

Bebauungsplan Nr. N 67

„Vellerner Straße“

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

STADT BECKUM

DER BÜRGERMEISTER

Stadtplanungsamt

Inhalt:

1. Planungsanlass	3
2. Räumlicher Geltungsbereich / Situation im Plangebiet	3
3. Ziel und Zweck der Planung	4
4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
5. Städtebauliche Konzeption	5
6. Verkehrliche Erschließung	6
7. Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Gestaltung	7
7.1 Art der baulichen Nutzung	7
7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	9
7.3 Gestalterische Festsetzungen	11
8. Ver- und Entsorgung	13
9. Flächen mit Bodenbelastungen	14
10. Schutz von Natur und Landschaft / Grünordnung	15
11. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	15
12. Immissionsschutz	16
13. Denkmalschutz	17
14. Hinweise	17
15. Verzeichnis der zugrundeliegenden Gutachten	18

Anlagen:

Grünordnungsplan mit Erläuterungsbericht
einschl. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

1. Planungsanlass

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 67 „Vellerner Straße“ im Ortsteil Neubeckum ist ein weiterer Schritt, Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes „Beckum 2005“, das im Wohnungssektor auf den Bestandsanalysen des „Wohnungspolitischen Handlungskonzeptes“ beruht, zu realisieren.

Im Ortsteil Beckum wurde bereits 1995 ein Wettbewerb für einen Teilbereich des ehemaligen Steinbruchgeländes zwischen Ahlener und Vorhelmer Straße ausgelobt. Das Bebauungsplanverfahren wurde durchgeführt. Das Gebiet ist mittlerweile erschlossen und steht für die Bebauung zur Verfügung.

Die Bereitstellung von Wohnbauland soll jedoch nicht auf den Ortsteil Beckum beschränkt bleiben, sondern auch im Ortsteil Neubeckum Verwirklichung finden. Mit dem Gebiet südlich der Vellerner Straße wurde hierfür eine geeignete Fläche gefunden, welche bislang vorwiegend als Ackerfläche genutzt wird. Sie fügt sich ein zwischen der vorhandenen Wohnbebauung im Osten entlang der Straße „Im Vinkendahl“ und im Westen im Bereich der Straße „Im Südfelde“. Aufgrund seiner Zentrumsnähe bietet sich das Gebiet als Entwicklungsfläche für den Wohnungsbau an.

Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes hat die Stadt Beckum 1996 / 1997 einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb für die Entwicklung eines Wohngebietes in integrierter Lage südlich der Vellerner Straße in Neubeckum durchgeführt.

Um das Wettbewerbsergebnis und das Ziel der Wohnraumversorgung verwirklichen zu können, hat der Rat der Stadt Beckum am 10.07.1997 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 67 „Vellerner Straße“ gefasst. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines Wohngebietes in Neubeckum geschaffen werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich / Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Südosten des Ortsteiles Neubeckum und ist an drei Seiten von Siedlungsflächen umschlossen. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Vellerner Straße und im Osten von der westlich der Straße Im Vinkendahl gelegenen Wohnbebauung begrenzt. Im Süden bildet die Gustav-Freitag-Straße die Begrenzung und im Westen die Thomas-Mann-Straße.

Die Fläche ragt in das bestehende Siedlungsgebiet von Neubeckum hinein, und liegt ca. 500 m vom Ortsteilzentrum (Rathaus) entfernt. Weiterhin ist der Bahnhof Neubeckum gut erreichbar (Luftlinie ca. 800 m). Soziale Infrastruktureinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Das Plangebiet selbst wird zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und darüber hinaus durch den vorhandenen geschützten Landschaftsbestandteil gegliedert und geprägt. Dabei sind im Süden u.a. die Hofanlagen der landwirtschaftlichen Anwesen Kreft und Kötter vorhanden.

Im Osten grenzt der Bebauungsplan Nr. N 68 „Im Vinkendahl“ mit seiner ein- bis zweigeschossigen Bebauung an. Im Westen findet sich innerhalb des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. N 3 „Im Südfelde“ ebenfalls überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung aus Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern in offener Bauweise sowie weiter im Nordwesten im Bereich der Vellerner Straße 3-geschossige Mehrfamilienhäuser.

3. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist es, ein Wohngebiet im Ortsteil Neubeckum zu realisieren, welches die Nachfrage nach Wohnraum auf verschiedene Weise zufrieden stellt. Dabei soll zum einen eine Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäuser sowie auch Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden. Andererseits soll auch eine abschnittsweise Realisierung des Baugebietes gegeben werden.

Schon im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes wurde Wert darauf gelegt, geeignete Planungsvorschläge für eine zeitgemäße Bebauung und Erschließung zu finden, welche die Aspekte des kosten- und flächensparenden Bauens berücksichtigen und auch die städtebaulichen Voraussetzungen für die Realisierung ökologischer Bauweisen schaffen.

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 67 „Vellerner Straße“ wird die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Beckum durchgeführt und zeitlich vorgezogen bearbeitet. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in Anlehnung an die im aktuellen Gebietsentwicklungsplan dargestellte Flächennutzung. Die in dieser Flächennutzungsplanänderung dargestellten und im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen sind aufeinander abgestimmt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden von der Bezirksregierung Münster mit Verfügung vom 18.02.2000 keine Einwendungen gegen die dargestellten zukünftigen Inhalte des Flächennutzungsplanes erhoben. Ebenso wurde die Bezirksregierung zeitgleich mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1)

BauGB erneut befragt und mit Verfügung vom 22.05.2000 keine Einwendungen gegen die Planungen erhoben.

5. Städtebauliche Konzeption

Der Wettbewerbsentwurf, welcher dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht zwei Erschließungsachsen (Planstraße A und Planstraße B) vor, die jeweils östlich und westlich der zentral gelegenen öffentlichen Grünfläche angeordnet sind. Die im Zentrum gelegene öffentliche Grünfläche umfasst dabei zugleich den geschützten Landschaftsbestandteil, welcher von Nord nach Süd das Plangebiet durchzieht. Entlang der beiden Erschließungsachsen sind jeweils drei in sich geschlossene Wohnquartiere (A1 - A3 und B1 - B3) angeschlossen. Die Bauflächen wurden dabei nach Möglichkeit in Ost-West-Richtung angelegt, um so eine den solarenergetischen Ansprüchen genügende Orientierung der Gebäude zu ermöglichen.

Insgesamt wird für die Wohnbebauung das Ziel verfolgt schon in den einzelnen Quartieren die Möglichkeit für unterschiedliche Wohnformen zu schaffen. Dabei sieht die Planung vor, die Mehrfamilienhausbebauung zum zentralen Grünbereich zu orientieren, um so einen „Ausgleich“ für diese Art der verdichteten Wohnform zu bewirken. Weiterhin soll durch das Anlegen von Grünschnitten zwischen den Quartieren und in Anbindung an die zentrale Grünfläche die gestalterische und funktionale Verbindung von Wohnbau- und Freiflächen gestärkt werden.

Durch das Freihalten des zentralen Kernbereichs innerhalb des Bebauungsplanes wird auch sichergestellt, dass die Frischluftzufuhr aus südlicher Richtung von Bebauung freigehalten wird und weiterhin nach Neubeckum gelangt. Diese Zielvorgabe ist bereits im Gebietsentwicklungsplan vorgegeben und wird durch den Bebauungsplan beachtet und damit zugleich gesichert. Durch diese öffentliche Grünfläche wird zudem ein wohnungsnaher Erholungsraum geschaffen, welcher zu einem angenehmen Wohnumfeld erheblich beiträgt. Die zentrale Grünzone kann dabei sowohl für die künftigen Bewohner des neuen Wohngebietes wie auch für die übrige Bevölkerung Neubeckums zur Verfügung stehen und genutzt werden.

Bei der erwarteten Anzahl von neuen Wohneinheiten wird zur Deckung des Bedarfs an erforderlichen Kindergartenplätzen eine Fläche für Gemeinbedarf innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt. Dies erfolgt an der Vellerener Straße im Norden des Plangebietes. Hierdurch wird gewährleistet, dass auch die übrigen – heute schon vorhandenen – Wohngebiete diesen zukünftigen Standort eines Kindergartens bzw. einer Kindertagesstätte nutzen können.

Weiterhin ist zur Versorgung des Planbereichs sowie der angrenzenden Wohnquartiere in Neubeckum mit Gütern des täglichen Bedarfs die Ansied-

lung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes vorgesehen. Hierdurch soll dem heutigen und künftigen Bedarf in diesem Stadtbereich entsprochen werden. Die Verkaufsfläche wird entsprechend der angestrebten Funktion als Lebensmittelnahversorger einschließlich der Zulässigkeit von Rand- und Nebensortimenten begrenzt (s. Kapitel 7.1).

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 28 ha, die sich wie in der nachfolgenden Tabelle angeführt aufteilen:

Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. N 67

Wohnbauflächen	11,27 ha
Sonderbauflächen	0,73 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	0,29 ha
Verkehrsflächen	3,60 ha
Öffentliche Grünflächen inkl. RRB	6,60 ha
Flächen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB	2,35 ha
Flächen für die Landwirtschaft	3,06 ha
Flächen für Wald	0,08 ha
Insgesamt	27,98 ha

6. Verkehrliche Erschließung

Das neue Wohngebiet wird insgesamt über die Vellerner Straße (L 882) erschlossen. Hierzu ist geplant zwei neue Erschließungsstraßen an die Vellerner Straße anzubinden. Für den westlichen Abschnitt soll hierzu im Bereich der vorhandenen Einmündung der Breslauer Straße ein Kreisverkehrsplatz errichtet werden, welcher zugleich eine geschwindigkeitsreduzierende Funktion für die Vellerner Straße wahrnehmen kann. Der östliche Abschnitt soll über einen Anschlusspunkt mit Abbiegespur auf der Vellerner Straße realisiert werden.

Die Anbindung für den motorisierten Verkehr wird somit nicht durch die vorhandenen Wohngebiete im Bereich „Im Südfelde“ oder „Im Vinkendahl“ erfolgen, um hier keine Belastungen durch Durchgangsverkehre zu erzeugen. Gleiches gilt auch für die südlich gelegene Gustav-Freytag-Straße.

Der Kundenverkehr in das geplante Sondergebiet für den Lebensmitteldiscounter im Nordwesten des Plangebietes wird über den Kreisverkehr in das Gebiet geführt und direkt mit einer eigenen Zufahrt an der nordwestlichen Erschließungsstraße (A1) erschlossen. Um das Wohngebiet vom Zulieferverkehr zu entlasten, soll die Anlieferung gesondert und direkt von der Vellerner Straße erfolgen. Durch spezielle, mit dem Betreiber abzustimmende Maßnahmen soll jedoch sicher gestellt werden, dass diese Zufahrt nicht vom Kundenverkehr genutzt werden kann. Die Stelle ist im Bebauungsplan gesondert gekennzeichnet und entsprechend festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen besteht genügend Raum neben dem Kraftfahrzeugverkehr auch die Belange der Fußgänger und Radfahrer zu berücksichtigen. So lassen sich im Bereich des Kreisverkehrs Querungshilfen ebenso anlegen wie gesonderte Flächen für den Radverkehr.

Neben den Erschließungsanlagen für den motorisierten Verkehr werden im Plangebiet auch ausreichende Wege für Fußgänger und Radfahrer geschaffen werden. Diese werden dann in Anbindung an bereits in der Umgebung bestehende Wegeverbindungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen angelegt werden. Hierbei ist es vorgesehen Teilabschnitte in der Form auszubauen, dass diese als Notzufahrten für Rettungsdienste genutzt werden können.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Gestaltung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Mit Ausnahme einer Sonderbaufläche (SO) im Nordwesten des Plangebietes, einer Fläche für den Gemeinbedarf im Norden sowie den vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen im Süden ist im Bebauungsplan das allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dabei sind die WA-Gebiete durch eine Numerierung in einzelnen Teilgebiete (WA 1 bis WA 7) unterschieden, um differenzierte Festsetzungen treffen zu können.

Sonstiges Sondergebiet (SO):

Zur Versorgung des Planbereichs sowie der angrenzenden Wohnquartiere in Neubeckum mit Gütern des täglichen Bedarfs, ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes vorgesehen. Hierdurch soll dem heutigen und künftigen Bedarf in diesem Stadtbereich entsprochen werden.

Um diesem Ziel gerecht zu werden ist daher gem. § 11 (3) Ziffer 2 BauNVO ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteldiscounter - mit einer

maximalen Verkaufsfläche von 770 m² im Bebauungsplan festgesetzt. Die über das Lebensmittelangebot hinaus gehenden Waresegmente werden dabei auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Rand- und Nebensortimente auf max. 50 m² Verkaufsfläche beschränkt.

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Der überwiegende Teil der baulichen Nutzung innerhalb des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 1 (5) BauNVO werden von den allgemein im WA zulässigen Nutzungen bestimmte Arten von Nutzungen ausgeschlossen, um ein ruhiges und störungsfreies Wohnen als allgemeine Zweckbestimmung dieses Baugebietes zu ermöglichen. Die geplanten Wohnbauflächen im Bebauungsplan Nr. N 67 liegen in direkter Nähe zu einem geschützten Landschaftsbestandteil und im Übergangsbereich zum Freiraum nach Süden. Hierdurch sind gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohngebietes gegeben. Nicht störende Gewerbebetriebe sind aufgrund der Naturnähe des Wohngebietes nicht wünschenswert. Lediglich Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, sportliche und soziale Zwecke sind an diesem Ort neben der Wohnnutzung verträglich. Zur Versorgung des Gebietes wird im Nordwesten zusätzlich eine Sonderbaufläche für einen Lebensmitteldiscounter ausgewiesen. Darüber hinaus sind Läden und der Versorgung dienende Einrichtungen in unmittelbarer Nähe und im Ortskern vorhanden. Hier finden sich auch genügend Standorte für nicht störende Gewerbebetriebe. Von den Nutzungen im Sinne von § 4 (2) Nr. 2 BauNVO sind daher die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig. Weiterhin werden gem. § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne von § 4 (3) BauNVO insgesamt ausgeschlossen.

Fläche für den Gemeinbedarf:

Im Plangebiet wird zur Deckung des Bedarfs an Kindergartenplätzen im Bereich der Vellerner Straße eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt. Diese Gemeinbedarffläche ist zur öffentlichen Grünzone orientiert. Die Zufahrt erfolgt über eine separate Anbindung an der Planstraße A.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das allgemeine Wohngebiet ist in verschiedene Teilgebiete (WA 1 – WA 7) untergliedert. Diese unterscheiden sich durch unterschiedliche Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise.

Die Bauflächen WA 1 und WA 2 befinden sich dabei jeweils in den einzelnen Wohnquartieren. Das WA 4 stellt eine besondere Bauweise in den Quartieren A2 und B2 dar. Die Bauflächen des WA 5 liegen überwiegend an den jeweils der zentralen Grünfläche angrenzenden Haupterschließungen (Planstraßen A und B) sowie im Nordosten entlang der Vellerner Straße. Das WA 6 stellt wiederum einen Sonderfall dar und bietet aufgrund des dort gegebenen noch größeren Planungsspielraumes die Möglichkeit, Nutzungen mit größerem Platzbedarf wie beispielsweise ein Altenwohn- und -pflegeheim unterzubringen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird überwiegend auf ein bis zwei festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind die zwingende zweigeschossige Bauweise für das WA 4, WA 5 und WA 6 entlang der Haupterschließungsachsen (Planstraßen A und B). Hierdurch wird sichergestellt, dass die hier entstehende Straßenrandbebauung ein geschlossenes gestalterisches Bild bzgl. der Höhenentwicklung erhält und der entstehende Straßenraum insgesamt räumlich gefasst wird. Zudem wurde aus Lärmschutzgründen das direkt an das Sondergebiet angrenzende WA 7 auf ein Vollgeschoss begrenzt. Hierdurch gelingt es die erforderliche Lärmschutzmauer auf eine Höhe von 2,00 m zu beschränken.

Um jedoch auch eine homogene Gestaltung in Bereichen mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung zu erzielen, werden je nach Geschossigkeit unterschiedliche Dachneigungen festgelegt. Zusätzlich wird innerhalb der einzelnen Quartiere eine max. Firsthöhe von 9,00 m für das WA 1, WA 2, WA 3 und WA 7 festgesetzt.

Um eine erforderliche städtebauliche Ordnung zu erzielen, wurden die einzelnen Wohnquartiere (A1 – A3, B1 – B3) im Inneren durch die Festsetzung verschiedener Bauweisen untergliedert. So sind jeweils innerhalb der Erschließungen für das allgemeine Wohngebiet WA 1 im Bebauungsplan Hausgruppen und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Hierdurch gelingt es bei relativ geringem Grundstücksverbrauch auch in verdichteter Bauweise Wohnraum zu schaffen. In den Randbereichen der einzelnen Quartiere sowie auf den jeweils nördlich an Verkehrsflächen angrenzende Grundstücke werden im WA 2 Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Hierdurch kann auch den Ansprüchen an ein großzügigeres Wohnen entsprochen werden und zudem die Verschattung der einzelnen Baureihen begegnet werden.

Das WA 3 wird als Hausgruppe in geschlossener Bauweise festgesetzt, um im Bereich der gradlinigen Hauptschließung Planstraße A eine geschlossenen Raumkante zu gewährleisten.

Im Westen bzw. im Osten der Quartiere A2 und B2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (WA 4). Hierdurch wird einer Idee des Wettbewerbsentwurfes Rechnung getragen, welcher für die Randbereiche einen besonderen Haustyp entwickelt hat. Der Wettbewerbsentwurf hat hierzu Grundrissvarianten aufgezeigt, die diese Bauform (Langhäuser) beschreiben. Um diese Bauform zu ermöglichen gilt gem. § 22 (4) BauNVO im WA 4 eine von der offenen und geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise. Es wird festgesetzt, dass bezogen auf die nördlichen Grundstücksgrenzen kein Grenzabstand bzw. maximal ein Grenzabstand von einem Meter einzuhalten ist. Die nach § 6 BauO NRW erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

Das allgemeine Wohngebiet WA 5 befindet sich überwiegend entlang der Planstraßen A und B, sowie zusätzlich im Nordosten südlich der Vellerner Straße. Entsprechend der Zielsetzung des Wettbewerbes werden hier Bauflächen für Mehrfamilienhausbebauung bereitgestellt. Für diese Wohnbauflächen wurde eine zwingende Zweigeschossigkeit in offener Bauweise festgesetzt. Durch Festsetzung einer etwas größeren Bautiefe und einer max. Firsthöhe von 11,00 m besteht bei einer Dachneigung von 12° bis 35° auch die Möglichkeit des Dachausbaues und somit eines wirtschaftlicheren Wohnungsbaues. So ist oberhalb des 2. Geschosses auch ein Staffelgeschoss zulässig, sofern dies nicht 75 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses übersteigt.

Das WA 6 befindet sich im Eingangsbereich der Planstraße B. Durch die großzügige Ausweisung der überbaubaren Fläche besteht hier die Möglichkeit eine – im allgemeinen Wohngebiet zulässige - Einrichtung für soziale Zwecke zu errichten. So könnte an dieser Stelle auch ein Altenpflegeheim angesiedelt werden, um den offenen Bedarf an Pflegeplätzen bereit zu stellen. Um jedoch den baulichen Ansprüchen an die mögliche zukünftige Nutzung entsprechen zu können, wird im WA 6 eine ausnahmsweise Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) auf max. 0,6 sowie der bzw. Geschossflächenzahl (GFZ) auf max. 1,2 zugelassen. Diese Ausnahme gilt nur für Einrichtungen, welche sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienen. Sollte sich der Bedarf hierfür nicht bestätigen, so besteht auch hier die Möglichkeit eine Wohnanlage mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 zu errichten. Ebenso wie im WA 5 ist auch im WA 6 oberhalb des 2. Geschosses ein Staffelgeschoss zulässig, sofern dies nicht 75 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses übersteigt.

Der Bebauungsplan enthält für die unterschiedenen allgemeinen Wohngebiete unterschiedliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen um einer unregelmäßigen und unerwünschten Stellplatzent-

wicklung entgegenwirken zu können. So werden beispielsweise in den Teilgebieten WA 5 entsprechend des Wettbewerbsentwurfes nur Tiefgaragen zugelassen. Jedoch kann daher gem. § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 als Ausnahme zugelassen werden, soweit die nicht überbauten Teile dieser Anlage überwiegend begrünt werden. Dabei besteht im WA 5 zudem die Möglichkeit die erforderlichen Besucherstellplätze ausnahmsweise auch außerhalb der Tiefgarage innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten.

Mit Ausnahme der genannten Abweichungen bewegen sich die sonstigen Festsetzungen bzgl. der zulässigen Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl innerhalb der nach § 17 (1) BauNVO geltenden Obergrenzen.

Um die Gartenflächen von zusätzlicher übermäßiger Bebauung freihalten zu können sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig. Die Nebenanlagen sind in Art und Material dem Hauptgebäude anzupassen. Dabei sind Anlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen und fernmeldetechnische Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig.

Weiterhin ist, um den Landschaftsverbrauch und die Belastung der Böden, des Grundwassers sowie der Oberflächenwasser so gering wie möglich zu halten, für die Wohnbauflächen ein Versiegelungsgrad festgesetzt. Dieser Versiegelungsgrad ist dabei entsprechend der zukünftigen, tatsächlichen Grundstücksgrößen so gewählt, dass die zulässige Versiegelung mit Zunahme der Grundstücksfläche abnimmt.

Für das sonstige Sondergebiet (SO) wird die GRZ entsprechend der zulässigen Höchstgrenze auf 0,8 festgesetzt. Da die Geschossigkeit auf max. ein Geschoss festgesetzt wird, ergibt sich eine max. GFZ von 0,8. Weiterhin wurde aus städtebaulich gestalterischen Gründen die Firsthöhe auf max. 9,00 m begrenzt und eine Dachneigung von 20⁰ bis 40⁰ festgesetzt.

Die Fläche für Gemeinbedarf wird innerhalb der überbaubaren Fläche auf ein- bis zweigeschossig (GRZ 0,8 / GFZ 0,8) festgesetzt. Hierdurch wird eine Anpassung an die übrige geplante Bebauung sichergestellt.

7.3 Gestalterische Festsetzungen

Um eine gestalterische und städtebauliche Qualität im Baugebiet zu erzielen, beinhaltet der Bebauungsplan textliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen. Hierzu gehören neben maximalen DREMPEL- und Sockelhöhen auch Festsetzungen bzgl. der Dachgestaltung, der Einfriedungen und Gestaltung der privaten Grundstücksflächen.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen beschränken sich auf ein Mindestmaß für eine auf einander abgestimmte äußere Gestaltung der baulichen Anlagen. So wird bei eingeschossigen Gebäuden ein DrempeI von max. 80 cm und bei zweigeschossigen Gebäuden ein DrempeI von max. 30 cm festgesetzt. Zusätzlich wird die zulässige Fußbodenhöhe der Erdgeschosse (OK Fertigfußboden) der baulichen Anlagen auf den privaten Grundstücken auf max. 0,50 m festgesetzt.

Neben der Hauptfirstrichtung trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachneigung. Hier wurde dahingehend unterschieden, daß bei eingeschossigen Wohngebäuden steilere Dächer von 35° - 50° zulässig sind, wo hingegen bei zweigeschossigen Gebäuden Dachneigungen 12° - 30° betragen dürfen.

Um ein gestalterisch abgestimmtes Bild in den Straßenräumen zu gewährleisten, wurde festgesetzt, dass Dacheinschnitte zur Straßenseite nicht zulässig sind. Darüber hinaus dürfen Dachaufbauten max. $\frac{1}{2}$ der Gesamtlänge des Daches betragen und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Ortgang aufweisen. Bei zweigeschossigen Gebäuden mit einer festgesetzten Dachneigung von kleiner oder gleich 35° sind Dachaufbauten nicht zulässig. Hierdurch soll die Dachlandschaft gestalterischen Mindestanforderungen genügen.

Der Bebauungsplan enthält weiterhin Festsetzungen bzgl. der Einfriedungen der privaten Grundstücke. So wird, um ein Maß an Privatheit behalten zu können, festgesetzt, dass die Abgrenzung zwischen privatem Vorgarten und Verkehrsfläche als offener Zaun oder als Hecke bis zu einer Höhe von 0,70 m erfolgen darf. Zu den anderen Grundstücksseiten sind offene Zäune bis 1,20 m Höhe oder Hecken bis 1,50 m Höhe zulässig. Darüber hinaus sind zur Wahrung der Privatsphäre zwischen den Terrassen im Gartenbereich massive Abtrennungen bis 4,00 m Länge und 2,00 m Höhe zulässig. Zusätzlich gilt für gesondert gekennzeichnete Bereiche, dass dort die Abgrenzung zwischen privatem Vorgarten und Verkehrsfläche das o.g. Maß dahingehend überschritten werden darf, dass dort auch eine Hecke bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig ist. Dies betrifft diejenigen Grundstücke auf denen die überbaubaren Flächen zur besseren Besonnung nach Norden von der Verkehrsfläche abgerückt festgesetzt werden. Durch die auf diesen Baugrundstücken mögliche Heckenpflanzung von max. 1,50 m Höhe wird damit auch hier ein privates und weniger gestörtes Wohnen ermöglicht ohne eine unerwünschte Schluchtenbildung des Straßenraumes durch übermäßig hohe und massive Einfriedungen zu bewirken.

Darüber hinaus werden Festsetzungen bzgl. der Antennenanlagen und der Abfallbehälter getroffen, um zum einen die Dachlandschaft wie auch das Wohnumfeld verträglich zu gestalten.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen im SO-Gebiet für den Lebensmitteldiscounter wird im Bebauungsplan geregelt. Dies geschieht sowohl aus städtebaulichen Gründen wie auch vor dem Hintergrund einer möglichen Beeinträchtigung des Verkehrs auf der Vellerner Straße.

Der Bebauungsplan enthält insgesamt ein Mindestmaß an Festsetzungen, welche erforderlich sind, um aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht ein angenehmes Wohnen zu ermöglichen, ohne dabei die individuelle gestalterische Freiheit zu stark einzuschränken.

8. Ver- und Entsorgung

Nach Auskunft der Versorgungsträger kann das geplante Wohngebiet an die örtlich vorhandenen Wasser- und Energieversorgungsnetze angeschlossen werden. Im Westen des Plangebietes befindet sich innerhalb einer öffentlichen Grünfläche eine Trinkwasserleitung DN 500, welche nachrichtlich in den Plan übernommen wurde. Von Seiten der Wasserversorgung Beckum GmbH wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange der Wunsch geäußert, aus hygienischen Gründe eine Verbindung der Trinkwasserleitungen zwischen den Planstraßen A und B zu ermöglichen. Diese Möglichkeit ist grundsätzlich gegeben und kann innerhalb der öffentlichen Grünfläche erfolgen. Ein Leitungsrecht wird nicht für erforderlich gehalten, da sich die Flächen in städtischem Eigentum befinden und zudem die genaue Lage der Trasse noch nicht bekannt ist. Hier kann die Integration in das Wegekonzept innerhalb der öffentlichen Grünfläche sinnvoll sein.

Im Zuge des erforderlichen Umbaus der Vellerner Straße wird der bereits im Zentralabwasserplan vorhandenen Mischwasserkanal errichtet werden und steht dann auch für die Entwässerung des Plangebietes zur Verfügung.

Der genehmigte Zentralabwasserplan der Stadt Beckum vom 26.09.1986 hat die Entwässerung des Baugebietes Nr. N 67 im Mischsystem vorgesehen.

Unter Beachtung des § 51a des Landeswassergesetzes (LWG) wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Gegebenheiten die Rahmenbedingungen für die Entwässerung des Gebietes untersucht.

Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Anschlusskanal eingeleitet und zur Kläranlage abgeleitet. Für die Ableitung des Niederschlagswassers wurden auf Grund der anstehenden Bodenverhältnisse mit kf-Werten von 10^{-8} und Fehlen eines Vorfluters die Möglichkeiten zur Umsetzung des Retentionsprinzips durch verzögernde und naturnahe Ableitung und dezentrale oder zentrale Versickerung untersucht.

Die Aufstellung des Entwurfs erfolgte unter Anlehnung an die Merkblätter ATV-M 101 (ATV 1996) und ATV-DVWK – M 153 (Februar 2000).

Nach den durchgeführten Untersuchungen im Zusammenhang mit dem § 51a LWG wird das westlich gelegene Teilgebiet A im Mischsystem entwässert. Hier wird von der Ausnahmeregelung des Absatzes 4 des § 51a Gebrauch gemacht. Eine Versickerung ist auf Grund der vorhandenen Topographie und des fehlenden Vorfluters nicht möglich. Ein Trennsystem würde unverhältnismäßig hohe Kosten hervorrufen.

Für das östlich gelegene Teilgebiet B bietet sich trotz fehlender Vorflut das Trennsystem an, da auf Grund der langen Fließwege zum vorhandenen Tiefpunkt und der ökologischen Gestaltung die Ableitung im Trennsystem wirtschaftlich vertretbar durchzuführen ist. Das Niederschlagswasser wird im Tiefpunkt in einem Rückhaltebecken zwischengespeichert und zur Entlastung des nachfolgenden Mischwasserkanalnetzes gedrosselt abgeleitet.

Entsprechende soweit erforderliche Festsetzungen wurden auf Grundlage des Entwässerungsentwurfes in den Bebauungsplan eingearbeitet und ergänzt.

9. Flächen mit Bodenbelastungen

Im Vorfeld der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde 1997 eine Recherche von Bodenbelastungsflächen im Bereich des Bebauungsplanes N 67 „Vellerner Straße“ durch die GEO-Umweltschutz GmbH durchgeführt. Im Rahmen einer historischen Erkundung des Plangebietes wurden drei potentielle Flächen ermittelt, welche weiter beprobt wurden und im Bebauungsplan gekennzeichnet sind.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass in der ehemaligen Kuhle im Norden des Plangebietes und dem ehemaligen Quellgraben im Osten des Plangebietes aufgrund der niedrigen PAK-Konzentration in den Bodenmischproben keine Einschränkungen für eine Wohnbebauung, Grünflächen sowie für eine Gartennutzung bestehen. Sollten in diesen Bereichen jedoch Kinderspielplätze oder Kindergärten geplant werden, sind detaillierte Untersuchungen mit einem engeren Untersuchungsraster im Oberboden durchzuführen.

Im Bereich des ehemaligen Steinbruches im Südosten des Plangebietes liegen nach Aussage des Gutachters in den oberflächennahen Bodenmischproben PAK-Gehalte deutlich über den natürlichen Hintergrundgehalten vor. Einschränkungen für eine Wohnbebauung bzw. Grünflächen sind jedoch nicht abzuleiten. bei sensiblen Flächennutzungen wie Kindergärten, Kinderspielplätzen sowie beim Anbau von Nutzpflanzen sollten in diesem Bereich detailliertere Untersuchungen des Oberboden durchgeführt werden. Im Bebauungsplan ist hier eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, so dass für die geplante, zukünftige Nutzung keine Einschränkung besteht. (s. „Recherche von Bodenbelastungsflächen im Bereich des Bebauungsplanes N 67 „Vel-

lerner Straße“, Beckum-Neubeckum“, GEO-Umweltschutz GmbH, Wahrbrink 2, 59368 Werne; Projekt-Nr. LU-SBE-01; 1997)

Die drei betroffenen Flächen sind im Bebauungsplan als Bodenbelastungsverdachtsflächen eingetragen, kenntlich gemacht und mit den entsprechenden Hinweisen versehen. Zudem ist bei Planungen sensibler Nutzungen in den genannten Bereichen rechtzeitig vorab eine Abstimmung mit den Fachbehörden vorzunehmen.

10. Schutz von Natur und Landschaft / Grünordnung

Der Bebauungsplan enthält verschiedene Festsetzungen bzgl. der öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen. Eine ausführlichere Darstellung der Maßnahmen erfolgt im parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 67 erarbeiteten Grünordnungsplanes, welcher dieser Begründung als Anlage beigelegt ist.

Darin wird auch der Umgang mit dem im Plangebiet vorhandenen geschützten Landschaftsbestandteil beschrieben. Dabei handelt es sich gem. Nr. 2.8.12 um die Schlehen-Weißdornhecke östlich Neubeckum südlich der L 882 (Vellerner Straße). Die Festsetzung wurde erforderlich insbesondere, „zur Erhaltung eines landschaftsprägenden Gehölzelementes in der intensiv genutzten Agrarlandschaft“ und „wegen der Lebensraumbedeutung für Höhlenbrüter und Kleinsäuger“ (s. Kreis Warendorf, Landschaftsplan Beckum, 1997; S. 136). Durch die großzügige Darstellung innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur Boden und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird diesem Schutzbedürfnis Rechnung getragen und das Ziel einer Nichtinanspruchnahme durch Bautätigkeit aufgezeigt. Darüber hinaus ist der geschützte Landschaftsbestandteil als solcher im Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt. Die im Westen angrenzende Wohnbebauung hält den erforderlichen Abstand in ausreichendem Maße ein.

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ist mit Erläuterungsbericht dieser Begründung beigelegt und enthält auch die im Bebauungsplan benannten vier verschiedenen Pflanzlisten.

11. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Eine der Zielvorgaben des Bebauungsplanes ist es, die durch die baulichen Nutzungen erfolgenden Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes auszugleichen. Nach einer detaillierten Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach dem im Kreis Warendorf üblichen „Ahlener Modell“ können diese Eingriffe durch die festgesetzten Flächen für Maßnah-

men zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB, durch die öffentlichen Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB sowie auf den übrigen und privaten Grundstücksflächen insgesamt ausgeglichen werden. Demnach ist für das Plangebiet nach dem „Ahlener Modell“ ein Bestand von 97.632 Wertpunkten ermittelt worden, welchem 97.775 Wertpunkte für die Planung gegenüberstehen. Somit ist die Planung insgesamt ausgeglichen. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Zudem enthält der Bebauungsplan eine Zuordnungsfestsetzung, welche für die durch die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen Nutzungen erfolgenden Eingriffe die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und die öffentlichen Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB zum Ausgleich zugeordnet. Für die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden *Kostenerstattungsbeiträge* auf Grundlage der Satzung der Stadt Beckum gem. §§ 135a – 135c BauGB erhoben.

12. Immissionsschutz

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine emittierenden Betriebe, welche die zukünftige Wohnbebauung beeinträchtigen. Die schalltechnischen Auswirkungen des Straßenverkehrs der Vellerner Straße auf die Wohnbebauung sowie die Immissionsbelastung der zukünftig an das Sondergebiet angrenzenden Wohnbebauung sind durch zwei Gutachten untersucht und beurteilt worden.

Bzgl. der Lärmbelastungen durch die Vellerner Straße wurde durch das Ingenieurbüro NTS festgestellt, dass in den zur Vellerner Straße gelegenen Bauflächen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Innerhalb des Bebauungsplanes sind daher die lärmbelasteten Bereiche gekennzeichnet und für Außenbauteile schalldämmende Maßnahmen entsprechend der Lärmpegelklasse III nach DIN 4109 festgesetzt. Darüber hinaus wird hier empfohlen innerhalb der Gebäude die Räume so anzuordnen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume von der Lärmquelle abgewandt orientiert werden. (vgl. NTS - Ingenieurgesellschaft für Straßenplanung, Vermessung, Wasserbau, Bauleitplanung, Landespflege, Lärmschutz, EDV und GDV, UVS, Raumplanung; Hansestraße 63, 48165 Münster; Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplanvorentwurf Nr. N 67 „Vellerner Straße“ in Beckum-Neubeckum; Mai 2000)

Um die Auswirkungen des Gewerbelärmes des geplanten Lebensmitteldiscounters auf die zukünftig angrenzende Wohnbebauung zu ermitteln, wurde durch das Ingenieurbüro Draeger Akustik eine entsprechende Beurteilung vorgenommen. Entsprechend der Empfehlung des Gutachters, wurde die

nördliche Baufläche (WA 7) auf die Eingeschossigkeit beschränkt und zudem festgesetzt, dass in diesem Bereich oberhalb des Erdgeschosses die ständigen Aufenthaltsräume von der Lärmquelle abgewandt zu orientieren sind. Zudem wird eine Lärmschutzwand festgesetzt, welche im Bereich des Parkplatzes eine Höhe von 2,00 m und im Einfahrtsbereich eine Höhe von 2,50 m betragen muss. Durch die Reduzierung auf ein Vollgeschoss im WA 7 kann eine aus städtebaulicher Sicht unerwünschte Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. 3,50 m vermieden werden. (Draeger Akustik - Ingenieurbüro für Akustik, Sophienweg 3, 59872 Meschede; Prognose und Beurteilung der Gewerbelärmimmission in der Nachbarschaft durch den geplanten Aldi-Markt an der Vellerner Straße in Beckum-Neubeckum; Schalltechnischer Bericht Nr. 00-32; 30.05.2000)

Die vorhandenen Gehöfte an der Gustav-Freytag-Straße sind innerhalb einer Fläche für die Landwirtschaft im Süden des Plangebietes in Ihrem Bestand festgesetzt. Da es sich hierbei hauptsächlich um Nebenerwerbsstellen handelt, gehen von diesen keine wesentlichen Emissionen auf die vorhandene und geplante Wohnbebauung aus.

13. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches oder in direkter Umgebung des Bebauungsplanes Nr. N 67 sind keine in die Denkmalliste der Stadt Beckum eingetragenen Bau- und Bodendenkmale vorhanden und Eintragungen werden nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht erwartet. Sollten dennoch Bodenfunde entdeckt werden, so enthält der Bebauungsplan den Hinweis, dass die Entdeckung von Bodendenkmälern der Stadt Beckum und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen ist.

14. Hinweise

In den Bebauungsplan wurden verschiedene Hinweise und Empfehlungen aufgenommen. So wird beispielsweise die Nutzung des Niederschlagswassers empfohlen und Hinweise zu Anpflanzungen sowie zum Umgang mit Bodenfunden gegeben.

Zudem wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (1) BauGB auch der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Münster beteiligt. Demnach sind nach dem heutigen Kenntnisstand keine Hinweise auf Kampfmiteleinwirkungen vorhanden, so dass eine systematische Absuche nicht geboten ist. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte jedoch mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampf-

mittel aufkommen sollte, ist die Arbeit einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

15. Verzeichnis der zugrundeliegenden Gutachten

- GEO-Umweltschutz GmbH, Wahrbrink 2, 59368 Werne, „Recherche von Bodenbelastungsflächen im Bereich des Bebauungsplanes N 67 ‚Vellerner Straße‘, Beckum-Neubeckum“ Projekt-Nr. LU-SBE-01; 1997
- NTS - Ingenieurgesellschaft für Straßenplanung, Vermessung, Wasserbau, Bauleitplanung, Landespflege, Lärmschutz, EDV und GDV, UVS, Raumplanung; Hansestraße 63, 48165 Münster; Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplanvorentwurf Nr. N 67 „Vellerner Straße“ in Beckum-Neubeckum; Mai 2000
- Draeger Akustik - Ingenieurbüro für Akustik, Sophienweg 3, 59872 Meschede; Prognose und Beurteilung der Gewerbelärmimmission in der Nachbarschaft durch den geplanten Aldi-Markt an der Vellerner Straße in Beckum-Neubeckum; Schalltechnischer Bericht Nr. 00-32; 30.05.2000

Stadt Beckum
Der Bürgermeister
Stadtplanungsamt
im Juni 2000
i.A.

(Kirchberger)

Der Entwurf der Begründung hat mit den Planunterlagen in der Zeit vom 12.07.2000 bis einschl. 14.08.2000 öffentlich ausgelegen. Aufgrund der vorgebrachten Anregungen wurde die Begründung nach der Offenlegung fortgeschrieben. Die entsprechende Textstelle wurde *kursiv* geschrieben.

Stadt Beckum
Der Bürgermeister
Stadtplanungsamt
im September 2000
i.A.

gez.
(Kirchberger)

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB