen Nachverdichtung bleibt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets im zentralen Bereich von Beelen aber weiterhin gewahrt. Immissionsschutzbelange können auf der verbindlichen Planungsebene des Bebauungsplans gelöst werden. Deshalb wird gemäß § 13a(2) Nr. 2 BauGB keine FNP-Änderung erforderlich, der FNP kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

### 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die überplanten Flächen sind **im zentralen Bereich bebaut** und durch Erschließungsanlagen oder Zufahrten versiegelt. Im Süden entlang der Warendorfer Straße befindet sich eine Grünfläche mit einigen ortsbildprägende Bäumen (alte Hofeichen). Ein Streifen entlang des Friedhofs im Westen des Plangebiets stellt sich als Rasenfläche dar. Auch die Fläche im Südwesten, die an die Tankstelle angrenzt, wird als Freifläche genutzt. Auf dieser Freifläche sowie im nördlichen Bereich der Hofanlage befinden sich zudem einige Bäume und Sträucher.

Für die Gemeinde Beelen existiert der Landschaftsplan „Östliche Emsaue/Beelen“. Dieser stellt das Plangebiet und sein Umfeld als Innenbereich dar, es sind für den Bereich keine konkreten Entwicklungsziele festgelegt. Im Plangebiet und im näheren Umfeld liegen weder Naturschutzgebiete, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Zudem sind im Geltungsbebereich und in der Umgebung keine Natura 2000-Gebiete (FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete) ausgewiesen. Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW<sup>1</sup> geführte schutzwürdige Biotop mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Der nördlich des Plangebiets verlaufende **Axtbach** ist zum einen als **Landschaftsschutzgebiet** (LSG 4014-0006) ausgewiesen und zum anderen als **schutzwürdiges Biotop** (BK-4014-0195) in das Biotopkataster NRW eingetragen. Darüber hinaus gehört er zu den landesweit geschützten **Verbundflächen** (VB-MS-4014-004).

### 3.4 Gewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Einige Meter entfernt im Norden verläuft der **Axtbach**. Das überplante Gebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Das festgesetzte **Überschwemmungsgebiet** des Axtbachs verläuft im Siedlungsbereich weitgehend parallel zum Bachlauf einige Meter nördlich des Plangebiets. Negative Auswirkungen der vorliegenden Planung auf den Hochwasserschutz sowie auf den Trinkwasserschutz sind nach bisheriger Kenntnis nicht zu erwarten. Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde weitere oder anderweitige Informationen im Planverfahren mitzuteilen.

### 3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>2</sup> stehen im Plangebiet **tiefreichend humose Sandböden als Graubrauner Plaggenesch**, z. T. Schwarzgrauer Plaggenesch (E8) an. Diese Böden sind allgemein durch eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit, eine mittlere Sorptionsfähigkeit und eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität geprägt. Das Grundwasser steht bei 8 bis 13 dm und 13 bis 20 dm unter Flur. Aufgrund dieser Bodeneigenschaften wird die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung nach gegenwärtigem Stand als eher hoch beurteilt. Die vorkommenden Plaggeneschböden sind mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte in Nordrhein-Westfalen kartiert worden.<sup>3</sup>

In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten. Im vorliegenden Fall ist jedoch festzuhalten, dass die Böden in dieser innerörtlichen, zentralen Siedlungslage seit Jahrzehnten größtenteils baulich überprägt sind und ihre Schutzfunktion hier schon seit langer Zeit nicht mehr wahrnehmen können.

<sup>1</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) (2008): „Schutzwürdige Biotop“ in NRW (BK).

<sup>2</sup> Geologisches Landesamt (1991): Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld.

<sup>3</sup> Geologischer Dienst NRW (2017): Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld.



### 3.6 Altlasten und Kampfmittel

**Altlastenstandorte** sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt. Grundsätzlich gilt, dass nach Landesbodenschutzgesetz allgemein die Verpflichtung besteht, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde, hier Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf, mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

**Kampfmittel** sind im Plangebiet und im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu benachrichtigen.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde weitere oder anderweitige Informationen im Planverfahren mitzuteilen.

### 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Naturdenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Gemeinde enthalten sind.

Im zentralen Bereich des Plangebiets befindet sich ein **Baudenkmal**. Das **Vierständler-Fachwerkhaus** an der Warendorfer Straße (Nr. 10) aus dem Jahr 1826 ist seit dem 04.07.2016 in der Denkmalliste der Gemeinde Beelen geführt. Die direkt daran anschließende Scheune sowie die Nebengebäude sind nicht unter Denkmalschutz gestellt. Das für die Unterbringung einer Tagespflege vorgesehene Haupthaus wird bestandsorientiert überplant. Großflächige Erweiterungsmöglichkeiten am Gebäude werden zur Sicherung des baulichen Bestands und der gegebenen Wirkung hingegen nicht zugelassen. Das großzügige Baufenster nördlich des Denkmals ermöglicht die Errichtung einer Terrasse für die geplante Tagespflege. Die vorgegebenen Maße der baulichen Nutzung lassen zudem keine erhebliche Veränderung am Gebäude zu. Vor diesem Hintergrund ist im Ergebnis durch die vorliegende Planung keine Beeinträchtigung des Baudenkmals zu erwarten.

Im Zuge des Planverfahrens hat der LWL-Archäologie für Westfalen darauf hingewiesen, dass die **Hofstelle Osthues** vermutlich bereits um das Jahr 1000 entstanden ist und daher die Annahme besteht, dass sich untertägig Befunde und Funde erhalten haben. Daher handelt es sich um ein **vermutetes Bodendenkmal** gemäß § 2.5 DSchG NW. Vor diesem Hintergrund sind bei geplanten Bodeneingriffen archäologische Voruntersuchungen durchzuführen. Sämtliche Abbrucharbeiten ab ebenerdigen Niveau sowie sämtliche mit der Projektumsetzung verbundene Bodeneingriffe im Abstand von 15 m um das zur Weiternutzung vorgesehene Wohn- und Wirtschaftsgebäude sind durch eine archäologische Fachfirma zu begleiten. Dies gilt auch für Bodeneingriffe innerhalb des denkmalgeschützten Hofgebäudes. Zudem wurde auf paläontologische Belange innerhalb des gesamten Plangebiets hingewiesen. Eine frühzeitige Abstimmung der Erdarbeiten mit dem LWL-Archäologie für Westfalen wird empfohlen.

Die Plankarte des Bebauungsplans enthält einen entsprechenden Hinweis zum Umgang mit dem vermuteten Bodendenkmal. Zudem erfolgt eine Eintragung einer nachrichtlichen Übernahme des Baudenkmals und des vermuteten Bodendenkmals in den Bebauungsplan. Diese Vorgehensweise dient der umfassenden Information. Darüber hinaus wird auf die einschlägigen denkmalschutz-

rechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde weitere oder anderweitige Informationen im Planverfahren mitzuteilen.

#### 4. Planungsziele und Plankonzept

Durch Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Hofstelle Osthues-Hövener“ werden in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Erhaltung und Weiterentwicklung der Hofstelle Osthues-Hövener sowie der angrenzenden Teilflächen und für die künftige städtebauliche Ordnung des Plangebiets getroffen.

**Übergeordnetes Ziel** ist die geordnete planerische Steuerung einer Nachnutzung des denkmalgeschützten Wohn- und Wirtschaftsgebäudes sowie der brach gefallenen umliegenden Flächen. Hierfür liegt der Gemeinde bereits ein **konkretes Vorhaben** vor. Dieses sieht im Hinblick auf den demographischen Wandel die Nachnutzung durch eine Tagespflegeeinrichtung vor. Des Weiteren soll die Schaffung von Wohnbebauung für verschiedene Alters- und Nutzergruppen im zentralen Bereich der Gemeinde Beelen ermöglicht werden. Vor diesem Hintergrund sind hier ergänzend sowohl Mehrfamilienhäuser als auch eine kleinteilige Bebauung im rückwärtigen Bereich vorgesehen. Dabei sind die Mehrfamilienhäuser rund um das denkmalgeschützte Hofgebäude angeordnet. Die äußere Erschließung ist bereits durch den Nelkenweg im Osten vorhanden. Die kleinteilige Bebauung ist im Westen angrenzend an den Friedhof sowie die Tankstelle vorgesehen. Hier erfolgt die Erschließung durch eine neue Stichstraße mit Wendeanlage ausgehend von der westlich verlaufenden Straße Osthoff.

Die vorliegende Planung dient somit der Mobilisierung einer bereits baulich vorgeprägten, aber inzwischen brach gefallenen Fläche in markanter Ortskernlage in Beelen. Es werden verträgliche Nachverdichtungsmöglichkeiten im Siedlungsgefüge an diesem historisch geprägten Standort planerisch zugelassen, um u. a. den bestehenden Wohnraumbedarf zu decken. Die vorhandene Infrastruktur kann sinnvoll weitergenutzt werden. Die zentrale Lage an der Bundesstraße sowie die angrenzende gewerbliche Nutzung (Tankstelle) erfordern zudem eine angemessene Berücksichtigung der Schallimmissionen, um eine verträgliche Wohnnutzung in diesem Bereich zu realisieren. Des Weiteren sollen die markanten und ortsbildprägenden Bäume entlang der Warendorfer Straße erhalten werden.

#### 5. Inhalte und Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 30 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der Hofstelle Osthues-Hövener im zentralen Bereich von Beelen getroffen. Diese werden auf Grundlage der in den vorangehenden Kapiteln genannten Zielvorstellungen und Rahmenbedingungen entwickelt.

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

Nach den Planungszielen wird analog zu den angrenzenden Strukturen im Norden und Osten sowie den geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebiets **ein Allgemeines Wohngebiet WA** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen, wie z. B. der vorgesehenen Tagespflege. Dies entspricht ausdrücklich den heutigen Zielvorstellungen der Gemeinde. Darüber hinaus eignen sich die getroffenen Festsetzungen auch für andere in der Angebotsplanung denkbare Nutzungen und entsprechen den gemeindlichen Zielen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden dagegen ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden könnten. Innerhalb dieses Siedlungsbereichs würde eine Ansiedlung solcher Nutzungen die gewünschte harmonische Fortentwicklung vor allem im rückwärtigen Bereich aus strukturellen Gründen (Flächenbedarf/Erschließungserfordernisse) stören. Für den westlichen Bereich (WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub>) werden aufgrund der rückwärtigen Lage und untergeordneten verkehrlichen Anbindung auch die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) ausgeschlossen.

Zur Sicherung der typischen ortsüblichen Wohnnutzung wird die **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** begrenzt. Im **WA<sub>1</sub>** wird die Zahl der Wohnungen aufgrund der unterschiedlichen Gebäudeausmaße und Lage je Baufeld unterteilt. In Anlehnung an die konkrete Vorhabenplanung und mit dem Ziel, in diesem zentralen Bereich eher verdichtete Wohnformen zuzulassen, werden für das nördliche Baufeld maximal zehn Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Für die südlichen Baufelder werden die Wohngebäude jeweils auf maximal zwölf Wohnungen begrenzt. Im mittleren Baufeld, welches das denkmalgeschützte Hofgebäude umfasst, wird aufgrund der voraussichtlichen Unterbringung einer Tagespflegeeinrichtung keine Beschränkung der Wohneinheiten festgesetzt. Darüber hinaus eignen sich die getroffenen Festsetzungen auch für andere in der Angebotsplanung denkbare Nutzungen und entsprechen den gemeindlichen Zielen.

Im **WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub>** soll eine kleinteilige Bebauung realisiert werden, so dass die Zahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. eine je Doppelhaushälfte begrenzt wird. Als Ausnahme nach § 31(1) BauGB kann dabei eine weitere Wohnung (Einliegerwohnung) in begründeten Fällen zugelassen werden. Die Gemeinde stellt hier besonders auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab. Insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z. B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Weiter ist ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Gemeinde eng ausgelegt.

Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet auf diesen zentral gelegenen Flächen im gewachsenen Siedlungsraum insgesamt eine dem bestehenden und weiterhin angestrebten Siedlungscharakter sowie dem Erschließungssystem und dem Stellplatzbedarf angemessene Verdichtung.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen der Etablierung einer dem Bestand und der zentralen Lage des Plangebiets angemessenen Bebauung. Die gemäß Plankarte festgesetzten Nutzungsmaße ermöglichen eine effiziente Ausnutzung der Grundstücke im zentralen

Bereich der Gemeinde Beelen. Die weiteren planungsrechtlichen Regelungen für Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Als Zahl der **maximal zulässigen Vollgeschosse** werden im WA<sub>1</sub> für das denkmalgeschützte Bestandsgebäude bestandsorientiert maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt (ein Vollgeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss, das rechnerisch ggf. ebenfalls den Umfang eines Vollgeschosses erreicht). Für die geplanten Mehrfamilienhäuser im WA<sub>1</sub> sind eine sog. 2½-geschossige Bauweise, also zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss vorgesehen. Daher werden für diese Baufelder maximal drei Vollgeschosse festgesetzt.

Im WA<sub>2</sub> ist aufgrund der Ergebnisse des Schallgutachtens im Sinne verträglicher Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine 1½-geschossige Bauweise vorgesehen. Für das WA<sub>2</sub> werden daher maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Im WA<sub>3</sub> hingegen werden zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Durch die zwingende Festsetzung sollen städtebauliche Ausreißer sowie mögliche Nachbarschaftskonflikte durch Verschattung und Einsichtnahme vermieden werden.

- Innerhalb des Plangebiets werden die **Trauf- und Firsthöhen** differenziert und bedarfsgerecht festgesetzt. Für die Mehrfamilienhäuser im WA<sub>1</sub> sind eine maximale Traufhöhe von 6,5-7,0 m und eine maximale Firsthöhe von 12,0-13,0 m in der Örtlichkeit vorgesehen. Daher werden hier eine maximale Traufhöhe von ca. 67,5 bzw. 68,5 m ü. NHN sowie eine maximale Firsthöhe von ca. 73,0 bzw. 74,5 m ü. NHN festgesetzt. Die festgesetzten Höhen ermöglichen die vorgesehene Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen sowie einem ausgebauten Dachgeschoss. Im Zuge der Umsetzung werden sich mit der künftig zulässigen Höhenentwicklung die Belichtungsverhältnisse insbesondere auf den nördlich angrenzenden Wohngrundstücken am Nelkenweg verändern. Die Besonnung von Westen und Osten bleibt auf diesen Grundstücken unverändert. Auch der westlich gelegene Wohngarten des unmittelbar nördlich des Plangebiets anschließenden Grundstücks erfährt insbesondere in den Nachmittagsstunden eine unveränderte Besonnung. Unter Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird diese Veränderung unter dem Planungsziel der angestrebten innerörtlichen Nachverdichtung für nachbarverträglich gehalten.

Auch das denkmalgeschützte 1½-geschossige Hofgebäude im östlichen Teil des Plangebiets (WA<sub>1</sub>) wird mit einer maximalen Trauf- und Firsthöhe überplant (THmax. 66,5 m ü. NHN, FHmax. 73,3 m ü. NHN). Die festgesetzten Höhen haben im Hinblick auf aktuelle energetische Anforderungen bei An- und Umbauten einen gewissen Spielraum gegenüber dem bestehenden Denkmal. Somit wird eine bedarfsgerechte Nachnutzung des denkmalgeschützten Hofgebäudes ermöglicht.

Im WA<sub>2</sub> soll die Möglichkeit zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit einem Vollgeschoss sowie ausgebauten Dachgeschoss eröffnet werden. Daher werden hier eine maximale Traufhöhe von ca. 4,5 m (THmax. 65,5 m ü. NHN) und eine maximale Firsthöhe von ca. 9,5 m (FHmax. 70,0 m ü. NHN) festgesetzt. Von einer höheren Bebauung wird hier unter Berücksichtigung der bestehenden Lärmimmissionssituation abgesehen.

Im WA<sub>3</sub> ist eine voll zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Um städtebauliche Ausreißer zu vermeiden wird hier eine Traufhöhe zwischen 5,5-6,5 m (TH 66,5-67,5 m ü. NHN) festgesetzt. Die Firsthöhe wird, wie auch im WA<sub>2</sub>, auf maximal ca. 9,5 m (TH 70,5 m ü. NHN) begrenzt. Durch die Festsetzung einer Mindesttraufhöhe sowie einer maximalen Traufhöhe wird eine nachbarschaftsverträgliche Höhenentwicklung innerhalb des WA<sub>3</sub> gewährleistet.

Mit dem Ziel, das geplante Quartier bedarfsgerecht und städtebaulich verträglich weiterzuentwickeln und nachzuverdichten, sollen sog. „unechte Dachgauben“, also solche, die nicht gegenüber der Außenwand zurückgesetzt sind, oder auch Zwerchhäuser nicht generell ausgeschlossen werden. Somit wird eine entsprechende Überschreitungsoption für die Traufhöhe im WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Festsetzungen von maximalen Trauf- und Firsthöhen sowie teilweise Mindesttraufhöhen sichert insgesamt im Sinne der Angebotsplanung ein verträgliches Einfügen möglicher künftiger Bauvorhaben in das Umfeld. Die Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen erfolgen in Meter über NHN unter Berücksichtigung der eingeholten Geländeeinmessung und sind damit eindeutig nachvollziehbar und umsetzbar. Die Tabelle in den Hinweisen dient der Veranschaulichung der Gebäudehöhen über Gelände.

- Die festgesetzte **Grundflächenzahl** GRZ orientiert sich an den zulässigen Obergrenzen der BauNVO, um eine effektive und flexible Ausnutzung im zentralen Bereich zu ermöglichen. Damit verfolgt die Gemeinde das Ziel, in dieser zentralen Ortskernlage eine effektive Grundstücksausnutzung im Sinne der Nachverdichtung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu erreichen. Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die städtebaulich geordnete Weiterentwicklung einer untergenutzten Fläche im Beelener Ortskern mit der Intention, verträgliche Nachverdichtungsmöglichkeiten zuzulassen.
- Im WA<sub>1</sub> setzt der Bebauungsplan entsprechend den örtlichen Verhältnissen einschließlich des bestehenden denkmalgeschützten Hofgebäudes sowie der geplanten Mehrfamilienhäuser eine offene **Bauweise** fest. Unter Berücksichtigung der möglichen Grundstücksgrößen lässt der Bebauungsplan im übrigen Plangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zu. Diese Festsetzungen ermöglichen eine Einfügung in das Umfeld sowie effektive und flexible Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt. Bei der Neuordnung der überbaubaren Flächen finden u. a. Gebäudebestand, Gebäudeausrichtung, Umgebungsverträglichkeit sowie die Grundstückstiefe Berücksichtigung.

Im WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub> werden bedarfsorientiert Baufelder mit einer Tiefe von 13,0 m festgesetzt, um eine angemessene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zuzulassen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche wird im Sinne einer städtebaulich verträglichen Straßenraumwirksamkeit ein Abstand von 3,0 m vorgesehen.

Die im WA<sub>1</sub> festgesetzten Baufelder orientieren sich i. W. am baulichen Bestand und an der konkreten Vorhabenplanung. Sie lassen im Sinne der angebotsorientierten Planung aber auch andere Wohngebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets zu. Die bestehende Gebäudestellung des Hofgebäudes und der vorgelagerten Nebengebäude wird ebenfalls aufgegriffen und lässt im Inneren eine geschützte Hofsituation zwischen den Gebäuden im Zuge der Umsetzung entstehen. Aufgrund der hohen Frequentierung der südlich verlaufenden B 64 und den damit verbundenen Immissionen sowie mit dem Ziel, den südlich gelegenen Baumbestand zu erhalten, werden die Baufelder von der Bundesstraße abgerückt. Zur umliegenden Bebauung und den öffentlichen Verkehrsflächen werden im Sinne der Verträglichkeit insgesamt angemessene Abstände eingehalten. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und gemäß BauO NRW einzuhalten.

- **Garagen und Carports** müssen zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen 3,0 m Abstand einhalten. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1,0 m von der öffentlichen Straßen-

verkehrsfläche zu halten und mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Durch diese Festsetzung wird der Vorgartenbereich gesichert.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Für den Bebauungsplan Nr. 30 werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Gestaltung von baulichen Anlagen sowie Begrünungen und Einfriedungen getroffen. Um ortsbildstörende Ausreißer zu verhindern, sind die Gestaltungsvorgaben im Sinne einer positiven Ortsbildpflege zu berücksichtigen. Die gestalterischen Festsetzungen regeln die architektonische Grundformensprache für das Gebiet. Sie enthalten Mindestanforderungen an die bauliche Gestaltung und sollen die Gestaltqualität des Plangebiets belastende Ausreißer verhindern.

Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen nicht übermäßig ein. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen weitgehend finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Sie berücksichtigen die vorhandene Bebauung und gewährleisten in ggf. beengter Nachbarschaft den Anliegern jeweils auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld.

#### a) Gestaltung baulicher Anlagen

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu. Die Regelungen zur Dachgestaltung sollen zu einem harmonischen Gesamteindruck in dieser markanten Ortskernlage an der B 64 beitragen. Die im Plangebiet sowie im direkten Umfeld vorwiegend vorzufindende Dachform ist das Satteldach. Vor diesem Hintergrund werden im gesamten Plangebiet Satteldächer mit entsprechend der angestrebten Bauform variierenden Neigungen zugelassen. Während im Bereich der 1½-geschossigen Gebäude im WA<sub>2</sub> eher steilere Dächer möglich sind, sind im WA<sub>3</sub> gemäß der geplanten zwingend zweigeschossigen Bebauung mit höheren Traufhöhen flache Satteldächer zulässig. Im Osten orientieren sich die Regelungen i. W. am denkmalgeschützten Gebäude und den Bauformen der angrenzenden Wohnbebauung. Die Festsetzungen zur Gestaltung von Dachform und Dachneigung sind ausreichend flexibel.

Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Der Bebauungsplan sieht daher rahmensetzende Vorgaben vor. Die Regelungen stellen ein ortsübliches und von der Gemeinde in ähnlichen Planungssituationen festgesetztes Maß dar und sichern die baulich-visuelle Unterordnung der Dachaufbauten etc. ab.

Darüber hinaus werden Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** in den Plan aufgenommen. Sie ermöglichen die heute gebräuchliche Materialwahl und die im Umfeld vorhandenen Dachfarben mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Von den Herstellern werden zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z. B. hellblau, grau, grün oder gelb). Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Gemeinde und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen. Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z. B. als rot, naturrot, klassikrot oder ziegelrot angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine

Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichweisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.

Im Zuge des Planverfahrens wurde insbesondere aufgrund der künftig zulässigen baulichen Nachverdichtung im Nahbereich des überplanten denkmalgeschützten Hofgebäudes darüber diskutiert, ob im Bebauungsplan nur rote Dachpfannen zugelassen werden sollen. Zudem wurde mit Blick auf den historisch geprägten Bereich mit dem regionaltypischen Backstein über Vorgaben zur Fassadengestaltung diskutiert. Im Ergebnis der Abwägung hat sich die Gemeinde unter dem Planungsziel der angestrebten Nachverdichtung und Schaffung von eher verdichtetem Wohnraum dazu entschieden, den Bauwilligen einen größeren gestalterischen Spielraum zu eröffnen und somit keine weiteren Einschränkungen vorzunehmen. Eine Beeinträchtigung des Baudenkmals wird seitens der Gemeinde nicht gesehen. Die Fachbehörden haben bisher keine Bedenken vorgebracht.

**Glänzende und glasierte Dacheindeckungen** sind insbesondere aufgrund ihrer Fernwirksamkeit unzulässig. Auffällige Dachfarben sowie glänzende und engobierte Dachpfannen sind im Plangebiet sowie im Umfeld bislang nicht realisiert. Ziel der Bauleitplanung ist es u. a. einen Beitrag zur positiven Ortsbild- und Gestaltungspflege zu leisten. Ausreißer durch auffällige Dachfarben bzw. weithin wahrnehmbare glänzende und glasierte Dachpfannen mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf das Ortsbild würden diesem Planungsziel widersprechen.

**Extensive Dachbegrünungen und Solarthermie- und Photovoltaikanlagen** sind als ökologisch sinnvolles Bauelement erwünscht. Auch wenn die Gefahr besteht, dass die Fernwirkung durch Lichtreflektion der Sonnenkollektoren beeinträchtigt wird, sollen diese zugelassen werden, da sie den Hauseigentümern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden.

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern und aneinanderggebauten Garagen** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachgestaltungen oder Höhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden, da sie sich nicht in das Ortsbild einfügen würden.

#### **b) Begrünungen und Einfriedungen**

In den Vorgärten des WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub> sind Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsfläche lediglich bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Diese Festsetzung sichert den Vorgartenbereich als Übergang zwischen dem privaten und öffentlichen Bereich. Zur gestalterischen Einbindung künftiger Stellplätze wird für das gesamte Plangebiet eine Eingrünung dieser Flächen vorgegeben.

### **5.4 Erschließung und Verkehr**

Die **verkehrliche Anbindung** der östlichen Teilfläche des Plangebiets ist im Bestand über das vorhandene Straßennetz durch den Nelkenweg gesichert, der im Süden auf die Warendorfer Straße (B 64) führt. Diese hat eine überregionale Erschließungsfunktion mit entsprechend hoher Frequenzierung und hohem Lkw-Anteil und stellt u. a. die Anbindung Richtung A 2 im Osten und Münster im Westen her. Im westlichen Bereich des Plangebiets ist eine öffentliche Verkehrsfläche in Form einer Stichstraße mit Wendeanlage, ausgehend von der Straße Osthoff zur Erschließung

der rückwärtigen Grundstücke vorgesehen. Hierzu haben bereits erste Beratungen mit der Straßenverkehrsbehörde stattgefunden. Die weitere Abstimmung erfolgt im Zuge der Straßenausbauplanung und der Umsetzung. Die interne Erschließung der geplanten Mehrfamilienhäuser um das denkmalgeschützte Hofgebäude wird auf privater Fläche gelöst.

Im Sinne der Verkehrssicherheit und Leichtigkeit der Verkehre werden private **Ein- und Ausfahrten** entlang der B 64 im Bebauungsplan ausgeschlossen. Aufgrund der untergeordneten, schmalen Erschließungssituation im Westen werden zudem Ein- und Ausfahrten zwischen dem Bereich der Mehrfamilienhäuser und den westlichen Teilflächen unterbunden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Hofstelle Osthues-Hövener“ wurde eine **Verkehrsuntersuchung**<sup>4</sup> durchgeführt, die die Verkehrsentwicklung im Hinblick auf die Bestandssituation und die sich verändernden Verkehre im Umfeld des geplanten innerörtlichen Wohnquartiers prüft und bewertet. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die planerisch vorbereitete Nutzung der überplanten Flächen zu einem moderaten Anstieg der motorisierten Verkehre auf den betroffenen Straßenzügen im Umfeld führt. Dieser Anstieg wird als verträglich eingestuft. Im Zuge der Planrealisierung werden gemäß Gutachten in der Spitzenstunde rund 70 Kfz-Fahrten und in 24 Stunden rund 390 Wege durch das Vorhaben ausgelöst. Die Bestimmung des Verkehrsaufkommens erfolgt methodisch in Abhängigkeit der künftig zulässigen Wohneinheiten. Im vorliegenden Planungsfall hat der Gutachter für den zentralen Bereich des Hofgebäudes die konkret geplante Tagespflegeeinrichtung zugrunde gelegt. Somit sind auch Hol- und Bringverkehre, Besucherverkehre und Beschäftigtenverkehre eingeflossen. Trotz der angebotsorientierten Bebauungsplanung wird diese Methodik für angemessen und vertretbar gehalten, da auch bei einer möglichen ausschließlichen Wohnnutzung des denkmalgeschützten Hofgebäudes keine gravierenden Veränderungen der Verkehre zu erwarten wären.

Die Untersuchung zeigt, dass für das betroffene Stadtstraßennetz im Prognose-Planfall weiterhin mindestens befriedigende Kapazitäten zur Verfügung stehen. Die Verkehrsbelastung liegt im Bereich der entsprechend der Netzfunktion zuzuordnenden Schwellenwerte gemäß RASt oder sogar darunter. Die Nutzungsansprüche der verschiedenen Nutzergruppen werden in jedem Fall - insbesondere auch mit Blick auf eine sichere Abwicklung der Verkehre - gewahrt. Einer Entwicklung des Plangebiets steht mit Blick auf die prognostizierten Verkehrsstärken und den damit verbundenen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz aus verkehrlicher Sicht nichts entgegen. Auf die Verkehrsuntersuchung wird ergänzend verwiesen.

Die Gemeinde folgt der Auffassung des Gutachters und hält die vorliegende Planung aus verkehrlicher Sicht unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für vertretbar und angemessen. Weiterer Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

Die Anbindung des Plangebiets an den **öffentlichen Nahverkehr** ist über bestehende Buslinien auf der B 64 sowie den 400 m entfernten Haltepunkt Beelen an der Bahntrasse Münster-Bielefeld gegeben. Die Anbindung Beelens nach Warendorf, Münster, Harsewinkel und Herzebrock-Clarholz ist darüber gewährleistet.

Die **fuß- und radläufige Anbindung** des Plangebiets ist über das bestehende Straßennetz sowie die geplante Stichstraße sichergestellt. Zudem wird zusätzlich ein Fuß- und Radweg zwischen dem Bereich der ehemaligen Hofstelle und der kleinteiligen Bebauung geschaffen. Ein weiterer Fuß- und Radweg wird im Norden des Plangebiets zwischen der Wendeanlage der Planstraße und dem

---

<sup>4</sup> Röver Ingenieurgesellschaft mbH (2019): Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 30 „Hofstelle Osthues-Hövener“ der Gemeinde Beelen, Gütersloh. 20.03.2019.



Friedhof ermöglicht. Dies eröffnet eine kurze fußläufige Anbindung in Richtung Axtbach. Zudem lässt ein Geh- und Fahrrecht für die Gemeinde Beelen ausgehend von dem zentral geplanten Fuß- und Radweg nach Süden auf die Bundesstraße eine weitere fußläufige Anbindung grundsätzlich zu. Im Zuge eines möglichen Ausbaus sind für Teilbereiche entsprechende Maßnahmen zum Schutz der zu erhaltenden Bäume zu ergreifen. Mit Hilfe z. B. von sog. Wurzelbrücken kann der Erhalt der Wurzeln und der Bäume gewährleistet werden.

Der Bebauungsplan enthält im Sinne der Verkehrssicherheit für die Einmündungsbereiche des Nelkenwegs in die B 64 und der neuen Stichstraße in die Straße Osthoff die erforderlichen Sichtfelder. Die **Sichtfelder** an den Einmündungsbereichen der geplanten Fuß- und Radwege in die Straßen werden zur Offenlage im Sinne der Verkehrssicherheit ergänzt. Die Festsetzungen sichern ein dauerhaftes Freihalten der Sichtfelder von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe von 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante planerisch ab.

In der Gesamtschau hält die Gemeinde die vorliegende Planung aus verkehrlicher Sicht unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für vertretbar und angemessen. Es wird derzeit keine unverträgliche Mehrbelastung auf dem umliegenden Straßennetz erwartet. Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde anderweitige oder ergänzende Informationen im Planverfahren mitzuteilen.

## 5.5 Immissionsschutz

Zu beachten sind in der Bauleitplanung unter dem Aspekt Immissionsschutz eventuelle **Vorbelastungen** eines Plangebiets oder eines Bauvorhabens sowie mögliche **Auswirkungen** der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst sowie im weiteren Umfeld.

### Verkehrslärmeinwirkungen

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der stark befahrenen und überregional bedeutsamen Wareндorfer Straße (B 64). Östlich verläuft der Rosenweg/Nelkenweg und im Westen die Straße Osthoff, die beide die Erschließungsfunktion eines Wohnwegs haben. Es ist somit von einer deutlichen Vorbelastung des Geltungsbereichs durch Verkehrslärm auszugehen. Vor diesem Hintergrund wurde im Vorfeld des Planverfahrens ein **schalltechnisches Gutachten**<sup>5</sup> eingeholt, das zur Offenlage aufgrund von veränderten Rahmenbedingungen und eines dann vorliegenden Verkehrsgutachtens aktualisiert und fortgeschrieben wurde. Dieses neue schalltechnische Gutachten aus 2019<sup>6</sup> ersetzt die alten gutachterlichen Ergebnisse vollständig und kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die Berechnung der Verkehrslärmemissionen der Bundesstraße basiert auf den **Verkehrsbelastungszahlen**, die im o. g. Verkehrsgutachten<sup>7</sup> ermittelt wurden. Die innerörtlichen Verkehrsmengen auf der B 64 liegen danach höher als die bisher in Ansatz gebrachten Verkehrsmengen der amtlichen Verkehrszählungen, die jedoch außerhalb der Orte gemessen wurden. Es wird das Prognosejahr 2030 zu Grunde gelegt und dabei der Prognose-Nullfall (ohne Realisierung des Plangebiets) mit dem Prognose-Planfall (mit Realisierung des Plangebiets) verglichen. Danach

<sup>5</sup> AKUS GmbH (2016): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) auf dem Grundstück „Wareндorfer Straße 10“ in Beelen, Bielefeld. 10.06.2016.

<sup>6</sup> AKUS GmbH (2019): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 30 „Hofstelle Osthues-Höveners“ der Gemeinde Beelen, Bielefeld. 04.04.2019.

<sup>7</sup> Röver Ingenieurgesellschaft mbH (2019): Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 30 „Hofstelle Osthues-Höveners“ der Gemeinde Beelen, Gütersloh. 20.03.2019.

weist die B 64 im betroffenen Abschnitt auf Höhe des Plangebiets künftig in Richtung Osten eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von etwa 16.577 bzw. 16.747 Kfz/24 h mit einem Lkw-Anteil von etwa 11 % tags und rund 30 % nachts auf. Richtung Westen zeigt sich eine Belastung von 16.677 bzw. 16.918 Kfz/24 h mit dem gleichen Lkw-Anteil. Der Rosenweg/Nelkenweg hat eine Frequentierung von 659 Kfz/24 h im Prognose-Nullfall, bei Planrealisierung hat das Gutachten eine Belastung von 979 Kfz/24 h ermittelt. Der Lkw-Anteil liegt bei 1-2 %. Die Frequentierung der Straße Osthoff wird mit 166-180 Kfz/24 h bzw. im Prognose-Planfall mit 207 Kfz/24 h benannt. Lkws verkehren hier fast gar nicht. Die dem Schallgutachten zugrunde gelegten Daten werden seitens der Gemeinde als sinnvolle und angemessene Berechnungsgrundlage angesehen, um die dauerhaft zu erwartenden Verkehrslärmbelastungen im Plangebiet realistisch abzuschätzen.

Auf Basis dieser Rahmenbedingungen ermittelt der Schallgutachter für die überbaubaren Flächen des vorliegenden Plangebiets eine **Gesamtbelastung** von bis zu 69 dB(A) am Tag und 65 dB(A) in der Nacht. Dies betrifft die südlichen Baufelder insgesamt und am Tag auch die südlichen Außenwohnbereiche des WA<sub>1</sub>. Für das nördliche Baufeld und somit abgewandt von der Bundesstraße wird eine Belastung von bis zu 53/49 dB(A) tags/nachts errechnet. Im Ergebnis wird deutlich, dass insbesondere entlang der B 64 eine starke Verlärmung bereits im Bestand gegeben ist. Die im Städtebau heranzuziehenden idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden am Tag nur im Nordwesten eingehalten und nachts im gesamten Plangebiet überschritten. Im nördlichen Bereich werden nachts die Orientierungswerte für Mischgebiete, in denen Wohnen allgemein zulässig ist, von 50 dB(A) eingehalten. Im straßenzugewandten Bereich an der Bundesstraße werden auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts überschritten.

Die **DIN 18005** enthält schalltechnische Orientierungswerte. Diese Orientierungswerte werden als **idealtypisch** angesehen: Sofern die Werte der DIN 18005 eingehalten werden können, wird der Lärm als verträglich und das Trennungsgebot des § 50 BImSchG als gewahrt angesehen. Grundsätzlich sind in bestehenden gewachsenen Siedlungsbereichen, wie sie hier und im Umfeld vorherrschen, in denen sowohl Wohn- und Mischnutzungen als auch überregional bedeutsame Verkehrswege bereits vorhanden bzw. wie im vorliegenden Fall seit langer Zeit planungsrechtlich zulässig sind und in denen eine Nachverdichtung erfolgen soll, jedoch weder die Orientierungswerte der DIN 18005 noch die Grenzwerte der 16. BImSchV unmittelbar anwendbar. Das Trennungsgebot des § 50 BImSchG kann aufgrund der realen Verhältnisse vor Ort nicht eingehalten werden.

In der Rechtsprechung sind keine konkreten Grenzwerte benannt, welche die **gesundheitsgefährdende Schwelle** bei Lärmbelastungen eindeutig definieren. Regelmäßig wird jedoch bei Dauerschallpegeln von 70/60 dB(A) tags/nachts von einer Gesundheitsgefährdung ausgegangen. Diese Schwelle wird aufgrund der bestehenden hohen Verkehrsbelastung im Nahbereich der B 64 nachts überschritten. Um in dieser stark vorbelasteten Situation gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, auch im Rahmen von WA- und MI-typischen Lärmwerten, gewährleisten zu können, sind Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan zu treffen.

Aufgrund der innerörtlichen Lage werden **aktive Schallschutzmaßnahmen** wie z. B. Lärmschutzwände, -wälle entlang der B 64 in der Ortskernlage als städtebaulich unverträglich eingestuft. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Ergebnis in der stark vorbelasteten Situation Vorkehrungen an den Gebäuden selbst zu treffen. Zur planerischen Konfliktbewältigung werden somit **passive Schallschutzmaßnahmen** in Form von **Lärmpegelbereichen nach DIN 4109** (Schallschutz im Hochbau) im Bebauungsplan festgesetzt. Innerhalb des Schallgutach-

tens werden auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel in der Nacht Lärmpegelbereiche für die unterschiedlichen Geschosse ermittelt. Im Zuge der vorliegenden Planung werden die für das am stärksten belastete zweite Obergeschoss ermittelten Lärmpegelbereiche zur Wahrung eines bestmöglichen Schutzes der Bewohner im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“ der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen zugrunde gelegt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebäudes können so gewährleistet werden. Ein entsprechender Nachweis im Genehmigungsverfahren ist zu erbringen. Die DIN 4109 kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

**Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer** können in der stark vorbelasteten Situation zu einer ausreichenden Belüftung der schutzwürdigen Räume beitragen. Die Einrichtung derartiger Lüftungseinrichtungen wird daher im Bebauungsplan für die zur B 64 ausgerichteten Gebäude textlich vorgegeben. Neben den allgemeinen schalltechnischen Erwägungen sprechen auch Belange der Wohnraumhygiene (ausreichender Luftaustausch insbesondere i. V. m. energetischen Aspekten und Anforderungen) für die Anbringung derartiger Lüftungsanlagen. Eine **Ausnahmeregelung** gewährleistet eine angemessene Flexibilität in der Umsetzung. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis durch einen anerkannten Sachverständigen zu erbringen, dass geringere Maßnahmen als die nach DIN 4109 definierten Maßnahmen ausreichen.

Wie oben dargelegt, weist das Plangebiet insbesondere im Süden bereits im Bestand eine starke Lärmvorbelastung auf. Außenwohnbereiche (Terrassen/Balkone) sind daher nur an den jeweils lärmabgewandten Gebäudeseiten zulässig. Soweit durch schallabschirmende Baukörper und/oder andere abschirmende Hindernisse wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, kann als **Ausnahme** auf schalltechnischen Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke auch eine Platzierung von Terrassen und Balkonen an den anderen Gebäudeseiten zugelassen werden. Die Festsetzung gewährleistet einen angemessenen Schutz von Freisitzen gegenüber dem Verkehrslärm und lässt eine vertretbare Flexibilität für die bauliche Ausgestaltung zu.

Die Bebauung und Nutzung in der Gemengelage aus Wohnen und teilweise Gewerbe an einer innerörtlichen Hauptverbindungsstraße sind bereits heute vorhanden. Die Lärmbelastung erreicht im direkten Umfeld der Warendorfer Straße insbesondere nachts ein gesundheitsgefährdendes Niveau. Gerade in innerörtlichen Lagen ist im Laufe einer jahrzehntelangen Entwicklung vielerorts eine Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen, so auch ein Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und Verkehr, entstanden. Wesentliches Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung eines brach gefallenen innerörtlichen, historisch geprägten Standorts und die Eröffnung verträglicher Nachverdichtungsmöglichkeiten im gewachsenen Siedlungsgefüge. Aufgrund der bereits seit vielen Jahren bestehenden Bebauung im Plangebiet sowie im Umfeld löst der vorliegende Bebauungsplan den bestehenden Verkehrslärmkonflikt nicht aus, er bereitet keine über das heute nach § 34 BauGB voraussichtlich zulässige Maß heranrückende Wohnbebauung vor.

Der Bebauungsplan hat jedoch angemessen auf die Rahmenbedingungen zu reagieren. Die Lärmbelastung ist in die Abwägungsentscheidung einzustellen. Diesbezüglich wird auf das richtungsweisende Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 22.03.2007 (4 CN 2.06) verwiesen. In dem dort entschiedenen Fall rückt ein Wohngebiet an eine bestehende Verkehrsstraße heran. Für dieses neu geplante Wohngebiet an bestehenden Verkehrswegen wird klargestellt, dass sogar eine weitgehende Verweisung von künftigen Bewohnern eines gänzlich neuen Wohngebiets auf Maßnahmen des passiven Schallschutzes und der „architektonischen Selbsthilfe“ an den Rändern zu bestehenden Verkehrswegen abwägungsfehlerfrei möglich sein kann. Voraussetzung ist das

Vorliegen gewichtiger städtebaulicher Gründe. Entsprechende Gründe liegen wie dargelegt in der Bestandssituation vor.

Im Rahmen der **Gesamtabwägung** werden angesichts der angestrebten städtebaulichen Ziele und Rahmenbedingungen die getroffenen Maßnahmen zum Umgang mit der vom Verkehrslärm stark vorbelasteten Situation als angemessen bewertet. Die Belastung durch den Straßenverkehrslärm ist bereits heute gegeben. Durch den Bebauungsplan wird im Vergleich zur direkt angrenzenden Bebauung keine ggf. näher an die Straße heranrückende Bebauung vorbereitet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können im Ergebnis planerisch sicher vorbereitet werden. Städtebauliche Gründe wie die landesplanerisch geforderte Nachverdichtung und Innenentwicklung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden im vorliegenden Planungsfall höher gewichtet als die Option des Verzichts auf eine potenzielle Neubebauung überwiegend zu Wohnzwecken in der Ortskernlage. Im Ergebnis hält die Gemeinde die Überplanung dieser durch Verkehrslärm teils stark vorbelasteten Flächen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für angemessen und vertretbar.

### **Verkehrslärmauswirkungen**

Gemäß den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung löst die Umsetzung der vorliegenden Planung für die betroffenen Straßenzüge im Umfeld einen moderaten Anstieg der Verkehre aus. Sie werden seitens des Gutachters, wie oben dargelegt, als verträglich eingestuft. Der planinduzierte Verkehr ruft nach den Ergebnissen des Schallgutachtens an den außerhalb des Plangebiets gelegenen Wohnhäusern eine nicht relevante Veränderung der Geräusch-Immissionen hervor. Im Vergleich zum Prognose-Nullfall werden bis zu  $\leq 0,5$  dB(A) (zweites Obergeschoss, nachts) ermittelt.

Die ermittelte Zusatzbelastung liegt insgesamt unterhalb der menschlichen Hörbarkeitsschwelle von 2-3 dB(A). Aufgrund der bereits vorhandenen hohen Vorbelastung durch Verkehrslärm und der teilweise in den angrenzenden geltenden Bebauungsplänen festgesetzten schalltechnischen Maßnahmen wird die geringfügige schalltechnische Erhöhung in dieser innerörtlichen Lage in den ausgewiesenen Wohn- und Mischgebieten für zumutbar und vertretbar gehalten. Zudem dient die vorliegende Planung der städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung im gewachsenen Siedlungsgefüge. Zusätzlicher Handlungsbedarf wird im Ergebnis nicht gesehen.

### **Gewerbelärmeinwirkungen**

Auf das Plangebiet wirken die gewerblichen Geräusch-Immissionen der beiden an der Bundesstraße südwestlich und südöstlich des Plangebiets gelegenen **Tankstellen und der Kfz-Werkstatt** ein. Die Tankstellen sind in den jeweilig geltenden Bebauungsplänen als Misch- bzw. Dorfgebiet überplant (Bebauungspläne „Ortsmitte Nord“ und „Vennort 1“). Auf Bebauungsplanebene ist in der Abwägung zu ermitteln, ob im Plangebiet trotz der von dem angrenzenden Gewerbe ausgehenden Emissionen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Der Gutachter kommt für den betrachteten Beurteilungszeitraum am Tag unter Berücksichtigung einer 2,5 m hohen und 37 m langen Lärmschutzwand nördlich des Tankstellengrundstücks zu folgenden **Ergebnissen** für die festgesetzten überbaubaren Flächen im Plangebiet: In der Ebene des Erdgeschosses sind Pegel von  $\leq 55$  dB(A) zu verzeichnen. Der relevante Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) wird somit eingehalten. Im ersten und zweiten Obergeschoss wird der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete überwiegend eingehalten und nur in den Baufeldern unmittelbar nördlich und östlich der Tankstelle teilweise über-

schritten. Auf diesen höher belasteten Flächen herrscht eine mischgebietstypische Belastung vor (Pegel zwischen 55 und 60 dB(A)). Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete (60 dB(A)) wird hier sicher eingehalten. Auch die Außenwohnbereiche des WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> im Nahbereich der südwestlich gelegenen Tankstelle weisen teilweise eine mischgebietstypische Belastung auf. In Mischgebieten ist Wohnen gemäß BauNVO allgemein zulässig, so dass von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen auszugehen ist. Die bestehende Belastung wird in dieser zentralen Ortskernlage im gewachsenen Siedlungsgefüge für verträglich gehalten.

Im Sinne der Klarstellung werden die geplanten Wohngrundstücke, auf denen in den Obergeschossen durch eine Orientierungswert- und Immissionsrichtwertüberschreitung Belästigungen durch Gewerbelärm entstehen können, gemäß § 9(5) Nr. 1 BauGB **im Bebauungsplan gekennzeichnet**. Auch die betroffenen Außenwohnbereiche auf Erdgeschossenebene werden entsprechend gekennzeichnet. Die künftigen Anwohner werden somit vorsorglich informiert, dass hier mit mischgebietstypischen Gewerbelärmeinwirkungen zu rechnen ist.

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 rücken Allgemeine Wohngebiete näher an die vorhandenen Gewerbenutzungen heran als bisher. Nach geltendem Planungsrecht beginnen diese erst im Norden entlang des Nelkenwegs. Die überplanten Flächen der ehemaligen Hofstelle sind im Rahmen von § 34 BauGB voraussichtlich eher als faktisches Mischgebiet einzuordnen. Das Schallgutachten hat dargelegt, dass im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet eine mischgebietstypische Belastung besteht und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorherrschen. Somit ändert sich die schalltechnische **Situation für die angrenzenden Gewerbebetriebe** nicht, denn Mischgebietswerte sind im Umfeld bereits heute einzuhalten. Mit der im Bebauungsplan Nr. 30 vorgenommenen Kennzeichnung der mischgebietstypischen Geräuschbelastung der betroffenen Grundstücke werden auch die Belange der gewerblichen Nutzungen angemessen berücksichtigt. Eine Einschränkung der vorhandenen Betriebe und ihrer Betriebsabläufe ist im Ergebnis nicht zu erwarten.

Im Vorfeld wurde im Rahmen der Abwägung geprüft, welche schalltechnischen Wirkungen eine höhere **Lärmschutzwand** sowie eine Verlängerung der Wand im Nahbereich der südwestlich gelegenen Tankstelle hätte. Hierzu wurde eine schalltechnische Stellungnahme eingeholt, auf die verwiesen wird.<sup>8</sup> Ergänzend zu den oben dargelegten Ergebnissen hat die Untersuchung aus 2018 gezeigt, dass zur Einhaltung des Immissionsrichtwerts für Allgemeine Wohngebiete im gesamten Obergeschoss des **WA<sub>2</sub>** die Lärmschutzwand eine Höhe von 4,6 m aufweisen müsste. Alternativ zur Erhöhung der vorgesehenen 2,5 m hohen Lärmschutzwand könnte gemäß Gutachten im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe auf Anordnung von Fenstern an der höher als WA-typisch belasteten südlichen Fassadenseite des Obergeschosses im WA<sub>2</sub> verzichtet werden. Aufgrund der zentralen Lage hält die Gemeinde die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m für verträglich. Die Höhe von 2,5 m überschreitet dabei die Höhe einer typischen Garteneinfriedung um lediglich 0,5 m. Somit ist keine übermäßige Verschattung des Gartens durch die Lärmschutzwand zu erwarten. Eine Lärmschutzwand mit 4,6 m hingegen würde zu einer deutlichen Verschattung des Gartenbereichs und voraussichtlich der Erdgeschossenebene führen. Mit der vorliegend vorgesehenen Lärmschutzwand von 2,5 m im Norden der Tankstelle werden insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im WA<sub>2</sub> erreicht, so dass auf die Erhöhung der Lärmschutzwand zugunsten der Belichtung der angrenzenden Grundstücke verzichtet wird.

---

<sup>8</sup> AKUS GmbH (2018): Schalltechnische Stellungnahme zur Dimensionierung einer Lärmschutzwand nördlich der Tankstelle an der „Warendorfer Straße 12“ im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 30 „Hofstelle Osthues-Hövener“ der Gemeinde Beelen, Bielefeld. 25.09.2018.

Eine aufschiebend bedingte Festsetzung sichert die Herstellung der Lärmschutzwand vor der Aufnahme der Wohnnutzung im  $WA_2$  planerisch ab. Zudem löst die 2,5 m hohe Wand entlang der Grundstücksgrenze Abstandsflächen aus. Zur Gewährleistung der schalltechnisch relevanten Umsetzung der Wand setzt der Bebauungsplan hierfür eine vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsfläche fest. Die Lärmschutzwand wird durch die Gemeinde Beelen errichtet und mit einer grundbuchrechtlichen Sicherung an die zukünftigen Eigentümer der angrenzenden Grundstücke im Norden übergeben. Wartungs- und Pflegearbeiten sind ggf. teilweise über das südliche Tankstellengrundstück durchzuführen. Hier ist den künftigen Anliegern ein entsprechendes Betretungsrecht einzuräumen. Somit ist die dauerhafte Erhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

Zur Einhaltung des Immissionsrichtwerts für Allgemeine Wohngebiete im ersten und zweiten Obergeschoss des gesamten südlichen Baufelds im  $WA_1$  wäre gemäß den Berechnungen des Gutachters eine 4,6 m hohe Lärmschutzwand erforderlich. Ohne Lärmschutzwand besteht hier teilweise eine mischgebietstypische Belastung, so dass im Ergebnis auch in diesen Geschossen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind. Diese schalltechnische Situation wird in dieser zentralen Ortskernlage mit den bestehenden Nachbarschaften als verträglich erachtet. Im Ergebnis wird aus den genannten Gründen östlich der Tankstelle auf die Errichtung einer Lärmschutzwand verzichtet. Zudem sind aufgrund der Verkehrslärmbelastung in diesem Bereich bereits passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen (s. o.), wodurch auch ein zusätzlicher Schutz vor Gewerbelärm entsteht. Ergänzend wird auf die schalltechnische Untersuchung sowie Stellungnahme verwiesen.

Die Gemeinde hat sowohl das Verkehrsgutachten als auch das Schallgutachten geprüft und hält diese für nachvollziehbar und plausibel und folgt der Auffassung der Gutachter. Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander erachtet die Gemeinde die vorliegende Planung aus schalltechnischer Sicht im Ergebnis als vertretbar und angemessen. Sie geht davon aus, die Schallschutzbelange im Rahmen der Planaufstellung im Ergebnis angemessen zu berücksichtigen. Weiterer Untersuchungsbedarf wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen.

### **Sonstige Immissionen**

Über die Belastung mit Schall hinaus besteht im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 30 für Bewohner und sonstige Nutzer des Plangebiets insbesondere entlang der B 64 im Ortskern eine **verkehrsbedingte Belastung mit Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) sowie Feinstaub**. Diese wird ausgelöst durch den hohen Anteil an Durchgangsverkehr. Der vorliegende Bebauungsplan verstärkt diese Situation nicht. Eine wirksame Entlastung kann langfristig erst durch die Errichtung der Ortsumfahrung B 64n erfolgen. In der Prognose wird in diesem Fall von einer Abnahme der Luftschadstoffbelastung ausgegangen.

Die erzeugten **Lichtimmissionen** werden in dieser Ortskernlage als ortsüblich und im Rahmen der konkreten Planung als zumutbar angesehen. Ein näherer Untersuchungsbedarf ist nicht erkennbar.

**Landwirtschaftliche Immissionen** sind im vorliegenden Plangebiet aufgrund der zentralen Ortskernlage nicht relevant.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde andere oder weitergehende Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

## 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebiets sowie die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgen durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen im Siedlungsbereich, ergänzende Maßnahmen für die Neubauten sind durchzuführen. Der Abwasserbetrieb TEO AÖR hat der Gemeinde im Zuge des Planverfahrens mitgeteilt, dass die Entwässerung des aktuellen Bestands gesichert ist, die Kapazität der **Regenwasserkanalisation** für die geplante Neubebauung aber nicht mehr ausreicht, so dass die Entwässerung des geplanten Wohnquartiers aktuell nicht gesichert ist.

Vor dem Hintergrund der Gewährleistung einer gesicherten Erschließung sowie der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans hat der Abwasserbetrieb eine **hydraulische Untersuchung** in Auftrag gegeben. Diese hat u. a. gezeigt, dass ein Teilstück der Regenwasserkanalisation im Nelkenweg vergrößert werden muss, um eine ausreichende Leistungsfähigkeit für die geplante Neubebauung sicherzustellen. Diese Vergrößerung wird der Abwasserbetrieb im Zuge der Planumsetzung durchführen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans zu gewährleisten.

Zudem hat der Abwasserbetrieb mitgeteilt, dass das im Plangebiet anfallende Regenwasser nach Norden in ein bestehendes Regenrückhaltebecken bzw. in den nördlich des Siedlungsbereichs verlaufenden Axtbach geleitet wird. Das Schmutzwasser hingegen wird Richtung Süden über den Nelkenweg in die Warendorfer Straße (B 64) eingeleitet. Zur Sicherstellung der Entwässerung des Plangebiets ist eine Verbindung der in der Straße Osthoff und dem Nelkenweg vorhandenen Trennkanalisation erforderlich. Ausgehend von der neu geplanten Wendeanlage im Norden des Plangebiets werden im Zuge der Umsetzung eine Schmutzwasser- und eine Regenwasserleitung durch das Wohngebiet in den Nelkenweg verlegt. In Abstimmung mit dem Abwasserbetrieb ist zur dauerhaften Sicherung der Wartung der Leitungstrassen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 6,0 m erforderlich. Dieser Bereich ist von baulichen Anlagen und tief wurzelnden Pflanzen freizuhalten. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zur Offenlage in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem erfolgt bei Planrealisierung eine Sicherung per Grunddienstbarkeit im Grundbuch. Die Freihaltung der Leitungstrassen erfordert eine Verschiebung des nördlichen Baufensters nach Süden und die Entfernung eines Baufelds, das an der Wendeanlage für Nebengebäude vorgesehen war. Der Bebauungsplan wird zur Offenlage entsprechend angepasst.

Mit diesen Maßnahmen ist nach Einschätzung des Abwasserbetriebs die hydraulische Leistungsfähigkeit des betroffenen Kanalnetzes und somit die Entwässerung des Plangebiets sichergestellt. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans ist im Ergebnis gewährleistet. Darüber hinaus wird kein weiterer Handlungsbedarf auf Bebauungsplanebene gesehen. Die konkrete **Entwässerungsplanung** wird in Abstimmung mit den Fachbehörden im Zuge der Umsetzung weiter ausgearbeitet und abschließend auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene geklärt.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen. Die DGVW-Regelwerke sind dabei insgesamt zu beachten. Die Wasserversorgung Beckum GmbH hat im Zuge des Planverfahrens mitgeteilt, dass Trinkwasser zu Löschzwecken über bestehende Hydranten im Umkreis von 300 m entnommen werden kann und bis zu 96 m<sup>3</sup>/h im Ortsnetz als Menge für den Grundschutz an einem Tag mit mittlerem Verbrauch erzielbar sind. Zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung ist eine Verbindung von der neuen Stichstraße durch das Wohngebiet in den östlich verlaufenden Nelkenweg erforderlich. Nach ergänzender Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen wird zur Offenlage ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Norden des Plangebiets in den Bebauungsplan aufgenommen, um in diesem Bereich künftig neue Leitungen (Trinkwasser, Schmutzwasser, Regenwasser) zu verlegen. Das Leitungsrecht sichert die dauerhafte Wartungsoption planerisch ab, ergänzend wird im Zuge der Umsetzung eine Grunddienstbarkeit ins Grundbuch eingetragen.

Dieser 6,0 m breite Streifen ist von baulichen Anlagen und tief wurzelnden Pflanzen freizuhalten. Die hydraulische Prüfung hinsichtlich der Anforderungen des Brandschutzes ist im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu klären.

Die Organisation der **Müllabfuhr** ist für den baulichen Bestand seit einigen Jahren geregelt. Die neue innere Erschließung und die Anbindung der westlichen Flächen an die Straße Osthoff sind im Zuge des Planverfahrens mit dem örtlichen Entsorgungsunternehmen abzustimmen. Die Wendeanlage ermöglicht die Befahrbarkeit durch ein dreiachsiges Müllfahrzeug.

Die Westnetz GmbH hat im Planverfahren auf ihren Leitungsbestand im Plangebiet sowie im direkten Umfeld hingewiesen. Im Osten der überplanten Flächen verlaufen **Strom- und Gasleitungen** durch das Plangebiet (Flurstück 239). Zur Sicherung der dauerhaften Wartung wird hier zur Offenlage ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den Versorgungsträger in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus sind folgende Hinweise im Rahmen der Umsetzung zu beachten:

*Innerhalb bzw. am Rand des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans befinden sich 1 kV-, Straßenbeleuchtungskabel und Gasleitungen der Westnetz GmbH. Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.*

Technische Planungen werden parallel zum Aufstellungsverfahren und/oder im Anschluss eingeleitet. Dabei geht die Gemeinde davon aus, dass insgesamt eine Versorgung mit **unterirdischen Leitungen/Medien** erfolgt. Eine oberirdische Verlegung z. B. von Telekommunikationsanlagen ist städtebaulich nicht vertretbar. Die Straßenraumwirkung eventueller oberirdischer Leitungen in einem neuen innerörtlichen Wohnquartier entspricht nicht dem Stand der Technik bzw. heutigen Anforderungen an das Wohnumfeld und den Siedlungsraum. Daher enthält der Bebauungsplan i. W. klarstellend eine Festsetzung, dass Versorgungsleitungen zwingend unterirdisch zu verlegen sind. Um eine wirtschaftliche Erschließung zu sichern ist bei der Umsetzung eine angemessene Koordinierung der verschiedenen Ver- und Entsorgungsträger erforderlich. Diese sind daher frühzeitig über die geplanten Erschließungsmaßnahmen zu informieren.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde darüber hinaus andere oder weitergehende Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

## 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Im Süden des Plangebiets entlang der B 64 befindet sich eine Grünfläche mit mehreren markanten Bäumen. Diese alten Hofeichen sind prägend für den zentralen Bereich der Gemeinde Beelen. Zudem dient der Bereich als Puffer zwischen der geplanten Wohnbebauung um die Hofstelle und der stark befahrenen B 64. Aufgrund der prägenden Wirkung wird die Grünfläche als **öffentliche Grünfläche** erhalten und mit der Zweckbestimmung Grün im Ortskern festgesetzt. Zudem wird der überwiegende Teil der Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Im Bereich des zentral zwischen WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> geplanten Geh- und Fahrrechts für die Gemeinde Beelen sind im Zuge eines möglichen Ausbaus entsprechende Maßnahmen zum Schutz der zu erhaltenden Bäume zu ergreifen. Mit Hilfe z. B. von sog. Wurzelbrücken kann der Erhalt der Wurzeln und der Bäume gewährleistet werden, so dass die Umsetzung der Festsetzungen möglich ist.

Im Norden des Plangebiets im Bereich der Wendeanlage der neu geplanten Erschließung wird zudem eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Verkehrsgrün** festgesetzt. Durch die Festset-



zung wird ein gewisser Abstand zwischen der geplanten Wendeanlage und dem bestehenden Wohngrundstück im Norden gewahrt.

Eine Beeinträchtigung des nördlich des Plangebiets entlang fließenden, mehrfach geschützten **Axtbachs** mit seinen umliegenden Uferbereichen wird durch die vorliegende Planung nicht gesehen. Der Bebauungsplan lässt kein näheres Heranrücken an den Bach zu. Weitere Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Daher wird nach derzeitigem Kenntnisstand kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.

## 6. Umweltrelevante Auswirkungen

### 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen sowie keine Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten sind, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i. V. m. § 13(3) BauGB kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden. Insgesamt wird erwartet, dass die Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und vertretbar sind.

### 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des BauGB in Verbindung mit dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die Versiegelung und damit lokal den Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Das vorliegende Plangebiet liegt jedoch inmitten des Orts und ist bereits seit vielen Jahren größtenteils bebaut. Die Entscheidung über die Inanspruchnahme der Böden ist vor langer Zeit getroffen worden, Bodeneingriffe sind bereits erfolgt. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen als schützenswert eingestuften **Böden inzwischen überprägt** worden sind.

Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Durch die vorliegende Planung wird eine prägende **Fläche im Ortskern Beelens mobilisiert und neu geordnet**. Eine städtebaulich angemessene Nachverdichtung sowie Nachnutzungen werden planerisch vorbereitet. Ein maßgeblicher zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden wird dadurch nicht verursacht. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von z. B. landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich erfolgt nicht und wird aufgrund der Nachverdichtung im Siedlungsgefüge eher gemindert. Die Bauleitplanung trägt somit auch der Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

Die im Plangebiet anstehenden **Plaggeneschböden** sind aufgrund ihrer Archivfunktion (Kulturge-schichte) von prägender historischer Agrarnutzung als landesweit rechtlich zu schützende Böden eingestuft worden (siehe Kapitel 3.5). Das besondere Gewicht des Bodenschutzes ist neben dem allgemeinen Bodenverlust durch die Versiegelung in der Abwägung zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist ein Verlust von kulturhistorisch wertvollen Böden nicht ausgleichbar. Plaggeneschböden sind in der Region sehr weit verbreitet, so dass Siedlungsentwicklungen hier häufig einen unvermeidbaren Zielkonflikt mit den Belangen des besonderen Bodenschutzes auslösen. Im vorliegenden Fall erstrecken sich die schutzwürdigen Bereiche über große Teile des Siedlungsbereichs des Gemeindegebiets und darüber hinaus. Die schutzwürdigen Böden sind im Bereich der Ortslagen somit bereits seit vielen Jahrzehnten durch Bebauung und Verkehrswege überbaut und überformt worden. Aufgrund der seit vielen Jahren bestehenden Bebauung und Nutzungen im Plangebiet sowie im Umfeld ist davon auszugehen, dass die vorhandenen schutzwürdigen Böden nur noch bedingt ihre Archivfunktion wahrnehmen können. Darüber hinaus erstrecken sich im gesamten Gemeindegebiet weitere großflächige Bereiche mit schutzwürdigen Plaggeneschböden, die aufgrund ihrer Lage im Außenbereich und den hier zu beachtenden Freiraumfunktionen u. a. zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung als Ziele der Raumordnung langfristig erhalten werden können. Somit sollen die Belange des Bodenschutzes im Ergebnis in der Abwägung insbesondere gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebiets als Maßnahme der Innenentwicklung sprechen, zurückgestellt werden. Angesichts der insbesondere in Kapitel 3 und 4 genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Inanspruchnahme der Böden für sinnvoll und daher für vertretbar gehalten.

### 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Bei der Prüfung kann die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW<sup>9</sup> zugrunde gelegt werden.

Das **Plangebiet** ist i. W. geprägt von der alten Hofstelle mit Haupt- und Nebengebäuden sowie umliegenden Freiflächen. Das denkmalgeschützte Hofgebäude liegt rückwärtig, vorgelagert sind eine Remise und eine Scheune. Dazwischen befindet sich eine versiegelte Hoffläche, während im nördlichen Bereich ein großer Garten mit vereinzelt Bäumen und Sträuchern angelegt ist. Im Süden und Südwesten des Plangebiets stocken entlang der Bundesstraße alte Hofeichen. Darunter befinden sich Rasenflächen. Am Nelkenweg wurde im Zuge der ehemaligen gewerblichen Nutzung eine geschotterte Ausstellungsfläche angelegt.

Im Rahmen der Planrealisierung sollen die Remise und Scheune abgerissen und kleinere Gehölze im rückwärtigen Bereich entfernt werden. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote kann somit nicht vollständig ausgeschlossen werden, da die Gebäude sowie ein Teil der Bäume potenzielle Quartiere für Fledermäuse und Brutplätze für Vögel darstellen. Vor diesem Hintergrund wurde

---

<sup>9</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

vor Einleitung des Planverfahrens eine **gutachterliche artenschutzrechtliche Vorprüfung**<sup>10</sup> eingeholt.

Im Rahmen einer Überprüfung der Gebäude, einer abendlichen Ausflugskontrolle und einer Dokumentation des Gehölzbestands im Sommer 2016 wurde die überplante Fläche hinsichtlich ihrer Eignung als Lebensraum für streng geschützte Vogel- und Fledermausarten bewertet. Die Gebäude wurden begangen und die Fassaden auf mögliche Nischen und Spalten kontrolliert. Die Bäume wurden vom Boden aus auf Höhlenquartiere für Fledermäuse abgesucht. Im Ergebnis hat der Gutachter festgestellt, dass die abzubrechenden Gebäude (Remise) aus artenschutzrechtlicher Sicht teilweise nur eine untergeordnete Bedeutung besitzen. Die ehemalige Scheune und die Bäume weisen jedoch ein Potenzial für unterschiedliche planungsrelevante Arten auf. Die vorhandenen Baumhöhlen könnten als Fledermausquartiere genutzt werden und ggf. Potenzial für den Waldkauz besitzen. Die ehemalige Scheune wird von verschiedenen Fledermausarten zur Jagd genutzt, ein größeres Quartier oder eine Wochenstube konnten ausgeschlossen werden.

Der Gutachter führt **Maßnahmen** zur Beachtung im Rahmen des Gebäudeabbrisses auf: Zum einen sind die Abbrucharbeiten außerhalb der Aktivitätszeiten von Fledermäusen im Herbst (September bis zum ersten Frost) oder im April durchzuführen. Zum anderen sind die für den Abbruch vorgesehenen Gebäude zeitnah vor dem Abbruch durch eine fachkundige Person auf einen aktuellen Besatz an Fledermäusen zu untersuchen. Sollte ein Besatz festgestellt werden, muss mit dem Abbruch bis zum Verlassen durch die Tiere gewartet werden. Zudem sind bei einem Fledermausbesatz oder bei eindeutigen Hinweisen auf einen ehemaligen Besatz als Ersatzmaßnahmen künstliche Fledermausquartiere an geeigneten Standorten innerhalb des Untersuchungsgebiets zu montieren. Die konkrete Umsetzung erfolgt durch eine fachkundige Person. Darüber hinaus sind die Baufeldräumung und Abbrucharbeiten aus Gründen des Vogelschutzes in dem Zeitraum vom 1. August bis 14. März durchzuführen. Eine mögliche Entfernung von Gehölzen muss im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Nach Auffassung des Gutachters sind die **artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG nicht berührt**, wenn diese Maßnahmen im Zuge der Umsetzung entsprechend beachtet werden. Die Gemeinde schließt sich diesen Ergebnissen der Untersuchung an. Daher werden die Maßnahmen zur Information und Beachtung im Rahmen der Planrealisierung als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und können letztlich auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene verbindlich geregelt werden. Ergänzend wird auf die Artenschutzrechtliche Begutachtung und die Protokolle verwiesen. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen bei Aufnahme der Vermeidungsmaßnahmen keine Bedenken aus naturschutzrechtlicher Sicht.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde darüber hinaus andere oder weitergehende Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

#### 6.4 Eingriffsregelung

Durch einen Bebauungsplan bzw. eine Planänderung etc. können Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, die gemäß BauGB grundsätzlich auszugleichen sind. Zu prüfen ist, ob zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden und ob der Planung unter Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege einerseits sowie der gemeindlichen Planungsziele andererseits Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt werden soll. Die Nachnutzung einer be-

<sup>10</sup> Büro Stelzig (2016): Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum geplanten Abbruch von drei Gebäuden (Lager, Scheune, Remise) in der Warendorfer Straße 10, 48361 Beelen, Soest. 23.08.2016.

reits überwiegend bebauten/versiegelten Fläche im Siedlungszusammenhang ist städtebaulich sinnvoll und mit den Belangen von Natur und Landschaft vereinbar. Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur- und Landschaft gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Ausgleich ist hier daher nicht erforderlich.

## 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Plangebiet umfasst eine zentrale Fläche im nördlichen Teil des Beelener Ortskerns und ist seit vielen Jahren bebaut. Es ist allseits vom gewachsenen Siedlungsgefüge umgeben und wird von der Verkehrsachse der stark befahrenen B 64 geprägt. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung im Geltungsbereich oder im Umfeld liegen nicht vor. Die Gemeinde Beelen verfügt bisher über **kein gesamtgemeindliches Klimaschutzkonzept**, in dem z. B. auch Ziele für die Stadtplanung und -entwicklung verankert wären. Somit können im vorliegenden Planverfahren keine konkreten kommunalen Zielsetzungen berücksichtigt werden. Gleichwohl sollen Bauleitpläne den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) grundsätzlich fördern. Seit der sogenannten Klimaschutznovelle (2011) wird dieser Belang im BauGB besonders betont, ohne dass damit eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander einhergeht.

Mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde das Ziel, die im zentralen Bereich gelegene Hofstelle Osthues-Hövener sowie die angrenzenden untergenutzten Freiflächen städtebaulich verträglich nachzunutzen und weiterzuentwickeln sowie Maßnahmen der Nachverdichtung und Innenentwicklung umzusetzen. Die Planung dient somit der Innenentwicklung im Siedlungszusammenhang, es werden keine neuen Baumöglichkeiten mit Wirkung in den freien Landschaftsraum geschaffen. Maßgebliche Auswirkungen auf die bestehenden klimatischen Bedingungen im Plangebiet sind aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Strukturen nicht zu erwarten.

Im südlichen Bereich des Plangebiets entlang der B 64 werden die markanten Hofeichen überwiegend zum Erhalt festgesetzt. Der Erhalt der Bäume trägt dabei sowohl zu **Anpassung an den Klimawandel** als auch zur Gliederung des Plangebiets bei.

Vor dem Hintergrund der vorgesehenen maßvollen baulichen Entwicklung wird im Ergebnis von speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt. Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde ergänzende oder anderweitige Informationen mitzuteilen.

## 7. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden nach heutigem Kenntnisstand nicht notwendig.

## 8. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Fläche in m <sup>2</sup> *
<b>Allgemeines Wohngebiet, davon:</b>	<b>8.810</b>
WA1	6.470
WA2	920
WA3	1.420
<b>Öffentliche Verkehrsfläche, davon:</b>	<b>970</b>
Straßenverkehrsfläche	890
Fuß- und Radweg	80
<b>Öffentliche Grünfläche, davon:</b>	<b>880</b>
Zweckbestimmung Verkehrsgrün	20
Zweckbestimmung Grün im Ortskern	860
<b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b>	<b>10.660</b>

\* Ermittelt auf Basis der Plankarte Bebauungsplan 1:500, Werte gerundet

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

### a) Verfahrensablauf

Der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 30 „Ortsmitte-Nord II“ ist bereits am 19.06.2008 durch den Gemeinderat gefasst worden. Im Bau- und Planungsausschuss am 19.05.2011 wurde dann eine Konkretisierung des damaligen Aufstellungsbeschlusses beraten und am 31.05.2011 durch den Rat beschlossen (SV-48/2011).

Im Jahr 2016 hat die Gemeinde das Plangebiet dann erworben. Nach vorangegangener Beratung im Bau- und Planungsausschuss am 08.09.2016 wurde durch den Gemeinderat am 22.09.2016 der Aufstellungsbeschluss für den nunmehr umbenannten Bebauungsplan Nr. 30 „Hofstelle Osthues-Hövener“ gefasst (SV-69/2016).

Aufgrund einer weiteren Konkretisierung der Vorhabenplanungen für das Plangebiet wurde nach vorangegangener Beratung im Bau- und Planungsausschuss am 11.10.2018 durch den Gemeinderat am 08.11.2018 (SV-76/2018) eine Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses beschlossen. In diesem Rahmen wurde über den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 30 beraten und die Verwaltung beauftragt, auf dieser Basis die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3(1), 4(1) BauGB durchzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Hofstelle Osthues-Hövener“ ist gemäß § 13a i. V. m. § 3(1) BauGB vom 21.11.2018 bis einschließlich 21.12.2018 im Fachbereich Bauen und Wohnen der Gemeinde Beelen öffentlich ausgelegt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarkommunen wurden mit Schreiben vom 16.11.2018 gemäß §§ 2(2), 4(1) BauGB um Stellungnahme innerhalb des Auslegungszeitraums gebeten.

**b) Planentscheidung**

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Hofstelle Osthues-Hövener“ regelt die städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des seit vielen Jahren bebauten innerörtlichen Standorts. Wesentliches Planungsziel ist die Wiedernutzbarmachung und Mobilisierung des i. W. brach gefallenen, zuletzt gewerblich genutzten Grundstücks der ehemaligen Hofstelle zum Zweck einer verträglichen Folgenutzung. Die teilweise Umnutzung des baulich vorgeprägten Standorts dient dem Erhalt des zum Teil denkmalgeschützten Hofgebäudes sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, es erfolgt keine Entwicklung in den freien Landschaftsraum. Zudem trägt die geplante Unterbringung einer sozialen Einrichtung (Tagespflege) dem demographischen Wandel Rechnung. Die zusätzliche Schaffung von Wohnraum in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern im Nahbereich sorgt für eine Durchmischung des Gebiets in Bezug auf verschiedenen Nutzergruppen.

Insbesondere berücksichtigt werden bei der Planung die Immissionsschutzbelange im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung aufgrund der Einwirkungen durch den gegebenen Verkehrslärm und Gewerbelärm. Im Ergebnis der Abwägung geht die Gemeinde davon aus, dass alle relevanten öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden können.

Auf die Beratungsunterlagen des Rats der Gemeinde Beelen und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Beelen, im Mai 2019