



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hellweg Grevenbreite“

### Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorhabenträger:  
S & Z INVEST GmbH & Co. KG  
Nonnengasse 15  
97980 Bad Mergentheim

Verfahrensstand: Satzungsgeschluss gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

<b>I. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>4</b>
1. Anlass der Planung	4
2. Entwicklungsziele	5
<b>III. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>6</b>
1. Ziele der Raumordnung und städtebauliche Auswirkungen des Einzelhandels	6
2. Flächennutzungsplan – FNP	9
<b>IV. Bestandsbeschreibung</b>	<b>9</b>
1. Örtliche Situation	9
2. Verkehr	9
3. Naturhaushalt	12
4. Immissionsschutz	12
5. Altlasten	15
6. Sprengtätigkeiten im Umfeld	15
<b>V. Städtebauliches Planungskonzept</b>	<b>15</b>
<b>VI. Planinhalte</b>	<b>16</b>
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	16
1.1 Art der baulichen Nutzung	16
1.2 Maß der baulichen Nutzung	17
1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	17
1.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	18
1.5 Öffentliche Verkehrsflächen	18

1.6	Technische Ver- und Entsorgung	18
1.7	Natur und Landschaft	19
2.	Landesrechtliche Festsetzungen	22
3.	Hinweise	23
<b>VII.</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>24</b>
<b>VIII.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>24</b>
1.	Notwendigkeit der Umweltverträglichkeitsprüfung	24
2.	Beschreibung des Planvorhabens	24
3.	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	25
4.	Betroffene Schutzgüter	25
5.	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	29
6.	Zusammenfassung	30
<b>IX.</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>31</b>
<b>X.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>31</b>
<b>XI.</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>31</b>
<b>XII.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>32</b>
<b>XIII.</b>	<b>Weitere Gutachten, die der Planung zugrunde liegen</b>	<b>32</b>

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Norden des Ortsteiles Beckum.

### Begrenzung:

Im Norden an die landwirtschaftlich genutzte Fläche Flur 162, Flurstücke 121, 122, welche nördlich an die Zufahrtstraße „Grevenbrede“ angrenzen,

im Osten an die Wegeparzelle Flur 11, Flurstück 30 und daran anschließend die Abgrabungsflächen des Steinbruchs Nord der Fa. Dyckerhoff,

im Süden an eine landwirtschaftlich genutzte Teilfläche des Grundstücks Flur 11, Flurstück 242,

im Westen an das Grundstück Flur 11, Flurstück 240 des geplanten Kaufland SB-Warenhauses.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

- Flur 11, Flurstück 242 (teilweise).
- Flur 162, Flurstücke 113 (teilweise), 119 (teilweise), 120 (teilweise).

## II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

### 1. Anlass der Planung

Die Gesamtplanung geht auf ein Einzelhandelsstrukturgutachten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) aus dem Jahre 1992 zurück. Diese Untersuchung zeigte erhebliche Defizite in der Einzelhandelsstruktur der Stadt Beckum auf. Anhand von Kaufkraft- und Umsatzuntersuchungen wies die GfK damals nach, dass ein Großteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Bevölkerung der Stadt Beckum in das Umland abfloss. Die GfK zog daraus den Schluss, dass die Stadt Beckum ihrer mittelzentralen Versorgungsaufgabe nicht gerecht wird. Sie empfahl daher, die Einzelhandelsaktivitäten in der Stadt zu verbessern und neue Flächen aufzubereiten. Auf dieser Grundlage wurde die Zielsetzung formuliert, die Einzelhandelsstruktur durch die Ansiedlung eines großflächigen Betriebes mit Magnetwirkung zu verbessern. Als Standort hierfür wurde zunächst ein Bereich der Innenstadt vorgeschlagen. Allerdings stieß die von der GfK vorgeschlagene Ansiedlung eines Magneten in der Innenstadt auf erhebliche Schwierigkeiten. An den Fußgängerzonen, insbesondere im Bereich der Nordstraße, standen keine ausreichenden Flächen zur Verfügung. Zudem war der ins Auge gefasste Bereich „Ostorknoten“ flächenmäßig zu klein, um alle zu berücksichtigenden Anforderungen an Städtebau, Verkehrsführung, gemeindliche Infrastruktur und ökologische Verbesserung miteinander zu vereinbaren. Der Stadtteil Neubeckum kam für einen Magneten wegen fehlender wirtschaftlicher Tragfähigkeit und wegen der Zentrenhierarchie nicht in Betracht. Deshalb wurden auch andere Standorte innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Beckum, aber außerhalb der Innenstadt ins Auge gefasst.

Auf dieser Grundlage wurde ab 1996 die Planung für den Standort Grevenbrede betrieben. Er liegt an der Neubeckumer Straße (B 475) ca. 700 m südlich der BAB A 2 (Anschlussstelle Beckum). Für diesen Standort wurde die 40. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Gegenstand der Änderung war die Darstellung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum“. Die 40. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 02.01.2002 genehmigt. Sie ist seit dem 07.01.2002 wirksam. Am 12.07.2003 ist der neue Flächennutzungsplan der Stadt Beckum in Kraft getreten. Er ersetzt die 40. Änderung des Flächennutzungsplans. Für den Planbereich enthält er die Darstellungen, die bereits Gegenstand der 40. Änderung des Flächennutzungsplans waren.

Auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplans sollen die ihm zugrunde liegenden Planungsziele nun schrittweise realisiert werden. Die Stadt Beckum konnte im Jahr 2002 die Kaufland Stiftung & Co. KG dafür gewinnen, am Standort Grevenbrede ein Kaufland SB-Warenhaus einschließlich Shopzone zu realisieren und damit den ersten Baustein der Gesamtplanung für den Standort Grevenbrede umzusetzen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kaufland Grevenbrede“ ist mittlerweile rechtsverbindlich.

Als zweiter Baustein der Entwicklung des Einkaufszentrums Grevenbrede soll mit der vorliegenden Planung die Grundlagen für die Ansiedlung eines Hellweg-Baumarktes einschließlich einer Gartenabteilung gelegt werden. Die Größenordnung des Baumarktes mit 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entspricht den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes.

## 2. Entwicklungsziele

Neben dem grundsätzlichen Entwicklungsziel der Ansiedlung eines Hellweg-Baumarktes mit Gartenabteilung sind mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die folgenden Einzelziele verbunden:

- Weitere Realisierung der Sonderbaufläche „Einkaufszentrum“
- Erschließung des Standortes über eine öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün und Anbindung an die Neubeckumer Straße über einen ausgebauten Verkehrsknotenpunkt,
- Bereitstellung von ausreichenden, durchgrüneten Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr,
- Landschaftsgerechte Eingrünung des Vorhabens an den zum Freiraum ausgerichteten Seiten (Nord- und Ostseite).

### III. Planungsrechtliche Situation

#### 1. Ziele der Raumordnung und städtebauliche Auswirkungen des Einzelhandels

##### Zentralörtliche Gliederung

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen ist Beckum als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Stadt liegt unmittelbar an einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung und ist als Zentrum der kalksteinverarbeitenden Industrie und des Maschinenbaus ein Standort mit landesweiter industrieller Bedeutung. Nach dem Gebietsentwicklungsplan – Teilabschnitt Münster – (GEP) sind dem Mittelzentrum Beckum die Grundzentren Ennigerloh und Wadersloh zugeordnet. Dies gilt für die Stadt Ennigerloh allerdings nur eingeschränkt, weil sie als Grundzentrum mit der Teilfunktion eines Mittelzentrums ausgewiesen ist. Als Mittelzentrum hat die Stadt Beckum Versorgungsfunktion auch für das Umland. Dies gilt insbesondere in der konkreten Lage am südöstlichen Rand der Region Münsterland des Regierungsbezirks Münster. Das Regionale Entwicklungsprogramm Münsterland sowie der Gebietsentwicklungsplan weisen besonders auf die Funktion der Stadt Beckum als Kristallisationspunkt im ländlichen Raum hin und unterstreichen damit die Notwendigkeit der Stärkung dieses Teilraumes des Münsterlandes. Zur Ausstattung des Mittelzentrums Beckum zählen danach auch großflächige Einzelhandelsbetriebe.

##### Standortalternativen

Schon im Zuge der 40. Änderung des Flächennutzungsplans wurde intensiv untersucht, welcher Standort sich für die Ansiedlung des von der GfK empfohlenen Einzelhandelsmagneten eignet. Ergebnis dieser Prüfung ist, dass der Standort Grevenbrede vor anderen Standortalternativen vorzugswürdig ist.

Da die GfK empfahl, den Magneten möglichst im Altstadt kern des Stadtteils Beckum anzusiedeln, wurden zunächst Standorte im Bereich der Fußgängerzone Nordstraße bzw. im Bereich des Marktplatzes geprüft. Beide Bereiche sind jedoch dicht bebaut und intensiv genutzt; vorhandene Baulücken sind weder von ihrer Größe noch von ihrem Zuschnitt geeignet, großflächige Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln. Dieser Standort wurde daher verworfen.

Weiter untersucht wurde der Standort „Osttorknoten“, der auf absehbare Zeit verkehrlich und städtebaulich neu gestaltet werden soll. Untersuchungen haben aufgrund der dort gegebenen Rahmenbedingungen gezeigt, dass auch bei hoher Verdichtung max. 3.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen realisiert werden können. Auch an diesem Standort konnte daher kein leistungsfähiges SB-Warenhaus im Zusammenwirken mit einem Baumarkt realisiert werden.

Als weiterer Standort wurde das Gelände zwischen der Neubeckumer Straße, der Zementstraße und der Hans-Böckler-Straße im Bahnhofsbereich untersucht. Auch an diesem Standort stehen keine Flächen in der notwendigen Größe zur Verfügung, um einen Magnetbetrieb der geplanten Größenordnung anzusiedeln. Um die notwendigen Flächen hinzuzugewinnen, müsste massiv in bestehende Nutzungen eingegriffen werden. Dies

lässt sich kurz- bis mittelfristig nicht bewerkstelligen. Aus diesen und aus weiteren Gründen wurde dieser Standort bereits im Zuge der 40. Änderung des Flächennutzungsplans als Alternative verworfen.

Als weiterer Standort wurde der Gewerbepark „Grüner Weg“ untersucht. Er ist jedoch speziell für mittelständische und technologieorientierte Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes vorgesehen. Nach einer Marktpotenzialanalyse liegen die größten Marktchancen bei der Zielgruppe der jungen Unternehmen, die hochwertige Standorte bevorzugen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit ihren besonderen Anforderungen an Erschließung, Gestaltung und Dimensionierung haben auf die für den Gewerbepark in Frage kommenden Zielgruppen eher einen negativen Eindruck. Die Ansiedlung an diesem Standort würde daher das Gesamtkonzept „Grüner Weg“ in Frage stellen. Diese Standortalternative wurde daher ebenfalls nicht weiterverfolgt.

Als vorzugswürdig hat sich insgesamt der Standort Grevenbrede erwiesen. Er liegt östlich der Neubeckumer Straße und liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandenen Siedlungskomplexen, die im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt sind. Heute befinden sich dort sowohl Gewerbebetriebe als auch Wohnbebauung. Sie bilden das Ende einer bandartigen Bebauung entlang der Neubeckumer Straße, die zum Stadtzentrum Beckum ausgerichtet ist. Aufgrund seiner Lage an der Neubeckumer Straße ist er für die Bürger aller Ortsteile gut zu erreichen. Verkehrlich ist er über die Neubeckumer Straße gut angebunden. Hinzu kommt, dass die geplante Trasse der Nordostumgehung von Beckum nördlich des Standorts Grevenbrede verläuft und sie an den Knoten Neubeckumer Straße / Geißlerstraße angebunden werden soll. Damit wird sich die verkehrliche Erschließung weiter verbessern. Der Standort bildet zudem das Eingangstor zur Stadt Beckum. Aufgrund seiner Lage, seiner verkehrlichen Anbindung und seiner Zuordnung zum Siedlungsschwerpunkt Beckum und der Anbindung an vorhandene Siedlungskomplexe eignet er sich gut für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit Magnetfunktion. Hinzu kommt, dass die dafür erforderlichen Flächen an diesem Standort kurzfristig zur Verfügung stehen. Außerdem bietet sich die Möglichkeit, die beiden Ortsteile Beckum und Neubeckum, die durch die kommunale Gebietsreform im Jahre 1975 zur Stadt Beckum zusammengeschlossen wurden, enger miteinander zu verbinden, weil der Standort für die Bewohner beider Siedlungsbereiche günstig zu erreichen ist.

### **Integrationsgebot**

Nach § 24 Abs. 3 LEPro sollen Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nur ausgewiesen werden, wenn sie räumlich und funktional den Siedlungsschwerpunkten zugeordnet sind. Gleiches gilt nach Abschn. II Kap. 1.0 Nr. 122 GEP Münsterland. Danach sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen.

Die vorliegende Planung ist diesen Zielen im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB angepasst, da das Plangebiet dem Siedlungsschwerpunkt Beckum räumlich zugeordnet ist. Dieses hat auch das Verwaltungsgericht Münster in der rechtlichen Auseinandersetzung um die Genehmigungsfähigkeit der 40. Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt.

## **Beeinträchtigerungsverbot und Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche**

§ 24 Abs. 3 LEPro gibt vor, dass Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nur ausgewiesen werden sollen, soweit die in ihnen zulässigen Nutzungen nach Art, Lage und Umfang der angestrebten zentralörtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen. Nach Abschn. II Kap. 1.0 Nr. 122 GEP Münsterland darf die zentralörtliche Versorgungsfunktion anderer Zentren nicht beeinträchtigt werden. Schon im Zuge der 40. Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch Gutachten der GfK nachgewiesen, dass die für den Standort Grevenbrede vorgesehene Gesamtplanung diesen Vorgaben entspricht. Für das Bebauungsplanverfahren wurden die früheren Prognosen durch ein neues Gutachten der GfK vom Dezember 2002 aktualisiert. Sie bestätigen den früheren Befund im Wesentlichen.

Da am Standort Grevenbrede sowohl das SB-Warenhaus mit Shopzone als auch der Baumarkt angesiedelt werden sollte, untersuchte die GfK in ihrem Gutachten die Auswirkungen beider Vorhaben, um von vornherein mögliche Agglomerationseffekte zu erfassen.

Das Gutachten kam insgesamt zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen auf den Einzelhandel im übrigen Stadtgebiet vor dem Hintergrund hinnehmbar sind, dass am Standort Grevenbrede die Chance wahrgenommen werden soll, einen attraktiven und modernen Einzelhandelsstandort zu entwickeln. Erster Baustein dafür ist das SB-Warenhaus, das die Attraktivität des Standortes auch für einen Bau- und Gartenmarkt erhöhen soll. Zusammen mit dem Baumarkt kann der Standort eine Magnetfunktion mit überregionaler Bedeutung über das Stadtgebiet von Beckum hinaus ausüben und damit die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Beckum insgesamt stärken.

Zusammenfassend ist danach festzuhalten, dass das Vorhaben die zentralörtliche Versorgungsfunktion anderer Zentren nicht beeinträchtigen wird und zudem städtebaulich verträglich ist. Die Innenstadt von Beckum als Einkaufsmittelpunkt wird von der Baumarktansiedlung durch die getroffene Sortimentsbeschränkung nur unwesentlich betroffen und weiterhin der zentrale Versorgungsstandort bleiben. Auch auf die umgebenden Gemeinden werden keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sein.

Die Planung bietet die Chance, einen attraktiven und leistungsfähigen Einzelhandelsstandort zu schaffen, der im Zusammenwirken mit dem SB-Warenhaus Synergieeffekte nach sich zieht und die Möglichkeit eröffnet, aus der Stadt Beckum abfließende Kaufkraft zurückzugewinnen und somit die mittelzentrale Funktion von Beckum zu stärken. Mit der Ansiedlung des SB-Warenhauses ist bereits der erste Schritt in diese Richtung getan worden.

## 2. Flächennutzungsplan – FNP

Im seit dem 12.07.2003 wirksamen FNP der Stadt Beckum wird die Sonderbaufläche „Einkaufszentrum“ Grevenbrede dargestellt.

Sie entspricht in ihren Darstellungen der seit 05.01.2002 wirksamen 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Beckum. Innerhalb der Sonderbaufläche sind im Einzelnen an einzelhandelsrelevanten Vorhaben mit folgenden max. Verkaufsflächen zulässig:

Baumarkt	8.000 m <sup>2</sup>
SB-Warenkaufhaus	6.150 m <sup>2</sup>
Shop-Zone	1.500 m <sup>2</sup>
Getränkemarkt	500 m <sup>2</sup>
Zusammen:	16.150 m <sup>2</sup>

Zusätzlich sollen an dem Standort eine Tankstelle und ein Reifencenter errichtet werden.

Darüber hinaus wird im Flächennutzungsplan für den Baumarkt dargestellt, dass

- das maximal zulässige Randsortiment des Baumarktes 10 % der o.g. Verkaufsfläche nicht überschreitet und
- das Randsortiment in einem engen Zusammenhang mit den typischerweise in einem Baumarkt geführten Sortimenten steht und die Verkaufsfläche des Baumarktes 8.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf.

## IV. Bestandsbeschreibung

### 1. Örtliche Situation

Das Plangebiet stellt sich derzeit mit Ausnahme der Straßenfläche der Straße „Grevenbrede“ als eine ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Prägende Faktoren der vorhandenen Vegetation ist die intensive landwirtschaftliche Nutzung. Das Landschaftsbild wird durch die große Ackerflächen und die umliegenden Steinbrüche zum Abbau von Kalkgestein geprägt.

### 2. Verkehr

#### Verkehrsuntersuchung

Das Plangebiet soll über den weiteren Verlauf der Straße „Grevenbrede“ und den Knoten Neubeckumer Straße / Geißlerstraße an das öffentliche Straßennetz angeschlossen werden. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes wurde im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Ansiedlung des benachbarten SB- Warenhaus im Rahmen eines Verkehrsgutachtens untersucht (Bender + Stahl, Verkehrsuntersuchung, Zusammenfassung der Ergebnisse, März 2003).

Dabei wurde zunächst der durch die Einzelhandelsnutzungen am Standort Grevenbrede hervorgerufene Verkehr prognostiziert. Um von vornherein zu aussagekräftigen Ergebnissen zu kommen, wurde nicht nur das mit dem SB-Warenhaus und Shopzone verbundene Verkehrsaufkommen berücksichtigt. Vielmehr wurde auch der durch den Baumarkt verursachte Verkehr in die Prognose mit einbezogen. Die Prognose wurde auf der Grundlage der für diese Nutzungen geplanten Stellplätze und den zu erwartenden Wechselraten in der Spitzenstunde ermittelt. Für die in der Sonderbaufläche am Standort Grevenbrede möglichen Nutzungen wurde auf dieser Grundlage ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von 11.400 Pkw/24h ermittelt. Diese Prognose wurde mit dem künftigen allgemeinen Verkehr für den Prognosehorizont 2015 überlagert. Weiter wurden die Verkehrsbelastungen eingestellt, die bei einer vollständigen Belegung des Gewerbeparks „Grüner Weg“ zu erwarten sind. Zudem wurde auch das Verkehrsaufkommen der Sonderbaufläche Tuttenbrock in die Berechnungen eingestellt. Damit sind alle Verkehrsbelastungen erfasst, die in absehbarer Zeit über den Knotenpunkt abgewickelt werden können. Berücksichtigt wurde auch noch die künftige Anbindung des Anschlusses der Nordostumgehung von Beckum im Zuge der B 58 neu.

### **Verkehrstechnischer Entwurf – äußere Erschließung**

Um das erwartete Verkehrsaufkommen zu bewältigen, wurde im Rahmen des Gutachtens ein Ausbau des Knotenpunkts Neubeckumer Straße / Geißlerstraße vorgeschlagen. Danach soll die Geißlerstraße aus Richtung Norden vier Spuren erhalten. Geplant sind zwei Linksabbiegespuren nach Osten in die das Plangebiet erschließende Straße, eine Geradeausspur nach Süden und eine Rechtsabbiegespur in Richtung Westen. Desweiteren soll die Geißlerstraße eine Geradeausspur aus Richtung Süden erhalten. Aus der Straße „Grevenbrede“ sind eine Rechtsabbiegespur und eine gemischte Geradeaus- und Linksabbiegespur vorgesehen. Aus Richtung Süden soll die Neubeckumer Straße eine Rechtsabbiegespur in die das Plangebiet erschließende Straße erhalten sowie eine Linksabbiegespur nach Westen erhalten. Die aus Westen kommende Straße, über die das Verkehrsaufkommen des Gewerbeparks „Grüner Weg“ und der Sonderbaufläche Tuttenbrock sowie der künftigen Anbindung der B 58 neu abgewickelt werden muss, soll eine gemischte Geradeaus- und Rechtsabbiegespur und eine gesonderte Linksabbiegespur erhalten (siehe Verkehrstechnischer Entwurf des Büros Bender + Stahl, Stand: 28.03.2003).

Für diesen Querschnitt kommt das Verkehrsgutachten zu dem Ergebnis, dass der Knoten mit einer Signalregelung hinreichend leistungsfähig ist, um allen absehbaren Verkehrsbelastungen gerecht zu werden. Nach dem Gutachten weist der Knotenpunkt dann noch eine Leistungsreserve von 16 % auf. Die Leistungsfähigkeit entspricht der Qualitätsstufe D, bei der ein insgesamt noch stabiler Verkehrszustand erreicht wird. Diese Lösung wurde mit dem Landesbetrieb Straßenbau, Niederlassung Münster abgestimmt. Sie soll realisiert werden. Die für den Knotenpunktausbau notwendigen Flächen sind über den benachbarten Bebauungsplan für das SB-Warenhaus gesichert worden. Für den Anschluss des Standorts Grevenbrede allein wäre der Vollausbau des Knotens noch nicht notwendig. Dies gilt insbesondere für die Ausbaumaßnahmen im Zuge der Geißlerstraße. Ungeachtet dessen soll bereits jetzt der komplette Knotenpunktausbau erfolgen, damit er den zu erwartenden Verkehrsbelastungen dauerhaft entspricht. Es wurde eine Ausbaueinbarung zwischen der Straßenbauverwaltung Münster und der Stadt Beckum bezüglich der Realisierung des Knotens geschlossen. Die anteilige Kostentragung der zukünftigen Einzelhandelsbetriebe, auch des Baumarktbetreibers, wird über entsprechende Verträge gesichert.

Vom Knotenpunkt aus wird das Plangebiet über die Straße „Grevenbrede“, die dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden soll, erschlossen. Der Knotenpunkt wird derzeit ausgebaut.

### **Anbindung des Plangebietes**

Die innere Erschließung für die Parkplatzanlage und die Andienung des Baumarktes wird über die Straße „Grevenbrede“ erfolgen. Ausgehend von dieser Straße wird über eine neue öffentliche Straße die Erschließung der südlich an das Plangebiet angrenzenden Entwicklungsflächen sichergestellt.

### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Plangebiet ist über die Neubeckumer Straße auch an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Dort verkehren die Schnellbuslinie S30 Beckum-Neubeckum-Sendenhorst-Münster und die Regio-Buslinie R61 Beckum-Neubeckum-Ennigerloh. Sie werden jeweils im Stundentakt bedient. Durch beide Linien ergibt sich sowohl von Beckum als auch von Neubeckum ein 20-/40-Minutentakt von Montag bis Freitag bis 20.00 Uhr und samstags bis ca. 16.00 Uhr. Darüber hinaus verkehren auch zusätzliche Fahrten. Beide Buslinien sind in Beckum am Busbahnhof und in Neubeckum am Bahnhof mit weiteren Linien verknüpft, so dass Anschlüsse zu den Ortsteilen Roland und Vellern bestehen. Derzeit befinden sich die Haltestellen stadtauswärts in Höhe des Hauses Neubeckumer Straße 120 und stadteinwärts in Höhe des Hauses Neubeckumer Straße 119.

Die Anlage einer weiteren Haltestelle in Höhe der zum Plangebiet führenden Straße „Grevenbrede“ ist aufgrund der Fahrbahnbreite von fünf Fahrspuren, welche keine sichere Möglichkeit der Fußgängerquerung bietet, als problematisch einzustufen. Zudem ist auf der östlichen Seite kein ausreichender Platz für eine Haltebucht vorhanden. Im südlichen direkten Kreuzungsbereich wird das Anhalten in Fahrtrichtung Neubeckum innerhalb der Rechtsabbiegerspur zur Grevenbrede als sehr problematisch angesehen. Zudem bietet sich auf der westlichen Seite unterhalb „Krauser Linde“ kaum Platz für eine Aufstellfläche bzw. eine Haltebucht.

Mit der geplanten Eröffnung des angrenzenden SB-Warenhauses „Kaufland“ und des „Hellweg“-Baumarktes im September 2004 wird daher eine provisorische Bushaltestelle mit aufgeklebter Querungshilfe ca. 120 m südlich der Kreuzung angelegt, um den tatsächlichen Bedarf einer solchen Haltestelle feststellen zu können. Nach einer Probephase soll dann entschieden werden, ob die Haltestelle von den Kunden angenommen wird und sich die Investitionen für eine dauerhafte Lösung lohnen werden. In diesem Fall sind dann verschiedene Lösungen, wie z.B. das Anlegen einer Querungshilfe oder Herstellung eines Fußweges entlang der westlichen Straßenseite in Richtung Kreuzung denkbar.

### **Fußgänger und Radfahrer**

Fußgänger und Radfahrer können das Einkaufszentrum über den bestehenden Fuß- und Radweg längs der Neubeckumer Straße auf der Ostseite direkt gut erreichen. Ein gesonderter Geh- und Radweg an der nördlich Grenze des Wasserwerkgeländes wird zur Erreichung des Einkaufszentrums südlich des neu ausgebauten Verkehrsknotenpunktes an den vorhandenen Fuß- und Radweg angebunden.

Zur fußläufigen Erschließung des Baumarktgeländes soll der entlang der Straße „Grevenbrede“ vorgesehene Fuß- und Radweg auf Kosten des Vorhabenträgers bis zur Anbindung an das in Bau befindliche Teilstück am Wasserwerksgelände verlängert werden.

Eine Überquerungshilfe für die Fußgänger auf der westlichen Seite der Neubeckumer Straße entlang der vorhandenen Wohnbebauung ist in Form eines Fahrbahnteilers vorhanden.

### 3. Naturhaushalt

Das Untersuchungsgebiet ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die Verkehrsflächen geprägt. Straßenbegleitend finden sich beidseitig rasenbewachsene Straßengräben, die in Teilbereichen Hochstaudenstrukturen aufweisen. Das Gelände fällt von Nord nach Süd um ca. 4,00 m ab.

Außerhalb des Untersuchungsgebietes grenzen im Norden und Süden weitere intensiv genutzte Ackerflächen an. Die östliche Begrenzung wird durch einen vorhandenen Fußweg und eine LKW-Waschanlage für Steinbruchfahrzeuge gebildet. Im Westen schließt das im Bau befindliche SB-Warenhaus „Kaufland“ an. Das Untersuchungsgebiet selbst weist keinerlei Gehölzstrukturen auf. Diese finden sich lediglich außerhalb des Untersuchungsgebietes wegbegleitend im Osten und im Süden in einer Entfernung von ca. 70-170 m zum Planungsgebiet.

Eine Kartierung der Fauna wurde im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie zur geplanten Nordostumgehung von Beckum 1991 vorgenommen. Der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen fällt keine besondere faunistische Bedeutung zu.

### 4. Immissionsschutz

#### Anlagenbedingter Lärm (Parkplatz und Anlieferung)

Im Rahmen des angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kaufland Grevenbrede“ ist eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Bender + Stahl (Schalltechnische Untersuchung Bauvorhaben Kaufland Beckum, Ludwigsburg, April/Mai 2003) durchgeführt worden. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde bezüglich der Geräuscheinwirkungen des Ziel- und Quellverkehrs (vorhabenbezogener Verkehr auf den öffentlichen Straßen) nicht nur der von dem SB-Warenhaus ausgehende Lärm berücksichtigt, sondern auch die Lärmeinwirkungen, die von dem geplanten Baumarkt ausgehen.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die Lärmauswirkungen durch das geplante SB-Warenhaus auf das Grundstück Geißlerstraße 6 nördlich des Knotenpunkts Neubeckumer Straße / Geißlerstraße sowie auf die nächstgelegene Wohnbebauung Neubeckumer Straße 114 und 128 untersucht. Dabei wurde der nach dem Verkehrsgutachten zu erwartende Kundenverkehr für die Zahl der PKW-Bewegungen auf dem Parkplatz zurunde gelegt. Die ermittelten Beurteilungspegel lagen zwischen 43 dB(A) und 54 dB(A). Damit werden selbst die Beurteilungspegel für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Auch unter Berücksichtigung möglicher Vorbelastungen sind keine unzumutbaren Lärmimmissionen zu erwarten.

Da das Baumarktgrundstück erheblich weiter von der vorhandenen Wohnbebauung entfernt liegt als das SB-Warenhaus, sind die durch dieses Vorhaben auftretenden Beein-

trächtigungen nochmals erheblich geringer, als sie bei dem Gutachten für das SB-Warenhaus ermittelt worden sind.

Auch für nördlich des Plangebietes liegende Hofstelle ist aufgrund der Entfernung nicht mit erheblichen Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen. Zudem liegt die Hofstelle einige Meter tiefer als die Straße „Grevenbrede“; diese wiederum liegt höher als die Stellplätze und die Anlieferung des Baumarktes. Darüber hinaus werden in diese Richtung die Stellplätze des Baumarktes durch den Baukörper abgeschirmt.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann keine Aussage über die einzelnen technischen Aggregate des Baumarktgebäudes und deren Schallemissionen (z.B. Lüftungsanlagen auf dem Dach) getroffen werden. Allerdings wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung keine relevanten Lärmemissionen auftreten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die Verträglichkeit des Vorhabens durch ein separates Schallgutachten belegt werden.

### Lärmauswirkungen des vorhabenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen

Weiter wurden die Lärmauswirkungen des vorhabenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen gemäß TA-Lärm untersucht und beurteilt. Ermittelt wurden dabei die vorhandenen Belastungen aufgrund des Verkehrs auf der Neubeckumer Straße sowie die künftigen Belastungen nach der Verwirklichung des Vorhabens (einschließlich Baumarkt) und dem Ausbau des Knotenpunktes. Weiter wurde untersucht, welche Belastungen sich ergeben, wenn auch der Verkehr aus dem Gewerbepark „Grüner Weg“ und der Sonderbaufläche Tutenbrock eingestellt werden. Letztlich wurde auch noch untersucht, welche Auswirkungen sich aus dem Anschluss der B 58 neu an diesen Knotenpunkt ergeben. Die Untersuchungen wurden dabei auf das Grundstück Geißlerstraße 6 konzentriert, weil es sich im räumlichen Bereich der Ausbaumaßnahmen befindet und vom vorhabenbedingten Verkehr am stärksten betroffen ist. Für dieses Grundstück ergibt sich folgendes Bild:

Immissionsort	Beurteilungspegel Bestand	Beurteilungspegel mit Sondergebiet	Differenz	Beurteilungspegel mit Gewerbepark u. Tutenbrocksee	Beurteilungspegel mit Gewerbepark, Tutenbrocksee u. B 58 neu
Geißlerstr.6 Südostfassade	68,1 dB(A)	70,0 dB(A)	1,9 dB(A)	70,1 dB(A)	70,1 dB(A)
Geißlerstr.6 Südwestfassade	70,7 dB(A)	72,3 dB(A)	1,6 dB(A)	72,4 dB(A)	72,5 dB(A)
Geißlerstr.6 Nordostfassade	59,2 dB(A)	62,6 dB(A)	3,4 dB(A)	62,6 dB(A)	62,5 dB(A)

Das Grundstück genießt aufgrund seiner Lage im Außenbereich die Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets. Der Grenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) wird nur an der Nordostfassade unterschritten. Gleichwohl ist dort gegenüber dem derzeitigen Zustand die höchste Zunahme mit 3,4 dB(A) zu verzeichnen. An der Südost- und der Südwestfassade wird der Grenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) deutlich überschritten. Dort kommt es durch den vorhabenbezogenen Verkehr des Einkaufszentrums Grevenbrede zu einer weiteren Erhöhung der Beurteilungspegel.

Am Knotenpunkt Neubeckumer Straße / Geißlerstraße findet ein erheblicher baulicher Eingriff dadurch statt, dass dort zusätzliche Abbiegespuren geschaffen werden. Folge davon ist, dass die Regelungen der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) anzuwenden sind. Danach sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, wenn durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel um mind. 3 dB(A) erhöht wird. Wird ein Beurteilungspegel von 70 dB(A) erreicht, ist jede Zunahme des Beurteilungspegels als wesentliche Änderung im Sinne von § 1 Abs. 2 der 16. BImSchV zu qualifizieren. Folge davon ist, dass Maßnahmen des Schallschutzes notwendig sind. In Betracht kommen insoweit zunächst Maßnahmen des aktiven Schallschutzes durch die Errichtung von Lärmschutzwänden. Sie müssten entlang der Neubeckumer Straße und entlang der neuen Erschließungsstraße im Plangebiet verwirklicht werden. Um eine Reduzierung des Verkehrslärms auf den Grenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags zu erreichen, wären Wände mit beträchtlicher Höhe und Länge erforderlich. Sie würden für das Grundstück Geißlerstraße 6 zu einem „Einmauerungseffekt“ führen. Auch aus städtebaulichen Gründen sind Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes am Ortseingang nicht sinnvoll. Sie sollen daher nicht realisiert werden. Notwendig sind deshalb Maßnahmen des passiven Schallschutzes durch bauliche Verbesserungen an Umfassungsbauteilen schutzbedürftiger Räume des Wohngebäudes Geißlerstraße 6 nach Maßgabe der Vorgaben der Verkehrswegeschallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV). Den Eigentümern dieses Grundstücks werden die Kosten für die nach der 24. BImSchV notwendigen Maßnahmen erstattet werden. Der Vorhabenträger des angrenzenden SB-Warenhauses hat sich im Durchführungsvertrag verpflichtet, diese Kosten zu übernehmen.

Mit der Verwirklichung dieser passiven Schallschutzmaßnahmen wird die Situation für das Grundstück Geißlerstraße 6 verbessert. Bereits heute ist das Grundstück hohen Lärmimmissionen aus dem Verkehrslärm auf der Neubeckumer Straße ausgesetzt. Sie nehmen künftig weiter zu, wobei die Belastungen an der Nordostfassade um 1,4 dB(A) unter dem Grenzwert für das Mischgebiet aus der 16. BImSchV liegt. Die Maßnahmen des passiven Schallschutzes tragen auch dazu bei, dass im Gebäude in den Aufenthaltsräumen deutlich niedrigere Innenpegel erreicht werden als derzeit. Dies gilt auch für die in der Nachtzeit genutzten Schlafräume, obwohl das Vorhaben in der Nachtzeit keine Verkehrszunahme bewirkt.

Die Lärmproblematik in Bezug auf das Gebäude Geißlerstraße 6 stellt sich in naher Zukunft nicht mehr. Das Gebäude wurde von der Stadt Beckum zum Abriss erworben. Die ehemaligen Eigentümer errichten zur Zeit Ersatzwohnungen an anderer Stelle in der Stadt Beckum.

Die übrige Wohnbebauung entlang der Neubeckumer Straße südlich des Knotenpunktes liegt außerhalb des Bereichs des erheblichen baulichen Eingriffs. Rein rechnerisch bewirkt die Verwirklichung der Bebauung im Sondergebiet (einschließlich des SB-Warenhauses und des Baumarktes) im südlichen Abschnitt der Neubeckumer Straße eine Zunahme des Verkehrslärms um 0,6 dB(A). Diese Zunahme für sich genommen ist nicht wahrnehmbar. Im Übrigen ist diese Verkehrszunahme dem Vorhaben nach den Regelungen aus Nr. 7.4 TA-Lärm dem Vorhaben nicht mehr zurechenbar, weil der vorhabenbezogene Verkehr ab dem Knotenpunkt Neubeckumer Straße / Geißlerstraße mit dem allgemeinen Verkehr vermischt ist und eine Zunahme des Beurteilungspegels um mind. 3 dB(A) in diesem Bereich ausgeschlossen ist.

## 5. Altlasten

Im Verzeichnis des Kreises über Altlasten-Verdachtsflächen und Altlasten liegen für das Plangebiet keine Eintragungen vor. Darüber hinaus liegen auch keine Erkenntnisse in Bezug auf Auffüllungen, ehemalige andere Nutzungen o.ä. vor.

## 6. Sprengtätigkeiten im Umfeld

Nördlich und östlich des Plangebietes werden durch zwei Betriebe Kalksandstein- Steinbrüche betreiben. Ein Unternehmen besitzt dabei eine bestandskräftige Gestattung zum Betrieb eines Steinbruchs, in dem Sprengstoffe verwendet werden.

Durch die Sprengarbeiten können Erschütterungen und Steinflug innerhalb des Plangebietes auftreten. Gemäß Abstandsliste von 1998 wäre ein Abstand von 300 Metern zwischen diesem Steinbruch und dem Plangebiet einzuhalten. Unter dieser Voraussetzung wäre die Planung allerdings nicht zu verwirklichen.

Zwischenzeitlich haben Abstimmungsgespräche zwischen den betroffenen Betrieben, den zuständigen Fachbehörden und dem Vorhabenträger stattgefunden. Eine Kooperationsvereinbarung wurde erarbeitet und von allen Beteiligten unterzeichnet. Diese Kooperationsvereinbarung hat zum Inhalt, dass ab dem 01.09.2004, d. h. bis kurz vor der Eröffnung des Baumarktes, keine Sprengtätigkeiten mehr innerhalb eines Umkreises von 300 m zum Baumarktgrundstück durchgeführt werden. In der Übergangsphase bis zu diesem Zeitpunkt ist es erforderlich, zweimal wöchentlich innerhalb eines Zeitraumes von ca. 30 Minuten zu sprengen. Zur Gewährleistung der Sicherheit der auf der Baustelle tätigen Personen wurde zwischen dem Abgrabungsunternehmen und dem Bauherrn eine Vereinbarung dahingehend getroffen, welche die Sicherheit auf der Baustelle während der Sprengung gewährleistet.

Mit Abschluss dieser Vereinbarung und der Einstellung der Sprengtätigkeiten zum Zeitpunkt der Baumarkteröffnung ist sicher gestellt, dass einerseits für das betroffene Abgrabungsunternehmen eine ausreichende Zeitspanne zur Umstellung der Kalksteingewinnungstätigkeit von Sprengtechnik auf Baggertechnik zur Verfügung steht und andererseits eine Gefährdung der Beschäftigten auf der Baustelle sowie der späteren Baumarktnutzer ausgeschlossen ist.

## V. Städtebauliches Planungskonzept

Das städtebauliche Konzept beinhaltet den eigentlichen Baukörper des Baumarktes einschließlich Gartenabteilung sowie die erforderlichen Stellplatzflächen. Entsprechend des gegebenen Grundstückszuschnittes soll der Baumarkt in West-Ost-Richtung ausgerichtet werden. Der Eingangsbereich ist an der Südseite vorgesehen, so dass er zu den anderen Einkaufszentrumsnutzungen ausgerichtet ist. An der nördlichen Seite des Grundstückes werden die Freiverkaufs- und Freilagerflächen sowie die Anlieferung untergebracht. Durch die Anordnung der Anlieferung an dieser Gebäudeseite ist der größtmögliche Abstand zwischen Anlieferungsbereich und vorhandener Wohnbebauung sichergestellt. Beeinträchtigungen sind daher aufgrund der Entfernung und der Abschirmung durch das Baumarktgebäude nicht zu erwarten.

Die westliche Seite des Gebäudes wird durch die Gartenabteilung bestimmt. Diese wird eine großflächige Glasfassade bekommen, so dass an der Zufahrtsseite eine attraktive Fassadensituation geschaffen wird.

Südlich des Eingangsbereiches werden ca. 250 Stellplätze angeordnet. Diese werden über eine neue öffentliche Erschließungsstraße erschlossen, die von der vorhandenen Straße „Grevenbrede“ abzweigt und neben dem Baumarktgelände auch die südlich angrenzenden Entwicklungsbereiche erschließt. Zusätzlich sind im Anlieferungsbereich ca. 17 Stellplätze für Angestellte vorgesehen.

Das Gebäude selbst hat eine maximale Ausdehnung von ca. 80 Meter in Nord-Süd sowie ca. 155 Meter in West-Ost-Richtung. Die Höhe des Baumarktes wird maximal 9 Meter über der zukünftigen Geländeoberfläche betragen. Aufgrund des abfallenden Geländes wird das Gebäude im Norden in das vorhandene Gelände eingegraben.

## **VI. Planinhalte**

Das Hauptentwicklungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Realisierung des Baumarktes einschließlich einer Gartenabteilung in der genannten Größenordnung. Hierzu sind entsprechende Bauentwurfplanungen erarbeitet worden, welche als Anlage der Begründung beigefügt sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält hierzu Festsetzungen, welche nachfolgend erläutert werden.

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 15 BauNVO)**

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel / Baumarkt fest. Zulässig ist dort ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Baumarkt mit Gartenabteilung) im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Die maximale Verkaufsfläche für den Baumarkt einschließlich Gartenabteilung ist auf 8.000 m<sup>2</sup> begrenzt. Die allgemein zulässigen, baumarkttypischen Sortimente sind durch eine Positivliste festgesetzt worden.

Darüber hinaus sind im Rahmen der textlichen Festsetzungen die branchenüblichen Randsortimente, die gegebenenfalls zentrenschädliche Auswirkungen haben können, auf eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 700 m<sup>2</sup> beschränkt worden. Die einzelnen Sortimentsbereiche dürfen jeweils eine Größe von 50 bzw. 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Weiterhin wird durch Text festgesetzt, dass außer im Rahmen des ausdrücklich zulässigen Randsortiments im festgesetzten Sondergebiet die in einer Negativliste enthaltenen Sortimente nicht angeboten werden dürfen. Der Verkauf dieser Sortimente könnte zu negativen Auswirkungen auf das Zentrum von Beckum bzw. die umliegenden Gemeinden führen und wird daher ausgeschlossen.

Daneben sind innerhalb des Sondergebietes ausnahmsweise kleinflächige Dienstleistungsbetriebe verschiedener Branchen (Werkzeugverleih, Schuh- und Schlüsseldienst, Handwerkervermittlung, Imbiss) als Konzessionäre innerhalb des Baumarktes zulässig.

Diese Betriebe besitzen keine zentrenschädliche Wirkung und runden als Dienstleistungsunternehmen das Angebot des Baumarktes ab.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

### (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 20 BauNVO und § 9 (4) BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bei einer maximal II-geschossigen Bebauung bestimmt. GRZ und GFZ liegen damit deutlich unter den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Für Stellplätze und ihre Zufahrten wird eine Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen. Diese Möglichkeit wird durch § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eröffnet. Von ihr wird im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Gebrauch gemacht. Durch diese Inanspruchnahme der Flächen im Plangebiet wird die Inanspruchnahme weiterer Flächen und damit eine Ausdehnung in den Außenbereich entbehrlich. Die Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,8 wird zudem teilweise dadurch kompensiert, dass die Flächen der Stellplätze wasserdurchlässig anzulegen sind.

## 1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

### (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Als Bauweise wird für den Vorhabenbereich eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Damit wird die Möglichkeit gegeben, Gebäudelängen bzw.- breiten über 50,00 m zu errichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Baumarktes werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die Stellplatzflächen sind im wesentlichen südlich des Gebäudes vor dem geplanten Eingangsbereich vorgesehen.

Innerhalb der überbaubaren Flächen ist die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses auf 131,90 m ü. NN festgesetzt. Die Höhe des Baukörpers wird mit maximal 140,90 m ü. NN (Oberkante Attika oder Dachfirst) festgesetzt, sodass sich eine Gebäudehöhe von maximal 9,00 m ergibt.

Überschreitungen der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen sind ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen bis maximal 4,00 m Höhe und maximal 10% der Gebäudegrundfläche zulässig. Ein deutlicher Rücksprung von der Außenkante der Traufe, des Ortgangs bzw. der Attika muss eingehalten werden.

Das nördliche Ende des Gebäudes liegt wegen des vorhandenen Geländegefälles um bis zu 3 m unterhalb des Niveaus der Straße „Grevenbrede“. Der verbleibende Böschungstreifen soll als intensiv bepflanzter Grünstreifen ausgebildet werden.

Die Stellung des Gebäudes ist nach der Planung des Vorhabenträgers so vorgesehen, dass der Haupteingang zum Gebäudekomplex in der Südfassade angeordnet wird. Die Anlieferungszone liegt auf der nördlichen Seite des Gebäudes. Diese Anordnung ermöglicht es, die Stellplatzanlage so anzuordnen, dass sie gemeinsam mit den Stellplätzen des angrenzenden SB-Warenhauses eine funktionale Einheit bilden kann.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellplatzanlage sind auf der Grundlage der Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags (Planungsbüro Kemper, Februar 2004), (s. Anlage 2) der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans ist, u.a. Pflanzgebote im Bebauungsplan festgesetzt. Danach sind mind. 10 % der Grundstücksfläche zu begrünen. Die Stellplatzanlage ist zudem durch standortgerechte Bäume

zu durchgrünen. Je 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Diese Festsetzungen dienen einerseits der Minderung der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft, andererseits einer Durchgrünung des Plangebiets und damit seiner Gestaltung.

## 1.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

### (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig. Zudem sind auf diesen Flächen Überdachungen für Einkaufswagen zulässig, wenn sie eine Grundfläche von jeweils 15 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 2,75 m nicht überschreiten.

## 1.5 Öffentliche Verkehrsflächen

### (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Baumarktes erfolgt im wesentlichen über die vorhandene Straße „Grevenbrede“. Nach dem Ausbau des Knotenpunktes an der Neubeckumer Straße ist eine verkehrsgerechte und leistungsfähige Anbindung des gesamten Entwicklungsbereiches an das überregionale Verkehrsnetz gegeben.

Ausgehend von der Straße „Grevenbrede“ soll zur Erschließung der südlich an das Plangebiet angrenzenden, weiteren Entwicklungsflächen eine Straße in einer Breite von 9,0 Metern entstehen. Diese wird einen einseitigen Fußweg erhalten, damit auch nichtmotorisierte Kunden die Sondergebietsnutzungen gefahrlos erreichen können.

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Straßenverkehrsflächen mit den Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Sie sollen nach ihrer Herstellung dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden und werden daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

## 1.6 Technische Ver- und Entsorgung

### Trinkwasserversorgung / Löschwasser

Zur Sicherstellung der Trink- und Löschwasserversorgung ist seitens der Wasserversorgung Beckum die Führung einer Ringleitung vorgesehen, die das gesamte Gelände des Einzelhandelsstandortes umfasst. Der Verlauf der Ringleitung ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der östlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. Die Sicherung der Trasse erfolgt im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines 3,00 m breiten Leitungsrechtes zugunsten der Versorgungsträger gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

Darüber hinaus ist die Trinkwasserversorgung in Abstimmung mit der Wasserversorgung Beckum grundsätzlich durch die Erweiterung des Netzes im Zuge des Vorhabens „Kaufland Grevenbrede“ gesichert.

Die Löschwasserversorgung mit dem Grundschutz von 96 m<sup>3</sup> für die Dauer von 2 Stunden ist für das Grundstück Hellweg-Baumarkt ebenfalls sichergestellt. Der über diesen Grundschutz hinausgehende Objektschutz ist für das Gebäude nicht erforderlich, da eine vollflächige Sprinklerung vorgesehen wird. Die Entnahme des Löschwassers erfolgt über Unterflurhydranten, die in Abständen von 100 m einzubauen sind. Zusätzlich ist ein Ü-

berflurhydrant zu errichten. Weitere Details zur Löschwasserversorgung werden im Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und der Wasserversorgung Beckum geregelt.

### **Energieversorgung**

Die Versorgung mit Strom und Gas ist in Abstimmung mit der EVB (Energieversorgung Beckum) für das Plangebiet gesichert. Details werden im Baugenehmigungsverfahren zwischen der EVB und dem Vorhabenträger geregelt.

### **Schmutzwasser**

Im Zentralabwasserplan der Stadt Beckum, hier: Entwässerungsentwurf „Gewerbepark Grüner Weg“ ist die Abwasserbeseitigung im Trennsystem enthalten (s. Anlage 4). Zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers wird östlich des Vorhabens „Kaufland“ ein Schmutzwasserkanal aus den Entwicklungsgebieten bis in den Bereich östlich des Regenrückhaltebeckens verlegt. Über ihn können die aus den Flächen der Sonderbaufläche resultierenden Schmutzwässer an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen werden.

### **Niederschlagswasser**

Im Zentralabwasserplan der Stadt Beckum, hier: Entwässerungsentwurf „Gewerbepark Grüner Weg“ ist die Ableitung des Niederschlagswassers im Trennsystem enthalten (s. Anlage 4). Zur Entsorgung des Niederschlagswassers wird im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kaufland Grevenbrede“ ein Regenrückhaltebecken verwirklicht. Das Regenrückhaltebecken wurde so dimensioniert, dass es auch das Niederschlagswasser aus den weiteren Flächen der Sonderbaufläche des Flächennutzungsplans aufnehmen kann. Über dieses Becken wird das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in den Rattbach eingeleitet. Die maximal abzuleitende Wassermenge wurde mit 87 l/sec. in den Rattbach festgelegt. Für die Einleitung ist eine Erlaubnis gem. § 7 WHG erteilt. Das Regenrückhaltebecken ist so dimensioniert, dass es auch das Niederschlagswasser der Flächen des Hellweg-Baumarktes aufnehmen kann.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung ist im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben gesichert.

## **1.7 Natur und Landschaft**

### **Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Analog zum westlich angrenzenden Bebauungsplan „Kaufland Grevenbrede“ werden auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hellweg Grevenbrede“ die verbleibenden Grundstücksflächen der Flurstücke 119 und 120 nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche „Grevenbrede“ als öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese Grünfläche weist eine Breite von ca. 14,7 m auf und dient einerseits der landschaftsgerechten Eingrünung des gesamten Einzelhandelsstandortes „Grevenbrede“; anderer-

seits wird auf dieser Fläche ein Teil des mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffes in Natur und Landschaft ausgeglichen.

## **Minderungsmaßnahmen**

Als Vermeidungs-, Minderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen für die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen sind im Einzelnen folgende Maßnahmen vorgesehen:

### Pflanzung von Einzelbäumen

Im Bereich der Stellplätze ist für je 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 14-16cm, gemessen in 1,0m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von min. 3 m<sup>2</sup> vorzusehen, die mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen ist. Die Pflanzbeete sind gegen Überfahren zu schützen. Die Stellplatzflächen sind zur Belüftung und Wasserzufuhr aus Rasengittersteinen herzustellen. Desweiteren sind die Pflanzbeete mit Substratballen und Dränungen zu versehen und untereinander mit einem 1,20m breiten und 0,6m tiefen Graben zu verbinden. Der Graben verläuft unter der Oberflächenbefestigung und ist mit dränfähigem Material wie z.B. Lava oder Dränkies zu verfüllen.

Im unmittelbaren Stellplatzbereich ist zur Durchgrünung des Park- und Fahrgassenraumes die Pflanzung von 40 Bäumen vorgesehen. Weitere 28 Bäume sind innerhalb der Pflanzbindungsfläche zur landschaftlichen Einbindung des Gebäudes zu pflanzen.

### Anlage einer Strauchpflanzung

Entlang der Nord- und Ostgrenze des Grundstücks ist die Anlage von 4 bis 7,5 m breiten Gehölzpflanzungen als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Die Pflanzung dient der landschaftlichen Einbindung des Gebäudes in die Umgebung. Die Artenzusammensetzung besteht aus heimischen Gehölzen. Pro m<sup>2</sup> ist dabei eine Pflanze anzusetzen.

### Anlage einer bodendeckenden Pflanzung

Entlang der westlichen Gebäudeseite ist in einer Breite von 3 m eine bodendeckende Pflanzung anzulegen.

### Anlage von Verkehrsgrünflächen

Die baumüberstellten Vegetationsflächen der Stellplätze sind mit bodendeckenden Arten flächig zu bepflanzen.

### Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen sind nur als begrünte, offene Zäune bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig.

### Anlage einer Baumreihe

Entlang der Zufahrtsstraße innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist als gliederndes und belebendes Landschaftselement eine Baumreihe bestehend aus 15 großkronigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von 18-20 cm im Abstand von 10 m zu pflanzen. Da

es sich um die Fortführung einer geplanten Baumreihe der westlich angrenzenden Fläche handelt, ist die dort vorgesehene Baumart (Winterlinde) zu verwenden.

#### Anlage einer Strauchpflanzung

Entlang der Nordgrenze der öffentlichen Grünfläche ist die Anlage einer dreireihigen Gehölzpflanzung als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Die Pflanzung dient der landschaftlichen Einbindung des Geländes.

#### Anlage eines Landschaftsrasens

Der Übergangsbereich zwischen Straße und Strauchpflanzung ist als Landschaftsrasen anzulegen. Diese Fläche soll lediglich eine extensive Pflege mit einer zweischürigen Mahd pro Jahr erhalten.

### **Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft**

Die standörtliche Biotopqualität des Untersuchungsgebietes ist insgesamt als gering zu betrachten. Es dominieren Biotoptypen, die aufgrund von anthropogenen Einflüssen eine nur sehr geringe Bedeutung für Flora und Fauna haben.

Vor Durchführung der Maßnahme ergibt der Gesamtflächenwert des Ausgangszustandes insgesamt 7.693,5 Wertpunkte. Die Bewertung ist nach dem „AHLNER MODELL“ des Kreises Warendorf vorgenommen worden. Der Gesamtflächenwert des Zustandes nach Durchführung aller Maßnahmen ergibt 2.112,5 Wertpunkte.

Aus der Bewertung der Biotoptypen vor dem Eingriff und nach Durchführung der Bau- maßnahme einschließlich der vorgenannten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsdefizit von – 5.581 Biotopwertpunkten.

Das verbleibende Defizit kann nicht im Untersuchungsgebiet ausgeglichen werden.

Als externe Ausgleichsmaßnahme steht eine Fläche der Stadt Beckum an der Werse zur Verfügung. Sie liegt im Bereich von Werse-km 57,8 südlich Hofstelle Tüttinghof bis Werse- km 60,3 Einmündung Mühlengraben. Hier ist eine naturnahe Entwicklung der Werse vorgesehen, die folgende Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung umfasst:

- Anlage eines naturnahen Fließgewässers
- Anlage einer naturnahen Fließgewässeraue mit Gewässer-, Sukzessions-, Gehölz-, Wald- und Wiesenflächen
- Beseitigung von naturfernen Ausbauelementen und Durchgängigkeitshindernissen.

Für die Maßnahmen liegt eine entsprechende Konzeptplanung vor. Derzeit wird eine detaillierte Genehmigungsplanung einschließlich der Ermittlung des Bestands- und Ausgleichsflächenwertes erstellt. Nach überschlägiger Berechnung sind im Rahmen dieses Bauabschnitts insgesamt ca. 137.500 Werteinheiten zu realisieren, von denen ca. 27.500 Werteinheiten als Ausgleich für externe Vorhaben zur Verfügung stehen. Davon sollen 5.581 Werteinheiten dem Ausgleich für das Vorhaben Hellweg Grevenbrede dienen. Eine vollständige Kompensation des Vorhabens ist damit gesichert.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, in der Größe des Ausgleichsdefizits von Punkten die Finanzierung dieser Maßnahme der Stadt Beckum zu übernehmen.

## 2. Landesrechtliche Festsetzungen

### Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie der Werbeanlagen (Örtliche Bauvorschriften) gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 13 und 86 BauO NRW

#### Außenwände:

Zulässig sind Außenwände aus Mauerwerk oder Beton. Sie sind weiß oder pastellfarbig hell zu streichen. In den Sockelbereichen sind graue Farbtöne zulässig. Zulässig sind außerdem Fassaden aus Metall-Trapez-Profilen mit nicht reflektierenden hellen Farben. Für untergeordnete Bauteile wie Giebel, Eingangsüberdachungen oder Attikaverkleidungen sind auch Metall- oder Glaskonstruktionen in kräftigen Farben zulässig.

#### Dachform/-neigung, Dachüberstände:

Um eine einheitliche Dachgestaltung der einzelnen Vorhaben im Bereich des Sondergebietes zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 7° zulässig sind. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Dachaufbauten (Glasoberlichter, Lichtbänder), da diese eine steilere Dachneigung aufweisen.

Dachüberstände sind bis 0,3 m zulässig.

#### Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamtgröße von 10 % der jeweiligen Fassadenfläche und bis zu einer Größe je Werbeanlage von max. 45 m<sup>2</sup> zulässig. Anzurechnen auf die Gesamtgröße sind auch freistehende Werbeanlagen auf der vor der jeweiligen Fassaden-seite liegenden Grundstücksfläche. Um das von dem Baumarktbetreiber als gestaltendes Element bei jedem Baumarkt eingesetzte, umlaufende Attikaband zu ermöglichen, sind diese von der vorstehenden Festsetzung ausgenommen. Darüber hinaus ist oberhalb der Attika an insgesamt 4 Stellen eine Werbeschrift in einer Höhe von maximal 4 Metern zulässig. Die zulässigen Bereiche für diese Werbeschriften sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Größe je Werbeanlage darf maximal 45 m<sup>2</sup> betragen.

Um die Werbeanlagen in ihrem Erscheinungsbild nicht zu dominant werden zu lassen, sind Werbeanlagen mit wechselndem Licht und/oder Signalfarben als unzulässig festgesetzt.

Zur Gestaltung der Pflanzgebotflächen und sonstigen Grünflächen wird weiterhin festgesetzt, dass Einzelanlagen oder freistehende Anlagen sowie Einzelanlagen an Masten und Seilen innerhalb der vorgenannten Flächen unzulässig sind.

Ausnahmsweise können Hinweistafeln zur Verkehrslenkung als freistehende Anlagen bis zu einer Größe von 4,5 m<sup>2</sup> und einer maximalen Höhe von 2 m innerhalb der Umgrenzung von Pflanzgebotflächen sowie in den ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zugelassen werden.

#### Einfriedigungen:

Falls Einfriedigungen entlang der Grundstücksgrenzen entstehen sollen, sind diese nur als begrünte, offene Zäune bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig.

### 3. Hinweise

#### Denkmalpflege gem. § 9 (6) BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte.

Allerdings tangiert der Bebauungsplan die mittelalterliche Stadtlandwehr von Beckum, die im 14. Jahrhundert zum Schutz der Stadt und der ausgedehnten Stadtflur von den Beckumer Bürgern errichtet wurde. Als Grenze der Stadt und des in ihr geltenden Stadtrechts kam der Landwehr bis um 1800 große Bedeutung zu. Die Stadtlandwehr, die die Stadt vollständig umschlossen hat, ist im Süden auf weiten Strecken und besonders bei der Soestwarte auf dem Höxberg erhalten. Auf der Nordseite wurde sie seit der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts abgetragen, doch ist davon auszugehen, dass sich die Reste der den Doppelwall flankierenden Gräben im Boden erhalten haben.

Sollten aufgrund gestalterischer Belange im Bereich der nördlich verlaufenden Straße sowie der angrenzenden Grünfläche Bodeneingriffe notwendig werden, soll das Westfälische Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege in die Planungen einbezogen werden, damit die untertägigen Reste der Landwehranlage dokumentiert werden können.

Zudem ist die Entdeckung von Bodendenkmälern der Stadt Beckum und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW). Im Einzelnen gelten folgende Hinweise:

- 1) Erste Erdbewegungen im Bereich der Erschließungsstraße „Grevenbrede“ oder der nördlich anschließenden öffentlichen Grünfläche sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen.
- 2) Dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Telefon 0251 / 2105-252) oder Stadt als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
- 3) Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um gegebenenfalls archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

#### Eingriff in Natur und Landschaft

Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch folgende Maßnahmen auszugleichen:

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf dem Grundstück des Vorhabenträgers
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den öffentlichen Grünflächen
- Durchführung einer Kompensationsmaßnahme auf einer externen Kompensationsfläche der Stadt Beckum an der Werse in Beckum (Flusskilometer 57,8 bis 60,3)

Die Einzelheiten sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag und dem Durchführungsvertrag zu entnehmen.

## VII. Städtebauliche Kenndaten

(Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	26.840	m <sup>2</sup>
Sondergebiet	21.550	m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	2.990	m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	2.300	m <sup>2</sup>

## VIII. Umweltbericht

### 1. Notwendigkeit der Umweltverträglichkeitsprüfung

Gegenstand der Planung ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche im bisherigen Außenbereich. Nach Nr. 18.6 der Anlage 1 zum UVPG bedarf es daher einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Gemäß § 17 UVPG wird sie im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Nach § 2 a BauGB muss in die Begründung zum Bebauungsplan daher ein Umweltbericht aufgenommen werden. Zu diesem Zweck wurde durch das Büro Korte-meier & Brokmann eine Umweltverträglichkeitsstudie zur gesamten Sonderbaufläche „Einkaufszentrum Grevenbrede“ ausgearbeitet; d.h. die Fläche des Hellweg-Baumarktes ist in der Untersuchung enthalten. Die Umweltverträglichkeitsstudie ist Bestandteil der Bebauungsplanbegründung und kann beim Stadtplanungsamt Beckum jederzeit eingesehen werden. Sie liegt den Trägern öffentlicher Belange durch das Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kaufland Grevenbrede“ vor.

### 2. Beschreibung des Planvorhabens

Gegenstand der Umweltverträglichkeitsprüfung ist die geplante Sonderbaufläche für das Einkaufszentrum am Standort Grevenbrede. Bestandteil dieser Einkaufszentrumsentwicklung ist die diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegende Ansiedlung eines Baumarktes mit Gartenabteilung.

Der Standort liegt im nördlichen Bereich des Siedlungsschwerpunkts Beckum östlich der Neubeckumer Straße. Es handelt sich um derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen mit mittlerer Ertragsfähigkeit.

Die UVP berücksichtigt im Rahmen der Untersuchung für das gesamte Einkaufszentrum auch die schon damals geplante Ansiedlung des Baumarktes. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans weist das Vorhaben max. 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf. Die Größe des Grundstücks liegt bei ca. 21.550 m<sup>2</sup>. Auf dieser Fläche werden das Gebäude und die zugehörigen Stellplätze sowie die Nebenanlagen untergebracht. 10 % der Gesamtfläche sind zu begrünen. Hinzu kommen die für die Erschließung des Vorhabens und den südlich angrenzenden Entwicklungsbereich notwendigen Verkehrsflächen. Sie umfassen insgesamt rd. 2.990 m<sup>2</sup>. Parallel zum nördlichen Fahrbahnrand der Straße „Grevenbrede“ wird eine öffentliche Grünfläche mit einer Gesamtfläche von ca. 2.300 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### **3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Beckumer Mulde“. Der Naturraum stellt sich als vorwiegend flachwellige Mulde dar, die sich von den Stufenrändern im Norden, Osten und Süden allmählich zum Zentrum des Raumes und nach Westen neigt.

In diesem Bereich stehen mit den Vorhelmer Schichten aus grauem Kalkmergel Steinformationen der Oberkreide des Campans an. Diese überlagern die Beckumer Schichten aus grauem Mergelstein mit Kalkmergel-, Mergelkalk- und Kalkstein, die im Südosten und im Osten zutage treten.

Der Standort liegt im Einzugsbereich der Werse. Im Norden fließt der Geißlerbach und entwässert über Hellbach und Angel in die Werse. Im südöstlichen Randbereich außerhalb des Plangebiets fließt der Rattbach und mündet direkt in die Werse. Er bildet die Vorflut für die Oberflächenentwässerung.

Das Plangebiet ist durch ein ausgeglichenes maritimes Klima mit mittleren Jahresniederschlagsmengen von 750 bis 800 mm geprägt. Die Tagestemperatur liegt im Jahresmittel bei 8,5°C bis 9°C. Die Hauptwindrichtung ist Südwest-West. Die potenzielle natürliche Vegetation wird vom Perlgras-Buchenwald gebildet, der auf reicheren Standorten stellenweise mit Esche und Bergahorn angereichert ist. Derzeit ist das Plangebiet durch starken anthropogenen Einfluss geprägt. Prägende Faktoren sind die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie Siedlungs- und Verkehrsflächen. Eine geringfügige Strukturierung bewirken Feldhecken und Einzelbäume. Das Landschaftsbild außerhalb der vorhandenen Bebauung wird zum einen durch große Ackerflächen mit eingestreuten Baum- und Strauchgruppen und zum anderen durch Steinbrüche zum Abbau von Kalkgestein geprägt. Entlang der Neubeckumer Straße befindet sich eine bandartige Bebauung mit Wohnhäusern und einzelnen Gewerbebetrieben. Nördlich des Knotenpunktes Neubeckumer Straße / Geißlerstraße befindet sich noch ein vereinzelt Wohngrundstück im Außenbereich.

Wegen weiterer Einzelheiten der Bestandsbeschreibung wird auf die Umweltverträglichkeitsstudie des Büros Kortemeier & Brokmann vom Dezember 2002 und den landchaftspflegerischen Fachbeitrag des Büros Kemper vom Februar 2004 verwiesen.

### **4. Betroffene Schutzgüter**

#### **4.1 Schutzgut Mensch/Erholung**

Aufgrund der nur eingeschränkten Bedeutung des von der Baumaßnahme betroffenen Erlebnisraumes für die Naherholung sind die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf die landschaftsbezogene Erholungsfunktion des Untersuchungsgebietes von nachrangiger Erheblichkeit.

Bezogen auf das Schutzgut Mensch steht daher der mit dem Vorhaben verbundene Lärm als Umweltauswirkung im Vordergrund. Er wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet. Als Ergebnis dieser Untersuchung ist festzuhalten, dass nur an dem Gebäude Geißlerstraße 6 durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese werden kostenmäßig vom Vorhabenträger des angrenzenden SB-Warenhauses übernommen. Auf Kapitel 4 dieser Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Baumarkt Grevenbrede“ wird verwiesen.

Die Lärmproblematik in Bezug auf das Gebäude Geißlerstraße 6 stellt sich in naher Zukunft nicht mehr. Das Gebäude wurde von der Stadt Beckum zum Abriss erworben. Die ehemaligen Eigentümer errichteten zur Zeit Ersatzwohnungen an anderer Stelle in der Stadt Beckum.

## 4.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotopstrukturen im Plangebiet und seinem Umfeld wurde 1998 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die kartierten Biotoptypen sind in der Umweltverträglichkeitsstudie Tabelle 6 beschrieben. Zur Erfassung der Tiere wurde im Rahmen der Bearbeitung der UVS 1991 für die geplante Nordostumgehung von Beckum eine faunistische Kartierung durchgeführt. Die Kartierung wurde 1998 nochmals überprüft. Da sich an der landschaftlichen Struktur keine wesentlichen Änderungen ergeben haben, sind die Ergebnisse auch heute noch aussagekräftig und verwertbar. 1991 wurden in der Nähe der Sondergebietsfläche einige gefährdete Tierarten nachgewiesen (Feldhase, Rebhuhn, Steinkauz und Kiebitz). Ob die Fläche dem Feldhasen als Fortpflanzungshabitat dient, kann nicht ausgeschlossen werden. Für 3 Vogelarten dient der Untersuchungsbe- reich in der ackerbaulichen Nutzung evtl. als Nahrungshabitat. Für den Steinkauz, der als Brutvogel erwähnt wird, liegt die Sondergebietsfläche am Rande seines Nahrungshabi- tats.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sind gering. Das Plangebiet selbst wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Für Tiere und Pflanzen ist die Bedeutung der Fläche insgesamt nachrangig. Ungeachtet dessen übernimmt auch eine intensiv genutzte Ackerfläche Lebensraumfunktionen für Tiere, etwa auch für den Feldhasen und das Rebhuhn. Aufgrund der Lage des Plangebiets zwischen der Neubeckumer Straße als Hauptverkehrsstraße im Westen und dem Abbaugbiet im Kalkstein im Osten ist davon auszugehen, dass das Vorhaben keine zusätzlichen Zerschneidungs- und Randeffekte nach sich zieht. Mit der Bebauung geht die Funktion der Fläche als Lebensraum für Arten der Feldflur dauerhaft verloren. Zu berücksichtigen ist jedoch die Vorbelastung des Gebiets durch die Lage am Rand gewerblicher Bebauung, der vorhandenen Straßen und der großflächigen Abbautätigkeit in der Umgebung. Die Erheblich- keit der Auswirkungen der Bebauung auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist deshalb insgesamt als nachrangig einzustufen.

## 4.3 Schutzgut Wasser

Die bestehenden Grundwasserverhältnisse im Plangebiet und seiner Umgebung wurden im Rahmen eines hydrogeologischen Gutachtens zum Gesamtrekultivierungsplan Beckum untersucht. Der Grundwasserspiegel liegt unter natürlichen Bedingungen bei ca. 120 bis 140 m über NN. Bei natürlichen Geländehöhen von 122 bis 146 m über NN ergibt sich eine Überdeckung des Grundwassers von 2 bis 6 m Mächtigkeit. Die großflächige Abbautätigkeit mit ständiger Grundwasserabsenkung hat jedoch zu einer weitgehenden Veränderung der Grundwasserverhältnisse geführt. Von einem Hochpunkt ca. 138 m über NN entlang der BAB 2 fließt das Grundwasser nach Süden in Richtung auf die beiden Ostwest verlaufenden Vorfluter Geißlerbach und Stichelbach. In Südwesten bildet der Kreuzberg einen weiteren Hochpunkt. Das Grundwasser fließt im Weiteren den Steinbrüchen „Gollenbach 2“ und „Nord“ zu. Das Plangebiet liegt bezogen auf Oberflächengewässer im Einzugsbereich der Werse. Hauptvorfluter des Untersuchungsgebiets sind der Geißlerbach im Norden und der Rattbach im Süden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben sich vor allem durch die Versiegelung von Flächen im Plangebiet und die damit verbundene Unterbindung der Versickerung von Niederschlagswasser. Angesichts der großflächigen Vorbelastung durch den Kalksteinabbau und die damit verbundene großflächige und dauerhafte Grundwasserabsenkung hat die Grundwassernutzung und Grundwasserneubildung jedoch nur nachrangige Bedeutung. Folge der Versiegelung wird ein größerer Anteil an Oberflächenwasser sein, das in die Fließgewässer eingeleitet und dort zu einer Veränderung des Abflussverhaltens führt. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben sich nicht, zumal zur Verstetigung des Oberflächenwasserabflusses im Rahmen des angrenzenden Vorhabens der Warenhausansiedlung ein Regenrückhaltebecken verwirklicht wird, in das auch das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser eingeleitet wird.

#### 4.4 Schutzgüter Luft/Klima

Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen kann sich bei Hochdruckwetterlagen in der Nacht Kaltluft bilden, die unter bestimmten Voraussetzungen im Hochsommer als thermischer Ausgleich für überwärmte Lastflächen wirken können. Aufgrund der Bebauung des Plangebiets werden die Flächen für die Kaltluftentstehung vermindert. Aufgrund ihrer geringen Größe, der ohnehin an den Rändern vorhandenen Bebauung und des geringen Gefälles zum Stadtgebiet ist ein Kaltluftabfluss zum Stadtgebiet von Beckum mit entsprechendem Frischlufttransport jedoch nicht anzunehmen. Negative Auswirkungen ergeben sich durch die Bebauung insoweit nicht. Mit der Verwirklichung des Vorhabens ist außerdem eine Zunahme des Verkehrsaufkommens verbunden. Dies wiederum führt zu erhöhten Schadstoffimmissionen. Der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) nimmt auf der Neubeckumer Straße von 15.900 Kfz auf 23.100 Kfz im nördlichen Abschnitt und 18.000 Kfz im südlichen Abschnitt zu. Im Hinblick auf die Luftschadstoffimmissionen ist aber zu berücksichtigen, dass durch eine Verbesserung der Abgasminderungstechnik der Kraftfahrzeuge der relative Schadstoffausstoß abnimmt. Weiter ist zu berücksichtigen, dass sich für das Plangebiet und die umgebende Wohnbebauung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen ergeben, weil aufgrund der vorhandenen Ausbreitungsbedingungen mit einer raschen Verteilung in der Atmosphäre zu rechnen ist.

Insgesamt ist auch aufgrund der als nachrangig zu bewertenden bioklimatischen Ausgleichsfunktion der betroffenen Fläche das mit der geplanten Baumaßnahme verbundene Risiko für die Schutzgüter Luft und Klima gering.

#### 4.5 Schutzgut Boden

Mit der Verwirklichung des Vorhabens wird in den Naturhaushalt eingegriffen. Der Eingriff besteht im Wesentlichen in der Versiegelung von Boden durch Befestigung und Abdichtung der Stellplätze und ihrer Zufahrten sowie durch die Errichtung des Baumarktg Gebäudes. Die Bodenversiegelung hat zur Folge, dass der offene Boden sehr stark verdichtet wird. Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre werden unterbunden.

Betroffen hiervon sind überwiegend Böden mit geringer bis mittlerer landwirtschaftlicher Nutzungseignung und mittlerem bis hohem Biotopentwicklungspotenzial. Bei einer mittleren Empfindlichkeit der Böden im Umfeld des Vorhabens gegenüber Schadstoffanreicherungen sind die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als eher nachrangig einzustufen.

#### 4.6 Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund des nach Süden geneigten Geländes wird der gesamte Einkaufszentrumsstandort aus Richtung Oelder Straße sichtbar sein. Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich vorrangig durch die flächenmäßige Unmaßstäblichkeit des Komplexes. Von der Höhe her wird sich die Bebauung im Rahmen dessen halten, was bei mehrgeschossiger Wohnbebauung in Blockbauweise in der Umgebung bereits vorhanden ist.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die Festsetzungen der einzelnen Bebauungspläne gemindert, da der gesamte Einkaufszentrumsstandort an seinen Rändern durch Pflanzmaßnahmen landschaftsgerecht eingegrünt wird. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hellweg Grevenbrede“ werden der nördliche und östliche Sondergebietsbereich im Übergang zum Landschaftsraum durch Baumpflanzungen aufgewertet. Erhebliche und nachteilige Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind insgesamt mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Darüber hinaus lassen die Lage des Plangebietes im Randbereich vorhandener z.T. gewerblicher Bebauung und großflächiger Kalkstein-Abbaugelände sowie die geländebedingt eingeschränkte optische Fernwirkung keine schwerwiegenden Auswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild entstehen.

#### 4.7 Ausgleichsbilanz

Im Rahmen einer Bilanzierung nach dem „Ahlener Modell“ wird festgestellt, dass der Biotopwert des vorhandenen Bestandes bei 7.693,5 Punkten liegt. Nach Verwirklichung der Planung verbleibt ein Biotopwert von 2.112,5 Punkten. Die Einzelheiten ergeben sich aus der nachfolgenden Tabelle:

**Eingriffsbilanzierung  
 Hellweg-Baumarkt Beckum**

Gesamtbilanz						
1	2	3	4	5	6	7
Code Nr.	Biotop-/Nutzungstyp	Grundwert	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	Einzelflächenwert (Sp 3 x Sp 4)	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	Einzelflächenwert (Sp 6 x Sp 7)
			Vorher		Nachher	
M0.0	versiegelte Fläche (Gebäude)	0,0			9.330,0	0,0
B1.0/ M1.0	versiegelte Fläche (Straßen, Anlieferung, Zufahrten)	0,0	1.195,0	0,0	11.120,0	0,0
M2.0	versiegelte Fläche, versickerungsfähig, Rasengittersteine (Stellplätze)	0,0			1.925,0	0,0
B2.0	intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	0,3	24.545,0	7.363,5		0,0
M3.0	Verkehrsgrün Strauchpflanzung, öffentliche Grünfläche	0,5			470,0	235,0
M4.0	Verkehrsgrün Gebäude (Strauchpflanzung) mit Baumanpflanzung	0,5			1.565,0	782,5
M5.0	Bäume H 18-20, öffentliche Grünfläche 15 Stück*10m <sup>2</sup>	1,0			150*	150,0
M6.0	Verkehrsgrün, (Bodendecker), westliche Gebäudeseite	0,3			270,0	81,0
M7.0	Verkehrsgrün, (Bodendecker) mit Baumanpflanzung, (Stellplätze)	0,4			330,0	132,0
B3.0	Straßengraben	0,3	1.100,0	330,0		0,0
M8.0	Landschaftsrasen	0,4			1.830,0	732,0
<b>Flächengröße</b> (Summe Spalte 4 bzw. 6):			<b>26.840,0</b>		<b>26.840,0</b>	
<b>Gesamtflächenwert</b> (Summe Spalte 5 bzw. 7):				<b>7.693,5</b>		<b>2.112,5</b>
<b>Biotopwertdifferenz</b> (Spalte 7 - Spalte 5):						<b>-5.581,0</b>

Es verbleibt danach ein Ausgleichsdefizit von rd. 5.581 Punkten. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können somit im Plangebiet nicht kompensiert werden. Um zu einer vollständigen Kompensation zu kommen, sind vielmehr Maßnahmen außerhalb des Plangebiets notwendig. Für die danach notwendige Kompensation soll auf eine Maßnahme der Stadt Beckum zur naturnahen Entwicklung der Werse im Außenbereich zurückgegriffen werden. Die Kompensationsfläche der Stadt Beckum an der Werse liegt im Bereich von Werse-km 57,8 südlich Hofstelle Tüttinghof bis Werse-km 60,3 Einmündung Mühlengraben. Dort sind folgende Maßnahmen zum Zwecke der ökologischen Aufwertung vorgesehen:

- Anlage eines naturnahen Fließgewässers
- Anlage einer naturnahen Fließgewässeraue mit Gewässer-, Sukzessions-, Gehölz-, Wald- und Wiesenflächen
- Beseitigung von naturfernen Ausbauelementen und Durchgängigkeitshindernissen.

Eine entsprechende Konzeptplanung liegt vor. Derzeit wird eine detaillierte Genehmigungsplanung inkl. der Ermittlung des Bestands- und Ausgleichsflächenwertes erstellt. Nach überschlägiger Berechnung sind im Rahmen dieses Bauabschnitts insgesamt ca. 137.500 Werteinheiten zu realisieren, von denen ca. 27.500 Werteinheiten als Ausgleich für externe Vorhaben zur Verfügung stehen. Davon sollen ca. 9.200 Werteinheiten dem Ausgleich für das Vorhaben einschl. der Maßnahmen der Verkehrserschließung dienen. Eine vollständige Kompensation ist damit gesichert. Der 1. Bauabschnitt dieser Maßnahme soll zeitnah zur Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans realisiert werden.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, in der Größe des Ausgleichsdefizits von 5.581 Punkten die Finanzierung dieser Maßnahme der Stadt Beckum zu übernehmen. Die Stadt Beckum wiederum verpflichtet sich gegenüber der unteren Naturschutzbehörde, die Maßnahme in engem zeitlichem Zusammenhang zur Verwirklichung des Vorhabens zu realisieren.

#### **4.8 Kulturelles Erbe**

Für das Schutzgut Kulturelles Erbe sind negative Auswirkungen des Vorhabens nicht zu erwarten, da kulturhistorisch bedeutende Bereiche nicht berührt werden.

### **5. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge**

Als Alternative zur Verwirklichung der Bebauung an diesem Standort mit bislang unversiegelten Flächen wurden verschiedene Standortalternativen geprüft. Sie sind in Kapitel III.1 dieser Begründung im Einzelnen dargestellt. Die Abwägung hat ergeben, dass die geprüften Alternativstandorte „Ostorknoten“, Bahnhofsbereich und Gewerbepark „Grüner Weg“ nicht vorzugswürdig sind. Wegen der näheren Einzelheiten wird auf Kapitel II.1 der Begründung verwiesen.

## 6. Zusammenfassung

Bezogen auf das Schutzgut Mensch sind in erster Linie Lärmauswirkungen von Bedeutung. Die Lärmauswirkungen der geplanten Einkaufszentrumsentwicklung wurden gutachterlich untersucht. Der Betrieb des Baumarktes einschließlich Kunden- und Anlieferungsverkehr führt zu keinen unzumutbaren Lärmbelastungen für die umgebende Wohnbebauung. Die maßgebenden Immissionsrichtwerte werden jeweils deutlich unterschritten.

Der Verkehrslärm von öffentlichen Straßen ist bereits heute hoch. Er wird geprägt durch die stark befahrene Neubeckumer Straße. Die Verwirklichung des Vorhabens führt zu einer weiteren Zunahme des Verkehrs und zu einem entsprechenden Anstieg des Verkehrslärms. Betroffen ist in erster Linie das Wohngebäude Geißlerstraße 6. Es ist bereits heute hohen Verkehrslärmimmissionen von der Neubeckumer Straße ausgesetzt. Das Niveau liegt bereits über 70 dB(A), eine weitere Zunahme ist zu erwarten. Zur Minderung der daraus resultierenden Belastungen werden passive Schallschutzmaßnahmen an diesem Gebäude durch den Vorhabenträger des angrenzenden SB-Warenhauses finanziert. Im südlichen Abschnitt der Neubeckumer Straße ist dagegen nur mit einer geringen Lärmzunahme zu rechnen. Der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) nimmt dort von rd. 15.900 Kfz auf rd. 18.000 Kfz zu. Dies bewirkt rechnerisch eine Zunahme des Verkehrslärms um rd. 0,6 dB(A). Diese Zunahme ist nicht wahrnehmbar und deshalb geringfügig.

Die Lärmproblematik in Bezug auf das Gebäude Geißlerstraße 6 stellt sich in naher Zukunft nicht mehr. Das Gebäude wurde von der Stadt Beckum zum Abriss erworben. Die ehemaligen Eigentümer errichten zur Zeit Ersatzwohnungen an anderer Stelle in der Stadt Beckum.

Die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sind nur nachrangig betroffen. Der Flächenverlust und die Versiegelung im Plangebiet können Pflanzen und Tieren Lebensräume entziehen. Derzeit wird das Plangebiet jedoch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Für Pflanzen und Tiere sind sie nur von untergeordneter Bedeutung. Wesentliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben sich auf diese Schutzgüter nicht. Ähnliches ergibt sich für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung im Plangebiet führt zwar zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung und einem erhöhten Abfluss von Oberflächenwasser. Aufgrund der großflächigen Grundwasserabsenkung durch den Kalksteinabbau haben das Plangebiet und seine Umgebung für die Nutzung des Grundwassers und die Grundwasserneubildung jedoch nur untergeordnete Bedeutung. Der erhöhte Oberflächenwasserabfluss wird durch die Verwirklichung eines Regenrückhaltebeckens verstetigt, so dass es nicht zu einer Überlastung der Fließgewässer kommt. Auch die Schutzgüter Klima und Luft sind nicht wesentlich nachteilig betroffen. Die Versiegelung im Plangebiet kann die Bildung von Kaltluft nachteilig beeinflussen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets, der Bebauung entlang den Rändern und des geringen Gefälles zum Stadtgebiet ist ein Kaltluftabfluss jedoch ohnehin nicht zu erwarten. Die Luft wird durch Schadstoffemissionen des Verkehrs belastet. Diese Belastungen werden gemindert durch die verbesserte Abgasreinigungstechnik und die damit verbundene relative Abnahme der Schadstoffemissionen. Zudem findet aufgrund der Ausbreitungsbedingungen eine rasche Verdünnung in der Atmosphäre statt.

Das Vorhaben führt auch zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Sie liegen in erster Linie in der Versiegelung des Bodens und den Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Um die Auswirkungen darauf zu mindern, setzt der Bebauungsplan eine Reihe von Minderungsmaßnahmen fest. Sie führen zu einer Begrünung in den Randbereichen des Plangebiets sowie einer Begrünung der großflächigen Stellplatzanlage. Auch nach Verwirklichung

dieser Maßnahmen bleibt jedoch noch ein Ausgleichsdefizit. Dieses Ausgleichsdefizit soll durch Maßnahmen außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Geplant ist eine Maßnahme zur naturnahen Entwicklung der Werse am Mühlengraben. Dort soll auf Ackerflächen ein naturnaher Bachlauf entwickelt werden. Der bei dieser Maßnahme zu erzielende Ausgleichsüberschuss kann über das Öko-Konto der Stadt Beckum teilweise für das Vorhaben verwendet werden, so dass kein Ausgleichsdefizit bleibt.

Eine Reihe von Standortalternativen wurde geprüft. Sie haben zu dem Ergebnis geführt, dass kein vorzugswürdiger Alternativstandort existiert.

## **IX. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Mit den vorgesehenen Festsetzungen einer Sonderbaufläche Baumarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 8.000 m<sup>2</sup> kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hellweg Grevenbrede“ vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

## **X. Bodenordnung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst ausschließlich Grundstückflächen der Stadt Beckum. Die zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Flächen werden vom Vorhabenträger übernommen. Bodenordnende Maßnahmen sind darüber hinaus nicht erforderlich.

## **XI. Kosten und Finanzierung**

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt eine private Projektentwicklung zugrunde. Der Vorhabenträger, die S & Z Invest GmbH & Co, KG aus Bad Mergentheim, hat sich bereit und in der Lage erklärt, sämtliche Planungsleistungen einschließlich notwendiger Gutachten zur Erlangung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens zu übernehmen.

Außerdem erklärt sich der Vorhabenträger bereit und in der Lage, die Kosten für die äußere Erschließung des vorhabenbezogenen Plangebietes anteilig zu tragen. Dazu werden entsprechende Kostenvereinbarungen im Durchführungsvertrag getroffen.

## **XII. Anlagen**

Anlage 1a - 1b:

Architekturbüro Wenner GmbH, Bauentwurfspläne (Lageplan mit Grundriss und 4 Ansichten mit Schnitt), Februar 2004

Anlage 2:

Planungsbüro Kemper, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hellweg Grevenbrede“, Februar 2004

Anlage 3:

Bender + Stahl, Schalltechnische Untersuchung Bauvorhaben Kaufland Beckum, April/Mai 2003 und schriftliche Bestätigung vom 28.01.2004

Anlage 4:

Systemschema: Gebietsentwässerung „Grüner Weg“, Schlegel-Spiekermann, Februar 1994, mit eigenen Ergänzungen

## **XIII. Weitere Gutachten, die der Planung zugrunde liegen**

(Einzusehen bei der Stadt Beckum, Stadtplanungsamt)

- GfK, Marktgutachten für ein geplantes Kaufland SB-Warenhaus mit Bau- und Gartenmarkt in Beckum, Dezember 2002
- Bender + Stahl, Bauvorhaben Kaufland, Verkehrsuntersuchung, Zusammenfassung der Ergebnisse, März 2003
- Kortemeier + Brokmann, Umweltverträglichkeitsstudie, Dezember 2002

Die Begründung mit Umweltbericht hat in der Zeit vom 13.04.2004 bis 13.05.2004 einschl. gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Änderungen durch Ratsbeschluss vom 24.06.2004 wurden eingearbeitet.

Stadt Beckum  
Der Bürgermeister  
Stadtplanungsamt

im Juni 2004  
im Auftrag

(Scheffer)