

STADT BECKUM

DER BÜRGERMEISTER

**Bebauungsplan Nr. N 80
„nördlich der Gustav-Moll-Straße“**

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass/ Ziel und Zweck der Planung	3
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3. Räumlicher Geltungsbereich/bestehende Flächennutzung	3
4. Vorhandene Struktur und Infrastruktur	3
5. Öffentlicher Personennahverkehr	4
6. Städtebauliche Konzeption / Festsetzungen im Bebauungsplan	4
7. Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise	4
8. Gestaltung	5
9. Flächenbilanz	5
10. Verkehrliche Erschließung	5
10.1 Äußere Erschließung	5
10.2 Innere Erschließung	5
10.3 Ruhender Verkehr	5
10.4 Einschätzung der Verkehrslärmimmissionen	5
11. Stadtökologischer Fachbeitrag	6
12. Ver- und Entsorgung	6
12.1 Trinkwasser	6
12.2 Niederschlagswasser	6
13. Altlasten	7
14. Denkmalpflegerische Belange	7
Anlage 1: Abschätzung Verkehrslärmeinwirkung B-Plan N 80 „nördlich der Gustav-Moll-Straße“	

1. Planungsanlass/ Ziel und Zweck der Planung

Für die Grundstücke die im Bereich des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ zwischen der westlichen Seite der Hauptstraße, der nördlichen Seite der Gustav-Moll-Straße, der östlichen Seite der Gottfried-Polysius-Straße sowie der südlichen Seite der Kaiser-Wilhelm-Straße liegen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Ziel dieser Planung ist es, die bestehenden Gebäude planungsrechtlich abzusichern und einer den städtebaulichen Belangen des Plangebietes angepassten Nutzung zuzuführen. Hier ist insbesondere die Nutzung zu Einkaufs- und Wohnzwecken zu nennen.

Städtebauliche Mängel die sich aus der sehr unterschiedlichen Ausnutzung der Grundstücke ergeben – die Geschossigkeit der Gebäude liegt zwischen ein bis vier Vollgeschosse an der Hauptstraße – sollen durch den Plan beseitigt werden. Um sicherzustellen, dass im Erdgeschoss nur eine Geschäftsnutzung stattfinden kann, soll entlang der Hauptstraße das Kerngebiet festgesetzt werden. Auf Grund der zentralen Lage werden spezielle im Kern- aber auch Mischgebiet zulässige Nutzungen wie Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten in diesem Bereich ausgeschlossen.

Der Rat der Stadt Beckum hat in seiner Sitzung am 15.06.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 80 „nördlich der Gustav-Moll-Straße“ beschlossen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit dem 21.06.1979 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Beckum stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. N 80 „nördlich der Gustav-Moll-Straße“ „Gemischte Bauflächen“ dar. Somit wird der Bebauungsplan Nr. N 80 aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Räumlicher Geltungsbereich/bestehende Flächennutzung

Das städtebaulich durch die bestehende ein- bis viergeschossige Bebauung geprägte Plangebiet liegt im Innenbereich des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ Neubeckum.

Der Bebauungsplan Nr. N 80 umfasst die Grundstücke Flur 302, Flurstücke 113, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 460, 461, 462, 463, 464, 465 und 466 der Gemarkung Beckum auf insgesamt ca. 9.670 m² Fläche und wird begrenzt:

- Im Süden von der Gustav-Moll-Straße,
- im Osten von der Hauptstraße,
- im Norden von der Kaiser-Wilhelm-Straße,
- im Westen von der Gottfried-Polysius-Straße.

Die vorgenannten angrenzenden Straßen sind gleichzeitig die örtlichen Verkehrsflächen die die Erschließung des Plangebietes sicherstellen.

4. Vorhandene Struktur und Infrastruktur

Die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Gebäude sowie die Festsetzung von überbaubaren Flächen in Zentrumsnähe dient der Stärkung des Zentrums im Ortsteil Neubeckum.

Durch die Binnenverdichtung mit Bauflächen wird der auf die freie Landschaft wirkende Baudruck minimiert und die vorhandene Infrastruktur im Ortsteil effizienter genutzt.

Die planungsrechtliche Absicherung zentrumsnaher Flächen zur Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie die Sicherung des Wohnens in diesem Bereich trägt zur Stärkung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen mit Gütern

des täglichen und periodischen Bedarfs bei. Kindergärten sowie die verschiedenen Schulformen und Freizeiteinrichtungen – wie z.B. Jugendbegegnungsstätte -sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Das Planungsziel Vergnügungsstätten im Plangebiet auszuschließen führt nicht zu einem vergnügungsstättenfreien Ortsteil Neubeckum. Vielmehr liegen in der Nähe zum Plangebiet an der Bahnhofstraße 5, der Turmstraße 5 sowie der Hauptstraße 16-18 solche Einrichtungen. Ziel ist es Konflikte zwischen der Jugendbegegnungsstätte und möglichen näher an diese heranrückende Vergnügungsstätten zu verhindern.

5. Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist in unmittelbarer Nähe in der Hauptstraße sichergestellt. Der Bahnhof Neubeckum ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

6. Städtebauliche Konzeption / Festsetzungen im Bebauungsplan

Das städtebauliche Konzept führt die bestehende und zukünftige Bebauung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu. Neben der planungsrechtlichen Festsetzung in Bezug auf Art und Maß der Bebauung wird durch den Ausschluss von in Kern – und Mischgebieten zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten, die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet sichergestellt.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Als Art der Bebauung wird für das Plangebiet das Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO – an der Gustav-Moll-Straße, der Gottfried-Polysius-Straße sowie tlw. an der Kaiser-Wilhelm-Straße festgesetzt. An der Hauptstraße sowie tlw. an der Kaiser-Wilhelm-Straße wird das Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Mit den Festsetzungen Misch- bzw. Kerngebiet wird der vorhandenen Nutzung Rechnung getragen und planungsrechtlich abgesichert. Entsprechend der gegenwärtigen Bebauung wird die offene (tlw. Kaiser-Wilhelm-Straße sowie Gottfried-Polysius-Straße) bzw. geschlossene Bauweise (tlw. Kaiser-Wilhelm-Straße, Hauptstraße und Gustav-Moll-Straße) für die überbaubaren Flächen festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sind im Bereich der Hauptstraße, der Gustav-Moll-Straße sowie der Gottfried-Polysius-Straße durch eine Baulinie zur Verkehrsfläche hin sowie Baugrenzen an den anderen Seiten festgesetzt. An der Kaiser-Wilhelm-Straße ist die überbaubare Fläche zur Verkehrsfläche hin teilweise durch eine Baulinie oder Baugrenze festgesetzt. Durch die Baulinie wird sichergestellt, dass im jeweiligen Bereich eine Straßenrandbebauung – wie sie im Plangebiet vorherrscht – auch in Zukunft sichergestellt wird. Die überbaubaren Flächen sind so großzügig gehalten, dass eine bauliche Verwertung der Grundstücke im Rahmen der bisherigen Möglichkeiten realisiert werden kann.

Die Festsetzung der Vollgeschosse sowie der Firsthöhen orientiert sich an den vorhandenen Gegebenheiten. Entlang der Hauptstraße wird die Geschossigkeit auf drei bis vier Vollgeschosse in geschlossener Bauweise festgesetzt. In der Kaiser-Wilhelm-Straße, Gustav-Moll-Straße sowie der Gottfried-Polysius-Straße werden bis auf eine Ausnahme in der Regel zwei Vollgeschosse und ebenfalls geschlossener Bauweise festgesetzt. Die vorhandene Firsthöhe der Gebäude an den einzelnen Straßen wurde ermittelt und als maximale Firsthöhe festgesetzt.

8. Gestaltung

Dachaufbauten dürfen in ihrer Länge nur max. 2/3 der Gesamtlänge des Daches betragen und haben einen Mindestabstand von 1,20 m zum Ortgang einzuhalten, um eine geordnete Dachlandschaft sicherzustellen.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 9.670 m ²	100,0 %
davon Kerngebiet	ca. 3.970 m ²	41 %
davon Mischgebiet	ca. 5.700 m ²	59 %

10. Verkehrliche Erschließung

10.1 Äußere Erschließung

Die festgesetzten überbaubaren Flächen werden direkt über die angrenzenden örtlichen Verkehrsflächen erschlossen. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung über den bereits vorhandenen Verkehr hinaus wird durch die vorliegende Planung nicht herbeigeführt.

10.2 Innere Erschließung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Alle in die Planung einbezogenen Grundstücke sind bereits durch örtliche Verkehrsflächen erschlossen und weitestgehend bebaut. Insofern ist die innere Erschließung des Plangebietes sichergestellt, auch wenn nicht ausdrücklich die angrenzenden Straßenverkehrsflächen als örtliche Verkehrsflächen im Plangebiet festgesetzt werden.

10.3 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs wird gemäß der Landesbauordnung NRW geregelt.

10.4 Einschätzung der Verkehrslärmimmissionen

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. N 80 wurde eine schalltechnische Einschätzung nach der DIN 18005 vorgenommen. Die ermittelten Werte wurden mit den Richtwerten des Beiblattes zur DIN 18005 verglichen. Dabei wurden die Auswirkungen des Straßenverkehrs auf der Hauptstraße Straße auf die festgesetzten überbaubaren Flächen ermittelt und beurteilt. Die Gustav-Moll-Straße und Kaiser-Wilhelm-Straße wurden ebenfalls in diese Einschätzung einbezogen (vgl. Anlage 1).

Die Abschätzung hat ergeben, dass für die der Hauptstraße gemäß überbaubarer Fläche (ca. 5 m von der Straße entfernt) zugewandten Gebäudeseiten ~~tagsüber~~ ein Wert oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte ~~und des Nachts unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte~~ zu erwarten ist. Betroffenen wäre dann die Ostseite der überbaubaren Flächen die an der Hauptstraße liegen sowie die Nordseite der Baugrundstücke die im Norden des Plangebietes an der Kaiser-Wilhelm-Straße liegen. Entlang der Kaiser-Wilhelm-Straße ist ~~tagsüber~~ ebenfalls mit einer Belastung zu rechnen die oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte liegt. Für den Bereich der Gustav-Moll-Straße gilt die Abschätzung in ähnlicher ~~aber abgeschwächter~~ Form. Die der Gustav-Moll-Straße zugewandten Gebäudeseiten sind ~~tagsüber~~ einem Wert knapp oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte ausgesetzt. ~~Des Nachts tritt dieser Fall gemäß der Abschätzung nicht ein.~~ Deshalb ist im Bebauungsplan der Hinweis gegeben: Den Bauherren wird im eigenen Interesse empfohlen,

die baulichen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden passiven Schallschutz gewährleisten.

Des Weiteren ist gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt:

Für Fassaden die in Richtung der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wird gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass als bauliche und sonstige technische Vorkehrung in alle Fassadenöffnungen nur Fenster, Rollladenkästen und andere Bauteile einzubauen sind, die mindestens den Dämmwerten der Schallschutzklasse 3 der VDI-Richtlinie 2719 für Fenster entsprechen. *Im Kreuzungsbereich der Hauptstraße/Kaiser-Wilhelm-Straße sind als bauliche und sonstige technische Vorkehrung in alle Fassadenöffnungen nur Fenster, Rollladenkästen und andere Bauteile einzubauen, die mindestens den Dämmwerten der Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719 für Fenster entsprechen.* Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung sehen folgende Orientierungswerte für die im Plangebiet festgesetzten Nutzungen vor:

MK 65 dB (A) (tags)
MK 55 dB (A) (nachts)
MI 60 dB (A) (tags)
MI 50 dB (A) (nachts)

11. Stadtökologischer Fachbeitrag

Ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig waren (§ 1 a BauGB). Die Erarbeitung eines Stadtökologische Fachbeitrag für das Plangebiet entfällt somit.

12. Ver- und Entsorgung

12.1 Trinkwasser

Das Plangebiet wird bereits über das vorhandene Wasserleitungsnetz mit dem nötigen Trinkwasser versorgt.

Über diese Trinkwasserleitungen verschiedener Dimensionierungen mit Unterflurhydranten DN 80 kann im Bedarfsfall die Löschwasserversorgung - wie bereits bisher - weiterhin sichergestellt werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind bereits seit langer Zeit durch gut sichtbare „Hinweisschilder für den Brandschutz“ markiert und in Abständen von 50 – 130 m Entfernung vorhanden.

12.2 Niederschlagswasser

Selbst wenn der vorhandene Boden eine ortsnahe Einleitung oder Versickerung des Niederschlagswasser ermöglichen würde, wird auf Grund der vorhandenen und teilweise sehr intensiven Versiegelung auf eine diesbezügliche Festsetzung verzichtet. Gem. Zentralentwässerungsplan der Stadt Beckum wird das Gebiet seit jeher im Mischsystem entwässert.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort ist bei den gegebenen Boden- und Versiegelungsverhältnissen nur im sehr geringen Umfang möglich.

Dennoch wird empfohlen, das gesamte auf den befestigten Flächen der Grundstücke anfallende Niederschlagswasser aufzufangen. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen sollte als Brauchwasser verwendet werden.

Eine Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung § 17 (1) und nach DIN 1988 Teil A Abs. 3.2.1 nicht zulässig. Die DIN 1988

(Technische Regeln für Trinkwasserinstallation) ist bei der Errichtung und Nutzung einer Regenwasseranlage zu beachten.

Der Regenüberschuss könnte der Kanalisation zugeführt werden.

13. Altlasten

Im Verzeichnis des Kreises über Altlasten-Verdachtsflächen und Altlasten liegen für das Plangebiet keine Eintragungen vor.

Die Prüfung der der Stadt Beckum vorliegenden Bauakten hat ergeben, dass im Plangebiet keine gewerblichen Nutzungen wie z.B. Tankstellen, Chemischereinigungen oder Lackierereien betrieben werden und wurden. Das ehemalige Kino Gloria-Theater (Gustav-Moll-Straße 8) wurde später zu einem SB-Markt für Lebensmittel umgebaut. Ansonsten sind als weitere Nutzungen Geschäfte wie z.B. Blumenladen, Metzgerei, Restaurant usw. vorhanden. Weitere Erkenntnisse in Bezug auf ehemalige und derzeitige gewerbetreibende Betriebe im Plangebiet liegen nicht vor.

14. Denkmalpflegerische Belange

Denkmalpflegerische Belange sind im Rahmen der bereits umfangreich durchgeführten Baumassnahmen nicht bekannt geworden.

Stadt Beckum
Der Bürgermeister
Stadtplanungsamt
im August 2001

i.A.

gez.
(Kirchberger)

Der Entwurf der Begründung hat mit den Planunterlagen in der Zeit vom 19.09.2001 bis einschl. 19.10.2001 öffentlich ausgelegen. Aufgrund der vorgebrachten Anregungen wurde die Begründung nach der öffentlichen Auslegung fortgeschrieben. Die entsprechenden Textstellen wurden *kursiv* geschrieben bzw. doppeltdurchgestrichen.

Stadt Beckum
Der Bürgermeister
Stadtplanungsamt
im Dezember 2001

i.A.

gez.
(Kirchberger)