

STADT BECKUM

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN

„Sondergebiet Cheruskerstraße“

BEREICH

Hammer Straße /
Cheruskerstraße

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

VERFAHRENSSTAND: Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Aufgestellt in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem
Planungsamt der Stadt Beckum

Vorhabenträger:
Lüüs & Hans GmbH & Co.KG
Bönninghauser Straße 15
59590 Geseke
Tel. 02942-5060; Fax 50619

Planverfasser:
Berief, Drees & Partner GbR
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 22679
e-mail: BDPartner@baunetz.de

**Inhaltsangabe
zur Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vB)
„Sondergebiet Cheruskerstraße“**

1. Lage im Stadtgebiet
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Verfahren- und Erfordernis zur Aufstellung
4. Landes- und Flächennutzungsplanung
5. Städtebauliche Situation
6. Art und Maß der baulichen Nutzung
7. Belange der Grünordnung
8. Belange des Verkehrs
9. Belange des Immissionsschutzes
10. Belange der Ver- und Entsorgung
11. Belange des Bodenschutzes
12. Belange der Denkmalpflege
13. Bodenordnung
14. Kosten

Anlagen zur Begründung:

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Ansichten C. Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen - ohne Maßstab – |
| Anlage 2 | Ansichten B. Getränkemarkt - ohne Maßstab - |
| Anlage 3 | Ansichten A. Lebensmitteldiscounter - ohne Maßstab – |
| Anlage 4 | Oberflächengestaltungsplan - ohne Maßstab – |
| Anlage 5 | Schalltechnische Untersuchung |

1. Lage im Stadtgebiet

Das vB-Plangebiet liegt am südwestlichen Stadtrand von Beckum, nördlich der Hammer Straße (B 61) / westlich der Sachsenstraße, an die das Gebiet über die Cheruskerstraße angebunden ist.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das vB-Plangebiet liegt in der Gemarkung Beckum und ist räumlich begrenzt

- im Norden durch die südliche Grenze der Flurstücke 28 und 30 tlw. in der Flur 42,
- im Osten von südlichen Grenze des Flurstückes 30 rechtwinklig in gerader Linie in 1 m Abstand nach Osten vom Grenzstein zwischen den Flurstücken 521 und 461 gemessen, über die Cheruskerstraße entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 461, Flur 42,
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 327 tlw. und 408 tlw. in der Flur 42, (Hammer Straße / B 61),
- Westen durch die östliche Grenze des Flurstückes 25 tlw. , Flur 42.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Cheruskerstraße“.

Er umfaßt in der Flur 42 die Flurstücke 42, 41, 151, 459, 375 tlw., 26, 27, 201, 202 und 32 tlw. und hat eine Größe von rd. 1,7 ha.

3. Verfahren- und Erfordernis zur Aufstellung

Der Planung liegt eine private Projektentwicklung des Vorhabenträgers (Lüüs & Hans GmbH & Co.KG, Geseke) zugrunde, die auf einer Teilfläche des vB-Plangebietes die Errichtung eines Grundversorgungszentrums beabsichtigt.

Der Bebauungsplan Nr. 57 „Sachsenstraße“, in dessen Geltungsbereich das vB-Plangebiet liegt, hat z.Zt. den Verfahrensstand nach § 4 (1) und § 3 (1) BauGB erreicht. Um die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung des Grundversorgungszentrums sowie gleichzeitig die bauplanungsrechtliche Sicherung des im vB-Plangebiet gelegenen Baumarktes und Gartencenters zu erlangen, ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB notwendig.

Dieses soll über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nunmehr erreicht werden. Die planerische Absicht zur Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen im Nahbereich des Baumarktes und Gartencenters unter Kombination der vorhandenen Stellplatzanlage sowie die städtebauliche Riegelwirkung dieser Einrichtungen gegenüber der langfristig geplanten Wohnbebauung ist bereits im B-Plan Nr. 57 „Sachsenstraße“ berücksichtigt und Gegenstand des Planverfahrens gewesen.

Abstimmungen mit der Bezirksregierung in Münster und der Industrie und Handelskammer zu Münster haben dazu geführt, die betreffenden Nutzungen als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Grundversorgungszentrum“ gemäß § 11 (3) Ziffer 2 BauNVO festzusetzen.

4. Landes- und Flächennutzungsplanung

Der Rat der Stadt Beckum hat 1981 erstmalig den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 57 "Sachsenstraße" mit dem Ziel der Festsetzung von weiterer gewerblicher Baufläche westlich der Sachsenstraße beschlossen.

Die Bezirksplanungsbehörde bei der Bezirksregierung in Münster, hat die Entwicklung mit der Begründung gestoppt, der Standort sei für die Entwicklung eines neuen Gewerbeansatzes in Beckum nicht geeignet. Seitens der Regionalplanung sei es vielmehr die planerische Aufgabe, das vorhandene Gewerbe zu sichern, Wohnbau zu entwickeln und die Zwischenbereiche bauleitplanerisch zu gliedern.

Dementsprechend stellt der Gebietsentwicklungsplan (GEP) - Teilabschnitt Münsterland - für diese Fläche Wohnsiedlungsbereich dar.

Im November 1995 beschloß der Rat der Stadt Beckum im Sinne der Vorgaben der Regionalplanung die Einleitung des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan.

Die Änderungsinhalte der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- a) Aufhebung der geplanten Westtangente zwischen Hammer Straße (B 61) und Holtmarweg.
- b) Darstellung einer Sonderbaufläche - Großflächiger Einzelhandelsbetrieb "nur Baumarkt und Gartencenter" - maximale Verkaufsfläche 4.200 qm - auf bisheriger Gewerblicher Baufläche für den vorhandenen Baumarkt an der Hammer Straße (B 61).
- c) Darstellung von Sonderbaufläche – Grundversorgungszentrum – maximale Verkaufsfläche 1.500 qm – auf bisherigen Flächen für die Landwirtschaft nördlich des vorhandenen Baumarktes.
- d) Darstellung von Gemischten Bauflächen, Wohnbauflächen und Öffentlichen Grünflächen auf bisherigen Flächen für die Landwirtschaft und bisherigen Gewerblichen Bauflächen westlich der Sachsenstraße.

Mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 57 „Sachsenstraße“ wird dem Entwicklungsgebot § 8 (2) BauGB entsprochen.

Mit der Bezirksregierung Münster sind bezüglich ihrer landesplanerischen Zustimmung nach § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) Vorabstimmungen bereits geführt worden.

5. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Innenstadt von Beckum. Wohn- und Gewerbebebauung befindet sich beidseitig der Sachsenstraße und entlang der Hammer Straße (B 61). Bei den gewerblichen Betrieben handelt es sich um

- einen Betrieb für Landmaschinenreparatur und -handel mit den dazugehörigen Büro- und Ausstellungsräumen,
- einen Betrieb für Fenster- und Profilbau mit den dazugehörigen Lager-, Büro- und Ausstellungsräumen sowie
- einen Baubetrieb.

Diese Betriebe östlich des vB-Plangebietes liegen beidseitig der Sachsenstraße. Von der Sachsenstraße aus ist über die Cheruskerstraße, nördlich an die Hammer Straße angrenzend, ein Baumarkt mit Gartencenter erschlossen. Dieser Baumarkt mit Gartencenter und der zugehörigen Stellplatzanlage ist auf den Flurstücken 41, 42, 151 und 459 der Flur 42 im Rahmen einer Genehmigung nach § 34 BauGB im Jahre 1996 errichtet worden.

Den oben genannten gewerblichen Nutzungen zwischengelagert sind betriebsgebundene Wohngebäude.

Südwestlich des vB-Plangebietes liegen, von der Hammer Straße direkt erschlossene wohngenutzte Grundstücke.

Das gesamte Gebiet südlich der Bundesstraße 61 ist durch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser und dahinterliegende ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser geprägt.

Die Sachsenstraße erschließt an der östlichen Straßenseite im vorderen Bereich den eingeschossigen Gewerbebau mit Flachdach, in dem der Landmaschinenhandel mit Reparaturwerkstatt und Ausstellungsräumen ansässig ist. An der Westseite der Sachsenstraße befindet sich im Knotenpunktbereich das Bauunternehmen in einem zweigeschossigen Flachbau. Nördlich der Cheruskerstraße zum Baumarkt und Gartencenter folgt ein Einfamilienhaus mit Satteldach. Das nächste Grundstück wird durch das Fensterbauunternehmen und das dazugehörige Betriebswohngebäude gewerblich und zu Wohnzwecken genutzt. Im Anschluß daran folgt landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die unbebauten Flächen innerhalb des vB-Plangebietes werden z.Zt. überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund des Bebauungsplanes Nr. 57 „Sachsenstraße“ mit der dort entwickelten städtebaulichen Konzeption sind die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Cheruskerstraße“ erarbeitet worden. In Ergänzung des Sondergebietes für den Baumarkt und das Gartencenter soll eine Geschäfts- und Dienstleistungsnutzung entstehen, welche sich nutzungsstrukturell als Grundversorgungsbereich für die im Norden und im Westen des vB-Bereiches geplante

Wohnnutzung ebenso nützlich erweist wie für die bestehende Wohnbebauung südlich der Hammer Straße.

Um hier einerseits eine räumliche Nähe zu der Wohnnutzung zu erreichen, aber gleichzeitig Konflikte im Sinne des Immissionsschutzes (an- und abfahrender Kunden- und Lieferverkehr) zu vermeiden ist die gestalterische Lösung eines baulichen Riegels gewählt worden. Dieser in abweichender Bauweise festgesetzte Riegel des Grundversorgungszentrums erlaubt mit dem südlich gelegenen Baumarkt und Gartencenter nunmehr die Fassung des mit den Stellplätzen belegten Platzbereiches innerhalb der Sonderbaufläche. Die Raumkanten werden dabei im Norden durch die Gebäudekanten der in eingeschossiger Bauweise mit Satteldach vorgesehenen Bebauung gebildet. Mit dieser Bauweise korrespondiert die Bebauung mit der anschließend im Westen und Norden geplanten Wohnbebauung.

Die Sonderbaufläche mit den Geschäfts- (und ggf. Dienstleistungs-) nutzungen ist zu den Wohnbereichen im Umfeld für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr geöffnet.

Als Art der Nutzung wird „sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzt. Dabei wird differenziert zwischen dem bestehenden „Baumarkt und Gartencenter“ und der nördlich gelegenen Fläche als „Grundversorgungszentrum“, jeweils als großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Die Zweckbestimmung des Grundversorgungszentrums erfolgt durch die beabsichtigte Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters, eines Getränkemarktes und ergänzender Einzelhandelsnutzungen wie Drogeriemarkt und Bäckerei. Für beide Sondergebiete ist eine Festsetzung der Verkaufsflächen-Obergrenze ebenso getroffen worden wie eine Regelung der zum Verkauf zulässigen Sortimente.

Mit dem Sondergebiet wird in der Nähe der zukünftigen Wohnbauentwicklung im Bereich des B-Planes Nr. 57 „Sachsenstraße“ sowie in Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung an der Hammer Straße in der Beckumer Innenstadt ein Grundversorger geschaffen. Als Nutzungen an diesem integrierten Standort sind neben dem Lebensmittel-Discounter ergänzende Verkaufsstellen für Drogerieartikel und Backwaren mit Stehcafé sowie ein Getränkemarkt vorgesehen. Zulässig sind aber auch andere vergleichbare Nutzungen, sofern sie den Grundversorgungscharakter wahren und die zulässige Verkaufsflächenobergrenze nicht überschritten wird. Innerhalb des Sondergebietes erfolgt eine Verkaufsflächenbegrenzung für den Lebensmittel-Discounter ebenso wie für die ergänzenden Nutzungen. Bei dem Lebensmittel-Discounter wird zudem eine Begrenzung der Verkaufsfläche für Sortimente vorgenommen, auf der Rand- und Nebensortimente angeboten werden können. Dieses geschieht vor dem Hintergrund, zentrenrelevante Sortimente an diesem Standort ausdrücklich zu begrenzen, um hier nicht ein Nebenzentrum mit zentrenrelevantem Sortiment in Konkurrenz zum Stadtzentrum entstehen zu lassen.

Der Ausschluß zentrenrelevanten Sortiments ist für den Baumarkt und das Gartencenter festgesetzt. Auch hier wird eine zusätzliche Regelung der Verkaufsfläche für branchenübliche Rand- und Nebensortimente vorgenommen. Hier wird insgesamt die bisher getroffene Beschränkung des Warenangebotes im Rahmen der des Baugenehmigungsverfahrens durch entsprechende Baulast nunmehr bauplanungsrechtlich gesichert.

Als Verkaufsflächenobergrenzen werden festgesetzt:

Baumarkt und Gartencenter	4.200 qm
Grundversorgungszentrum darin:	1.500 qm
Lebensmittel-Discounter	770 qm
Getränkemarkt	420 qm
Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen wie beispielsweise Bäcker, Metzger, Obst- / Gemüseladen, Schlüsseldienst, Imbiss, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren	310 qm

Als Maß der baulichen Nutzung wird für beide Sondergebiete eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 mit einer Baumassenzahl (BMZ) von maximal 4,0 festgesetzt. Die Festsetzung der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze für die GRZ erfolgt vor dem Hintergrund der innenstadtnahen Lage, die eine hohe Grundstücksausnutzung an diesem Standort rechtfertigt.

Als Bauweise wird für den Vorhabenbereich eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit wird die Möglichkeit gegeben, einerseits über 50 m Gebäudelängen zu errichten, andererseits aber auch von einer geschlossenen Bebauung absehen zu können. Das Ziel nach maximaler Ausnutzbarkeit der für die Bebauung zur Verfügung stehenden überbaubaren Fläche, läßt dann immer noch den gewünschten städtebaulichen Effekt der Umfassung des Platzraumes mit der Stellplatzanlage zu.

Hinsichtlich der Dachform wird für den Baumarkt und das Gartencenter ein Vollgeschoss mit zulässigem Flach- wie Satteldach festgesetzt, während für das Grundversorgungszentrum lediglich das Satteldach zulässig ist. Hiermit soll eine Korrespondenz mit den potentiell anschließenden Wohngebäuden mit geneigten Dächern hergestellt werden. Als maximale Gebäudehöhe sind 9,5m bei Satteldächern (von 20° bis 40° Neigung) und 8,0 m bei Flachdächern mit einer Neigung bis zu 7° festgesetzt. Damit fügen sich die Baukörper einerseits in die gewerblich geprägte Bebauung entlang der Cheruskerstraße ein und stellen andererseits keinen Widerspruch in der Höhenentwicklung zu den später anschließenden Wohngebäuden dar. Für den bestehenden Baumarkt und das Gartencenter ist das geneigte Dach zusätzlich zum bestehenden Flachdach zulässig, um hier die Möglichkeit einer einheitlichen, für das gesamte Einkaufszentrum charakteristischen Dachform zu erhalten.

Das Ziel einer Einheitlichkeit und Ablesbarkeit des gesamten Grundversorgungszentrums bestimmt auch die baugestalterischen Festsetzungen zu den Fassadenmaterialien und der Dacheindeckung. Hier wird eine Beschränkung der Materialien im Hinblick auf den Übergang zu den später anschließenden Wohnbereichen getroffen, wobei die Zulässigkeit Farben und Materialien für den Vorhabenträger / Betreiber noch einen ausreichenden Spielraum der eigenen Gestaltungsfreiheit zulässt.

7. Belange der Grünordnung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Sachsenstraße“ ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag durch die NZO GmbH Bielefeld 1996 erstellt worden, dessen Aussagen sich auch auf das hier in Rede stehenden vB-Plangebiet bezogen.

Innerhalb des für einen Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt noch zur Verfügung stehenden nördlichen Teilbereich des vB-Plangebietes ist neben Ackerfläche Brachfläche mit Glatthafer-Wiesen-Ausprägung festzustellen. Als einzelne Elemente sind in dem Geltungsbereich des vB-Planes die Hunds-Rose sowie Zwetschgenbäume mit Schlehen- und Zwetschgensukzession anzutreffen. Letztere sind in der Bewertung der Teillebensräume als Biotypen mit hoher bis mittlerer Konfliktdichte einzustufen, während der gesamte übrige Bereich als Biotoptyp mit geringer Konfliktdichte gilt.

Der Fachbeitrag führt zu dem Bereich aus: „Eine weitere Brachfläche nordwestlich des neuen Baumarktes hat sich zu einer blütenreichen Glatthafer-Wiese mit Kleinem Odermenning und Raukenblättrigem Greiskraut entwickelt. Innerhalb der Brachfläche ist ein kleiner Gehölzbestand aus alten Zwetschgenbäumen und dichter Zwetschgen- und Schlehensukzession im Unterwuchs vorhanden. Dieser Bestand ist jedoch durch die nahe Baustelle des Baumarktes und durch Holz- und Bodenablagerungen beeinträchtigt.“

Die Bewertung des Bestandes und der Planung einschließlich der Kompensationsmaßnahmen erfolgt nach einem Verfahren der Stadt Ahlen („Ahleener Modell“). Eine vollständige Kompensation innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. Innerhalb der Vorhabenfläche ist - bedingt durch den Versiegelungsumfang - nicht möglich. Seitens der Stadt Beckum wird hierfür dem Investor gegen Erstattung der Kosten eine Fläche aus ihrem "Flächenpool" bereitgestellt.

Nach Durchführung sämtlicher Maßnahmen ist der Eingriff vollständig kompensiert.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung stellt sich hinsichtlich der Bestandsbewertung wie folgt dar:

Nutzungs- und Biototypen	Sondergebiet Bau- markt und Gartencen- ter in qm	Sonderge- biet Ein- kaufszent- rum in qm	Gesamtflä- che in qm	Wert- faktor	Summe der Werteinhei- ten
Versiegelte Flächen – hier Gebäude	5.057,60	0	5.057,60	0,0	0
Pflasterflächen / Stellplätze	3.305,60	0	3.305,60	0,0	0
Anpflanzungs- flächen	848,51	0	848,51	0,3	254,55
Ackerflächen	0	3.938,91	3.938,91	0,3	1.181,67

Nutzungs- und Biotoptypen	Sondergebiet Bau- markt und Gartencen- ter in qm	Sonderge- biet Ein- kaufszent- rum in qm	Gesamtflä- che in qm	Wert- faktor	Summe der Werteinhei- ten
Brachflächen	0	3.690,66	3.690,66	0,7	2.583,46
Schlehen-/ Zwetschgen- sukzession	0	180,20	180,20	0,8	144,16
Gesamt	9.211,71	7.809,77	17.021,49		4.163,84

Für die Planung können folgende Feststellungen getroffen werden:

Nutzungs- und Biotoptypen	Sonderge- biet Bau- markt und Gartencen- ter in qm	Sonderge- biet Ein- kaufszent- rum in qm	Gesamtflä- che in qm	Wert- faktor	Summe der Werteinhei- ten
Versiegelte Flächen – hier Gebäude	5.057,60	2.545,04	7.602,65	0,0	0
Pflasterflächen / Stellplätze	3.305,60	3.040,95	6.346,55	0,0	0
Anpflanzungs- flächen	848,51	1.973,78	2.822,29	0,3	846,69
Einzelbäume		250,00	250,00	1,0	250,00
Gesamt	9.211,71	7.809,77	17.021,49		1.096,69

Dieses bedeutet für die Kompensationsermittlung:

Nutzungs- und Biotoptypen	Summe der Werteinheiten
BESTAND	4.163,84
PLANUNG	1.096,69
DIFFERENZ	- 3.067,15
DIFFERENZ (gerundet)	- 3.067,00

Es entsteht eine Differenz von gerundet 3.067 Werteinheiten, eine vollständige Kom-
pensation innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-
es ist nicht möglich. Demnach wird eine Kompensationsfläche innerhalb des "Flä-
chenpools" der Stadt Beckum benötigt.

Bezüglich der Bereitstellung und der Herrichtung sowie der Pflege dieser Kompensa-
tionsfläche werden entsprechende Regelungen in den Durchführungsvertrag zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Satzungsbeschluss aufgenommen.

8. Belange des Verkehrs

Die verkehrliche Erschließung der Sondergebiete erfolgt über die Cheruskerstraße mit Anbindung an die Sachsenstraße, welche auf die regionale Hauptverkehrsstraße B 61 (Hammer Straße) mündet. Hiermit ist eine konfliktfreie An- und Abfahrt der Sondergebiete – und hier vorrangig des Baumarktes und des Gartencenters – gewährleistet. Ein zum heutigen Betrieb des Baumarktes und des Gartencenters erhöhtes Verkehrsaufkommen durch das Sondergebiet des Grundversorgungszentrums wird langfristig nicht erwartet, da dieses Gebiet in erster Linie der Grundversorgung der o.g. Nachbarbereiche dienen soll.

Die äußere Erschließung des vB-Plangebietes erfolgt über die Sachsenstraße / Cheruskerstraße. Innerhalb des vB-Plangebietes sind keine Verkehrsflächen im Sinne des § 9 (1) Ziffer 11 BauGB festgesetzt.

Die den Sondergebieten zugeordneten Stellplätze können direkt vom Ende der Cheruskerstraße aus erschlossen werden. Entsprechend den Zielvorstellungen des städtebaulichen Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 57 „Sachsenstraße“ ist die Stellplatzanlage hinsichtlich der Querung und Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer aus den umliegenden Quartieren offen gestaltet.

Danach ergibt sich eine Ost-West-Querung des Gebietes von der Cheruskerstraße bis zur westlich des vB-Plangebietes anschließenden Nord-Süd-Wege-Verbindung zwischen Hammer Straße und der Planstraße südlich des Gebietes des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Markus Bau - Sachsenstraße“. Ebenso ist eine Zugänglichkeit der Sondergebiete von Norden in der Mitte der Gebäudekomplexe geplant. Mit dieser Verknüpfung mit dem Umfeld wird den Ansprüchen an den Sonderbauflächen-Standort mit Teilen einer Nahversorgungsfunktion entsprochen.

Die Querung des Gebietes inmitten der Stellplätze (Wegebreite 2,5 m) bzw. die alleeartige Fortsetzung zum westlichen vB-Plangebietsrand wird im Rahmen der Ausbauplanung durch entsprechende Pflasterung mit Betonverbundstein hervorgehoben und gegenüber den Fahrgassen abgesetzt.

Z.Zt. befinden sich im Zusammenhang mit dem Baumarkt und Gartencenter 111 Stellplätze innerhalb des Geltungsbereiches des vB-Planes. Die Stellplatzanlage soll im Zuge der Errichtung des Grundversorgungszentrums um 101 Stellplätze inklusive der Mitarbeiterstellplätze erweitert werden. Dabei ist an Stellplätze in Senkrechtaufstellung mit Parkständen in einer Tiefe von 5,0m und 2,3m Breite gedacht. Die Stellplätze werden wie der heute bereits im Bereich des Baumarktes und Gartencenters vorhandenen Bepflanzung mit Baumstandorten gegliedert.

Der Zu- und Abfahrtsverkehr für die Anliefer- und Entsorgungsfahrzeuge erfolgt über die Stellplatzanlage und die dazugehörigen Fahrgassen. Die Fahrgassen sind in einer Breite von 6,5 m auch vor dem Hintergrund des bequemen „vorwärts Einparkens“ für die Kunden und der notwendigen Bewegungsfläche für den Anlieferverkehr entsprechend dimensioniert vorgesehen.

9. Belange des Immissionsschutzes

Immissionsbelange sind bei diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Medium Lärm im Zusammenhang mit dem Betrieb des Grundversorgungszentrums sowie durch den an- und abfahrenden Verkehr zu beachten.

Innerhalb des vB-Plangebietes befinden sich keine bestehenden oder geplanten Wohnnutzungen. Im Hinblick auf die weitere Entwicklung der westlich und nördlich des vB-Plangebietes gelegenen Flächen (im Bebauungsplan Nr. 57 - Verfahrensstand: Beteiligung der TÖB und frühzeitige Bürgerbeteiligung 1997- mit Wohnnutzung überplant) sind die Stellplatzflächen und die Warenanlieferung durch die baulichen Anlagen des Einkaufszentrums von einer potentiellen Wohnnutzung getrennt.

Eine schalltechnische Untersuchung - Anlage zur Begründung -(Ing.-Büro Dr. Beckenbauer vom 31.08.99) zeigt, dass unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen und dem zugrunde gelegten Betriebsgeschehen bei Einstufung der möglichen, im Anschluss an das vB-Plangebiet geplanten Wohnbebauung im Norden und Westen als Allgemeines Wohngebiet (WA) die vorgegebenen Immissionsrichtwerte an den betrachteten Immissionsorten eingehalten werden können. Auch für den Fall, dass im Neubaugebiet nördlich und westlich des vB-Plangebietes eine zweigeschossige Bauweise mit zwei Fassadenvollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss ermöglicht wird, sind bei der Einstufung als WA keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf der Grundlage der Untersuchung festgesetzten Schallleistungspegel für die einzelnen betriebstechnischen Anlagen sind ebenso zu beachten wie die festgesetzten abschirmenden Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Leergutkäfig und den nicht überdachten Anlieferungsbereichen..

Danach ergibt sich kein Immissions-Konflikt zwischen der geplanten Nutzung und bestehender wie geplanter Wohnnutzung im Umfeld des vB-Plangebietes.

10. Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des vB-Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger. Das jeweilige Leitungsnetz ist entsprechend zu ergänzen. Längs der Sachsenstraße verläuft die innere Ringleitung DN 200 der Wasserversorgung Beckum. Innerhalb der Cheruskerstraße verläuft eine Leitung DN 150 an die das vB-Plangebiet angeschlossen werden kann.

Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen SW-Kanal innerhalb des vB-Plangebietes eingeleitet.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers von den Dachflächen ist innerhalb des vB-Plangebietes aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht möglich. Zu diesem Ergebnis kommt ein Versickerungsgutachten der Ingenieurgesellschaft für Wasser- und Abfallwirtschaft (I.W.A.) aus Minden, welches im Zusammenhang mit der Beprobung des direkt benachbart gelegenen Vorhaben- und Erschließungsplanes „Markus Bau GmbH – Sachsenstraße“ erstellt worden ist. Der

abflusswirksame Niederschlag des versiegelten Flächenanteils beträgt danach nur ca. 1.200 Kubikmeter im Jahr. Somit könnten nur ca. 13 % des abflusswirksamen Niederschlagswassers zur Versickerung gebracht werden.

Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt langfristig durch ortsnahe Einleiten in die Vorflut. Der Vorhabenträger erklärt in dem Durchführungsvertrag verbindlich, dass eine Umstellung des gesamten vB-Plangebietes (auch für die Fläche des Baumarktes mit Gartencenter) auf das Trennsystem erfolgt, sobald die notwendigen Voraussetzungen zur Ableitung im nördlich anschließenden Bereich von der Stadt Beckum als Abwasserbeseitigungspflichtigem geschaffen worden sind.

Bis zu diesem Zeitpunkt kann das Niederschlagswasser in die Mischkanalisation der Cheruskerstraße eingeleitet werden. Die Kapazitäten sind hierfür ausreichend.

Das Plangebiet kann an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden. Stellflächen für Müllcontainer und -behälter sind nur für den Abfuhrtag auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehen. Zu den anderen Zeiten werden keine Müllcontainer und -behälter außerhalb der überbaubaren / eingezäunten und umbauten Flächen aufgestellt.

11. Belange des Bodenschutzes

In dem vB-Plangebiet und seiner Nachbarschaft sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

In die sonstigen Darstellungen, Erläuterungen und Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird folgende Formulierung aufgenommen:

„Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrundaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Warendorf umgehend zu verständigen.“

12. Belange der Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange können im Zusammenhang mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes insofern berührt sein, daß es sich bei dem Umfeld des vB-Plangebietes um eine Fundstelle des frühen Mittelalters handeln kann.

Diesbezügliche Erkenntnisse und Hinweise sind vom Westf. Museum für Archäologie (WMfA) im Zusammenhang mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Markus Bau GmbH - Sachsenstraße“ im Nordosten des vB-Plangebietes und der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sachsenstraße“ vorgetragen worden.

Zwischen dem Vorhabenträger, der Stadt Beckum und dem WMfA ist eine Voruntersuchung innerhalb des vB-Plangebietes abgestimmt worden, deren Ergebnisse vor dem Satzungsbeschluss vorliegen sollen.

In die sonstigen Darstellungen, Erläuterungen und Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird unabhängig davon folgende Formulierung aufgenommen:

„Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Beckum oder dem Westf. Museum für Archäologie –Amt für Bodendenkmalpflege- anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.“

13. Bodenordnung

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt, daß die betroffenen Flurstücke im Eigentum des Vorhabenträgers stehen und dort die notwendigen Parzellierungen und Grundstücksteilungen ohne Umlegung vorgenommen werden können.

14. Kosten

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt eine private Projektentwicklung zugrunde.

Der Vorhabenträger (Lüüs & Hans GmbH & Co.KG, 59590 Geseke) hat sich bereit und in der Lage erklärt, sämtliche Planungsleistungen einschließlich notwendiger Gutachten zur Erlangung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens zu übernehmen.

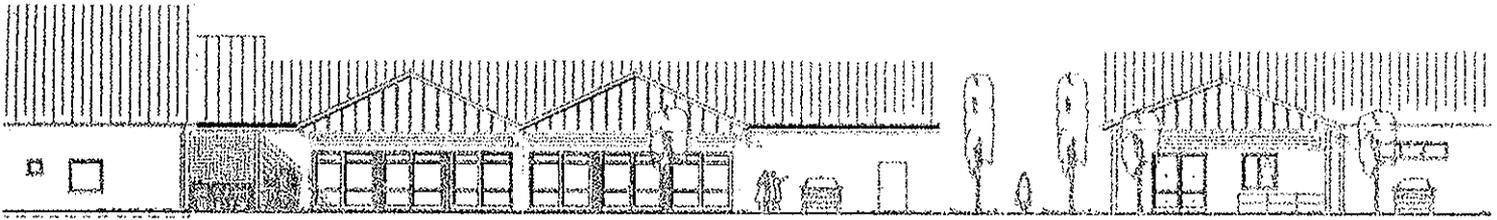
Gleichzeitig erklärt sich der Vorhabenträger bereit und in der Lage, die Kosten für die Erschließung des vB-Plangebietes zu tragen.

Es folgen die Anlagen zur Begründung:

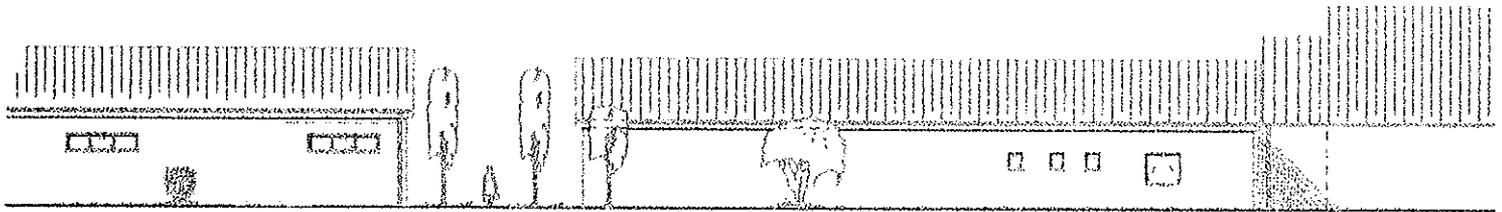
- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Ansichten C. Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen - ohne Maßstab – |
| Anlage 2 | Ansichten B. Getränkemarkt - ohne Maßstab - |
| Anlage 3 | Ansichten A. Lebensmitteldiscounter - ohne Maßstab – |
| Anlage 4 | Oberflächengestaltungsplan - ohne Maßstab – |
| Anlage 5 | Schalltechnische Untersuchung |

Beckum / Geseke, im Oktober 1999

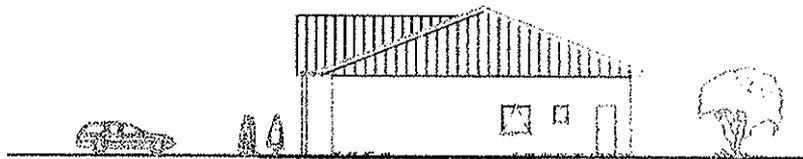
Anlage 1
Ansichten C. Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen
- ohne Maßstab -



SÜD - OST - ANSICHT

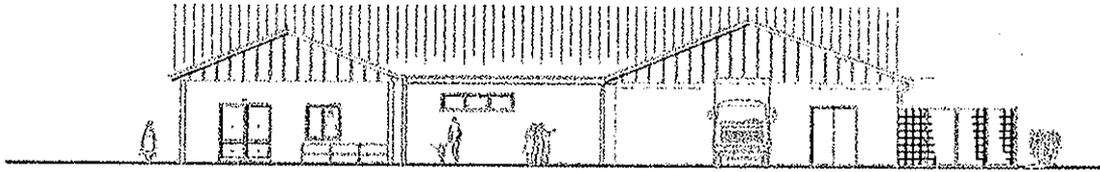


NORD - WEST - ANSICHT



NORD - OST - ANSICHT

Anlage 2
Ansichten B. Getränkemarkt
- ohne Maßstab -



SÜD - OST - ANSICHT



NORD - WEST - ANSICHT

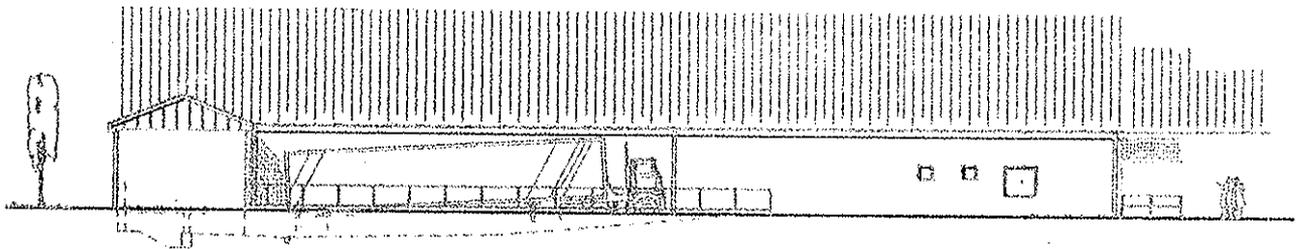


NORD - OST - ANSICHT

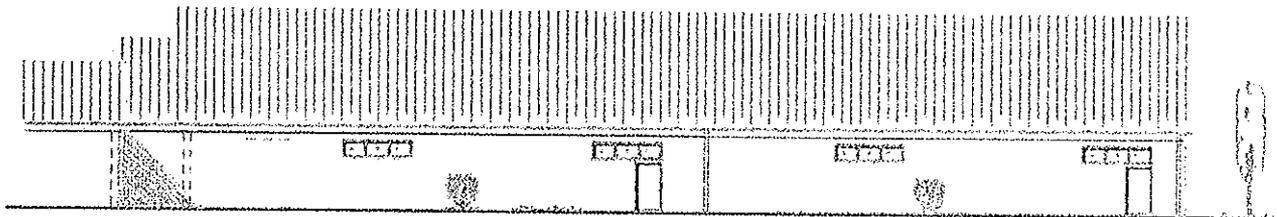


SÜD - WEST - ANSICHT

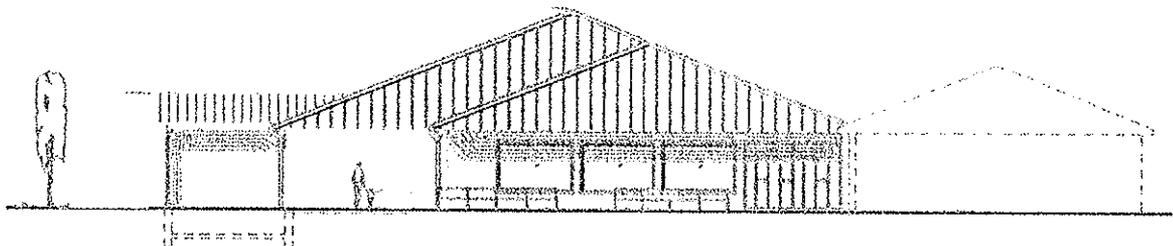
Anlage 3
Ansichten A. Lebensmitteldiscounter
- ohne Maßstab -



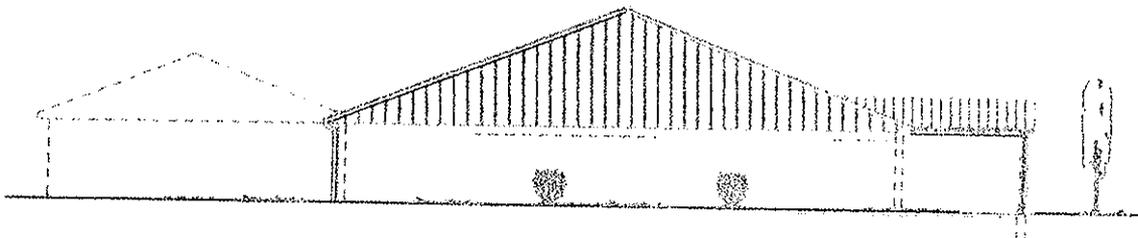
SÜD - OST - ANSICHT



NORD - WEST - ANSICHT

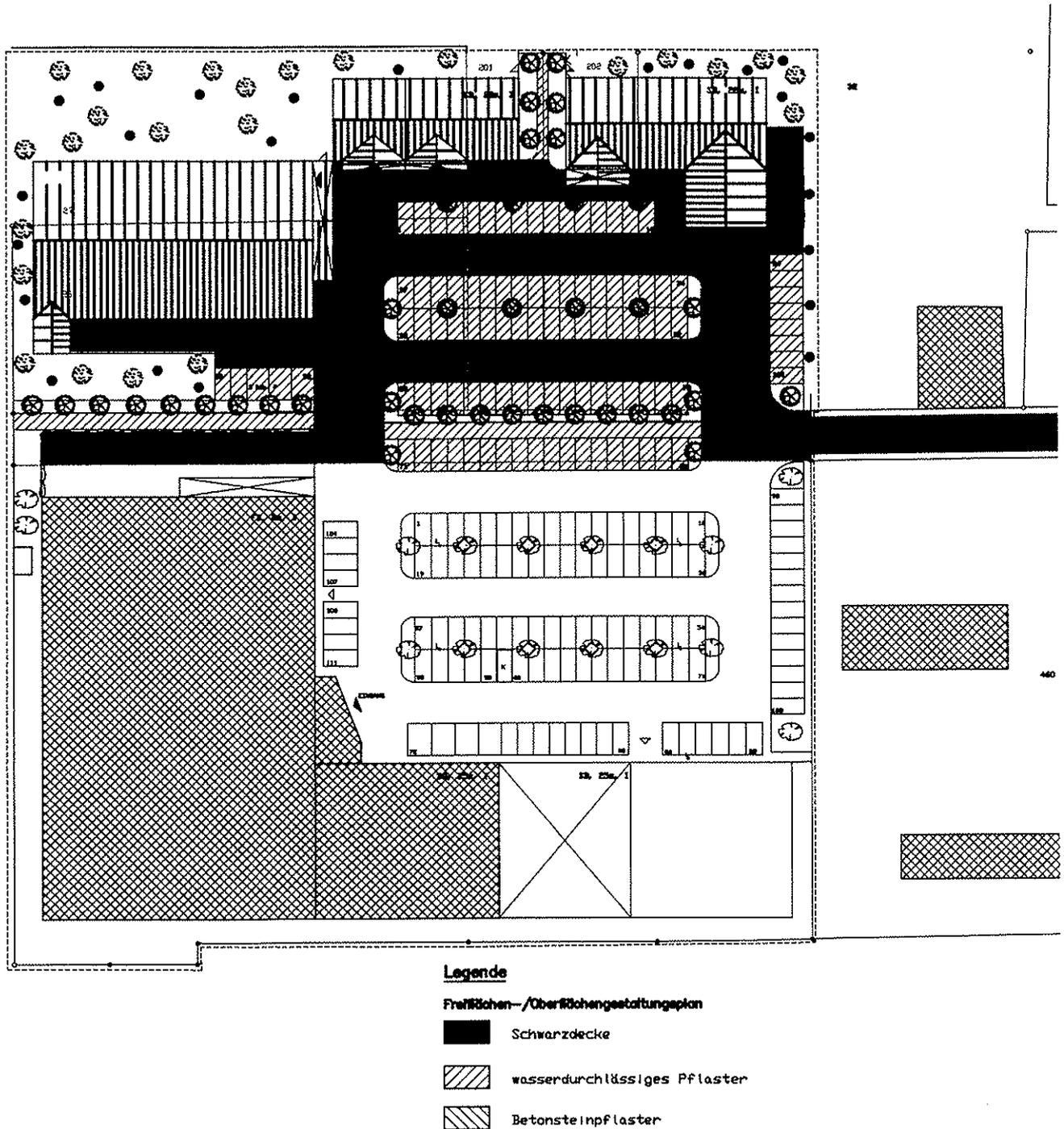


NORD - OST - ANSICHT



SÜD - WEST - ANSICHT

Anlage 4
 Oberflächengestaltungsplan
 - ohne Maßstab -



Anlage 5
Schalltechnische Untersuchung

DR.-ING. KLAUS BECKENBAUER
Beratender Ingenieur

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG ZUR AUFSTEL-
LUNG DES V+E-PLANS „CHERUSKERSTRASSE“ IN
BECKUM

31.08.1999