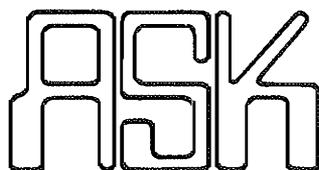




RAHMENPLAN VELLERN



Arbeitsgruppe für Stadtplanung und Kommunalbau GmbH
Berlin Bielefeld Hamburg

INHALT:	Seite
Projektdaten	3
0.0 Einleitung	5
1.0 Allgemeines	8
2.0 Analyse I	12
Nr. 1 Flächennutzungsplan	13
2 Altersstruktur	14
3 Siedlungsdichte	15
4 Höhenlinien und Gebäudebestand	16
5 Nutzungen	17
6 Dorflage in der Landschaft	18
7 Landschaftsbezüge aus dem Dorf	19
8 Raumstrukturen	20
9 Siedlungsstruktur	21
10 Schallimmission durch die Autobahn, Zustand	22
11 Schallimmission durch die Autobahn, Lösungsprinzip	23
12 Fazit	24
3.0 Analyse II	25
Nr.13 Beurteilung der Wohnbauflächen des F-Planes	26
14a Auslastungsmodell Kindergarten	27
14b Auslastungsmodell Schule	28
15 Isochronen	30
16 Flächenübersicht und Beurteilung der planungs- rechtlichen Situation	31
17 Beurteilung möglicher Bauflächen aufgrund von Immissionen	32
18 Bewertung der Flächen	33
19 Rangfolge der Flächen	34
4.0 Entwicklungskonzeptionen	35
20 Vorschlag für Geländeanpassung	36
21 Entwicklungskonzept	36
22) Untersuchung über Standort des) 36
23) Gemeindezentrums als Vorbereitung) 37
24) des) 37
25) Architektenwettbewerbes) 37
26 Entwicklung im Dorfkern	38
27 Maßnahmen	39
28 Gestaltung in vorhandenen Siedlungsteilen	41
29 Einzelvorschläge zur Gestaltung) 42
30 Einzelvorschläge zur Gestaltung) 42
5.0 Beteiligung der Bürger	43

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. J. Berief	Projektleitung
Dipl.-Ing. J. Rauch	Projektbearbeitung
Dipl.-Ing. R. Drees	Ortsbild- und Standortanalyse Gemeindezentrum
M. Berenspöhler	Zeichnung und Schrift
C. Schunk	Layout

PROJEKTDATEN

Register-Nr.	Datum	Kurze Beschreibung / Bemerkung
	Januar - März 1979	Vorgespräche und Angebot durch die ASK
	7.3.1979	Auftragserteilung durch die Stadt Beckum an die ASK
	März - Mai 1979	Vorarbeiten, Bestandserhebungen, Auswertungen durch die ASK
	7.6.1979	1. Zwischenbericht der ASK vor Bezirksvertretung Vellern. Die Bezirksvertretung nimmt die Planung zustimmend zur Kenntnis und empfiehlt die Weiterleitung an den zuständigen Fachausschuß.
	21.6.1979	2. Zwischenbericht der ASK vor dem Planungsausschuß der Stadt Beckum. Es wird beschlossen, die Unterlagen der Rahmenplanung nach den Schulferien in Vellern der Bevölkerung vorzustellen. Hierzu sollen ein Bürgerabend und eine Ausstellung stattfinden. Gleichzeitig wird beschlossen, zur Gestaltung des Kirchplatzes und des Gemeindezentrums einen Architektenwettbewerb zu veranstalten.
	Juni - September 1979	Ausarbeitung und Vorbereitung der Unterlagen für die Ausstellung
	17.9.1979	Bürgerabend zur Erläuterung der Planung für die Einwohner von Vellern
	18. - 20.9.1979	Ausstellung der Pläne Nr. 1 bis Nr. 26, ergänzt durch textliche Erläuterungen. Ort der Ausstellung: Feuerwehrgerätehaus.
	20.9.1979	Von 16 bis 20 Uhr Fragezeit. Vertreter des Planungsamtes der Stadt und der ASK geben Erläuterungen und beantworten Fragen. Von dieser Möglichkeit wird reger Gebrauch gemacht.
	Oktober 79	Fertigstellung der Rahmenplanung

Projekt: Rahmenplan Vellern
Beginn : Januar 1979
Seite : 2

PROJEKTDATEN

Register-Nr.	Datum	Kurze Beschreibung / Bemerkung
	November 1979	Der Abschlußbericht liegt vor
		Auf der Basis des Ausschlußbeschlusses vom 21.6.1979 läuft parallel zur weiteren Bearbeitung des Rahmenplanes die Vorbereitung des Wettbewerbes für die Kirchplatz- und Gemeindezentrumsgestaltung.
	August - September 1979	Interne Abstimmungen und Abstimmung mit der Architektenkammer
	3. Woche September 1979	Die Wettbewerbsunterlagen werden den Teilnehmern zugeschickt.
	16.10.1979	Kolloquium
	3.12.1979	Abgabetermin
	7.12.1979	Sitzung der Jury 1. Preis Architekt Nettels, Münster 2. Preise Architekt Menke, Beckum und Architekten Börner, Wulfen

0.0 EINLEITUNG

0.1 Anlaß der Planung

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Beckum konnte die eigenständige Situation des Stadtteiles Vellern in den verschiedensten Belangen immer wieder festgestellt werden. Da dabei die Aussageschärfe des Flächennutzungsplanes bzw. die Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes nicht den ortstypischen Gegebenheiten schon detailliert gerecht werden konnten, entstand die Zielvorstellung, durch weiterführende planerische Schritte Grundlagen für ein langfristiges Planungskonzept, nämlich einen Rahmenplan für den Stadtteil Vellern, zu entwickeln.

0.2 Methodik

In Nordrhein-Westfalen existieren keine Richtlinien - wie zum Beispiel im Bundesland Hessen - die Methodik und Leistungsumfang für Rahmen- bzw. Entwicklungsplanungen ländlicher Gemeinden regeln. Das bedeutet, daß der Planer der jeweiligen örtlichen Situation entsprechend Problematik und Zielsetzung einen methodischen Leitfaden entwickeln muß. Auf der Grundlage gegebener Ortskenntnis wurde im Angebot der ASK ein methodischer Leitfaden entwickelt, der der Bearbeitung zugrunde lag. Er sah folgendes vor (Auszüge aus dem Angebot):

02.1 Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme wird die Erhebung aller landschaftlichen und baulichen Gegebenheiten zum Ziele haben. Hierbei wird insbesondere auf die Baustrukturen der jeweiligen Bauzeiten zu achten sein. Einen wesentlichen Umfang nimmt hierbei auch die Feststellung der derzeitigen Nutzung ein. Ebenso bilden die baulichen Beurteilungen, einzeln und gruppenweise, hinsichtlich ihrer Erscheinungsform, Materialien, positiven und negativen Merkmale einen Teil der Bestandsaufnahme. Abgerundet wird diese Bestandsaufnahme mit notwendigen Angaben zur Bevölkerungssituation (Sozialstruktur) sowie zu den gemeindlichen Einrichtungen hinsichtlich des heutigen Angebotes (Infrastruktur).

02.2 Analyse und Auswertung

Die Analyse und Auswertung aller erhobenen Daten und Fakten wird sich insbesondere beziehen müssen auf die heutigen Ansprüche an Verträglichkeit der sich benachbarnden Nutzungen. Dazu wird weiter festzustellen sein, welche Chancen und Eignungen sich im gesamten Stadtteilgebiet für eine im Rahmen der Gesamtentwicklung der Stadt Beckum sich bewegende anteilige Entwicklung ergeben. Hierbei wird es auf die Feststellung von Eignungen für zusätzliche Baumaßnahmen im Bereich des Wohnungsbaus ankommen, um somit für das Ortsbild die maßvolle Abrundung zu finden. Maßnahmen, die notwendig sind, um ein konfliktfreies Nebeneinander verschiedener Nutzungen zu gewährleisten, sind hierbei aufzuzeigen. Zusätzliche Fachgutachten sind evtl. flankierend, insbesondere für Emissionen und Immissionsschutz aufzustellen. Für diese Fachgutachten wird im Rahmen der Auswertung und der Analyse die notwendige Leistungsbeschreibung zu erstellen sein.

Das Ergebnis von Bestandserhebung und Analyse sowie die Einbeziehung der Ergebnisse der Fachgutachten bildet dann die Grundlage für den konzeptionellen Teil des Rahmenplanes.

Dieser konzeptionelle Teil gliedert sich in raumbezogene Aussagen, handlungsbezogene Aussagen sowie Durchführungsvorschläge.

02.3 Raumbezogene Aussage

Hierbei handelt es sich um die Darstellung des ortsbildprägenden Grundgerüsts der zu erhaltenden Bausubstanz. Aussagen über Platzgestaltung und Ausstattungen, Kommunikationsbereiche, raumbegrenzende Elemente wie geschlossene oder unterbrochene Baukanten, Baufluchten sowie detailliertere Hinweise auf Fassaden- und Oberflächengestaltungen, Begrünungen durch Hecken und Baumreihen, typische örtliche Situationen in Verbindung mit den landschaftlichen Gegebenheiten runden dieses Konzept der raumbezogenen Aussagen ab.

02.4 Handlungsbezogene Aussagen¹

Hierbei wird es sich vor allem um Vorschläge für die künftige bauliche Nutzung handeln. Dabei wird die Differenzierung nach ihrer Dichte, nach Erneuerungserfordernissen, Geschoßgliederung, Hinweisen auf Standorte für Gewerbe, Wohnen und Gemeinbedarf (einschl. möglicher Ergänzungen) sowie innerörtliche Erholungsbereiche und Grünflächen den wesentlichen Umfang ausmachen. Diese Aussagen finden ihre Abrundung in den Darstellungen zum Verkehr einschl. des ruhenden Verkehrs sowie in der Hervorhebung von emittierenden Nutzungen und den Aussagen auf sinnvolle Schutzmaßnahmen der beeinträchtigten Flächen.

02.5 Durchführungsvorschläge

Hierbei sind die notwendigen Maßnahmen hinsichtlich ihrer Art und ihres Umfangs zu verstehen. Dabei wird es auch auf die Festlegung einer Prioritätenfolge ankommen, wobei rechtliche Grundlagen, Möglichkeiten von Bodenordnung und insbesondere eine Kostenübersicht wesentliche Bestandteile der Durchführungsvorschläge sind.

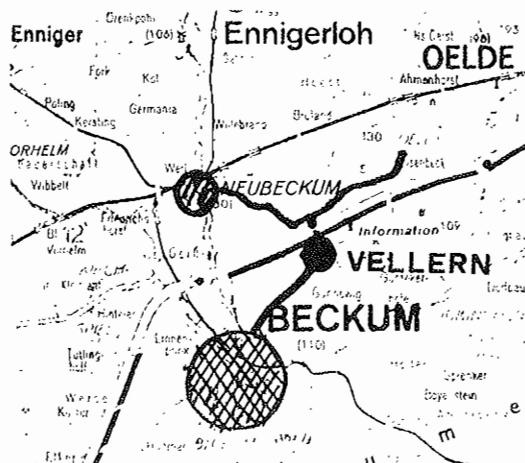
02.6 Öffentlichkeitsarbeit

Die zunehmende Bedeutung der Beteiligung des Bürgers am Planungsprozeß sollte auch in diesem Rahmenplan entsprechend Beachtung finden. So ist vorgesehen, zu Beginn der Bestandserhebungen im Rahmen eines Bürgerabends mit den Bewohnern zu diskutieren, um aus der Sicht der Bewohner bestehende positive oder negative Situationen des Alltags kennenzulernen, damit diese im Rahmen der Planung schon rechtzeitig beachtet werden können. Des weiteren sollten nach einem bestimmten Stand des Planungsprozesses die Zwischenergebnisse mit den Bürgern erörtert werden und gegebenenfalls im Rahmen einer Ausstellung eingehend diskutiert werden. Die so gewonnenen zusätzlichen Bedenken und Anregungen der Bürger sollten dann in den Abschlußbericht der Rahmenplanung einfließen.

Am 7. März 1979 wurde von der Stadt Beckum der ASK der Auftrag erteilt, auf der Grundlage dieses methodischen Aufbaus einen Rahmenplan für den Stadtteil Vellern zu erarbeiten.

1.0 ALLGEMEINES

1.1 Lage im Raum



Der ehemals zum Amt Beckum gehörende Stadtteil Vellern liegt in nur wenigen Kilometern Entfernung nordöstlich der Stadt Beckum an der Kreisstraße K 2157.

1.2 Örtliche Situation

Die Ortslage wird bestimmt von dem leicht ausgeprägten Tal des Stichelbaches, in dem der alte Ortskern sich um den markanten Kirchplatzbereich gebildet hat. So liegt der alte Ortskern in der Talsenke, während sich neue Siedlungsteile vor allem am nördlichen Talhang zeigen und im Süden auf der sich hier anschließenden höher gelegenen Ebene.

Weitere Siedlungsansätze finden sich an wichtigen Weggabelungen oder Kreuzungen in Form von Siedlungssplittern mit unterschiedlichem Gewicht, der größte dieser Art an der Einmündung der K 2157 (Beckumer Straße) in die L 882 nach Oelde.

1.3 Besonderheiten

In besonderer Weise wird der gesamte Ort beeinflusst durch die Trasse der Autobahn A 2, Ruhrgebiet - Hannover, die nördlich des Ortskerns parallel zur Talsenke auf dem Geländerücken verläuft.

Von dieser stark befahrenen Autobahn gehen ganz erhebliche Schallimmissionen aus. Laut Auswertung des Autobahnneubauamtes Hamm (nächstgelegene Zählstelle ist Oelde) zeigte sich im II. Quartal 1978 eine Verkehrsbelastung von

35.780 KFZ pro 24 Std. mit einem LKW-Anteil von 22,3 %.

Vergleichswerte anderer Quartale bleiben hinter diesen Zahlen nur unwesentlich zurück. Außerdem zeigt sich die Trasse recht wenig in Landschaft und Geländeverlauf integriert, so daß auch das Ortsbild nachteilig geprägt wird.

Direkt östlich der Überführung der Autobahn über die K 2157 liegt die Autobahnraststätte Vellern.

Die Raststätte mit ihrem Parkplatz selbst liegt dabei auf der südlichen, dem Ort zugewandten Autobahnseite, während auf der Nordseite lediglich ein Parkplatz liegt. Eine direkte Verbindung zur Raststätte von hier gibt es nicht (z.B. Fußgängerbrücke über die Autobahn). Vielmehr ist man gezwungen, auf einem hierfür angelegten Weg mit Treppenanlagen das Autobahngelände zu verlassen, die Autobahn auf dem Bürgersteig der K 2157 zu unterqueren, wenn man von der Nordseite zur Raststätte gelangen will.

1.4 Denkmalsschutz

1.41 Als Baudenkmal ist nach Angaben des Landeskonservators zum Flächennutzungsplan der Stadt Beckum vom Februar 1977 die katholische Pfarrkirche St. Pankratius eingestuft.

1.42 Als erhaltenswerte Gebäude sind eingestuft:

- der Fachwerkspeicher zum Hof westlich des Kirchenbereiches gehörend
- das ehemalige Pfarrhaus nördlich der Kirche
- Fachwerkhaus Dorfstraße / Ecke Kirchplatz
- Fachwerkhaus Dorfstraße 30

1.5 Ausstattung mit öffentlichen Einrichtungen

Neben der alten katholischen Pfarrkirche finden sich im Ort folgende öffentliche Einrichtungen:

- a) die Kardinal-von-Galen-Schule
Sie ist als einzügige Grundschule ausgelegt (Einzelheiten siehe Abb. 14b).
- b) der Kindergarten
Er ist für 3 Gruppen à 25 Kinder ausgelegt (siehe Abb. 14a).
- c) das Feuerwehrgerätehaus

Ferner existieren an öffentlichen Grünflächen:

d) der Friedhof (z.Zt. noch nicht voll belegt).

Eine Erweiterung ist nicht vorgesehen.

e) der Sportplatz auf dem Dorenkamp, der kürzlich durch die Anlage von Tennisplätzen ergänzt wurde.

Schließlich ist die östlich des Ortsrandes in der Senke des Stichelbaches liegende Kläranlage von Belang.

1.6 Weitere Ausstattung

Eine Volksbank,
eine Filiale der Stadtsparkasse.

Ein größerer Lebensmittelladen befindet sich im Hause Dorfstraße 42/44.

Hinzu tritt ein weiterer Laden zur Deckung des täglichen Bedarfs nördlich der Autobahn sowie ein Friseurgeschäft in der Straße "Am Wiesenborn".

2 Tankstellen

3 Gastwirtschaften

1.7 Gewerbebetriebe

Auf zusammengefaßten Flächen südlich des Ortskernes befinden sich die einzigen wesentlichen Gewerbebetriebe in der eigentlichen Ortslage von Vellern. Es sind dieses:

	1) Autolackiererei Stövesand	2) Apparatebau Schwietert
Adresse	Dorfstraße 10	Dorfstraße 28
Beschäftigte	6 - 8	40 - 50
Nummer im Abstandserlaß	190	113
Einstufung laut BauNVO	GE	GI
erforderlicher Abstand	150 m	300 m

Darüber hinaus sind im Ort verstreut mehrere kleine Gewerbebetriebe mit handwerklichem Charakter, die nach Art und Umfang ihrer Produktion als nicht störend anzusehen sind.

1.8 Landwirtschaft

In der Ortslage bzw. nur wenig außerhalb existieren 4 produzierende landwirtschaftliche Betriebe, die sich überwiegend auf Veredelung stützen (Mast und Milchproduktion). Die Nähe dieser Betriebe bzw. ihrer bearbeiteten Feldflächen zu Siedlungsflächen bedeutet u.U. Konflikte, besonders im Hinblick auf die Neuausweisung von Wohnbauflächen.

1.9 Planungsrechtliche Situation

Für die Stadt Beckum existiert ein genehmigter Flächennutzungsplan. In diesem sind im Stadtteil Vellern die Flächen im Dorfkern sowie die neuen Siedlungsgebiete als Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Gemeinbedarfs- bzw. öffentliche Grünflächen ausgewiesen (siehe Abbildung 1).

Darüber hinaus existieren aus der Zeit vor der kommunalen Neugliederung zwei rechtskräftige Bebauungspläne:

1) Bebauungsplan Nr. 1 "Am Wiesenborn"

Er umfaßt die Flächen beidseits des südlichen Abschnitts der Straße "Am Wiesenborn" sowie die Flächen westlich der Lennebrockstraße.

2) Bebauungsplan Nr. 2 "Am Friedhofsweg"

Er umfaßt den gesamten Siedlungsteil nördlich des Friedhofsweges bis zur Autobahn.

2.0 ANALYSE I (Abbildung 1 bis 12)

Im 1. Teil der analytischen Untersuchungen werden alle Gegebenheiten der geographischen Lage, der Topographie, der Sozialstruktur, der vorhandenen Nutzungen, des Ortsbildes und der Immission erfaßt und in ihren Konsequenzen im positiven wie im negativen Sinne aufgezeigt.

Gleichzeitig bilden die Analyseergebnisse Ansatzpunkte für die allgemeine Formulierung von zukünftigen Zielsetzungen bei der Ortsentwicklung, genauso aber auch bilden wichtige Aussagen des 1. Analyseteils Ansätze für die folgenden Bearbeitungsschritte der Rahmenplanung.

zu Plan Nr. 1 Flächennutzungsplan

- ZUSTAND:** Der Flächennutzungsplan ist Ausgangspunkt für alle zukünftigen Überlagerungen. Er gibt für Vellern einen Entwicklungsrahmen vor, an den sich weiterführende Planungen zunächst zu halten haben. Jede darüber hinausgreifende Planung bedarf der besonderen Begründung und der Einfügung in die Ziele der Raumplanung, sollte dann bauleitplanerisch abgesichert werden und bedarf eines schwierigen Verfahrens.
- ZIEL:** Ausfüllung des im Flächennutzungsplan aufgezeigten Entwicklungsrahmens und nur im Bedarfsfalle Überschreitung dieses Rahmens, dann aber erst nach fundierter Untersuchung und Planung.
- MASSNAHMEN:** Untersuchung des gesamten Ortsbereiches auf Entwicklungsmöglichkeiten. Aufzeigen der notwendigen planerischen, verwaltungstechnischen und rechtswirksamen Schritte.

zu Plan Nr. 2 Altersstruktur

ZUSTAND: Die Darstellung zeigt die heutige Einwohneranzahl in den einzelnen abgegrenzten Bereichen des Ortes sowie die Anteile der einzelnen Altersgruppen.

ZIEL: Ziel ist es, einen Überblick über etwaige Abweichungen einzelner Altersgruppen zu bekommen.

zu Plan Nr. 3 Siedlungsdichte

- ZUSTAND: Das Schaubild zeigt, daß in den Neubaugebieten, Block II und Block V, die höchste Siedlungsdichte erreicht wird, während in Block III (alter Ortskern) die Siedlungsdichte wesentlich geringer ist.
- ZIEL: In neu zu bebauenden Gebieten eine für den Ort Vellern heute typische Siedlungsdichte zu erreichen und fortzusetzen. Hierbei ist natürlich eine gewisse Bandbreite gegeben.
- MASSNAHMEN: Genaue und zielgerichtete Durchplanung von Neubaugebieten und Vermeidung von "zufällig" zustandekommenden Bauansätzen.

zu Plan Nr. 4 Höhenlinien und Gebäudebestand

ZUSTAND: Trotz relativ maßvoller Landschaftsformen ist doch die Topographie für das Erscheinungsbild des Ortes von Bedeutung. Die Topographie ist bei jeder Besiedelung zu beachten und zu berücksichtigen. Es zeigt sich jedoch hierbei, daß vor allem einige Neubaubereiche weniger gut in die bestehende Geländeform passen als ältere Ortsteile.

ZIEL: Geländeform und Landschaftsfaktoren müssen bei Planung und Realisierung von Bauvorhaben stärker als bisher berücksichtigt werden, damit die Einbindung des Ortes in die Landschaft gewahrt bzw. verbessert wird.

MASSNAHMEN: Entwicklung eines Leitbildes für die Einpassung des Ortes in die Landschaft durch

- Aufnahme von bestehenden Landschaftsbezügen bei Neuplanungen
- "Reparatur" überall dort, wo Einpassung ungenügend ist.

zu Plan Nr. 5 Nutzungen

- ZUSTAND: Die räumliche Verteilung der unterschiedlichen Nutzungen von Gebäuden und Freiflächen zeigt, daß
1. öffentliche Funktionen im Ortskern konzentriert sind, was den zentralen Charakter dieses Bereiches unterstreicht,
 2. die Lage von gewerblichen und landwirtschaftlichen Betrieben bzw. Flächen zum Wohnen nicht konfliktfrei ist.
- ZIEL: Stärkung der zentralen Bedeutung des Ortskernes und Abbau der Konfliktsituation zwischen Gewerbe und Landwirtschaft einerseits und Wohnen andererseits.
- MASSNAHMEN:
- Versorgungsfunktionen nur im Ortskern ansiedeln
 - Abschirmung des Gewerbes gegenüber dem Wohnen
 - bei Ausweisung neuer Wohnflächen Abstand zu landwirtschaftlichen Nutzungen so groß wählen, daß Beeinträchtigungen nicht entstehen.

zu Plan Nr. 6 Dorflage in der Landschaft

- ZUSTAND: Der Blick aus verschiedenen Richtungen aus der Landschaft auf den Ort zeigt positive aber auch negative Merkmale. Positiv ist die in der Ortssilhouette dominierende konkurrenzlose Situation des Kirchturms sowie die Ortseingangssituation von Norden kommend. Kritisch zu sehen sind dagegen die Mehrzahl der Ränder der Neubaugebiete hinsichtlich ihres Überganges zur Landschaft sowie die Kläranlage, die das Ortsbild im Osten nachteilig prägt.
- ZIEL: Die ungestörte Silhouette des Ortsbildes erhalten und Einbindung des Ortes in die Landschaft verbessern.
- MASSNAHMEN:
- Bauhöhen begrenzen
 - Kläranlage am jetzigen Standort nicht weiter ausbauen, sondern möglichst anderen Standort suchen
 - Reparatur der Ränder der Siedlungsbereiche zur Landschaft hin
 - markante Ausbildung der Ortseingangssituationen

zu Plan Nr. 7 Landschaftsbezüge aus dem Dorf

- ZUSTAND: Aus dem Dorf ergeben sich eine Reihe reizvoller Durch- und Ausblicke in den Landschaftsraum und zu markanten Punkten. Zusammen mit der Begrünung im Ort ergibt sich so eine Verknüpfung mit der Landschaft, die dem Dorfcharakter angemessen ist.
- ZIEL: Verknüpfung zur Landschaft bewahren und wo möglich herstellen (bzw. wieder herstellen).
- MASSNAHMEN:
- Blickbezüge zur Landschaft erhalten und verbessern
 - Landschaftsfaktoren im Ortsbild angemessen aufnehmen und weiterführen
 - Bachlauf auf keinen Fall weiter verrohren
 - Vielmehr Bachlauf und sein Umfeld entsprechend gestalten

zu Plan Nr. 8 Raumstrukturen

- ZUSTAND: Drei Freiräume bzw. Raumfolgen geben dem Ortsbild von Vellern sein besonderes Gepräge:
- der Kirchplatz
 - die Dorfstraße vom Ehrenmal an in Richtung Beckum mit dem Einmündungsbereich der Höckelmer Straße
 - der nördliche Dorfzugang.
- ZIEL: Die angeführten Raumbildungen müssen erhalten und möglichst konsequent verstärkt und qualitativ verbessert werden.
- MASSNAHMEN: Kirchplatz und genannten Bereich der Dorfstraße auf Möglichkeiten einer angemessenen Gestaltung und Raumfassung untersuchen und gestalterisch befriedigenden Ausbau dieses Bereiches anstreben. Als Maßnahme zur Erlangung von Entwürfen für diesen Bereich ist ein Architektenwettbewerb das geeignete Mittel.

zu Plan Nr. 9 Siedlungsstruktur

- ZUSTAND: Der Ortsbereich Vellern zeigt 5 deutlich ablesbare, in ihrer Struktur unterschiedliche Siedlungsbereiche:
1. Den Dorfkern, der sich durch größere Bauformen und eine dichtere Baustruktur auszeichnet.
 2. Den Siedlungsansatz an der Kreuzung des Hellweges mit Beckumer Straße und Brokweg mit seiner weitmaschigen Streustruktur.
 3. Den ähnlich strukturierten Siedlungsansatz an der Abzweigung des Elsternbergweges.
- Diese drei Bereiche zeigen noch heute deutlich, wie früher Siedlungsansätze an Wegkreuzungen oder Weggabelungen entstanden. Anders einzuschätzen sind die folgenden Bereiche, nämlich
4. Der Neubaubereich zwischen Ortskern und Autobahn mit seiner Reihenstruktur bzw. weitmaschigen Streustruktur und ~~der~~
 5. der Siedlungsbereich Lennebrockstraße - Wiesenborn mit seiner Reihenstruktur. Vor allem der letztgenannte Siedlungsbereich zeigt ein geringeres Eingehen auf Geländeform und natürliche Abhängigkeiten.
- ZIEL: Bei Neuplanungen müßten Bebauungsstrukturen entwickelt werden, die sich den Gegebenheiten besser anpassen und Vorgegebenes aufnehmen.
- MASSNAHMEN: Aufstellung von Bebauungsplänen, dabei jedoch höhere städtebauliche Ansprüche zugrunde legen als bloße Aneinanderreihung entlang einer Straße. Ebenso ist die Bauflächenausweisung auf einer Fläche, die eben zufällig zum Verkauf ansteht, darüber hinaus aber nicht den Siedlungszusammenhang des Dorfes wahrt, abzulehnen.

zu Plan Nr. 10 Schallimmissionen durch die Autobahn

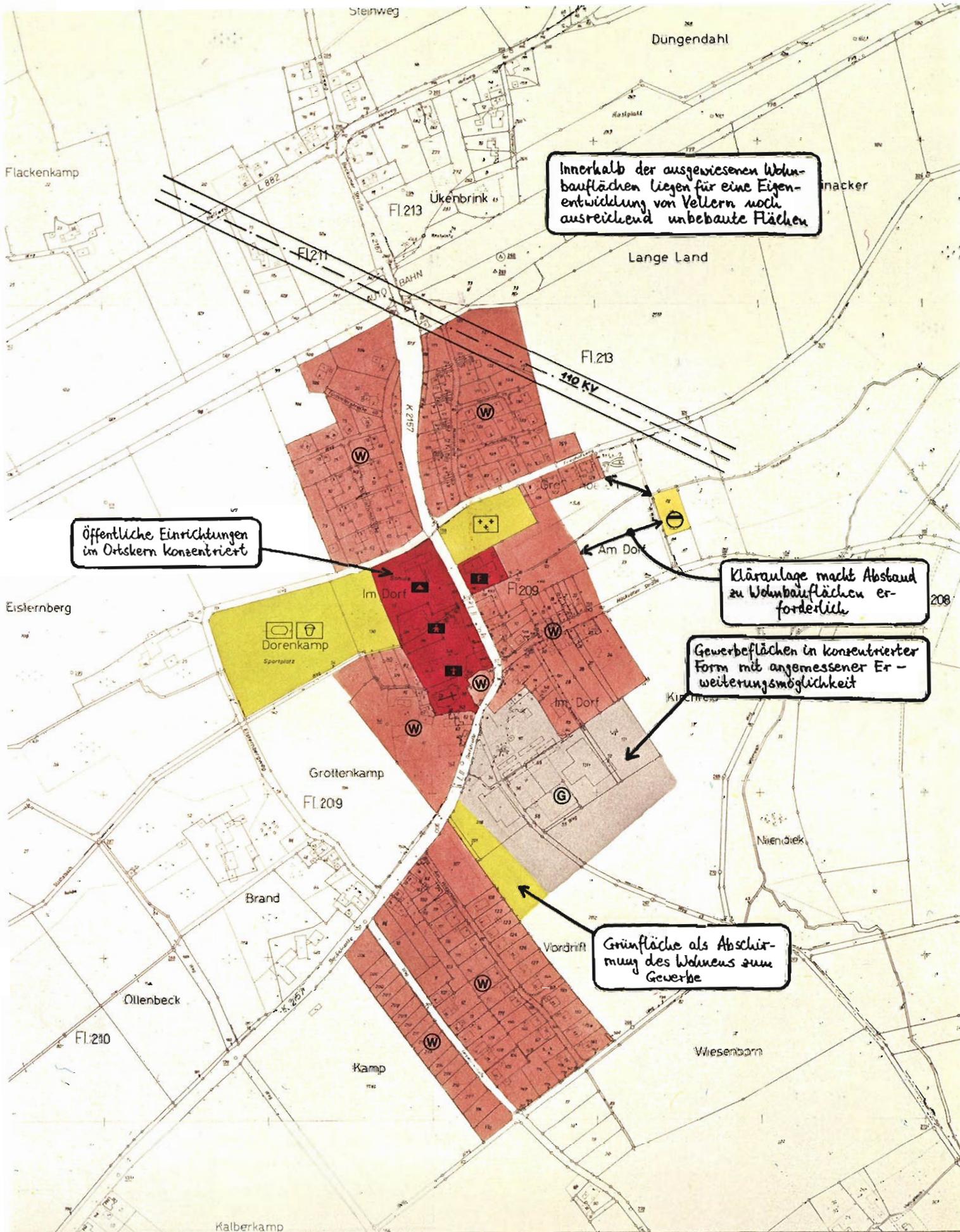
- ZUSTAND: Das Schaubild zeigt die aufgrund der heutigen Verkehrsbelastung auf der Autobahn nach der DIN 18005 in Vellern sich ergebenden Schallimmissionen. Dabei werden die nach DIN für Wohngebiete zulässigen Höchstgrenzen überschritten.
- ZIEL: Schallimmissionen auf ein zulässiges Maß reduzieren.
- MASSNAHMEN: Schallschutz entlang Autobahn soweit wie möglich sichern.

zu Plan Nr. 11 Schallimmissionen durch die Autobahn

- LÖSUNGSPRINZIP:** Das Schaubild zeigt in schematischer Form, wie durch die Anlage von Schallschutzwänden bzw. Wällen bzw. der Kombination es erreicht werden kann, daß die Schallimmissionen für den Ort Vellern auf ein erträgliches Maß reduziert werden, wobei die Größe des Schutzeffektes von vielen Details abhängt, die zu beachten sind.
- ZIEL:** Mittel- bis langfristig den gesamten besiedelten Bereich schützen.
- MASSNAHMEN:** Anlage von gestalteten Wällen, jedoch in guter Einpassung in das Landschaftsbild, d.h. Aufnahme des tatsächlichen Verlaufes der Höhenlinien und hieraus Entwicklung von Aufschüttungen in der Form, daß sie als Fortsetzung der natürlichen Form erscheinen.

zu Plan Nr. 12 Fazit

- DIE LAGE:** Der Plan stellt zusammenfassend dar, wie sich aus der Überlagerung der bis zu diesem Punkt aufgezeigten Probleme die Entwicklungsmöglichkeiten für Vellern zeigen:
- Positive Punkte, die zukünftig weiterentwickelt werden sollten, und negative Punkte, die Entwicklungen an bestimmten Stellen verbieten bzw. erst nach grundlegenden Veränderungen möglich machen.
- ZIEL:** Fehlentwicklungen vermeiden bzw. stoppen.
Zukunftsentwicklungen nur dort zulassen, wo für das Dorf als Ganzes kein Schaden entsteht.
- MASSNAHMEN:** Genauestens und realistisch prüfen, wie groß der Bauflächenbedarf ist. Durch Analyse die geeigneten Standorte ermitteln. Gestaltungsvorschläge entwickeln und bauleitplanerisch absichern.



1 AUSWEISUNG LAUT F-PLAN

- W Wohnbauflächen
- G Gewerbliche Bauflächen
- Flächen für Gemeinbedarf
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Kindergarten
- Feuerwehr
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Kläranlage
- Öffentliche Grünflächen
- + Friedhof
- S Sportplatz
- P Spielplatz
- E Elektrische Hochspannungsfreileit.
- K Schule
- K Kirche

STADT BECKUM
RAHMENPLAN VELLERN

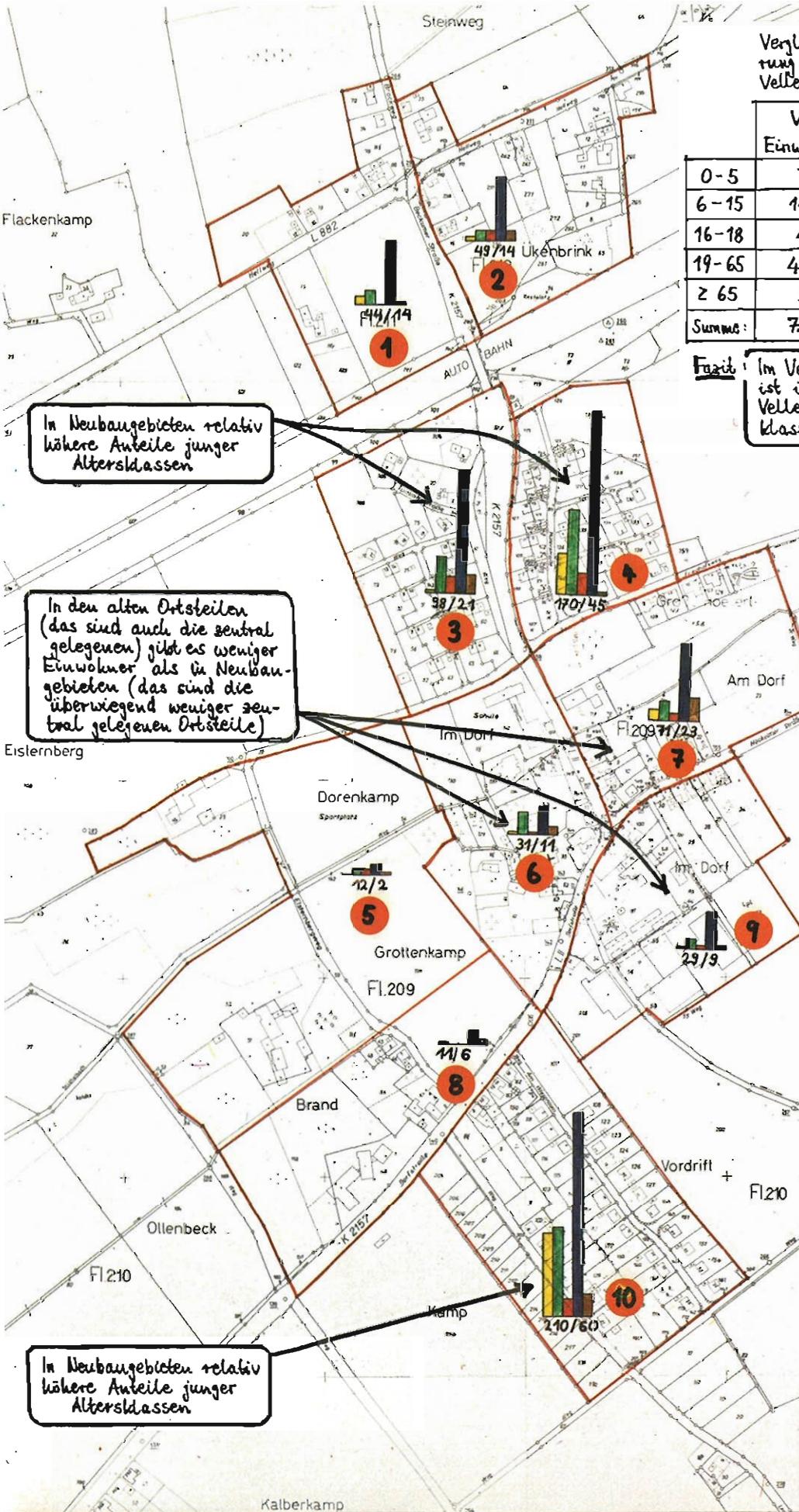
0 10 20 50 100m
MASSTAB ORIGINAL 1:20.000
IM JA 1970/71

Arbeitsgruppe für Stadtplanung und Kommunalbau GmbH
Rheinstraße 109 1000 Berlin 19 Tel. 030/3224055
Königsplatz 13 4000 Bielefeld 11 Tel. 05205/3230

Vergleich des Altersaufbaus der Wohnbevölkerung zwischen dem Untersuchungsgebiet in Vellern u. der Gesamtstadt Beckum:

	VELLERN Einwohner = %		GESAMT BECKUM 1975 in %	
0-5	79	10,9	7,0	→ 24,0
6-15	147	20,3	17,0	
16-18	43	5,9		→ 64,3
19-65	406	56,0		
≥ 65	50	6,9	11,8	
Summe:	725	100,0	100,0	

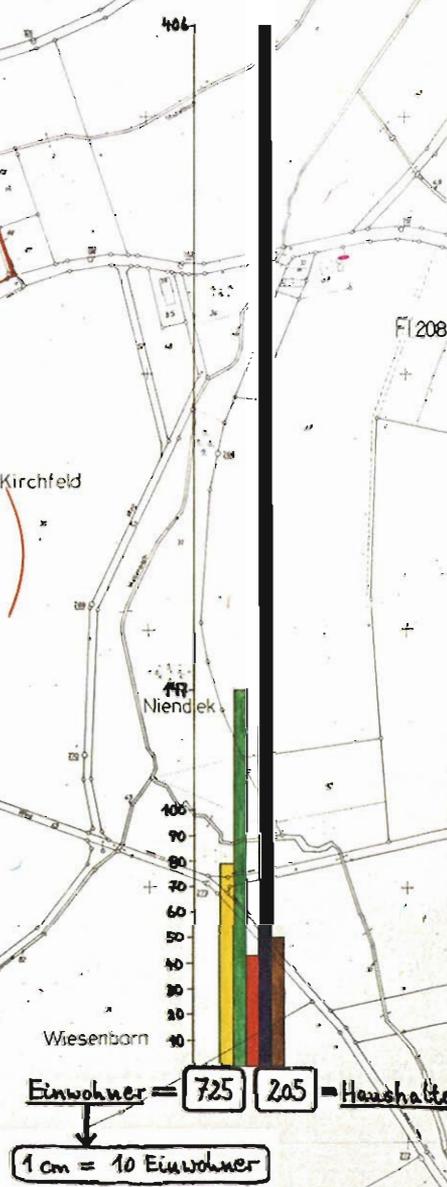
Fazit: Im Vergleich zur Gesamtstadt Beckum ist im untersuchten Dorfbereich von Vellern der Anteil jüngerer Altersklassen relativ hoch!



In Neubaugebieten relativ höhere Anteile junger Altersklassen

In den alten Ortsteilen (das sind auch die zentral gelegenen) gibt es weniger Einwohner als in Neubaugebieten (das sind die überwiegend weniger zentral gelegenen Ortsteile)

In Neubaugebieten relativ höhere Anteile junger Altersklassen

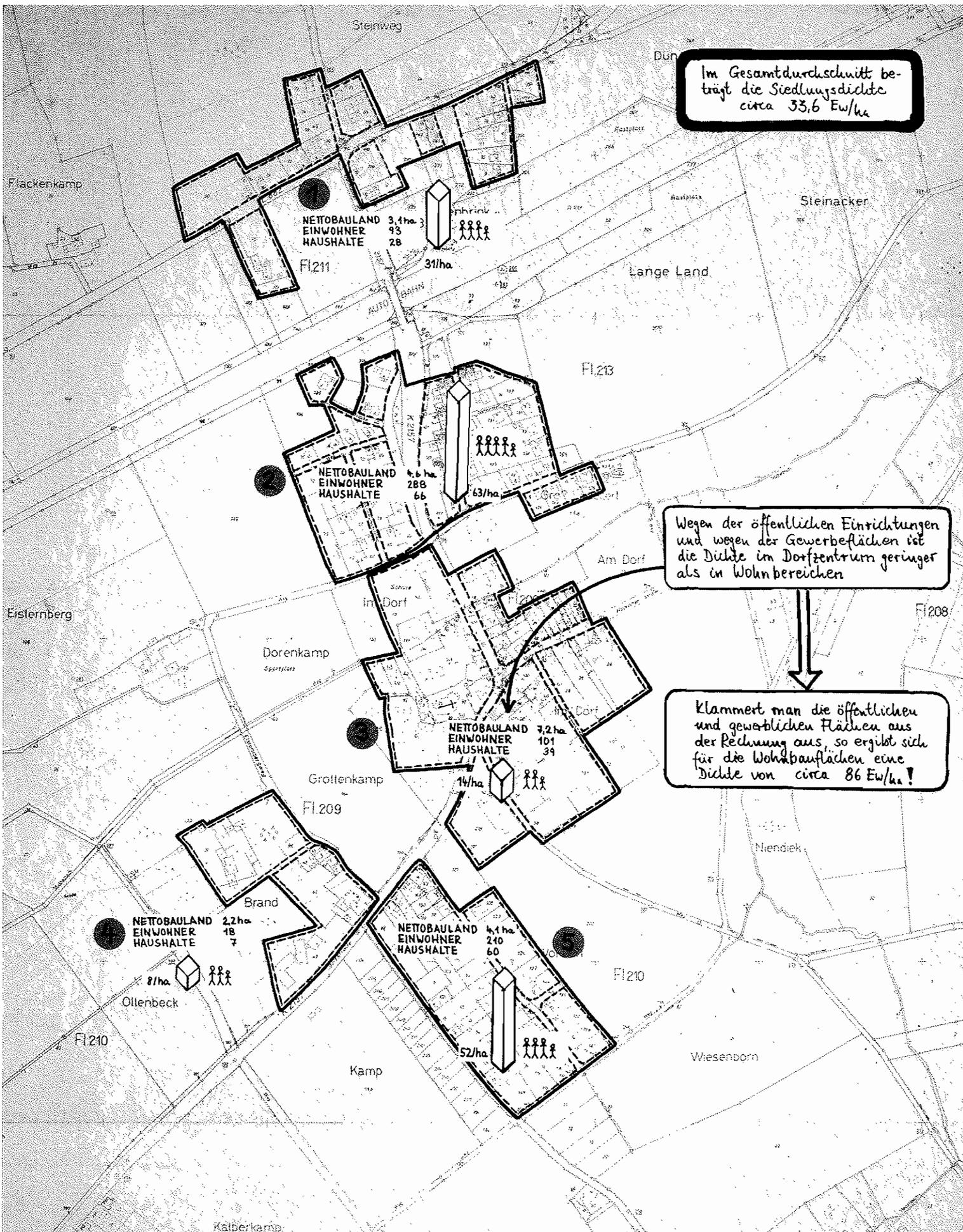


2 ALTERSSTRUKTUR

- Altersklassen:
- 0-5 Jahre
 - 6-15 "
 - 16-18 "
 - 19-65 "
 - über 65 "

STADT BECKUM RAHMENPLAN VELLERN

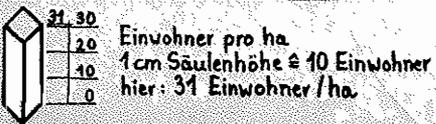
Im Gesamtdurchschnitt beträgt die Siedlungsdichte circa 33,6 Ew/ha



Wegen der öffentlichen Einrichtungen und wegen der Gewerbeflächen ist die Dichte im Dorfzentrum geringer als in Wohnbereichen

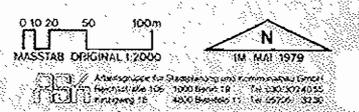
Klammert man die öffentlichen und gewerblichen Flächen aus der Rechnung aus, so ergibt sich für die Wohnbauflächen eine Dichte von circa 86 Ew/ha!

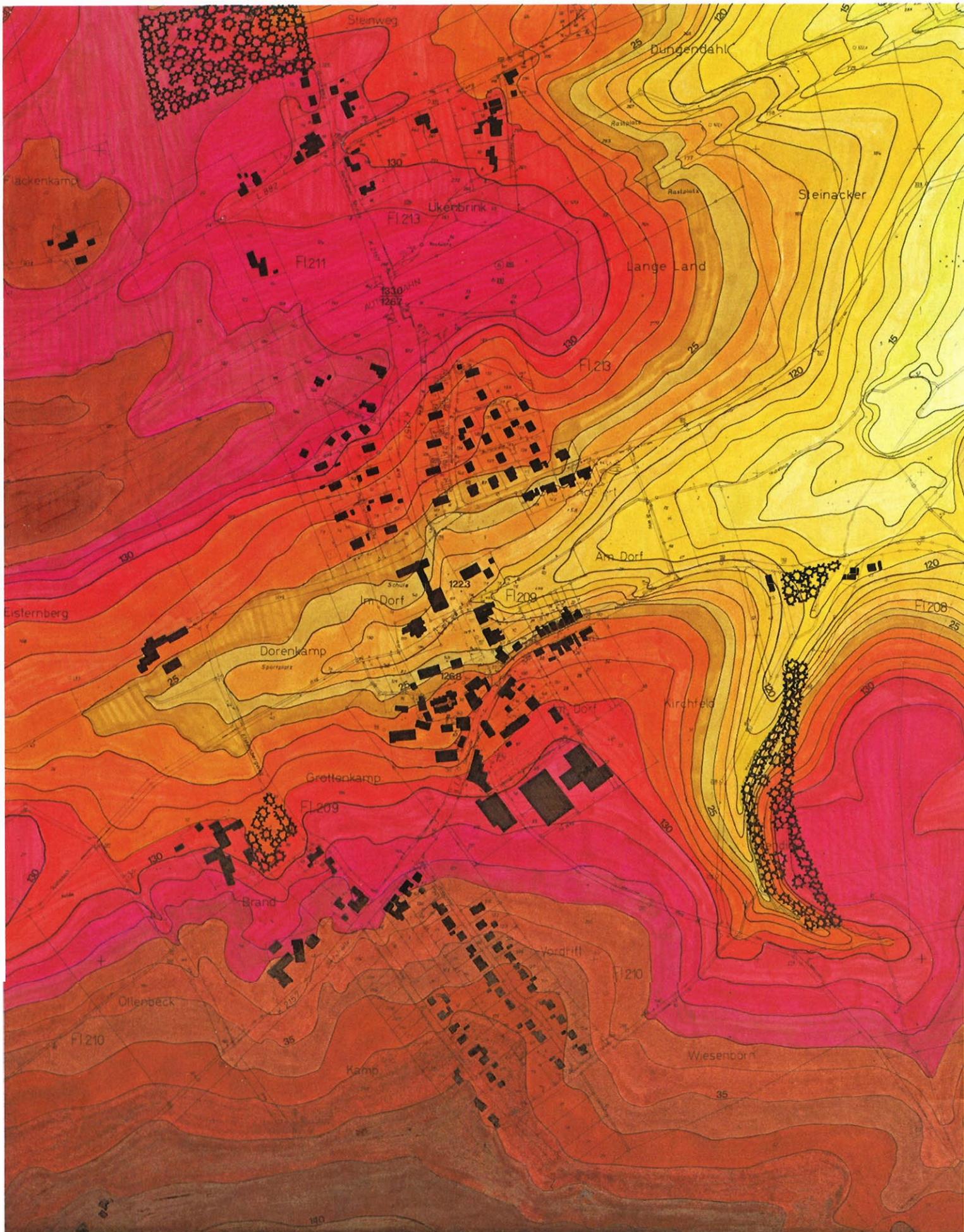
SIEDLUNGSDICHTE



Einwohner pro Haushalt
hier: 3,5 Einwohner/Haushalt

STADT BECKUM RAHMENPLAN VELLERN





4 HÖHENLINIEN UND GEBÄUDEBESTAND

 Gebäudebestand

 Waldfläche

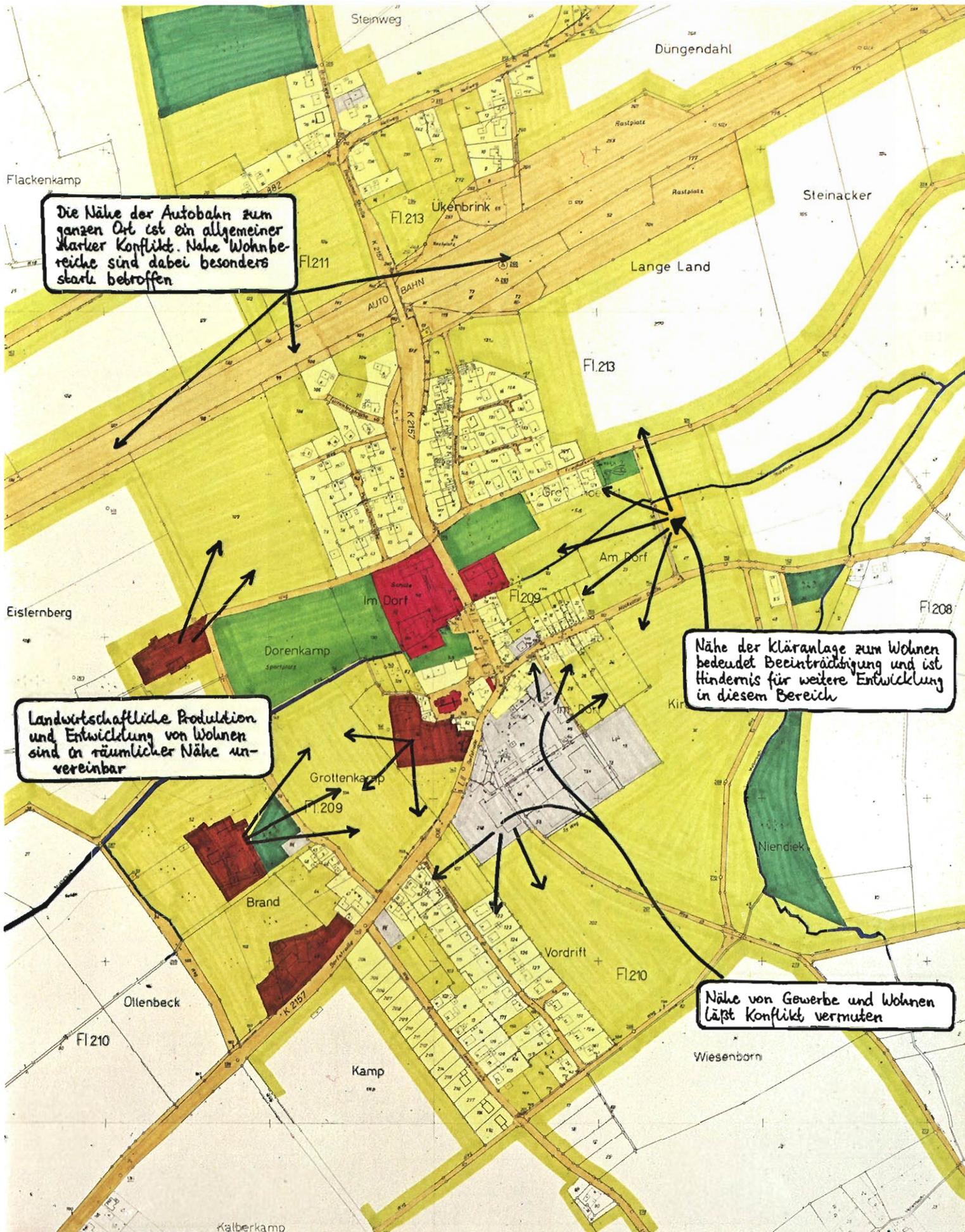
STADT BECKUM
RAHMENPLAN VELLERN

0 10 20 50 100m
MASSSTAB BRUNNEN 1:5000



AGB Arbeitgruppe für Stadtplanung und Kommunalbau GmbH
Beckumstraße 108 48859 Beckum 19 | Tel. 05201 302 40564
Königsberg 18 48859 Beckumfeld 11 | Tel. 052051 30339

Graphische Betriebe STAATSLIPPSTADT S 910/6.11



5 NUTZUNGEN

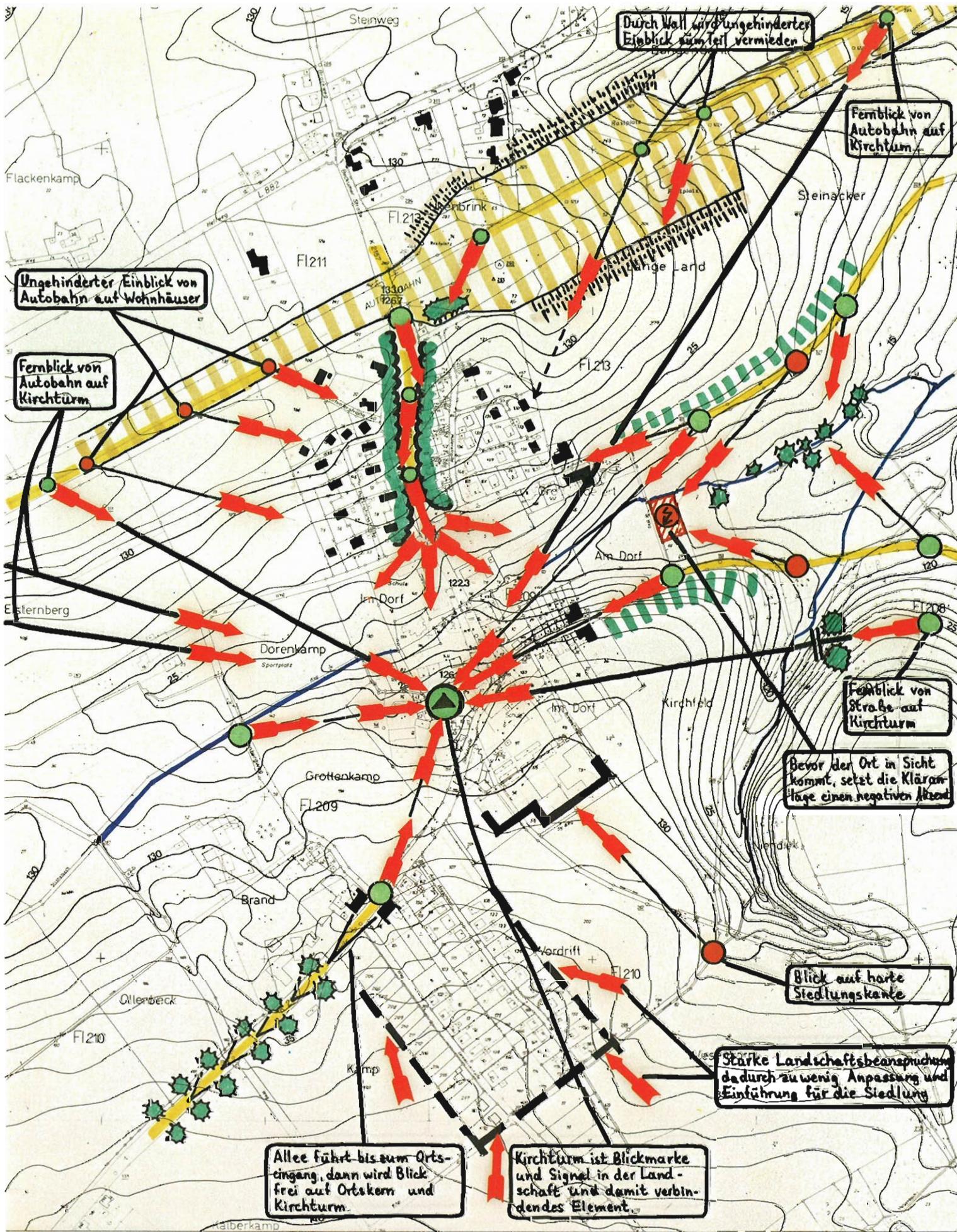
- Wohnen
- Gewerbe
- Öffentliche Einrichtungen

- Landwirtschaftl. Betriebe
- Verkehrsflächen
- Öffentliches Grün
- Landwirtschaftl. Nutzflächen
- Wald

- Wasserflächen
- Anlagen der Ver- u. Entsorgung

**STADT BECKUM
RAHMENPLAN VELLERN**

0 10 20 50 100m
 MASSSTAB ORIGINAL 1:2000
 14. MAI 1979
 N
 Arbeitsstelle für Stadtplanung und Kommunalbau GmbH
 Reichardtstraße 106 1000 Berlin 19
 Kinzigweg 18 4800 Bielefeld 4 1. Tel. 05205/ 2232
 Graphische Betriebe STAATS Lippstadt S 910/ 6.81



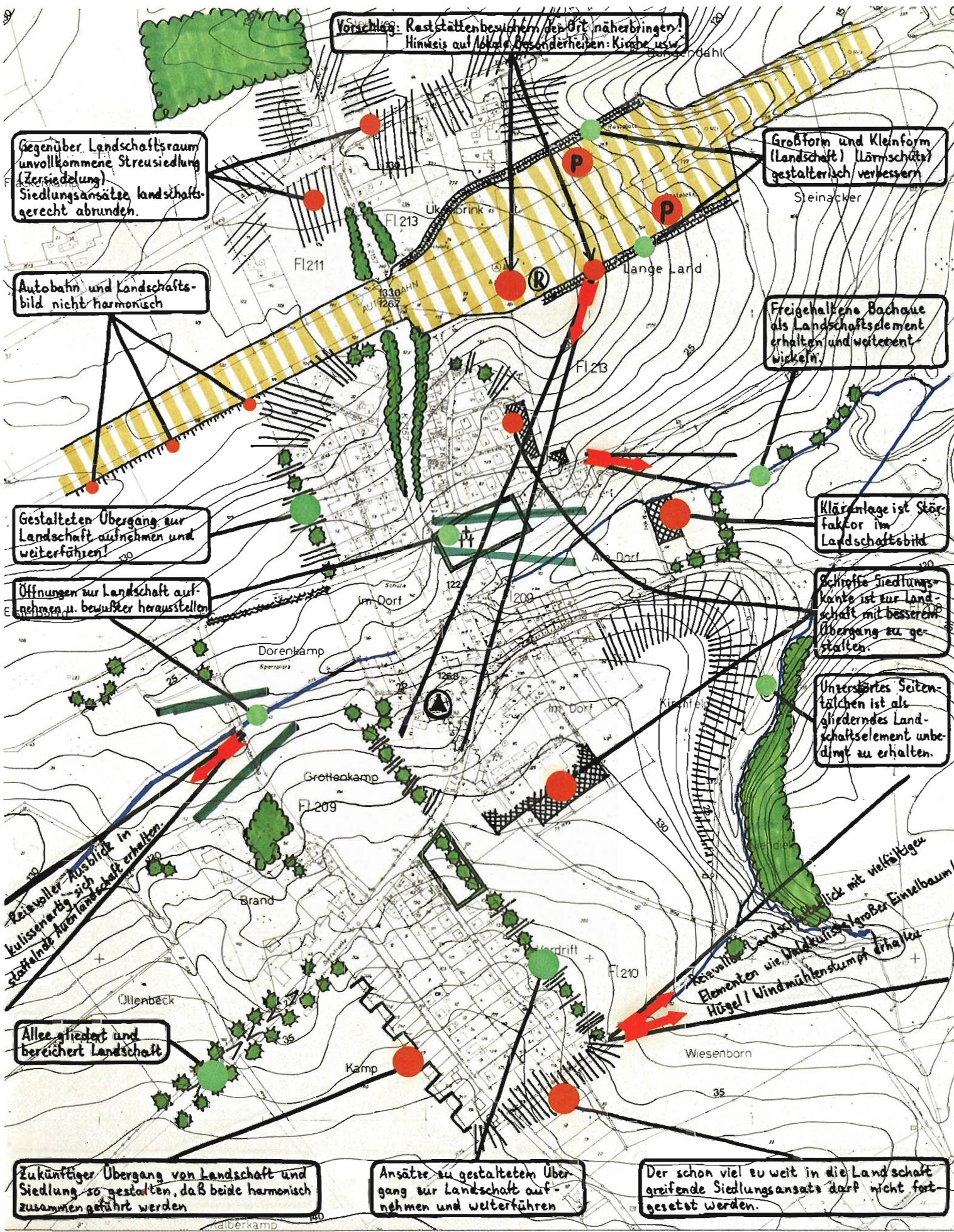
6 DORFLAGE IN DER LANDSCHAFT

STADT BECKUM
RAHMENPLAN VELLERN



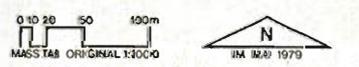
Arbeitsgruppe für Stadtplanung und Kommunalbau GmbH
Reichstraße 106 1000 Berlin 19 Tel. 030-302-4055
Königsplatz 11 4800 Beckum Tel. 0525/3030

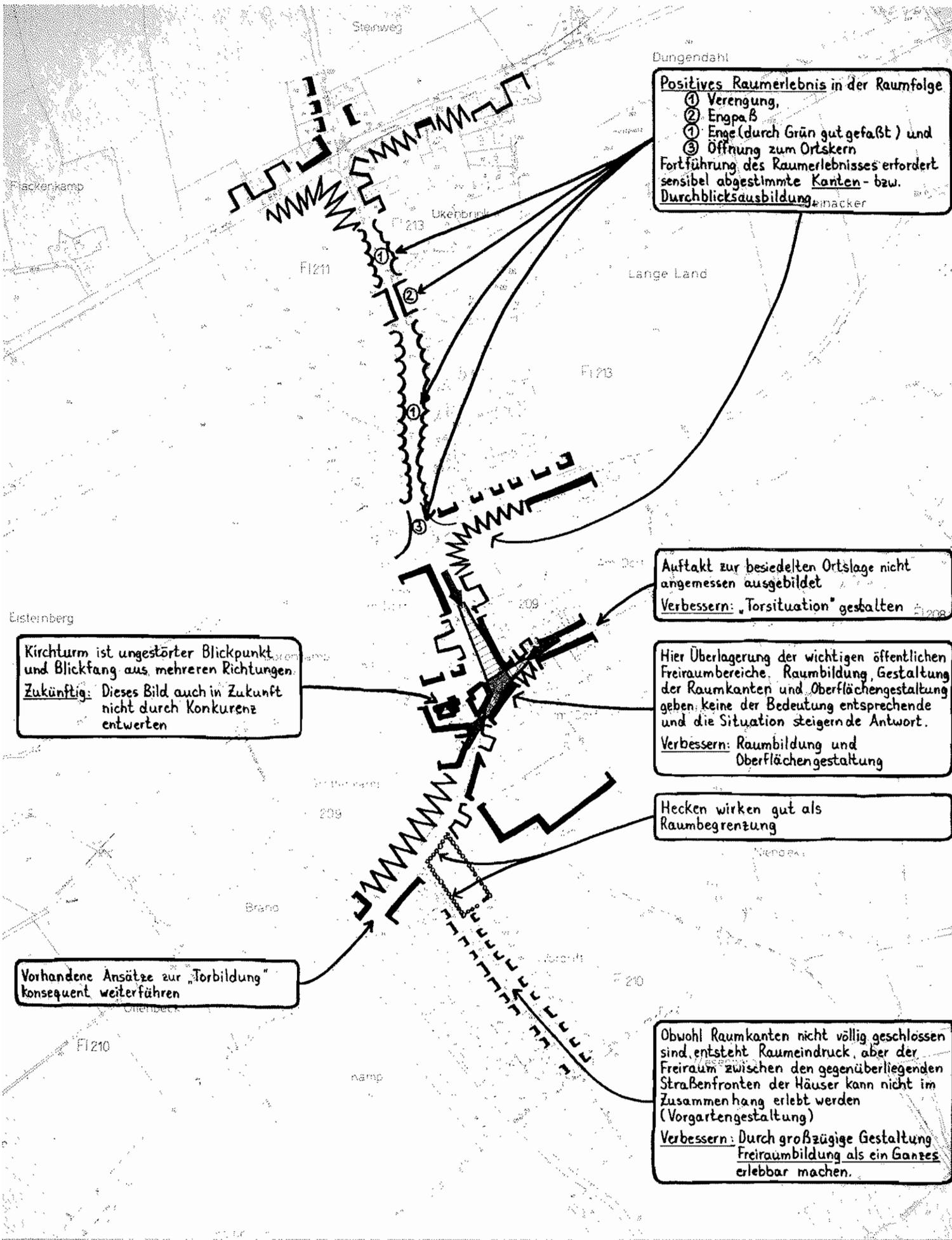
Grafisch e Betriebe STAATS Lippstadt S 910/6 61



7 LANDSCHAFTSBEZÜGE AUS DEM DORF

**STADT BECKUM
RAHMENPLAN VELLERN**





Positives Raumerlebnis in der Raumfolge

- ① Verengung,
- ② Engpaß
- ③ Enge (durch Grün gut gefaßt) und Öffnung zum Ortskern

Fortführung des Raumerlebnisses erfordert sensibel abgestimmte Kanten- bzw. Durchblicks-ausbildung.

Auftakt zur besiedelten Ortslage nicht angemessen ausgebildet
Verbessern: „Torsituation“ gestalten

Hier Überlagerung der wichtigen öffentlichen Freiraumbereiche. Raumbildung, Gestaltung der Raumkanten und Oberflächengestaltung geben keine der Bedeutung entsprechende und die Situation steigernde Antwort.
Verbessern: Raumbildung und Oberflächengestaltung

Hecken wirken gut als Raumbegrenzung

Obwohl Raumkanten nicht völlig geschlossen sind, entsteht Raumeindruck, aber der Freiraum zwischen den gegenüberliegenden Straßenfronten der Häuser kann nicht im Zusammenhang erlebt werden (Vorgartengestaltung)
Verbessern: Durch großzügige Gestaltung Freiraumbildung als ein Ganzes erlebbar machen.

Kirchturm ist ungestörter Blickpunkt und Blickfang aus mehreren Richtungen.
Zukünftig: Dieses Bild auch in Zukunft nicht durch Konkurrenz entwerten

Vorhandene Ansätze zur „Torbildung“ konsequent weiterführen

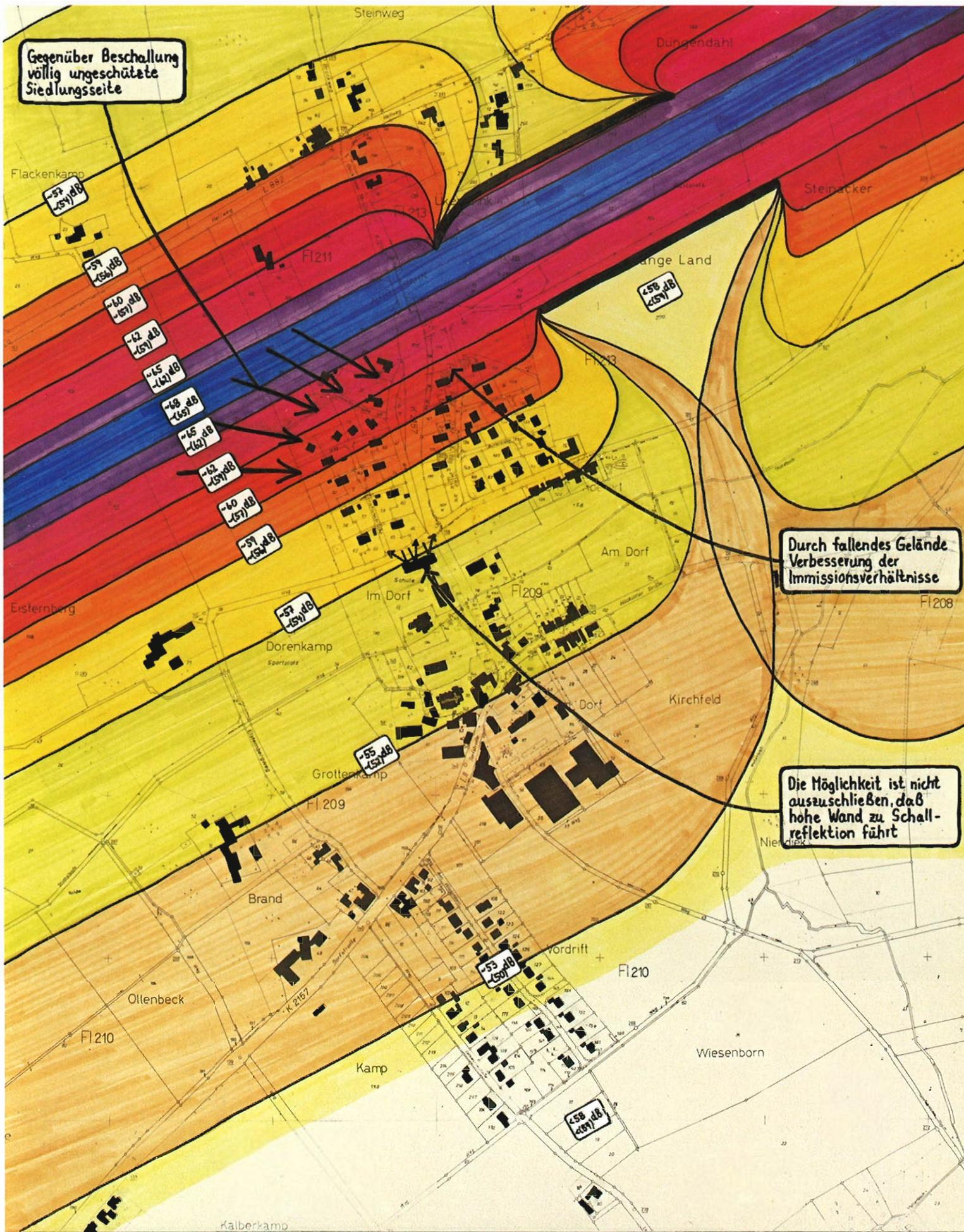
RAUMSTRUKTUREN

- Geschlossene Raumkanten
- Unterbrochene Raumkanten
- Unklare Raumkante
- Raumkante fehlt

- Großgrün als Raumkante
- Engpaß
- Dominante
- Hecke als wirksame Raumkante

STADT BECKUM RAHMENPLAN VELLERN

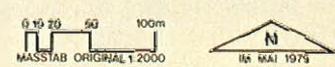
0 10 20 50 100m
 MASSSTAB ORIGINAL 1:5000
 10.03.2009
 N
 10.03.2009



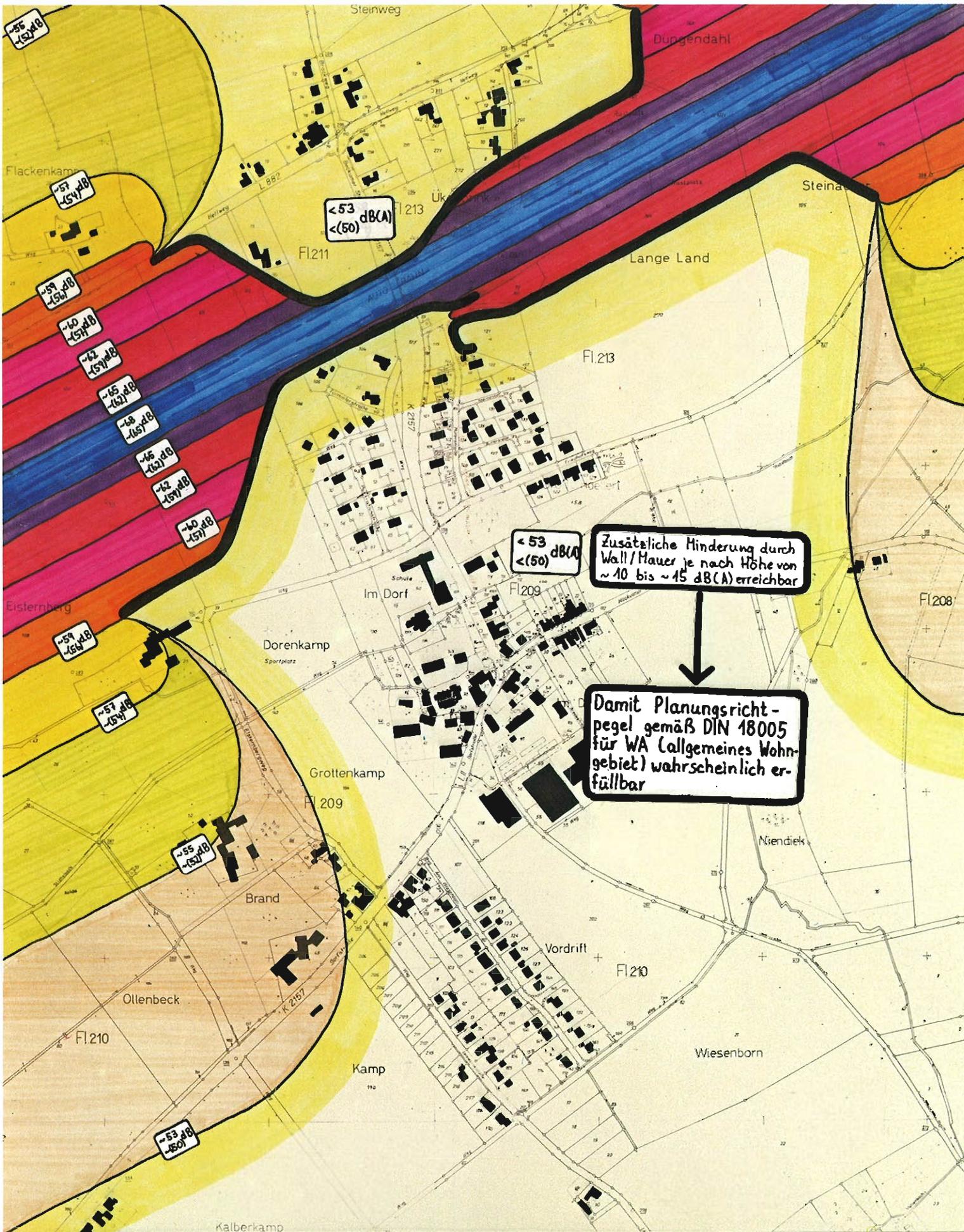
10 SCHALLIMMISSIONEN DURCH AUTOBAHN NACH DIN 18005 STADT BECKUM RAHMENPLAN VELLERN

-ZUSTAND-

Aquivalenter Dauerschallpegel
 ~64 dB(A) = Tagwert
 ~60 dB(A) = Nachtwert



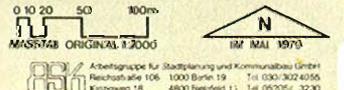
MASSSTAB ORIGINAL 1:2000
 Arbeitgruppe für Stadtplanung und Kommunalbau GmbH
 Beschulstraße 106 1000 Berlin 19 Tel. (030) 30242095
 Kinnigweg 76 4800 Bielefeld 11 Tel. (05205) 3230



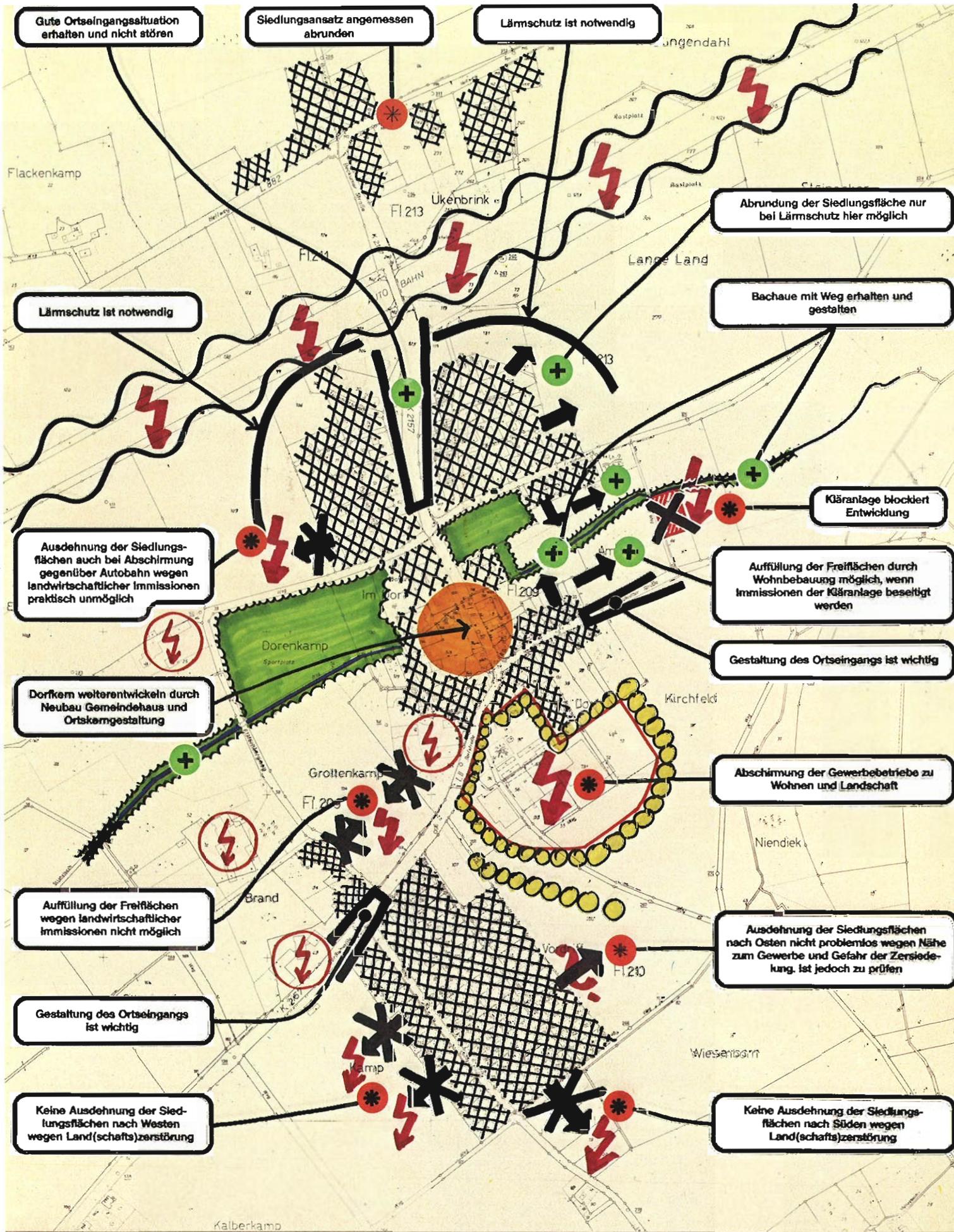
11 SCHALLIMMISSIONEN DURCH AUTOBAHN NACH DIN 18005 STADT BECKUM RAHMENPLAN VELLERN

-LÖSUNGSPRINZIP-

Äquivalenter Dauerschallpegel
 ~64 dB(A) = Tagwert
 ~60 dB(A) = (Nachtwert)



Arbeitsgruppe für Stadtplanung und Kommunalbau GmbH
 Reichensale 106 1000 Berlin 19 Tel. 030/3024955
 Königsweg 18 4800 Bielefeld 11 Tel. 05205/3230



Gute Ortseingangssituation erhalten und nicht stören

Siedlungsansatz angemessen abrunden

Lärmschutz ist notwendig

Abrundung der Siedlungsfläche nur bei Lärmschutz hier möglich

Bachläufe mit Weg erhalten und gestalten

Lärmschutz ist notwendig

Kläranlage blockiert Entwicklung

Ausdehnung der Siedlungsflächen auch bei Abschirmung gegenüber Autobahn wegen landwirtschaftlicher Immissionen praktisch unmöglich

Auffüllung der Freiflächen durch Wohnbebauung möglich, wenn Immissionen der Kläranlage beseitigt werden

Gestaltung des Ortseingangs ist wichtig

Dorfkern weiterentwickeln durch Neubau Gemeindehaus und Ortskerngestaltung

Abschirmung der Gewerbebetriebe zu Wohnen und Landschaft

Auffüllung der Freiflächen wegen landwirtschaftlicher Immissionen nicht möglich

Ausdehnung der Siedlungsflächen nach Osten nicht problemlos wegen Nähe zum Gewerbe und Gefahr der Zersiedelung. Ist jedoch zu prüfen

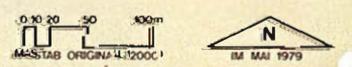
Gestaltung des Ortseingangs ist wichtig

Keine Ausdehnung der Siedlungsflächen nach Westen wegen Land(schafts)zerstörung

Keine Ausdehnung der Siedlungsflächen nach Süden wegen Land(schafts)zerstörung

12 FAZIT

**STADT BECKUM
RAHMENPLAN VELLERN**



Architektenbüro für Stadtplanung und Kommunaldienstleistungen GmbH
Beckumstraße 106, 1000 Berlin 19, Tel. 030/302 4095
Königsplatz 18, 4800 Beckum, Tel. 05205/ 3230

Graphische Betriebe STAATSLIPP, Stadt S 9 0/6/31

3.0 ANALYSE II (Abbildung 13 bis 19)

Im 2. Analyseteil wird in gezielter Weise untersucht, auf welchen Grundlagen eine zukünftige angemessene Siedlungsentwicklung in Vellern stattfinden kann und welche Flächen (Lage und Größe) hierfür als geeignet erscheinen bzw. welche Flächen hierfür nicht infrage kommen.

Dabei werden die vielfältigen Einflußfaktoren aufgezeigt, die bei dieser Problemstellung wichtig sind und Berücksichtigung finden müssen.

Im einzelnen sind das:

- Die planungsrechtliche Einstufung der Flächen
- die immissionsmäßige Beurteilung der Flächen
- die Einschätzung, ob Mängel (z.B. Immissionen) mit viel oder wenig Aufwand oder gar nicht zu beseitigen sind,
- die Lage zum Ortszentrum (möglichst kurze Wege)
- die Vermeidung eines Ausuferns des Ortes in die Landschaft
- Abrundung des Ortsbildes

zu Plan Nr. 13 Beurteilung der Wohnflächen des Flächennutzungsplanes

ZUSTAND: Innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen (grüne Umfahrung) sind die schraffierten Flächen noch nicht bebaut. Von diesen Flächen erscheinen die rot schraffierten als die zur Bebauung zunächst besonders geeigneten (da entweder durch ältere Bebauungspläne Rechtsanspruch besteht bzw. nur durch geringe Probleme beeinträchtigt) und die blau schraffierten Flächen als in zweiter Linie möglich. Sobald Immissionsschutzprobleme für diese Flächen geregelt sind, ist unter Zugrundelegung der heute in Vellern existierenden durchschnittlichen Siedlungsdichte von ca. 33,6 Einwohnern pro ha Bruttowohnbauland bei voller Ausnutzung aller dieser Flächen hier zusätzlich für etwa 177 Einwohner Wohnbaufläche gegeben.

ZIEL: Vorhandene im Flächennutzungsplan für Wohnzwecke ausgewiesene Flächen soweit wie möglich ausnutzen.

zu Plan Nr. 14a Auslastungsmodell für Kindergarten

Grundlage der Überlegung ist, eine im Ort vorhandene Gemeinbedarfseinrichtung wie den Kindergarten sinnvoll zu erhalten und durch Auslastung dieser Einrichtung den Erhalt aus dem Ort selber heraus sicherzustellen.

ZUSTAND: Der Kindergarten hat 75 Plätze. Die Auslastung wird ab Sommer 1979 64 % betragen, das bedeutet ca. 27 freie Plätze.

ZIEL: Möglichst volle Auslastung des Kindergartens.

MASSNAHME: Wie die überschlägige Berechnung zeigt, müßte ein Zuwachs von etwa 325 Einwohnern (die auch in den Altersgruppenanteilen ungefähr der heutigen Altersstruktur von Vellern entsprechen) erreicht werden, um diese angestrebte Auslastung zu erzielen. Bei Zugrundelegung der heutigen durchschnittlichen Siedlungsdichte wären etwa 11,6 ha Bruttobauland erforderlich, um diese zusätzlichen Einwohner unterzubringen.

zu Plan Nr. 14b Auslastungsmodell für Schule

Grundlage der Überlegung ist, eine im Ort vorhandene Gemeinbedarfseinrichtung wie die Grundschule als einzügige Schule voll zu erhalten und durch Auslastung dieser Einrichtung den Erhalt aus dem Ort selber heraus sicherzustellen.

ZUSTAND: Legt man die vorhandene Anzahl von Klassen- und Fachräumen der Schule zugrunde, ebenso wie eine Begrenzung der Klassenfrequenz von 30 Schülern, so ergibt sich eine Kapazität der Kardinal-von-Galen-Schule von ca. 120 Schülern. Ab Sommer 1979 wird die Schule von ca. 93 Schülern aus Vellern besucht. Auslastung damit 77,5 %, das bedeutet etwa 27 freie Plätze (fast eine Klassenstärke).

ZIEL: Möglichst volle Auslastung der Schule durch Schüler aus Vellern.

MASSNAHMEN: Die Berechnung zeigt, daß die Auslastung der Kardinal-von-Galen-Schule durch den Zuzug einer etwa gleich hohen Zahl von Einwohnern wie für die Auslastung des Kindergartens erreicht werden könnte.

Zusammenfassung von 14a und 14b:

Zusammenfassend läßt sich sagen, daß die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen der Schule und des Kindergartens sich aus dem Bedarf des Ortes selber dann tragen können, wenn etwa 300 bis 325 zusätzliche Einwohner nach Vellern kommen. Hierbei ist die heutige Altersstruktur von Vellern zugrunde gelegt.

Zur Unterbringung dieser Einwohner wird bei Zugrundelegung der heutigen durchschnittlichen Siedlungsdichte eine Fläche von 10 bis 12 ha Bruttobauland benötigt, jedoch muß man davon ausgehen, daß in einzelnen Siedlungsbereichen von Vellern die vorhandene Siedlungsdichte höher ist (bis zu 60 bis 70 Einwohner pro ha) und daß bei Anpassung neuer Wohnflächen an diese letztgenannten für Vellern durchaus nicht untypischen Dichten wesentlich geringere Flächen benötigt würden. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen sind dann voll ausreichend.

ZIEL: Im Flächennutzungsplan vorhandene Bauflächen der Bebauung zuführen.

MASSNAHMEN: Aufstellung von Bebauungsplänen, denen städtebaulich konsequent durchdachte Entwürfe zugrunde liegen, die eine angemessene Dichte mit einer guten Gestaltungsqualität und hohem Wohnwert vereinbaren.

zu Plan Nr. 15 Isochronen

- ZUSTAND:** Das Schaubild zeigt, welche Flächen auf den heute öffentlich zugänglichen Wegen innerhalb einer Minute, zwei Minuten, drei Minuten, fünf Minuten, 10 Minuten vom Ortskern aus erreichbar sind. Dieses Bild zeigt anschaulich, wie die Siedlungsentwicklung aussehen würde, wenn man mit der Bebauung sich nur an vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten orientieren würde. Ebenso wird die Zersiedelung aufgezeigt, wo die Erreichbarkeit des Zentrums am ungünstigsten ist.
- ZIEL:** Neue Bauflächen so plazieren und erschließen, daß möglichst kurze Wege im Ortskern entstehen und eine Ausuferung des Ortes in die Landschaft vermieden wird.
- MASSNAHMEN:** Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, wo notwendig, auch neue Wegverbindungen vorsehen. Hierbei darf keinerlei weitere Landschaft beansprucht werden (keine Ausdehnung nach außen!). Vielmehr ist das engere Dorfbild abzurunden.

zu Plan Nr. 16 Flächenübersicht und Beurteilung der planungsrechtlichen Situation

METHODE: Die Einstufung erfolgt aufgrund folgender Kriterien:

- 1) Im Flächennutzungsplan als W ausgewiesen und im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzt = gut
- 2) Baumöglichkeit aufgrund § 34 BBauG = gut
- 3) im Flächennutzungsplan als W ausgewiesen aber keine Bebauungsplan-Festsetzung = befriedigend
- 4) weder im Flächennutzungsplan als W ausgewiesen noch in einem Bebauungsplan festgesetzt noch § 34 BBauG möglich = schlecht

SITUATION: Das Schaubild zeigt sämtliche im engeren Ortsbereich liegenden, noch nicht bebauten Flächen, die damit potentiell einer baulichen Nutzung zuführbar wären. Jede Teilfläche erhält eine Nummer. In der Darstellung sind die grün umfahrenden bzw. schraffierten oder grün ausgefüllten Flächen jene, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen sind. Die blau schraffierten Flächen sind solche, deren Bebauung lediglich eine aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte Baulückenschließung oder Abrundung darstellt, und die deshalb nach Möglichkeit der baulichen Nutzung auf Grundlage des § 34 BBauG zugeführt werden sollten. Der exakten Abgrenzung dieser Flächen sowie der Sicherung der Bebaubarkeit wäre der Beschluß einer Satzung gemäß § 34 (2) BBauG oder aber § 34 (2a) BBauG dienlich, wobei für letztere eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich ist. Eine Bebauung dieser Flächen nördlich der Autobahn ist erst nach Erstellung entsprechender Lärmschutzmaßnahmen, dann aber aus wirtschaftlichen Gründen unbedingt anzustreben. Bei den gelb angelegten Flächen handelt es sich in der Regel um heute landwirtschaftlich genutzte Flächen, die aus ihrer Lage zum Ortskern als potentielle Bauflächen erscheinen. Die planungsrechtliche Situation all dieser Flächen ist unterschiedlich zu beurteilen. In erster Linie als bebaubar erscheinen jene Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen und darüber hinaus in einem Bebauungsplan festgesetzt sind, ebenso die Flächen nach § 34 BBauG. In zweiter Linie kommen jene Flächen infrage, die allein im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen sind und erst in letzter Linie jene Flächen, die weder im Flächennutzungsplan ausgewiesen noch durch Bebauungsplan festgesetzt noch nach § 34 BBauG bebaubar sind.

zu Plan Nr. 17 Beurteilung möglicher Bauflächen aufgrund der Immissionen

METHODE: Die Einstufung erfolgt aufgrund folgender Kriterien:

- 1) von Immissionen unberührt = gut
- 2) nur Schutzmaßnahmen erforderlich, die ohnehin für den Gesamtort kommen müßten (Schallschutz an Autobahn), sonst keine weiteren Maßnahmen erforderlich = befriedigend
- 3) weitere punktuelle Maßnahmen erforderlich (z.B.: Veränderung der Kläranlage, Abschirmung des Gewerbes) = ausreichend
- 4) Situation praktisch nicht oder nur schwer reparierbar (z.B. durch Schließung oder Aussiedelung von gewerblichen oder Landwirtschaftsbetrieben) = schlecht

SITUATION: Das Schaubild zeigt, wieweit potentielle Bauflächen durch Immissionen beeinträchtigt werden, so daß sie bis zur Beseitigung dieser Immissionen de facto von einer Bebauung auszuschließen sind, wobei die Beseitigung der Immissionen durch geeignete Schutzmaßnahmen die Auswirkungen auf ein erträgliches Maß mildern werden. Die Darstellung zeigt die Auswirkungen gewerblicher (grau), landwirtschaftlicher (braun und orange) Immissionen, Schallimmissionen an der Autobahn (violett), Beeinträchtigungen durch die Kläranlage (rot) sowie die Zerschneidung von Bauflächen durch die Schutzzone der 110-kV-Freileitung im Norden. Somit erscheinen nur die hellgrün gekennzeichneten Flächen zur sofortigen Bebauung als gut geeignet.

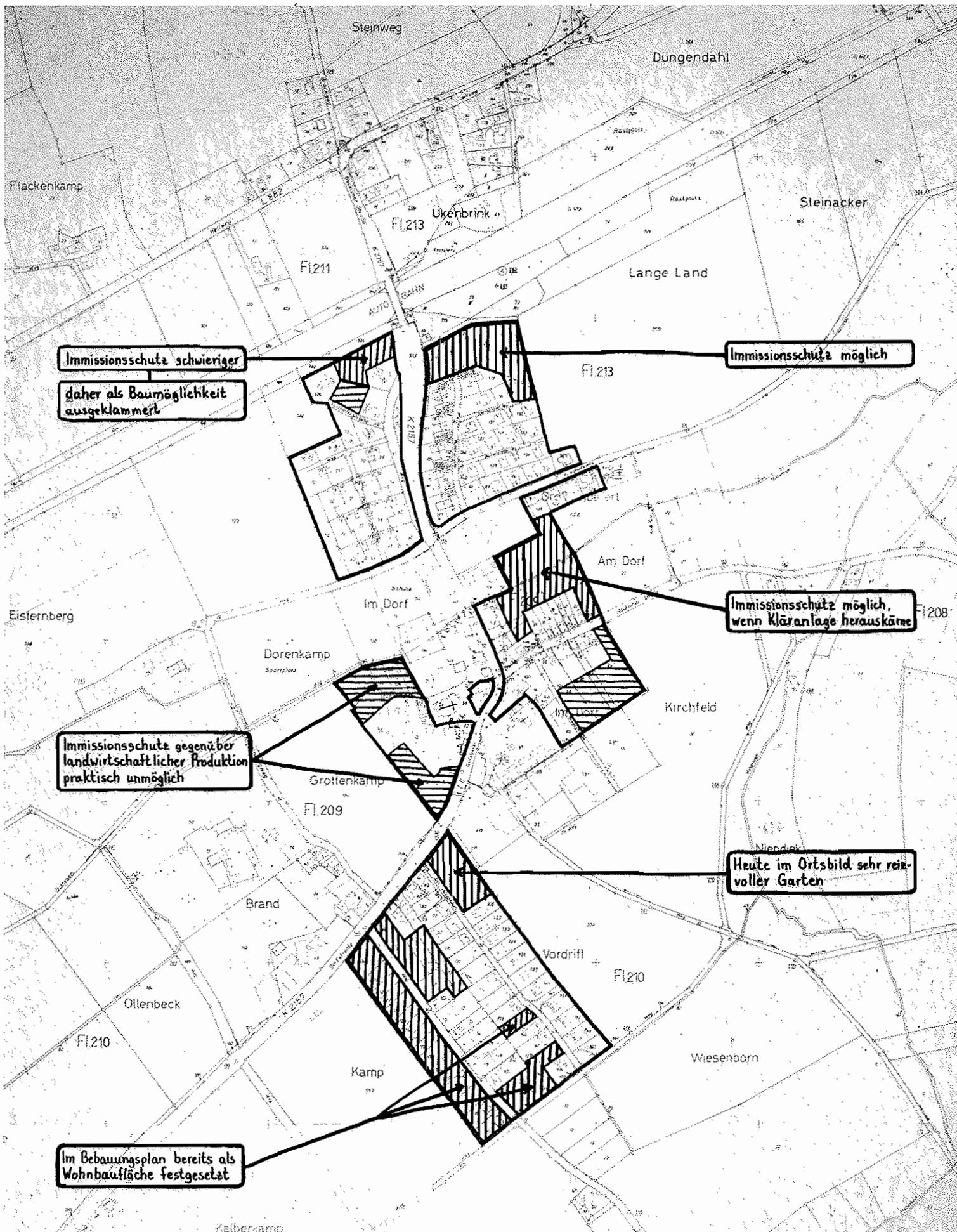
zu Plan Nr. 18 Bewertung der Flächen

In der Tabelle ist aufgezeigt, wie jede numerierte Fläche einmal nach ihrer planungsrechtlichen Situation und zum anderen nach ihrer Immissionssituation als gut, weniger gut oder ungeeignet einzustufen ist. Durch Überlagerung dieser beiden Einstufungen ergibt sich letztlich eine Rangfolge, bei der die grün markierten Flächen als in erster Linie für Bebauung geeignet erscheinen, die gelb markierten Flächen in zweiter Linie, die blau markierten Flächen in dritter Linie, während alle übrigen Flächen für Bebauung ungeeignet sind und von vornherein aus weiteren Überlegungen ausscheiden sollten. Als Ergebnis zeigt sich, daß allein auf den grün markierten Flächen ca. 199 bis 234 Einwohner unterzubringen wären. Zieht man auch die gelben und blau markierten Flächen hinzu, so ergibt sich insgesamt für diese Flächen eine Kapazität von ca. 286 bis 327 Einwohnern, wenn die aufgeführten durchschnittlichen Dichtewerte zugrunde gelegt werden. Hierzu ist jedoch zu sagen, daß durch rechtzeitige entwurfliche Überlegungen auch angemessene höhere Dichten erreichbar sind, ohne daß Wohn- und Lebensqualität für diese Bereiche gemindert werden, so daß der aufgezeigte Flächenbedarf gemindert werden kann.

zu Plan Nr. 19 Rangfolge der Flächen

Das Schaubild zeigt, wo die lt. Tabelle in den verschiedenen Rangfolgen eingestuftten Flächen liegen. Die grün markierten Flächen sind jene, die in erster Linie zur Bebauung infrage kommen, die gelb markierten Flächen kommen in zweiter Linie, die blau markierten Flächen in dritter Linie infrage. Die mit IV und V bezeichneten Flächen schließen sich in dieser Reihenfolge an. Völlig ausscheiden sollten die rot ausgekreuzten Flächen.

Besonders ist hinzuweisen auf die Fläche "Am Dorf". Diese mit V gekennzeichnete Fläche erscheint in dem Falle, daß die Kläranlage von ihrem heutigen Standort abgezogen würde, sofort als wesentlich besser zur Bebauung geeignet, als ihr aufgezeigter 5. Rang heute vermuten läßt. Hier wird deutlich, daß die Behandlung der Frage der Kläranlage für die weitere Entwicklung in diesem Bereich von ganz besonderer Bedeutung ist und vorrangig bedacht und geklärt werden müßte.



Immissionschutz schwieriger
daher als Baumöglichkeit
ausgeklammert

Immissionschutz möglich

Immissionschutz möglich,
wenn Kläranlage herauskäme

Immissionschutz gegenüber
landwirtschaftlicher Produktion
praktisch unmöglich

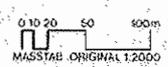
Heute im Ortsbild sehr reiz-
voller Garten

Im Bebauungsplan bereits als
Wohnbaufläche festgesetzt

BEURTEILUNG WOHNBAUFLÄCHEN DES F - PLANES

<table border="0"> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </td> <td>I. Stufe = 3,73 ha × 33,6 = 125 Einwohner</td> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">}</td> <td rowspan="2" style="vertical-align: middle;">I.+II. = 177 Einwohner</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">====</td> <td>II. Stufe = 1,55 ha × 33,6 = 52 Einwohner</td> </tr> </table>		I. Stufe = 3,73 ha × 33,6 = 125 Einwohner	}	I.+II. = 177 Einwohner	====	II. Stufe = 1,55 ha × 33,6 = 52 Einwohner
	I. Stufe = 3,73 ha × 33,6 = 125 Einwohner	}			I.+II. = 177 Einwohner	
====	II. Stufe = 1,55 ha × 33,6 = 52 Einwohner					

STADT BECKUM
RAHMENPLAN VELLERN



1:100000
1:50000
1:25000
1:10000
1:5000
1:2000
1:1000
1:500
1:200
1:100
1:50
1:20
1:10
1:5
1:2
1:1

MODELLÜBERLEGUNGEN MIT DEM ZIEL:

Möglichst 100 %ige Auslastung der vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen

AUSLASTUNGSMODELL 1 FÜR KINDERGARTEN

Ausgangssituation:

Der Kindergarten hat 75 Plätze für 75 % der Kinder im kindergartenfähigen Alter. Er ist also ausgelegt für 100 Kinder im kindergartenfähigen Alter im ganzen Ort.

Heutiger Besuch:

Der Kindergarten wird besucht im Mai 1979 von 63 Kindern
ab Sommer 1979 von ~48 Kindern

Auslastung: 64 %
27 freie Plätze

Modellüberlegung:

Die Bevölkerung müßte soweit anwachsen, bis die 100 Kinder im kindergartenfähigen Alter erreicht sind. "Kindergartenfähig" sind 3 Jahrgänge. Also muß eine durchschnittliche Jahrgangsstärke von $100/3 = 33,3$ in den unteren Jahrgängen erreicht werden.

Beim heutigen Altersaufbau der Bevölkerung von Vellern heißt das: In der Altersgruppe 0 - 5 müßten $5 \times 33,3 \sim 166$ Kinder erreicht werden.

Diese Zahl entspräche dann 10,9 % der Einwohnerzahl.

Also müßte die Gesamteinwohnerzahl anwachsen auf

circa $\frac{166 \times 100}{10,9} = 1.525$ Einwohner

Heute circa 1.200 Einwohner

Erforderlicher Zuwachs ca. 325 Einwohner

Bei der heutigen Siedlungsdichte von 33,6 Ew/ha Nettobauland braucht man dafür

$\frac{325}{33,6} = 9,7$ ha
+ 20 % Erschließung = 1,9 ha

Erforderliche Fläche circa 11,6 ha

AUSLASTUNGSMODELL FÜR KINDERGARTEN

STADT BECKUM
RAHMENPLAN VELLERN

IM JUNI 1979

Arbeitsgruppe für Stadtplanung und Kommunalbau GmbH
Randaalstraße 106 1000 Berlin 19 Tel. 030/1532-4055
Königsplatz 10 4600 Beckum 11 Tel. 05203/ 3230

14 a

MODELLÜBERLEGUNGEN MIT DEM ZIEL:

Möglichst 100 %ige Auslastung der vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen

AUSLASTUNGSMODELL 2 FÜR SCHULE

Ausgangssituation:

Die Kardinal-von-Galen-Schule ist gebaut als 1-zügige (Primar)-Grundschule und soll als solche auch laut Schulentwicklungsplanung und Flächennutzungsplan bestehen bleiben.

Baulicher Bestand:

2 Klassen mit je	72 m ²	} = 672,5 m ² Hauptnutzfläche
2 Klassen mit je	54 m ²	
2 Fachräume mit je	54 m ²	
1 Turnhalle mit	312,5 m ²	

Richtzahlen:

Die Bund-Länder-Kommission (BLK) fordert für Primarstufen 3,5 m² bis 4,2 m² pro Schüler.

Daraus ergibt sich eine rechnerische Kapazität von mindestens $672,5/4,2 = 160$ Schülern
höchstens $672,5/3,5 = 192$ Schülern

Das würde aber für die 1-zügige Primarstufe bedeuten:

Klassenfrequenz:	zwischen	$160/4 = 40$	Schüler
	und	$192/4 = 48$	Schüler

Man kann höchstens eine Klassenfrequenz von 30 Schülern zugrunde legen.

Damit Kapazität $4 \times 30 = \text{ca. } 120$ Schüler

Heutiger Besuch:

Die Schule wird besucht	im Mai 1979	von	102 Schülern (alle aus Vellern)
	ab Sommer 1979	von ca.	93 Schülern (wahrscheinlich alle aus Vellern)

Auslastung: 77,5 %
27 freie Plätze

Modellüberlegung:

Man braucht zur vollen Auslastung eine Jahrgangsstärke von durchschnittlich 30 Kindern.

Beim heutigen Altersaufbau der Bevölkerung von Vellern heißt das: In der Altersgruppe 6 - 15 Jahre müßten $10 \times 30 = 300$ Kinder erreicht werden.

Diese Zahl entspräche dann $\sim 20\%$ der Einwohnerzahl.

Also müßte die Gesamteinwohnerzahl anwachsen auf

circa $\frac{300 \times 100}{20} = \text{circa } 1.500$ Einwohner

Heute circa 1.200 Einwohner

Erforderlicher Zuwachs circa 300 Einwohner

Bei der heutigen Siedungsdichte von 33,6 Ew/ha Nettobauland braucht man dafür

$300/33,6$	$8,9 \text{ ha}$
+ 20 Erschließung	= $1,8 \text{ ha}$

Erforderliche Fläche circa 10,7 ha

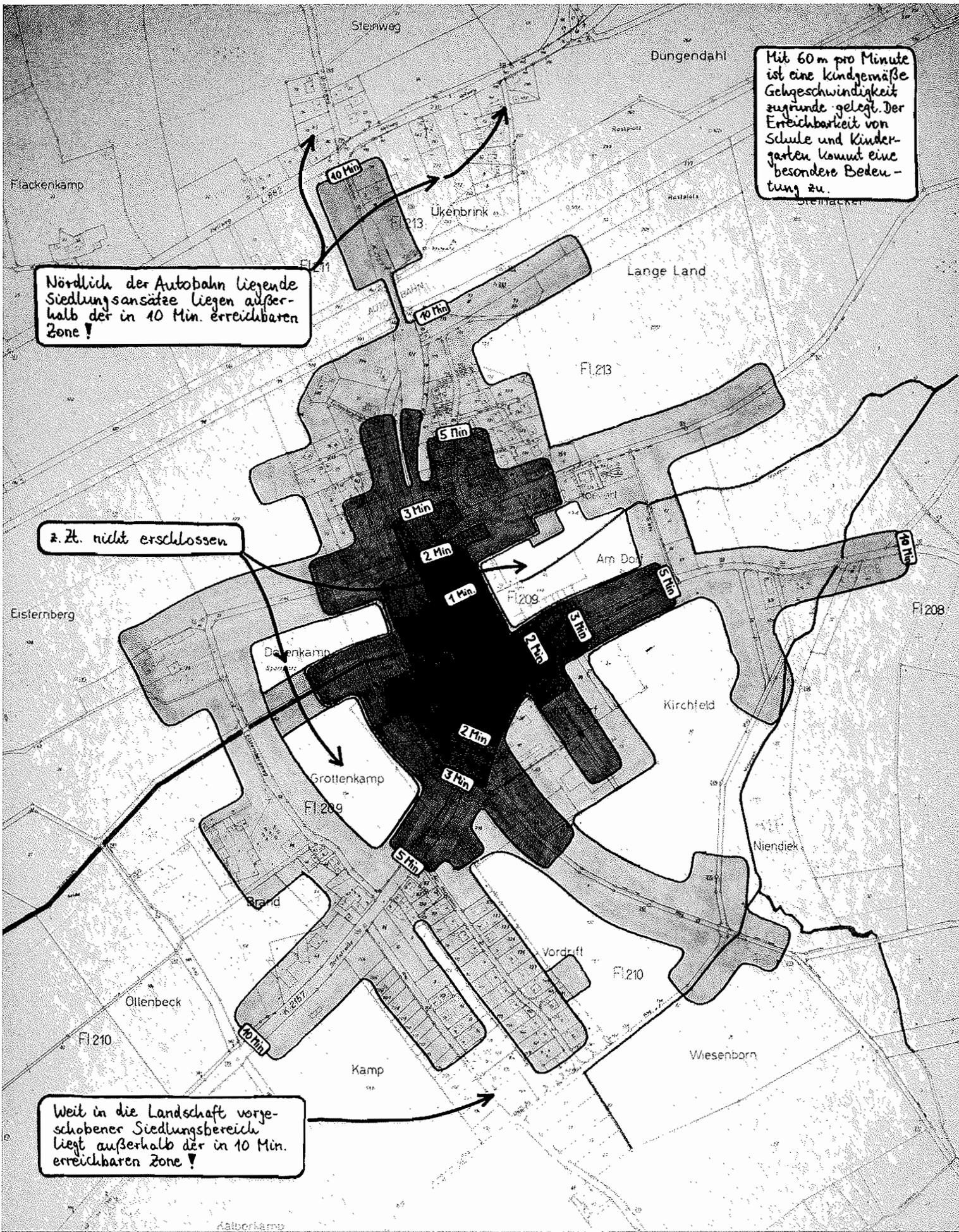
AUSLASTUNGSMODELL FÜR SCHULE

STADT BECKUM
RAHMENPLAN VELLERN

IM JUNI 1979

ABK Arbeitsgruppe für Stadtplanung und Kommunalbau GmbH
Rackstraße 106 1000 Berlin 19 Tel. 030/302 40 55
Königsplatz 10 4800 Bielefeld 11 Tel. 05203/ 32 30

14b



ISOCHRONEN

Basis: 60m/Minute

* Ausgangspunkt

Erreichbarkeit in	Farbe
1 Minute	schwarz
2 Minuten	schwarz
3 "	schwarz
5 "	schwarz
10 "	schwarz

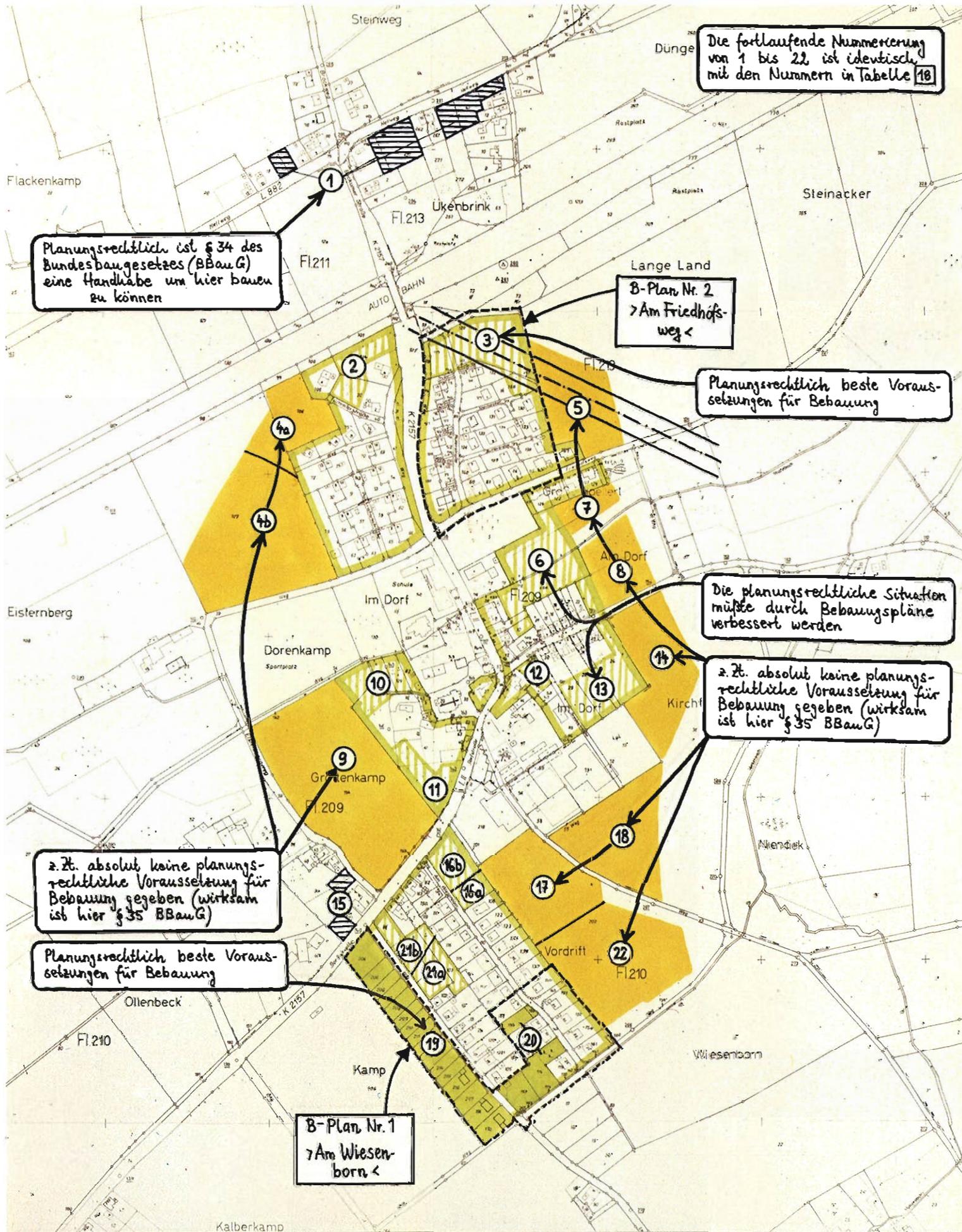
Der Darstellung liegt die Annahme zugrunde, daß man nur auf vorhandenen und öffentlich zugänglichen Wegen gehen kann

STADT BECKUM RAHMENPLAN VELLERN

0 10 20 50 100m
MASSSTAB ORIGINAL 1:2000

N
IM MAI 1973

Stadtplanung für Stadtplanung und Kommunalbau GmbH
Postfach 118 3300 Beckum Tel. 0521 45 4030
Postfach 12 4600 Bielefeld Tel. 0521 10 10



Die fortlaufende Nummerierung von 1 bis 22 ist identisch mit den Nummern in Tabelle 18

Planungsrechtlich ist § 34 des Bundesbaugesetzes (BBauG) eine Handhabe um hier bauen zu können

B-Plan Nr. 2
Am Friedhofs-
weg <

Planungsrechtlich beste Voraussetzungen für Bebauung

Die planungsrechtliche Situation müsste durch Bebauungspläne verbessert werden

z. Zt. absolut keine planungsrechtliche Voraussetzung für Bebauung gegeben (wirksam ist hier § 35 BBauG)

z. Zt. absolut keine planungsrechtliche Voraussetzung für Bebauung gegeben (wirksam ist hier § 35 BBauG)

Planungsrechtlich beste Voraussetzungen für Bebauung

B-Plan Nr. 1
Am Wiesenborn <

16 FLÄCHENÜBERSICHT

- Flächen, die im F-Plan als Wohnbaufläche festgesetzt, aber noch unbebaut sind.
- Flächen, die außerdem auch durch B-Plan als Wohnbaufläche festgesetzt sind.

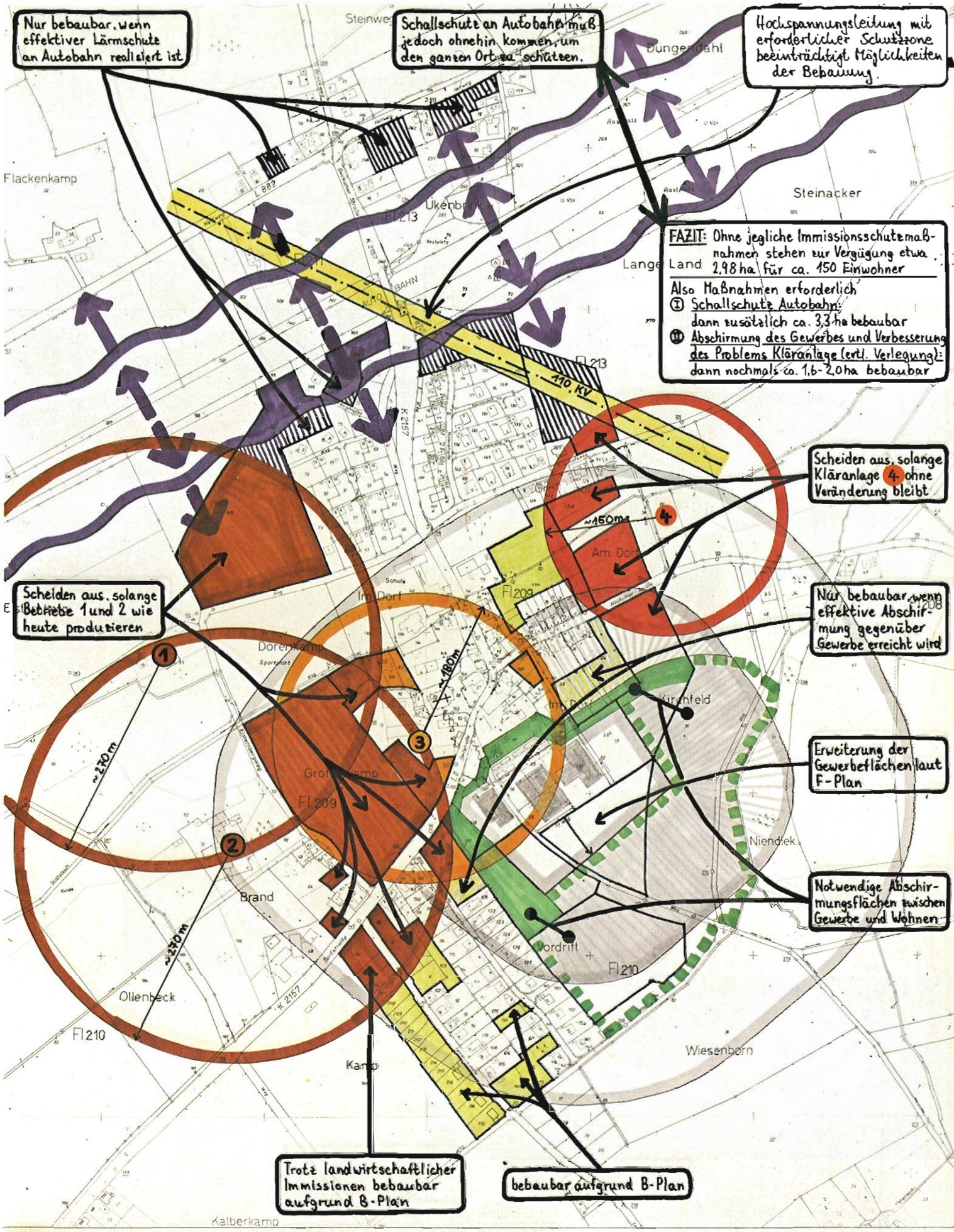
- Flächen, die im F-Plan als Wohnbaufläche festgesetzt, aber noch unbebaut sind.
- Potentielle Bauflächen, die heute noch landwirtschaftliche Nutzfläche sind.
- Flächen im Außenbereich, die als § 34-Flächen in Frage kommen
- Lfd. Nr.

STADT BECKUM RAHMENPLAN VELLERN

0 10 20 50 70 90m
MASSSTAB: GRUNDRISS 1:2500

Arbeitsgruppe für Stadtplanung und Zentrumsbau GmbH
Reichstraße 108
4800 Bielefeld 11, Tel. 05205/ 3230

Stratigraphische Bezeichnung: SITA/TS, Lippstadt 13 9/6/66 f



Nur bebaubar, wenn effektiver Lärmschutz an Autobahn realisiert ist

Schallschutz an Autobahn muß jedoch ohnehin kommen, um den ganzen Ort zu schützen.

Hochspannungsleitung mit erforderlicher Schutzzone beeinträchtigt Möglichkeiten der Bebauung.

FAZIT: Ohne jegliche Immissionschutzmaßnahmen stehen zur Verfügung etwa 2,98 ha für ca. 150 Einwohner
 Also Maßnahmen erforderlich
 ① Schallschutz Autobahn: dann zusätzlich ca. 3,3 ha bebaubar
 ② Abschirmung des Gewerbes und Verbesserung des Problems Kläranlage (ertl. Verlegung): dann nochmals ca. 1,6-2,0 ha bebaubar

Scheiden aus, solange Kläranlage 4 ohne Veränderung bleibt

Scheiden aus, solange Betriebe 1 und 2 wie heute produzieren

Nur bebaubar, wenn effektive Abschirmung gegenüber Gewerbe erreicht wird

Erweiterung der Gewerbeflächen laut F-Plan

Notwendige Abschirmungsflächen zwischen Gewerbe und Wohnen

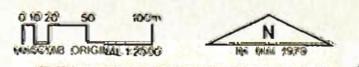
Trotz landwirtschaftlicher Immissionen bebaubar aufgrund B-Plan

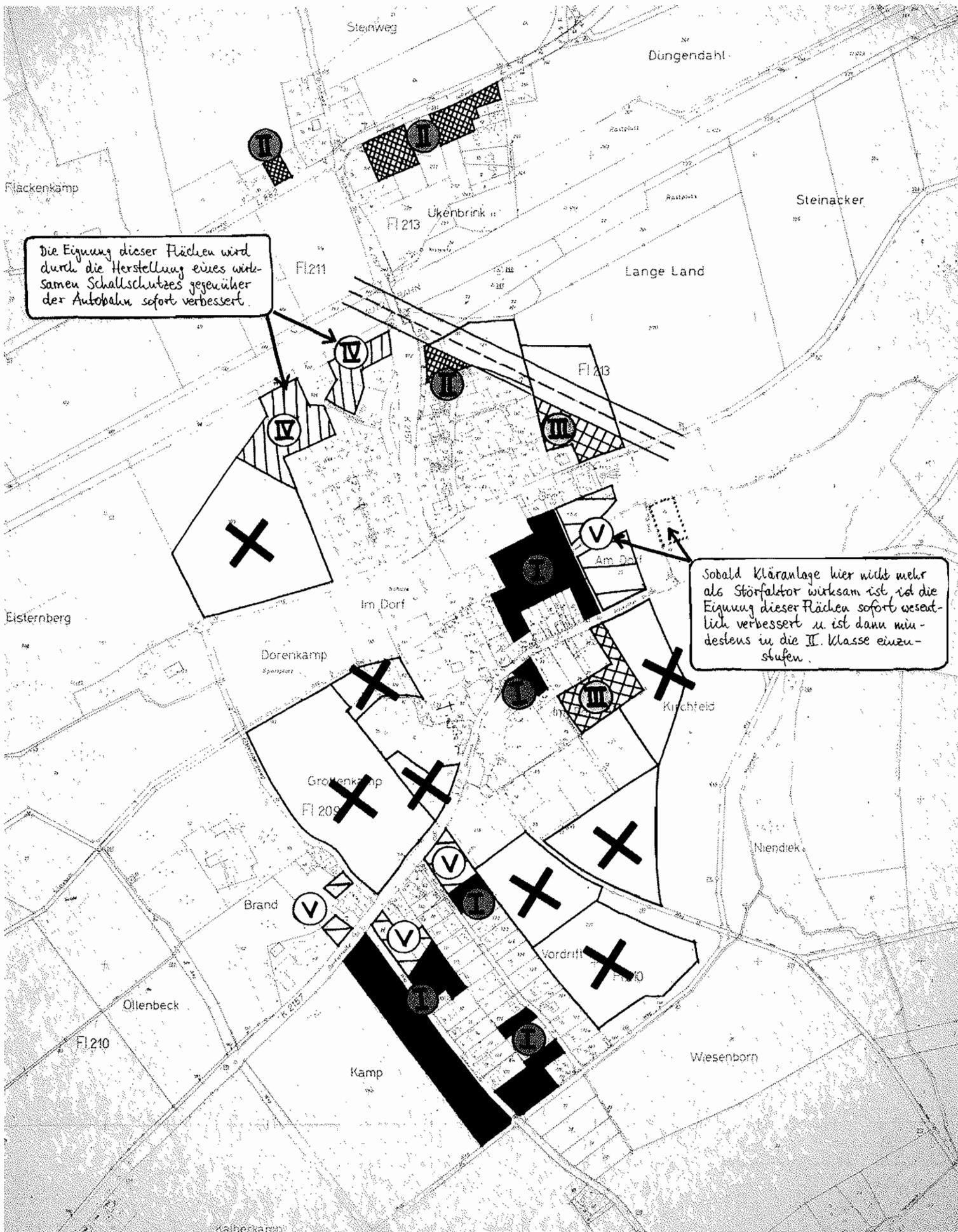
bebaubar aufgrund B-Plan

17 BEURTEILUNG MÖGLICHER BAUFLÄCHEN AUFGRUND IMMISSIONEN

Von Immissionsproblematik unberührt

STADT BECKUM
RAHMENPLAN VELLERN





RANGFOLGE DER FLÄCHEN

- 1. Klasse
- 2. Klasse
- 3. Klasse
- 4. Klasse
- 5. Klasse

Ausgeschlossen

STADT BECKUM
RAHMENPLAN VELLERN

0 10 20 50 100m
 MASSTAB ORIGINAL 1:2000
 N
 31. MAI 1979

4.0 ENTWICKLUNGSKONZEPTION (Abbildung 20 bis 30)

Der Teil "Entwicklungskonzeption" bringt folgende Aussagen:

- Vorschlag für Geländemodellierungen und Geländeanpassungen (Abbildung 20)
- Das Entwicklungskonzept mit Aussagen zur Siedlungsentwicklung (Abbildung 21)
- Eine Untersuchung des Kirchplatzbereiches mit der Entwicklung mehrerer Alternativen für die Gestaltung von Kirchplatz und Gemeindezentrum, vor allem auch als Vorbereitung für den Architektenwettbewerb (Abbildung 22 bis 25)
- Konzept für die baulichen Entwicklungen im Dorfkern (Abbildung 26)
- Maßnahmenkatalog (Abbildung 27)
- Aussagen zur Gestaltung in anderen Siedlungsbereichen (auch unter dem besonderen Blickwinkel des Wettbewerbes "Unser Dorf soll schöner werden")

zu Plan Nr. 20 Vorschlag für Geländeanpassung

Die aus den Überlegungen zum Schallschutz an der Autobahn abgeleiteten Zielsetzungen müssen nicht inform von Wänden oder einfachen Wällen in die Tat umgesetzt werden. Vielmehr zeigt sich, daß Geländemodellierungen durchaus in einer Form realisiert werden könnten, die einerseits die notwendigen Schutzeffekte liefert, andererseits aber auch landschaftsgestaltend in schonender Weise wirksam werden kann.

zu Plan Nr. 21 Entwicklungskonzept

Alle bis zu diesem Zeitpunkt angestellten analytischen und planerischen Überlegungen finden im Plan 21 - Entwicklungskonzept- ihren Niederschlag. Insbesondere sind hier aufgezeigt die für neue Bebauung nach entsprechender Planung gut geeigneten Flächen, die insgesamt eine Bauflächenreserve darstellen mit denkbaren Verkehrserschließungen, die zur Ansiedlung der etwa 300 bis 325 Einwohner ausreichen dürften, ebenso die Geländemodellierungen, hier durch Grünanpflanzungen unterstützt, die einerseits den erforderlichen Schallschutz erbringen, andererseits aber auch das Ortsbild in der Landschaft verbessern helfen können.

zu Plan Nr. 22 bis 24

Plan 22 zeigt eine Analyse der gegebenen Situation mit dem Ziel, positive und negative Bewertungsmaßstäbe für Alternativen zu gewinnen.

Die Pläne 23 und 24 zeigen vier denkbare Alternativen für einen Standort des Gemeindezentrums.

zu Plan Nr. 25 Fazit der Standortuntersuchung

1. Der Mittelpunkt des Ortes Vellern wird um die Kirche herum mit Kindergarten, Schule, Ehrenmal und Sportgelände gebildet.
2. Teilbereiche sind immer im Zusammenhang mit angrenzenden Flächen und deren Bebauung zu sehen und auszuführen.
 - 2.1 Landschaft:
Die Bachaue als Grünzug quer durch den Ortskern betont weiterentwickeln mit Rad- und Fußweg.
 - 2.2 Teilbereich Kirchplatz:
Eine Oberflächengestaltung mit dem Ziel, räumliche Begrenzungen insgesamt zu erfassen.
 - 2.3 Teilbereich Parkplatz:
Eine neue Stellplatzanordnung und Platzgestaltung, die auch als Festplatz zu nutzen wäre.
 - 2.4 Teilbereich Ehrenmal:
Freiflächengestaltung in Verbindung mit Wegführung und Festplatz zum Kirchenbereich.
 - 2.5 Vorhandene Rad- und Fußwege erhalten und netzartig weiterentwickeln.
3. Die Standortfrage für das Gemeindezentrum ist in erster Linie nach städtebaulichen und gestalterischen Gesichtspunkten zu entscheiden. Die einmalige Chance für eine attraktive Neugestaltung der Dorfmitte muß umfassend erkannt und genutzt werden. Der Planungsansatz über alternative Möglichkeiten (kleiner Wettbewerb) sollte an so einer bedeutenden Stelle in Vellern unbedingt Anwendung finden.
4. Fassadenmodernisierungen sollten nach einem Gestaltungskonzept ausgeführt werden. Die Vielfalt der zu verwendenden Materialien ist dem traditionellen Vorbild entsprechend auf ein Mindestmaß zu beschränken.

zu Plan Nr. 26 Entwicklung im Dorfkern

Plan Nr. 26 zeigt in einer schematischen Darstellung der denkbaren Freiraumkanten, wie die bauliche und räumliche Entwicklung im Bereich des Ortskernes aussehen könnte. Dabei wird in einigen Bereichen auf folgende Sachverhalte besonderer Wert gelegt:

A - im Bereich des Kirchplatzes

Verbesserung der räumlichen Fassung an der Ostseite und evtl. auch an der Westseite durch Neubaumaßnahmen (Gemeindezentrum)

B - im Bereich Dorfstraße - Einmündung Höckelmer Straße

durch neue Gebäude, wie Gemeindezentrum und Neubau östlich der Gastwirtschaft Drees.

Unterstützung der Raumbildung in diesem Bereich mit besonderer Beachtung der Auftaktzonen

Auch in diesem Bereich spielt die Oberflächengestaltung eine wichtige Rolle.

C - der heute noch unbebaute Bereich südöstlich des Friedhofes in der Bachaue

Hier wird vorgeschlagen, nach einer entsprechenden Bodenneuordnung zu einer angemessenen Wohnbebauung zu kommen, die sich um einen mit Wasser und Grün gestalteten öffentlichen Bereich gruppiert und sowohl von der Höckelmer Straße wie auch vom Friedhofsweg erschlossen werden könnte. Weitere Fußwegverbindungen ergeben sich direkt in Richtung Dorfstraße sowie durch den Friedhof, wenn dieser nach Belegungsende langsam in einen Park umgewandelt wird und entlang am Bach in Richtung Landschaft.

Östlich anschließend, dem Bachlauf folgend, ergäbe sich bei Aussiedlung der Kläranlage die Möglichkeit, diesen Siedlungsbereich nach Osten hin bei Beachtung gleicher Gestaltungsgrundsätze auszudehnen.

zu Plan Nr. 27 Maßnahmen

Als Ergebnis der Rahmenplanung zeigen sich erforderliche Maßnahmen in den Bereichen Immissionsschutz, Bauleitplanung, Gestaltung des Ortsbildes und Einzelmaßnahmen. Die sich dabei ergebenden Abhängigkeiten sind in folgender Tabelle aufgezeigt:

		Immissionen			Planungsrechtl. Schritte Bauleitplanung					Gestaltung		Einzelmaßnahme		
		1)	2)	3)	4)	5)	6)	7)	8)	9)	10)	11)	12)	13)
Abhängigkeiten für die Durchführung von Maßnahmen		Schallschutz an Autobahn	Abschirmung Gewerbe	Bereinigung Kläranlage	Südlich des Friedhofes	Zentrum, Kirchplatz	Beim Gewerbe	An der Autobahn	In der Bachaue	§ 34-Flächen	Gestaltung in den Siedlungsteilen	Gestaltung der Ortsränder	Bolzplatz	Gemeindezentrum
Wettbewerb						●								●
Fachgutachten		●	?	●			?	●						
wesentliche bzw. betroffene TÖB	LSBA	●						●						
	Autobahnneubauamt	●						●						
	GAA	●	●				●	●	●					
	LaKo					●								●
	WWA			●	?									
Änderung F-Plan				●			?	●	●	?			●	
B-Plan-Verfahren			●		●	●	●	●	●				●	
Satzungsbeschluß			●		●	●	●	●	●	●			●	
Genehmigung RP			●		●	●	●	●	●	●			●	
Beteiligung der Betroffenen			●		●	●	●	●	●		●	●	●	●
Grunderwerb		?	?	?	●		●	●	●				●	
Finanzierung		●	?	●	●	●	●	●	●		●		●	●
Ausbauplanungen		●	●		●	●	●	●	●		●		●	●
Beratung von Bauwilligen			●		●	●	●	●	●	●	●		●	

zu Plan Nr. 27 a und b Maßnahmen

Die im Plan Nr. 27a lokalisiert dargestellten Maßnahmen sind auch untereinander durch Abhängigkeiten verknüpft, die bei der Durchführung zu beachten sind, damit es im Gesamtablauf nicht zu Stockungen kommt. Dabei ist natürlich zu berücksichtigen, daß die für jeden Schritt anzusetzende Dauer nicht exakt vorherzusehen ist. Jedoch muß auch bei zeitlichen Verschiebungen die aufgezeigte Reihenfolge eingehalten werden.

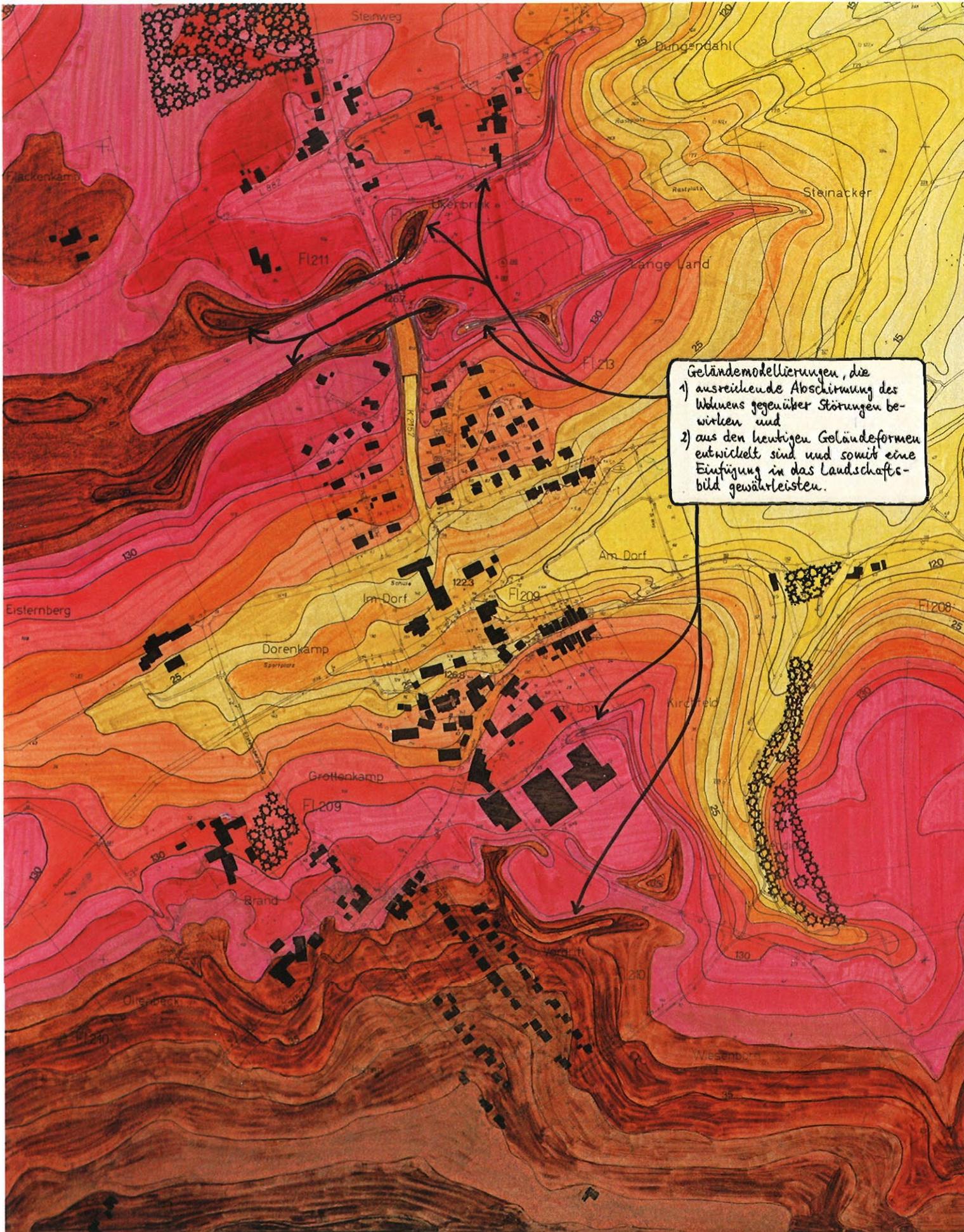
ZIEL: Zweck dieser Darstellung ist es, deutlich zu machen, zu welchem Zeitpunkt einzelne Maßnahmen begonnen werden können, welche Vorbedingungen erfüllt sein müssen, welche Konsequenzen sich ergeben. Gleichzeitig ist damit auch eine wichtige Grundlage für eine Vorausplanung von Kosten (sowohl Planungs- wie Realisierungskosten) gegeben.

BEISPIEL: Der Bau von Wohnhäusern westlich der Dorfstraße in der Nähe der Autobahn setzt einen verbindlichen Bebauungsplan voraus. Dieser wiederum bedingt zuvor eine Änderung des Flächennutzungsplanes und als Grundlage hierfür müssen vorher Abstimmung und Entwürfe bezüglich des Lärmschutzes an der Autobahn stattgefunden haben. Das Bebauungsplan-Verfahren sollte so terminiert sein, daß die reale Baumöglichkeit zu einem Zeitpunkt gegeben ist, wo der Lärmschutz bereits in ausreichendem Maße hergestellt ist.

zu Plan Nr. 28 Vorschläge zur Weiterentwicklung des Dorfbildes

ZIEL: Anregung zu mittel- und langfristig zu sehenden Gestaltungsmaßnahmen, die einerseits von seiten der Stadt, andererseits von privater Seite zu leisten sein werden, um die Qualität des Dorfbildes zu verbessern.

Die Darstellung in Bereichen soll dabei auch deutlich machen, daß es von Wichtigkeit ist, daß die Bewohner sich bereichsweise zu gemeinsamen und abgestimmten Aktivitäten zusammenfinden, um eine Verzettelung in Einzelaktivitäten zu vermeiden, die bei auch noch so gutem Willen doch nur viel weniger erreichen werden, als ein gemeinsames Vorgehen.



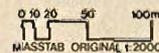
Geländemodellierungen, die

- 1) ausreichende Abschirmung des Wohnens gegenüber Störungen bewirken und
- 2) aus den heutigen Geländeformen entwickelt sind und somit eine Einfügung in das Landschaftsbild gewährleisten.

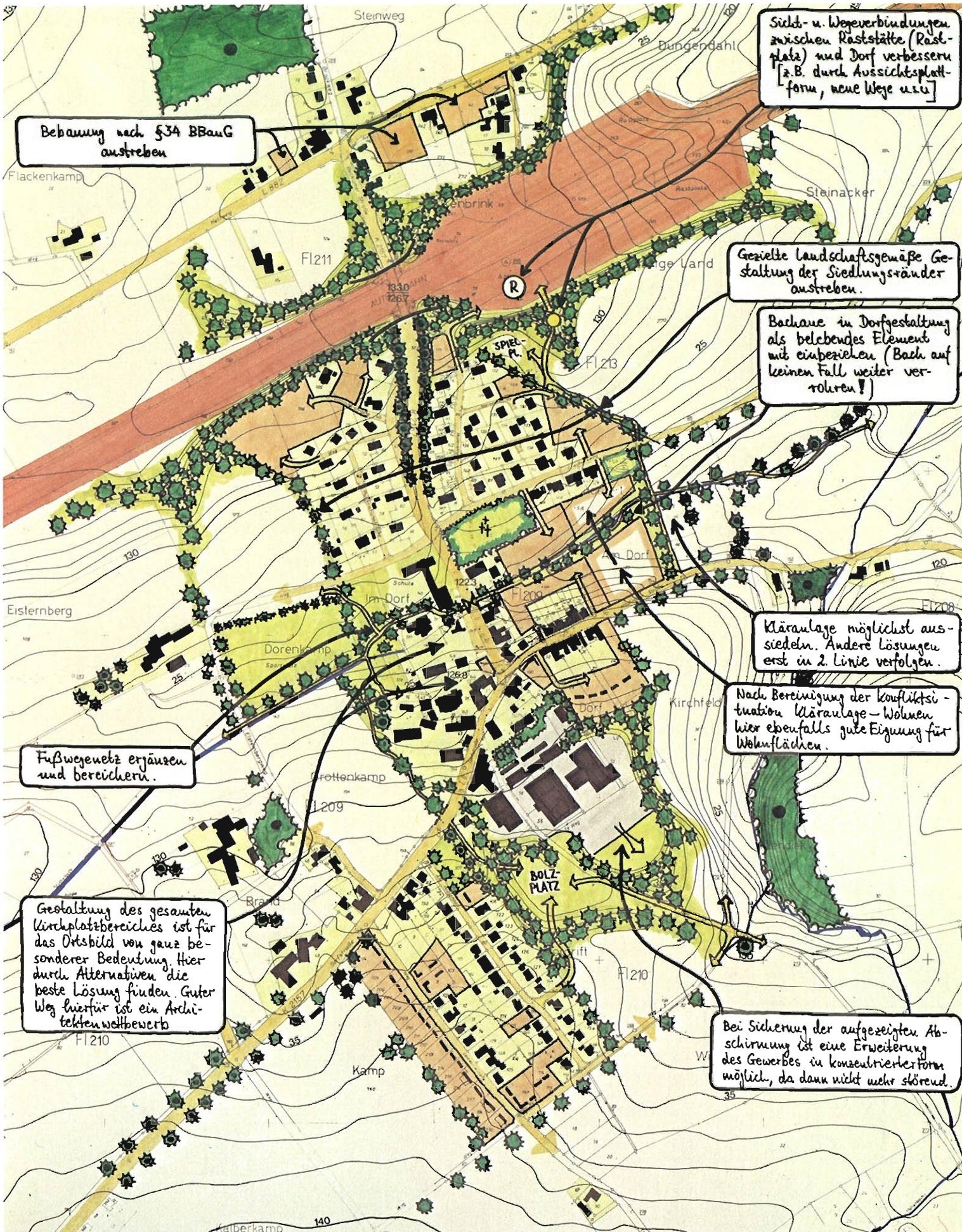
20 VORSCHLAG GELÄNDEANPASSUNG

-  Gebäudebestand
-  Waldfläche

**STADT BECKUM
RAHMENPLAN VELLERN**



RSK Arbeitsgruppe für Stadtplanung und Kommunalbau GmbH
 Reichstraße 106 1000 Berlin 19 Tel. 030/3024055
 Kinzigweg 18 4800 Bielefeld 11 Tel. 05205/3230



Sicht- u. Wegeverbindungen zwischen Raststätte (Rastplatz) und Dorf verbessern [z.B. durch Aussichtsplatfform, neue Wege usw.]

Bebauung nach §34 BBauG ausstreben

Gezielte landschaftsgemäße Gestaltung der Siedlungsränder ausstreben.

Bachläufe in Dorfgestaltung als belebendes Element mit einbeziehen (Bach auf keinen Fall weiter verrollen!)

Kläranlage möglichst aussiedeln. Andere Lösungen erst in 2. Linie verfolgen.

Nach Bereinigung der Konfliktsituation Kläranlage - Wohnen hier ebenfalls gute Eignung für Wohnflächen.

Fußwegenetz ergänzen und bereichern.

Gestaltung des gesamten Kirchplatzbereiches ist für das Ortsbild von ganz besonderer Bedeutung. Hier durch Alternativen die beste Lösung finden. Guter Weg hierfür ist ein Architektenwettbewerb

Bei Sicherung der aufgezeigten Abschirmung ist eine Erweiterung des Gewerbes in konzentrierter Form möglich, da dann nicht mehr störend.

21 ENTWICKLUNGSKONZEPT

- Wohnbauflächen, bebaut
- Entwicklungsflächen für Wohnen
- Gewerbeflächen
- R Autobahnraststätte
- Aussichtskanzel
- Baumbestand
- Anzupflanzendes Großgrün

STADT BECKUM
RAHMENPLAN VELLERN

0 10 20 50 100m
MASSTAB ORIGINAL 1:2000
N
IM MAI 1979

ASB Arbeitsgruppe für Stadtplanung und Kommunale Bau GmbH
Reichstraße 106 1000 Berlin 19 Tel. 030/3024055
Königsberg 18 Tel. 05205/ 3230

Übernahme der alten Wegführung mit wegbegleitender Hecke wäre attraktiver gewesen.

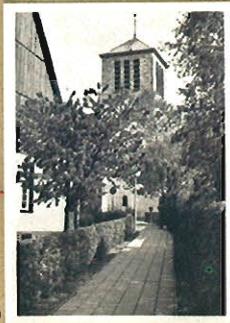


1



Durch Hecken gut gegliederter Fuß- und Radweg

2



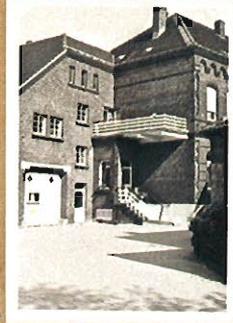
3



4



5



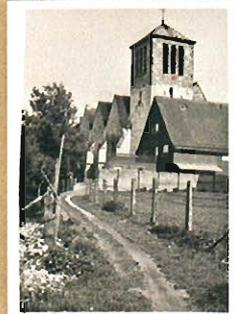
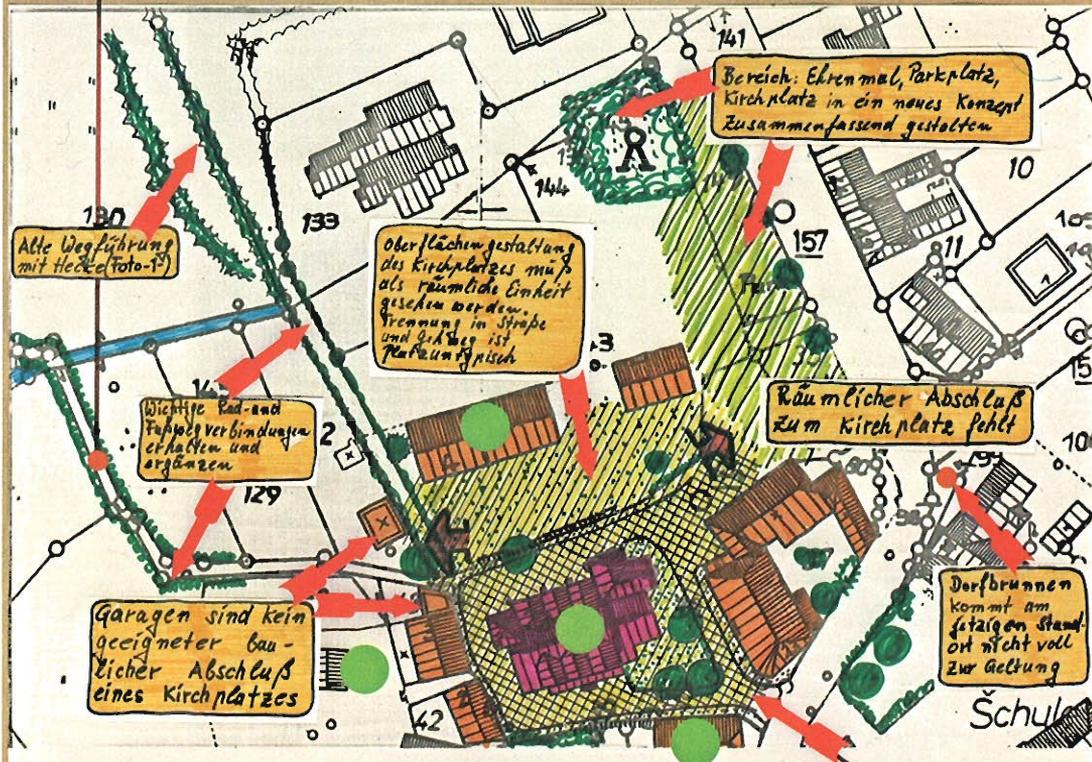
Spätere bauliche Veränderung mit ungunstiger Material- und Farbwahl

6



7

Bebauung, Bäume und Grünfläche bilden eine gute Einheit



12



Kirchplatzwand durch Fachwerkhaus

Gute Torwirkung durch Gebäudestellung

Gesteigerte Raumeindruck durch maßstäbliche, bauliche Begrenzung



8

Hervorragender Hintergrund (Kirche) mit wenig überzeugender Zugangssituation (Weg- und Grundstückseinfriedung)



11



10

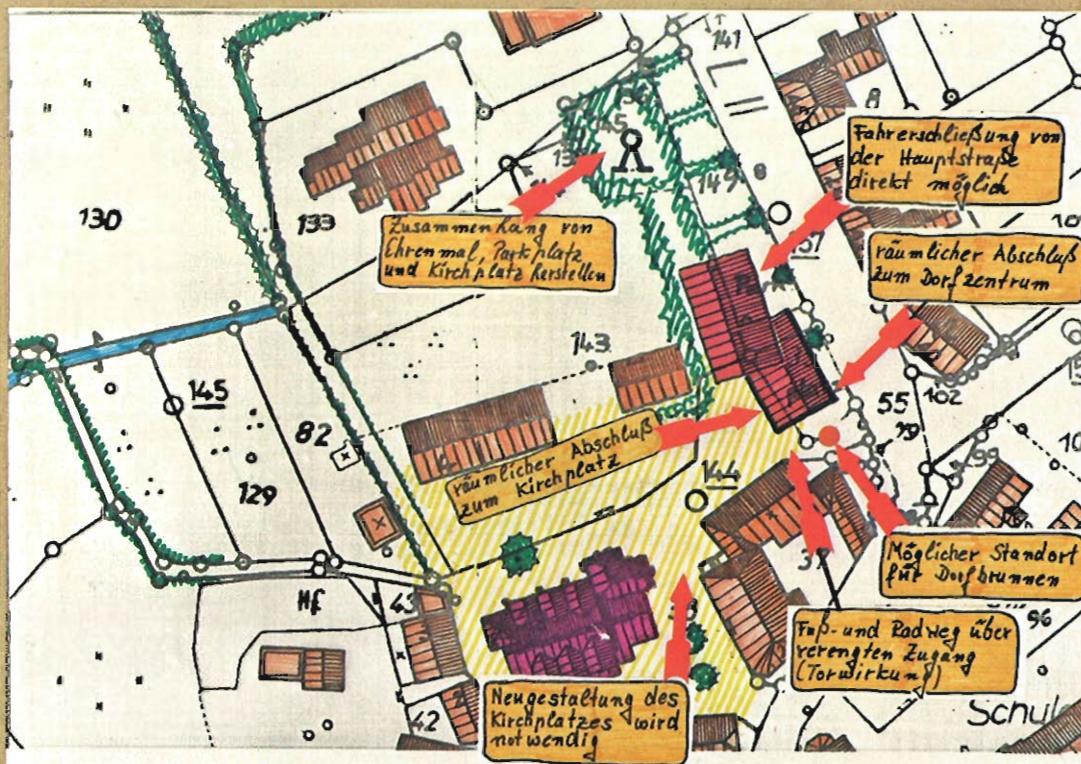
Trennung von Gehweg und Straße ist untypisch für einen Kirchplatz



9

Modernisierung ist technisch einwandfrei, aber gestalterisch nicht überzeugend.

VORSCHLAG -3-



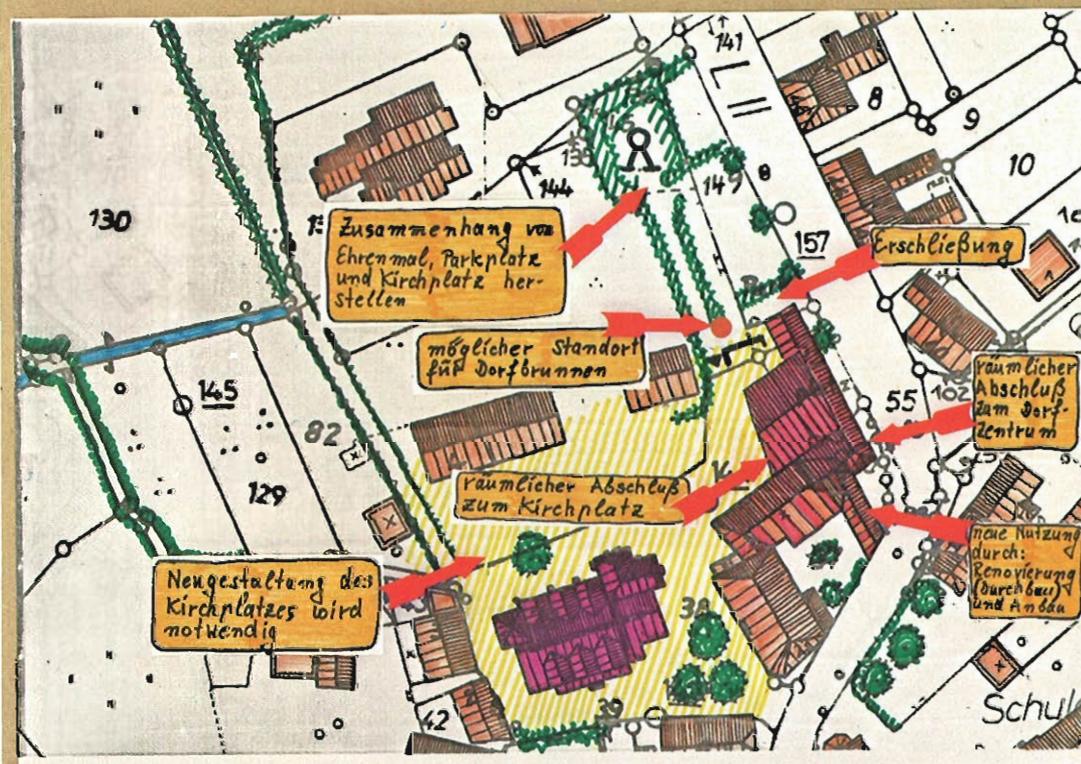
VORTEILE:

- gute städtebauliche Einordnung
- markante Stellung zum Kirchplatz und zum Dorfzentrum
- auch von der Hauptstraße gut zu erkennen.
- Ergänzungsfunktionen möglich

NACHTEILE:

- Lage an der Hauptverkehrsstraße?

VORSCHLAG -4-



VORTEILE:

- ausgeprägte städtebauliche Einordnung
- raumbildende Stellung zum Kirchplatz und zum Dorfzentrum
- Neubau oder Renovierung der alten Gebäude gibt Möglichkeiten für Neugestaltung des Dorfplatzes
- Ergänzungsfunktionen sind notwendig

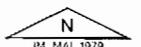
NACHTEILE:

- Lage an der Hauptverkehrsstraße?
- Abbruch bzw. Renovierung wird erforderlich.
- jetzige Nutzungen müssen ausgelagert werden.

FAZIT DER STANDORTUNTERSUCHUNG

1. Der Mittelpunkt des Ortes Vellern wird um die Kirche herum mit Kindergarten, Schule, Ehrenmal und Sportgelände gebildet.
2. Teilbereiche sind immer im Zusammenhang mit angrenzenden Flächen und deren Bebauung zu sehen und auszuführen.
 - 2.1 Landschaft:
Die Bachaue als Grünzug quer durch den Ortskern betont weiterentwickeln mit Rad- und Fußweg.
 - 2.2 Teilbereich Kirchplatz:
Eine Oberflächengestaltung mit dem Ziel, räumliche Begrenzungen insgesamt zu erfassen.
 - 2.3 Teilbereich Parkplatz:
Eine neue Stellplatzanordnung und Platzgestaltung, die auch als Festplatz zu nutzen wäre.
 - 2.4 Teilbereich Ehrenmal:
Freiflächengestaltung in Verbindung mit Wegführung und Festplatz zum Kirchenbereich.
 - 2.5 Vorhandene Rad- und Fußwege erhalten und netzartig weiterentwickeln.
3. Die Standortfrage für das Gemeindezentrum ist in erster Linie nach städtebaulichen und gestalterischen Gesichtspunkten zu entscheiden. Die einmalige Chance für eine attraktive Neugestaltung der Dorfmitte muß umfassend erkannt und genutzt werden. Der Planungsansatz über alternative Möglichkeiten (kleiner Wettbewerb) sollte an so einer bedeutenden Stelle in Vellern unbedingt Anwendung finden.
4. Fassadenmodernisierungen sollten nach einem Gestaltungskonzept ausgeführt werden. Die Vielfalt der zu verwendenden Materialien ist dem traditionellen Vorbild entsprechend auf ein Mindestmaß zu beschränken.

STADT BECKUM
RAHMENPLAN VELLERN



Fläche mit guten Entwicklungschancen für Wohnen im Kernbereich. Raumbildung um öffentlichen Bereich qualitativvoller Gestaltung durch Einbeziehung von Grün/Wasser u. Pflasterung ausstreben.

Fußwegenetz sinnvoll ergänzen.

Im Dorf
Schule
Kiga

Künstlerische Gestaltung der Platzfläche anstreben.

Neubau Gemeindezentrum:
Lieft hier funktional gut u. kann Dorfbild verbessern durch

- Bildung eines Raumabschlusses des Kirchplatzes
- Unterstützung der Raumbildung in der Dorfstraße

Hier Raumbildung durch die Neubaukanten verbessern und Oberflächen der Situation angemessen gestalten. Dabei die Verkehrsgerechtigkeit nicht als Maß aller Dinge sehen.

26 ENTWICKLUNG IM DORFKERN

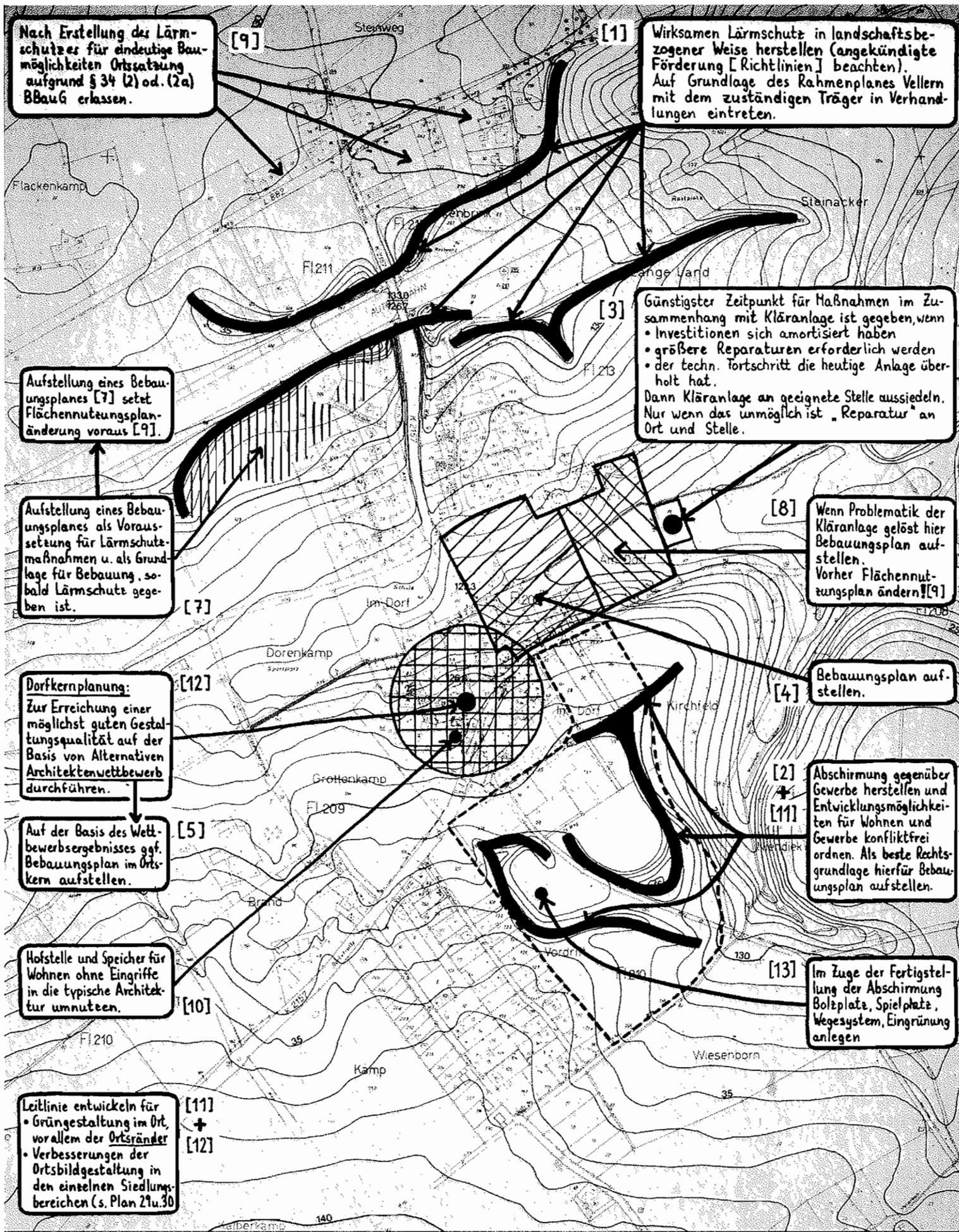
 Gebäudebestand
 wichtiger Baumbestand

 Raumkante anstreben
 Für Freiraumbildung besonders wichtige Kanten od. Betonungen

 mögliche Erschließung
 Fußweg
 anzupflanzende Bäume

STADT BECKUM
RAHMENPLAN VELLERN

0,2 5 10 25m
MASSTAB ORIGINAL 1:500
IM MAI 1979
Arbeitsgruppe für Stadtplanung und Kommunalebau GmbH
Postfach 108 1000 Berlin 19 Tel. 030/102 4038
Königsplatz 11 Tel. 05205/ 3230
Graphische Betriebe STAATS-Lippstadt S 910/6.81



[9] Nach Erstellung des Lärmschutzes für eindeutige Baumöglichkeiten Ortsatzung aufgrund § 34 (2) od. (2a) BBauG erlassen.

[1] Wirksamen Lärmschutz in landschaftsbezogener Weise herstellen (angekündigte Förderung [Richtlinien] beachten). Auf Grundlage des Rahmenplanes Vellern mit dem zuständigen Träger in Verhandlungen eintreten.

Aufstellung eines Bebauungsplanes [7] setzt Flächennutzungsplanänderung voraus [9].

[3] Günstigster Zeitpunkt für Maßnahmen im Zusammenhang mit Kläranlage ist gegeben, wenn
 • Investitionen sich amortisiert haben
 • größere Reparaturen erforderlich werden
 • der techn. Fortschritt die heutige Anlage überholt hat.
 Dann Kläranlage an geeignete Stelle aussiedeln. Nur wenn das unmöglich ist „Reparatur“ an Ort und Stelle.

Aufstellung eines Bebauungsplanes als Voraussetzung für Lärmschutzmaßnahmen u. als Grundlage für Bebauung, sobald Lärmschutz gegeben ist. [7]

[8] Wenn Problematik der Kläranlage gelöst hier Bebauungsplan aufstellen. Vorher Flächennutzungsplan ändern! [9]

[12] **Dorfkernplanung:**
 Zur Erreichung einer möglichst guten Gestaltungsqualität auf der Basis von Alternativen Architektenwettbewerb durchführen.

[4] Bebauungsplan aufstellen.

[5] Auf der Basis des Wettbewerbsergebnisses ggf. Bebauungsplan im Ortskern aufstellen.

[2] Abschirmung gegenüber Gewerbe herstellen und Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnen und Gewerbe konfliktfrei ordnen. Als beste Rechtsgrundlage hierfür Bebauungsplan aufstellen.
 [11]

[10] Hofstelle und Speicher für Wohnen ohne Eingriffe in die typische Architektur umnutzen.

[13] Im Zuge der Fertigstellung der Abschirmung Bolzplatz, Spielplatz, Wegesystem, Eingrünung anlegen

[11] Leitlinie entwickeln für
 • Grüngestaltung im Ort, vor allem der Ortsränder
 • Verbesserungen der Ortsbildgestaltung in den einzelnen Siedlungsbereichen (s. Plan 21u.30) [12]

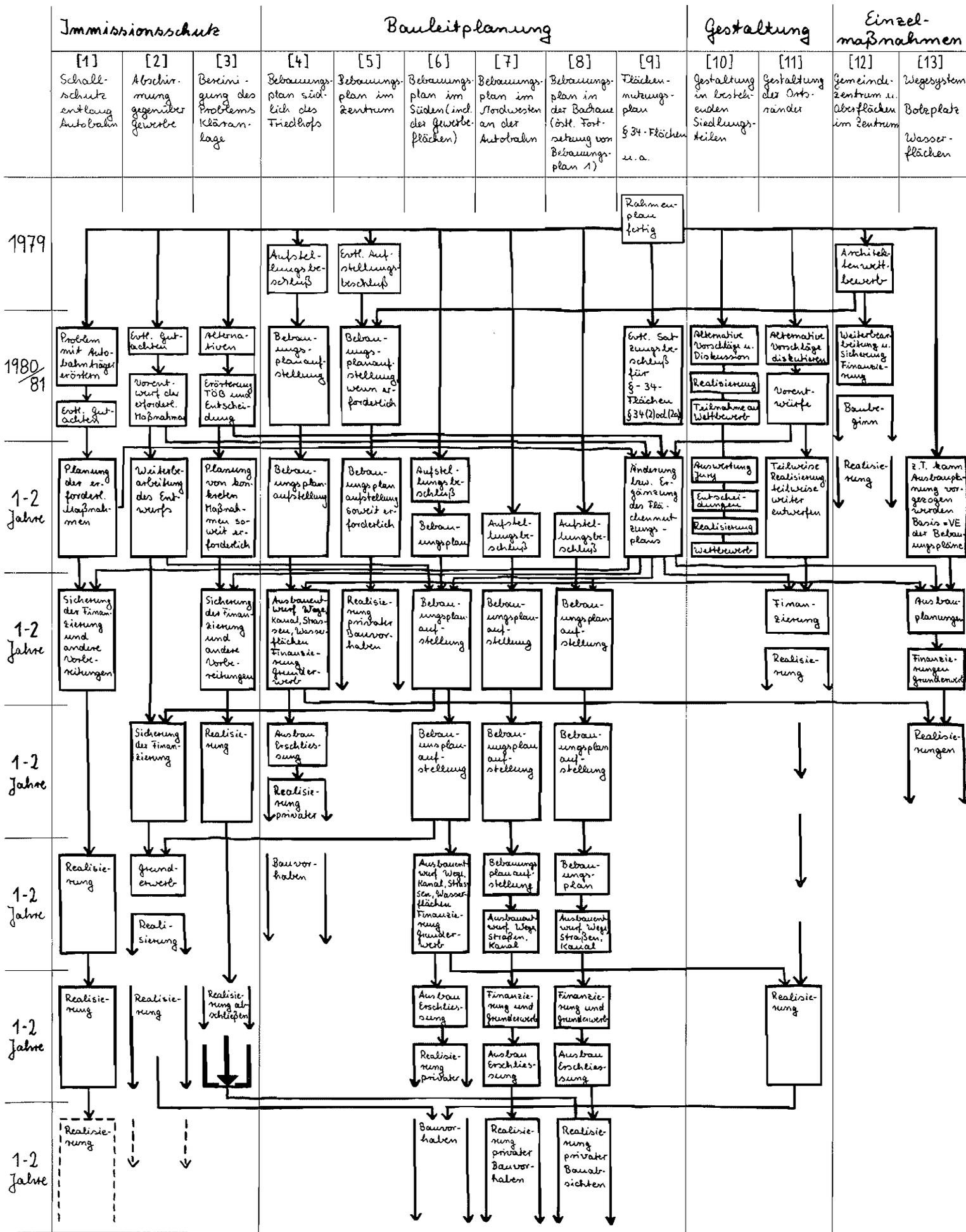
MASSNAHMEN

[10] Nummer der Maßnahme

**STADT BECKUM
 RAHMENPLAN VELLERN**



MASSSTAB ORIGINAL 1:2000
 10. JUNI 1979
 Schellhops für Stadtplanung und Kommunalbau GmbH
 Am Markt 10 4800 Beckum 19 Tel. 059/300-4056
 Kruppweg 18 4800 Beckum 11 Tel. 059/31-3230



MASSNAHMEN

**STADT BECKUM
RAHMENPLAN VELLERN**

Öffentlicher Bereich

Rechtsgrundlage für bauliche Schließung von Lücken aufgrund §34 BBauG schaffen.

Damit Zersiedelungstendenz stoppen und Geschlossenheit des Siedlungsbildes verbessern.

In den Wohnbereichen besondere Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne von Wohnstraßen anstreben. Besondere Pflasterung, kein Hochbord usw. (siehe Detail auf Plan 29)

In den Wohnbereichen besondere Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne von Wohnstraßen anstreben. Besondere Pflasterung, kein Hochbord usw. (siehe Detail auf Plan 29)

Privater Bereich

Bei Bebauung aufgrund § 34 BBauG Gebäudekanten zur Straße hin so setzen, daß eindeutige Raumbegrenzung (auch bei offener Bauweise) entsteht

Wenn hier gebaut wird, sollte die markante Baumreihe erhalten bleiben.

Vorgärten zur Straße hin nicht durch Mauern, Zäune oder Hecken abgrenzen. Großzügigen Raumeindruck anstreben (siehe Detail auf Plan 30)

Durch Anpflanzen von Bäumen erreichen, daß die Reihung der Gebäude stärker hervortritt und damit das Siedlungsbild mehr Geschlossenheit erhält

An den Gebäuden Bauteile vermeiden, die im Vergleich zum Gesamtbild der Siedlung die Geschlossenheit des Bildes stören

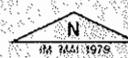
Vorgärten zur Straße hin nicht durch Mauern, Zäune oder Hecken abgrenzen. Großzügigen Raumeindruck anstreben (siehe Detail auf Plan 30)

An Siedlungskante durch Anpflanzen von Bäumen Übergang zur Landschaft verbessern

VORSCHLÄGE ZUR WEITERENTWICKLUNG DES DORFBILDES („UNSER DORF SOLL SCHÖNER WERDEN“)

STADT BECKUM RAHMENPLAN VELLERN

0 10 20 50 100m
MAßSTAB ORIGINAL 1:2000

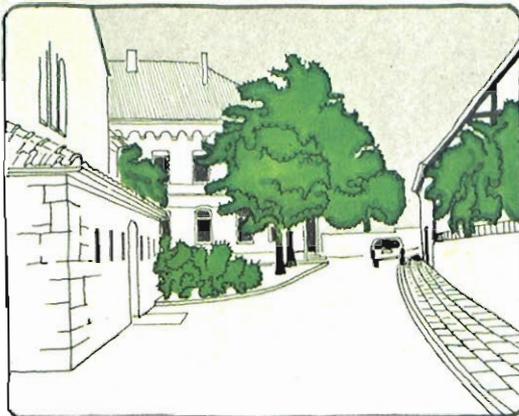


Architektenbüro für Stadtplanung und Umweltbau GmbH
Rathausstraße 106 3300 Beckum 18 Tel. 0525/322 4010
Königsberg 18 48200 Bielefeld 11 Tel. 0521/31 3737

Beispiel Kirchplatz:
Wucherndes Grün verdeckt wichtige Gebäudekanten und Wände. Dadurch wird der an sich gute Raumeindruck verwässert.

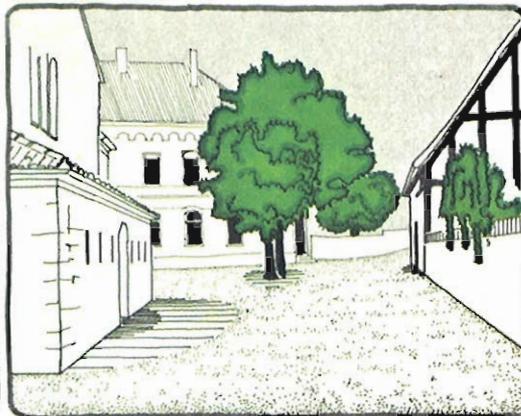
Durch zuviel „Begleitgrün“ verlieren die eigentlich gut stehenden Bäume viel von ihrer Wirkung.

HEUTE :



Die Zerteilung der Oberfläche durch Hochbord zerstört die Raumbildung! Notwendigkeit des Hochbordes als Schutz vor fließendem Verkehr ist auf dem Kirchplatz ohnehin nicht gegeben.

VORSCHLAG :



Der positive Raumeindruck kann noch beachtlich verstärkt werden, wenn man das Hochbord aufhebt. Der Platz als eine Fläche mit gezielt gesetzten Materialien steigert die Beziehung der Gebäude untereinander und verstärkt so auch die Raumwirkung.

Die hier wichtigen vorhandenen Bäume kommen besser zur Wirkung wenn die Gebäudekanten und Wände den Raum eindeutiger mitbestimmen.

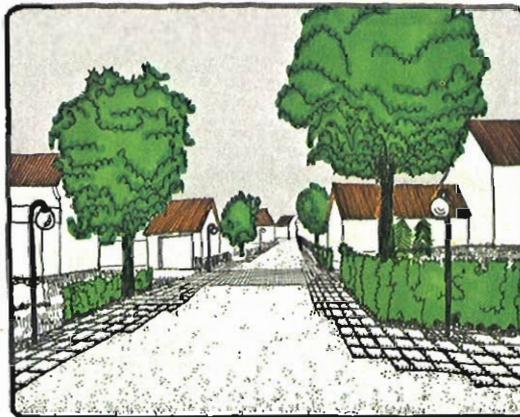
Ein Beispiel für mehrere: Allein durch einheitliche Bauform und Material sowie entsprechende Gebäudestellung entsteht noch kein Raumeindruck. Dieses wird zusätzlich behindert durch Flachdachgaragen, die andere Gebäude z.T. verdecken, die sonst raumbildend mitwirken. Die Garagen selbst jedoch können diese Wirkung nicht erreichen da ihre jetzige Bauform hierfür zu wenig bietet.

HEUTE :



Schlechter Ausbauzustand der Straßenfläche, aufbrechende Decke an den Rändern und absolutes Fehlen eines Überganges zu den privaten Flächen lassen öffentliche Fläche als „liegendebliebenen Rest“ erscheinen, der nicht zum Verweilen einlädt.

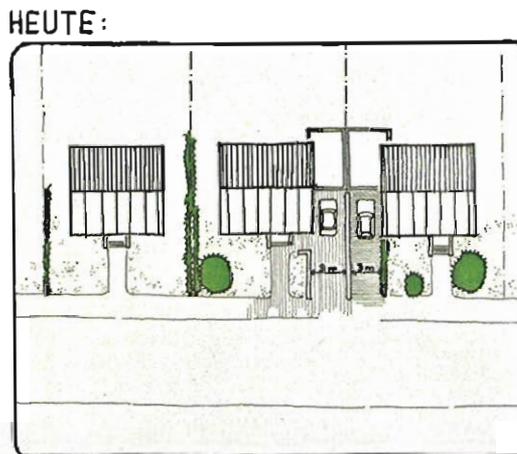
VORSCHLAG :



Wichtig ist die Behandlung der Straßenoberfläche und des Überganges zu den privaten Flächen. Gliederung durch verschiedene Materialien wie Pflastersorten u.ä. Dabei am Rand für Gras breite Fugen lassen, damit insgesamt ein Ausbau im Sinne eines Wohnweges mit dörflich, idyllischem Charakter entsteht.

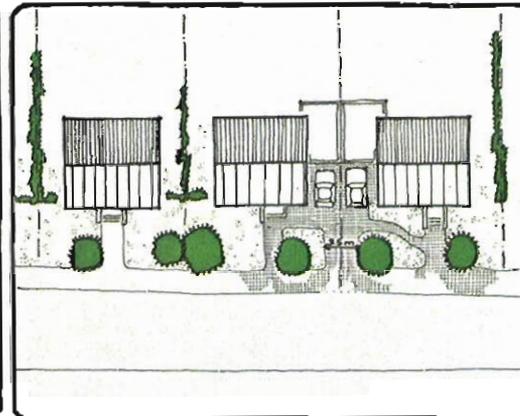
Sobald wegen natürlicher Alterung und Verschleiß die Garagedächer erneuert werden, sollte man den Garagen geneigte Dächer geben. Dadurch erhalten diese Baukörper mehr Gewicht und Form und können so zusammen mit gezielt gesetzten Bäumen raumbildend wirksam werden.

Generelles Problem in Neubaugebieten: An sich guter Ansatz, nämlich fließender Übergang zwischen öffentlichen und privaten Flächen wird zum großen Teil wieder zunichte gemacht, wenn seitliche Mauern, Hecken oder Zäune bis zur vorderen Grundstücksgrenze als Besitzmarkierung vorgezogen werden. Dieses ist vor allem dann fragwürdig, wenn die Flächen nach vorn ohnehin offen sind.



Nebeneinanderliegende Zufahrten sind häufig durch Mauerchen o.ä. getrennt. Dieses ist sowohl für die Nutzung als auch für das Erscheinungsbild ein Nachteil.

VORSCHLAG :



Empfehlung: Nebeneinanderliegende Zufahrten zusammenfassen und mit einheitlichem Material gestalten, damit großzügiger Eindruck entsteht.

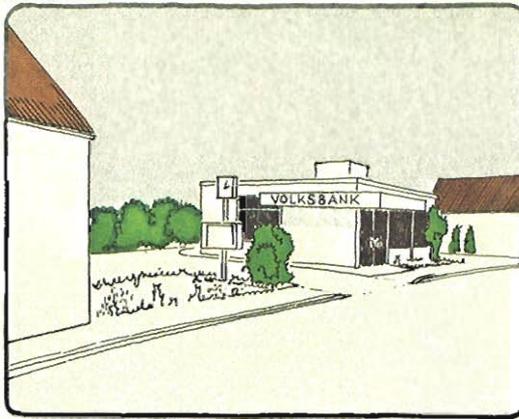
Hecken, Zäune oder Mauern bzw. alle raumtrennenden Elemente nur höchstens bis zur Vorderfront der Gebäude vorschieben (od. wo nicht unbedingt erforderlich ganz darauf verzichten). Dadurch entsteht bei guter gärtnerischer Gestaltung der Freiflächen ein großzügiger, idyllischer Eindruck des ganzen Siedlungsbereiches.

In reinen Wohngebieten ist der Ausbau der Straßen nur im verkehrsmäßig perfekten Sinn mit Hochbord usw. sowohl für das Ortsbild wie für andere Nutzungen nachteilig.

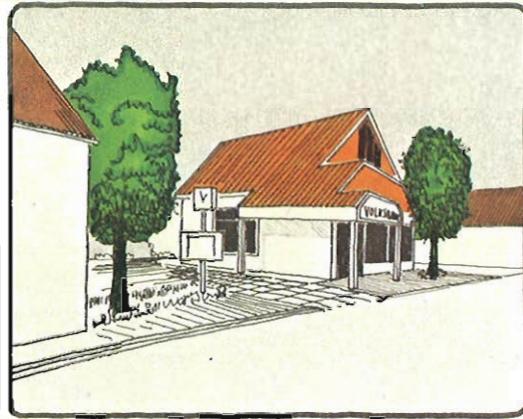
Auch die öffentlichen Flächen durch passende Materialwahl, Verzicht auf Hochbord usw. in Gesamtbild besser integrieren.

Beispiel Volksbank
Moderner „Zweckbau“
zeigt keine Einfügung
in vorhandene und für
Vellern typische Struk-
turen. Er wirkt daher
isoliert und unterbricht
den Zusammenhang,
der ansonsten zwischen
den bestehenden
älteren Gebäude
wirksam wäre.

HEUTE:



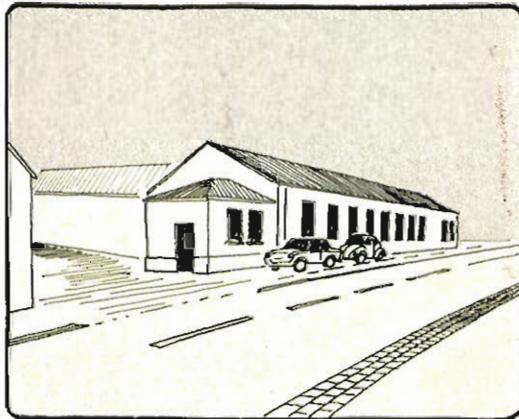
VORSCHLAG:



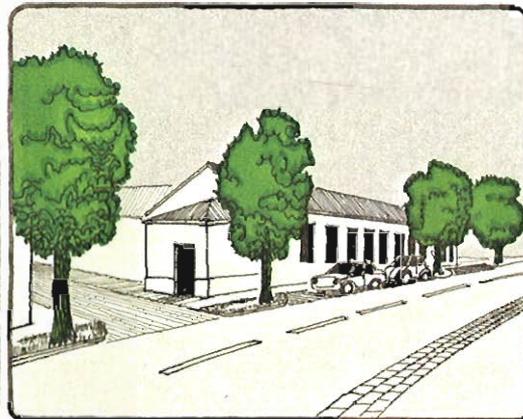
Empfehlung:
Ortsfremde Dachform
durch ortsübliche er-
setzen (dabei entsteht
sogar zusätzlicher
Nutzraum, z.B. für
Wohnen). Die so er-
reichte Gebäudeform
und Gliederung bewirkt
einen selbstverständ-
licheren Zusam-
hang zur Nachbar-
schaft und hebt
Isolierung auf.

Undifferenzierter Aus-
bau der Freiflächen
orientiert sich nur an
den Verkehrsbedürf-
nissen. Dazu kommt
noch ein gestalterisch
ohnehin nicht reich-
haltig gegliedertes
Gebäude. Ein freund-
lich wirkendes Orts-
bild kann so nicht
entstehen.

HEUTE:



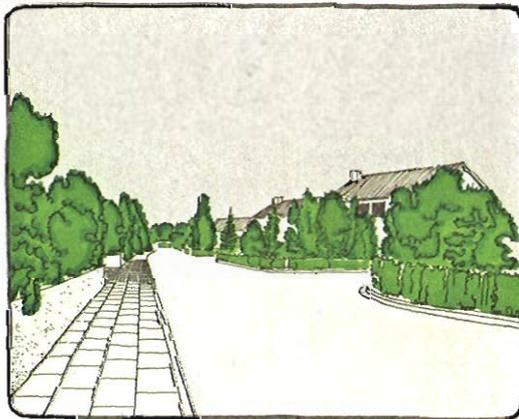
VORSCHLAG:



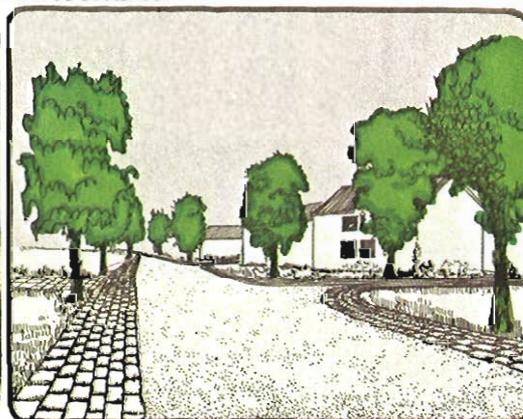
Gezielter Ausbau der
Wegeflächen, Park-
buchten, Zufahrten,
Straßenoberfläche usw.
mit verschiedenen,
sich ergänzenden
Materialien und be-
lebenden Bäumen.
Dadurch wird der Ein-
druck der Kargheit
abgebaut und dem
öffentlichen Freiraum
viel von seiner Unwirt-
lichkeit genommen.

Die Abgrenzung durch
Mauern und Hecken
läßt den öffentlichen
Raum ab übriggeblieben
en und ausgeklammert
Rest erscheinen. Dazu
trägt auch der rein funk-
tionale
Oberflächenausbau
bei, der nur an den
Bedürfnissen des
Verkehrs orientiert ist.

HEUTE:



VORSCHLAG:



Gezielt gesetztes Groß-
grün, das die Bau-
körper in ihrer raum-
bildenden Funktion
zur Wirkung kommen
läßt.

Die Gebäudekörper können als Raumbegrenzung nicht zur
Wirkung kommen, da sie von dem undifferenziert wuchern-
den Grün förmlich zugedeckt werden.

Verzicht auf abgrenzende Mauern, Zäune und Hecken. Ober-
flächengestaltung in Materialwahl und Ausbaurart so vor-
nehmen, daß „idyllischer“ Gesamteindruck unterstützt
wird.

5.0 BETEILIGUNG DER BÜRGER

Zusammenfassung der Anregungen und Bedenken von Bürgern, abgegeben am 20.9.1979 bei einer Fragezeit von 16 bis 20 Uhr aus Anlaß der Ausstellung im Feuerwehrgerätehaus vom 17. - 20.9.1979

In dem Zeitraum von 16 bis 20 Uhr wurde die Ausstellung recht rege besucht. Besonders ab 17 Uhr nahmen ca. 40 bis 50 Besucher das Angebot wahr.

Dabei war der Kreis der Fragesteller allerdings wesentlich kleiner als die Gesamtbesucherzahl.

Das Ergebnis der Diskussionsbeiträge läßt sich wie folgt zusammenfassen:

- Das Aufzeigen von Baumöglichkeiten aufgrund des § 34 BBauG Abs. 1, 2 oder 2a für Baulücken nördlich der Autobahn wurde von Eigentümern begrüßt. Um hier jedoch keine zu weit gehenden Hoffnungen entstehen zu lassen, wurde von seiten der ASK erläutert, wie durch die gesetzlichen Bedingungen hier die Baumöglichkeiten sich konkret darstellen könnten.
- Es wurde in mehreren Gesprächen im Grundsatz sehr begrüßt, daß man die Planung so ausrichtet, daß die Erhaltung von Schule und Kindergarten Unterstützung bekommen.
- Ebenso fand überwiegende Zustimmung das Prinzip, zusätzliche Baumöglichkeiten zunächst innerhalb der bebauten Ortslage zu finden und einer Bebauung zuzuführen, anstatt vorhandene Neubausiedlungen weiter in die Landschaft vorzutreiben.
- Ein besonders diskutierter Punkt war die Erschließung der aufgezeigten Baumöglichkeiten südlich des Friedhofes in der Bachaue. Diese Flächen in guter Weise einer Wohnbebauung zuzuführen, wird allgemein akzeptiert. Die Führung der Erschließung ist jedoch umstritten.

Die Eigentümer der Gebäude an der Höckelmer Straße wünschen nur die Erschließung an der Ostseite der Parzelle 22, und zwar in der Art, daß der Weg direkt an der Nordseite der Parzellen 89, 15, 16, 18, 19, 21 und 22 weitergeführt wird, damit auf diese Weise diese Grundstücke eine rückwärtige Erschließung erhalten. Die aufgezeigte Erschließungsmöglichkeit an der Westseite der Parzelle 89 wird von diesen Anliegern abgelehnt, vor allem wegen der topographischen Situation (Gefälle) und wegen des u.U. notwendigen Abrisses einer Garage. Wegen der Nähe dieser Örtlichkeit zum Ausstellungsort konnte diese gesamte Problematik auch

sofort auf Anregung der Anlieger durch eine Ortsbesichtigung vertieft werden. Dabei wurde von der ASK deutlich gemacht, daß die aufgezeigten Erschließungsmöglichkeiten zunächst nur eine (aber auch gut mögliche) von sicher mehreren Alternativen sei. Diese Frage müsse vor allem im Zuge der Bebauungsplanaufstellung geklärt werden, wo dann auch eine Detailbetrachtung wichtig sei.

Es wurden von der ASK auch Alternativen vorgetragen:

- 1) Die westliche Erschließung vom Parkplatz der Bank ausgehen zu lassen.
- 2) Zur Sicherung der rückwärtigen Erschließung könne auch heute schon im Zuge nachbarschaftlicher Vereinbarungen ein die Flächen verbindender Weg über die Grundstücke quergeführt werden. Dieser Gedanke fand jedoch bei den Anliegern keine Zustimmung, genauso wie der "Kompromißvorschlag", die Wegefläche zu gleichen Teilen über die Anliegergrundstücke und über das heutige Kirchenland zu führen. Die Erschließung wird gewünscht, jedoch ist Bereitschaft hierzu auch selbst beizutragen, zumindest zu diesem Zeitpunkt, praktisch nicht gegeben.
- 3) Ferner wurde von der ASK auch darauf hingewiesen, daß die von den Anliegern vorgeschlagene Wegführung für Wohnseiten der neuen Häuser Beeinträchtigungen erzeugen könne. Es konnte ein gewisses Verständnis dafür erzeugt werden, daß jede denkbare Lösung in allen ihren Auswirkungen und Aspekten gesehen werden muß.

Die Diskussion, die im übrigen durchaus sachlich verlief, konnte natürlich eine Klärung nicht herbeiführen, sie hat jedoch eine gewisse Beruhigung erzeugt, dadurch, daß die Bedeutung dieser Pläne verständlich gemacht werden konnte, dadurch, daß das weitere Verfahren und die darin vom Gesetz geregelte Beteiligung der Bürger (§ 2 (a) BBauG) erläutert wurde und nicht zuletzt dadurch, daß versichert werden konnte, daß in der Rahmenplanung zunächst ein Prinzip aufgezeigt wird, das im Zuge der Bebauungsplanung überprüft und weiterentwickelt werden muß, wobei auch die Wünsche der unmittelbar Betroffenen eine Rolle spielen.

- Zu dem Problem der Erschließung dieser Flächen wurden jedoch auch genau gegenteilige Meinungen vorgetragen. So wird von Eigentümern von Gebäuden an der Dorfstraße die im Rahmenplan aufgezeigte Erschließung im Prinzip befürwortet, da sie die hierdurch auf den Parzellen 9, 10 usw. mögliche Bebauung begrüßen und die hierfür aufgezeigte Erschließung als die bessere ansehen.
- Durch den zuletzt genannten Punkt zeigte sich am Ende der Fragezeit noch folgende günstige Perspektive auf:

Der Eigentümer des Hauses Dorfstraße 42, der zunächst stark den Wunsch geäußert hatte, seine Parzelle 18 (an der Lennebrockstraße, jedoch südlich außerhalb des gültigen Bebauungsplanes Nr. 1 gelegen) bebauen zu können, erklärte, daß er hierfür dann von sich aus keine Notwendigkeit mehr sehe, wenn ihm auf seinen Flächen an der Dorfstraße (Flurstück 10) eine günstige Baumöglichkeit mit der aufgezeigten Erschließung angeboten und gesichert werde.