

B E G R Ü N D U N G

**gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 33 „Ahlener Straße / Vorhelmer Straße“,
für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wersedreisch“
sowie für die Aufhebung der Baufluchtlinienpläne
im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33**

Planungsanlaß:

Zum Ende der Abgrabungstätigkeiten im ehemaligen Steinbruch West wurden bereits Ende der 70er Jahre Überlegungen für die Weiterentwicklung dieser vom Kalksteinabbau betroffenen Flächen angestellt. Auf Grundlage dieser Rahmenplanungen wurde parallel zur Verfüllung der östlichen Teilbereiche des Steinbruchs durch den Rat der Stadt Beckum 1982 ein erster Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 33 gefaßt und das Verfahren bis zum Stand der Offenlegung durchgeführt. Gegenstände der Planung waren umfangreiche Wohnbauflächen sowie Sport- und Freizeitanlagen.

Aufgrund neuer Planungskonzepte und der Rekultivierung der westlichen Teilflächen des ehemaligen Steinbruches faßte der Rat der Stadt Beckum am 27.04.1994 einen erneuten Aufstellungsbeschluß, welcher nunmehr nur noch die östlich gelegenen Flächen des ehemaligen Steinbruches umfaßt. Ziel des Bebauungsplanes soll es sein, den im Rahmen des 1993 erarbeiteten „wohnungspolitischen Handlungskonzeptes“ ermittelten dringenden Wohnraumbedarf zu befriedigen. Diese Zielsetzung wurde auch in das Stadtentwicklungskonzept „Beckum 2005“ als Maßnahme aufgenommen. Dazu gehört aus wohnungspolitischen Gründe, daß die Planung einen hohen Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen ermöglicht. Weiterhin soll städtebaulichen und gestalterischen Ansprüchen sowie einer angemessenen Einbindung in Natur und Landschaft besondere Bedeutung beigemessen werden.

1995 wurde unter diesen Vorgaben ein städtebaulicher Ideenwettbewerb für den Bereich zwischen Ahlener und Vorhelmer Straße durch die Stadt Beckum ausgeschrieben. Nach Durchführung des Wettbewerbes hat der Rat der Stadt Beckum in seiner Sitzung am 18.04.1996 den Beschluß gefaßt, den Bebauungsplan Nr. 33 auf Grundlage des prämierten Wettbewerbsentwurfes zu entwickeln.

Ziele einer ökologisch und energetisch optimierten Bebauung:

Um den Zielvorstellungen einer ökologischen und energetisch optimierten Bebauung gerecht zu werden, sind neben den im Bebauungsplan vorhandenen Festsetzungen weitere Maßnahmen erforderlich, welche im Rahmen der Grundstücksveräußerung und Vermarktung mit den künftigen Bauherren vereinbart werden sollen. Hierzu gehören insbesondere:

- kompakte Bauweise der Gebäude (A/V-Verhältnis)
- verschattungsfreies Bauen
- Dachflächen nach Möglichkeit südorientiert
- Niedrigenergiebauweise
- zentrale Wärmeversorgung.

Unter energetischen Gesichtspunkten ist grundsätzlich eine kompakte Bauweise (Geschoßwohnungsbau, Reihenhäuser) der offenen Bauweise (Einzelhäuser) vorzuziehen, weil kompakte Gebäude gegenüber Einzelbauten -bei gleichwertigem Wärmeschutz- geringere Wärmeverluste und damit einen geringeren Energiebedarf aufweisen. Dennoch kann man auch Einfamilien-/Doppelhäuser kompakt und damit energetisch günstig errichten. Bei Vergabe der Grundstücke sollen daher die künftigen Bauherren darauf hingewiesen werden, daß das Verhältnis der Gebäudeaußenfläche zum Gebäudevolumen (A/V-Verhältnis) möglichst niedrig sein sollte. Voraussetzung dazu ist, daß die Gebäude nicht durch stark gegliederte Fassaden wieder eine größere Oberfläche bekommen. Besonders ungünstig auf den spezifischen Energiebedarf können sich beispielsweise Vorsprünge, Einschnitte, spitze Winkel, Loggien etc. auswirken.

Gegenseitige Verschattungen von Gebäuden führen zu einer Verringerung der passiven Solarenergiegewinne. Zudem wird auch die Wohnqualität herabgesetzt, da die Anzahl der täglichen Sonnenstunden und die Möglichkeit der Tageslichtnutzung in den einzelnen Wohnräumen -gerade auch in den Wintermonaten- verringert wird. Als Faustregel gilt, daß der Gebäudeabstand in Südrichtung mindestens das 1,5-fache der Gebäudehöhe betragen sollte. Eine weitgehende Verschattungsfreiheit der Südfassade eines Gebäudes ist daher anzustreben und wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan grundsätzlich ermöglicht.

Die Gebäudeorientierung hat einen erheblichen Einfluß auf den zu erwartenden Heizwärmebedarf, da durch sie die Verteilung der Fensterflächenanteile auf die einzelnen Himmelsrichtungen festgelegt wird. Die vermehrt eingestrahelte Sonnenenergie trägt zu einer Verringerung des Heizenergiebedarfs bei. Welcher Anteil der eingestrahelten Sonnenenergie nutzbar ist, hängt vom Gebäudetyp und vom ausgeführten Wärmedämmstandard ab. Die insgesamt nutzbaren Solargewinne liegen etwa zwischen 20 und 30 Kilowattstunden

pro Quadratmeter und Jahr. Durch entsprechende Orientierung der Gebäude und eine hinsichtlich der passiven Sonnenenergienutzung optimierte Verteilung der Fensterflächen sind Einsparungen an Heizenergie von bis zu 10 % möglich. Der Bebauungsplan Nr. 33 bietet in weiten Teilen diese Möglichkeiten. Im Rahmen der Vermarktung sollen den Käufern diese Möglichkeiten dargelegt und Regelungen im Kaufvertrag fixiert werden.

Durch den Bau von Niedrigenergiehäusern sinkt der Energieverbrauch verglichen zum Standard der Wärmeschutzverordnung 1995 nochmals um ca. 30 %. Dieses bedeutet, daß die jährlichen Heizkosten deutlich reduziert werden können. Die Mehraufwendungen für die Errichtung von Niedrigenergiehäusern gegenüber einem Haus nach Wärmeschutzverordnung 1995 betragen - wie Erfahrungen zeigen - nur ca. 1,6 % der Gesamtkosten.

Insbesondere die Bebauung an den Stichstraße A 1, A 2 und A 3 in der Siedlungsfläche A eignet sich aufgrund der Hanglage und der Südorientierung hervorragend für die Errichtung von Solar- bzw. Niedrigenergiehäusern. Eine eigens durchgeführte energetische Überprüfung der Siedlungsfläche A durch das Ingenieurbüro Wortmann & Scheerer, Joachimstraße 10-14, 44789 Bochum, bestätigt dies.

Für die im Kernbereich der Siedlungsfläche B geplanten Mehrschloßgebäude ist eine gemeinsame Wärmeversorgung über BHKW und Spitzenlastkessel anzustreben. Dabei ist auch der Einsatz regenerativer Energiequellen/nachwachsender Rohstoffe zu prüfen.

Diese Vielzahl der Zielvorstellungen bzgl. eines ökologischen und energiesparenden Bauens lassen sich nur teilweise durch Festsetzungen im Bebauungsplan regeln. Daher kommt den Grundstückskaufverträgen in diesen Punkten eine besondere Bedeutung zu, da sich derartige Vorgaben im Rahmen der Vermarktung und des Verkaufs der städtischen Grundstücke vertragsrechtlich regeln lassen. Der Bebauungsplan selbst bildet nur den Rahmen, in dem diese Ziele verwirklicht werden können.

Lage des Plangebietes:

Der Bebauungsplan Nr. 33 liegt im Nordwesten von Beckum. Das Plangebiet wird im Norden von der Vorhelmer Straße, im Osten von der vorhandenen Steinbruchkante und im Süden von der Ahlener Straße begrenzt. Die westliche Abgrenzung wird durch die vorhandene Steinbruchzufahrt markiert und grenzt an die weiter westlich gelegenen Flächen der planfestgestellten Rekultivierung des ehemaligen Steinbruches. Das Gelände ist durch den Kalksteinabbau geprägt. Durch die daran anschließende Verfüllung und Rekultivierung ist die Einbindung in die freie Landschaft erfolgt. Das neue Wohnbaugelände mit ca. 320 Wohneinheiten soll sich der Struktur

(Wohnbebauung in hochwertig entwickelten Grünbereichen) anpassen.

Neben der teilweise vorhandenen und zukünftigen Bebauung entlang der Vorhelmer Straße, der Ahlener Straße und im aufzuhebenden B-Plan Nr. 11 werden zwei neue Bauflächen entwickelt.

Siedlungsfläche A:

Im Norden, erschlossen von der Vorhelmer Straße.

Siedlungsfläche B:

Zentraler Bereich, erschlossen von der Ahlener Straße.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 wird die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Hierzu hat der Rat der Stadt Beckum am 18.04.1996 beschlossen, den Flächennutzungsplan der Stadt Beckum für den neu aufzustellenden Bebauungsplan zu ändern und den Inhalten des Bebauungsplanes anzupassen. Darüber hinaus stellt die Flächennutzungsplanänderung die Inhalte der planfestgestellten Rekultivierung westlich des Bebauungsplanes Nr. 33 dar und beinhaltet zudem die Aufhebung der Westtangente zwischen Holtmarweg und Vorhelmer Straße. Darüber hinaus werden neben der Darstellung des Waldes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleich für zukünftige Eingriffe an anderer Stelle dargestellt.

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wersedreisch“:

Der Rat der Stadt Beckum hat am 18.04.1996 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wersedreisch“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der seit 1964 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11 „Wersedreisch“ wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 aufgehoben. Der Bebauungsplan Nr. 11 sicherte insbesondere die Verkehrsflächen der ehemals geplanten Westtangente nördlich der Ahlener Straße. Dieses Ziel wird auch durch die Änderung des Flächennutzungsplanes aufgegeben. Die ehemaligen Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan 33 der Wohnbebauung und einer Sammelstraße zugeführt. Die übrigen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 11 sind fast vollständig bebaut. Der Bebauungsplan Nr. 11 liegt nunmehr vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33.

Aufhebung der
Bauflichtlinienpläne:

Neben der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11 werden gleichzeitig die Baufluchtlinienpläne für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 aufgehoben. Es handelt sich um die Teilabschnitte der Baufluchtlinienpläne 4, 18, 19, 20, 24. Die Baufluchtlinienpläne sind in diesem Bereich nicht mehr erforderlich, da der Bebauungsplan Nr. 33 die städtebauliche Regelung übernimmt.

Flächenbilanz:

Plangebietsgröße: ca. 36,1 ha

davon:

Wohnbaufläche vorhanden: ca. 4,6 ha

Wohnbaufläche neu: ca. 9,0 ha

Fläche für Gemeinbedarf: ca. 0,3 ha

Straßenfläche vorhanden: ca. 0,9 ha

Straßenfläche neu: ca. 2,1 ha

öffentl. Parkfläche: ca. 0,6 ha

Fuß- u. Radwege: ca. 0,6 ha

öffentl. Grünfläche: ca. 3,6 ha

Fläche für Wald: ca. 4,0 ha

Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft: ca. 10,4 ha

Baugrundverbesserung:

Eine im Jahre 1995 durchgeführte Baugrundbeurteilung für die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 33 der Prof. Dr.-Ing. Jessberger + Partner GmbH, Am Umlaufpark 5, 44793 Bochum hat zum Ergebnis, daß im ehemaligen Steinbruch Auffüllungen von unterschiedlichen Mächtigkeiten vorhanden sind. Das heterogen zusammengesetzte Auffüllungsmaterial besteht überwiegend aus Abraum des Steinbruches und Bauschutt. Im Bereich der Siedlungsfläche A sind zusätzlich anthropogene Baustoffe enthalten.

Aufgrund dieses inhomogenen Baugrundes werden auf den im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen Baugrundver-

besserungen durch Bodenumlagerungen in Verbindung mit Fallplattenverdichtung durchgeführt. Damit wird die Bebaubarkeit der Flächen sichergestellt.

Da die Auffüllungen auf der Teilfläche A eine Stärke von bis zu 23,00 m aufweisen, ist dort bei Errichtung der Gebäude zusätzlich eine Aussteifung in Form von Stahlbetonkellergeschossen oder Fundamenten mit hohen Widerstandsmomenten erforderlich. Der Bebauungsplan beinhaltet daher eine entsprechende Festsetzung. Da eine Bebauung im Übergangsbereich von gewachsenen zu verdichteten Boden nicht möglich ist, wird im Siedlungsbereich A gem. § 9 Abs. 5 BauGB eine Fläche festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten ist. Westlich der Planstraße A ist entlang der ehemaligen Steinbruchkante im Übergang zum Rekultivierungsbereich eine Bebauung vorgesehen. Um diesen, auch aus städtebaulicher Sicht, sinnvollen Siedlungsabschnitt zu ermöglichen, ist es für die Bebauung im südlichen Abschnitt erforderlich, besondere Gründungsmaßnahmen vorzunehmen, die dem Gutachten vom Grundbauinstitut in Dortmund, Am Rehberg 180, 44269 Dortmund-Schüren entsprechen müssen.

In der Siedlungsfläche B muß aus statischen Gründen vom Rand der Verdichtungsfläche bis zur Bebauung ein Mindestabstand von 6,00 m bei Wohnbebauung und von 4,00 m bei Garagen eingehalten werden. Durch die entsprechende Ausweisung von überbaubaren Flächen und Umgrenzungen von Flächen für Garagen wird dies gewährleistet.

Bodenbelastungen/

Gefährdungsabschätzung:

Für den Bereich der ehemaligen Abgrabungen und anschließenden Auffüllungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 33 liegt eine Gefährdungsabschätzung vor (Prof. Dr. Ing. Jessberger + Partner GmbH, Bodenuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung für die Fläche Ahlener Straße / Vorhelmer Straße im Rahmen des Bebauungsplans 33 in Beckum, Bochum Juli 1996). Danach sind für den gesamten Untersuchungsbereich keine Einschränkungen bzgl. einer zukünftigen Wohnnutzung erforderlich.

Lediglich in Teilfläche A wurden Gießereisande vorgefunden, welche Ende 1977 bis Anfang 1978 mit Genehmigung der Aufsichtsbehörden verfüllt worden sind. Im Vorfeld der Baugrundverdichtungsarbeiten wurde dieser Bereich erkundet und eingegrenzt sowie ein Sicherheits- / Sanierungskonzept erstellt (Grundbauinstitut in Dortmund, Dr. Ing. Höfer: Bauvorhaben Steinbruch Ahlener Straße / Vorhelmer Straße, Teilfläche A - Abschätzung der Deponiemassen (Gießereisande) / Altlastenuntersuchung - Dortmund November 1996).

Im Zuge der Verdichtungsarbeiten zur Baugrundverbesserung wurden die Gießereisande bis zu einer Tiefe von 4,50 m unter der zukünftigen Geländeoberkante entfernt und für die Errichtung des Straßendamms verwendet, welcher zur Erschließung der Siedlungsfläche B nötig wird. Ausbau und Einbau wurden gutachterlich begleitet und dokumentiert (Grundbauinstitut in Dortmund, Dr. Ing. Höfer: Bauvorhaben Steinbruch Ahlener Straße / Vorhelmer Straße, - Errichtung des Straßendamms für die Erschließungsstraße / Abschlußbericht - Dortmund September 1997).

Weitere punktuell im Gebiet vorhandene Bodenverunreinigungen wurden während der Verdichtungsarbeiten ebenfalls erfaßt, entfernt und entsorgt. Die Verdichtungsarbeiten / Bodenumlagerungen wurden stets gutachterlich begleitet und durch eine umfangreiche Qualitätssicherung ergänzt (Grundbauinstitut in Dortmund, Dr. Ing. Höfer: Bebauungsplan Nr. 33, Teilfläche A - Untersuchung der umgelagerten Böden / Qualitätssicherung - Dortmund März 1998).

Es ist von einer nicht nennenswerten Belastung der eingebauten Böden auszugehen. Da diese mindestens 3 - 4 m unter der endgültigen Geländeoberfläche liegen, bestehen für die geplante Nutzung der Teilfläche A als Wohngebiet keine Einschränkungen. Der oberflächennahe Einbau erfolgt - ebenfalls unter gutachterlicher Begleitung, - ausschließlich mit unbelasteten Böden. Die Unbedenklichkeit des unbelasteten Materials wird durch Analyse / Gutachten nachgewiesen.

Es ist geplant, den im Rahmen der Verdichtungsarbeiten angefallenen nicht verdichtungsfähigen und östlich der Teilfläche A zwischengelagerten Boden im Plangebiet außerhalb von Wohnbauflächen im Rahmen der Grünflächengestaltung zu modellieren oder zu verwenden. Die Maßnahmen erfolgen in Abstimmung mit den Fachbehörden und unter gutachterlicher Begleitung.

Aufgrund des im Rahmen der Planentwicklung leicht veränderten Zuschnitts der Verdichtungsteilfläche A wurde der östliche Rand dieser Fläche erneut untersucht. Gleichfalls wurde vor dem Hintergrund der beabsichtigten Ausweisung als öffentliche Grünfläche / Spielplatz die östlich angrenzende Fläche untersucht und gutachterlich bewertet (Grundbauinstitut in Dortmund, Dr. Ing. Höfer: Bebauungsplan Nr. 33 - Gefährdungsabschätzung für das östlich der Teilfläche A gelegene Gelände - Dortmund März 1998). Es wurden keine auffälligen Befunde festgestellt. Aus Vorsorgegründen soll das Gelände dennoch im Rahmen der Erschließung / Grünflächengestaltung modelliert und im Spielplatzbereich mit mindestens 0,50 m, im Bereich der Grünflächen mit mindestens 0,30 m unbelastetem Boden abgedeckt werden. Die Unbedenklichkeit des unbelasteten Materials wird durch Analyse / Gutachten nachgewiesen. Für die geplante Nutzung als öffentliche Grünfläche ergeben sich hieraus jedoch keine weiteren Konsequenzen.

Diese Vorgehensweise ist mit den beteiligten Behörden und Ämtern einvernehmlich abgestimmt und wird im Rahmen der Abnahme des ehemaligen Steinbruch dokumentiert. Die genannten Gutachten liegen bei der Stadt Beckum (Amt für Umweltschutz / Tiefbauamt) vor und können dort eingesehen werden.

Erschließung:

Die beiden neuen Siedlungsflächen A und B werden getrennt voneinander erschlossen. Die Siedlungsfläche A wird über den heute schon vorhandenen Anschlußpunkt der ehemaligen Steinbruchstraße an die Vorhelmer Straße angebunden. Um eine Bebauung westlich der Erschließungsstraße zu ermöglichen, wird diese entgegen der heute vorhandenen Trasse weiter nach Osten verlegt. Die übrigen Bauflächen und die Gemeinbedarfsfläche im Siedlungsgebiet A werden über Stichstraßen mit ausreichend dimensionierten Wendeanlagen (für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge) erschlossen.

Da in der westlich angrenzenden Rekultivierungsfläche auch eine Freizeitnutzung möglich wird, ist in Anbindung an die ehem. Steinbruchstraße eine öffentliche Parkplatzfläche vorgesehen. Dadurch können die Wohngebiete von parkenden Kfz entlastet werden.

Die Siedlungsfläche B wird über eine Sammelstraße an die Ahlener Straße angeschlossen. Der Verlauf dieser Trasse nimmt den Anschlußpunkt der ehemals vorgesehenen Westtangente auf. Die weitere Trassenführung wurde mit Rücksichtnahme auf die vorhandene Vegetation gewählt. Im weiteren Verlauf wird die Siedlungsfläche B durch eine Ringerschließung erschlossen. Diese dient gleichzeitig der Erschließung der Kernbebauung im Zentrum des Siedlungsgebietes B. Dadurch ist auch die Möglichkeit zur Anbindung an den ÖPNV gegeben. Die um den Kernbereich gruppierten 10 „Wohnhöfe“ werden durch Stichstraßen mit ausreichend dimensionierten Wendeanlagen erschlossen. Die zukünftige Verkehrsregelung und der Ausbau der Anschlußpunkte an die Ahlener Straße und die Vorhelmer Straße wird in Abstimmung mit dem WSBA erfolgen.

Zusätzlich zu den vorhandenen und neuen Straßenflächen werden die Baugebiete durch Fuß- und Radwege miteinander verbunden und erhalten zusätzlich eine Verbindung zur Beckumer Innenstadt. Um dies zu gewährleisten, ist es aufgrund der Topographie erforderlich, zwei Brückenbauwerke zu errichten. Dadurch wird einerseits die fuß- und radläufige Verbindung zwischen den beiden neuen Wohnbaugebieten und andererseits eine direkte Verbindung in Richtung Beckumer Innenstadt ermöglicht. Zusätzlich werden die Brücken als Trassen für die Versorgungsleitungen benötigt. Die Brücken sollen sich in ihrer Gestaltung dem vorhandenen Landschaftselementen anpassen. Bei der Planung und Realisierung soll beachtet werden, daß keine Gefährdungspotentiale für die Fußgänger und Radfahrer entstehen.

Art und Maß der
baulichen Nutzung:

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 33 werden mit Ausnahme der Fläche für Gemeinbedarf im Siedlungsbereich A nur allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die vorhandene Bebauung südlich der Vorhelmer Straße wird ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht der heute vorhandenen Nutzung und stellt somit eine Anpassung an den Bestand dar.

Weiterhin wird entgegen des im Bebauungsplan Nr. 11 ausgewiesenen Kleinsiedlungsgebiets auch hier das allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Eine dem Kleinsiedlungsgebiet entsprechende Nutzung ist hier nicht mehr vorhanden, so daß keine Einschränkungen hieraus entstehen, sondern vielmehr eine Anpassung an die vorhandenen Nutzungen erfolgt. Entsprechendes gilt für den Bereich zwischen Wersedreich und Vorhelmer Straße.

Die WA-Gebiete sind durch eine Numerierung von einzelnen Teilgebieten (WA, WA1 - WA6) unterschieden, um differenzierte Festsetzungen treffen zu können.

Der Bebauungsplan Nr. 33 beinhaltet textliche Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. So ist gem. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, daß die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 BauNVO) nicht zulässig sind. Davon ausgenommen sind die Bauflächen im Einmündungsbereich der Straße zur Siedlungsfläche A an der Vorhelmer Straße sowie im Kernbereich der Siedlungsfläche B. Hierdurch wird erreicht, daß diese Nutzungen räumlich begrenzt bleiben und keine Beeinträchtigung der Wohnnutzung entsteht. Darüber hinaus sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO 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 Wohnqualität führen würden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird überwiegend auf ein bis zwei festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind zum einen die zwingende dreigeschossige Bauweise im Kernbereich der Siedlungsfläche B sowie die zwingende Zweigeschossigkeit für die noch nicht bebauten Flächen entlang der Vorhelmer Straße (Anpassung an den Bestand). Desweiteren wird innerhalb der Wohnhöfe B 7 - B 10 innerhalb der Siedlungsfläche B eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Dadurch wird in diesem Bereich, für den im Gegensatz zu den übrigen Wohnhöfen eine Einzelvermarktung vorgesehen ist, ein Mindestrahmen für eine abgestimmte Bebauung geschaffen.

Um eine homogene Gestaltung in Bereichen mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung zu erzielen, werden je nach Geschossigkeit unterschiedliche Dachneigungen festgelegt. Zusätzlich wird in den Wohnhöfen des Siedlungsbereichs B sowie in den Stichstraßen der Siedlungsfläche A eine max. Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. Wegen der Bezugnahme auf die vor dem Grundstück befindliche Straßenkrone ist abweichend hiervon nördlich der Planstraßen A 1, A 2 und A 3 eine max. Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt, damit die Höhenentwicklung des Hanges weiter ablesbar bleibt.

Die Festsetzungen bzgl. der zulässigen Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahl (GRZ und GFZ) bewegen sich mit Ausnahme des Kernbereiches im Siedlungsbereich B innerhalb der nach § 17 Abs. 1 BauNVO geltenden Obergrenzen. Innerhalb des Kernbereiches wird die Obergrenze gem. § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bei einer GRZ von 0,6 überschritten. Dies ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um so den Gedanken einer Kernbebauung, welche auch der räumlichen Fassung der Ringstraße dient, zu ermöglichen. Darüber hinaus wird hierdurch die Möglichkeit für einen kosten- u. flächensparenden Geschoßwohnungsbau geschaffen. Die daraus resultierende Verdichtung zu lasten des direkten Wohnumfeldes wird durch die Nähe zum westlich angrenzenden Rekultivierungsbereich und durch die weitläufigen öffentlichen Grünflächen ausgeglichen.

Um die schon im städtebaulichen Wettbewerb geforderte Anzahl von Wohneinheiten zu realisieren und gleichzeitig die städtebauliche Ordnung sicherzustellen, wird die max. zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden an bestimmten Stellen festgesetzt.

Bauweise, überbaubare
u. nicht überbaubare
Grundstücksflächen:

Die Bauweise ist entsprechend der städtebaulichen Erfordernisse und der unterschiedlichen Wohnsituation und Angebote in Einzelbereichen als geschlossene oder offene Bauweise bzw. als Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Im Zentrum des Siedlungsbereichs B ist ausnahmsweise auch eine abweichende Bauweise zur Abschnittsbildung zulässig (s. Nr. 2 - textl. Festsetzungen), um so eine gestalterische Vielfalt zu ermöglichen. Um das Ziel einer Straßenrandbebauung zu erreichen, wird in diesem Bereich eine Baulinie festgesetzt, ebenso entlang der Vorhelmer Straße. Gleiches gilt an der Ahlener Straße für den Bereich zwischen Freudenbergstraße und Wersedreisch sowie in Teilabschnitten der Freudenbergstraße und des Wersedreisch.

Der Bebauungsplan Nr. 33 enthält zudem textliche Festsetzungen zu überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen. So ist festgesetzt, daß Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Fläche und in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig sind. Weiterhin sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb

der überbaubaren Flächen zulässig, sofern auf den Baugrundstücken keine bestimmten Flächen für Stellplätze und Garagen ausgewiesen sind. Zusätzlich sind Stellplätze auch vor den Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Aus Rücksichtnahme auf die bereits bestehende Bebauung und den bisher anders lautenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 gelten vorgenannte Einschränkungen in diesen Bereichen (WA4 und WA5) nicht.

Neben den Festsetzungen bzgl. der Fußbodenhöhen und der max. Dremmel werden aufgrund der besonderen Höhensituation in den Flächen mit Baugrundverbesserung weitergehende Festsetzungen getroffen. Da in diesen Bereichen die Straßen mit den darin verlaufenden Versorgungsleitungen oberhalb des Verdichtungshorizontes aufgebaut werden, entsteht ein Niveauunterschied zwischen der Verdichtungsfläche und der Straßenoberkante. Dieser Höhenversprung kann durch den Bodenaushub der zur Errichtung von Kellern notwendig wird, ausgeglichen werden. Dies bietet zum einen den Vorteil, daß unnötige Bodentransporte unterbleiben können, beinhaltet jedoch gleichzeitig die Forderung, daß in den Bereichen, in denen die Straße durch Aufschüttung höher als das zu bebauende Grundstück liegt, diese Flächen bis auf Straßenhöhe anzuheben, herzustellen und zu erhalten sind. Der Bebauungsplan beinhaltet daher eine entsprechende Festsetzung. Die anzulegenden Höhen innerhalb der Flächen mit Baugrundverbesserungen im Siedlungsbereich A ergeben sich aus den eingetragenen Höhen in Straßenmitte bzw. innerhalb der privaten Grünflächen. Im Bereich der Siedlungsfläche B wird die zulässige Geländehöhe der Baugrundstücke durch die vor dem jeweiligen Grundstück befindlichen öffentlichen Verkehrsfläche bestimmt und ist verbindlich herzustellen und einzuhalten. Böschungsmauern u.ä. sind unzulässig.

Äußere Gestaltung
baulicher Anlagen
gem. § 81 (4) BauO NW
i.V.m. § 9 (4) BauGB:

Um eine gestalterische und städtebauliche Qualität in den neuen Baugebieten zu erzielen, beinhaltet der Bebauungsplan textliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen. Hierzu gehören neben maximalen Dremmel- und Fußbodenhöhen Festsetzungen bzgl. der Dachgestaltung, der Einfriedungen und Gestaltung der privaten Grundstücksflächen.

Um dem Ziel, einer auf einander abgestimmten Gestaltung der Gebäude in den Wohnhöfen und den zu einer Hausgruppe zusammengefaßten Reihen und Doppelhäusern gerecht werden zu können, wird angestrebt, das Fassadenmaterial, das Material zur Dacheindeckung sowie die Farbgebung einheitlich zu wählen. Da der Bebauungsplan hier keine genauen Festsetzungen trifft, soll im Rahmen der Vermarktung der städtischen Grundstücke hierauf ein besonde-

res Gewicht gelegt werden. Dies gilt insbesondere für die Wohnhöfe B 7 - B 10.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen beschränken sich auf ein Mindestmaß für eine auf einander abgestimmte äußere Gestaltung der baulichen Anlagen. So wird bei 1-geschossigen Gebäuden ein DREMPSEL von max. 80 cm und bei 2- bzw. 3-geschossigen Gebäuden ein DREMPSEL von max. 30 cm festgesetzt. Zusätzlich wird die zulässige Fußbodenhöhe der Erdgeschosse (OK Fertigfußboden) der baulichen Anlagen auf den privaten Grundstücken mit max. 0,65 m festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind die baulichen Anlagen nördlich der Planstraßen A 1, A 2 und A 3, bei denen aufgrund der Hanglage die maximal zulässige Fußbodenhöhe 0,90 m beträgt.

Neben der Hauptfirstrichtung trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachneigung. Hier wurde dahingehend unterschieden, daß bei 1-geschossigen Gebäuden steilere Dächer von 38-45° bzw. 50° zulässig sind, wo hingegen bei 2- und 3-geschossigen Gebäuden Dachneigungen maximal 30° betragen dürfen. Hiervon ausgenommen sind die Gebäude entlang der Planstraßen A 1, A 2 und A 3, welche ausnahmsweise aus solartechnischen Gründen eine max. Dachneigung von bis zu 38° zulässig ist, um den Ansprüchen einer „Solarsiedlung“ in diesem Bereich nicht entgegen zu stehen.

Um ein gestalterisch abgestimmtes Bild in den Straßenräumen zu gewährleisten, wurde festgesetzt, daß Dacheinschnitte zur Straßenseite nicht zulässig sind. Darüber hinaus dürfen Dachaufbauten max. ½ der Gesamtlänge des Daches betragen und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Ortsgang aufweisen. Bei 2-geschossigen Gebäuden mit einer festgesetzten Dachneigung von kleiner = 30° sind Dachaufbauten nicht zulässig. Hierdurch soll die Dachlandschaft, welche von den höher gelegenen Randbereichen eingesehen werden kann, gestalterischen Mindestanforderungen genügen.

Der Bebauungsplan enthält weiterhin Festsetzungen bzgl. der Einfriedigungen der privaten Grundstücke. So wird um ein offenes Straßenbild zu erzielen, festgesetzt, daß die Abgrenzung zwischen privatem Vorgarten und Verkehrsfläche nur in Form eines Rasenkantensteines erfolgen darf. Zu den anderen Grundstücksseiten sind offene Zäune bis 1,20 m Höhe oder Hecken bis 1,50 m Höhe zulässig. 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.

Aufgrund der exponierten Lage der Bauflächen westlich der Planstraße A sind hier besondere gestalterische Anforderungen zu stellen, die auch in Verbindung mit der Grundstücksvergabe erfüllt werden müssen. Der Bebauungsplan enthält hier nur ein Mindest-

maß an Festsetzungen, um eine gestalterische Freiheit zu ermöglichen.

Flächen für den
Gemeinbedarf:

Um die Versorgung der neuen Wohngebiete mit ausreichenden Kindergartenplätzen sicherzustellen, wird in zentraler Lage eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten / Kindertagesstätte“ ausgewiesen. Durch die Lage zwischen den beiden Siedlungsbereichen am südlichen Rand der Siedlungsfläche A ist eine gute Erreichbarkeit gewährleistet und gleichzeitig eine Anbindung zu den öffentlichen Grünflächen mit Kinderspielplätzen gegeben.

Ver- u. Entsorgung:

Die Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 33 sind im zentralen Abwasserplan der Stadt Beckum enthalten. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den vorhandenen und ausreichend dimensionierten Mischwasserkanal in der Freudenbergstraße. Um der Forderung gem. § 51 a Landeswassergesetz NW das anfallende Oberflächenwasser ortsnah in ein Gewässer einzuleiten gerecht zu werden, wird im Siedlungsgebiet B und im Siedlungsgebiet A mit Ausnahme der Flächen an der Vorhelmer Straße dieses Oberflächenwasser aufgefangen und über den bereits vorhandenen, die Siedlungsfläche B umschließenden Graben in den See des westlich angrenzenden Reaktivierungsbereiches eingeleitet.

Das Verfahren gemäß § 31 WHG zur Feststellung der Gewässereigenschaft und gleichzeitig zur Nutzung der umliegenden Wasserflächen als Regenrückhaltebecken wird frühzeitig gestellt. Des Weiteren wird der Antrag gemäß § 7 WHG für Regenwassereinleitungen vorbereitet.

In der textl. Festsetzung Nr. 8 wird die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser empfohlen

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden von den Versorgungsträgern die Leitungstrassen mitgeteilt. Der Bebauungsplan beinhaltet diejenigen Leitungstrassen, welche nicht innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen.

So ist nach Rücksprache mit der Wasserversorgung Beckum eine vorhandene Trinkwasserleitung DN 500 im Einmündungsbereich der Planstraße A an der Vorhelmer Straße kurzfristig eingepeilt worden. Das Ergebnis ist in den Bebauungsplan mit dem entsprechenden Schutzstreifen von 5,00 m eingetragen worden. Zur Versorgung der Siedlungsfläche B ist es nach Angabe der Wasserversorgung Beckum erforderlich, die innere Ringleitung Beckum zwischen Freudenbergstraße und Münsterkamp umzulegen. Die neue

Ringleitung soll in Verlängerung der Freudenbergstraße längs der geplanten Gehwege zur Planstraße A verlegt werden und dort zwischen den Planstraßen A 6 und A 7 in Richtung Münsterkamp verlaufen. Diese neue Leitungsführung hat die Konsequenz, daß die Brückenbauwerke vor Durchführung der Erschließung erstellt werden müssen.

In Abstimmung mit den Energieversorgungsträgern ist die vorhandene Erdgasleitung 150/200 DN im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze eingetragen und der Schutzstreifenbereich von 6,00 m dargestellt worden. Hier dürfen Einwirkungen und Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, nicht vorgenommen werden. In Absprache mit der VEW-Energie kann der Schutzstreifen an den Grundstücken Wersedreisch 4 und Vorhelmer Straße 151 aufgrund vorhandener Bebauung reduziert werden.

Parallel zur Gasleitung verläuft ein 10 kV-Kabel der Energieversorgung Beckum (EVB) und ist in gleicher Trassenführung eingetragen. Weiterhin sind die 10 kV-Kabel außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich Wersedreisch und Freudenbergstraße eingetragen.

Im Nordwesten des Geltungsbereiches ist nach Angaben der EVB eine 10 kV-Freileitung in Verbindung mit einem 10 kV-Kabel vorhanden. Dieses Kabel und die vorhandene Freileitung sind mit dem erforderlichen Schutzstreifen von 8,50 m in den Bebauungsplan eingetragen.

Grünordnung:

Die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan verfolgen das Ziel, einen möglichst hohen Grünflächenanteil zu erhalten, zu schaffen und die Einbringung von überwiegend extensiv zu pflegenden Vegetationsformen zu gewährleisten. Dies ist die Voraussetzung dafür, daß die Vegetation ökologische Schutzfunktionen wahrnehmen kann.

Die Grünflächen kompensieren den Eingriff durch die bauliche Nutzung. Sie sind durch die Ausweisung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie von „öffentlichen Grünflächen“ gesichert. Die Ziele und die beabsichtigten grünordnerischen Maßnahmen sind im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 33 „Ahlener Straße / Vorhelmer Straße“, von Dipl.-Ing. W. Valentin, Landschaftsökologie u. Freiraumplanung, Franz-Bracht-Str. 33, 45657 Recklinghausen, erarbeitet und der Begründung beigelegt.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen. Diese Festsetzungen beinhalten Mindestanforderungen, um die ökologischen Funktionen zu gewähr-

leisten. Hierzu gehören die Pflanzung von Bäumen 2. Ordnung oder von Hochsträuchern in den Vorgärten, wie auch die Anpflanzungen aus Sträuchern und Bäumen ausschließlich einheimischer Laubgehölze in einer Mindestbreite von 1,50 m im Übergangsbereich vom privaten zum öffentlichen Raum. Weiterhin wird festgesetzt, daß auf den Baugrundstücken je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Baum (Hochstamm StU 14/16 cm oder ein 7jähriger Obstbaum als Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Ein bereits im Vorgarten angepflanzter Baum kann bei ausreichender Größe hierauf angerechnet werden.

Der maximal zulässige Versiegelungsgrad der Baugrundstücke ist nach Grundstücksgrößen und unterschiedlichen Haustypen differenziert festgesetzt, um die Eingriffe in den Boden und Wasserhaushalt möglichst gering halten und darüber hinaus den verschiedenen Wohnformen gerecht werden zu können. So dürfen beispielsweise die Grundstücke von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern bei einer Größe von über 800 m² nur bis zu max. 30 % versiegelt werden. Mehrfamilienhäuser dagegen bei einer Grundstücksgröße unter 720 m² aufgrund der höheren Wohndichte bis zu 60 %; im Gebiet WA3 (Kernbebauung) sind aus diesem Grund bis zu 80 % Versiegelung zulässig.

Flächen für Wald:

Im Osten des ehemaligen Steinbruches wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB „Fläche für Wald“ festgesetzt. Diese Waldfläche beinhaltet sowohl den vorhandenen Waldbestand als auch die Ersatzaufforstung für den geforderten Schutzabstand zu den Wohnbauflächen. Diese Vorgehensweise ist mit dem Forstamt Warendorf abgestimmt worden. Es wurde vereinbart, daß der Wald mit dem unter Berücksichtigung der Topographie erforderlichen Sicherheitsabstand ohne Reduzierung der Bauflächen in den B-Plan eingetragen wird. Dabei wird in einigen Randbereichen eine geringe Waldfläche in Anspruch genommen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Verhältnisse werden Ersatzmaßnahmen - wie bspw. Optimierung des Bestandes und Aufforstungen - für den in Anspruch genommenen Wald innerhalb der als „Fläche für Wald“ gekennzeichneten Flächen durchgeführt.

Die Errichtung des Brückenbauwerkes zum Münsterkamp erfolgt in Abstimmung mit dem Forstamt.

Eingriff-/Ausgleichs- bilanzierung:

Um die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft zu ermitteln, wurde ein stadtoökologischer Fachbeitrag aufgestellt. Entsprechend einer Empfehlung des Kreises Warendorf wurde die Erfassung und die Bewertung der überplanten Flächen nach dem „Ah-lener Modell“ durchgeführt. Als Ergebnis geht hervor, daß die Planung des Bebauungsplanes Nr. 33 i.V.m. den grünordnerischen Maßnahmen innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen

ausgeglichen ist. Der stadtoökologische Fachbeitrag ist als Anlage dieser Begründung beigelegt.

Flächen zum Ausgleich
zukünftiger Eingriffe in
Natur und Landschaft
(„Öko-Konto“):

Die darüber hinaus vorhandenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden zum Ausgleich des Bebauungsplanes nicht benötigt. Diese Flächen mit einer Größe von ca. 10,4 ha werden gem. § 1a Abs. 3 BauGB 98 (Neufassung vom 27.08.1997) i.V.m. § 135a Abs. 2 BauGB 98 (Neufassung vom 27.08.1997) zukünftigen Eingriffen in Natur und Landschaft in anderen noch nicht bezeichneten Bebauungsplänen als Ausgleich zugeordnet. Eine entsprechende Darstellung innerhalb der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ebenfalls vorgenommen.

Immissionsschutz/
Lärmschutz:

In der unmittelbaren Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 33 befinden sich keine emittierenden Betriebe, die die zukünftige Wohnbebauung beeinträchtigen.

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 33 wurde durch das Ing.-Büro Dipl.-Ing. F.-J. Kals, Brucknerstr. 39, 52134 Herzogenrath, eine schalltechnische Voruntersuchung durchgeführt. Dabei wurden die Auswirkungen des Straßenverkehrs auf der Vorhelmer Straße und der Ahlener Straße auf die geplante Wohnbebauung ermittelt und beurteilt. Im Ergebnis ist bekannt, daß sowohl an der Ahlener Straße wie auch an der Vorhelmer Straße die Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgem. Wohngebiete (55 dBA bei Tag, 45 dBA bei Nacht) deutlich überschritten werden. Die davon betroffenen Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichnet.

In Abwägung der Belange untereinander werden in den gekennzeichneten Bereichen für Aufenthaltsräume, Schallschutzfenster bzw. schalldämmende Fassadenkonstruktionen festgesetzt. Die erforderliche Schallschutzklasse ist je nach dem in der schallschutztechnischen Untersuchung eingetragenen Lärmpegelbereich nach DIN 4109 zu ermitteln. Weiterhin wurde festgesetzt, daß in den gekennzeichneten Bereichen an der Vorhelmer Straße geschlossene Schallhindernisse von mind. 2,50 m Höhe wie beispielsweise Garagenbauten oder Mauern zu errichten sind.

Im Einmündungsbereich der Sammelstraße in die Ahlener Straße sind ausnahmsweise - entgegen den sonstigen Festsetzungen - Bodenaufschüttungen zur Anlage eines Lärmschutz- bzw. Sichtschutzwalls entlang der Ahlener Straße zulässig.

Denkmalschutz:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Aufgrund der intensiven Abgrabungstätigkeit ist auf den betroffenen Flächen nicht mit archäologischen Funden zu rechnen.

Nachrichtliche
Darstellung:

Der Bebauungsplan Nr. 33 enthält die nachrichtliche Übernahme, daß es sich um ein Gebiet handelt, unter dem der Bergbau umgeht. Da der gesamte Geltungsbereich weitgehend davon betroffen ist, wird auf eine zeichnerische Darstellung verzichtet.

Stadtplanungsamt Beckum, März 1998

i.V.

gez.
(Kirchberger)
Dipl.-Ing.

Diese Begründung hat mit den Planunterlagen in der Zeit vom 10.12.1997 bis 16.01.1998 öffentlich ausgelegen. Über die Bedenken und Anregungen hat der Rat der Stadt Beckum am 24.03.1998 beschlossen.

Über den Bebauungsplan Nr. 33 „Ahlener Straße / Vorhelmer Straße“ und die Begründung hat der Rat der Stadt Beckum am 24.03.1998 beschlossen.

Über die Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 11 „Wersedreisch“ und die Begründung hat der Rat der Stadt Beckum am 24.03.1998 beschlossen.

Über die Aufhebung der Baufluchtlinienpläne für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Ahlener Straße / Vorhelmer Straße“ und die Begründung hat der Rat der Stadt Beckum am 24.03.1998 beschlossen.

Die nach der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch Beschluß den Rates der Stadt Beckum am 24.03.1998 beschlossenen planerischen Änderungen im Bebauungsplan Nr. 33 „Ahlener Straße / Vorhelmer Straße“ sind als Blaeintragungen in den Bebauungsplan eingetragen worden. Zudem sind die neuen Rechtsgrundlagen (Gemeindeordnung und BauGB neu) nach der Offenlegung in den Bebauungsplan Nr. 33 „Ahlener Straße / Vorhelmer Straße“, in die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wersedreisch“ und in die Aufhebungen der Baufluchtlinienpläne für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Ahlener Straße / Vorhelmer Straße“ eingetragen worden.

Die nach der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch Beschluß den Rates der Stadt Beckum am 24.03.1998 beschlossenen Änderungen zur Begründung sind in *Kursivschrift* in diese Begründung eingearbeitet.

Stadtplanungsamt Beckum, Juni 1998
I.V.

gez.
(Kirchberger)
Dipl.-Ing.

Anlagen zur Begründung:

1. Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 33 „Ahlener Straße / Vorhelmer Straße“, von
Dipl.-Ing. W. Valentin, Landschaftsökologie u. Freiraumplanung, Franz-Bracht-Str. 33, 45657
Recklinghausen
2. Stadtökologischer Fachbeitrag