

STADT BECKUM

DER BÜRGERMEISTER

Begründung

zur

Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Nr. N 66 „Hermann-Löns-Weg“

sowie

Aufhebung der

1. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. N 66 „Hermann-Löns-Weg“

und

Aufstellung des Bebauungsplanes

Nr. N 66.1 „Hermann-Löns-Weg“

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Planungsanlass/ Ziel und Zweck der Planung	3
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. N 66 sowie Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 66 „Hermann-Löns-Weg“	3
4. Räumlicher Geltungsbereich/bestehende Flächennutzung	4
5. Vorhandene Infrastruktur	4
6. Städtebauliche Konzeption / Festsetzungen im Bebauungsplan	4
7. Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise	4
7.1 Bauweise	5
7.2 Vollgeschoss/ Firsthöhe/ Traufhöhe/Gestaltung	5
7.3 Nebenanlagen und Garagen	6
8. Flächenbilanz	6
9. Pflanzgebote	7
10. Verkehrliche Erschließung	7
10.1 Einschätzung der Verkehrslärmimmissionen	7
11. Umweltbericht	8
12. Ver- und Entsorgung	8
12.1 Trinkwasser/Löschwasser	8
12.2 Niederschlagswasser	8
12.3 Müllabfuhr	9
13. Altlasten	9
14. Immissionsbelastungen	9
15. Denkmalpflegerische Belange	10
16. Bodenordnende Maßnahmen	10

Anlage:

Stadtökologischer Fachbeitrag

1. Planungsanlass/ Ziel und Zweck der Planung

Für das Plangebiet, dass im Norden und im Westen vom „Hermann-Löns-Weg“, im Süden dem vorhandenen Wald und im Osten der bestehenden Bebauung an der Straße „Regelkamp“ begrenzt wird, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Ziel dieser Planung ist es:

- Die bestehende gewerbliche Nutzung planungsrechtlich abzusichern,
- die im Bebauungsplan Nr. N 66 seit dem 08.01.1969 festgesetzte „Parkfläche“, die nicht realisiert wurde einer Wohnbebauung zuzuführen sowie
- die im Osten an die Gewerbefläche angrenzende Fläche (Flur 325/54) ebenfalls einer Wohnbebauung zuzuführen.

Der Rat der Stadt Beckum hat in seiner Sitzung am 26.09.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 66.1 „Hermann-Löns-Weg“ beschlossen. In der gleichen Sitzung hat der Rat der Stadt Beckum die Teilaufhebung des Bereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. N 66 sowie die Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 66 für den Bereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 66.1 „Hermann-Löns-Weg“ beschlossen.

Der seit dem 08.01.1969 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. N 66 „Hermann-Löns-Weg“ setzt auf einer Teilfläche eine „Parkfläche“ fest. Ziel dieser Festsetzung war es, Naherholungssuchenden die Möglichkeit zu bieten ihren Pkw abstellen zu können, um dann von hieraus in die Kulturlandschaft zu gelangen. Diese Planung wird aufgegeben, weil der Bedarf dort nicht besteht. Stattdessen sollen Wohnbauflächen, wie im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt, festgesetzt werden.

Die 1. Änderung des seit dem 08.09.1986 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. N 66 sichert den vorhandenen Brunnenbaubetrieb. Die Festsetzungen der 1. Änderung werden in die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 66.1 übernommen und durch weitere ergänzt, und die Betriebsfläche wird geringfügig in Richtung Osten erweitert.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. N 66.1 „Hermann-Löns-Weg“ ist es, den vorhandenen Gewerbebetrieb –entsprechend seines Flächenbedarfs- sowie im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnungsbauflächen planungsrechtlich abzusichern.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 66.1 „Hermann-Löns-Weg“ sollen Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen festgesetzt werden. Der seit dem 12.07.2003 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Beckum stellt für den Bereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 66.1 „Hermann-Löns-Weg“ „Wohnbauflächen“ bzw. „gewerbliche Bauflächen“ dar. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

3. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. N 66 „Hermann-Löns-Weg“ sowie Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 66 „Hermann-Löns-Weg“

Der Rat der Stadt Beckum hat am 26.09.2002 die Aufstellung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. N 66 „Hermann-Löns-Weg“ sowie die Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 66 „Hermann-Löns-Weg“ gem. § 2 Abs. 4 BauGB für den Bereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 66.1 „Hermann-Löns-Weg“ beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. N 66 „Hermann-Löns-Weg“ sicherte hier eine Fläche zur Anlegung öffentlicher Parkplätze. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 66 „Hermann-Löns-Weg“ sicherte den festgesetzten Brunnenbaubetrieb.

Die Planungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 66 fließen weitestgehend in den Bebauungsplan Nr. N 66.1 ein. Die Planung des Bebauungsplanes Nr. N 66 „Parkfläche“ wird zugunsten anderer Planungen aufgegeben.

4. Räumlicher Geltungsbereich/bestehende Flächennutzung

Das Plangebiet liegt im Osten des Ortsteils Neubeckum und wird städtebaulich durch die bestehende ein- bis zweigeschossige Bebauung entlang des Hermann-Löns-Weges und des Regelkampes geprägt.

Im Norden grenzt indirekt eine seit dem 04.03.1970 im Bebauungsplan Nr. N 63.1 „Stuckmann“ rechtskräftig festgesetzte öffentliche Grünfläche, die nördlich des Hermann-Löns-Weges liegt, an das Plangebiet an.

Der Bebauungsplan Nr. N 66.1 beinhaltet die Grundstücke Flur 312, Flurstück 247 (tlw.) und Flur 325, Flurstücke 1, 5, 6, 51 (tlw.), 54 66 und 105 (tlw.), die zusammen eine Fläche von ca. 10.446 m² umfassen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Süden von den Grundstücken Flur 325, Flurstück 250, 248, 2, 3 sowie 67,
- im Osten von der Straße „Regelkamp“ sowie den Grundstücken Flur 325, Flurstück 70 und 78,
- im Norden von der Straße „Hermann-Löns-Weg“ sowie dem Grundstück Flur 325, Flurstück 105 (tlw.),
- im Westen von der Straße „Hermann-Löns-Weg“.

5. Vorhandene Infrastruktur

Die Sicherung des bestehenden Brunnenbaubetriebes an diesem Standort sowie die Festsetzung zusätzlicher Wohnbauflächen auf vormals planungsrechtlich anderweitig festgesetzten Flächen trägt bei zur Stärkung des Ortsteils Neubeckums, Sicherung des bestehenden Gewerbes und Abdeckung der Nachfrage nach Wohnbauland.

Die Überplanung trägt zur Binnenverdichtung mit Wohnbauflächen bei und minimiert den auf die freie Landschaft wirkenden Baudruck. Die vorhandene Infrastruktur (Leitungsnetze und Verkehrsflächen) wird hierdurch effizienter genutzt.

Die Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs, der Kindergärten sowie der verschiedenen Schulformen ist gewährleistet.

6. Städtebauliche Konzeption / Festsetzungen im Bebauungsplan

Das städtebauliche Konzept schließt eine am südöstlichen Rande des Ortsteils Neubeckum gelegene Fläche, die bisher als öffentlicher Parkplatz vorgehalten wurde sowie eine Fläche die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde, als Wohnbaufläche auf. Der vorhandene Brunnenbaubetrieb wird planungsrechtlich abgesichert. Der festgesetzte Parkplatz sowie die intensive genutzte landwirtschaftliche Fläche wird mit Wohnbauflächen überplant, deren nutzbare Gartenfläche in Richtung Süden ausgerichtet ist. Dies begünstigt die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Für die Wohnbauflächen im Plangebiet wird das Allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 Wohnungen beschränkt. Diese Festsetzung

dient dem städtebaulichen Ziel, die vorhandene und zukünftige Bebauung in ihrer Größenentwicklung aufeinander abzustimmen.

Das bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 66 festgesetzte Gewerbegebiet (GE) für den Bereich der Flächen des Brunnenbaubetriebes wird in die Planung übernommen. In Richtung Osten ist eine geringfügige Erweiterung der Fläche des Gewerbegebietes und zusätzlich eine private Grünfläche –auf der zur Abschirmung gegenüber den dort festgesetzten Wohnbauflächen ein mindestens 2,00 m hoher Lärmschutzwall zu errichten ist- geplant. Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 1 (7) Nr. 2 BauNVO wird der Brunnenbaubetrieb festgesetzt.

Um den Landschaftsverbrauch und die Belastung der Böden, des Grundwassers sowie der Oberflächenwasser so gering wie möglich zu halten, wird für Wohnbaugrundstücken, die über 400 m² groß sind, festgesetzt, dass gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden darf.

7.1 Bauweise

Der Bestand des Brunnenbaubetriebes wird planungsrechtlich gesichert und in den Bebauungsplan übernommen.

Mit der Festsetzung ED (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) wird für das WA-Gebiet die Bauweise übernommen, die durch die angrenzenden bestehenden Wohngebäude repräsentiert wird. Des Weiteren wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 Wohneinheiten begrenzt. Die überbaubaren Flächen sind durch eine Baugrenze festgesetzt, sodass den Bauwilligen innerhalb der überbaubaren Fläche die Möglichkeit gegeben ist, den Gebäudekörper individuell ausrichten zu können.

7.2 Vollgeschosse/ Firsthöhe/ Traufhöhe/Gestaltung

Die Bebauung wird auf ein bis zwei Vollgeschosse festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der Höhe der angrenzenden Bebauung der Umgebung Rechnung getragen.

Die Dachneigung wird bei eingeschossigen Gebäuden auf 15° – 45° und bei zweigeschossigen Gebäuden auf 15 – 30° festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich zweigeschossige Gebäude in ihrer Höhenentwicklung nicht zu sehr von eingeschossigen Gebäuden unterscheiden. Die festgesetzten Dachneigungen orientieren sich an denen der angrenzenden Bebauungspläne.

Auf die Festsetzung der Hauptfirstrichtung sowie der Dachform wird verzichtet, um den Bauwilligen größtmögliche Entscheidungsfreiheit bei der Gestaltung des Gebäudes zu ermöglichen.

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

Dachaufbauten sind bei Gebäudekörpern von zwei Vollgeschossen nicht zulässig, um die visuell wahrnehmbare Höhenentwicklung der entstehenden Gebäudekörper auf maximal zwei Vollgeschosse zu begrenzen.

Bei zweigeschossigen Gebäuden wird die Höhe des Dremfels auf maximal 0,40m festgesetzt. Die Höhe des Dremfels wird von Oberkante Fußboden der untersten Dachgeschossebene bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

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

Sockel- und Drempeelhöhe dürfen bei eingeschossiger Bauweise zusammen 1,30m nicht überschreiten, wobei die maximale Drempeelhöhe 0,80m nicht überschreiten darf.

Zur Abgrenzung zwischen privatem Vorgarten und öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken, aber auch offene Zäune in einer maximalen Höhe von 0,70m zulässig.

Die Höhe der Einfriedigungen an den anderen Seiten der Baugrundstücke regelt sich nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW). Zulässig sind nur offene Zäune oder/und Hecken.

Garagen sind in Art und Material dem Hauptgebäude anzupassen. Es wird empfohlen, bei Ausgestaltung der Garagendächer als Flachdach auf diesen eine Dachbegrünung vorzunehmen.

Doppelhäuser sind in Art und Material aufeinander abzustimmen. Dies gilt insbesondere auch für den Fall, dass zwischen der baulichen Herstellung der beiden Haushälften ein deutlicher Zeitunterschied besteht.

Im Hinblick auf eine spätere Entwässerung der Grundstücke wird empfohlen, die Zufahrten zu den Garagen in wasserdurchlässigen Materialien anzulegen. Hier bieten sich als Möglichkeiten z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Porenbetonsteine, Großfugenpflaster etc. an.

7.3 Nebenanlagen und Garagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB nur innerhalb der überbaubaren Fläche und in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig. Nebenanlagen sind in Art und Material dem Hauptgebäude anzupassen.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Flächen, die konkret mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen“ belegt sind. Ein Abstand von 5,50m von der Straßenbegrenzungslinie ist einzuhalten. Dieser Abstand stellt sicher, dass ein vor der Garage ordnungsgemäß abgestellter PKW der Mittelklasse – selbst beim Öffnen des Garagentores - nicht in die Straßenverkehrsfläche hineinragt. Nicht überdachte Stellplätze sind nur auf der der Straße zugewandten Fläche der Grundstücke zulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB).

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche ca.	10.446 m ²	100%
davon ca.		
• Allgemeines Wohngebiet	5.224 m ²	50,0%
• Gewerbegebiet	4.092 m ²	39,1%
• öffentliche Grünfläche	308 m ²	3,0%
• private Grünfläche	550 m ²	5,3%
• Verkehrsflächen	272 m ²	2,6%

9. Pflanzgebote

Auf den entstehenden Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum (Hochstamm 14 – 16 cm Stammumfang in einem Meter Höhe) zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB), davon ist mindestens ein Laubbaum zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu pflanzen (der Standort ist variabel). Standorte von Laubbäumen sollten so gewählt werden, dass es im Winterhalbjahr nicht zu einer Verschattung der Südfassade (durch dichtes Astwerk) kommt, da dies zu einer Beeinträchtigung der passiven Sonnenenergienutzung führt.

Das Gewerbegebiet ist entlang der Grundstücksgrenze mit einer 3,00m breiten dichten Hecke einzugrünen. Diese Anpflanzung ist im Abstand von 0,50m x 0,50m mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Von dieser Festsetzung ist der festgesetzte Einfahrtsbereich ausgenommen.

10. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Wohnbauflächen sowie des Gewerbegebietes ist sichergestellt. Der Gewerbebetrieb und die Wohnbauflächen, die auf dem ehemaligen Parkplatz geplant sind, liegen an der vorhandenen Straße Hermann-Löns-Weg. Die östlich des Gewerbebetriebes geplanten Wohnbauflächen werden durch die um ca. 40 m zu verlängernde Straße Regelkamp erschlossen. Auf dem Hermann-Löns-Weg ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 30 – 40 Kfz/Tag zurechnen. Die Zunahme des Verkehrsaufkommens in der Straße Regelkamp wird bei ca. 25 – 30 Kfz/Tag liegen. Die genannten Straßen sind auf Grund ihres Ausbaustandards in der Lage diese zusätzlichen Verkehrsaufkommen ohne Probleme aufzunehmen.

Die Breite der zu verlängernden Verkehrsfläche des Regelkamps orientiert sich an dem bereits ausgebauten Straßenquerschnitt des Regelkamps. Der Endausbau der Verlängerung ist an den Ausbaustandard des bereits fertiggestellten Regelkamps anzupassen und wird in einem gesonderten Verfahren mit den Anwohnern festgelegt.

Der Hermann-Löns-Weg ist bereits in den entsprechenden Breiten hergestellt, die zur Abwicklung des LKW-Verkehrs des Brunnenbaubetriebs notwendig ist

Der vorhandene Fuß- und Radweg zwischen dem Hermann-Löns-Weg und dem Regelkamp wird auch weiterhin nur für diese Zwecke genutzt. Eine Öffnung dieses Weges für den allgemeinen Verkehr ist nicht beabsichtigt.

Der private ruhende Verkehr (nicht der Besucherverkehr) ist auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen im Bereich der hierfür festgesetzten Flächen unterzubringen. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Flächen, die konkret mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für Garagen“ belegt sind. Nicht überdachte Stellplätze sind nur auf der der Straße zugewandten Fläche der Grundstücke zulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB).

Das Planzeichen * definiert die der Straße zugewandte Fläche. Um Unklarheiten vorzubeugen, ist für die Grundstücksgrenze, die an der Ostseite des in Richtung Norden führenden Hermann-Löns-Weges liegt „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

10.1 Einschätzung der Verkehrslärmimmissionen

Auf eine schalltechnische Einschätzung nach der DIN 18005 bzgl. möglicher Verkehrslärmimmissionen wird auf Grund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens verzichtet. Es wird von einer Zunahme des Verkehrs von maximal 40 Fahrten am Tag ausgegangen.

11. Umweltbericht

Gemäß § 2a (BauGB) ist es erforderlich über die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung in Bauleitplänen zu entscheiden. Bei Bauleitplänen für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, hat die Gemeinde bereits für das Aufstellungsverfahren in die Begründung einen Umweltbericht aufzunehmen.

Der sich in der Teilaufhebung bzw. Aufhebung befindende Bebauungsplan Nr. N 66 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 66 sind bereits seit 1969 bzw. 1986 rechtskräftig. Somit liegt seit diesen Zeitpunkten ein Baurecht vor. Deshalb ist nicht von einem Eingriff in Natur und Landschaft auszugehen. Vielmehr wird nunmehr ein im Wesentlichen bereits überplanter Bereich erneut überplant. Es handelt sich in einem größeren Teilbereich des Plangebietes um die Änderung eines schon bestehenden Baurechtes. Insofern sind umweltrelevanten Auswirkungen der Planung nicht zu erwarten, da durch die Planung im Wesentlichen keine zusätzlichen Vorhaben zulässig werden.

Gemäß der „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ ist bei der Größe des sich in der Aufstellung befindenden Bebauungsplanes eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Anstelle dessen wird ein stadtoökologischer Fachbeitrag erstellt, der dieser Begründung als Anlage beiliegt und Bestandteil der Begründung ist.

Im stadtoökologischen Fachbeitrag wird herausgearbeitet, dass auf Grund des seit 1969 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. N 66 „Hermann-Löns-Weg“ sowie der bereits seit 1986 rechtskräftigen 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. N 66 „Hermann-Löns-Weg“ ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft im Plangebiet nicht notwendig ist. Das Plangebiet hätte in den überplanten Bereichen jederzeit im Rahmen der Festsetzungen sowie den bauordnungsrechtlichen Möglichkeiten der BauNVO 1968 bzw. 1977 überbaut werden können.

Mit der vorliegenden Planung wird soweit wie möglich Rücksicht genommen auf die vorhandenen Potentiale. Auf den vormals bereits rechtskräftig überplanten Flächen ist – im Bereich des ehemaligen Parkplatzes - nunmehr eine deutliche Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft gegenüber den vormals zulässigen Vorhaben erreicht worden.

12. Ver- und Entsorgung

12.1 Trinkwasser/Löschwasser

Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind bereits bebaut. Die Trinkwasserversorgung dieser vorhandenen Bebauung ist sichergestellt. Insofern kann das Plangebiet an das bereits vorhandene Wasserleitungsnetz angeschlossen und hierüber mit dem nötigen Trinkwasser versorgt werden.

Im Bedarfsfall kann aus dem vorhandenen Wasserleitungsnetz die benötigte Löschwassermenge bereitgestellt werden. Zur Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz sind, wenn dies notwendig sein sollte, zusätzliche Hydranten zu installieren und an gut sichtbaren Stellen mit Hinweisschildern zu versehen. Sollte dennoch im Bedarfsfall das im Plangebiet bereitgestellte Löschwasser nicht ausreichen, muss der zusätzliche Bedarf aus Hydranten der näheren Umgebung gedeckt werden.

12.2 Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das gesamte auf den befestigten Flächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser aufzufangen. Der Regenüberschuss der nicht als Brauchwasser verwert-

bar ist, ist in den vorhandenen Mischwasserkanal abzuleiten. Gemäß des Zentralenabwasserplans der Stadt Beckum ist für das Gebiet eine Entwässerung im Mischsystem geplant und genehmigt. Aufgrund der Nähe zu einer ehemaligen ungeordneten Hausmülldeponie ist zur Vermeidung von Schadstoffmobilisierungen aus Vorsorgegründen eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

Weiterhin wird empfohlen, das Niederschlagswasser von den Dachflächen als Brauchwasser zu verwenden. Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der zzt. gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwassernutzungsanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser / Regenwasser) sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und „Nicht-Trinkwasser-Zapfstellen“ als solche dauerhaft kenntlich zu machen. Die DIN 1988 Teil 4 ist zu beachten. Nach § 13 (3) der zzt. gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regenwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

12.3 Müllabfuhr

Die Wendeanlage in der bestehenden Straße Regelkamp ist so ausgebildet, dass die Müllabfuhr bereits seit vielen Jahren in diesem Bereich sichergestellt ist. Die Entsorgungsunternehmen sind aus Arbeitsschutzgründen durch ihre Berufgenossenschaft angehalten, zur Sicherheit der Mitarbeiter, die das Müllfahrzeug von außen bedienen, Rückwärtsfahrten zu vermeiden. Deshalb gilt für die Baugrundstücke, die nur über die geplante ca. 40 m lange zusätzliche Verlängerung des Regelkamps erschlossen werden, dass die Müllbehälter zum Abfuhrtermin in der bereits vorhandenen Wendeanlage (auf Höhe der Gebäude Regelkamp 53 und 55) aufzustellen sind (dies kann im ungünstigen Fall dazuführen, dass die Müllbehälter bis zu ca. 85 m in eine Richtung transportiert werden müssen). Hierdurch wird sichergestellt, dass ohne längere Rückwärtsfahrten der Müllfahrzeuge die Entsorgung gewährleistet werden kann. Dies ist notwendig, da keine gesonderte Wendemöglichkeit in der Verlängerung des Regelkamps errichtet wird.

Die Müllentsorgung für die geplanten Baugrundstücke am Hermann-Löns-Weg findet im Rahmen der bisher üblichen Entsorgung statt. Eine gesonderte Bereitstellung der Müllgefäße an einem noch zu benennenden Standort ist nicht erforderlich.

13. Altlasten

Im Verzeichnis des Kreises über Altlasten-Verdachtsflächen und Altlasten liegt für das Plangebiet eine Eintragung vor. Die Betriebsfläche des Brunnenbaubetriebes liegt teilweise auf einer ehemaligen ungeordneten Hausmülldeponie. Nach derzeitigen Erkenntnissen sind die Flächen westlich und östlich der gewerblich genutzten Flächen des Brunnenbaubetriebes kein Auffüllungsbereich.

Sofern im Bereich des Gewerbegebietes (im Bebauungsplan gekennzeichnet als „Teil einer ehemaligen ungeordneten Hausmülldeponie“) Baumaßnahmen durchgeführt werden sollen, ist zuvor der Kreis Warendorf – Amt für Umweltschutz – zu beteiligen, damit die aus bodenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Vorsorgemaßnahmen eingebracht werden können.

14. Immissionsbelastungen

Im Rahmen der der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 66.1 wurde am 10.06.2003 ein „Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose“, durch das Ingenieurbüro Richters & Hüls, Erhardstraße 9, 48683 Ahaus, erstellt. Rechnerisch waren die durch die Tätigkeiten des Brunnenbaubetriebes Stuckmann innerhalb des Plangebiets zu erwartenden Ge-

räuschimmissionen zu ermitteln. Hierbei wurden sämtliche geräuschrelevanten Emissionsquellen des Betriebes Stuckmann, wie z.B. der anlagenbezogene Fahrzeugverkehr, Verladetätigkeiten und Schallabstrahlung der Reparaturwerkstatt berücksichtigt. Eine immissionsrelevante Geräuschvorbelastung wurde nicht festgestellt.

Für die Beurteilung der Geräuschimmissionen ist die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm (Ermittlung der Beurteilungspegel) herangezogen worden.

Im Gutachten wird aufgezeigt, dass während des Tageszeitraumes von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr auf Grundlage des Mittlungspegels an allen untersuchten Immissionspunkten die schalltechnischen Orientierungswerte unterschritten werden. Gleichwohl sind an den Baugrenzen der geplanten Wohnbebauung Überschreitungen der in der TA-Lärm genannten Immissionshöchstwerte durch kurzzeitig auftretende Geräuschspitzen zu erwarten. Hierbei wurden Maximalpegel wie sie z.B. bei Verladetätigkeiten oder der Betätigung einer LKW-Bremse auftreten können in Ansatz gebracht. Zur ausreichenden Minderung dieser Richtwertüberschreitungen werden Schallschutzmaßnahmen in Form einer 2,50 m hohen und mindestens 30,00 m langen schallabschirmenden Wand an der südwestlichen Grundstücksgrenze des Gewerbegebietes und ein 2,00 m hoher Lärmschutzwall an der nordöstlichen Grenze des Gewerbegebietes festgesetzt.

Im Osten des Gewerbegebietes eine private Grünfläche vorgesehen, auf der ein zu begrünender Lärmschutzwall in einer Mindesthöhe (ohne Bewuchs) von 2,00 m zu errichten ist. Dieser Wall dient dem Lärmschutz. Hierzu wurde folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Auf der mit p gekennzeichneten privaten Grünfläche ist ein Lärmschutzwall von mindestens 2,00 m Höhe, der einzugrünen ist, zu errichten (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB), der dem Lärmschutz dient.“ Gleichzeitig werden mögliche visuelle Beeinträchtigungen - die von dem Gewerbegebiet ausgehen können - gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung minimiert.

15. Denkmalpflegerische Belange

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

16. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Durchführung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. N 66.1 sind Maßnahmen zur Bodenordnung nicht erforderlich.

Stadt Beckum
Der Bürgermeister
Stadtplanungsamt
im September 2003

i.A.

(Scheffer)

Der Entwurf der Begründung hat mit den Planunterlagen in der Zeit vom 21.11.2003 bis einschl. 22.12.2003 öffentlich ausgelegen. Aufgrund der vorgebrachten Anregungen wurde die Begründung nach der öffentlichen Auslegung fortgeschrieben. Die entsprechende Textstelle wurde *kursiv* geschrieben.

Der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Münster ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch die Stadt Beckum beteiligt worden und hat mit Schreiben vom 10. März 2003 mitgeteilt, dass die dort vorhandenen Luftbilder Bombeneinwirkungen erkennen lassen. Der Eigentümer der Fläche hat gegenüber dem Kampfmittelräumdienst bereits die entsprechende Betretungserlaubnis erteilt. Eine Betestung der Fläche durch den Kampfmittelräumdienst hat aber bisher noch nicht stattgefunden. Deshalb soll folgender Text, der mit dem Eigentümer der Fläche vereinbart wurde, in den Plan als Blau eintragung aufgenommen werden:

„Die vorhandenen Luftbilder lassen Bombeneinwirkungen erkennen, 1 Hinweis lässt auf möglichen Blindgängereinschlag schließen. Die Überprüfung dieser Feststellungspunkte vor Beginn jeglicher Baumaßnahme wird aus Sicht der Bezirksregierung als zwingend notwendig angesehen.

Im Rahmen der Baugenehmigung bzw. der Vorlage an die Gemeinde in der Genehmigungsfreistellung ist durch den Eigentümer des Grundstückes Flur 325, Flurstück 54 sicherzustellen, dass eine Betestung der Fläche hinsichtlich möglicher Kampfmittelfunde durchgeführt wurde.“

Diese Änderung nach der öffentlichen Auslegung wurde in Abstimmung mit dem betroffenen Eigentümer vereinbart. Das schriftliche Einverständnis liegt vor.

Stadt Beckum
Der Bürgermeister
Stadtplanungsamt
im Januar 2004

i.A.


(Kirchberger)

Stadtökologischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. N 66.1 „Hermann-Löns-Weg“

aufgestellt durch das Stadtplanungsamt

Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. N 66.1 „Hermann-Löns-Weg“ liegt am südöstlichen Rand der Bebauung des Ortsteils Neubeckum, der Bestandteil des Kernmünsterlandes und somit dem Tiefland zuzuordnen ist. Kleinräumig gehört das Plangebiet zur Ennigerloher Platte.

Die landschaftliche Struktur des Plangebiets und der näheren Umgebung wird durch die Beckumer Berge geprägt. Diese stellen sich als flaches bis schwach geneigtes Hügelland mit deutlich ausgeprägten Geländestufen an den Schichtgrenzen der verschiedenen Kreideformationen des Untergrundes dar.

Geologisch wird der Untergrund von den „Beckumer Schichten“ des Campan der Oberkreide gebildet.

Das Plangebiet liegt ca. 118 m über NHN und steigt nach Osten hin unmerklich an.

Die mittleren Niederschlagshöhen liegen bei 750 – 800 mm/Jahr, die häufigsten Windrichtungen sind Südwest und West.

Die potentiell natürliche Vegetation (ohne anthropogene Einflüsse) im Plangebiet würde aufgrund des vorliegenden Standortpotentials langfristig wieder zur Entwicklung eines Perlgras-Buchenwaldes führen.

Bestand

Das Plangebiet umfasst ca. 10.446 m². Hiervon wird zzt. eine Teilfläche gewerblich genutzt. Eine weitere Teilfläche ist rechtskräftig als öffentlicher Parkplatz überplant und ein weiterer Teilbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Der seit 1969 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. N 66 „Hermann-Löns-Weg“ setzt einen öffentlichen Parkplatz fest.

Würde dieses Vorhaben realisiert, wäre dies aufgrund der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. N 66 kein Eingriff (§ 1a (3) Satz 4 BauGB). Der zulässige Eingriff ist planungsrechtlich bereits seit 1969 festgesetzt. Die gewerblich genutzten Flächen des vorhandenen Brunnenbaubetriebes, die durch die seit 08.09.1986 rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 66 „Hermann-Löns-Weg“ gesichert sind, sind ebenfalls nicht im Rahmen der Eingriffsregelung zu beurteilen (§ 1a (3) Satz 4 BauGB).

Die Überplanung des festgesetzten Parkplatzes mit Wohnbauflächen führt zu keinem Eingriff, der über das bisher bereits zulässige Maß hinausgeht. Im Gegenteil: Die jetzige Planung stellt vielmehr eine Minimierung des bisher zulässigen Eingriffs in Natur und Landschaft in diesem Bereich dar, denn die Grundflächenzahl (GRZ) lässt nur eine Überbauung des Grundstückes von 40% gemäß der Bauordnung zu. Im Rahmen der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. N 66. „Hermann-Löns-Weg“ hätte die Fläche zu ca. 85% überbaut werden können.

Rechtliche Grundlage

Am 18.04.1967 hat der Rat der Gemeinde Neubeckum den Bebauungsplan Nr. 66 „Hermann-Löns-Weg“ als Satzung beschlossen. Mit Verfügung vom 16.12.1968 ist der Bebauungsplan vom Regierungspräsidenten genehmigt worden. Am 08.01.1969 ist der Bebauungsplan ortsüblich bekannt gemacht worden und hat somit Rechtskraft erlangt. Am 17.12.1985 hat der Rat der Stadt Beckum die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 66 „Hermann-Löns-Weg“ als Satzung beschlossen. Mit Verfügung vom 15.07.1986 ist der Bebauungsplan vom Regierungspräsidenten genehmigt worden. Am 08.09.1986 ist der Bebauungsplan ortsüblich bekannt gemacht worden und hat somit Rechtskraft erlangt.

Diese Darlegung zeigt auf, dass Eingriffe gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB zulässig sind und ein Ausgleich auf diesen Flächen nicht erforderlich ist. Nunmehr sollen diese Flächen teilweise einer anderen Nutzung zu geführt werden.

Der Planungs- und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt Beckum hat sich mit den vorhandenen ökologischen Potentialen befasst und diese mit dem öffentlichen und privaten Belang der Schaffung von Gewerbeflächen und Wohnraum an vorhandener Infrastruktur abgewogen und sich für die Überplanung der Flächen zur Schaffung von Wohnraum sowie die Erweiterung der vorhandenen Gewerbefläche ausgesprochen. Entscheidend hierfür war auch, dass durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. N 66 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 66 die Flächen teilweise bereits seit über 33 bzw. mehr als 17 Jahren mit einem Baurecht belegt sind und im Rahmen der Festsetzungen jederzeit hätten bebaut werden können.

Eingriffe durch die Planung

Derzeitig werden die Flächen im Plangebiet, die ca. 10.446 m² umfassen, entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes noch als öffentliche Grünfläche (auf Zeit), Gewerbefläche (bestehender Brunnenbaubetrieb), intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Die Überplanung des Parkplatzes sowie des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 66 führt in vorliegender Planung zu keinem Eingriff, da die rechtskräftigen Bebauungspläne bereits Eingriffe zuließen. Wie bereits oben dargelegt, wird im § 1 a Absatz 3, Satz 4 BauGB geregelt: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ Dies trifft uneingeschränkt auf große Bereiche des Plangebietes zu. Es wurde eine Bilanzierung erstellt, um dennoch den Bestand sowie die zukünftige Planung vergleichen zu können. Hierzu wurde das Gebiet in 4 Teilflächen gemäß den derzeitigen Nutzungen bzw. Festsetzungen aufgegliedert.

In der nachfolgenden Tabelle werden die bestehenden und geplanten Flächennutzungen und die sich daraus ergebenden Wertpunkte gemäß des Ahlener Modells dargelegt. Aufgrund der günstigen Ausgangssituation –Planung im Bestand- weist die vorliegende Bilanzierung eine ausgeglichene Planung auf. Wobei aber auch deutlich wird, dass einzelne Teilflächen des gesamten Plangebiets durch den Mix der vorhandenen und zulässigen Nutzungen ausgeglichen werden.

Bilanzierung der Planung des BPL N 66.1 "Hermann-Löns-Weg"

Bestand: bestehende und zulässige Flächennutzung

		m ² ca. Angaben	Wertfaktor (Wf)	Wertpunkte (Wp) (m ² x Wf=Wp)	Summe Wp der Teilbereiche
1. Teilflächen BPL N 66	gem. BPL N 66 (Parkplätze)	2.174	0,0	-	90
	gem. BPL N 66 (Verkehrsgrün an Parkplätzen)	300	0,3	90	
2. Teilflächen 1. Änderung BPL N 66 ca. 3.065 m ²	davon gewerbliche Nutzung (versiegelte Fläche)	2.133	0,0	-	485
	davon Hecken (im Gewerbe)	624	0,5	312	
	davon öffentl. Grünfläche	308	0,5	154	
3. Freiflächen, tlw. gewerbl. genutzt ca. 4640 m ²	davon: intensiv gen Ackerfläche	3.554	0,3	1.066	1.175
	davon: tlw. gewerbl. genutzt	1.086	0,1	109	
4. Teilfläche vorhandene Verkehrsfläche	vorhandener Weg (Verlängerung Regelkamp)	267	0,0	-	
	Summe	10.446		1.731	1.731

Planung

		m ² ca. Angaben	Wertfaktor (Wf)	Wertpunkte (Wp) (m ² x Wf=Wp)	Summe Wp der Teilbereiche
1. Teilfläche WA	überbaubare Flächen	990	0,0	-	501
	priv. Grünflächen	1.404	0,3	421	
	Bäume in priv. Grünfläche (pro angef. 300m ² 1 Baum)	80	1,0	80	
2. Teilfläche GE	gewerbliche Nutzung (versiegelte Fläche)	3.219	0,0	-	933
	Hecken (im Gewerbe)	660	0,5	330	
	Grünfläche in Gewerbe	213	0,3	64	
	öffentl. Grünfläche	308	0,5	154	
	Lärmschutzwall mit Feldgehölz	550	0,7	385	
3. Teilfläche WA	überbaubare Flächen	1.100	-	-	558
	priv. Grünflächen	1.560	0,3	468	
	Bäume in priv. Grünfläche (pro angef. 300m ² 1 Baum)	90	1,0	90	
4. Teilfläche Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	272	0,0	-	
	Summe	10.446		1.992	1.992

Boden

Die Planung führt im Bereich zwischen der östlichen Grenze der bestehenden Gewerbefläche und der westlichen Grenze der vorhandenen Bebauung an der Straße Regelkamp zu einer Veränderung des vorhandenen Bodenreliefs. Die Eingriffe in den Boden bewegen sich im in solchen Baugebieten üblichen Rahmen. Große Teilbereiche der zukünftigen einzelnen Grundstücke werden auch weiterhin die derzeitigen wichtigen Funktionen des Bodens übernehmen können.

Wasser

Durch die Erweiterung der vorhandenen Gewerbefläche und Schaffung der Wohnbauflächen – inkl. der neu zu schaffenden Verkehrsfläche – kann es zu einer Versiegelung von ca. 5.600 m² kommen. Auf diesen neuversiegelten Flächen ist mit einem durchschnittlichen jährlichen Niederschlag von ca. 4.300 m³ zu rechnen. Zu berücksichtigen ist, dass kleine Niederschläge direkt von den Straßen- und Dachflächen verdunsten oder z.B. bei Pflasterflächen durch die Fugen in den Untergrund abgeleitet werden. Die Betriebsfläche des Brunnenbaubetriebes ist bereits heute zu annähernd 80 % versiegelt und das anfallende Niederschlagswasser wird dem Kanalsystem zugeführt. Das im Plangebiet niedergehende Niederschlagswasser ist dem Kanalsystem zuzuführen. Dies ist notwendig, da im Plangebiet im Bereich des Gewerbegebietes eine ungeordnete Hausmülldeponie vorhanden ist und diese nach Möglichkeit nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser durchspült werden soll. Somit steht das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen nicht zur Grundwasserneubildung zur Verfügung.

Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist gewünscht und stellt eine –nach z.B. vorheriger Sammlung in einer Zisterne– Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft dar.

Klima/Luft

Eine zusätzliche Belastung des Klimas durch eine Wohnbebauung in diesem Bereich ist nicht zu erwarten.

Die Luftgüte im Plangebiet entspricht der Qualität im Ortsteil Neubeckum. Aufgrund der noch nicht vorhandenen, baurechtlich aber zulässigen Bebauung trägt das Plangebiet im Bereich der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche zurzeit noch zur Verbesserung des Klimas im Stadtteil bei. Die vorhandene Natur ist aber für Teilbereiche als „Natur auf Zeit“ anzusehen, da durch die mögliche Umsetzung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. N 66 „Hermann-Löns-Weg“ bzw. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 66 jeder Zeit hätte eine Überbebauung stattfinden können.

Jede vorhandene bewachsene Fläche trägt im weitesten Sinne zur Klimaverbesserung bzw. Grundwasserneubildung bei. Insofern ist es notwendig, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 66.1 „Hermann-Löns-Weg“ Festsetzungen und Empfehlungen getroffen werden, die teilweise der Erhaltung dieser wichtigen Funktionen des vorhandenen Grüns Rechnung trägt. Folgende Möglichkeiten bieten sich hier an:

- Grundflächenzahl im WA auf max. 0,4 gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO festsetzen,
- Durchgrünung des Plangebietes,
- Begrünung der flachgeneigten Garagendächer empfehlen,
- Durchgrünung der Verkehrsfläche,

- Festsetzung von heimischen Laubbäumen und standortgerechten Hecken zur Einfriedigung
- Empfehlung Garagen- und Carportzufahrten in z.B. Schotterrasen, Großfugenpflaster oder Porenbeton anzulegen.

Flora

Der Lebensraum für die derzeitigen Pflanzengesellschaften wird durch die zu erwartende Bebauung sowie Herrichtung von privaten Hausgärten, gemessen an der derzeitigen Nutzung der als Parkplatz festgesetzten Fläche, unbedeutend verändert, sodass aus ökologischer Sicht keine Verschlechterung eintritt. Aufgrund der Neuanpflanzung von Gehölzen und sonstigen Pflanzen wird der Eingriff in Natur und Landschaft deutlich minimiert.

Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche weist aufgrund ihrer Nutzung eine geringe ökologische Wertigkeit auf.

Fauna

Die Auswirkungen auf kleinere Säugetiere, Vögel und Kleinlebewesen lässt sich nur ungenau beschreiben.

Bei Vögeln, und hier den Kulturfolgern unter ihnen, wird es teilweise zur Ausweitung des Lebensraumes und somit zur Vermehrung des Nistplatz- und Futterangebotes kommen. Die derzeitigen Bedingungen durch die „Natur auf Zeit“ im Bereich des Parkplatzes haben einer für Kulturfolger optimalen Situation entgegen gestanden, da die Fläche lediglich als Rasenfläche hergestellt war.

Durch die Herrichtung von Wegen, Verkehrsflächen und sonstigen baulichen Nutzungen, kommt es für die Kleinlebewesen zu einer vielfältigen Zerschneidung des Lebensraumes. Dies führt zu einer Beeinträchtigung und deutlichen Verinselung des Lebensraumes der Kleinlebewesen.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die vorhandenen Nutzungen geprägt. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um gärtnerische Nutzungen der privaten Grünflächen, eine öffentliche Fläche, die zurzeit als Rasenfläche genutzt wird, gewerbliche Nutzungen sowie eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche.

Insbesondere die öffentliche Fläche, die zeitweilig als Ballspielfläche genutzt wurde, stellt sich sehr eintönig dar. Die Flächen des Gewerbebetriebes sind zum Hermann-Löns-Weg hin durch eine Hecke gegen den direkten Einblick abgeschirmt. Die vorhandene landwirtschaftliche Fläche ist zwischen dem bestehenden Gewerbebetrieb im Westen und die im Osten angrenzende Wohnbebauung eingezwängt. Eine Bewirtschaftung ist aus betriebswirtschaftlicher Sicht aufgrund der isolierten Lage und geringen Größe nicht mehr sinnvoll.

Erholungsfunktion der Landschaft

Eine besondere Erholungsfunktion kommt dem Plangebiet nicht zu. Die Lage im Raum lässt diese Funktion nicht zu. Vom Plangebiet aus bestehen keine direkten Zugangsmöglichkeiten zur freien Kulturlandschaft.

Zusammenfassung

Das Plangebiet ist bereits zum großen Teil seit 1969 bzw. 1986 rechtskräftig überplant und hätte jederzeit im Rahmen der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Möglichkeiten der BauNVO 1968 bzw. 1977 überbaut werden können. Die Bilanzierung des Bestandes sowie der Planung hat ergeben, dass der durch die Planung erfolgende Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen ist. Ein Ausgleich des Eingriffs ist somit nicht erforderlich.

Der Fachausschuss des Rates der Stadt Beckum hat sich eingehend mit den ökologischen Belangen im Plangebiet befasst, sich aber zugunsten der Erweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebes sowie der Ausweisung von Wohnbauflächen in diesem Bereich im Rahmen der Abwägung entschieden.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. N 66.1 minimiert den Baudruck auf die zzt. noch nicht überplante Kulturlandschaft. Vorhandene Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Versorgungsleitungen und Verkehrsflächen werden effizienter ausgenutzt.