

Stadt Beckum

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Südring“

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis:

1. Planungsanlaß/ bestehendes Planungsrecht	S. 3
2. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet	S. 3
3. Ziel und Zweck der Planung	S. 4
4. Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	S. 4
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	S. 4
6. Stadtentwicklungskonzept Beckum 2005	S. 5
7. Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 37 „Südring“/ Überplanung der festgesetzten Schulsportfläche	S. 5

8. Erläuterungen zum Bebauungsplaninhalt/ Festsetzungen im Bebauungsplan

8.0 Städtebauliche Konzeption der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37	S. 6
8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise/ Gestaltung	S. 7
8.2 Nebenanlagen	S. 10
8.3 Verkehrliche Erschließung	S. 10
8.4 Schutz von Natur und Landschaft/Grünordnung	S. 12
8.5 Pflanzliste	S. 14
8.6 Ver- und Entsorgung	S. 15
8.7 Oberflächennaher Bergbau/ Flächen mit Bodenbelastungen	S. 17 S. 16
8.8 Immissionsschutz	S. 19 S. 18
8.9 Denkmalpflegerische Belange	S. 19
10. Städtebauliche Daten (1. Änderung Bebauungsplan 37 „Südring“)	S. 19
11. Bodenordnende Maßnahmen	S. 19

Anlagen:

1) Verkehrszählung Göttfricker Weg	S. 21 S. 20
2) Stadtökologischer Fachbeitrag (Flächenbilanzierung)	S. 22 S. 21
3a) Gutachterliche Stellungnahme: Erkundung eines Schachtes und eventueller Hohlräume im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „Südring“; Untersuchungsergebnisse. Fa. Jessberger und Partner, Bochum, den 29.10.1998	S. 28 S. 27
3b) Zeichnerische Darstellung der durch Georadar untersuchten Plangebietsfläche und der durch die Stadt Beckum aufgedugenen Verdachtsfläche	S. 32 S. 31
3c) 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Südring“, Beckum Georadarmessungen zur Ortung einer ehemaligen Tagesöffnung des Strontianitabbaus am Göttfricker Weg (Schacht Peter) im Zeitraum 05. bis 06.05.1999	S. 33
3d) Zeichnerische Darstellung der durch Georadar untersuchten Plangebietsfläche und der durch die Stadt Beckum aufgedugenen Verdachtsfläche (5/99)	S. 44

1. Planungsanlaß/ bestehendes Planungsrecht

Der Rat der Stadt Beckum hat in seiner Sitzung am 29. 04.1997 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Südring“ beschlossen. Das Plangebiet umfaßt eine 10.708 m² große Fläche, die in dem seit dem 09.04.1983 rechtsgültigen Bebauungsplan vollständig als „öffentliche Grünfläche (Schulsportanlage)“ festgesetzt ist. Die für das benachbarte Albertus-Magnus-Gymnasium (AMG) vorgesehene Anlage ist bis zum heutigen Zeitpunkt nicht realisiert worden. Da die Stadt Beckum -in Abstimmung mit der Schulkonferenz des AMG- mittlerweile die Errichtung einer durch mehrere Schulen gemeinsam zu nutzenden Außensportanlage an einem alternativen, benachbarten Standort vorsieht, kann diese Fläche einer anderen Nutzung zugeführt werden. Gemäß dem Aufstellungsbeschuß zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 soll die Überplanung der Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ erfolgen.

2. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Beckum. Geprägt wird die Umgebung durch angrenzende, überwiegend mit Einfamilienhäusern aufgelockert bebaute Wohngebiete (Bebauungsplan Nr. 37 und Nr. 34 „Everke Kamp“) und den direkt anschließenden innerstädtischen Grünzug entlang des Baches „Rüenkolk“, der als Fuß- Radwegverbindung in das Stadtzentrum und den benachbarten Freiraum fungiert.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Aufstellungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 umfaßt die Grundstücke Flur 37, Flurstücke 19, 417 und 418 der Gemarkung Beckum auf insgesamt 10.708 m² Fläche.

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden durch die Baugrundstücke entlang der Straße Südring,
im Osten durch die Straße Göttfriker Weg,

im Süden und Westen durch den öffentlichen Grünzug entlang des „Rüenkolk“.

Situation im Plangebiet

Der überwiegende Flächenanteil des 10.708 m² großen Plangebietes wird zur Zeit als Rasenfläche unterhalten, die in Teilen von den Kindern des benachbarten Wohngebietes vorübergehend als Ballspielfläche genutzt wird, bis der hierfür vorgesehene und im Bebauungsplangebiet Nr. 37 festgesetzte städtische Bolzplatz fertiggestellt ist. Bis Ende 1997 wurde die hierfür vorgesehenen Fläche noch landwirtschaftlich genutzt. Der Bau des Bolzplatzes ist zum heutigen Zeitpunkt nahezu abgeschlossen. Für das Frühjahr 1999 ist die Ausstattung mit Toren und Ballfangzäunen vorgesehen.

Ein übriger, geringer Teil des Plangebietes (ca. 1200 m² der festgesetzten Schulsportfläche) wird zur Zeit als private Gartenfläche genutzt und ist z. T. mit einem Taubenschlag bebaut. Im Übergangsbereich des Plangebietes zum Grünzug am „Rüenkolk“ hat sich durch natürliche Aufstockung (vorwiegend durch Weiden) Strauchbewuchs gebildet, die Randbereiche der privaten Gartennutzung sind mit Hecken- /Strauchpflanzungen versehen.

Der im Bebauungsplan Nr. 37 festgesetzte öffentliche Grünzug entlang des „Rüenkolk“ wird durch die Planänderung nicht reduziert.

3. Ziel und Zweck der Planung

Im Süden der Stadt Beckum besteht ein hoher Bedarf an Baugrundstücken für den Wohnungsbau -insbesondere an Baugrundstücken für Ein- bis Zweifamilienhäuser (Familienheime)- der zur Zeit nicht gedeckt werden kann.

Die Entwicklung des Plangebietes für den Wohnungsneubau soll dazu beitragen, dieser Nachfrage entgegen zu kommen. Die geplante Maßnahme wurde in das Stadtentwicklungskonzept Beckum 2005 aufgenommen, das durch den Rat am 09.10.1997 fortgeschrieben worden ist.

Das Plangebiet weist zur Entwicklung als Wohnungsbaustandort besondere städtebauliche Eignung auf. Neben der innenstadtnahen Lage sind eine Vielzahl von Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Spielplätze und Schulen verfügbar. Das Stadtquartier verfügt über eine gute Grünausstattung und Versorgung mit öffentlichen Grünflächen. Über den direkten Anschluß an den stadtverbindenden Grünzug am Rünenkolk, besteht eine Fuß- Radwegeverbindung ins Stadtzentrum und den unmittelbarer Nähe angrenzenden Freiraum.

Die Überplanung des Änderungsbereich für den Wohnungsbau verfolgt das Ziel der umwelt- und quartiersverträglichen baul. Nachverdichtung und dient somit unter gesamtstädtischer Sicht der Schonung des Freiraums und der Minderung des motorisierten Individualverkehrs.

Darüber hinaus wird durch die Maßnahme zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit erfolgter Investitionen in die öffentliche Infrastruktur beigetragen.

Ausdrückliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Ansiedlung eines Wohnheimes für Behinderte im Änderungsbereich. Die gepl. Einrichtung soll sich in das Gebiet einfügen und in ihrer Dimensionierung entsprechend ausgelegt werden.

4. Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Stellungnahme der Bezirksregierung Münster vom 07. Mai 1998 liegt der Änderungsbereich innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches Beckum, wie er im Gebietsentwicklungsplan (GEP) - Teilabschnitt Zentrales Münsterland - dargestellt ist.

Landesplanerische Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südring“ werden nicht erhoben.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Beckum ist seit dem 21.06.1979 wirksam. Für den Änderungsbereich traf er die Darstellung „öffentliche Grünfläche“. Im zugehörigen Erläuterungsbericht wird die vorgesehene Nutzung der Fläche als „Schulsportfläche für das Gymnasium“ konkretisiert. Mit dem Aufstellungsbeschluß zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 hat der Rat der Stadt Beckum am 29.04.1997 gleichzeitig den Aufstellungsbeschluß zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB) von „öffentliche Grünfläche“ in „Wohnbaufläche“ gefaßt. Da bis zur öffentlichen Auslegung der Bebauungsplanänderung der Abschluß der gutachterlichen Untersuchung über mögliche Einwirkungen des ehemaligen oberflächennahen Strontianitabbaus abzuwarten war, erfolgte unter dem Ziel der Verfahrensbeschleunigung die separate (vorgezogene) öffentliche Auslegung der FNP-Änderung. Der Rat der Stadt Beckum hat am 03.09.1998 die 38. Änderung des Flächennut-

zungsplanes beschlossen. Neben der Änderung des gesamten Aufstellungsbereichs in „Wohnbaufläche“, erfolgte aufgrund des ehemaligen Strontianitabbaus für den Bereich der Wohnbaufläche, die Kennzeichnung als: „Flächen unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (verliehene Steinkohlefelder bzw. Bereiche des ehemaligen oberflächennahen Strontianit-Abbaus) gem. § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB.“

Die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung vom 17.12.1998 durch die Bezirksregierung Münster genehmigt und ist seit dem 24.12.1998 wirksam. Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Stadtentwicklungskonzept Beckum 2005

Der Rat der Stadt Beckum hat durch Beschluß vom 09.10.1997 das Stadtentwicklungskonzept „Perspektiven der Stadtentwicklung Beckum 2005“ fortgeschrieben.

Hiernach sind zur Deckung des im Geltungszeitraum prognostizierten Wohnbauflächenbedarfs über das Jahr 1998 hinaus, weitere ca. 22 ha Flächen in Beckum erforderlich. Die hierzu unumgängliche Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich, soll aus Gründen des Freiraumschutzes auf ein notwendiges Maß reduziert werden. Erklärtes Ziel der Stadt Beckum ist es, eine verstärkte Innenentwicklung über das Schließen von Baulücken sowie durch die Nachverdichtung und Ergänzung vorhandener Baugebiete zu erzielen. Insgesamt soll der bestehende Vorrang der Innenentwicklung auch in Zukunft bestehen bleiben. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 wurde als eine Maßnahme zur gen. Bedarfsdeckung in die Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes aufgenommen.¹

7. Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 37 „Südring“/ Überplanung der festgesetzten Schulsportfläche durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der seit 1983 rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 37 „Südring“ setzt für seinen gesamten Geltungsbereich allgemeine und reine Wohngebiete fest. Zur Versorgung der Wohngebiete wurde ein miteinander verbundenes Netz von Grün- und Spielflächen geplant, daß im Bebauungsplan als Grünzone „A“ bis „C“ differenziert in der Art der vorgesehenen Nutzung festgesetzt wurde. So dient Grünzone „C“ als Kinderspielplatz und soll über die Grünzone „A“ mit dem öffentlichen Grünzug entlang des Baches „Rüenkolk“ (Grünzone „B“) verknüpft werden. Innerhalb der Grünzone „B“ setzt der Bebauungsplan einen Bozplatz als weitere öffentliche Spielfläche fest. Unmittelbar benachbart -und durch den Grünzug miteinander verbunden- war der Bau der für das Albertus-Magnus-Gymnasium geplanten Außensportanlagen vorgesehen, für die durch die Änderung des Bebauungsplanes eine Nutzung als Wohngebiet festgesetzt werden soll.

Laut Flächenbilanz, die Teil der Begründung zu dem seit 1983 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 „Südring“ ist, setzt sich das Plangebiet von insgesamt 192.958 m² wie folgt zusammen:

„Allgemeines Wohngebiet	98.275 m ²
Reines Wohngebiet	37.983 m ²
Verkehrsfläche	28.000 m ²
Grünfläche	16.992 m ²
Schulsportanlage	10.708 m ² „

¹vgl.: Stadt Beckum. Perspektiven der Stadtentwicklung Beckum 2005, Fortschreibung 1997, S. 25 f.

Die auf dieser Schulsportfläche vorgesehenen verschiedenen Außensportanlagen sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt und werden in der Bebauungsplanbegründung nach ihrem Nutzungszweck (z. B. „Kleinspielfelder“) näher benannt.

Der Aufstellungsbereich der 1. Änderung dieses Planes umfaßt exakt die genannte geplante Schulsportanlage von 10.708 m². Der unmittelbar angrenzende Grünzug entlang des Baches „Rüenkolk“ wird durch die vorgesehene Änderung nicht überplant oder durchschnitten. Die in der Begründung bilanzierten (öffentlichen) Grünflächen (und Spielflächen) bleiben in ihrer vollen Ausdehnung von 16.992 m² erhalten.

Ziel der Stadt Beckum ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen durch die Überplanung der festgesetzten Schulsportanlage. Eine Erweiterung des Angebots an öffentlichen Grünflächen in diesem Bereich, ist aufgrund des vorhanden guten Grünflächenangebots, der aufgelockerten Bebauungsstruktur und der unmittelbaren Nähe des landschaftlichen Freiraumes nicht erforderlich.

Überplanung der „Schulsportanlage“

Die bisher unbebaute Fläche am Göttfricker Weg sollte dem benachbarten Albertus-Magnus-Gymnasium (AMG) als Außensportfläche dienen.

Im Vorfeld der Einleitung der Bebauungsplanänderung wurden die Errichtung der geplanten Außensportanlagen für das AMG am Göttfricker Weg und alternativ die Mitnutzung der in unmittelbarer Nähe geplanten und im Bebauungsplan Nr. 23.01 „Lehmkuhle“ rechtlich gesicherten Schulsportfläche der Berufsbildenden Schulen (BSB) am Hansaring, durch den Schulträger überprüft. Von Bedeutung für die Neubewertung der Standortentscheidung war die zu geringe Dimensionierung der Fläche am Göttfricker Weg für die Erfordernisse des Oberstufensports. In Abstimmung mit dem Kreis Warendorf (1995) wurde durch die Stadt Beckum die gemeinsame Nutzung der gepl. Schulsportfläche der Berufsbildenden Schulen durch die BSB, das AMG und die Kettler- Haupt- und Grundschule favorisiert. Die Schulkonferenz des AMG hat am 03.05.1995 diese Variante -unter Hinweis auf die mögliche Kostenersparnis- als besonders sinnvoll bewertet.

8. Erläuterungen zum Bebauungsplaninhalt/ Festsetzungen im Bebauungsplan

8.0 Städtebauliche Konzeption der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37

Das Plangebiet untergliedert sich in eine für die Errichtung des Wohnheimes für behinderte Menschen und eine für die Errichtung von Ein- bis Zweifamilienhäusern vorgesehene Teilfläche (Teilgebiete WA2 und WA1)

Teilgebiet WA2

In der südlichen Spitze des Gebiets orientiert sich der geplante Solitärbaukörper des Behindertenwohnheimes mit seiner Erschließungsseite am Göttfricker Weg. Im rückwärtigen Bereich des Wohnheimes schaffen großzügige unbebaute private Gartenflächen einen Übergang zum angrenzenden öffentlichen Grünzug am Rüenkolk, an den das Wohnheim direkt angebunden wird.

Teilgebiet WA1

Entlang der Weiterführung des Göttfricker Weges in Richtung Südring wird die vorhandene Bebauungsstruktur (freistehende Wohnhäuser) vervollständigt.

Über eine Stichstraße, die vom Göttfricker Weg abzweigt, wird die Erschließung der restlichen Plangebietsfläche hergestellt, die als kleines „Wohnquartier“ eine räumliche Einheit bildet.

Die Wendeanlage übernimmt aufgrund ihrer Lage eine zentrale räumliche Funktion. Von ihr wird auch ein Fußweg zum angrenzenden Grünzug abgeführt, der vollständig erhalten bleibt. Um die Erschließung entwickeln sich die Bauflächen für Einzelgebäude und Doppelhäuser, die die vorhandene benachbarte Bebauungsstruktur weiterführen. Der Zuschnitt der überbaubaren Flächen ermöglicht die überwiegende Südausrichtung der Gebäude. Im Randbereich zum Grünzug am Rünenkolk soll durch eine geringere Gebäudehöhe ein abgestufter Übergang zum tieferliegenden Grünzug erreicht werden. Diesem Ziel dient auch die Reduzierung der angestrebten Wohneinheiten (WE) auf 16 gegenüber der im Bebauungsplanvorentwurf vorgesehenen 17 WE, als Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung. So entfällt an der „Nahtstelle“ vom Grünzug zum gepl. Wohngebiet eine Doppelhaushälfte. Die im ges. Plangebiet vorhandenen Hecken bleiben als gliederndes Element weitgehend erhalten.

Insgesamt fügt sich die Planung -unter Herstellung einer angemessenen Bebauungsdichte - in die aufgelockerte Bebauungsstruktur der Umgebung ein. Sie zielt, unter Berücksichtigung des Aspekts der Flächensparnis/ Bodenschutz, jedoch auf die Herstellung einer höheren Bebauungsdichte als es die angrenzende Einfamilienhausbebauung am Südring/ Hansaring mit Grundstücksgrößen von deutlich über 1000 m² vorgibt.

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise/ Gestaltung

Die WA-Gebiete sind durch eine Numerierung von einzelnen Teilgebieten (WA1, WA2) unterschieden, um differenzierte Festsetzungen treffen zu können.

Ausschluß ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

Für das gesamte Plangebiet erfolgt entsprechend der angestrebten Nutzung die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA). Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 1 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig, da diese zu einer Beeinträchtigung der angestrebten Wohnqualität des Gebietes führen würden, und die benachbarten Wohngrundstücke in ihrer Wohnruhe gesichert werden sollen.

Begrenzung der Höchstzahl der zulässigen Wohnungen in Teilgebiet WA1

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Höchstzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude in Teilgebiet WA1 auf max. zwei Wohnungen begrenzt. Durch diese Festsetzung soll das Einfügen des Plangebietes in die vorhandene städtebauliche Eigenart der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete, die durch die überwiegende Bebauung mit sogen. Familienheimen gekennzeichnet sind, sichergestellt und die angestrebte Wohndichte gesteuert werden.

Wohngebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf in Teilgebiet WA2

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB sind in Teilgebiet WA2 nur Wohngebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf - Wohnheim für behinderte Menschen - zulässig.

Entsprechend dem Aufstellungsbeschuß vom 29.04.1997 ist die Ansiedlung eines Behindertenwohnheimes im Plangebiet ausdrückliches Ziel der Stadt Beckum. Die Einrichtung ist entsprechend dem Konzept der dezentralen Verteilung der gen. Einrichtungen auf maximal 24 Plätze für behinderte Erwachsene durch den Träger des Wohnheimes und den Landschaftsverband Westfalen-Lippe dimensioniert worden. Die Wohnheimgröße berücksichtigt die wirtschaftliche Führung dieser Einrichtung sowie das Ziel des verträglichen Einfügens in die bestehende Struktur der angrenzenden Wohngebiete. Weiterer Bedarf soll zukünftig in anderen Bereichen des Stadtgebiets realisiert werden. Träger des Hauses ist der Verein für Körper- und

Mehrfachbehinderte Kreis Warendorf. Nach der Nutzungsbeschreibung des Trägers werden 12 Rollstuhlfahrerplätze, 10 Plätze für körperl. - geistig Behinderte und 2 Kurzzeitpflegeplätze eingerichtet, mit intensiver ganzheitlicher Betreuung der Bewohner.

Die Auswahl des Standortes ist das Ergebnis einer mehrjährigen Standortsuche. Insbesondere die innenstadtnahe Lage und die Verfügbarkeit der damit verbundenen Infrastruktur gaben den Ausschlag für die Abstimmung mit dem Landschaftsverband. Weiterhin war die Nähe zum Heinrich-Dormann Altenheim -aufgrund der Möglichkeit der Mitnutzung dort vorhandener Einrichtungen- sowie der direkte Anschluß an den Grünzug „Rüenkolk“ und die vorhandene Fuß- Radwegeverbindung bedeutsam.

Durch die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 soll die Fläche für die Deckung des besonderen Wohnbedarfs von behinderten Menschen gesichert werden. Das städtische Grundstück ist für den genannten Nutzungszweck verfügbar.

Von Seiten der Anwohner besteht eine hohe Akzeptanz gegenüber der Ansiedlung eines Behindertenwohnheimes an diesem Standort. Dies wurde bereits im Verfahren der frühzeitigen Bürgerbeteiligung durch sämtliche vorgebrachten Anregungen der Bürger deutlich gemacht.

Die Errichtung von Wohnheimen für Behinderte ist in WA-Gebieten allgemein zulässig.

„Diese Gleichbehandlung ist sachgerecht, weil es zum allgemeinen Lebensrisiko gehört, ob und wann die eigene Familie oder Familien i. d. Nachbarschaft von Krankheit, Behinderung oder anderem betroffen werden (OVG NW, B. v. 23.12.85)“².

Dem Belang der Integration behinderter Menschen -und somit (auch) der räumlichen Ansiedlung des Wohnheimes innerhalb des Wohngebietes- wird durch die Stadt Beckum ein hoher Stellenwert eingeräumt.

Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet (Teilgebiete WA1 und WA2) wird die offene Bauweise festgesetzt.

In Teilgebiet WA1 wird ein Mix von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, um eine für den Standort angemessene Bebauungsdichte zu erzielen und der vorhandenen Nachfrage nach diesen Bauformen zu entsprechen. Die überbaubaren Flächen wurden durch Baugrenzen so gegliedert, daß der gepl. Anteil von Doppelhäusern gesteuert u. die vorhandene Nachfrage nach diesen, im Vergleich zu freistehenden Einfamilienhäusern preiswerteren Eigentumsformen, berücksichtigt wird. Zur Errichtung der Einzelhäuser verbleibt ein größerer Freiraum innerhalb der Baugrenzen.

Die Grund- und Geschoßflächenzahl wird entsprechend der BauNVO mit 0,4 bzw. 0,8 begrenzt.

Für ein an den Grünzug grenzendes Baugrundstück und das Teilgebiet WA2 wird die Grundflächenzahl auf 0,3 und die Geschoßflächenzahl analog auf 0,6 reduziert. Hierdurch soll der unmittelbaren -über den Fußweg einsehbaren- Lage am Grünzug und der Grundstücksgröße Rechnung getragen werden. Über eine geringere bauliche Ausnutzung des Grundstücks in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen wird ein abgestufter Übergang zum Grünzug erzielt.

Vollgeschosse/ Firsthöhe/ Traufhöhe

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt ein bis zwei Geschosse (Höchstgrenze). Weiterhin erfolgt zur Steuerung der Höhenentwicklung der Baukörper die Festsetzung der maxima-

²vgl.: Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, Kommentar, 8. Auflage, 1995, S. 419 f.

len Firsthöhe auf 10,50 m für das WA1-Gebiet, für das WA2-Gebiet auf 11,50 m aufgrund der besonderen baulichen Nutzungsanforderungen für das Wohnheim.

Für die an den Grünzug grenzenden Baugrundstücke des Teilgebietes WA1 wird eine differenzierte Festsetzung der max. Firsthöhe auf 9,00 m und zusätzlich der max. Traufhöhe auf 3,50 m erforderlich, die sich in Verbindung mit der Festsetzung der Sockelhöhe auf die Straßenseite bezieht und somit straßenseitig zur Eingeschossigkeit (plus Dachgeschoß) der Gebäude führt (siehe unter textliche Festsetzung im Bebauungsplan: „Örtliche Bauvorschriften Nr. 1.1 Sockel/ Drempele“). Hierdurch wird dem Ziel der Abstufung der Baumassen zum Grünzug und dem vorhandenen Geländegefälle in diesem Bereich Rechnung getragen. Aufgrund dieses Gefälles besteht die Möglichkeit der Nutzung des Hanggeschosses an der rückwärtigen Gebäudeseite als Souterraingeschoss. Die zulässigen zwei Vollgeschosse werden entsprechend nicht generell eingeschränkt. Die Textliche Festsetzung Nr. 11 trifft darüber hinaus Regelungen zum Erhalt des natürlichen Geländegefälles im Übergang zum Grünzug.

Gestaltung

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen als Rahmenvorgabe, die ein aufeinander abgestimmtes Erscheinungsbild des Plangebietes gewährleisten sollen, wobei ein individueller Gestaltungsspielraum erhalten bleibt.

Den besonderen baulichen Anforderungen des gepl. Behindertenwohnheimes wird zum Teil durch differenzierte Festsetzungen für Teilgebiet WA2, sowie durch die Wahl des Standortes (baulich solitäre Lage am Grünzug), Rechnung getragen.

Um eine einheitliche Dachlandschaft als übergeordnetes, verbindendes Gestaltungsmerkmal zu erzielen, wird für die Teilgebiete WA1 und WA2 einheitlich die Dachform Satteldach oder Pultdach festgesetzt, wobei einhüftige Pultdächer nicht zulässig sind (zweihüftige Dachkonstruktion in Annäherung an das Satteldach).

Neben der Hauptfirstrichtung trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachneigung der Hauptbaukörper. Hier wurde dahingehend unterschieden, daß bei 1-geschossigen Gebäuden aufgrund der geringeren Höhe steilere Dächer von 30-45° zulässig sind, wo hingegen bei 2-geschossigen Gebäuden die Dachneigungen 22° bis maximal 38° betragen dürfen.

Ebenso sind Dachaufbauten in Wohngebiet WA1 bei zweigeschossigen Gebäuden nicht zulässig, um die Massivität der Gebäude zu begrenzen.

Weiterhin werden Festsetzungen zur Sockel- und Drempelehöhe getroffen. Die maximal zulässige Sockelhöhe in WA1 beträgt 0,50 m. Bei 1-geschossigen Gebäuden ist ein Drempele von max. 80 cm und bei 2-geschossigen Gebäuden ein Drempele von max. 40 cm festgesetzt, um eine gestalterisch angemessene (einheitlichen) Proportionierung der zukünftigen Gebäude zu erzielen.

Für das Behindertenwohnheim (Teilgebiet WA2) wird die zulässige Fußbodenhöhe der Erdgeschosse (OK Rohfußboden) der baulichen Anlagen festgesetzt, um einen annähernd niveaugleichen Zugang vom Göttriker Weg zu ermöglichen. Die Drempelehöhe wird, um dem Umfang der erforderlichen Dachgeschoßnutzung Rechnung zu tragen, auf 1,15 m festgesetzt. Die jeweiligen Bezugspunkte sind in der Bebauungsplanlegende festgesetzt.

Einfriedigungen

Der Bebauungsplan enthält weiterhin Festsetzungen bzgl. der Einfriedigung der privaten Grundstücke. So wird, um ein offenes Straßenbild zu erzielen und unter Berücksichtigung der begrenzten Straßenquerschnitte festgesetzt, daß die Abgrenzung zwischen privatem Vorgarten und Verkehrsfläche nur in Form eines Rasenkantensteines erfolgen darf. Die entsprechenden Bereiche wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Im Bereich der Wendeanlage sind die Freihaltezonen von jeweils 1m nach EAE 85/95 nur durch Rasenkantenstein abzugrenzen. Zu

den anderen Grundstücksseiten sind offene Zäune oder Hecken zulässig, die aufgrund ihrer Höhe von bis zu 1,20 m ein offenes Gesamtbild gewährleisten. 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.

Außenliegende Treppenanlagen, wie sie z. B. als Fluchttreppe für das gepl. Behindertenwohnheim vorgesehen sind, sind aus gestalterischen Gründen -entsprechend der Maßgabe im Bebauungsplan- dauerhaft einzugrünen.

8.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Fläche und in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO), um die Gartenflächen/ Freiflächen von Überbauung frei zu halten.

Für das Teilgebiet WA2 sind darüber hinaus auf der mit „Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen“ gekennzeichneten Fläche bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO -aufgrund der besonderen Nutzungsanforderungen des gepl. Behindertenwohnheimes (vorgesehenes Abstellgebäude für Behindertenfahrräder und Rollstühle)- zulässig. Zur gestalterischen Einfügung von Nebenanlagen sind diese in Art und Material dem Hauptgebäude anzupassen. Die Ausstattung von Nebengebäuden und Garagen/ Carports mit Grün- bzw. Grasdächern ist hierbei zulässig.

8.3 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung:

Das Plangebiet wird über den Göttfricker Weg an den Südring/ Hansaring und damit an das städtische Hauptverkehrsstraßennetz angebunden.

Der Göttfricker Weg ist mit einer Breite von 10 m im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 34 „Everke Kamp“ über Straßenbegrenzungslinien als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Er dient heute bereits der Erschließung eines vorhandenen Wohngebietes in diesem Bebauungsplangebiet. Im Bebauungsplangebiet Nr. 37 wird darüber hinaus zukünftig das Teilgebiet um den geplanten Schwester-Blanda-Weg an die Straße angebunden.

Der Göttfricker Weg ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgeschildert und ausgebaut worden. Zur Geschwindigkeitsreduzierung wurden im Straßenverlauf versetzt angeordnete Baumscheiben eingebaut. Die gepl. Erschließung zweier Grundstücke über den Göttfricker Weg, sowie die Anbindung der Planstraße erfordert aus Gründen der sicheren Verkehrsführung die Versetzung von drei Baumscheiben und ist bis zum erschließungsmäßigen Ausbau des Plangebietes vorgesehen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 sieht den zusätzlichen Anschluß eines Behindertenwohnheimes mit 24 Wohnheimplätzen und darüber hinaus von zusammen max. 16 Einzelhäusern und Doppelhaushälften -teilw. über eine Stichstraße- an den Göttfricker Weg vor. Für das Behindertenwohnheim ist von geringem KFZ - Anteil der Bewohner auszugehen (siehe unter: „Ruhender Verkehr“). Ebenso ist ein nennenswerter Besuchsverkehr erst zu überwiegend verkehrsschwachen Zeiten zu erwarten. Die Anfahrt von Rollstuhltransportern und Kleinbussen (Fahrten zu den Behindertenwerkstätten) erfolgt über den Göttfricker Weg, über den das Wohnheim (fußläufig) annähernd niveaugleich erreichbar sein wird.

Der Göttfricker Weg ist über einen Knotenpunkt an den Südring/ Hansaring angebunden. Um die Leistungsfähigkeit des Göttfricker Weges und des Knotenpunktes zu ermitteln, wurde

durch den Straßenbaulastträger am 09.09.1998 eine Verkehrszählung am Knotenpunkt Hansaring - Südring - Dalmerweg - Göttricker Weg durchgeführt (**siehe Anlage 1**).

Als Ergebnis dieser Verkehrszählung wurde festgestellt, daß zur Spitzenstunde auf dem Göttricker Weg 59 PKW-Einheiten fahren. Unter Berücksichtigung des noch anzuschließenden neuen Baugebietes (Bereich der 1. Änderung B-Plan Nr. 37) und der Erschließung des Schwester-Blanda-Weges wird die Verkehrsbelastung - voraussichtlich bis zum Jahre 2010-97 PKW-Einheiten/h betragen.

Nach den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95)“ liegen die Einsatzgrenzen für den Ausbau von Straßen im Mischungsprinzip kleiner (<) 120 PKW.

Durch die Anbindung der gen. weiteren Wohneinheiten wird die verkehrliche Leistungsfähigkeit des Göttricker Weges nicht überschritten.

Die Steuerung des Knotenpunktes über eine Lichtsignalanlage ist aufgrund des durchschnittlichen Verkehrsaufkommens nicht erforderlich. Begrenzte Wartezeiten zu Hauptverkehrszeiten, aufgrund möglicher Rückstaus von KFZ im Göttricker Weg, sind zumutbar.

Innere Erschließung:

Die innere Erschließung erfolgt über die an den Göttricker Weg angeschlossene Planstraße von 5,50 m Breite. Von der Wendeanlage im Kurvenbereich (modifizierte Wendeanlage, Typ 3, d = 12m), wird ein 4, 50 m breiter Stich zur Erschließung einzelner Grundstücke weitergeführt (siehe auch unter Pkt. 8.6 Müllabfuhr). Dieser Stich endet an einem Verteiler für die angrenzenden Grundstücke. Ziel der Erschließungsdimensionierung ist ein kosten- u. flächensparender Straßenausbau. Der Freihalteraum entlang der Wendeanlage ist von Einzäunungen usw. frei zu halten (s. unter Pkt. 8.1: Einfriedigungen). Der von der Wendeanlage abgeführte, nicht befahrbare Weg, wird an die bestehende Wegeverbindung am Ruenkolk angebunden und - aufgrund des zu überbrückenden Geländegefälles - als Fußweg von 2 m Breite ausgebaut.

Ruhender Verkehr

Stellplätze im öffentlichen Straßenraum:

Der Bebauungsplan setzt die öffentliche Verkehrsfläche über Straßenbegrenzungslinien fest. Die erforderliche Anzahl der im öffentlichen Straßenraum unterzubringenden Stellplätze (10 %-iger Anteil der erforderlichen privaten) wurde bei der Bemessung der Erschließungsanlagen (Stichstraße) berücksichtigt.

Private Stellplätze/ Garagen sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den ausdrücklich für Garagen und Carports gekennzeichneten Flächen zulässig. Da Garagen und Carports einen Mindestabstand von 5 m zur Verkehrsfläche einhalten müssen, wird die Nutzung der Zufahrt als zusätzlicher Stellplatz möglich (Flächensparnis).

Für das Behindertenwohnheim (Teilgebiet WA2) sind gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Baunutzungsverordnung NW (in Angleichung an Nutzungsart Nr. 7.5) 4 Stellplätze erforderlich. Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze für insgesamt 6 mögliche Stellplätze, um einem eventuell erhöhten Bedarf gem. der baurechtl. Prüfung im nachfolgenden Bauantragsverfahren Rechnung tragen zu können.

Die ausschließliche Nutzung eines Baugrundstückes zur Anlage von Sammelstellplätzen und Garagen ist zum Schutz der Wohnfunktion des Gebietes nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauN-VO). Die max. Anzahl der Stellplätze und Garagen wird auf die für die jeweilige Nutzung erforderliche Anzahl beschränkt.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Das Plangebiet ist über die in unmittelbarer Nähe gelegene Bushaltestelle am Südring an das innerstädtische Busnetz angeschlossen. Die Haltestelle ist über den Göttfriker Weg und die Grünverbindung am Ruenkolk gut erreichbar.

Zu- und Abfahrtsverbote

Im Einmündungsbereich der Planstraße zum Göttfriker Weg werden Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt, um den Einmündungsbereich aus Verkehrssicherungsgründen freizuhalten und weiterhin die Anordnung von Stellplätzen im Göttfriker Weg und der Planstraße zu ermöglichen bzw. vorhandene Stellplätze nicht reduzieren zu müssen. Die Erschließung des nördlich der Planstraße gelegenen Grundstücks ist neben der Anbindung an die Planstraße zusätzlich über den Göttfriker Weg möglich, da hierdurch die Möglichkeit zur Anordnung einer Garage in der nördlichen Abstandsfläche eingeräumt wird.

Ein weiteres Zu und Abfahrtsverbot wird im Bereich der Planstraße festgesetzt, um die Anordnung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum zu gewährleisten.

8.4 Schutz von Natur und Landschaft/ Grünordnung

Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 erfolgt die Vorbereitung einer baulichen Inanspruchnahme/ Veränderung von Natur und Landschaft, die unter dem Ziel der Planung (Bereitstellung von Wohnbauflächen; siehe unter Ziele und Zwecke der Planung) grundsätzlich nicht vermeidbar ist. Das Plangebiet ist für die Ausweisung als Wohnbaufläche besonders geeignet (Lagegunst/ Mitnutzung von Infrastruktur). Die Entwicklung zusätzlicher Bauflächen im innerstädtischen Bereichen dient weiterhin unter gesamtstädtischer Sicht dem Ziel der Schonung des Freiraumes am Stadtrand.

Gemäß §1 a (3) BauGB (Umweltschützende Belange in der Abwägung) ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Der Änderungsbereich umfaßt exakt die im Bebauungsplan Nr. 37 „Südring“ festgesetzte „Schulsportfläche“ von 10705 m². Auf dieser Fläche besteht seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahre 1983 somit ein Baurecht für bauliche Anlagen (Schulsportanlagen) in erheblichem Flächenumfang. Entsprechend der Legaldefinition des § 4 Landschaftsgesetz NW ist die Errichtung genehmigungspflichtiger baulicher Anlagen, so auch die Errichtung der gen. Schulsportanlagen, als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten.

Um die möglichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch die gepl. Schulsportflächen sowie durch die entspr. der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehene Bebauung beurteilen und somit vergleichend in die Abwägung einstellen zu können, wurde ein stadtoökologischer Fachbeitrag erstellt, der als **Anlage Nr. 2** dieser Begründung beigelegt ist. Im Ergebnis der Bilanzierung und Gegenüberstellung der zulässigen Nutzung „Schulsportfläche“ und der geplanten Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ ist festzustellen, daß der zulässige Eingriff und der durch 1. Änderung des Bebauungsplanes vorbereitete, als überwiegend ausgeglichen zueinander bewertet werden. Ein Ausgleich für den durch die Planänderung vorbereiteten Eingriff ist im Sinne des § 1a Baugesetzbuch somit nicht erforderlich.

Festsetzungen

Bei der Überplanung des Gebietes wurden die bestehenden Gehölzstrukturen beachtet. Zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft wird -unter Abwägung der Nutzung der Grundstücke für Wohnzwecke- der weitgehende Erhalt der bestehenden Gehölze in den

Randbereichen der Baugrundstücke -entsprechend der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan- festgesetzt.

Um den Landschaftsverbrauch, die Belastung der Böden, des Grundwassers sowie des Oberflächenwassers und des Klimas so gering wie möglich zu halten, ist ein maximaler Versiegelungsgrad der Grundstücke entsprechend der nachfolgenden Tabelle einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

WA1	Grundstücksgröße > 540 m ²	= max. 40%
	Grundstücksgröße ≤ 540 m ²	= max. 50%
	Grundstücksgröße ≤ 361 m ²	= max. 55%
WA2		= max. 40%

Die verbleibenden Grundstücksflächen, die nicht überbaut und nicht für den Fahr- und Fußverkehr genutzt werden, sind unter Beachtung des Versiegelungsgrades gärtnerisch zu gestalten.

Zur Verbesserung der Grünausstattung -und damit ökolog. Aufwertung- wird im Bebauungsplan eine Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen oder Großsträuchern getroffen und nach Grundstücksgröße differenziert (siehe textliche Festsetzung Nr. 9). Weiterhin werden zur Böschung des gepl. Behindertenwohnheimes und entlang des festgesetzten Fußweges Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die eingrünende, strukturierenden Aufgaben haben und zur Verbesserung der Grünausstattung sowie des Kleinklimas beitragen..

Unter klimatischen Gesichtspunkten besitzt die zur Zeit unbebaute und unversiegelte Plangebietsfläche (Rasenfläche) zur Kaltluftbildung gewisse lokale Bedeutung. Die Nutzung der Fläche für den Wohnungsbau ist jedoch insges. vertretbar, da die benachbarten Wohnbauflächen durchgehend als aufgelockert bebaut zu werten sind und im Plan aufeinander abgestimmte Festsetzungen zur Förderung eines ausgewogenen Kleinklimas (begrenzter Versiegelungsgrad/ Grünausstattung) getroffen werden. Beim Bauantrag bzw. der „Vorlage in der Genehmigungsfreistellung“ ist die Einhaltung der Pflanzgebote und des Versiegelungsgrades durch fachliche Bescheinigung zu erbringen. Ersatzweise erfolgt eine Abnahme durch die Stadt Beckum.

Schutzwürdige Biotope

Im Plangebiet sind schutzwürdige Biotope im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht vorhanden.

Die am Göttfrierer Weg gelegene Halde einer ehemaligen Strontianitgrube wurde durch die Stadt Beckum im Rahmen der Prüfung ihre Denkmalwürdigkeit (siehe auch unter Pkt. 8.9: „Denkmalpflegerische Belange“) auf ihren Vegetationsbestand und ihre Schutzwürdigkeit untersucht und unter den Gesichtspunkten des Natur- und Biotopschutzes als nicht besonders schützens-/ erhaltenswert eingestuft, da der natürliche Vegetationsbestand durch ständige Nutzung (Spielfläche) stark gestört und überformt war.

8.5 Pflanzliste

Zu den Festsetzungen unter „Private Grünflächen“ im Bebauungsplan ist die nachfolgende Pflanzliste heranzuziehen:

Bebauungsplan 37. 1. - Änderung: Pflanzliste (Auswahlliste)

1. Gehölze für naturnahe Strauchpflanzungen / Hecken auf privaten Grundstücken

Deutscher Name	wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	wissenschaftlicher Name
Feldahorn	II/S Acer campestre	Salweide	II/S Salix caprea
Bluthartriegel	S Cornus sanguinea	Schlehe	S Prunus spinosa
Eberesche, Vogelbeere	II Sorbus aucuparia	Schwarzer Holunder	S Sambucus nigra
Esche*	I Fraxinus excelsior	Schwarzerle	II/S Alnus glutinosa
Gewöhnlicher Schneeball	S Viburnum opulus	Stieleiche *	I Quercus robur
Hainbuche	II Carpinus betulus	Traubeneiche *	I Quercus petraea
Haselnuß	S Corylus avellana	Traubenkirsche	II Prunus padus
Hundsrose	S Rosa canina	Vogelkirsche	II Prunus avium
Kornelkirsche	s Cornus mas	Weißdorn, eingriffelig	S/I Crataegus monogyna
Kreuzdorn	S Rhamnus carthartica	Weißdorn, zweigriffelig	S Crataegus laevigata
Rotbuche *	I Fagus sylvatica	Wildbirne	II Pyrus communis

* = großkroniger Baum; für kleine Grundstücke nicht/kaum geeignet; ev. als Einzelbaum oder Kopfbaum in der Hecke

I = Baum I. Ordnung II = Baum II. Ordnung III = Baum III. Ordnung S = Sträucher

Pflanzung: mindestens 90% Sträucher, Grundgerüst aus Schlehe, Weißdorn und Hundsrose

2. Bäume auf privaten Grundstücken; - Vorgärten / Hausgärten

Klein- mittelwüchsige, klein- mittelkronige, schlanke Bäume II. und III. Ordnung

Deutscher Name	wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	wissenschaftlicher Name
Eberesche	II Sorbus aucuparia	Obstbäume, Hochstamm	III lokale Sorten bevorzugen
Feldahorn	II Acer campestre	Rotdorn	III Craetaegus laevigata Pauls. Scarlett
(Säulen) Hainbuche	II Carpinus betulus (fastigiat)	Traubenkirsche	II Prunus padus
Kornelkirsche	III Cornus mas	Vogelkirsche	II Sorbus aucuparia
Ergänzend sind weitere Bäume der Liste 1 zulässig		(Säulen) Weißdorn	III Crataegus

3. Gehölze für Schnitthecken

Deutscher Name	wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	wissenschaftlicher Name
Feldahorn	Acer campestre	Liguster	Ligustrum vulgare
Buchsbaum	Buxus sempervirens	Rotbuche	Fagus sylvatica
Eibe	Taxus baccata	Weißdorn, eingriffelig	Crataegus monogyna
Hainbuche	Carpinus betulus	Weißdorn, zweigriffelig	Crataegus laevigata

Die Pflanzliste stellt ein Spektrum standortgerechter Gehölze und Bäume dar und ist, um eine individuelle Vielfalt der Bepflanzung zu ermöglichen, als Auswahlliste zusammengestellt

worden. Hierbei wurden auch Anforderungen an die Wuchsart und die Größe der Pflanzen aufgrund der gepl. Grundstücksgrößen und Nutzungsart einbezogen. Die standortgerechte Bepflanzung des Plangebiets bietet vielfältige ökologische Vorteile, insbesondere auch für die örtliche Fauna, so daß ihr Vorrang gegenüber einer nichtstandortgerechten Begrünung eingeräumt wird.

8.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie Telekommunikationseinrichtungen erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger. Die Grundnetze sind vorhanden und müssen entsprechend ergänzt werden. Im Rahmen der Straßenausbauplanung werden die örtlichen Versorgungsträger einbezogen und die notwendigen Versorgungsstrassen berücksichtigt.

Löschwasserversorgung

Im Göttfriker Weg ist eine DN 200 Wasserleitung vorhanden. Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser kann durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden. ~~Nach brandschutztechnischer Stellungnahme ist im Bebauungsplangebiet die Errichtung einer Ringleitung erforderlich, die eine Wassermenge von 1600 l pro Minute ($96 \text{ m}^3/\text{h}$) für mindestens 2 Stunden leistet. Zur Löschwasserentnahme ist ein Unterflurhydrant DN 80 im Wendehammer der Planstraße sowie im Göttfriker Weg, gegenüber dem gepl. Behindertenwohnheim (in Höhe des Flst. 612), anzuordnen.~~

In Abstimmung mit der Wasserversorgung Beckum und der Brandschutzdienststelle wird das Plangebiet über eine Stichleitung erschlossen und mit Einzelhydranten ausgerüstet. Im Bereich der Einbindung (Flurstück 826) wird zudem ein Hydrant eingebaut.

Kanalisation/ Entwässerung

Die Flächen des Plangebietes sind im zentralen Abwasserplan der Stadt Beckum enthalten. Die Entwässerung des Gebietes soll aufgrund der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes (im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB) überwiegend im Trennsystem erfolgen.

Schmutzwasser:

Aufgrund der Topographie des Plangebietes und der geringen Tiefenlage des Mischwasserkanals im Göttfriker Weg, ist der Anschluß nur für die direkt an der Straße liegenden Baugrundstücke an den gen. Sammler problemlos möglich.

Das Schmutzwasser aller weiteren Baugrundstücke ist in den geplanten Schmutzwasserkanal in der Planstraße einzuleiten, der -abgesichert über Flächenfestsetzungen für ein Leitungsrecht- bis zur südlichen Plangebietsgrenze geführt wird. Von dort aus erfolgt die Weiterführung über ein Privatgrundstück (Flurstück 244) und nachfolgend der Anschluß an den Hauptsammler im Südring.

Die geplante Leitungsverlegung durch das Privatgrundstück wurde bereits grundbuchlich gesichert.

Die Mischwasserkanäle im Südring sowie im Göttfriker Weg sind zur Aufnahme der vorgesehenen Wassermengen ausreichend dimensioniert.

Niederschlagswasser:

Aufgrund der für Beckum typischen Bodenbeschaffenheit (hohe Bindigkeit), ist nur eine begrenzte Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet (z.B. in grundstücksgebundenen Versickerungsanlagen) möglich. Durch Reduzierung der Flächenversiegelung über die Fest-

setzung des max. Versiegelungsanteils je Baugrundstück (s. textl. Festsetzung Nr. 8), soll ein möglichst hoher Anteil des anfallenden Niederschlagswassers versickert werden.

Das im Plangebiet anfallende nicht versickerbare Niederschlagswasser soll im Sinne des § 51a Landeswassergesetz NW -bis auf zwei an den Göttriker Weg grenzende Baugrundstücke (Flurstück 417)- in den unmittelbar angrenzenden Bach „Rüenkolk“ (Vorfluter) gedrosselt eingeleitet werden.

Hierzu ist der Bau eines Regenwasserkanals mit ausreichendem Stauvolumen innerhalb der Trasse der Planstraße vorgesehen. Die Weiterführung des Kanals erfolgt -abgesichert über eine im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für ein Leitungsrecht- bis zur westlichen Plangebietsgrenze und von dort durch die öffentliche Grünfläche bis zum Vorfluter „Rüenkolk“. Die Einleitung des hierzu erforderlichen Verfahrens gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für Regenwassereinleitungen wird rechtzeitig durch die Stadt Beckum erfolgen:

Die Ableitung *von nicht versickerbarem* Niederschlagswasser im Plangebiet erfolgt hiernach:

a) bei den ausschließlich über den Göttriker Weg erschlossenen, nördlich der Planstraße gelegenen Grundstücken des Teilgebietes WA1 in den Mischwasserkanal im Göttriker Weg, da aufgrund der Topographie eine Anbindung der Grundstücke an den gepl. Regenwasserkanal in der Planstraße mit verhältnismäßigem Aufwand nicht herzustellen ist,

b) bei allen übrigen Grundstücken des Teilgebietes WA1 in den gepl. Regenwasserkanal in der Planstraße,

c) für das Teilgebiet WA2 (gepl. Behindertenwohnheim) in den Vorfluter „Rüenkolk“- gedrosselt auf die natürliche Abflußmenge entsprechend der Grundstücksgröße. Das Niederschlagswasser ist entsprechend zurückzuhalten und verzögert einzuleiten. Hierzu ist eine Einleitungsgenehmigung durch die Untere Wasserbehörde (Kreis Warendorf/ Einleitungsantrag nach § 7 WHG im Bauantragsverfahren) erforderlich. Der Einleitungsantrag ist durch den Bauherren mit der Stadt Beckum abzustimmen.

Die Ableitung von Starkregen soll durch einen Notüberlauf aus dem geplanten Staukanal bzw. der für das Behindertenwohnheim geplanten Rückhaltemulde in die Mischwasserkanäle im Südring und Göttriker Weg erfolgen. Hierdurch wird gewährleistet, dass Abflussspitzen nicht in den Rüenkolk abgeleitet werden.

Es wird empfohlen, das gesamte auf den befestigten Flächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser aufzufangen (z.B. zur Verwendung zur Gartenbewässerung). Das Niederschlagswasser von den Dachflächen sollte als Brauchwasser verwendet werden, die DIN 1988 (Technische Regel für Trinkwasserinstallation) ist zu beachten.

Müllabfuhr

Die Wendeanlage im Kurvenbereich der Planstraße ist so ausgebildet, daß das Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeugen möglich ist (modifizierter Wendehammer entsprechend der EAE 85-95 für LKW bis 22 t mit Wendekreis für PKW von $d = 12$ m). Die Freihaltezonen entlang des Wendehammers werden durch die textl. Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB zur Einfriedigung privater Vorgartenflächen gewährleistet.

Am Ende der Stichstraße ist ein Verteiler für die angrenzenden Grundstücke vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, daß für die Baugrundstücke, die nur über die 35 m lange Stichstraße ohne Wendehammer zu erreichen sind, die Müllbehälter zum Abfuhrtermin so an der Planstraße aufzustellen sind (Wendeanlage), daß sie ohne Rückwärtsfahrten der Müllfahrzeuge entsorgt werden können. Die Aufstellplätze für Hausmüllcontainer an den Abfuhrterminen, werden bei Straßenentwurf festgelegt.

8.7 Oberflächennaher Bergbau/ Flächen mit Bodenbelastungen

Oberflächennaher Bergbau

Verteilt über das gesamte Stadtgebiet Beckums ist im vergangenen Jahrhundert der bergbauliche (oberflächennahe), eigentümerbezogene Abbau von Strontianit erfolgt.

In dem seit 1983 rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 37 ist für einen Teilbereich der Wohnbauflächen die Kennzeichnung als Flächen des ehemaligen oberflächennahen Strontianitabbaus erfolgt. Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes unterlag dieser Kennzeichnung nicht.

Zu Beginn der Voruntersuchungen zur Bebauungsplanänderung hat die Stadt Beckum - aufgrund konkreter Hinweise (vorhandene Bergehalde am Göttfricker Weg/ Literaturrecherche)³ - frühzeitig Kontakt mit dem Landesoberbergamt NW (LOBA) aufgenommen, um mögliche Einwirkungen ehemaliger bergbaulicher Tätigkeit auf das Plangebiet zu erkunden. Entsprechend der Stellungnahme des Landesoberbergamtes NW vom 8. Mai 1998 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, ist im Plangebiet eine verlassene Tagesöffnung von 14 m Tiefe dokumentiert.⁴ Ein Grubenbild liegt nicht vor. Der Schacht wurde nach dortigen Unterlagen nicht verfüllt, bzw. ist eine spätere Verfüllung nicht aktenkundig, so daß nach Stellungnahme des LOBA daher davon auszugehen ist, daß die Standsicherheit im Bereich der verlassenen Tagesöffnung nicht gegeben ist.

Aus den dem Landesoberbergamt vorliegenden schriftlichen Unterlagen ergeben sich keine Hinweise auf eine ausgedehnte Gewinnungstätigkeit im Bereich des ehemaligen Schachtes; auch ist die Lage eines möglichen Ganges (Strebausbau) nicht bekannt. Nach wissenschaftlicher Auswertung des Kreisarchivs Warendorf durch Gesing: „Der Strontianitabbau im Münsterland“, wurde Schacht „Peter“ bereits 2 Monate nach Erreichen der geplanten Tiefe von 14 m die amtliche Betriebsgenehmigung verweigert.⁵ Ebenso konnte die Volumenbestimmung bei Abtrag der Halde am Göttfricker Weg, keine Hinweise auf ausgedehnte Abbautätigkeit erbringen.⁶

Das Vorhandensein von aufgefahrenen Gängen ist aufgrund der ungenauen Datenlage jedoch nicht vollständig auszuschließen.

Auf Grundlage der Stellungnahme und der durch das LOBA abgegrenzten vorläufigen Gefahrenbereiche (Schachtstandort und möglicher Gang), wurde durch die Stadt Beckum die Fa. Prof. Jessberger u. Partner, Bochum, als sachverständiges Ingenieurbüro in der Bewertung von Bergschadensgefährdungen, mit der Erkundungsuntersuchung beauftragt (**s. Anlage 3 a**). Im Ergebnis der durchgeführten Georadar Messungen in einem Untersuchungsraum von 40 x 40 m wurden im unmittelbaren Nahbereich der ehemaligen Halde massive Störungen im Bodenaufbau festgestellt. Im empfohlenen Bereich wurden, unter tiefbaufachlicher Aufsicht durch die Stadt Beckum, die Lockermassen bis aufs Festgestein ausgebaggert, das bereits bei ca. 2 m unter Geländeoberfläche anstand. Auffälligkeiten wurden bei der nachfolgenden Sichtprüfung - bis auf das vergleichsweise dicht unter der Oberfläche anstehende Festgestein - nicht festgestellt (**s. Anlage 3 b**). Laut gutachterlicher Stellungnahme vom 29.10.1998, konnten auf der gesamten durch Georadar untersuchten Fläche, bis in die erkundete Tiefe von ca. 2,0 bis 2,50 m, keine Hinweise auf einen Schacht oder andere Hohlräume festgestellt werden.

³ Am Göttfricker Weg war zu Beginn der Voruntersuchungen die Bergehalde des ehemaligen Schacht „Peter“ vorhanden. Der Haldenstandort ist in der DGK 5 kartiert. Vgl. hierzu auch: Gesing: Der Strontianitabbau im Münsterland, Warendorf 1995. S. 430 > Standort Schacht „Peter“.

⁴ Bergwerk Katharina, Schacht Peter: Mittelpunktkoordinaten R = ³⁴33475m; H = ⁵⁷35069m; Lagegenauigkeit: ± 20 m; Teufe 14 m seiger; größter lichter Durchmesser ca. 3.0 m (geschätzt); Lockermassenüberdeckung ca. 1m (geschätzt)

⁵ Vgl. hierzu: Gesing: Der Strontianitabbau im Münsterland, Warendorf 1995. S. 430

⇒ Schacht „Peter“: In den Jahren 1882 und 1885 wurden dem Bergamt Hamm Betriebspläne vorgelegt (Erkundung der Abbauwürdigkeit). Am 13.08.1885 wurde 14 m Teufe erreicht. 2 Monate später, am 11.10.1885, wurde durch das Bergamt Hamm die weitere Betriebsgenehmigung verweigert. Die Bausohle war bei 12 m geplant.

⁶ Die Abtragung der Halde erfolgte in der 35. Kalenderwoche 1998. Die abgetragene Menge belief sich nach Schätzung des beauftragten städtischen Bauhofs auf ca. 35 bis 40 m³.

Aufgrund der ungenauen Datenlage und des fehlenden Grubenbildes kann im gesamten Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 das Vorhandensein der ehemaligen Tagesöffnung, insbesondere im Nahbereich des ehemaligen Haldenstandortes, jedoch nicht ausgeschlossen werden. Für den gesamten Planbereich erfolgt daher die Kennzeichnung als Flächen des ehemaligen oberflächennahen Strontianitabbaus. Aufgabe der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB ist es u. a, den Grundstückseigentümer, sowie für die dem Bebauungsplan nachfolgenden Verfahren (Baugenehmigungsverfahren/ Vorlage an die Stadt Beckum in der Genehmigungsfreistellung), auf mögliche Gefahren und auf deren Berücksichtigung hinzuweisen. So sind bei der Stadt Beckum rechtzeitig vor Baubeginn Einsicht in das Bodengutachten und die Stellungnahme des Landesoberbergamtes zu nehmen. Im Zuge der Erdarbeiten ist durch den Bauherren/ Ersteller der Bauvorlage, bevor mit der Errichtung von baulichen Anlagen begonnen wird, ein Bodengutachten für das jeweilige gesamte Grundstück erstellen zu lassen, um etwaige Gefährdungen der Standsicherheit von baulichen Anlagen und der übrigen Grundstücksnutzung durch die ggf. vorhandene Schachtanlage auszuschließen.

Bereits bei Ausschachtungsarbeiten (Unterkellerung) sind Maßnahmen aufgrund des möglichen Auftreffens der verlassenen Tagesöffnung zu ergreifen. Sofern Hinweise auf Verfüllungen bzw. den Schachtstandort festgestellt werden, sind dessen Behandlung und die ggf. zu ergreifenden Sicherungsmaßnahmen mit der Stadt Beckum abzustimmen.

Altlasten

Im Verzeichnis über Altablagerungen/Altlastenstandorte im Regierungsbezirk Münster befinden sich für das Plangebiet keine Eintragungen. Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt.

Zur Vorbereitung der Baugrunduntersuchung im Plangebiet wurde die am Göttricker-Weg befindliche Halde des ehemaligen Strontianitschachtes durch die Stadt Beckum abgetragen. Diese Halde wurde, im Anschluß an die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Planänderung, unter der Nummer 56.1-4214-A-003 durch das Landesoberbergamt NW vorsorglich in das dortige Bergbau-Altlast-Verdachtsflächen-Kataster aufgenommen. Nach Prüfung durch die Stadt Beckum, bestand die Zusammensetzung des Haldenmaterials im Wesentlichen aus Abraum der bergbaulichen Tätigkeit. Bodenverunreinigungen wurden nicht festgestellt.

Sofern bei nachfolgenden Erdarbeiten Hinweise auf (verunreinigte) Ver.- bzw. Auffüllungen festgestellt werden, ist deren Behandlung mit der Stadt Beckum und dem Kreis Warendorf - Amt für Umweltschutz- abzustimmen.

Hinweise der Bezirksregierung Münster/ Kampfmittelräumdienst

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

Sofern ein Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

8.8 Immissionsschutz

Die von der geplanten Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) i. d. Regel ausgehenden Emissionen lösen keinen Regelungsbedarf in Bezug auf die benachbarten, heute bereits vorhandenen oder zulässigen Nutzungen aus.

An das Plangebiet grenzen in Bebauungsplänen festgesetzte reine und allgemeine Wohngebiete, die mit der gepl. Nutzung im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 aus Immissionschutzsicht vereinbar sind.

Belastungen durch Verkehrslärm, die über die für allgemeine Wohngebiete zugrunde zulegenden Werte hinausgehen, sind aufgrund der Lage des Gebietes nicht zu erwarten.

8.9 Denkmalpflegerische Belange

Baudenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bei Baueingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Stadt Beckum und dem Westfälischen Amt für Bodendenkmalpflege Münster unverzüglich anzuzeigen (siehe unter Hinweis im Bebauungsplan).

Im Plangebiet war die Halde eines ehemaligen Strontianitschachtes vorhanden, die zur Vorbereitung der Baugrunduntersuchung in der 32. Kalenderwoche 1998 abgetragen wurde. Der Bebauungsplan weist die Haldenfläche als Baufläche aus. Das Amt für Bodendenkmalpflege Münster hat der Beseitigung der Halde mit Schreiben vom 19.11.1997 zugestimmt. Die Stadt Beckum hat als Grundstückseigentümerin die Halde vor Beseitigung dokumentiert. In ihrem äusseren Zustand stellte sich die Halde als sehr stark anthropogen überformt dar. In weiten Teilen (insbesondere Randflächen) war sie mit Oberboden, Grünabfall etc. aufgefüllt worden und die ursprüngliche Form der Halde stark verändert. Die Vegetation hatte sich entsprechend entwickelt. Eine bodentypische Vegetation konnte nur in Ansätzen im Kernbereich der Halde festgestellt werden. Allerdings war auch hier die Vegetation durch kontinuierliche Nutzung (z.B.: als Spielfläche) deutlich beeinträchtigt.

10. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz (1. Änderung Bebauungsplan 37 „Südring“)

Plangebietsgröße	10708 m ²	100 %
Verkehrsfläche/ incl. Fußweg	ca. 670 m ²	~ 6%
Allgemeines Wohngebiet	ca. 10038 m ²	~ 94 %

11. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis den vorgesehenen Nutzungen zugeführt werden. Eine gesetzliche Bodenordnung ist aller Voraussicht nach nicht erforderlich.

Stadt Beckum
Stadtplanungsamt
Beckum, Februar 1999
i. V.

gez.
(Kirchberger)
Dipl.-Ing.

Diese Begründung hat mit den Planunterlagen in der Zeit vom 03.03.1999 bis 07.04.1999 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Über die vorgebrachten Anregungen hat der Rat der Stadt Beckum in seiner Sitzung am 15.06.1999 beschlossen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Südring“ hat der Rat der Stadt Beckum am 15.06.1999 als Satzung beschlossen und die Begründung beschlossen.

Die durch Beschluss des Rates nach der öffentlichen Auslegung in dieser Begründung erfolgten Ergänzungen sind in **fett gesetzter kursiver Schrift** und zusätzlich mit Randbalken kenntlich gemacht. Streichungen sind als gestrichener Text und zusätzlich mit Randbalken kenntlich gemacht worden.

Stadt Beckum
Stadtplanungsamt
Beckum, Juni 1999
i. V.

gez.
(Kirchberger)
Dipl.-Ing.

Anlage 1 zur Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 Südring:

Verkehrszählung am Knotenpunkt Südring/ Göttfricker Weg

Verkehrszählung Göttfricker Weg								
Datum: 09.09.1998								
Einheiten: PKW / h								
Uhrzeit	SÜDRING				GÖTTFRICKER WEG			
	Links	Geradeaus	Rechts	Fußg.	Links	Geradeaus	Rechts	Fußg.
7.00 - 8.00	50	228	8	6	19	22	4	5
8.00 - 9.00	34	62	9	0	15	19	4	1
12.00 - 13.00	21	112	15	0	7	10	5	2
13.00 - 14.00	22	70	5	4	11	11	2	4
15.30 - 16.30	21	116	8	4	13	18	4	3
16.30 - 17.30	43	140	16	2	7	15	2	0
Gesamt / 6h	191	728	61	16	72	95	21	15

Uhrzeit	HANSARING				DALMERWEG			
	Links	Geradeaus	Rechts	Fußg.	Links	Geradeaus	Rechts	Fußg.
7.00 - 8.00	0	160	60	1	50	6	14	11
8.00 - 9.00	0	92	39	0	24	3	21	1
12.00 - 13.00	7	107	70	1	57	30	55	4
13.00 - 14.00	2	91	44	0	24	2	34	12
15.30 - 16.30	2	119	32	2	37	16	52	6
16.30 - 17.30	4	126	36	0	41	16	52	3
Gesamt / 6h	15	695	281	4	233	73	228	37

<u>Fußgänger gesamt:</u>	72
<u>Verkehrsteilnehmer gesamt:</u>	2693 PKW

Anlage 2 zur Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 Südring:

Stadtökologischer Fachbeitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Südring“ (Flächenbilanzierung) (Aufgestellt durch das Stadtplanungsamt)

Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 37 „Südring“ ist seit 1983 rechtskräftig.

Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes enthält der Plan die Festsetzung „Öffentliche Grünfläche (Schulsportanlage)“. Diese Schulsportanlage ist bis zum heutigen Zeitpunkt nicht errichtet worden. Durch die 1. Änderung des Planes soll die 10708 m² große Fläche einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Im gültigen Bebauungsplan ist neben der Festsetzung „Schulsportanlage“ die zeichnerische Darstellung der einzelnen geplanten Außensportanlagen erfolgt. Diese Darstellungen werden in der zugehörigen Bebauungsplanbegründung durch die Benennung der jeweiligen Anlagenart (z.B. „Kugelstoßanlage“) konkretisiert.

Ausgleich von Eingriffen bei der Änderung rechtsgültiger Bebauungspläne

Gemäß § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches (Umweltschützende Belange in der Abwägung) ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

In Vorabstimmung mit dem Kreis Warendorf vom 13.09.1996 erfolgt die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bezogen auf die im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 37 festgesetzte Nutzung „Schulsportanlage“ als „Istzustand“. Bei der Überplanung der Fläche zu Wohnzwecken ist daher zu prüfen, ob durch die Änderung des Planes Eingriffe entstehen können, die über die heute bereits zulässige Nutzung hinaus gehen.

Minimierung des gepl. Eingriffs

Im Rahmen der Minimierung des geplanten Eingriffs werden im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 folgende Festsetzungen getroffen, um die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren:

- Erhaltung von Teilen der vorhandenen Hecke entlang des Grünzuges am Ruenkolk (im Übergang von öff. Grünfläche und privater Gartennutzung) und im vorderen (östlichen) wie rückwärtigen (westlichen) Bereich des Flurstücks 418 am Göttfriker Weg
- Festsetzung des maximalen Versieglungsanteils der Grundstücke

Bilanzierung

Am 16.05.1995 hat der Kreis Warendorf im Rahmen einer Dienstbesprechung den kreisangehörigen Städten und Gemeinden empfohlen, die Erfassung und Bewertung der überplanten Flächen analog des „Ahlener Modells“ durchzuführen.

Dieser Empfehlung wurde gefolgt und eine Bewertung der im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 festgesetzten und geplanten Flächennutzungen - unter Einbeziehung der grünordnerischen Festsetzungen des Entwurfs der 1. Änderung des Planes - durchgeführt. Diese Erfassung wurde gemäß den Vorgaben der Empfehlung des Kreises Warendorf sowie den Wertfaktoren des „Ahlener Modells“ (Eingriffsfläche x Wertfaktor = Eingriffsfläche als Werteinheit [WE]) umgerechnet. Die Berechnung von Versieglungsanteilen sowie von Wertfaktoren und deren Gegenüberstellung dient als Entscheidungshilfe im Rahmen der Abwägung.

Bestand („Schulsportfläche“ gem. der Festsetzung des B-Planes 37)

Beschreibung	Größe m²	Wertfaktor (WE/ m²)	Werteinheit (WE)
Spielfeld 47 x 50 m (übl. Belagsart: Kunststoff)	2350	0,0	-----
Volleyballfeld 47 x 24 m (übl. Belagsart: Kunststoff)	1128	0,0	-----
Laufbahn 104 x 6m (übl. Belagsart: Kunststoff)	624	0,0	-----
Kugelstoßanlage (übl. Belagsart: wassergeb.)	660	0,1	66
Weitsprunganlage (übl. Belagsart: wassergeb.)	120	0,1	12
Gebüschzone zur öff. Grünfl. (Randfläche 5 x 92 m)	460	0,7	322
Intensivrasen (Restflächen)	5366	0,3	1609
<hr/>			
Summe Bestand	10708m²		2009 Wertpunkte

Planung (1. Änderung B-Plan Nr. 37 für den Bereich der „Schulsportfläche“):

Beschreibung	Größe m²	Wertfaktor (WE/ m²)	Werteinheit (WE)
max. versiegelte Fläche d. priv. Grundstücke	4617	0,0	-----
priv. Grünfläche	4591	0,3	1377
Hecke (Erhalt)	490	0,7	343
Hecke (Planung, 2-reihig)	80	0,5	40
Verkehrsfläche	617	0,0	-----
Weg (wassergeb.)	53	0,1	5
Pflanzung von 26 Bäumen	260	1,0	260
<hr/>			
Summe Planung	10708 m²		2025 Wertpunkte

+ 14 Werteinheiten, die Planung ist als ausgeglichen zu werten.

Erläuterung zur Flächenberechnung:

Bestand (festgesetzte Schulsportanlage)

- Für die versiegelten Flächen (Sportanlagen) wurde entsprechend dem vorgesehenen Nutzungszweck und dem üblichen Ausbaustandart der jeweilige Oberflächenbelag (versiegelt bzw. wassergebundene Decke) rechnerisch entsprechend der dargestellten Flächengröße angesetzt.
- Für die an die öffentliche „Grünzone B“ angrenzende westlichen Seite der Schulsportanlage wurde eine Übergangszone von 5 x 92 m als Hecke/ Gebüschzone angenommen und mit einem Biotopwert von 0,7 Punkten eingerechnet.
- Für alle übrigen Flächen von insgesamt 5366 m² wurde als günstigster hypothetischer Wert die Herstellung als Rasenfläche mit einem Biotopwert von 0,3 Punkten angenommen.
- Für die Schulsportfläche ergibt sich somit ein unversiegelter Flächenanteil (Rasenfläche + Gebüschzone) von insges. 5826 m² = 54 % der in die Bilanzierung eingestellt wurde.

Planung: (1. Änderung B-Plan 37 > WA)

- Für die angenommenen versiegelten Flächen der privaten Grundstücke wurde der in der grundstücksbezogenen textlichen Festsetzung Nr. 8 festgesetzte maximale Versiegelungsgrad rechnerisch ausgeschöpft.
So ergibt sich für:
 - 6 Baugrundstücke über 541 m² Fläche ein max. Versiegelungsgrad von je 40%
 - 4 Baugrundstücke von 540 bis 361 m² ein max. Versiegelungsgrad von je 50 %)
 - 7 Baugrundstücke unter 361 m² Fläche ein max. Versiegelungsgrad von je 55 %)
- Insgesamt: 10708 m² davon einschließlich Verkehrsfläche (= ges. 670 m²) max. 5288 m² zu versiegeln. Für die Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich somit ein unversiegelter Flächenanteil von mindestens 5417 m² = 50,6 %. Dieser im Minimum erreichbare unversiegelte Flächenanteil liegt sehr nahe an den ermittelten (hypothetischen) 54 % für die gepl. Schulsportfläche, so daß in Bezug auf Versickerungsfläche/ Verdunstungsfläche annähernd gleiche Ausgangswerte angenommen werden können.
- Für die im Plan festgesetzten Bäume wurde bei einem Biotopwert von 1,0 eine Fläche von jeweils 10 m² rechnerisch eingestellt. Die sich hieraus ergebende Gesamtfläche von 260 m² wurde von der privaten Grünfläche abgezogen.
- Die aufgrund der Festsetzung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 37 zu erhaltenden Hecken auf den privaten Grundstücken wurden mit 0,7, die anzupflanzenden mit 0,5 Werteinheiten berücksichtigt und von der privaten Grünfläche abgezogen.

Anlage zum stadtökologischen Fachbeitrag: Zeichnerische Darstellung der Bilanzierung (S. 24-26 25-27)