

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VE 7
 - Große Hoellert -

Größe des Plangebietes:	ca. 17.787 qm
hiervon:	
Wohnbaufläche:	ca. 15.337 qm
Verkehrsfläche:	ca. 1.350 qm
öffentl. Grünfläche:	ca. 1.100 qm
Gemeinbedarfsfl. "Feuerwehr":	ca. 1.900 qm

Der Bebauungsplan Nr. VE 7 - Große Hoellert - befindet sich im Beckumer Stadtteil Vellern. Das Gebiet liegt im Nordosten von Vellern, östlich des Dorfkerns.

Die Abgrenzung wurde durch das bestehende Straßennetz bzw. durch die Lage von Versorgungsleitungen bestimmt.

Das Gebiet wird begrenzt im Norden durch den Friedhof bzw. den Friedhofsweg, im Westen durch die Dorfstraße, im Süden durch die Höckelmerstraße und im Osten durch die im Flächennutzungsplan gezeichnete Siedlungskante. Der Bebauungsplan VE 7 wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Beckum vom 21.06.1979 entwickelt.

Das Fazit der Flächennutzungsplanung im Hinblick auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich ist, die vorhandene Kläranlage in Vellern im Hinblick auf mögliche Immissionen zu beachten. Hieraus ergab sich, daß der Bebauungsplan in seiner Größe der Wohnbauflächen aus dem mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmten Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

Der Gebietsentwicklungsplan - Zentrales Münsterland (GEP) - verzichtet auf die Darstellung von Gemeindeteilen von weniger als 2.000 Einwohnern. Somit ist der Stadtteil Vellern nicht dargestellt im GEP.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich angemessene Entwicklung solcher Gemeindeteile wie z.B. Vellern können entsprechende Bau- und Siedlungsflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Diese Ausweisungen kommen jedoch nur in Betracht zur Bestandsicherung, zur Verbesserung der städtebaulichen Verhältnisse oder zur sinnvollen Abrundung vorhandener Gemeindeteile. Die Umfassung dieser Gebietsausweisungen muß sich am Bedarf der ortsteilansässigen Bevölkerung orientieren.

Im besonderen Maße muß darauf Rücksicht genommen werden, daß bei zusätzlichen Baugebietsausweisungen diese der angestrebten Siedlungsstruktur der Gesamtgemeinde, insbesondere der Schwerpunktbildung nicht zuwiderlaufen.

Im Jahre 1979 ist für die Ortslage Vellern eine Rahmenplanung erstellt worden. Innerhalb der Rahmenplanung wurde die Wohnungsbesiedlung für den Bebauungsplan VE 7 - Große Hoellert - detaillierter beachtet und verfolgt und führte zum Entwurf des Bebauungsplanes auf Grundlage der Ausweisungen im Flächennutzungsplan. Eine Grobabstimmung mit den wichtigsten Trägern öffentlicher Belange ist zum Aufstellungsverfahren des Rahmenplanes erfolgt. Wohnbauflächen in dem Bebauungsplan wurden entwickelt mit der Absicht, die Bauflächenstruktur der gewachsenen Ortslage Vellern abzurunden, die landwirtschaftlichen Elemente und die gewachsenen Siedlungselemente aufzunehmen und weiter zu entwickeln und eine Baumassengliederung zu erwirken, die der dörflichen Struktur in der gesamten Erscheinungsweise entspricht.

Bestand bzw. Einwirkungen auf das Bebauungsplangebiet VE 7

- Große Hoellert -

In ca. 140 - m Abstand vom Bebauungsplangebiet, gemessen an der äußersten östlichen Bebauungsplangebietskante befindet sich die Kläranlage Vellern. Das Bebauungsplangebiet wird an diese Kläranlage angeschlossen.

Gemäß Abstandserlaß ist ein grundsätzlicher Abstand zwischen einer Kläranlage und einer Wohnbaufläche von 300,-m erforderlich. Dieser Abstand wird bei der Bebauungsplanung unterschritten. Unter Berücksichtigung der Entwicklung des Stadtteils Vellern und der abgestimmten Flächennutzungsplanung, in der dieses Wohnbaugebiet ausgewiesen ist, wird dieser Abstand unterschritten. Nach Untersuchung der möglichen Immissionsbelastung des Wohnbaugebietes hat sich herausgestellt, daß eine Geruchsmission beim Umsetzen des Faulschlammes auftreten könnte. Diese zeitweilige Geruchseinwirkung, die auf das Plangebiet einwirken könnte, kann gemildert werden, wenn diese Umsetzungsarbeiten lediglich bei entsprechender Wind- und Wetterlage durchgeführt werden. Unter Berücksichtigung, daß sowohl an der Höckelmerstraße nach Osten hin als auch am Friedhofsweg eine Wohnbebauung besteht und daß lediglich eine Gebietsauffüllung zwischen Friedhof und Höckelmerstraße stattfindet, wird in Abwägung der möglichen Belastung durch die Kläranlage eine Wohnbebauung im Plangebiet VE 7 befürwortet, zumal diese Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Das Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft in Münster hat in seiner Stellungnahme gemäß § 2 (5) BBauG darauf hingewiesen, daß falls doch durch die neue Wohnbebauung eine Verschiebung der Kläranlage notwendig würde, diese Kosten von der Stadt Beckum zu tragen wären. Landesmittel könnten hierfür nicht gewährt werden.

Im Norden an das Plangebiet grenzt der Friedhof des Stadtteils Vellern an. Die Anlegung der neuen Wohnbauflächen entlang der Grundstückskante Friedhof wird im gleichen Abstand vorgenommen, wie das Gebäude der Feuerwehr und das bestehende Wohnhaus am Friedhofsweg, Hausnummer 8. Der geforderte Abstand zum Friedhof aufgrund der Hygienerichtlinien wird unterschritten. Die zusätzlich geplanten Wohnhäuser entlang der Grundstückskante Friedhof werden selbstverständlich an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Aufgrund der Himmelsrichtung werden diese Wohnhäuser ihren Aufenthalts- und Gartenbereich nach Süden, d.h. abgewandt von der Friedhofsfläche, errichten.

Zum Friedhof hin ist im Abstandsbereich ein privater Grünstreifen ausgewiesen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Feuerwehrgerätehaus mit dazugehörigem Wohnhaus. Diese Fläche wird im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" ausgewiesen.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Grundstücks wird ein- bis zweigeschossige Bauweise und eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 ausgewiesen.

Im Süden, direkt an der Höckelmerstraße, befindet sich eine ortstypische, geschlossene, zweigeschossige Wohnbebauung mit schmalen langen Grundstücken. Westlich davon besteht ein Sparkassengebäude mit einem ortsuntypischen Flachdach. Entlang der Dorfstraße bestehen vier Hauseinheiten in offener Bauweise, zweigeschossig, hiervon ein Lebensmittel- und ein Eisenwarengeschäft.

Das Bebauungsplangebiet berührt das frühere münsterländische Strontianit-Abbaugelände. Das Antreffen von verlassenen, oberflächennahen Grubenbauen kann nicht ausgeschlossen werden. In der Baugenehmigung wird den Bauherren ein entsprechender Hinweis gegeben.

Das Westfälische Museum für Archäologie weist auf Bodendenkmäler im Plangebiet hin.

In den Baugenehmigungen sollen Hinweise hierzu gegeben werden, gem. § 15 und § 16 DSchG.

Naturräumliche Gegebenheiten

Das Gebiet wird von Westen nach Osten von einem Bach durchzogen, der im westlichen Teil verrohrt ist. Das Gelände neigt sich in Richtung des Baches. Der vorhandene Bewuchs entlang des Baches wird, soweit es die Neuplanungen zulassen, in den Grünbereich miteinbezogen.

Bei eventueller Veränderung des Bachlaufes ist die Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Das unbebaute Gelände ist bislang vorwiegend Weide- und Ackerland. Die Bodenverhältnisse lassen eine Bebauung zu.

Versorgung des Gebietes

Ca. 200,- m vom Plangebiet entfernt befindet sich im Nordosten am Friedhofsweg ein Kinderspielplatz. Weiterhin sind Spiel- und Bolzmöglichkeiten in ca. 250,- m Entfernung bei der Grundschule im Südwesten vorhanden. Kindergarten und Grundschule im Südwesten Vellerns, ca. 200,- m vom Plangebiet entfernt, haben laut Ermittlung des Rahmenplanes Vellern eine zusätzliche Aufnahmekapazität, so daß hier eine ausreichende Versorgung gewährleistet ist.

Die Versorgung mit Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist in ausreichender Art und in zumutbarer Entfernung am Ort gewährleistet.

Im Bebauungsplangebiet befindet sich eine 10-kV-Freileitung. Der notwendige Schutzstreifenbereich ist im Bebauungsplan eingetragen.

Bevor in diesem Schutzstreifenbereich Baugenehmigungen erteilt werden, sind diese der VEW vorzulegen.

Ein Standort für eine Kleinumspannstelle ist auf dem Grundstück der Feuerwehr ausgewiesen.

Für das ausgewiesene Gebiet ist gemäß Arbeitsblatt Nr. W 405 eine Löschwassermenge von 800 l/min. für die Dauer von 2 Stunden sicherzustellen. Hydranten für die Löschwasserversorgung sind in Abständen von höchstens 150,- m, gemessen in der Straßenachse, zu installieren. An gut sichtbaren Stellen sind Hydrantenhinweisschilder anzubringen.

Ausweisungen im Bebauungsplangebiet VE 7 - Große Hoellert -

Das Bebauungsplangebiet Nr. VE 7 weist zusätzliche Wohnbauflächen für den Bereich Vellern aus. Die Art und Weise der Ausweisung paßt sich an die vorhandene Siedlungsstruktur des Dorfes an. Diese begrenzte Erweiterung Vellerns soll so gestaltet werden, daß das unver-

wechselbare Ortsbild Vellern gewahrt bleibt.

Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung der neuen Bauplätze im Plangebiet erfolgt von der Höckelmerstraße.

Im nördl. Planbereich ist eine Weiterführung der Planstraße beabsichtigt, falls eine zusätzliche Erweiterung von Wohnbauflächen in östlicher Richtung in späterer Zeit in Frage kommt. Die Erschließungsanordnung unterstützt die Freiplatzwirkung der angelegten öffentlichen Grünflächen mit dem Fußweg entlang des Bachlaufes.

Die Gestaltung der Straße soll nach einem noch zu erstellenden Ausbauentwurf erfolgen. Es soll eine gleichmäßige Pflasterung der öffentlichen Verkehrsfläche angestrebt werden. Die Einbeziehung von verkehrsberuhigten Maßnahmen innerhalb des Straßenraumes wird im Rahmen des Straßenausbauentwurfes geprüft.

Der Oberpostdirektion Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen.

In ost-westlicher Richtung verläuft durch das Plangebiet ein Bach. Dieser Bach ist teilweise verrohrt. Die Bachauflage soll jedoch bei der Bebauungsplangestaltung berücksichtigt werden. Der vorhandene Bewuchs wird beachtet.

Entlang des Bachlaufes ist eine Fußwegverbindung angelegt. Außerdem sind öffentliche Grünflächen innerhalb des Plangebietes ausgewiesen. Die Gestaltung des innenliegenden Angerbereiches (öffentliche Grünfläche) soll mit artgerechten Stammgehölz bepflanzt und die Freifläche als Rasenfläche unter Beibehaltung des Bachlaufes gestaltet werden. Die anzupflanzenden Baumreihen sind im Bebauungsplan ausgewiesen. Neben dem Fußweg von der Dorfstraße in das Plangebiet ist auch ein Fußweg in die freie Landschaft von der Planstraße in östlicher Richtung vorgesehen.

Ausweisung der Wohnbauflächen

Die bestehende Wohnbebauung entlang der Höckelmerstraße ist im Bebauungsplan aufgenommen. Hier erfolgt eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger Bauweise. Dieses entspricht der vorhandenen Wohnbebauung. Die Bebauung westlich der Höckelmerstraße und entlang der Dorfstraße ist in ihrer Erscheinungsform dargestellt. Die Firstrichtungen sind aufgenommen worden. Das Gebäude Dorfstraße Nr. 40

ist in seiner Lage durch Baulinien festgesetzt. Das Haus hat durch seine Stellung innerhalb des Kreuzungsbereiches Dorfstraße/Höckelmerstraße eine räumbedeutende Wirkung, die erhalten bleiben soll. Das Sparkassengebäude mit Flachdach ist im Bebauungsplan aufgenommen. Lediglich die Dachneigung mit 0° ist unberücksichtigt geblieben. Eine Dachneigung von 38° bis 50° ist hier ebenfalls ausgewiesen worden. Das Haus jedoch hat Bestandschutz.

Alle im Bebauungsplan neu ermöglichten Bebauungen sind numeriert worden, um eine eindeutige, teilweise grundstücksbezogene Festsetzung vornehmen zu können.

Die Grundstücke 1, 2, 3 und 4 im Norden des Bebauungsplangebietes sind durch Baugrenzen ausgewiesen. Die Garagenstandorte sind festgesetzt. Die Ausnutzung erfolgt als allgemeines Wohngebiet, eingeschossige, offene Bauweise; Grundflächenzahl 0,3, Geschößflächenzahl 0,5, Dachneigung 38° bis 50° . Das Grundstück Nr. 1 erhält eine höhere Grundstücksausnutzung und zwar eine Grundflächenzahl von 0,4 aufgrund der Grundstücksgröße. Diese nördlich der Planstraße gelegenen Grundstücke sollen eine Grundstücksbegrenzung durch eine Grundstücksmauer erhalten. Ziel ist es, die Neigung des Geländes hier durch einen Versatz zu markieren. Dieser Versatz soll als Mauer ausgebildet werden die 75 cm über Straßenoberkante hoch sein soll und verblendet werden soll im Material des Wohngebäudes.

Die Grundstücke 5 und 6 werden als allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger offener Bauweise ausgewiesen. Die Ausnutzung erfolgt mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschößflächenzahl von 0,5 und der Dachneigung 38° bis 50° . Die Wohnbauflächen sind durch Baugrenzen dargestellt. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt teilweise über einen Fußweg. Zugunsten der Hausgrundstücke 5 und 6 ist ein Fahrrecht über diesen Weg eingetragen. Entlang der Straßeneinmündung ist für das Hausgrundstück Nr. 6 ebenfalls eine Mauereinfriedigung ausgewiesen in 75 cm Höhe. Die restliche Vorgarteneinfriedigung darf max. 75 cm über Straßenoberkante hoch sein. Die Hausgrundstücke Nr. 7 und Nr. 8 werden von der Planstraße erschlossen. Die Firstrichtung ist in nord-südlicher Richtung hier festgesetzt. Die Grundstücke grenzen an die öffentliche Grünzone bzw. an den Bachlauf. Die Grundstücke Nr. 10 werden durch Baugrenzen ausgewiesen. Die Grundstücksausweisung erfolgt als allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger, offener Bauweise, Grundflächenzahl 0,4, Geschößflächenzahl 0,5; Dachneigung 38° bis 50° . Die hinteren Gärten der bestehenden Bebauung an der Höckelmerstraße werden durch die Planstraße erschlossen. Es sind Doppelgaragen hier auf den Gartengrundstücken vorgesehen in Absprache mit den Grundstückseigentümern. Die Zu- und Abfahrt dieser Garagen ist festgesetzt.

Weiterhin ist eine Firstrichtung für die Garagen festgesetzt. Die Garagen sollen ein Satteldach erhalten.

Lediglich das Haus Höckelmerstraße Nr. 5 bekommt in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern einen zusätzlichen Bauplatz. Dieser ist in Abstimmung mit der Ausweisung entlang der Höckelmerstraße ausgewiesen. Neben dem Grundstück Höckelmerstraße Nr. 17 wird ein weiterer Bauplatz ausgewiesen. Die Ausweisung erfolgt in Anpassung der bestehenden Bebauung Höckelmerstraße. Eine weitere überbaubare Fläche ist im nördlichen Bereich dieses Grundstücks ausgewiesen.

Als weitere gestalterische Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten, daß bei zweigeschossigen Gebäuden der Drempe! max. 30 cm hoch sein darf. Die Vorgarteneinfriedigung darf grundsätzlich max. 75 cm über Straßenoberkante liegen. Die Eintragung der Einfriedigungsmauern in einer Höhe von 75 cm über Straßenoberkante ist als Festsetzung vorgesehen. Die eingetragenen Garagen im Baukörper sind der Dachneigung des Wohnhauses anzupassen. Flachdächer sind hier ausgeschlossen. Die Garagenanlage, die mit Firstrichtung versehen ist, ist mit einem Satteldach zu versehen. Die Dachneigung der Wohngebäude und Garagenanlage ist in Dachziegeln auszuführen, Farbe rot/braun.

Zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. VE 7 - Große Hoellert - wird es notwendig, Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Boden durchzuführen.

Beckum, den 13.06.1983


(Kirchberger)
Dipl.-Ing.

E) Kosten der Erschließung

	Gesamtkosten	Anteil der Stadt Beckum	Fremdkosten	Beitragsfähiger Erschließungsaufw.
1. Freilegung				
2. Bodenwert (bereitgestellte u. angekaufte Flächen)				
3. Straßen, ^{ohne Grunderwerb} Gehwege, Parkflächen	246.000,--	24.600,--	-	246.000,--
4. Grünanlagen	16.000,--	1.600,--	-	16.000,--
5. Beleuchtung	27.000,--	2.700,--		27.000,--
6. Schmutzwasserkanal				
7. Regenwasserkanal				
8. Mischwasserkanal	140.000,--	115.187,--	-	28.125,--
9. Wasserversorgung				
10. Stromversorgung				
	429.500,--	144.087,--		317.125,--

F) Einnahmen

- a) Erschließungsbeiträge (90 % von 317.125,--) = 285.413,00 DM
- b) Kanalanschlußbeiträge = 25.000,00 DM