

Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Heddigermarkstraße/Pannenberg" und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.01 "Heddigermarkstraße/Pannenberg"

<u>Plangebietsgröße:</u>	<u>268.597 , - m²</u>
davon	
Verkehrsflächen	29.372 , - m ²
öffentl. Grünfläche	10.096 , - m ²
private Grünfläche	7.976 , - m ²
Kinderspielplätze	4.771 , - m ²
Bolzplatz	1.238 , - m ²
Dauerkleingärten	24.339 , - m ²
	<hr/>
	77.762 , - m ²
Bauland	190.835 , - m ²
	<hr/>
	268.597 , - m ²
	=====

Das Plangebiet Nr. 6.01 befindet sich im südöstlichen Bereich des Stadtgebietes Beckum.

Es wird von den Straßenzügen Heddigermarkstraße, der Straße Am Himmelreich und der Ostlandstraße eingegrenzt. Im Norden grenzt das rechtskräftige Bebauungsplan- gebiet Nr. 28 "Sandkuhle" an das Plangebiet.

Im Süden des Bebauungsplanes Nr. 6.01 befindet sich der rechtskräftige Bebauungs- plan Nr. 3 "Herzfelder Straße".

Der Bebauungsplan Nr. 6, der nunmehr fast 10 Jahre rechtskräftig ist, beinhaltet Ausweisungen, die in verschiedenen Teilen nicht mehr den Wünschen und Bedürfnissen der Bauwilligen und der Stadt Beckum entsprechen. Dies geht auch aus mehreren An- trägen von Bürgern auf Änderung des rechtskräftigen Planes hervor.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6, der durch den neu aufzustellenden Bebauungs- plan Nr. 6.01 ersetzt werden soll, ist größtenteils realisiert. Es wurde versucht, aufbauend auf das Grundkonzept des Bebauungsplanes Nr. 6 eine Weiterentwicklung der bereits bestehenden Bebauung zu erreichen. Die Flächenausweisungen des Bebauungs- planes Nr. 6 wurden kritisch überprüft. Dabei stellte sich heraus, daß die vorge- sehene Fläche für Gemeinbedarf für eine Schule nicht mehr den Erfordernissen ent- spricht und somit die Wohnbaufläche umgewandelt werden kann.

Das Plangebiet Nr. 6.01 liegt im Gebiet oberflächennaher Grubenbaue. Nach Angaben des Bergamtes Hamm kann die Möglichkeit bergbaulicher Einwirkungen auf das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Ausweisungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Beckum

Der Flächennutzungsplan der Stadt Beckum, aus dessen Vorgaben der Bebauungsplan zu entwickeln ist, sieht für den Bereich Heddigermarkstraße/Specksbach/Ostlandstraße sowohl Wohnbauflächen als auch öffentliche Grünflächen, Dauerkleingärten, eine Grünzugverbindung entlang des Specksbaches und ein Regenrückhaltebecken vor. Diese Festsetzungen sind in den Bebauungsplanentwurf Nr. 6.01 eingearbeitet worden. Lediglich das Regenrückhaltebecken wird außerhalb des Plangebietes angelegt, um die Wohnqualität nicht negativ zu beeinträchtigen.

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 ist der Planbereich Nr. 6.01 um einige Gebiete erweitert worden. Nach Südosten hin sind die Wohnbauflächen aufgenommen worden entsprechend der Siedlungskante im Flächennutzungsplan. Im nordwestlichen Bereich sind Teilgebiete bis zur Straße Am Himmelreich zusätzlich in das Plangebiet aufgenommen worden. Weiterhin reicht der Bebauungsplan nunmehr im Südwesten bis an die Ostlandstraße heran, südwestlich des Bereichs des Dauerkleingartens Himmelreich.

Erschließung des Bebauungsplangebietes

Ab Kreuzungspunkt Lippweg (L 586) verläuft in östlicher Richtung die Heddigermarkstraße. Von der Heddigermarkstraße ausgehend verläuft in südwestlicher Richtung die Straße Am Lippbach. Die Lärmbelästigung, die vom Lippweg (L 586) durch den fließenden Straßenverkehr auf das Plangebiet einwirkt, ist berechnet worden gemäß Vornorm DIN 18005. Die Berechnung ist dieser Begründung als Anlage 1 beigelegt. Im Bebauungsplan ist eine lärmbelastete Fläche von 10 dB(A) zwischen Heddigermarkstraße und der Straße "Am Himmelreich" eingetragen.

Dem zukünftigen Bauherrn wird in der Baugenehmigung ein entsprechender Hinweis hierzu gegeben. Von der Heddigermarkstraße und der Straße Am Lippbach werden sämtliche Baugebiete des Planbereichs erschlossen. Die bestehenden Straßen Peltzerstraße und Dr.-Lönne-Straße sind unmittelbar an die Heddigermarkstraße angeschlossen. In nordwestlicher bzw. südöstlicher Richtung verläuft die Straße Pannenberg, die parallel zur Heddigermarkstraße verläuft. Die zuvor genannten Straßen sind schon im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 aufgenommen und werden in den Planbereich Nr. 6.01 übernommen. Der neu im Bebauungsplan aufgenommene Wohnbereich südöstlich des Walkerbergs und nordöstlich der Straße Pannenberg wird vom Walkerberg und vom Pannenberg aus erschlossen. Es sind hier Stichstraßen vorgesehen, die in Fußwege enden, die zum geplanten Kinderspielplatz führen. Verkehrsberuhigende Maßnahmen werden beim Straßenausbau angewandt. In diesem Zusammenhang soll aufgrund der Lage der Chr.-Grabbe-Straße im Verkehrsnetz bei Erschließung des neuen Baugebietes östlich des Walkerberges die Christian-Grabbe-Straße einen verkehrsberuhigenden Straßenausbau erhalten. Entlang der Straße Pannenberg werden Parkbuchten eingeplant.

Die Straße Walkerberg verläuft in nördlicher Richtung bis zu dem geplanten Fußweg. Hier eine Anbindung an die Heddigermarkstraße vorzusehen, ist nicht sinnvoll, da der Einmündungsbereich zu nah am Einmündungsbereich Dr. Lönne Straße liegt und somit den Verkehrsfluß der Heddigermarkstraße noch zusätzlich in kleiner Entfernung behindert. Die südlich des Pannenberges gelegene Fläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan 6 als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen wurde, wird als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt von einem Kreuzungsbereich, der gegenüber der Peltzerstraße geradlinig in das neue Wohngebiet verläuft. Die Planstraße ist als Planstraße B bezeichnet. Diese endet in einem Wendehammer. Die Bauflächen werden von kleinen Stichstraßen aus erschlossen. Auch dieser neue Bereich soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden, das heißt, es wird eine durchgehende Straßenpflasterung vorgenommen und es werden entsprechende Gestaltungselemente eingebaut. Der zur Zeit noch nicht ausgebaute Straßenabschnitt, der von der Peltzerstraße aus abzweigt, wird in der unteren Hälfte gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan verändert. Die Stichstraße wird nach Osten verlegt und es wird ein kreisförmiger Wenderadius hier ausgewiesen.

Dies erfolgte aufgrund einer Eingabe der Anlieger, die mit der derzeitigen Ausweisung im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht einverstanden waren, da dieser Entwurf einige Grundstückseigentümer unvorteilhaft belastet. Die nunmehr eingezeichnete Planausweisung ist in Abstimmung aller angrenzenden Grundstückseigentümer erfolgt. Die restlichen Straßenzüge, z.B. Am Himmelreich oder die Ostlandstraße bleiben in ihrer vorhandenen Form ausgewiesen und erschließen auch größtenteils bebaute Flächen. Ebenso sind die Straßenverläufe der Stichstraßen südwestlich des Pannenbergs in der ursprünglichen Form aufgenommen bzw. realisiert.

Zur Koordinierung von Straßenausbauarbeiten wird die Oberpostdirektion 6 Monate vor dem Beginn dieser Maßnahme informiert.

Wohnbauflächen im Plangebiet

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 ausgewiesenen Wohnbauflächen sind größtenteils realisiert. Die Ausweisungen sind in grundsätzlicher Art und Weise in den neuen Bebauungsplan übernommen worden. Lediglich wurde versucht, in einzelnen Teilbereichen die Ausnutzungsmöglichkeiten zu vergrößern. Es lagen bei Bearbeitung des Bebauungsplanes mehrere Anträge auf Änderung des Bebauungsplanes vor. Diese Änderungen sind in den Bebauungsplan Nr. 6.01 aufgenommen worden. Es handelte sich um die Flächen am Einmündungsbereich Walkerberg, Planstraße A, südöstlich hiervon. Die Parzellen Flur 29 Nr. 199 und 200 wurden nicht mehr zwingend zweigeschossig ausgewiesen, sondern es ist hier nunmehr eine ein- bis zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Weiterhin ist die Baulücke nordwestlich des Walkerberges in ein- bis zweigeschossiger Bauweise ausgewiesen. Auch hier wurde die zwingende Geschößfestsetzung aufgehoben, um hier den

Bauherrn eine größere Nutzungsmöglichkeit zu geben. Aufgrund der Eingaben der Anlieger der Christian-Grabbe-Straße, Hausnummer 1 - 13, sind die geplanten Garagenflächen der noch nicht ausgeführten Baureihe umgelegt worden im Gegensatz zu den beiden bestehenden Garagenanlagen. Es ist eine Zu- und Ausfahrt festgesetzt worden und die Garagen sind abgewandt von der Bebauung Christian-Grabbe-Straße festgesetzt worden, um befürchtete Belästigungen hier entgegenzuwirken. Ansonsten sind die bestehenden Wohnbauausweisungen grundsätzlich überprüft worden. Wo es die Grundstücksgröße und die Grundstücksnutzungsmöglichkeiten zuließen, sind die Geschößfestsetzungen sowie die Festsetzung zur Grundfläche und zur Geschößflächenzahl erweitert worden in Abstimmung mit der Bauordnung, um evtl. Umbau- und Anbauabsichten hier nicht entgegenzuwirken.

Zusätzliche Wohnbaugebiete im Bebauungsplan Nr. 6.01

Das neue Wohngebiet zwischen Pannenberg, Walkerberg und der Planstraße A ist als reines bzw. allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das allgemeine Wohngebiet ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze vorgesehen, aufgrund der unmittelbaren Benachbarung mit den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Außenbereich.

Es ist die offene Bauweise in ein- bis zweigeschossiger Ausnutzung vorgesehen mit einer Grundflächen- und Geschößflächenzahl von 0,4 / 0,5 bzw. bei zweigeschossiger Bauweise 0,4 und 0,8. Die Wohnbauflächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet. Die überbaubare Fläche ist größtmöglichst ausgewiesen. Die erforderlichen Abstandsflächen ergeben sich aufgrund der Regelung in der Bauordnung.

Das umgeplante Gebiet zwischen der Straße Pannenberg, Lippbach und der Stichstraße Dr. Lönne Straße ist als reines Wohngebiet in offener Bauweise in ein- bis zweigeschossiger Ausnutzung ausgewiesen. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet. Die Erschließung ist in der Form ausgerichtet, daß die Grundstücke eine optimale Himmelsrichtung erfahren werden. Auch im Hinblick auf die höhenmäßige Gestaltung des Gebietes (Gefälle in südwestlicher Richtung, ausgehend von der Straße Pannenberg) ist die Ausweisung im Hinblick hierauf vorgenommen worden. Im Bereich nordwestlich der Straße Am Lippbach werden die Wohnbauflächenausweisungen beibehalten. Lediglich entstehen an der Straße Am Himmelreich zwei neue Bauplätze, die zur Zeit eine Baulücke darstellen.

Die Baureihe entlang der Ostlandstraße bis hin zur Grundstücksgrenze des Dauerkleingartens soll auf Antrag einiger Anlieger eine Erschließung für den Gartenbereich erhalten.

Zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs besteht ein Lebensmittelgeschäft an der Heddigermarkstraße.

Gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 6.01 gemäß § 103 Abs. 1
der Bauordnung NW

Im Bebauungsplan Nr. 6.01 werden gestalterische Festsetzungen für die entsprechenden Dachneigungen getroffen. Die Dachneigung bei eingeschossigen Gebäuden soll 0 - 45° betragen, bei zweigeschossigen Gebäuden 0 - 30°. Bei viergeschossigen Gebäuden beträgt die Dachneigung 0°. Dachaufbauten sind nicht zulässig bei zwei- und dreigeschossigen Gebäuden. Ebenfalls sind bei zwei- und dreigeschossigen Gebäuden die Drempehöhen max. 30 cm. Die Sockelhöhe beträgt max. 1 m Oberkante Decke zur Oberkante Straße. Die Höhe der Vorgarteneinfriedigung beträgt max. 70 cm über Straßenoberkante. Gemäß § 103 BauO NW wird die Abwägung der Belange des Einzelnen und der Allgemeinheit zu den gestalterischen Festsetzungen nach der Offenlegung erfolgen und dann der Begründung als Anlage beigefügt.

Grünflächen im Plangebiet

Durch das Plangebiet verläuft der Lippbach, der teilweise offen geführt wird und teilweise verrohrt ist. Entlang des Verlaufs des Lippbaches und auch in südwestlicher Richtung des Specksbaches sind öffentliche Grünzonen angeordnet.

Ausgehend von der Heddigermarkstraße grenzt an den Lippbach ein Bolzplatz sowie ein Kinderspielplatz zur Versorgung des Gebietes.

Innerhalb einer öffentlichen Grünfläche ist an der Straße Am Lippbach die Lippbachquelle ausgewiesen. Diese Lippbachquelle hat in Beckum eine fast einmalige Bedeutung, da diese offen liegt und es ist beabsichtigt, hier innerhalb der Grünfläche diese Quelle zu gestalten. Entlang der südlichen Kante des Plangebietes verläuft ein Grünzug, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde. Innerhalb dieses Grünzuges sind Fuß- und Radwege ausgewiesen worden. Eine Verbindung der Erschließungsstraßen zu diesem Grünzug sind vorgesehen.

Der erforderliche Kinderspielplatz für das neue Wohngebiet zwischen Dr. Lönne Straße, Pannenberg und der Straße Am Lippbach ist in der Grünzone eingebettet. An der südöstlichen Plangebietsgrenze verläuft der Grünzug bis hin außerhalb des Plangebietes. Oberhalb dieser öffentlichen Grünfläche sind private Grünflächen der entsprechenden Grundstückseigentümer ausgewiesen. Diese Grünflächen werden als Gartenland privat genutzt.

Zwischen der Straße Am Lippbach und hinter der ersten Baureihe der Ostlandstraße befindet sich der Dauerkleingarten Am Himmelreich. Eine Ausweisung als öffentliche Grünfläche ist hier vorgenommen worden. Das entsprechende Planzeichen "Dauerkleingarten" ist eingetragen.

Der Dauerkleingarten stellt für den südöstlichen Bereich des Stadtgebietes Beckums und dieses neuen Plangebietes eine Grünzone dar von der die Bewohner stark provi-

tieren. Die Kleingartenanlage ist realisiert und wird in ihrer zur Zeit genutzten Form und Größe ausgewiesen.

Zur Versorgung des neuen Wohngebietes zwischen Pannenberg, Walkerberg und Planstraße A ist an der südöstlichen Plangebietsgrenze ein Kinderspielplatz in entsprechender Größe ausgewiesen. Fußwegverbindungen von den geplanten Erschließungstichstraßen sind zum Kinderspielplatz ausgerichtet, um ein gefahrenloses Erreichen dieser Grünfläche zu ermöglichen.

Versorgungsanlagen im Plangebiet

Die noch erforderlichen Kanalisationsanlagen werden nach genehmigten Plänen gem. § 58 LWG bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen erstellt. Ein ausreichender Versorgungs- und Feuerlöschdruck wird sichergestellt gem. § 48 LWG.

Entlang der Vorfluter werden entsprechende Schutzstreifen freigehalten (s. Anlagen 2 "wasser- und abfallwirtschaftliche Angaben zu Bebauungsplänen").

Das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Regenrückhaltebecken im Plangebiet am Specksbach wird nach Südosten in den Außenbereich verschoben, um im Plangebiet hier nicht die notwendigen Abstandsflächen zur Wohnbebauung hin einhalten zu müssen. Der neue Standort wird in nächster Zeit bauleitplanerisch abgesichert.

Gemäß den Angaben der VEW Bez.-Direktion Münster sind die elektrischen Anlagen im Bebauungsplan aufgenommen worden.

Bodenordnung

Zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 6.01 wird es erforderlich sein, Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens durchzuführen.

4720 Beckum, den 15.Sept.1983


(Kirchberger)
Dipl.-Ing.

