Begründung gemäß § 9 (8) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 36.1 "Hansaring/Oberer Soestweg/Lippborger Straße" und Aufhebung der Baufluchtlinienpläne in diesem Bereich

Planungsanlass/ Ziel und Zweck der Planung

Für das Gebiet zwischen Hansaring, Lippborger Straße, Oberer Soestweg und die Flächen südlich der Feuerstraße sollte ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um die Flächen im Inneren des Plangebietes, die als Grünland extensiv genutzt werden, einer Wohnbebauung zuführen zu können.
Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde der Wunsch zur Bebauung der einzelnen Grundstücke ermittelt. Dabei stellte sich heraus, dass die Grundstückseigentümer südlich der Feuerstraße nur teilweise an einer Überplanung ihrer Grundstücke interessiert waren.
Deshalb empfahl der Planungs- und Verkehrsausschuss dem Rat der Stadt Beckum, für die Flächen südlich der Feuerstraße keinen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Empfehlung des Fachausschusses ist der Rat in seiner Sitzung am 24. März 1998 gefolgt und hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 "Hansaring/ Oberer Soestweg/Lippborger Straße" und Aufhebung der Baufluchtlinienpläne in diesem Bereich beschlossen.

In dem Stadtentwicklungskonzept – Beckum 2005 – ist der Bebauungsplanes Nr. 36.1 als Maßnahme aufgelistet, die im Rahmen des wohnungspolitischen Handlungskonzeptes den prognostizierten Wohnbauflächenbedarf abdecken soll. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 soll die Innenentwicklung, das Schließen von Baulücken, die Verdichtung und Ergänzung der vorhandenen Bebauung erreicht werden.

Aufhebung der Baufluchtlinienpläne

Es bestehen die rechtskräftigen Baufluchtlinienpläne Nr. 8, 17 und 23 entlang der Straßen Hansaring und Lippborger Straße. Die Baufluchtlinien regelten den Abstand zwischen Straße und Baukörper. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 werden diese Baufluchtlinienpläne in diesem Bereich aufgehoben, da die städtebauliche Ordnung durch den Bebauungsplan geregelt wird.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 36.1 "Hansaring/ Oberer Soestweg/Lippborger Straße" entwickelt sich aus dem seit 21. Juni 1979 wirksamen Flächennutzungsplan. Die gesamten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 36.1 sind als Wohnbauflächen dargestellt.

Räumlicher Geltungsbereich/ bestehende Flächennutzung

Der Bebauungsplanes Nr. 36.1 umfasst die Grundstücke Flur 31, Flurstücke 115, 173, 174, 175, 176, 222, 223, 239, 240, 241, 305, 306, 348, 402, 403, 472, 483, 484, 485, 486, 487, 489, 494, 495, 496, 497, 509, 511, 516, 554, 555, 556, 557, 650, 651, 652 und 653 der Gemarkung Beckum.

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden vom Hansaring,
im Osten von der Lippborger Straße,
im Westen vom Oberen Soestweg,
im Süden von der Feuerstraße.

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Beckum. Geprägt wird die Umgebung durch die bestehende Bebauung entlang des „Hansaringes", der „Lippborger Straße", des „Oberen Soestweges" sowie der „Feuerstraße". Bis auf wenige Ausnahmen herrscht eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern vor.
Entlang des „Hansaringes", der „Lippborger Straße", des „Oberen Soestweges" sowie der „Feuerstraße" sind die Grundstücke im wesentlichen gemäß § 34 BauGB unter Beachtung der rechtskräftigen Baufluchtlinienpläne bebaut worden.

Die Bebauung entlang der „Feuerstraße" sowie der „Lippborger Straße" ist geprägt durch einen Baustil der 30ger bis 50ger Jahre, mit den für diese Zeit typischen Dachformen und großen Hausgärten. Durch verschiedene im Laufe der Zeit durchgeführte Modernisierungen sind Stilelemente späterer Jahrzehnte hinzugekommen. Im Bereich der Lippborger Straße wurde in den 70ger Jahren ein Gebäude errichtet, das die vorherrschende Stilrichtung verlässt und andere bauliche Akzente setzt. Am „Hansaring" sowie in der Straße „Oberer Soestweg" ist der Baustil im wesentlichen durch die Bebauung der 70ger bis 90ger Jahre geprägt, wobei zum Teil zu erkennen ist, dass sich die Zuschnitte der Grundstücke im Laufe der Jahrzehnte in Richtung „kleinere Grundstücke" verändert haben.

Innerhalb des Quartiers liegen zwei als extensives Grünland genutzte private Grünflächen von zusammen ca.8.760 m² sowie einige sehr große private Hausgärten die mit Wohnbauflächen überplant werden. Die Grünflächen sind durch eine ca. 7 m breite Zufahrt, bereits an den Oberen Soestweg angebunden. Dieser vorhandene Erschließungspunkt wird für die zukünftige Erschließung der Wohnbauflächen genutzt.

Für fünf große Hausgärten besteht die Möglichkeit eine Wohnbebauung vorzusehen. Da zwei Eigentümer kein Interesse an einer zusätzlichen Nutzung ihrer Fläche haben, besteht keine Möglichkeit zwei an der Feuerstraße gelegene Hausgärten durch die Planstraße zu erschließen.
Für diese beiden Grundstücke wurde im rückwärtigen Bereich eine überbaubare Fläche und zu deren Erreichbarkeit ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Feuerstraße aus festgesetzt.

Vorhandene Infrastruktur

Durch die geplante Binnenverdichtung mit Wohnbauflächen wird der auf die freie Landschaft wirkende Baudruck minimiert. Bereits vorhandene Infrastruktur in nächster Nähe kann genutzt werden.

Die Anbindung der geplanten Bebauung an die Versorgungseinrichtungen im Stadtgebiet liegt im Rahmen der in Beckum üblichen innerstädtischen Entfernung. In ca. 10 – 15 Min. ist das Zentrum fußläufig zu erreichen.
Kindergärten und die verschiedenen in Beckum vorhandenen Schulformen sind ebenfalls fast alle fußläufig gut erreichbar.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die Buslinie 438 (Haltestelle Höveler) sichergestellt. Diese Haltestelle liegt in einer fußläufigen Entfernung von ca. 3 - 5 Minuten.

Städtebauliche Konzeption/ Festsetzungen im Bebauungsplan

Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise/ Gestaltung

Für das gesamte Plangebiet erfolgt entsprechend der angestrebten Nutzung die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA). Es wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, dass alle aus-

nahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes werden. Die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes wird gewahrt. Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen hätten insbesondere ungünstige Auswirkungen auf die Erschließung des Plangebietes im Inneren gehabt, da dann die zu errichtenden Verkehrsflächen hätten größer dimensioniert werden müssen, und sind deshalb ausgeschlossen worden.
Im WA 1 – das die Flächen umfasst die an die Lippborger Straße angrenzen - sind alle ausnahmsweise zulässige Arten von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben nach 4 (3) BauNVO zulässig. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass das vorhandene nicht störende Gewerbe in seinem Bestand abgesichert wird und Erweiterungsmöglichkeiten oder Betriebsänderungen im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten zulässig sind.

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet nicht überschritten werden darf.

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 31 BauGB sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen baulichen Anlagen Hansaring 90, Lippborger Straße 134 und 152 zulässig. Mit dieser Festsetzung werden den bestehenden Gebäuden Bestandsschutz und Veränderungsmöglichkeiten eingeräumt, da diese Gebäude in ihren heutigen Abmessungen in Art und Maß nicht den Festsetzungen dieses Planes entsprechen. Den überplanten bestehenden Gebäude, die nicht den getroffenen Festsetzungen entsprechen wird im Rahmen der Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 31 BauGB Bestandsschutz über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus gewährt.

Bauweise

Es werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, um dem Gebietscharakter der bestehenden Bebauung zu entsprechen. Durch die Festsetzung einzelner überbaubarer Flächen wird entsprechend den Einwendungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sichergestellt, dass keine zu großen und langgezogenen Einzelhäuser als Mehrfamilienhäuser entstehen können. Die gewählte Bauweise passt sich in die vorhandene Umgebung ein.

Vollgeschosse/ Firsthöhe/ Traufhöhe

Die Geschossigkeit an der Planstraße A wird auf ein Vollgeschoss begrenzt. Entlang den Straßen „Hansaring", „Oberer Soestweg", „Lippborger Straße" und „Feuerstraße" sind ein und zwei Vollgeschosse zulässig. Aufgrund der vorgegebenen Dachformen ist der Ausbau der Dächer möglich.
Die Begrenzung der Firsthöhe je nach Bauweise auf 9 bis 11 m gewährleistet, dass die Höhenentwicklung der Baukörper im Verhältnis zueinander aus städtebaulicher Sicht sichergestellt ist und größere städtebauliche Spannungen vermieden werden.
Dachaufbauten sind bei Gebäudekörpern mit zwei Vollgeschossen nicht zulässig, um die visuell wahrnehmbare Höhenentwicklung der entstehenden Gebäude auf maximal zwei Vollgeschosse zu begrenzen.

Nebenanlagen

Aus städtebaulichen Gründen ist die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB nur innerhalb der überbaubaren Fläche und in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig. Die Nebenanlagen sind in Art und Material dem Hauptgebäude anzupassen, um gestalterische Spannungen zu minimieren. Diese Festsetzung gilt nicht für die bereits an den Straßen Hansaring, Oberer Soestweg, Lippborger Straße und Feuerstraße liegenden überbauten Grundstücken.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 (4) BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB:

Die Dachneigung wird bei eingeschossigen Gebäuden auf 38 – 45° und bei zweigeschossigen Gebäuden auf 30 – 38° festgesetzt, um das Plangebiet aus städtebaulicher Sicht einheitlich zu gestalten.
Verzichtet wird auf gestalterische Festsetzungen im Bereich der Fassadengestaltung und Dacheindeckung.

Bei eingeschossigen Gebäuden dürfen Dachaufbauten in ihrer Länge nur max. 2/3 der Gesamtlänge des Daches betragen und haben einen Mindestabstand von 1,20 m zum Ortgang einzuhalten.

Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Dachaufbauten nicht zulässig.

Bei zweigeschossigen Gebäuden ist ein Drempel von max. 0,40 m Höhe, gemessen innen ab Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, zulässig.

Die Sockelhöhe wird auf max. 0,50 m über Oberkante Straße festgesetzt. Als Sockelhöhe gilt das Maß von der Oberfläche des Rohfußbodens des Erdgeschosses bis zur Oberfläche der Straßenachse – gemessen an der Mitte der straßenseitigen Außenwand vor dem jeweiligen Grundstück. Diese Festsetzung stellt sicher, dass die Eingangsbereiche nebeneinander liegender Gebäude in ihrer Höhenentwicklung zueinander stimmig sind.

Sockel- und Drempelhöhe dürfen bei eingeschossiger Bauweise zusammen 1,30 m nicht überschreiten, wobei die max. Drempelhöhe 0,80 m (gemessen innen ab Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren) nicht überschreiten darf.

Die Abgrenzung zwischen privatem Vorgarten und öffentlichen Verkehrsflächen ist in der Planstraße A nur in Form eines Rasenkantensteines zulässig. Diese Festsetzung stellt aus städtebaulicher Sicht den fließenden Übergang zwischen privatem und öffentlichem Raum sicher und gewährleistet, dass alle Verkehrsteilnehmer die sich im öffentlichen Straßenraum bewegen in die angrenzenden Grundstücke hineinsehen und von dort ausgehende Verkehrsbewegungen wahrnehmen können. Insbesondere Kinder sind hierdurch leichter visuell zu erfassen.
Die Einfriedigungen der anderen Seiten der Baugrundstücke dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Ziel dieser Festsetzung ist es, dass die Verschattung auf den angrenzenden Grundstücken im zumutbaren Rahmen gehalten wird. Es sind nur offene Zäune oder/und Laubholz-Hecken zulässig. Hierdurch wird angestrebt, dass die sozialen Kontakte der Nachbarn nicht durch sichtnehmende Einfriedigungen beeinträchtigt werden.

Garagen sind in Art und Material dem Hauptgebäude anzupassen, um die städtebauliche Einheit des Plangebietes erreichen und gewährleisten zu können.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind diese in Art und Material aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch und insbesondere für den möglichen Fall, dass zwischen der baulichen Herstellung der beiden Haushälften ein deutlicher Zeitunterschied besteht.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den Flächen, die konkret mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für Garagen" belegt sind, zulässig. Ein Abstand von 5,50 m von der Straßenbegrenzungslinie ist einzuhalten. Nicht überdachte Stellplätze sind nur auf der der Straße zugewandten Seite zulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB).

Flächenbilanz:

Plangebietsgröße		32.879 m²	100,0 %
Verkehrsfläche (nur Planstraße A)	ca.	1.020 m²	3,1 %
Allgemeines Wohngebiet davon:			
Wohnbaufläche	ca.	17.262 m²	52,3 %
private Grünflächen	ca.	14.704 m²	44,6 %

Öffentliche und private Grünflächen:

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum (Hochstamm 14 – 16 cm Stammumfang in einem Meter Höhe) zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB), mindestens ein Laubbaum davon ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu pflanzen (der Standort ist variabel wählen). Die Festsetzung bzgl. der Pflanzung eines Laubbaumes zur öffentlichen Verkehrsfläche hin gilt nicht für die Grundstücke die nur über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen werden.
Es sollte dringend darauf geachtet werden, dass es durch die straßenseitigen bzw. im Garten zu pflanzenden Laubbäume (im Winterhalbjahr durch dichte Äste) nicht zur Verschattung der Südfassade kommt, da dies zur deutlichen Beeinträchtigung der Besonnung dieser Gebäudefläche – mit der Folgen einer geringeren passiven Sonnenenergienutzung – führt.

Der nächste Kinderspielplatz liegt in einer geeigneten fußläufigen Entfernung von ca. 300 m, zu der im Inneren des Plangebiets geplanten Bebauung, an der Verlängerung des Oberen Soestweges in südliche Richtung.

Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird von den vorhandenen Straßen Hansaring, Oberer Soestweg, Lippborger Straße und Feuerstraße erschlossen. Der innere Bereich wird über die Straße Planstraße A, die in die Straße „Oberer Soestweg" einmündet, an das vorhandene Straßennetz angebunden.
Auf die genannten Straßen wird im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes eine geringe zusätzliche Verkehrsbelastung von ca. 100 – 150 Kfz am Tag zukommen, die aufgrund des derzeitigen Ausbaus der genannten Straßen von diesen problemlos aufgenommen werden kann.

Im Einmündungsbereich der Planstraße A in die Straße Oberer Soestweg ist es unumgänglich, dass eine der dort stehenden Kastanien beseitigt werden muss. Ansonsten sollte bei der Erschließung in diesem Bereich gegenüber den anderen vorhandenen Straßenbäumen größte Behutsamkeit an den Tag gelegt werden.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die Planstraße A, die in der Form eines „T" geplant ist. Das „T" weitet sich im Bereich der Radien sowie der gegenüberliegenden Seite um jeweils einen Meter, im Bereich der Radien auf einer Länge von 10 m, auf, sodass die Planstraße A in diesem Bereich eine Breite von ca. 7,50 m aufweist. Aufgrund der T-Form kann auf einen gemäß der EAE empfohlenen Wendehammer verzichtet werden, da die bisherigen Erfahrungen im Stadtgebiet mit ähnlichen Ausbauvarianten gezeigt haben, dass das Wenden der verschiedenen in solchen Wohngebieten vorkommenden Kraftfahrzeuge (auch Versorgungsfahrzeuge) möglich und gewährleistet ist.

Der Ausbaustandard der Straße wird zu einem späteren Zeitpunkt mit den zukünftigen Anliegern und Grundstückseigentümern in einem gesonderten Verfahren geregelt.

Die Breite der Verkehrsfläche der Planstraße A wird – außer im Bereich des „T" - auf 5,50 m festgesetzt. Im Rahmen des Ausbaus der Planstraße wird festzulegen sein, an welchen Stellen öffentliche Parkplätze für die Besucher des Plangebietes zu errichten sind. Eine Festlegung der öffentlichen Parkplätze zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes setzt voraus, dass die Zufahrten zu den geplanten Grundstücken ebenfalls zu diesem Zeitpunkt bereits feststehen müssten, da es ansonsten an diesen Stellen später zu Problemen kommen könnte.

Verkehrsaufkommen und Verkehrslärmimmissionen

Das Plangebiet wird von den Straßen Hansaring, Oberer Soestweg, Feuerstraße und Lippborger Straße umgeben.
Die Feuerstraße dient nur zur Erschließung der direkten Anlieger. Der Hansaring ist als Wohnsammelstraße eingestuft und erschließt die angrenzenden Wohngebiete. Die Kreisstraße (K25) Lippborger Straße ist eine Straße von regionaler Bedeutung, die die vorgenannten Straßen an das überregionale Straßennetz anbindet.
Der Obere Soestweg ist eine reine Anliegerstraße, an die die Planstraße A angebunden wird, die im Inneren des Plangebietes ca. 15 – 17 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser erschließt. Das durch diese Bebauung zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen hält sich in sehr engen Grenzen. An der Lippborger Straße werden zwei Grundstücke überplant die bisher noch nicht bebaut sind, jedoch nach § 34 BauGB jederzeit kurzfristig bebaubar waren.
Die beiden rückwärtig entstehenden Baugrundstücke an der Feuerstraße werden ebenfalls zu einer nicht spürbaren Steigerung des Verkehrsaufkommens in der Feuerstraße führen. Insofern ist der zusätzliche durch die vorliegende Planung hervorgerufene Verkehr insgesamt als eine kaum meßbare Größe anzusehen.
Die Verkehrslärmimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, erfahren durch die Planung –gegenüber der derzeitigen Situation – keine spür- und meßbare Veränderung.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung von zwei überbaubaren Flächen

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung, speziell auch für die Eigentümer der im Inneren liegenden Flächen hinsichtlich der Aufnahme in die Planung, hatte zum Ergebnis, dass die Eigentümer des Grundstückes Flur 31, Flurstück 174 und 223 erklärt hatten, dass diese Grundstücke nicht in die Planung einbezogen sein sollen.
Dies führte dazu, dass die Flurstücke 173 und 175 nicht an die geplante verkehrliche Erschließung angebunden werden können und hätte zu einer unbilligen Härte gegenüber diesen Eigentümern geführt. Da die beiden Grundstücke sehr groß sind (1325 m² und 1215 m²) und aus städtebaulicher Sicht eine Nachverdichtung im Innenbereich sinnvoll ist, musste eine andere Möglichkeit der Erschließung gefunden werden. Die Grundstücke Flur 31, Flurstück 173 und 175 werden mit einem GFL-Recht (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) gemäß § 9

Absatz 1 Nr. 21 BauGB zur Erreichbarkeit des im rückwärtigen Bereichs der Grundstücke festgesetzten Baurechtes belegt.

Des weiteren wird gemäß § 9 (1) Nr. 20 für die mit einem GFL-Recht belegten Flächen (Zuwegungen) ein Versiegelungsgrad von max. 50% festgesetzt. Dieser Versiegelungsgrad kann erreicht werden, wenn die bauliche Ausführung der Zuwegung z.B. in Rasengitter, Schotterrasen oder ähnliche Materialien aber nicht in der gesamten Breite des GFL-Rechtes ausgeführt wird.

Die Umsetzung der Erschließung für die durch ein GFL-Recht an das Erschließungssystem angebundenen überbaubaren Grundstücksteile haben die Eigentümer bei Inanspruchnahme des Baurechtes direkt und unmittelbar selbst zu regeln.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist auf den privaten Grundstücksflächen im Bereich der hierfür festgesetzten Flächen unterzubringen: So sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Flächen die konkret mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für Garagen" belegt sind. Ein Abstand von 5,50 m von der Straßenbegrenzungslinie ist einzuhalten. Der vorgenannte Abstand ermöglicht die Nutzung der Freifläche vor der Garage oder dem Carport als weiteren Stellplatz für einen PKW, ohne dass dieser zum Teil noch in die Verkehrsfläche hineinragt. Nicht überdachte Stellplätze sind nur auf der der Straße zugewandten Seite zulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB).

Stadtökologischer Fachbeitrag

Der Stadtökologische Fachbeitrag liegt dieser Begründung als Anlage bei und ist Bestandteil der Begründung (siehe Anlage).

Im stadtökologischen Fachbeitrag wird herausgearbeitet, dass auf Grund des in großen Teilen des Plangebietes bereits heute vorherrschenden Baurechtes gemäß § 34 BauGB ein Eingriff in Natur und Landschaft nur im Inneren des Plangebietes auf einer Fläche von ca. 10.933 m² vorliegt. Die vorhandenen und überplanten Flächen der Hausgärten sind bei der Bilanzierung relativ gering bewertet worden, da gerade solche Flächen einer ständigen Veränderung unterworfen sind, ohne dass der Gemeinde geeignete Instrumente zum Schutz bestimmter hochwertiger Flächen zur Verfügung stehen.
Durch die Festsetzung je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen, des Versiegelungsgrades von max. 50% auf Grundstücken bis 400 m² bzw. von max. 40% auf Grundstücken über 400 m², sowie des Versiegelungsgrades von 50% im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, wird der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert.
Rechnerisch führt die Planung gemäß der Bewertung nach dem „Ahlener Modell" zu einem Defizit von 3.995 Werteinheiten.
Der Eingriff führt zu einer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft im Plangebiet, der an anderer Stelle ausgeglichen werden soll. Der Ausgleich soll auf den durch die Stadt Beckum im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 bereitgestellten Ausgleichsflächen (Ökokonto) erfolgen.
Der Bebauungsplan Nr. 36.1 ist im Hinblick auf weitere Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet bzw. des Ausgleichs des verbleibenden Eingriffs intensiv abgewogen worden. Die Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan Nr. 36.1 lautet: „Das nach der Begründung verbleibende Defizit zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von rechnerisch insgesamt 3.995 Werteinheiten ist gemäß § 9 (1a) BauGB im Rahmen des „Ökokontos Beckum" auf den im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 „Ahlener Straße/Vorhelmer Straße" dafür gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen durch eine Aufwertung (Anpflanzungen, Gewässerentwicklung, Sukzessinsflächenentwicklung) bezogen auf jedes Eingriffsgrundstück (siehe Begründung) zeitnah auszugleichen."

Ver- und Entsorgung:

Trinkwasser

Das Plangebiet wird an das vorhandenen Wasserleitungsnetz angebunden und hierüber mit dem nötigen Trinkwasser versorgt.

Löschwasserversorgung

Aus dem vorhandenen Wasserleitungsnetz kann im Bedarfsfall die benötigte Löschwassermenge in ausreichender Nähe bereitgestellt werden. Zur Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz werden Hydranten installiert und an gut sichtbaren Stellen mit Hinweisschildern versehen.

Kanalisation des Bebauungsplangebietes und Beseitigung des Niederschlagswassers

Die Entwässerung des Plangebietes ist im genehmigten ZAP (Zentraler Abwasserbeseitigungsplan) im Mischsystem vorgesehen.

Die Abwasserbeseitigung für die Grundstücke an der Planstraße A wird über den Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation Oberer Soestweg und über das Grundstück Flur 31, Flurstück 555 sichergestellt. Durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit/Baulast am 01.12.1995 wurde sichergestellt, dass die entsprechende Leitung über das Grundstück Flur 31, Flurstück 555 gelegt werden kann. Hierzu ist an der Westseite des Grundstückes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die entsprechende Entwässerungsleitung ist bereits im Vorgriff auf den Bebauungsplan über das Flurstück 555 verlegt worden. Weiterhin wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück 653 über eine Länge von ca. 13 m in südliche Richtung, das dann in südöstliche Richtung zum nördlichen Erschließungsstich der Planstraße A abknickt, festgesetzt.

Die an den Straßen „Hansaring", Oberer Soestweg", Lippborger Straße" und „Feuerstraße" liegenden Grundstücke sind bzw. werden direkt an die vorhandene Kanalisation angeschlossen. Für die rückwärtigen überbaubaren Flächen der Flurstücke 173 und 175 ist die Entwässerung nur in Richtung Feuerstraße möglich. Ein Leitungsrecht Richtung Planstraße A, um den dort zu errichtenden Kanal mitbenutzen zu können, wurde nicht festgesetzt.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort ist bei den gegebenen Bodenverhältnissen über Mulden oder Rigolen auf den privaten Baugrundstücken möglich. Bei sehr starken Niederschlägen und den im Plangebiet vorherrschenden Bodenverhältnisse kann es zu einem oberirdischen Abfluß des Niederschlagswassers kommen, wenn die Ableitung des Niederschlagswassers nicht in das vorhandene Mischsystem erfolgt.

Müllabfuhr

Die Wendeanlage in der Planstraße A ist so ausgebildet, dass das rückwärtige Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeugen möglich ist. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Baugrundstücke, die nur über die ca. 35 m langen Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit zu erreichen sind, die Müllbehälter zum Abfuhrtermin so an der Planstraße A im Bereich der Wendeanlage aufzustellen sind, dass sie ohne längere Rückwärtsfahrten der Müllfahrzeuge entsorgt werden können.
Des weiteren wird darauf hingewiesen, dass für die beiden rückwärtigen Baugrundstücke an der Feuerstraße, die nur über das GFL-Recht zu erreichen sind, die Müllbehälter zum Abfuhrtermin an der Feuerstraße aufzustellen sind.

Altlasten

Im Verzeichnis „Kataster des Kreises über Altlasten-Verdachtsflächen und Altlasten" befinden sich für das Plangebiet keine Eintragungen. Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt.

Denkmalpflegerische Belange

Denkmalpflegerische Belange sind zur Zeit im Plangebiet nicht bekannt. Dennoch können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist (gemäß (§§ 15 und 16 DschG) der Stadt Beckum und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen.

Hinweise zum Bebauungsplan:

Es wird empfohlen, das Dachwasser als Brauchwasser zu verwenden (z.B. Zisternen). Hierbei ist zu beachten, dass eine Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen nach der Trinkwasserverordnung § 17 (1) und nach DIN 1988 Teil 4 (3.2.1) nicht zulässig ist.
Die DIN 1988 (Technische Regel für Trinkwasserinstalation) ist bei der Errichtung und Nutzung einer Regenwasseranlage zu beachten.

Beim „Bauantrag" bzw. der „Vorlage an die Gemeinde in der Genehmigungsfreistellung" sind die Einhaltung der Pflanzgebote und die zur Versiegelung vorgesehenen Flächen in einem Lageplan im Maßstab 1:500 darzustellen.

Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BauGB) sowie die Begrenzungen der Verkehrsflächen.

Hinsichtlich des Wärmebedarfs ist es erstrebenswert, dass alle Gebäude im Plangebiet NEH-Standard (Maßstab: Standard NRW; - 25% unter WSVO 1995) erreichen. Beratungen hierzu führt die Verbraucherzentrale Ahlen, Energieberatung, Hellstraße 8, 59227 Ahlen, Tel. 02382/806840 durch.

Um Überpflanzungen von Ver- und Entsorgungsleitungen generell zu vermeiden, wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, Ausgabe 1989 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, hingewiesen. Dieser Hinweis gilt auch für Hausanschlussleitungen.

Mit Schreiben vom 15. März 1999 hat die Bezirksregierung Münster mitgeteilt, dass nach dort vorliegenden Luftbildern auf Teilflächen des Plangebietes Kampfmittel vermutet werden.

Da einer Betestung der einzelnen Flächen hinsichtlich möglicher Kampfmittel nicht von allen Eigentümer zugestimmt wurde, muss die Klärung dieser Angelegenheit im Rahmen der Baugenehmigung bzw. der Vorlage an die Gemeinde in der Genehmigungsfreistellung erfolgen. Hiervon sind die Grundstücke Flur 312, Nr. 472 tlw., 496 tlw., 497 tlw. und 650 tlw. – soweit keine Testung stattgefunden hat - betroffen.

Bodenordnende Maßnahmen

Am 29.09.1997 sind die Eigentümer der im Inneren gelegenen und von der Überplanung betroffenen Grundstücke im Rahmen einer Versammlung informiert worden, dass bodenord-

nende Maßnahmen zur Umsetzung der Planung nötig werden. Es wurde das Instrument der gesetzlichen und freiwilligen Umlegung vorgestellt. Anhand von Zahlen wurde den Eigentümern dargelegt, welche finanziellen Belastungen im Falle einer gesetzlichen Umlegung auf sie zu kommen und empfohlen, mittels der freiwilligen Umlegung die Bodenordnung im Plangebiet zu realisieren.

Stadtplanungsamt, Februar 1999

Im Auftrag

Kirchberger
(Dipl.-Ing.)

Der Planungs- und Verkehrsausschuss hatte in seiner Sitzung am 20.05.1999 die Anregungen, die sich aus der öffentlichen Auslegung ergeben hatten beraten und bereits entsprechende Empfehlungen an den Rat der Stadt Beckum beschlossen.
Verschiedene Anregungen die vorgebracht worden waren, erforderten eine Planänderung, die jedoch die Grundzüge der Planung nicht berührte. Von diesen Anregungen waren Bürgerinnen und Bürger betroffen, denen gemäß § 3 (3) BauGB i.V.m. § 13 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gegeben wurde. Diese Befragung wurde in der Zeit vom 23.06.1999 – 27.07.1999 durchgeführt. Die einzelnen Haushalte wurden direkt zu den sie betreffenden Änderungen angeschrieben und um ihr Einverständnis gebeten.
Hierüber hat der Planungs- und Verkehrsausschuss in seiner Sitzung am 16.12.1999 beraten und entsprechende Empfehlungen an den Rat der Stadt Beckum abgegeben.

Die nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB erfolgten planerischen Änderungen im Bebauungsplan Nr. 36.1 „Hansaring / Oberer Soestweg / Lippborger Straße" werden als Blaueintragungen in den Bebauungsplan aufgenommen.
Zudem sind die neuen Rechtsgrundlagen (BauGB, BauO NW und Gemeindeordnung,) nach der Offenlegung in den Bebauungsplan Nr. 36.1 „Hansaring / Oberer Soestweg / Lippborger Straße" eingetragen worden. Die Genehmigungsleiste ist redaktionell überarbeitet worden.
Die nach der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie § 3 (3) BauGB i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB erfolgten Änderungen zur Begründung sind in *Kursivschrift* und eingerückt in diese eingearbeitet.

Stadtplanungsamt, Januar 2000

Im Auftrag

Kirchberger
(Dipl.-Ing.)