

120

B e g r ü n d u n g

=====

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 63.3 "Dresdener Straße/
Breslauer Straße" und zur Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr.
N 63.1 "Stuckmann" und Nr. N 63.2 "Nördlich der Dresdener Straße"

Plangebietsgröße:	110152 m ²
davon	
Verkehrsfläche	14.650 m ²
Gemeinbedarfsflächen	8.150 m ²
Grünflächen	17.765 m ²
Bauland	69.587 m ²

Das Plangebiet Nr. N 63.3 "Dresdener Straße/Breslauer Straße" befindet sich im Stadtteil Neubeckum zwischen Dresdener Straße/Breslauer Straße und Franz-Liszt-Straße.

Das Bebauungsplangebiet Nr. N 63.3 grenzt an die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. N 63.1 und Nr. N 63.2, die hauptsächlich Wohnbauflächen ausweisen.

Um eine geordnete städtebauliche Planung im Gebiet Nr. N 63.3 zu entwickeln, ist es notwendig, Teile des Bebauungsplanes Nr. N 63.1 (entlang der Spieckerstraße und im Bereich der Fußwegverbindung Dresdener Straße/Franz-Liszt-Straße) und des Bebauungsplanes Nr. N 63.2 (Dreiecksparzelle an den Mehrfamilienhäusern an der Dresdener Straße) aufzuheben und im Bebauungsplan Nr. N 63.3 neu zu überplanen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Beckum sieht für den Bereich Nr. N 63.3 Wohnbauflächen, einen Grünzug und Gemeinbedarfsflächen für ein Hallenbad und einen Kindergarten vor.

Diese Einrichtungen sind im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt worden.

Die Geländesituation des Bebauungsplangebietes Nr. N 63.3 von der Spieckerstraße bis hin zum Grünzug ist von 109 m auf 103 m abfallend. Vom Grünzug aus bis zur Dresdener Straße steigt das Gelände an von 103 m auf 105 m. Die Höhenlage des Geländes ist im Entwurf durch die geschossmäßige Differenzierung der geplanten Wohnhäuser berücksichtigt worden.

- 2 -

Die bei der Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan ermittelten großstämmigen und zu erhaltenden Bäume sind größtenteils in den Planentwurf aufgenommen worden. Es ist für diese Bäume, die sich innerhalb des Grünzuges und der öffentlichen Grünfläche an der Spiekersstraße befinden, die Festsetzung gemäß § 9 (1) Abs. 25 b BBauG getroffen worden.

Auf Antrag der Eigentümerin der Grünfläche an der Spiekersstraße soll diese Fläche als private Grünfläche ausgewiesen werden. Dieser Antrag ist zur Offenlegung des Planentwurfes eingegangen. Gemäß § 13 BBauG hat eine Zwischenbefragung stattgefunden.

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes ist eine Kornbrennerei ansässig. In Zusammenarbeit mit dem Gewerbeaufsichtsamt wurde der notwendige Abstand von der Brennerei zur nächstmöglichen Wohnbebauung ermittelt. Der Abstandsradius ist im Bebauungsplanentwurf Nr. N 63.3 berücksichtigt worden, indem im Abstandsbereich ausschließlich Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen angeordnet worden sind im südwestlichen Teil des Plangebietes.

Weiterhin befindet sich im nordöstlichen Bereich des Plangebietes N 63.3 eine Nebenerwerbsstelle mit Kleinviehhaltung. Auch hier ist ein Abstandsradius zur Zeit einzuhalten. Der Abstandsbereich betrifft die nordöstlich und südwestlich angrenzenden Wohngruppen und reicht bis zum Grünzug. Diese Nebenerwerbsstelle an der Franz-Liszt-Straße ist im Bebauungsplan überplant; d. h. die angrenzenden zwei Wohngruppen können erst nach Abschaffung der Kleintierhaltung zur Ausführung kommen. Bei Durchführung des Bebauungsplanes N 63.3 wird die Nebenerwerbsstelle nicht mehr über die Spiekersstraße erschlossen, sondern von der Franz-Liszt-Straße. Die Franz-Liszt-Straße wird ausgebaut als Stichstraße mit einem Wendehammer.

Das Plangebiet Nr. N 63.3 wird von der Spiekersstraße, der Dresdener Straße und der Franz-Liszt-Straße erschlossen. Von der Spiekersstraße aus wird eine Straße in den nordwestlichen Bereich des Plangebietes gelegt. Diese Planstraße verzweigt sich nach Südwesten und Nordosten. Von diesen Straßen werden Wohnbauflächen erschlossen, die als reines Wohngebiet in ein- bis zweigeschossiger offener Bauweise ausgewiesen werden.

- 3 -

- 3 -

Die Planstraßen im nordwestlichen Teil des Plangebietes enden jeweils mit einem Wendehammer. Die Anwendung von verkehrsberuhigenden Maßnahmen im Plangebiet soll bei der Straßenausbauplanung geprüft werden. Es sind hier jeweils Fußwegeverbindungen zum geplanten und bestehenden Grünzug vorgesehen. Die bestehenden Häuser an der Spiekersstraße werden innerhalb einer überbaubaren Fläche als reines Wohngebiet festgesetzt. Der Oberpostdirektion werden zur Koordinierung der Straßenausbauarbeiten die entsprechenden Planunterlagen rechtzeitig übersandt. Das Grundstück der Gastwirtschaft Ecke Breslauer Straße/Spiekersstraße ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen; der südöstliche Teil dieses Grundstückes ist als nichtüberbaubare Grundstücksfläche vorgesehen. Eine weitere bauliche Nutzung ist hier nicht möglich, da sich dieses Teilgebiet innerhalb des Abstandsradiuses der Brennerei befindet. Das bestehende Wohnhaus Spiekersstraße 104 a genießt im Bebauungsplan Bestandsschutz und wird von der neuen Planstraße erschlossen.

Die Dresdener Straße ist in das Bebauungsplanegebiet einbezogen worden und wird ausgebaut, insbesondere ist der Ausbau der Kreuzung Breslauer Straße/Spiekersstraße ausgewiesen.

Von der Dresdener Straße wird der südöstliche Teil des Plangebietes N 63.3 erschlossen. Entlang der von der Dresdener Straße ausgehenden Stichstraße werden östlich hiervon Wohngebäude in zwingend zweigeschossiger und zwingend dreigeschossiger Bauweise vorgesehen, als höhenmäßige Abstufung zu den benachbarten vier- und achtgeschossigen Wohngebäuden. Die erforderlichen Garagen für diese neuen Mehrfamilienhäuser sind festgesetzt worden. Die Erschließungsstraße endet in einem Wendehammer, von dem aus eine Fußwegverbindung zum Grünzug geplant ist.

Im südwestlichen Teil des Gebietes Nr. N 63.3, welches innerhalb des Abstandsradiuses zur Brennerei liegt, sind öffentliche Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen.

Im Bereich Ecke Breslauer Straße/Dresdener Straße ist die Gemeinbedarfsfläche "Hallenbad" mit entsprechenden GRZ- und GFZ-Werten in ein- bis zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Diese Festsetzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Nordöstlich angrenzend ist ein öffentlicher Parkplatz vorgesehen. Hier soll der Stellplatzbedarf des Hallenbades gedeckt werden, und er soll den Stellplatzmangel der angrenzenden Wohnbebauung zugleich beheben.

- 4 -

- 4 -

An der Dresdener Straße ist eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten ausgewiesen, so wie es auch der Flächennutzungsplan vorsieht. Der Flächennutzungsplan sieht eine Grünzugverbindung von der Breslauer Straße bis zum Freibad Neubeckum vor. Der Bebauungsplan N 63.3 weist den nun schon bestehenden Teil dieses Grünzuges von der Dresdener Straße aus und die weiterführende Planung des Grünzuges mit Fußwegen bis zur nordöstlichen Plangebietsgrenze. Fußwegeverbindungen führen durch das gesamte Plangebiet, so daß es den Fußgängern ermöglicht wird, von der Spiekersstraße aus die Dresdener Straße zu erreichen. Parallel zum geplanten Fußweg in der Grünzone soll ein Radweg angelegt werden.

An der Breslauer Straße - zu Beginn des Grünzuges - sind ein Bolzplatz und ein Kinderspielplatz der Fußwegeverbindung angegliedert. Eine Eingrünung dieser Spielflächen ist vorgesehen, ggf. auch mit großkronigen Gehölzen.

Zur Durchführung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. N 63.3 - Dresdener Straße/Breslauer Straße - sind Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens erforderlich.

Versorgungsanlagen:

Im Bebauungsplan N 63.3 sind die bestehenden Wasserversorgungsanlagen DN 500 entlang der Breslauer Straße eingetragen

Ein Standort für die Umformerstation zur Versorgung des neuen Wohngebietes mit Strom ist im Nordwesten des Plangebietes im geplanten Grünzug vorgesehen. Die vorhandenen Kabelführungen (10 kV) sind im Plan ebenfalls dargestellt.

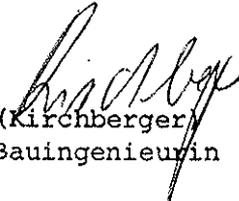
Seitens des Staatl. Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft sind zur Planaufstellung keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden, unter der Voraussetzung, daß die Wasserversorgungsanlagen gemäß § 48 LWG betriebsbereit errichtet werden und ein ausreichender Leitungsdruck für Versorgungs- und Feuerlöschzwecke über das öffentliche Netz gewährleistet ist. Der Rat der Stadt Beckum hat diesem Hinweis insofern Rechnung getragen, als er beschlossen hat, einen neuen Zentralabwasserplan für den Stadtteil Neubeckum erstellen zu lassen.

- 5 -

- 5 -

Die in der brandschutztechnischen Stellungnahme geforderten Einrichtungen zum vorbeugenden Brandschutz werden bei Planausführung beachtet.

Beckum, den 20.08.1981


(Kirchberger)
Bauingenieurin

E) Kosten der Erschließung zum Beb.-Plan Nr. N 63.3

	Gesamtkosten	Anteil der Stadt Beckum	Fremdkosten	Beitragsfähiger Erschließungsaufw.
1. Freilegung				
2. Bodenwert (bereitgestellte u. angekaufte Flächen)				
3. Straßen, Gehwege, Parkflächen	404.000,--	404.000,--		404.000,-
4. Grünanlagen				
5. Beleuchtung	42.500,--	42.500,--		42.500,--
6. Schmutzwasserkanal				
7. Regenwasserkanal				
8. Mischwasserkanal	340.000,--	340.000,-		85.000,--
9. Wasserversorgung	60.000,--		60.000,-	
10. Stromversorgung				
				531.500,--

F) Einnahmen

a) Erschließungsbeiträge (90 % von 531.500,--

) = ca. 480.000,-- DM

b) Kanalanschlußbeiträge

= ca. 110.000,-- DM

125