

STADT BECKUM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„Hauptstraße / Dyckerhoffstraße“
- Audi-Autohaus -

BEREICH

Hauptstraße / Dyckerhoffstraße /
Geißlerstraße

Beckum - Neubeckum

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

VERFAHRENSSTAND: **Satzung gem. § 10 BauGB**

Aufgestellt in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem
Planungsamt der Stadt Beckum

Vorhabenträger:
Weber Grundstücksgesellschaft
mbH & Co.KG
Industriestraße 29
59229 Ahlen
Tel. 02382-98900; Fax. 989029

Planverfasser:
Drees & Huesmann · Planer

Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 22679
e-mail: info@dhp-sennestadt.de

**Inhaltsangabe
zur Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vB)
„Hauptstraße / Dyckerhoffstraße“ - Audi-Autohaus -**

	Seite
1. Lage im Stadtgebiet	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Verfahren und Erfordernis zur Aufstellung	3-4
4. Landes- und Flächennutzungsplanung	4
5. Städtebauliche Situation	5
6. Art und Maß der baulichen Nutzung	5-6
7. Belange des Verkehrs	6-7
8. Belange der Umwelt	7-14
8.1 Belange der Grünordnung	
8.2 Belange des Immissionsschutzes	
8.3 Belange des Bodenschutzes	
9. Belange der Ver- und Entsorgung	15
10. Belange der Denkmalpflege	15 -16
11. Bodenordnung	16
12. Kosten	16
Liste der zugrundeliegenden Gutachten	17
Anlagen zur Begründung	18 -19

1. Lage im Stadtgebiet

Das vB-Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtteiles Neubeckum, westlich der Hauptstraße, nördlich der Dyckerhoffstraße / Geißlerstraße (B 475).

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das vB-Plangebiet liegt in der Gemarkung Beckum, Flur 322 und ist räumlich begrenzt

- im Osten durch die westliche Begrenzung der Hauptstraße – Flurstück 470,
- im Süden durch die nördliche Begrenzung der alten Dyckerhoffstraße – Flurstück 489,
- im Westen durch die östliche Begrenzung der Flurstücke 316 und 315 tlw. ,
- im Norden durch eine gedachte Linie, die bis auf einen Punkt einer um ca. 24 m in westlicher Richtung verlängerten südlichen Begrenzung des Flurstückes 372 läuft, durch die vorgenannte Verlängerung des Flurstückes 372 und die südliche Begrenzung des Flurstückes 372 bis zur Hauptstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hauptstraße / Dyckerhoffstraße“ - Audi-Autohaus – ist entsprechend der Planzeichnung gekennzeichnet und umfasst in der Flur 322 einen Teilbereich des Flurstückes 476 und hat eine Größe von rd. 1,14 ha.

Im laufenden Verfahren ist nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB eine Grundstücksteilung des Flurstückes 476 erfolgt. Es ergeben sich nunmehr folgende Flurstücke:

Flurstück 520: Ackerfläche (außerhalb des vB-Plangebietes),

Flurstück 521: Öffentliche Straßenverkehrsfläche (innerhalb des vB-Plangebietes),

Flurstück 522: Vorhabenbereich Audi-Autohaus (innerhalb des vB-Plangebietes).

Über den eigentlichen Vorhabenbereich hinaus ist in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Fläche für eine nördlich des Vorhabenbereiches geplante Straßenverkehrsfläche einbezogen worden. Diese Straßenverkehrsfläche kann zur späteren Erschließung einer möglichen Wohnbebauung genutzt werden (vgl. Rahmenplanung „Pappelweg, Hauptstraße, Dyckerhoffstraße“).

3. Verfahren und Erfordernis zur Aufstellung

Der Planung liegt eine private Projektentwicklung des Vorhabenträgers (Weber Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG, Ahlen) zugrunde, der innerhalb des vB-Plangebietes die Errichtung eines Autohauses beabsichtigt.

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauordnung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO - NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439)
- Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 - SGV. NRW. S. 2023), ~~zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.2002, (GV. NRW. S. 160)~~ *zuletzt geändert durch das Gesetz zur finanziellen Entlastung der Kommunen in Nordrhein-Westfalen (EntlKommG) vom 29. April 2003 (GV. NRW. S. 254)*
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568); geändert durch Gesetz vom 25.09.2001 (GV. NRW. S. 708)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.06.1994 (GV. NRW. S. 474), zuletzt geändert durch Art. 35 des Gesetzes vom 11.02.2001 (GV. NRW. S. 50)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2001 (GV. NRW. S. 708)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193).

4. Landes- und Flächennutzungsplanung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entwickelt sich aus der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Beckum. Die 20. Flächennutzungsplanänderung wurde im Vorgriff auf den in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplan der Stadt Beckum durchgeführt, um frühzeitig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen. Die Flächennutzungsplanänderung ist seit dem 07.12.2002 wirksam.

Mit der wirksamen Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hauptstraße / Dyckerhoffstraße“ – Audi-Autohaus - wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB entsprochen.

5. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtteiles Neubeckum, nördlich des alten Verlaufes der B 475 (Dyckerhoffstraße).

Östlich des Plangebietes schließt die Hauptstraße an, an der sich auf der westlichen Seite ab der nördlichen Begrenzung des Plangebietes zumeist ausschließlich wohngenutzte, zweigeschossige Bebauung befindet. Westlich des Plangebietes schließt eine baumbestandene Fläche an, bevor die Bebauung an dem Pappelweg beginnt. Der Pappelweg mit seiner beidseitigen Bebauung endet in einem Wendehammer vor der Dyckerhoffstraße. Von dem Wendehammer aus verläuft, die Dyckerhoffstraße begleitend, ein Fuß- und Radweg. Dieser Weg läuft parallel entlang des Plangebietes nach Osten über die alte Trasse der Dyckerhoffstraße bis zur Hauptstraße im Osten. Die alte Trasse der Dyckerhoffstraße ist heute zu einem Teil Standort einer Skater-Anlage. Bei der Realisierung des Autohauses ist eine ortsnahe Verlagerung der Skater-Anlage vorgesehen.

Südlich der ehemaligen Straßentrasse befindet sich in einer begrünten Dreieckslage der verkehrsreiche Einmündungspunkt der Hauptstraße auf die Dyckerhoffstraße / Geißlerstraße.

Nördlich des Plangebietes schließt sich überwiegend gärtnerische Nutzung der anliegenden Wohnbebauung der Hauptstraße und des Pappelweges an.

Blickbeziehungen auf das Plangebiet ergeben sich im wesentlichen auf Grund der Annäherung aus dem Süden, einerseits aus Richtung Autobahn kommend über die B 475, andererseits über die B 58 kommend. Diese Möglichkeit der weiträumigen Einsichtnahme mit ihrer Lagegunst ist ein Kriterium für die Standortwahl zur Errichtung des Autohauses gewesen.

Das Plangebiet selbst wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Im Osten verläuft entlang der Hauptstraße ein Entwässerungsgraben. Dieser ist ebenso wie der südliche Rand des Plangebietes teilweise mit Baum- und Strauchbewuchs bestanden. Prägend für das Gelände ist seine Lage unterhalb des Verlaufs der alten und der neuen Trasse der Dyckerhoffstraße sowie ein Gefälle von Südosten nach Nordwesten.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Dem Vorhaben entsprechend, ist die Errichtung eines Autohauses mit Verkaufsräumen, Werkstatt- und Servicräumen, Kfz-Ausstellungsplatz und Betriebshof vorgesehen. Die bauplanungsrechtliche Festsetzung in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll als „Gewerbebetrieb aller Art“ in einem Gewerbegebiet gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO erfolgen. In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind untergeordnete Geschäfts- Büro und Verwaltungsgebäude sowie Betriebstankstellen zulässig, um eine eventuelle Anpassung der Nutzung an sich verändernde wirtschaftliche Rahmenbedingungen zu ermöglichen. Die zulässigen Nutzungen müssen sich dem ausschließlich zulässigen Gewerbebetrieb (Autohaus) unterordnen.

Das Vorhaben gliedert sich in einen zu bebauenden Teilbereich in der Mitte des Plangebietes, welcher flankiert wird von nicht überbaubaren Teilbereichen im Westen und Osten des Plangebietes. Der Baukörper des Autohauses ist nach Süden hin ausgerichtet. Im Norden schließen sich die Werkstatt- und Servicebereiche an. Westlich des Baukörpers befinden sich die Kundenstellplätze und der Betriebshof / Servicebereich. Östlich des Baukörpers in Richtung Hauptstraße ist der Kfz-Aufstellplatz der Gebrauchtwagen vorgesehen.

Das Plangebiet wird zu allen Seiten durch Grünbereiche eingefasst, welche unter Berücksichtigung der notwendigen Einsichtnahme auf das Autohaus von Süden unterschiedliche Ausprägungen hinsichtlich des Bewuchses erhalten sollen.

Das Autohaus selbst ist mit einer maximal zulässigen Höhe von 8,50 m - 125 m ü.NN - im vorderen Teil (Ausstellung) bzw. von 7,00 m (Werkstattbereich) – 123,50 m ü. NN - vorgesehen, wobei die Traufhöhe bei 4,50 m liegen wird. Dabei wird festgesetzt, dass sich die Oberkante des Erdgeschossfußbodens maximal bei einer Höhe von 116,5 m ü.NN befinden kann. Das heutige Geländeniveau liegt im Bereich der überbaubaren Fläche heute zwischen 115,0 m und 116,5 m. Mit der festgesetzten Höhe wird erreicht, dass keine Bauvorhaben mit einer Höhe von 20 m und mehr errichtet werden können, die den Funkverkehr stören könnten.

Als Dachkonstruktion ist ein Tonnendach aus Aluminium Profiltafeln vorgesehen. Die Außenfassade wird aus eloxierten Aluminiumpressleisten und geschlossenen Wandscheiben bestehen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Gewerbegebiet eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 mit einer Baumassenzahl (BMZ) von maximal 3,0 festgesetzt. Die Festsetzung der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze für die GRZ erfolgt vor dem Hintergrund der beabsichtigten Inanspruchnahme des Geländes für bauliche Zwecke und dem hohen Anteil an Stellplätzen in dem Gebiet.

Als Bauweise wird für den Vorhabenbereich eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit wird die Möglichkeit gegeben, Gebäudelängen über 50 m zu errichten.

7. Belange des Verkehrs

Die Erschließung des Plangebietes soll ausschließlich von Süden über die rechtlich zu sichernde alte Trasse der Dyckerhoffstraße erfolgen. Im Norden ist innerhalb des Plangebietes die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Die Verkehrsflächenbreite ist hier mit 6,50 m vorgesehen. Diese Verkehrsfläche soll dazu dienen, eine spätere Erschließung des Hinterlandes der dort vorhandenen Wohngrundstücke zu ermöglichen. Diese Perspektivplanung ist durch eine Machbarkeitsstudie / Rahmenplanung für den Bereich zwischen dem Pappelweg, der Hauptstraße und der Dyckerhoffstraße im Januar 2002 aufgezeigt und nachgewiesen worden. Durch die Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbotes entlang dieser Straßenverkehrsfläche auf der Seite des Vorhabens entfällt die Möglichkeit der Erschließung des Vorhabens an dieser Stelle. Durch den Ausschluss des vorhabenbezogenen Verkehrs aus Richtung Norden kann auch eine Belastung der vorhandenen bzw. später möglichen Wohnbebauung minimiert werden.

Der Kunden- wie der betriebsbedingte Verkehr hat keine Auswirkungen auf das umgebende Straßennetz. Besondere Vorkehrungen auf den vorhandenen Verkehrswegen sind zur Erschließung des Vorhabenbereiches nicht notwendig.

Stellplätze sind auf dem Grundstück nur auf den dafür gesondert ausgewiesenen Stellplatzflächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt damit die Außenraumgestaltung des Autohauses analog zu den vorliegenden Lageplänen (vgl. auch Anlage).

Nur die direkt an der Hauptstraße gelegenen Stellplätze zur Präsentation von Autos dürfen durch Lichtmasten ausgeleuchtet werden, deren Leuchtdichte die Werte von Straßenraumbeleuchtung überschreitet. Eine Ausleuchtung von Flächen, die über die gekennzeichneten Bereiche hinausgehen ist nicht zulässig. Die Höhe der Lichtmasten leitet sich aus der damit festgesetzten, auszuleuchtenden Fläche und der darauf platzierten Anzahl der Masten ab. Durch die Lage der Präsentationsstellplätze direkt an der Hauptstraße soll sichergestellt werden, dass es zu keinen Lichtimmissionen bei angrenzenden Wohngebäuden und Gartengrundstücken kommt.

8. Belange der Umwelt

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Durchführung einer Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgt nicht, da die Größen- und Leistungswerte bzw. die Prüfwerte des geplanten städtebaulichen Vorhabens unterhalb der dafür vorgesehenen Voraussetzungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) liegen.

8.1 Belange der Grünordnung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Ackerfläche. Aktuell ist dort Weidelgras eingesät, d.h. es findet eine intensive Bewirtschaftung zum Zwecke der Silagegewinnung statt. Eine extensive Grünfläche ist nicht vorhanden. Das Plangebiet ist im Osten und im Süden durch teilweisen Baum- und Strauchbewuchs eingefasst. Ein Auffüllen des Geländes über das Maß der bautechnisch ohnehin notwendigen Geländeneivellierung ist nicht vorgesehen

Die Bewertung des Bestandes und der Planung einschließlich der Kompensationsmaßnahmen erfolgt nach dem „Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Biotope des Kreises Warendorf“.

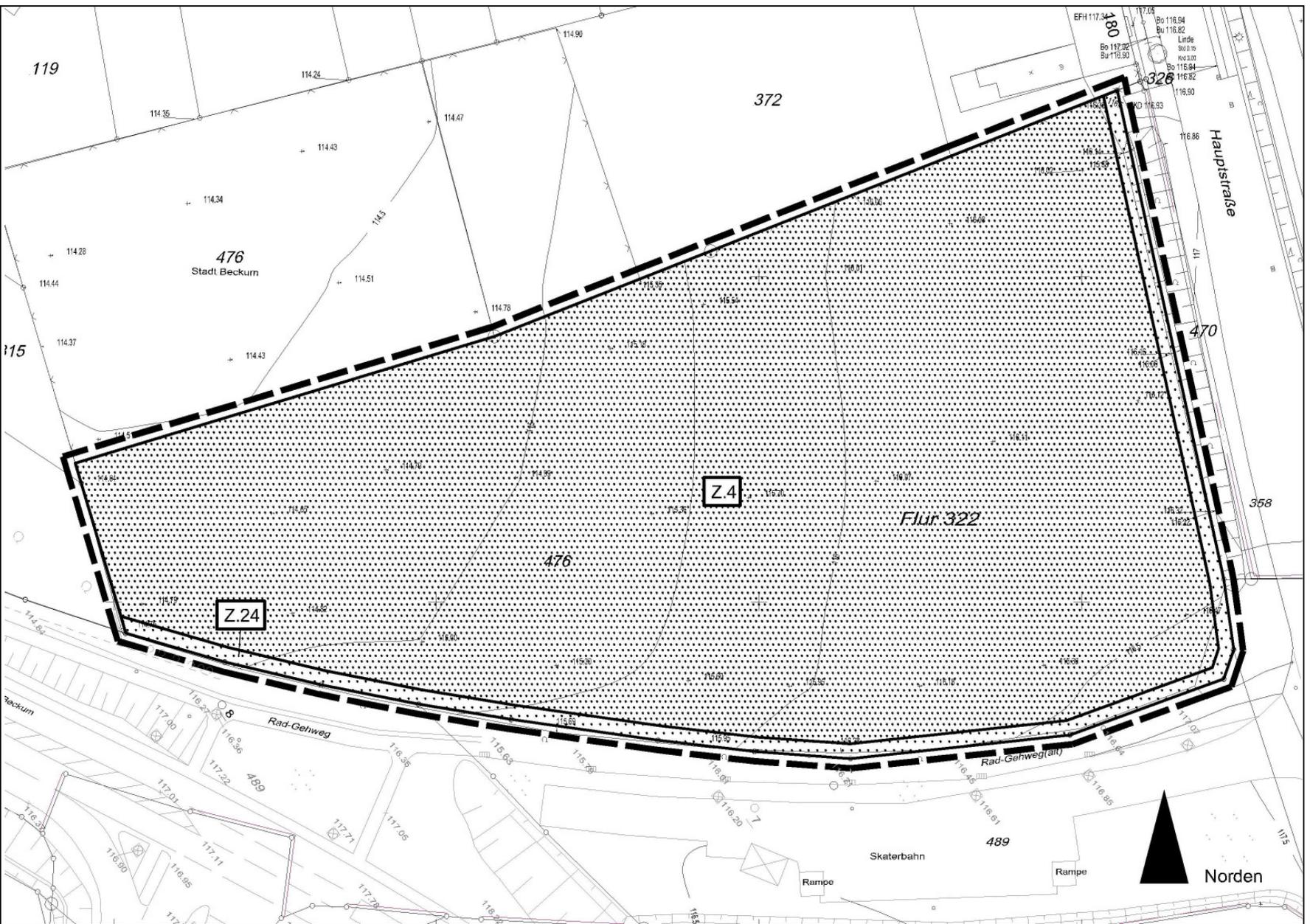
Ein Eingriff in das Landschaftsbild ergibt sich auf Grund der geringen Höhe des Vorhabens im Nahbereich zum besiedelten Raum und zu den übergeordneten Verkehrswegen nicht.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

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

Biotoptypen Bestand (nach Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen des Kreises Warendorf)	Fläche in qm	Wertfaktor Bestand	resultierende Werteinheiten
Baum- und Strauchbewuchs als Straßenbegleitgrün (Ziffer 24 Verkehrsgrün mit Baumpflanzung)	600,55	0,5	300,27
Ackerbrache mit Weidelgras-Einsaat (Ziffer 4 intensiv bewirtschaftete Ackerfläche)	10.217,66	0,3	3.065,30
GESAMT (Vorhabenbereich)	10.818,21		3.365,57
Fläche für die geplante Straßenverkehrsfläche (Stadt Beckum) Ackerbrache mit Weidelgras-Einsaat (Ziffer 4 intensiv bewirtschaftete Ackerfläche)	589,46	0,3	176,84
GESAMT (Stadt Beckum)	589,46		176,84
GESAMT	11.407,67		3.542,41

Plangebiet – Ausgangszustand (Darstellung ohne Maßstab)



Für die Planung können folgende Feststellungen getroffen werden:

Biotoptypen Planung (nach Bewertungs- rahmen für bestehende und geplante Flächen- nutzungen des Kreises Warendorf)	Fläche in qm	Wertfaktor Planung	resultierende Werteinheiten
überbaubare Fläche (Ziffer 1 Versiegelte Fläche)	1.830,17	0,0	0
nicht überbaubare Fläche / Stellplätze mit Fugenpflaster (Ziffer 2 wasserge- bundene Decke, Pflas- terflächen)	5.211,65	0,1	521,16
private Grünfläche (Ziffer 5 Gartenflächen, private Grünflächen in Industrie- und Gewer- begebieten (Grabe- land))	917,91	0,3	284,37
Flächen als Pflanz- flächen mit stand- ortgerechten heimi- schen Gehölzen unter Verwendung von Bodendeckern, Sträuchern und Bäumen (Ziffer 18 Eingrünung)	2.858,48	0,7	1.979,94
GESAMT (Vorha- benbereich)	10.818,21		2.785,47
Verkehrsfläche (Ziffer 1 Versiegelte Fläche)	589,46	0,0	0
GESAMT (Stadt Beckum)	589,46		0
GESAMT	11.407,67		2.785,47

Dieses bedeutet für die Kompensationsermittlung (Vorhabenbereich):

Biotoptypen	Summe des Kompensationsbedarfs / der Kompensationsfläche
BESTAND	3.365,57
PLANUNG	2.785,47
DIFFERENZ	580,09

Dieses bedeutet für die Kompensationsermittlung (Stadt Beckum):

Biotoptypen	Summe des Kompensationsbedarfs / der Kompensationsfläche
BESTAND	176,84
PLANUNG	0
DIFFERENZ	176,84

DIFFERENZ	GESAMT	756,93
(Vorhabenbereich und Stadt Beckum)		

Es entsteht eine Differenz von gerundet 756,93 Wertpunkten. Ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht möglich. Es wird darum eine externe Kompensation auf den dafür vorgesehenen Flächen im Bebauungsplan Nr. 33 „Ahlener Straße / Vorhelmer Straße“ der Stadt Beckum erforderlich.

Diese Flächen werden von der Stadt Beckum entsprechend der Anlage zur Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträge nach §§ 135 a – c BauGB hergestellt. Die Maßnahmen umfassen danach den Grunderwerb, die Freilegung, Planung, Fertigstellung einschließlich Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege.

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 33 bestimmt die zu treffenden grünordnerischen Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der festgesetzten Flächen. Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 33 kann auf Verlangen beim Stadtplanungsamt oder beim Umweltamt der Stadt Beckum eingesehen werden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen des Durchführungsvertrages zur Übernahme der Kosten für den externen Ausgleich entsprechend des Eingriffs in seinem Vorhabenbereich. Die zum externen Ausgleich festgesetzten Flächen im Bebauungsplan Nr. 33 befinden sich im Eigentum der Stadt Beckum. Die Durchführung wird auch hinsichtlich der zeitlichen Abfolge über den Durchführungsvertrag sichergestellt.

Für den Vorhabenbereich ist dem Durchführungsvertrag ein Grünordnungsplan beigefügt, in dem die entsprechend der Bilanzierung notwendigen Maßnahmen dargestellt sind. Der Grünordnungsplan hat die Einhaltung der genannten ökologischen Wertigkeiten nachzuweisen.

Der Ausgleich für die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (176,84 Werteinheiten) wird im Rahmen der späteren Herstellung der Erschließungsanlage von der Stadt Beckum geregelt und refinanziert.

Im laufenden Verfahren ist nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB eine Grundstücksteilung des Flurstückes 476 erfolgt. Es ergeben sich nunmehr folgende Flurstücke: Flurstück 521 (Öffentliche Straßenverkehrsfläche): 588 qm und Flurstück 522 (Vorhabenbereich) 10.808 qm, mithin eine Plangebiets Größe von 11.396 qm. In die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist die Fläche des Plangebietes vor der Grundstücksteilung / Vermessung mit rd. 11.407 qm eingeflossen. Der Unterschied von 11 qm ist für die Bilanzierung so marginal, dass keine Anpassung der Eingriffs- Ausgleichsberechnung erfolgt.

8.2. Belange des Immissionsschutzes

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

Als Immissionsorte sind dabei die nördlich des Plangebietes gelegenen wohngenutzten Grundstücke ebenso zu berücksichtigen wie eine perspektivische Verdichtung dieser Wohnnutzung durch eine Hinterlandbebauung (Machbarkeitsstudie / Rahmenplanung).

Hierzu ist ein schalltechnisches Gutachten (AKUS GmbH, Bielefeld) erarbeitet worden, in dem die immissionsrelevanten Auswirkungen ebenso wie ggf. notwendige Schutzvorkehrungen und deren Festsetzungen aufgezeigt werden. Das Gutachten liegt dem Stadtplanungsamt Beckum vor und kann auf Verlangen eingesehen werden.

Das Gutachten kommt unter Berücksichtigung der Emissionsquellen

- Besucherparkplatz,
- offene Werkstatttor,
- Fahrstrecken zur Werkstatt,
- Müllentsorgung

und der Immissionsorte in Form der nördlich des Vorhabenbereiches vorhandenen Wohnhäuser und einer potentiell nördlich des Vorhabenbereiches unmittelbar anschließenden Wohnbebauung

zu dem Ergebnis, dass

- der geplante Betrieb des Autohauses im Einklang mit den Lärmschutzrechten sowohl der vorhandenen als auch der geplanten Wohnbebauung betrieben werden kann.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die unmittelbar nördlich des Vorhabenbereiches anschließende Fläche in Gegenlage des Vorhabengebäudes bis zu einer Tiefe von 17 m als Lärm vorbelastete Fläche im Sinne von sog. Mischgebietswerten zukünftig an-

zusehen ist. Die rechnerische Vorbelastung ist in einem nachfolgenden Bebauungsplan für die anschließende potentielle Wohnbauplanung zu beachten.

Bei der vorliegenden schalltechnischen vorhabenbezogenen Betrachtung ist zu berücksichtigen, dass Lärmauswirkungen der B 475 auf eine mögliche anschließende Wohnbebauung ohne Betrachtung bleiben.

8.3 Belange des Bodens

Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBoSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

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

In die Sonstigen Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt 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.“

Die Bodenversiegelung wird auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt.

Böden werden durch die Planung insoweit in Anspruch genommen, dass für die geplante Neubebauung Ackerfläche überplant wird, die durch die Planung der landwirtschaftlichen Nutzung in Zukunft entzogen ist. Gem. Bodenkarte handelt es sich um nicht schutzwürdige Böden.

Für die beabsichtigte bauliche Entwicklung an diesem verkehrsgünstigen Standort stehen jedoch außer der Inanspruchnahme von Ackerflächen keine aus ökologischer Sicht geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Brachflächen sind unter Berücksichtigung der Standortansprüche nicht vorhanden.

Nachteilige Bodenveränderungen sind durch die Planung über das vorgesehene zulässige Maß der Versiegelung nicht zu erwarten.

Es sind keine bauplanungsrechtlichen bodenschutzrelevanten Kennzeichnungen vorzusehen.

Es ist ein Hinweis zum Umgang mit dem Bodenaushub in dem vB-Plan aufgenommen.

Auffüllungen, die einer Genehmigung nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) unterliegen würden, sind nicht vorgesehen. Fragen der konkreten Bauausführung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

9. 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.

Die Wasserversorgung des Vorhabenbereiches wird über einen eigenen Hausanschluss von der Hauptleitung erfolgen. Für einen ausreichenden Durchlauf des Hausanschlusses hat der Vorhabenträger eigenverantwortlich zu sorgen.

Die Löschwasserversorgung ist durch die Hauptwasserleitung in der Hauptstraße (DN 300) gesichert.

Das Schmutzwasser wird zum Mischwasserkanal in der Hauptstraße abgeleitet, der am Hellweg beginnt.

Das Niederschlagswasser ist, abhängig von der späteren Geländegestaltung, soweit wie möglich in die vorhandene Grabenverrohrung am Hellweg (Schachtsohle 114,6 ü.NN) im freien Gefälle einzuleiten und wird somit dem Siepenbach zugeführt. Die Aufnahmekapazität beträgt rd. 7,6 l/s. Dieser Wert ist durch Rückhaltung in dem Vorhabenbereich sicherzustellen. Unter Berücksichtigung der Ablaufmenge und der gesamten befestigten Fläche incl. Stellplatzflächen ist mit einem maximalen Stauvolumen von rd. 120 cbm zu rechnen. Dies soll durch entsprechende Staurohre unter den Stellplätzen oder optional durch eine, der ökologischen Bewertung der Grünfläche entsprechende, naturnahe Teichanlage innerhalb der Grünfläche sichergestellt werden. Durch die Nutzung von versickerungsfähigem Materialien auf den Stellplatzflächen kann das erforderliche Stauvolumen reduziert werden.

Das Niederschlagswasser von der Nordwestecke des Plangebietes kann, nach Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, über den Entwässerungskanal in der Dyckerhoffstraße dem Hellbach zugeführt werden. Damit kann den Anforderungen des § 51a LWG nach einer ortsnahe Einleitung entsprochen werden.

An der Nordwestecke des Plangebietes ist ein Entwässerungsgraben hergestellt worden, der der Ableitung des Oberflächenwassers dient. Die ordnungsgemäße Unterhaltung regelt der Durchführungsvertrag. Ein bauplanungsrechtliche Sicherung über ein Leitungsrecht wird nicht erforderlich, da im Zuge einer später nördlich anschließenden Wohnbebauung die Frage der Entwässerung neu zu regeln ist. In der Baugenehmigung soll auf die Regelungen des Durchführungsvertrages hingewiesen werden.

Das Plangebiet wird an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen. Die Mülllagerung erfolgt in der Nähe des Gebäudekörpers (gesondert eingezäunter Bereich). Auf dem Gelände ist ausreichend Platz ein Müllfahrzeug zu wenden bzw. eine Umfahrung zu gewährleisten. Dafür ist noch eine privatrechtliche Regelung zwischen Vorhabenträger und dem Entsorgungsunternehmen über die Zu- und Abfahrt auf dem Grundstück erforderlich.

10. Belange der Denkmalpflege

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

Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

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

11. Bodenordnung

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt, dass das betroffene Flurstück in der Option des Vorhabenträgers steht und Maßnahmen zur Bodenordnung innerhalb des Plangebietes nicht notwendig werden.

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzte Straßenverkehrsfläche verbleibt in städtischem Eigentum.

12. Kosten

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt eine private Projektentwicklung zugrunde. Der Vorhabenträger (Weber Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG, Ahlen) 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.

Beckum / Ahlen, im Februar 2003

Verfahrensstand: Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB

Der Entwurf der Begründung hat mit den Planunterlagen in der Zeit vom 08.04.2003 bis einschl. 09.05.2003 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Über die zum Planverfahren vorgebrachten Anregungen hat der Rat der Stadt Beckum am 24.06.2003 beschlossen. Die nach der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Beckum am 24.06.2003 beschlossenen Planänderungen sind als Blaeintragungen eingetragen worden. Die Begründung wurde aufgrund der vorgebrachten Anregungen nach der öffentlichen Auslegung fortgeschrieben. Die entsprechenden Textstellen wurden durch ***Kursivschrift*** gekennzeichnet.

Der Rat der Stadt Beckum hat am 24.06.2003 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße / Dyckerhoffstraße“ und dessen Begründung beschlossen.

Beckum / Ahlen, im Juni 2003

Verfahrensstand: Sitzung gem. § 10 BauGB

Liste der zugrundeliegenden Gutachten

- Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hauptstraße / Dyckerhoffstraße“ in Beckum, AKUS GmbH, Bielefeld, August 2002
- Machbarkeitsstudie / Rahmenplanung „Pappelweg, Hauptstraße, Dyckerhoffstraße“, Drees & Huesmann Planer, Bielefeld, Januar 2002
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 33 „Ahlener Str. / Vorhelmer Str.“, Valentin Landschaftsökologie + Freiraumplanung; Recklinghausen, November 1997

Anlagen zur Begründung

Lageplan / Grundriss (ohne Maßstab)

