

Stadt Beckum

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Cheruskerstraße“ Ergänzung des Nahversorgungszentrums

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

A. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen
(B. Umweltbericht)

Verfahrensstand:

Satzung gem. § 10 BauGB

Bauleitplanung:

Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld

Tel. 05205-3230; Fax. 22679
e-mail: info@dhp-sennestadt.de

in Abstimmung mit dem
Planungsamt der Stadt Beckum

Inhaltsübersicht

A. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

		Seite
1	Lage im Stadtgebiet	5
2	Räumlicher Geltungsbereich	5
3	Verfahren und Erfordernis zur Aufstellung	5
4	Landes- und Flächennutzungsplanung	7
5	Städtebauliche Situation	8
6	Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels nach Einzelhandelserlass NRW und § 11 (3) BauGB	9
7	Belange des Städtebaus	13
	7.1 Städtebauliches Konzept	13
	7.2 Art der baulichen Nutzung	13
	7.3 Maß der baulichen Nutzung	14
8	Belange des Verkehrs	15
	8.1 Verkehrsflächen	15
	8.2 Stellplätze	15
9	Belange der Umwelt	16
	9.1 Umweltbericht	16
	9.1 Belange des Boden- und Grundwasserschutzes	16
	9.2 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes	17
	9.3 Belange des Immissionsschutzes	18
10	Belange der Ver- und Entsorgung	18
11	Belange der Denkmalpflege	19
12	Bodenordnung	20
13	Kosten	20
	Liste der zugrunde liegenden Gutachten	20
	Anlage zur Begründung: Grundrissplan Erdgeschoss	21
	Grundrissplan Obergeschoss	22
	Ansichten	23
	Lageplan ehemaliger Anlagenstandorte der Fa. Hans & Lenze	24

B. Umweltbericht

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Cheruskerstraße“ Ergänzung des Nahversorgungszentrums

Im Parallelverfahren

- der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes („Erweiterung des Grundversorgungszentrums Cheruskerstraße“) und
- der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Cheruskerstraße“ Ergänzung des Nahversorgungszentrums

erfolgt die Erstellung des Umweltberichtes in der Begründung zu der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes („Erweiterung des Grundversorgungszentrums Cheruskerstraße“).

Aufgrund der „Abschichtung“ der Planstufen vom vorbereitenden Bauleitplan zum verbindlichen Bauleitplan wird in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf die Wiederholung des Umweltberichtes verzichtet.

Der Inhalt des Umweltberichtes in der Begründung zu der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes („Erweiterung des Grundversorgungszentrums Cheruskerstraße“ ist:

Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)

0 Allgemeine Vorbemerkungen

1. Vorhaben- / Planungsbeschreibung

- 1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplanes
- 1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 1.3 Bedarf an Grund und Boden

2 Standortbeschreibung

- 2.1 Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete

3 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes

- 3.1 Vorgaben durch Fachgesetze und Fachpläne

4 Festlegung der Erforderlichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt

- 4.1 Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB

- 5 Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens / der Planung bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens / der Planung (Nullvariante) unter Berücksichtigung folgender Umweltbelange gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB und Vorgaben gem. § 1a BauGB
- 5.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes in Bezug auf ...
- 5.1.1 ... die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- 5.1.2 ... Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete
- 5.1.3 ... Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- 5.1.4 ... Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- 5.1.5 ... die Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- 5.1.6 ... die Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- 5.1.7 ... die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- 5.1.8 ... die Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind
- 5.1.9 ... die Wechselwirkungen zwischen den Belangen 5.1.1, 5.1.3 und 5.1.4
- 5.1.10 ... die Bodenschutzklausel einschließlich der Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstige Innenentwicklung
- 5.1.11 ... die Umwidmungssperrklausel gem. § 1a (3) BauGB
- 6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 6.1 Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung
- 6.2 Technische Maßnahmen des Boden- und Immissionsschutzes
- 6.3 Maßnahmen zum Schutz von Kulturgütern und sonstigen Sachgütern
- 7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes
- 8 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben
- 9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen der Überwachung / des Monitoring gem. § 4 c BauGB nach Abschluss des Planverfahrens
- 9.1 Unterrichtung der Gemeinde durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (3) BauGB
- 10 Zusammenfassung

A. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Lage im Stadtgebiet

Das 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 Plangebiet umfasst das Flurstück 521, Flur 42, Gemarkung Beckum, und wird

- im Westen durch den bestehenden Teil des Grundversorgungszentrums auf dem Flurstück 461,
- im Norden durch die „Cheruskerstraße“,
- im Osten durch die Grünfläche auf dem Flurstück 147 und die „Sachsenstraße“ sowie
- im Süden durch die „Hammer Straße“ begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ergänzung des Nahversorgungszentrums an der Cheruskerstraße“ ist entsprechend der Planzeichnung gekennzeichnet und hat eine Größe von rd. 0,54 ha.

Das Flurstück 521 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers und Antragsstellers auf Einleitung des Satzungsverfahrens zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Cheruskerstraße“ Ergänzung des Nahversorgungszentrums. Das innerhalb des Flurstückes 521 liegende Flurstück 148 (Umspannstation) wird aus städtebaulichen Gründen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen.

3 Verfahren und Erfordernis zur Aufstellung

Der Planung liegt eine private Projektentwicklung des Vorhabenträgers (Nahversorgungszentrum Cheruskerstraße Beckum GbR) zugrunde, die innerhalb des Plangebietes die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes (Lebensmittel-Supermarkt als Vollsortimenter) mit einer Shopzone, Dienstleistungs-, Praxis- und Büronutzung sowie einer betriebsgebundenen Wohnung (Hausmeisterwohnung) beabsichtigt.

Hierdurch wird eine Ergänzung des vorhandenen Grundversorgungszentrums erfolgen. Es soll im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes („Sondergebiet Cheruskerstraße“ Ergänzung des Nahversorgungszentrums) Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nah- / Grundversorgungszentrum : Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb“ entsprechend § 11 BauNVO festgesetzt werden. Zudem sollen eine Shopzone mit maximal 350 m² und eine Hausmeisterwohnung in das Sondergebiet integriert werden.

Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb“ ist notwendig, da bei einer Verkaufsfläche mit 1.500 qm und einer daraus resultierenden Bruttogeschossfläche von ≥ 1.200 qm eine Ansiedlung außerhalb eines entsprechenden Sondergebietes oder eines Kerngebietes nicht möglich ist.

Der Großflächige Einzelhandel / Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb dient an diesem Standort vor allem der Versorgung der Wohnbevölkerung in den umliegenden Siedlungsbereichen mit Gütern für den täglichen Bedarf.

In den Festsetzungen für das Sondergebiet soll eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.500 qm vorgenommen werden. Zudem wird das zulässige Sortiment festgesetzt.

Es sollen Flächen für die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellplätze sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden.

Um die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung des Vorhabens im Plangebiet zu erlangen, ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB notwendig. Dieses soll über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erreicht werden.

Dem Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ergänzung des Nahversorgungszentrums an der Cheruskerstraße“ ist am 27.05.2004 durch den Rat der Stadt Beckum zugestimmt worden.

Auf Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, können die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung finden.

Von dieser Möglichkeit wird kein Gebrauch gemacht, da die Einleitung der notwendigen Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Beckum (1. Änderung - „Erweiterung des Grundversorgungszentrums Cheruskerstraße“ – im Dezember 2004 durch den Beschluss des Rates der Stadt Beckum erfolgt ist.

Aus diesem Grund wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan bzw. das Bauleitplanverfahren auf der Basis folgender Rechtsgrundlagen erstellt bzw. durchgeführt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58),

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO - NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332)
- Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 463).

4 Landes- und Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster in dem Teilabschnitt Münsterland als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb“ ist notwendig, da bei einer Verkaufsfläche mit 1.500 m² und einer daraus resultierenden Bruttogeschossfläche von ≥ 1.200 m² eine Ansiedlung außerhalb eines entsprechenden Sondergebietes oder eines Kerngebietes nicht möglich ist.

Innerhalb des Flächennutzungsplanes soll eine gemeinsame Darstellung für den bestehenden Bereich des Grundversorgungs- / Nahversorgungszentrums mit 1.500 m² Verkaufsfläche sowie der o.g. Ergänzung dieses Zentrums mit ebenfalls 1.500 m² Verkaufsfläche erfolgen.

Es ist somit für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der vorhandenen angrenzenden Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan der Stadt Beckum eine Änderung von der derzeitigen Darstellung „Mischgebiet (MI) / „Sonderbaufläche „Grundversorgungszentrum“ (SO) in „Sonderbaufläche – Grundversorgungszentrum – maximale Verkaufsfläche 3.000 m² und 350 m² Shopzone“ (SO) vorzunehmen.

Der Großflächige Einzelhandel / Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb soll an diesem Standort vor allem der Versorgung der Wohnbevölkerung in den umliegenden Siedlungsbereichen mit Gütern für den täglichen Bedarf dienen.

Neben der o.g. Änderung soll die im Verbund mit der Sonderbaufläche des Grundversorgungszentrums stehende vorhandene Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – nur Baumarkt und Gartencenter“ (SO) in der Benennung der Zweckbestimmung mit der Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche präzisiert werden: „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – nur Baumarkt und Gartencenter max. Verkaufsfläche 4.200 m² (SO)“.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes (1. Änderung „Erweiterung des Grundversorgungszentrums Cheruskerstraße“) soll gemäß § 8 (3) BauGB parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen.

Dass die Größe des beabsichtigten Einzelhandelsvorhabens den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen nicht entgegensteht, ist durch eine Auswirkungsanalyse (ECON-CONSULT, Köln, Juli 2004) bestätigt worden (siehe auch Pkt. 6. Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels nach Einzelhandelserlass NRW und § 11 (3) BauGB dieser Begründung).

Die Bezirksregierung Münster hat mit Schreiben vom 11.04.2005 nach Prüfung der Verträglichkeitsuntersuchung der Firma ECON CONSULT und verschiedener Erörterungen in der Angelegenheit festgestellt, dass die beabsichtigte Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in den dargelegten Größenordnungen als angepasst gelten kann und erteilt damit die landesplanerische Zustimmung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz.

Dem Gebot der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 (2) BauGB somit Rechnung getragen.

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.

Die Sachsenstraße erschließt an der östlichen Straßenseite im vorderen Bereich einen eingeschossigen Gewerbebau mit Flachdach, in dem ein Landmaschinenhandel mit Reparaturwerkstatt und Ausstellungsräumen ansässig ist. An der Westseite der Sachsenstraße befindet sich im Knotenpunktbereich das Plangebiet mit den nicht mehr genutzten Gebäuden des dort ehemals ansässigen Bauunternehmens (zweigeschossiger Flachdachbau). Nördlich der Cheruskerstraße befindet sich ein Fenster- und Profilbauunternehmen.

Von der Sachsenstraße aus sind über die Cheruskerstraße, nördlich an die Hammer Straße angrenzend, ein (zurzeit aufgegebener) Baumarkt mit Gartencenter sowie das bestehende Grundversorgungs- / Nahversorgungszentrum erschlossen. Diese Nutzungen verfügen über eine Stellplatzanlage mit 208 Stellplätzen.

Das gesamte Gebiet südlich der Bundesstraße 61 ist durch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser und dahinterliegende ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser geprägt. Nördlich des heutigen Grundversorgungs- / Nahversorgungszentrums befindet sich heute landwirtschaftlich genutzte Fläche, die derzeit für Wohnbaugrundstücke überplant wird.

6 Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels nach Einzelhandelserlass NRW und § 11 (3) BauGB

Bezüglich der im Einzelhandelserlass NRW beispielhaft genannten Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe ergeht im Zusammenhang mit § 11 (3) Satz 2 BauNVO folgende Beurteilung für das geplante städtebauliche Vorhaben (Lebensmittel-Supermarkt als Vollsortimenter):

a) Schädliche Umwelteinwirkungen

Aufgrund des Erreichens des Prüfkriteriums zur Verpflichtung einer Vorprüfung zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß § 3c UVPG nach Anlage 1 Ziffer 18.6.2 wird gemäß § 2a BauGB der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht als Vorprüfung des Einzelfalles beigefügt, in dem die Umweltfolgen dargestellt werden und eine Prüfung der Umwelterheblichkeit vorgenommen wird.

Mit dem Vorhaben (Sonstiges Sondergebiet) sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Umfeld verbunden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt sind nicht gegeben.

Aus diesem Grund ergibt sich keine Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG.

b) Verkehr

Die Erschließung des Vorhabens (Sonstiges Sondergebiet) durch den Kunden- sowie Anliefer- und Entsorgungsverkehr erfolgt von der Cheruskerstraße über die Sachsenstraße mit der Anbindung an den Kreisverkehrsplatz in der Hammer Straße - B61.

Die Erhöhung der Verkehrsbelastung auf den Straßen liegt im Rahmen der Verkehrsfunktion dieser innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen und führt innerhalb des örtlichen Verkehrsnetzes zu keiner notwendigen verkehrstechnischen Regelung zur Bewältigung des Verkehrs.

Innerhalb des Vorhabenbereiches ist durch die Anordnung der Stellplätze sowie der Fahrgassen ein staufreies Ein- und Ausfahren zu gewährleisten.

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfs des Vorhabens kann auf die Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen werden, in der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, differenziert nach der Art der Verkaufsstätte, aufgeführt werden.

Nach allgemein üblicher Genehmigungspraxis wird für den großflächigen Einzelhandel eine Bemessungsgrundlage von einem Stellplatz je 20 qm Verkaufsfläche nach Ziffer 3.2 der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf angesetzt.

Hiernach ergibt sich ein Stellplatzbedarf (1.500 qm Verkaufsfläche) von 75 Stellplätzen.

Für die Shopzone wird eine Bemessungsgrundlage von einem Stellplatz je 40 qm Verkaufsnutzfläche nach Ziffer 3.1 der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf angesetzt. Hierfür ergibt sich ein Stellplatzbedarf (350 qm Nutzfläche) von 8 Stellplätzen. Zudem ist ein Stellplatz für die Hausmeisterwohnung zu berücksichtigen, der ggf. in dem Gebäudekomplex als Garage integriert wird.

Je nach tatsächlicher Nutzung sind in die Stellplätze bzw. der Stellplatzbedarf im Rahmen der Baugenehmigung aufzuzeigen.

Somit ergibt sich insgesamt ein Stellplatzbedarf von 83 Stellplätzen.

Innerhalb der vorhandenen Stellplatzanlage des Grundversorgungs- / Nahversorgungszentrums ergibt sich ein rechnerischer Überschuss zwischen tatsächlich angelegten Stellplätzen (208) und für die bestehenden Einrichtungen laut Landesbauordnung NRW notwendigen und nachzuweisenden Stellplätzen (172) von 36 Stellplätzen. Zusätzlich sollen in dem Plangebiet mindestens 47 Stellplätze zusätzlich aus- und nachgewiesen werden, so dass insgesamt 83 Stellplätze zukünftig zur Verfügung stehen und somit eine bedarfsgerechte Anzahl an Stellplätzen an diesem Standort für die Ergänzung des Nahversorgungszentrums vorgehalten werden kann.

Die Anlage der Stellplätze sieht eine Verbindung und einen baulichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage westlich des Vorhabenbereiches vor.

Wenngleich die Ausrichtung des Vorhabens auch als autokundenorientierter Handel einzustufen ist und somit die Voraussetzungen für den motorisierten Individualverkehr zu schaffen sind, stellt sich der Standort zudem für den Fußgänger in das Umfeld integriert dar. Hierfür sind mit den bisherigen Planungen im Umfeld des Plangebietes und mit der Planung zum dem Baugebiet Sachsenstraße im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 A die Voraussetzungen in Form von Wegeverbindungen zu dem Grundversorgungs- / Nahversorgungszentrum geschaffen worden.

c) Infrastrukturelle Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden

ECON-CONSULT wurde durch den Vorhabenträger beauftragt, die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgungsstruktur in Beckum und den relevanten Nachbargemeinden aufzuzeigen. Insbesondere ist zu prüfen, ob Auswirkungen auf die Ziele der Landesplanung oder auf die städtebauliche Ordnung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind (Verträglichkeitsuntersuchung zur Beurteilung eines geplanten Lebensmittel-Supermarktes an der Cheruskerstraße in Beckum, Köln, 08/2004).

Die Stellungnahme basiert auf folgenden Grundlagen:

- Erhebung der projektrelevanten Nahrungs- und Genussmittelanbieter mit Verkaufsflächen und Umsatzleistungen. Die Erhebung wurde im Juli 2004 durchgeführt.
- Einbindung bekannter Einzelhandelsplanungen mit Auswirkungen auf die Nahversorgung in Beckum.
- Ermittlung des projektrelevanten Kaufkraftpotenziales (Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel) im Untersuchungsraum. Dabei wurde auf die aktuellen Kaufkraftdaten der GfK, Nürnberg, zurückgegriffen.

Nach Einschätzung von ECON-CONSULT wird der mit 75 % weitaus größte Umsatzanteil des geplanten Lebensmittel-Supermarktes aus dem definierten Kerneinzugsgebiet kommen. Ein Anteil von etwa 5 % wird zusätzlich aus den benachbarten Beckumer Ortsteilen rekrutiert. Jeweils etwa 5 % werden aus den Ortschaften Lippborg und Dolberg stammen.

Aus dieser Prognose ergibt sich, dass der geplante Markt in seinem Kerneinzugsgebiet einen Marktanteil von max. 10 % erreichen dürfte, im übrigen Beckum nur etwa 1 %. In den beiden Ortschaften Lippborg und Dolberg ist mit einem Marktanteil von jeweils etwa 6 % zu rechnen. In den weiteren benachbarten Gebieten dürfte das Planprojekt nur noch eine untergeordnete Rolle spielen.

Aus der Neuansiedlung eines großflächigen Vollsortimenters könnten sich grundsätzlich dann negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und die Nahversorgung in Beckum ergeben, wenn es zu erheblichen, über das Maß des hinzunehmenden Wettbewerbs hinausgehenden Umsatzverlagerungseffekten käme.

Ausgehend von der zuvor dargestellten Abgrenzung des Einzugsgebietes und der erwarteten Kaufkraftbindung bei Lebensmitteln/Getränken, stellt sich daher die Frage, zu Lasten welcher Wettbewerber bzw. Standorte der erwartete Mehrumsatz von rund 5,3 Mio. € im Bereich Nahrungs- und Genussmittel voraussichtlich gehen wird.

Nach Einschätzung von ECON-CONSULT stellt sich die Situation folgendermaßen dar:

- Zunächst wird die Orientierung der Einwohner aus Beckum, insbesondere der Einwohner des südlichen Kernortes, auf andere Anbieter zurückgehen. Betroffen sind davon vor allem die im Hinblick auf Sortimentsstruktur und Verkaufsfläche am ehesten vergleichbaren Wettbewerber. Dies sind der MINIPREIS in der Hammer Straße und der in der Beckumer Innenstadt ansässige EDEKA-Aktiv-Markt (Oststraße), deren Einzugsgebiete sich aufgrund ihrer Lage mit dem Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens überschneiden würden. Der Gesamteffekt dürfte bei jeweils rd. 0,4 Mio. € (jeweils etwa 10 %) liegen. Umsatzverlagerungen in solchen Größenordnungen gefährden die betreffenden Standorte jedoch nicht.
- Darüber hinaus werden die im nördlichen Beckum ansässigen Supermärkte K & K und REWE mitbetroffen. Hier ist ein Umsatzverlagerungseffekt von jeweils etwa 0,2 Mio. € (etwa 6 bzw. 5 %) als realistisch anzusehen. Eine Gefährdung der Anbieter ist jedoch auszuschließen. Ebenso ist der in direkter Nachbarschaft des Planobjektes angesiedelte ALDI-Discountmarkt geringfügig betroffen. Ein anzunehmender Verlagerungseffekt von 0,2 - 0,3 Mio. € (rund 6 %) würde den Betreiber jedoch nicht zur Aufgabe des Standortes zwingen.
- Für die im Beckumer Süden und der Innenstadt ansässigen Lebensmittel-Discounter PLUS (Hammer Straße), ALDI (Lippweg) und LIDL (Sternstraße) sowie die nördlich der Innenstadt angesiedelten Discounter ALDI (Daimlerring) und PLUS (Neubeckumer Straße) werden folgende Effekte angenommen: Voraussichtlich werden sich nur relativ wenige Stammkunden dieser Anbieter infolge des neuen Wettbewerbers an der Cheruskerstraße beim Einkaufsverhalten umorientieren. Folglich sind hier nur geringe Umsatzeinbußen zu befürchten.

Insgesamt dürften die Umsätze dort um jeweils rund 0,1 Mio. € zurückgehen (rd. 3 %).

- Die beiden KAUFLAND-SB-Warenhäuser werden ebenfalls von Umsatzumverteilungen betroffen sein. Nach Einschätzungen von ECON-CONSULT werden diese hier bei jeweils etwa 1 Mio. € liegen und somit in einer Größenordnung, die keinem der beiden Märkte gefährlich werden könnte (jeweils knapp unter 10 %).
- Nur unwesentlich betroffen dürften die Anbieter im Ortsteil Neubeckum sein, da diese Wettbewerber überwiegend als Nahversorger fungieren und kaum damit zu rechnen ist, dass eine Umorientierung der Kunden auf das Planvorhaben stattfindet.
- Der aus den Nachbarorten Lippborg und Dolberg abgezogene Umsatz liegt jeweils bei rund 0,3 Mio. €. Die dadurch potenziell betroffenen Mitbewerber haben nicht mit existenzgefährdenden Umsatzeinbußen zu rechnen.
- Im Saldo ergibt sich, dass etwa 80 % des zu erwartenden Umsatzes mit Nahrungs- und Genussmitteln in Höhe von rd. 5,3 Mio. € zu Lasten bestehender Anbieter in Beckum gehen, während der Rest zu Lasten von Anbietern in Konkurrenzstandorten generiert würde. Im Realisierungsfall würde es in Beckum im Bereich Nahrungs- und Genussmittel somit zu einer Umsatzerhöhung von etwa 1,3 Mio. € kommen.

Schlussfolgerungen:

Die Analyse der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen kommt zu dem Ergebnis, dass von der Ansiedlung eines Supermarktes an der Cheruskerstraße in Beckum keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf die Entwicklung der Beckumer Innenstadt oder anderer gewachsener Versorgungsbereiche ausgehen würden.

Von den in integrierten Lagen ansässigen Betrieben würde der am Rand des Hauptgeschäftsbereiches in der Beckumer Innenstadt gelegene EDEKA-Aktiv-Markt am stärksten tangiert, bei Umsatzeinbußen von maximal 10 % können jedoch Verluste in existenzbedrohender Größenordnung auch für diesen Standort ausgeschlossen werden. Ebenfalls ist auszuschließen, dass die vom Planprojekt induzierten Umsatzverlagerungseffekte Beeinträchtigungen der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet zur Folge hätten.

Die Nahversorgung im Südwesten von Beckum würde durch die Ansiedlung eines weiteren Vollsortimenters an einem aus Betreibersicht attraktiven Standort (Synergieeffekte durch ALDI und HAGEBAU) gestärkt und abgesichert. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die Ansiedlung eines zusätzlichen KAUFLAND-SB-Warenhauses im Beckumer Norden und ein dadurch entstehendes „Nord-Süd-Gefälle“ als ausgleichender Faktor positiv zu bewerten.

d) Orts- / Landschaftsbild und Naturhaushalt

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Landschafts- und Naturhaushalt sind nicht gegeben. Das Vorhaben wird auf einer ehemals gewerblich genutzten Fläche errichtet.

7 Belange des Städtebaus

7.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für den Vorhabenbereich sieht die Schaffung einer Raumkante entlang der Hammer Straße in der Bauflucht des vorhanden (zurzeit aufgegebenen) Baumarktes / Gartencenters vor. Mit dieser mindestens zweigeschossigen Bebauung (maximale Gebäudehöhe von 11,00 m bzw. maximale Firsthöhe von 12,50 m) soll eine Markierung der Eingangssituation des Nahversorgungszentrums erreicht und gleichzeitig die Auftaktsituation an dem Kreisverkehrsplatz akzentuiert werden.

Der Baukörper für den großflächigen Einzelhandel (maximale Gebäudehöhe von 8,00 m bzw. maximale Firsthöhe von 9,50 m) fasst gemeinsam mit dem vorgelagerten Baukörper die Stellplatzanlage im Westen des Vorhabenbereiches. Der Zugang zu dem Einzelhandel soll von der Stellplatzanlage auf der Längsseite des Baukörpers erfolgen.

Die Zu- und Abfahrt zu dem Vorhabenbereich - auch für den Lieferverkehr - soll ausschließlich von der Cheruskerstraße aus erfolgen. Zur „Hammer Straße“ sind keine Fuß- und Radwegeverbindungen aus dem Stellplatzbereich aus vorgesehen.

Zwischen der östlich des Plangebietes gelegenen bodendenkmalgeschützten Grünfläche und der baulichen Anlage des Vorhabens soll eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen angelegt werden.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt:

Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

Zweckbestimmung:

Nah- / Grundversorgungszentrum : Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Lebensmittel Einzelhandelsbetrieb

Darin ist zulässig:

- Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb gem. § 11 (3) Ziffer 2 BauNVO unter folgender Voraussetzung:
 - Maximale Verkaufsfläche: 1.500 m²,
 - Zulässiges Kernsortiment: Waren des Wirtschaftszweiges 52.11 (Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren) der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 des Statistischen Bundesamtes:
 - Nahrungs- und Genussmittel,
 - Getränke,
 - Tabakwaren,
 - Tiernahrung,
 - Drogeriewaren (Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflege),
 - Hausrat,
 - Der Verkauf von Waren als Aktionsware bzw. als Randsortiment ist auf einer Fläche von maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig,
- Shopzone mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen wie Bäcker, Metzger, Obst- / Gemüseladen, Schlüsseldienst, Imbiss, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren: maximale Verkaufsfläche 350 m²,
- Dienstleistungs-, Praxis- und Büronutzung,
- betriebsgebundenes Wohnen (Hausmeisterwohnung als Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen). Die Hausmeisterwohnung ist ausschließlich innerhalb des Sondergebietes an der „Hammer Straße“ im ~~ersten oder zweiten~~ Obergeschoss zulässig.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen wird im Rahmen der verfahrensfähigen Darstellung der konkreten Bauabsicht angepasst.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Zudem wird eine Geschossflächenzahl von 0,7 entsprechend des konkreten Vorhabens festgesetzt.

Als Bauweise wird für das Sondergebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für den Baukörper des großflächigen Einzelhandels wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,00 m festgesetzt.)

Der zur Hammer Straße hin vorgelagerte Baukörper erhält bei einer zweigeschossigen Bebauung eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m.

Hinsichtlich der Dachform wird Flachdach festgesetzt bei einer Neigung bis zu 7°. Damit fügen sich die Baukörper der bestehenden Gebäude des Nahversorgungszentrums ein.

Das Ziel einer Einheitlichkeit und Ablesbarkeit des gesamten Grundversorgungszentrums bestimmt auch die baugestalterischen Festsetzungen u.a. 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.

8 Belange des Verkehrs

8.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Vorhabens (Sonstiges Sondergebiet) durch den Kunden- sowie Anliefer- und Entsorgungsverkehr erfolgt von der Cheruskerstraße über die Sachsenstraße mit der Anbindung an den Kreisverkehrsplatz in der Hammer Straße (B61).

Die Straßen sind ausreichend dimensioniert zur Aufnahme des an- und abfahrenden Verkehrs, der durch das Vorhaben erzeugt wird.

Die Erhöhung der Verkehrsbelastung auf den Straßen liegt im Rahmen der Verkehrsfunktion dieser innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen und führt innerhalb des örtlichen Verkehrsnetzes zu keiner notwendigen verkehrstechnischen Regelung zur Bewältigung des Verkehrs.

Innerhalb des Vorhabenbereiches ist durch die Anordnung der Stellplätze sowie der Fahrgassen ein staufreies Ein- und Ausfahren zu gewährleisten.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Verkehrsflächen im Sinne des § 9 (1) Ziffer 11 BauGB festgesetzt.

Die Einfahrt für den Kunden – und Anlieferverkehr erfolgt über die bestehende Zufahrt des jetzigen Nahversorgungszentrums. Die Kunden fahren somit über die bestehende Stellplatzanlage zum neuen Nahversorgungszentrum. Der Anlieferverkehr stößt auf dem Grundstück des Nahversorgungszentrums rückwärts in die eingehaute Entladezone. Das Gefährdungspotential durch Rückwärtsfahrten auf der Cheruskerstraße wird dadurch verringert.

8.2 Stellplätze

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfs des Vorhabens kann auf die Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen werden, in der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, differenziert nach der Art der Verkaufsstätte, aufgeführt werden.

Nach allgemein üblicher Genehmigungspraxis wird für den großflächigen Einzelhandel eine Bemessungsgrundlage von einem Stellplatz je 20 qm Verkaufsfläche nach Ziffer 3.2 der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf angesetzt.

Hiernach ergibt sich ein Stellplatzbedarf (1.500 qm Verkaufsfläche) von 75 Stellplätzen. Für die Shopzone wird eine Bemessungsgrundlage von einem Stellplatz je 40 qm Verkaufsnutzfläche nach Ziffer 3.1 der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf angesetzt. Hierfür ergibt sich ein Stellplatzbedarf (350 qm Nutzfläche) von 8 Stellplätzen. Zudem ist ein Stellplatz für die Hausmeisterwohnung zu berücksichtigen, der ggf. in dem Gebäudekomplex als Garage integriert wird.

Je nach tatsächlicher Nutzung sind in die Stellplätze bzw. der Stellplatzbedarf im Rahmen der Baugenehmigung aufzuzeigen.

Die neuen Stellplätze werden mit der bestehenden Stellplatzanlage vereinigt, um eine zusammenhängende Stellplatzanlage für das gesamte Nahversorgungszentrum inklusive der zulässigen Baumarktnutzung zu erreichen.

Somit ergibt sich insgesamt ein Stellplatzbedarf von 84 Stellplätzen.

Innerhalb der vorhandenen Stellplatzanlage des Grundversorgungs- / Nahversorgungszentrums ergibt sich ein rechnerischer Überschuss zwischen tatsächlich angelegten Stellplätzen (208) und für die bestehenden Einrichtungen laut Landesbauordnung NRW notwendigen und nachzuweisenden Stellplätzen (172) von 36 Stellplätzen. Zusätzlich sollen in dem Plangebiet mindestens 47 Stellplätze zusätzlich aus- und nachgewiesen werden, so dass insgesamt 83 Stellplätze zukünftig zur Verfügung stehen und somit eine bedarfsgerechte Anzahl an Stellplätzen an diesem Standort für die Ergänzung des Nahversorgungszentrums vorgehalten werden kann.

Die Anlage der Stellplätze sieht eine Verbindung und einen baulichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage westlich des Vorhabenbereiches vor.

Wenngleich die Ausrichtung des Vorhabens auch als autokundenorientierter Handel einzustufen ist und somit die Voraussetzungen für den motorisierten Individualverkehr zu schaffen sind, stellt sich der Standort zudem für den Fußgänger in das Umfeld integriert dar. Hierfür sind mit den bisherigen Planungen im Umfeld des Plangebietes und mit der Planung zum dem Baugebiet Sachsenstraße im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 A die Voraussetzungen in Form von Wegeverbindungen zu dem Grundversorgungs- / Nahversorgungszentrum geschaffen worden.

8.3 Werbeanlagen

Die Zulässigkeit und die Art und Gestaltung der Werbeanlagen sind gemäß § 86 Abs. 4 BauONRW in örtlichen Bauvorschriften geregelt. Dabei wird auf eine angemessene Möglichkeit der Werbung für das Nahversorgungszentrum abgezielt. Es soll sichergestellt werden, dass die Werbeanlagen mit ihrer Nähe zu überörtlichen Straßen (B61) eine Hinweiswirkung auf den Nahversorgungsstandort entfalten aber keine Gefährdung des Verkehrs darstellen. Auf Anregung des Landesbetriebs Straßenbau wird dazu ein Genehmigungsverfahren durch die oberste Landesstraßenbaubehörde festgesetzt, soweit die Unzulässigkeit von Werbeanlagen bis zu 20 m vom befestigten Fahrbahnrand außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze berührt ist. Die Ortsdurchfahrtsgrenze befindet sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung unmittelbar vor dem bestehenden Kreisverkehr auf Höhe der öffentlichen Grünfläche.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltbericht

Im Parallelverfahren

- der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes („Erweiterung des Grundversorgungszentrums Cheruskerstraße“) und
- der Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Cheruskerstraße“ Ergänzung des Nahversorgungszentrums erfolgt die Erstellung des Umweltberichtes in der Begründung zu der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes („Erweiterung des Grundversorgungszentrums Cheruskerstraße“).

Aufgrund der „Abschichtung“ der Planstufen vom vorbereitenden Bauleitplan zum verbindlichen Bauleitplan wird in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf die Wiederholung des Umweltberichtes verzichtet.

9.2 Belange des Boden- und Grundwasserschutzes

Die Bodenversiegelung wird in dem bereits versiegelten Bereich auf das notwendige Maß beschränkt. Möglichkeiten der Entsiegelung können sich bei Flächen mit Festsetzungen von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Randbereich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ergeben.

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Böden gemäß Bodenkarte des Geologischen Landesamtes vorhanden.

Vorrangig andere, für den Nutzungszweck in Frage kommende Flächen sind vor dem Hintergrund des Zieles der Ergänzung des vorhandenen Grundversorgungszentrums ohne Belang für die Planung.

Nach dem vorliegenden Kataster und dem Verzeichnis über Altstandorte, Altablagerungen und schädlichen Bodenveränderungen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf liegt innerhalb des Plangebietes der aus bodenschutzrechtlicher Sicht relevante Altstandort Hans und Lenze (Nr. 17813) vor.

Es ist eine historische Recherche bezüglich möglicher Bodenbeeinträchtigungen auf dem Grundstück durchgeführt worden, mit dem Ergebnis, dass nach heutigem Kenntnisstand keine Umweltgefährdungen zu erwarten sind. In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Kennzeichnung des Plangebietes als Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können, vorgenommen. Zudem wird als Hinweis aufgenommen:

„Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass in dem gekennzeichneten Bereich bei den Erdarbeiten / Bauvorbereitungen zuvor Bodenaufschlüsse unter gutachterlicher Begleitung im Bereich der im Lageplan (Anlage zur Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) eingezeichneten ehemaligen Anlagenstandorte (Grube, Abfüllfläche der Eigenverbrauchstankstelle und Heizöllagerung) durchgeführt werden. Die Ergebnisse sind vom Gutachter zu dokumentieren. Sofern Boden- oder Grundwasserunreinigungen festgestellt werden, ist der Kreis Warendorf -Amt für Umweltschutz- umgehend zu informieren, damit die weiteren Untersuchungs- und evtl. Sanierungsschritte vor Fortsetzung der Baumaßnahmen festgelegt werden können.“

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben.

Belange des Grundwasser- und Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich weder in einem bereits festgesetzten noch in einem derzeit geplanten Wasserschutzgebiet.

9.3 Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Mit dem Plangebiet liegt eine Fläche vor, die bis auf Randbereiche / -eingrünungen vollständig durch Überbauung bzw. Stellplatzfläche versiegelt ist. Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach im Zusammenhang mit der Planung nicht gegeben.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

9.4 Belange des Immissionsschutzes

Immissionen sind durch den Betrieb der vorhandenen wie geplanten Vorhaben begründet, wobei die Auswirkungen sich ausschließlich auf den vorhabenbezogenen Verkehr beziehen. Die Dauer und die Häufigkeit der Auswirkungen sind durch die Betriebszeiten / Öffnungszeiten bestimmt.

Belästigungen können durch den vermehrten An- und Abfahrtsverkehr für die umgebende Bebauung des Vorhabens entstehen. Dabei ist die Vorbelastung durch den vorhandenen Kunden- und Betriebsverkehr auf der „Cheruskerstraße“ zu berücksichtigen. Relevante Immissionsorte in der Nachbarschaft befinden sich in dem angrenzenden Misch- bzw. dem Gewerbegebiet.

Die Anlieferung des Vollsortimenters soll über zwei Anlieferzonen / -rampen südlich der „Cheruskerstraße“ erfolgen. Hiervon wird eine Zone / Rampe komplett eingehaust (mit Rolltor). Dieser Bereich soll für die potenzielle Nachtanlieferung ausschließlich vorge-

sehen werden, so dass Lärm aufgrund der Ladevorgänge ausgeschlossen werden kann.

Die Nachtanlieferung kann nicht generell ausgeschlossen werden. Es muss davon ausgegangen werden, dass dieser Nahversorgerstandort in unmittelbarer Nachbarschaft zu gewerblich genutzten Bereichen an der „Sachsenstraße“ und der „Cheruskerstraße“ in Ermangelung rein wohngenutzter Immissionsorte auch zur Nachtzeit angefahren wird.

Desweiteren ist ein Anlieferbereich (Frischfleisch) im südwestlichen Teil des Vorhabens vorgesehen. Hier ist eine Taganlieferung vorgesehen. Das Haus „Sachsenstraße Nr. 3“ ist durch das Vorhaben selbst gegenüber diesem Anlieferbereich abgeschirmt. Die Wohnbebauung südlich der „Hammer Straße“ ist nicht betroffen, da keine Öffnung des Anlieferbereiches in diese Richtung erfolgt.

10 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmelde-technischen 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 Plangebiet angeschlossen ist.

Nach § 1 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes zu berücksichtigen. Hierzu gehört auch der Schutz des Wassers. Durch § 51 a Landeswassergesetz ist eine gesetzliche Grundpflicht zur Versickerung oder Verrieselung vor Ort oder ortsnahe Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer eingeführt (ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung). Damit soll gewährleistet werden, Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen möglichst ortsnahe dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen, wenn es unbelastet ist und die örtlichen hydrogeologischen Bedingungen eine entsprechende Niederschlagswasserbeseitigung auf Dauer ermöglichen.

Eine Pflicht zur ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG) entfällt, da eine vor dem 1.7.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt und das Plangebiet bereits vor dem 1.1.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen waren.

Die Abwässer können weiterhin in die vorhandene Mischwasserkanalisation in der „Sachsenstraße“ eingeleitet werden.

Das Plangebiet befindet sich weder in einem derzeit festgesetzten Wasserschutzgebiet noch gehört der Bereich derzeit zu einem Fassungsbereich der Wasserschutzzonen. Belange des Gewässerschutzes sind nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt.

Das Plangebiet ist an die vorhandene städtische Müllabfuhr angeschlossen.

Für das Sonstige Sondergebiet erfolgt die Abfallsammlung am Vorhabenort im Rahmen eines innerbetrieblichen Abfallmanagements mit dem Anschluss an die städtische Müllabfuhr.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 148 eine Umspannstation, die in den geplanten Gebäudekörper integriert werden kann die auf die Grünfläche an der Hammer Straße zwischen dem neu geplanten Gebäude des Nahversorgungszentrums und dem bestehenden Baumarktstandort (ehemals Hagebaumarkt) verlagert wird. Die Erreichbarkeit der Station wird durch ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 521, Flur 42 ausgehend von der „Hammer Straße“ gesichert. Die alte Umspannstation und das bisherige Flurstück 148 werden vom Vorhabenträger mit dem neu geplanten Gebäude des Nahversorgungszentrums überbaut.

11 Belange der Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte.

Innerhalb des Planungsareals ist mit dem sog. Fürstengrab von Beckum und dem zugehörigen Friedhof eine der bedeutendsten Fundstellen des frühen Mittelalters in Westfalen vorhanden.

Für die Flächen, die bislang innerhalb des Plangebietes noch nicht betoniert und nur mit nicht unterkellerten Gebäuden überbaut waren, sind Fundstellen noch zu erwarten. Daher steht zurzeit § 2 (5) DSchG der Planung entgegen.

Aufgrund der geringen noch zu untersuchenden Fläche (600 m²) ist eine bauvorbereitende Untersuchung mindestens 3 Monate vor Baubeginn durchzuführen. Die Kosten für die Maßnahme und die ortsnahe Bodenlagerung unter Aufsicht der Behörde sind vom Vorhabenträger zu tragen. Ebenso sind mögliche Personalkosten im Zusammenhang mit der Maßnahme durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Die Dauer der Maßnahme soll 3 Monate nicht überschreiten. Die Wiederherrichtung der Ausgrabungsstelle obliegt dem Vorhabenträger.

Die notwendigen Maßnahmen werden vom Vorhabenträger nach den für ihn maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften durchgeführt.

In die Sonstigen Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt ist eine Formulierung für das Verhalten im Fall von Bodenfunden aufgenommen.

12 Bodenordnung

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt, dass die Flurstücke im Eigentum des Vorhabenträgers stehen und Maßnahmen zur Bodenordnung innerhalb des Plangebietes nicht notwendig werden.

13 Kosten

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt eine private Projektentwicklung zugrunde. Der Vorhabenträger 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 innere Erschließung des Plangebietes zu tragen.

Bielefeld, im Oktober 2005

Planer:

Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, SRL, IfR
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld

Der Entwurf der Begründung hat mit den Planunterlagen in der Zeit vom 07.11.2005 bis einschl. 07.12.2005 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB war als Anlage beigefügt.

Aufgrund von vorgebrachten Anregungen wurde die Begründung nach der Offenlegung fortgeschrieben. Die entsprechende Textstelle wurde *kursiv* geschrieben.

Stadt Beckum
Der Bürgermeister
Stadtplanungsamt
Januar 2006

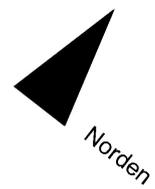
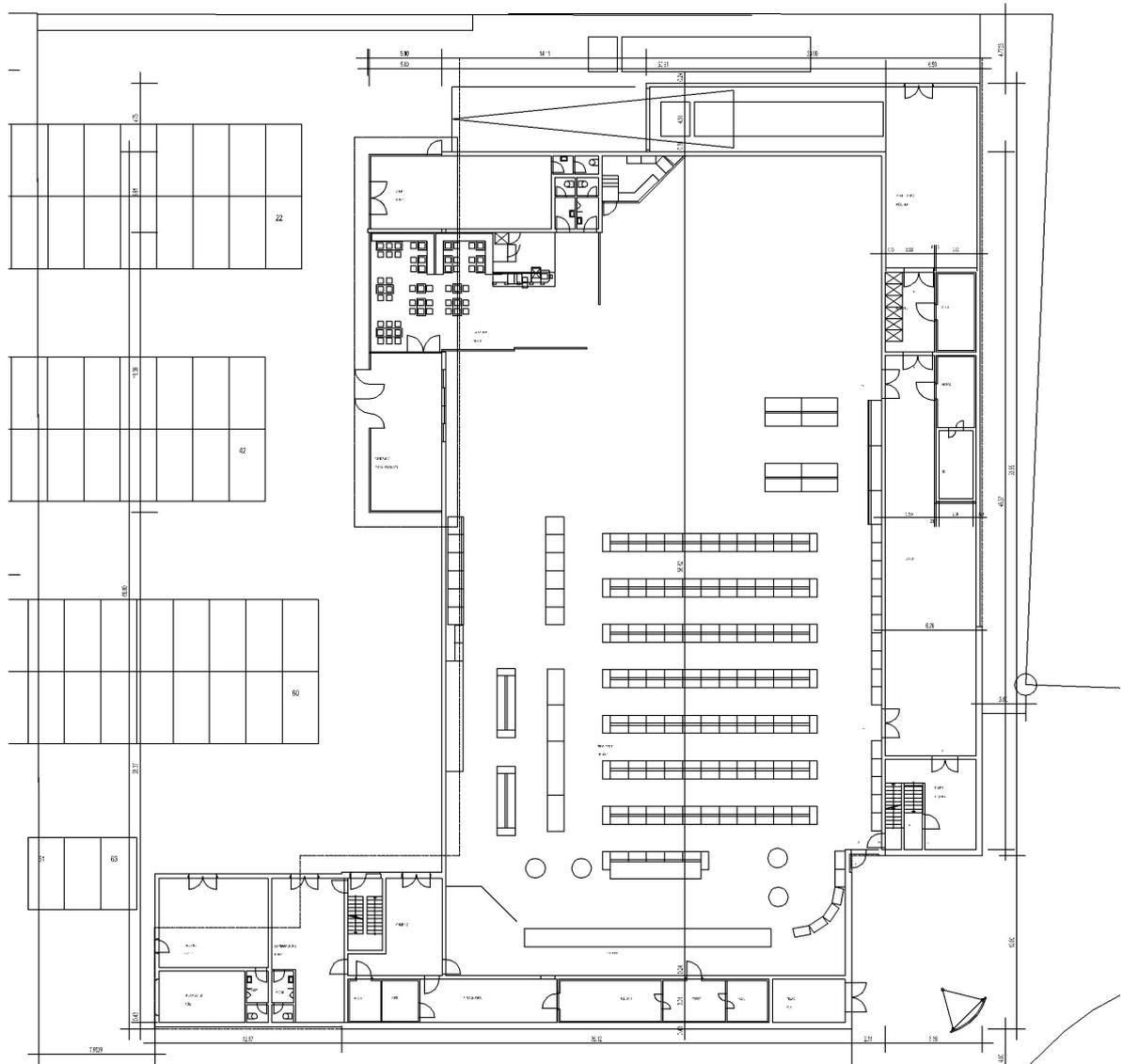
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Liste der zugrunde liegenden Gutachten

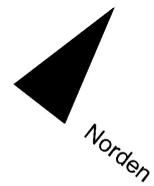
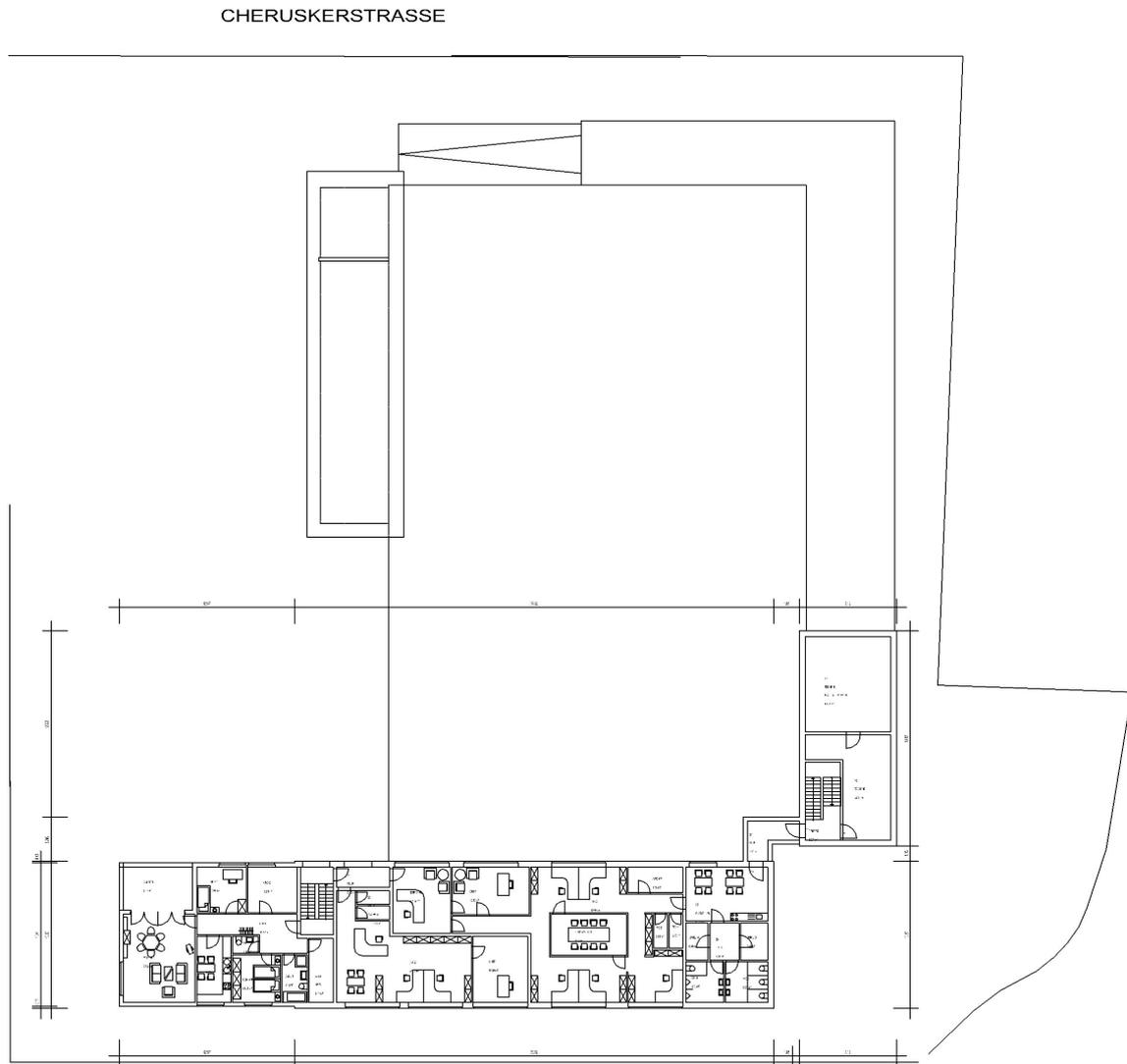
- Verträglichkeitsuntersuchung zur Beurteilung eines geplanten Lebensmittel-Supermarktes an der Cheruskerstraße in Beckum., ECON-consult Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliche Beratungsgesellschaft mbH & Co.KG, Köln, August 2004

Anlage zur Begründung : Grundrissplan Erdgeschoss (ohne Maßstab)

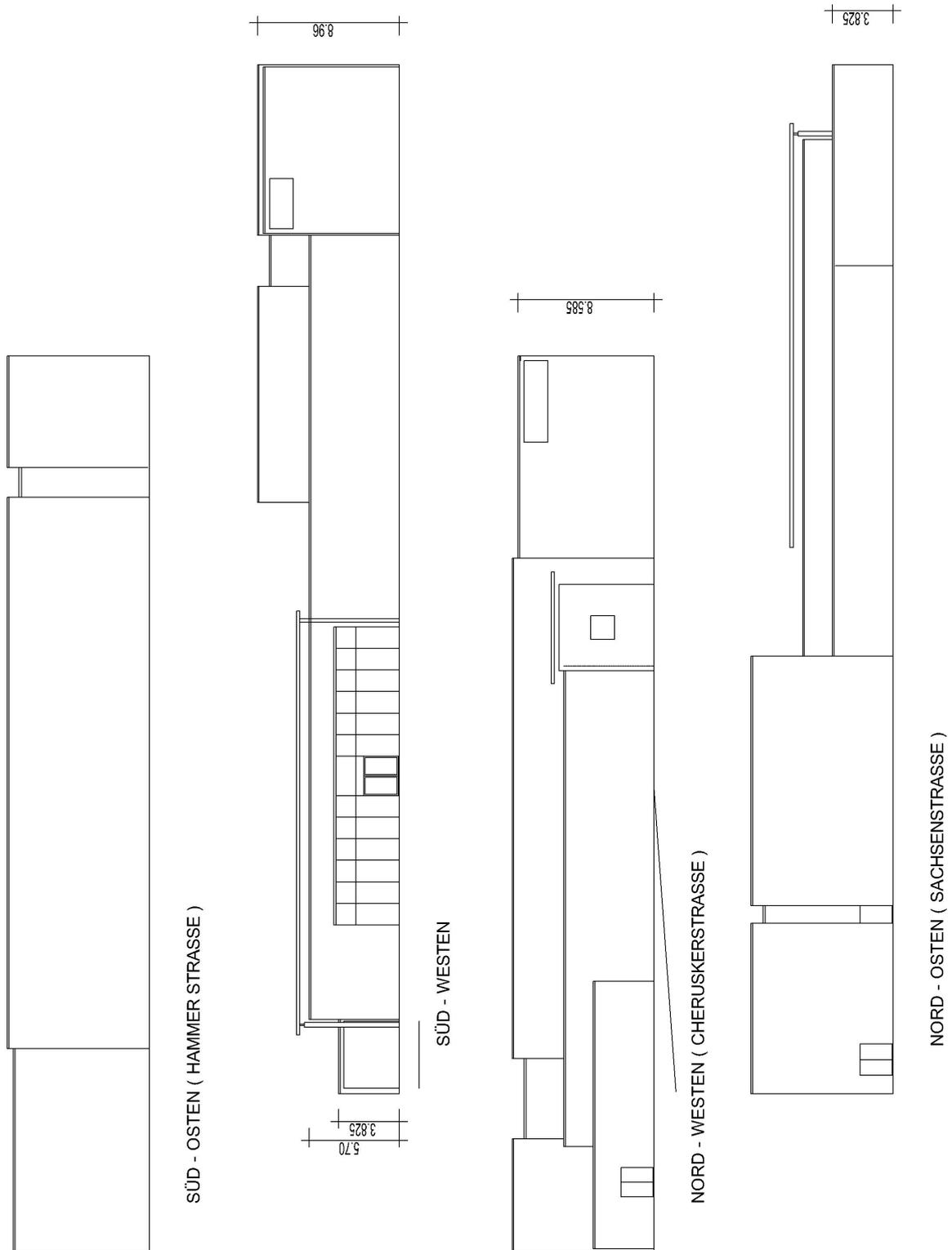
CHERUSKERSTRASSE



Anlage zur Begründung : Grundrissplan Obergeschoss (ohne Maßstab)



Anlage zur Begründung : Ansichten (ohne Maßstab)



Anlage zur Begründung : Lageplan ehemaliger Anlagenstandorte der Fa. Hans & Lenze (ohne Maßstab)

