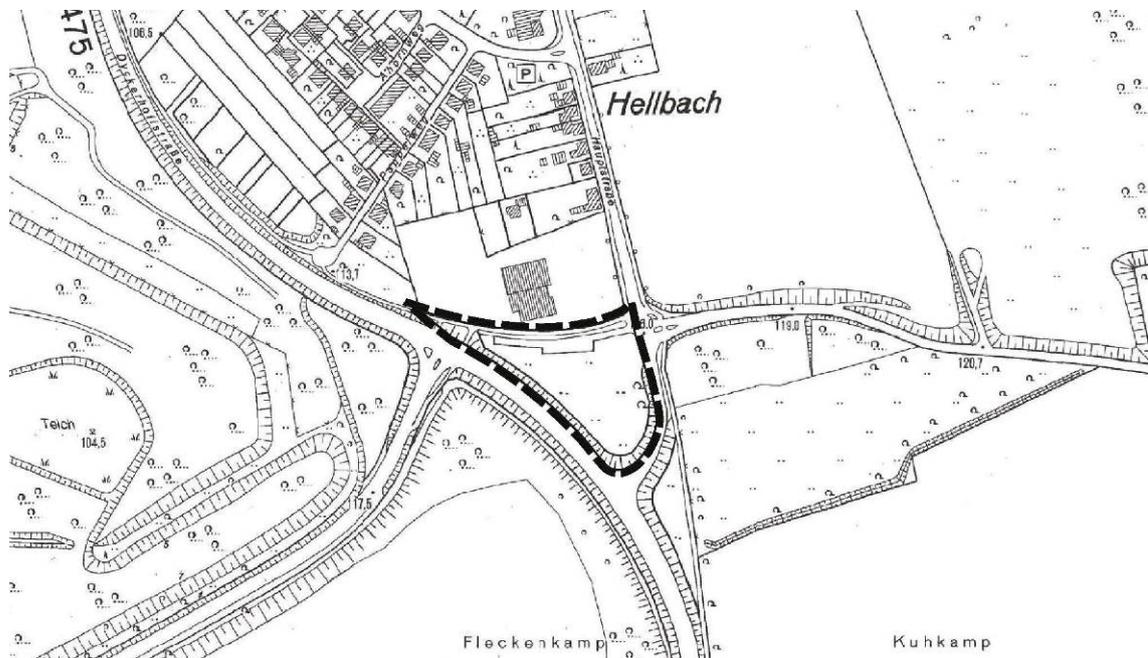


**STADT BECKUM**  
DER BÜRGERMEISTER



15. Änderung des Flächennutzungsplans  
„Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG“



**Begründung – SATZUNG**

(Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung)

**Verfahrensstand**

SATZUNG

**Verfasser**

stadtraum Architektengruppe  
Düsselstraße 11 | 40219 Düsseldorf  
Tel. 0211 393055 | Fax 0211 393056 | [office@stadtraum-architekten.de](mailto:office@stadtraum-architekten.de)



15. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Beckum  
„Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG“ – Begründung – Teil A

---

**Plangebiet:** Nordöstlich der Dyckerhoffstraße B 58, südlich angrenzend zum bestehenden Betriebsstandort

---

**Verfahrensstand:** SATZUNG  
April 2017

---

**Rechtsgrundlagen:** Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW S. 496)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.06.2000, zuletzt geändert durch Inhaltsverzeichnis und § 74 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW S. 294)



## INHALT

### Teil A: Ziel und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1.	Räumlicher Änderungsbereich .....	4
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung .....	4
3.	Verfahren .....	6
4.	Standortwahl / Standortalternativen .....	7
5.	Räumliche und strukturelle Situation .....	7
6.	Planungsrechtliche Situation .....	9
6.1	Raumordnung und Landesplanung .....	9
6.2	Landschaftsplanung .....	10
6.3	Flächennutzungsplan / Bestandssituation .....	11
6.4	Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept .....	12
7.	Inhalt der Flächennutzungsplanänderung .....	13
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	13
7.2	Verkehrliche Belange .....	14
7.3	Altlasten .....	15
7.4	Immissionsschutz .....	15
7.5	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	17
7.6	Bergbau .....	18
7.7	Niederschlagswasserentsorgung .....	18
7.8	Artenschutz .....	19
8.	Umweltprüfung .....	20
9.	Flächenbilanz .....	21
10.	Realisierung der Änderungsinhalte .....	21
11.	Anlagen .....	22

Teil B: Der Umweltbericht zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Beckum / zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG“ wird als separates Dokument Bestandteil der Begründung



## 1. Räumlicher Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der 15. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Beckum ist aus dem Vorhabenbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG“ abgeleitet und hat eine Größe von insgesamt rd. 0,9 ha. Im Norden wird der Änderungsbereich durch das bestehende Betriebsgrundstück der Auto Weber GmbH & Co. KG begrenzt, im Osten / Südosten durch die Hauptstraße und im Westen / Südwesten durch die Dyckerhoffstraße (B 58).

Der Änderungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke:

- Gemarkung Beckum, Flur 322: Flurstücke 516, 517 und 518 jeweils vollständig.

Die Grenze des Änderungsbereichs ist im Plan durch eine rote Strichlinie gekennzeichnet.

## 2. Anlass, Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Das Plangebiet der 15. Änderung des Flächennutzungsplans liegt am südlichen Siedlungsrand in Neubeckum in einem Bereich, in dem über die Verlegung der Trasse der B 475 aus der alten Ortslage die verbliebene Teilfläche zwischen den Verkehrsachsen der Bundes- und Hauptstraße aus dem ursprünglichen stadt- und grünräumlichen Kontext herausgelöst ist. Nach Norden grenzt die Fläche unmittelbar an das bestehende Betriebsgrundstück der Auto Weber GmbH & Co. KG.

Als städtebauliches Restgrundstück zwischen den Hauptverkehrsachsen ist eine Belebung der Fläche unter grünräumlichen Belangen wenig sinnvoll, da eine Vernetzung mit den angrenzenden Grün- und Freibereichen über die Straßen stark eingeschränkt ist. Weitergehend ist eine Wertigkeit als Waldfläche, entgegen den Darstellungen im bestehenden Flächennutzungsplan, faktisch nicht gegeben.

Vor dem benannten Hintergrund wurde eine Neubelebung der Fläche mit einem Anschluss an die bestehenden Siedlungsstrukturen geprüft. Nach Konkretisierung der Entwicklungsziele sollen nun die Erweiterungsabsichten des nördlich angrenzenden bestehenden Autohauses Berücksichtigung finden.

Die Erweiterungsabsichten gehen auf das Erfordernis der Auto Weber GmbH & Co. KG zurück, als Vertragspartner der Audi AG die neuen Vorgaben in Bezug auf den „Audi Gebrauchtwagenplus“-Vertrag und zukünftig auch den „Audi-Gesamtvertrag“ zu erfül-



len und somit den Betriebsstandort in Neubeckum langfristig sicherzustellen. Damit entspricht die Planung auch den Zielsetzungen der Stadt Beckum, wonach vor dem Hintergrund einer leicht ansteigenden Bevölkerungsentwicklung (36.065 Einwohner Stand 31. Dezember 2014, IT.NRW, auf Basis des Zensus 2011) unter anderem die Entwicklung bestehender Gewerbeflächen mit der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen erklärtes Planungsziel ist.

Die Betriebserweiterung sieht den Neubau eines Verkaufspavillons sowie die Errichtung neuer Kfz-Stellplatzflächen vor. In einer zweiten Baustufe ist die Errichtung einer Ausstellungshalle geplant. Der in Ost-Westrichtung über das Plangebiet verlaufende Fuß- und Radweg zwischen der Dyckerhoffstraße und der Hauptstraße soll in diesem Zusammenhang verlegt und zukünftig in einem neuen Trassenverlauf parallel zur Dyckerhoffstraße (B58) bis zum Kreuzungspunkt der Bundesstraße mit der Hauptstraße geführt werden. Im weiteren südlichen Verlauf (außerhalb des Geltungsbereichs) soll der neue Fuß- und Radweg im Sinne eines „Lückenschlusses“ an das übergeordnete Radwegenetz entlang der Bundesstraßen angeschlossen werden. Die Vorhabenplanung wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie in seiner Sitzung am 20. Mai 2015 vorgestellt (siehe Vorlage 2015/0094 – Geplante Betriebserweiterung der Auto Weber GmbH & Co. KG im Ortsteil Neubeckum, Projektvorstellung) und einstimmig begrüßt.

Die planungsrechtliche Sicherung der Betriebserweiterung erfolgt gemäß § 12 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG“.

Innerhalb der bestehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Beckum ist die Umsetzung des Planvorhabens im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB nicht möglich, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist. Das Verfahren wird als 15. Änderung des Flächennutzungsplanes „Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG“ durchgeführt.

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß den Vorgaben des § 8 Abs. 2 BauGB in die Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung übertragen. Mit Änderung des Flächennutzungsplans und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Standort sichergestellt.



### 3. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowohl für die 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Beckum als auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie der Stadt am 16.06.2015 gefasst.

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes „Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG“ wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG“ durchgeführt. Um die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes umfassend und abschließend abwägen zu können, wird die 15. FNP-Änderung und der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Vollverfahren mit einer vollständigen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung für die Dauer von einem Monat in der Zeit vom 08.08.2016 bis einschließlich zum 07.09.2016, die Auslegung wurde ortsüblich bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde parallel im selben Zeitraum durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten in der Zeit vom 30.12.2016 bis einschließlich 01.02.2017, Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht.

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans „Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG“ besteht aus

- der Planzeichnung mit Abgrenzung des Änderungsbereichs mit den bestehenden Darstellungen und den Darstellungen nach Änderung
- der Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB unterteilt in Teil A „Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung“ und Teil B „Umweltbericht“ (separat).

Zur Bewertung der planbedingten Auswirkungen werden als Anlagen ein(e)

- Untersuchung zur Ableitung des Niederschlagswassers
- schalltechnisches Gutachten einschließlich ergänzender Stellungnahme sowie eine



- artenschutzrechtliche Vorprüfung

Bestandteil der 15. Flächennutzungsplanänderung.

#### **4. Standortwahl / Standortalternativen**

Für den Bereich der 15. Flächennutzungsplanänderung ist als Entwicklungsziel der nach Verlegung der Bundesstraße B 475 verbliebenen Teilrestflächen zwischen der Bundesstraße und der Hauptstraße eine bauliche Erweiterung des nördlich angrenzenden bestehenden Autohauses formuliert (s. Kapitel 2). Damit stehen die Flächen in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu dem bestehenden Betriebsgrundstück und sind als Betriebserweiterungsflächen an den Standort gebunden.

Alternative Nutzungen im gewerblichen Bereich sind zwar grundsätzlich vorstellbar, vor dem Hintergrund der konkreten Erweiterungsabsichten der Auto Weber GmbH & Co. KG am Standort jedoch wenig sinnvoll. Wohnnutzungen können mit Blick auf die umgebenden Hauptverkehrsachsen und den damit verbundenen Immissionen ausgeschlossen werden. Alternative Nutzungen mit einer grün- und freiräumlichen Belegung der Flächen sind über die isolierte Lage des Grundstücks zwischen den Hauptverkehrsachsen ebenfalls nicht sinnvoll.

Vor dem benannten Hintergrund sind Standort- oder Nutzungsalternativen für den Bereich der 15. Flächennutzungsplanänderung nicht gegeben und auch nicht Gegenstand der Bewertung.

#### **5. Räumliche und strukturelle Situation**

Der Bereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich im Süden des Beckumer Ortsteils Neubeckum und grenzt unmittelbar an die Grundstücksflächen des Bestandsautohauses. Im Osten / Südosten wird das Plangebiet durch die Hauptstraße begrenzt, im Westen / Südwesten durch die Dyckerhoffstraße / Neubeckumer Straße (B 58).

Die nördlich des bestehenden Autohauses anschließenden Bereiche sind vorrangig durch Wohnquartiere mit überwiegend Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbebauungen gekennzeichnet. Das östliche, südliche und westliche Umfeld jenseits der umlie-

genden Verkehrsflächen wird durch Wald- und landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt.

Westlich des bestehenden Autohausgrundstücks liegt ein Regenrückhaltebecken zur Aufnahme der Oberflächenwasser der bestehenden als auch zukünftigen Nutzungen, vom Regenrückhaltebecken wird das Wasser gedrosselt in den Siepenbach östlich der Hauptstraße eingeleitet.

Das Plangebiet ist über die bestehende Zufahrt von der Hauptstraße an das öffentliche Straßennetz der Stadt Beckum angeschlossen.

Das Vorhabengrundstück weist heute vorwiegend Wiesenflächen mit vereinzelt jüngeren Gehölzen auf.



Abb. 1: Luftbild mit Abgrenzung des Änderungsbereiches – Bild: TIM Online

Lediglich im Norden sind mit dem Straßenverlauf der ehemaligen Bundesstraße B 475 und dem bestehenden Fuß- und Radweg zwischen Haupt- und Dyckerhoffstraße Teil-



flächen versiegelt. Im östlichen Teilbereich entlang der Hauptstraße befinden sich feldgehölzartige Strukturen. Das Plangebiet steigt leicht nach Süden hin an, zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Hauptstraße und der B 58 ist das Grundstück mit leichter Tieflage abgeöschert. Die Böschungsbauwerke (außerhalb des Geltungsbereiches) sind Bestandteil der Straßenverkehrsflächen.

## 6. Planungsrechtliche Situation

### 6.1 Raumordnung und Landesplanung

#### **Landesentwicklungsplan NRW und Regionalplan Münsterland**

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der derzeit geltende Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist seit 1995 in Kraft, ergänzend gelten der LEP IV 'Schutz vor Fluglärm' und der im Juli 2013 in Kraft getretene LEP 'Sachlicher Teilplan - Großflächiger Einzelhandel'.

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 25. Juni 2013 beschlossen, einen neuen Landesentwicklungsplan (LEP) für Nordrhein-Westfalen zu erarbeiten. Dieser soll den gültigen LEP von 1995, den Landesentwicklungsplan IV 'Schutz vor Fluglärm' und das 2011 ausgelaufene Landesentwicklungsprogramm (LEPro) ersetzen. Darüber hinaus sind die Inhalte des separat erarbeiteten Teilabschnitts 'Großflächiger Einzelhandel' als Kapitel 6.5 eingeflossen. Bis zur Aufstellung des neuen LEP NRW bleibt der sachliche Teilabschnitt 'Großflächiger Einzelhandel' in seiner Rechtswirkung unberührt.

Der Änderungsbereich der 15. Flächennutzungsplanänderung ist im derzeit geltenden **Landesentwicklungsplan** sowie im überarbeiteten Entwurf des LEP NRW als Siedlungsraum (inkl. großflächiger Infrastruktureinrichtungen) dargestellt. Im mit Bekanntmachung vom 27. Juni 2014 wirksamen **Regionalplan Münsterland** ist der Änderungsbereich Bestandteil der Allgemeinen Siedlungsbereichsdarstellung (ASB). In seiner Lage am südlichen Ortsrand von Neubeckum liegt der Änderungsbereich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.

Mit der geplanten Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet „SO - Autohaus“ entspricht die Änderung sowohl den geltenden als auch zukünftigen Landesentwicklungszielen für den Standort. Als großflächige Einzelhandelsnutzung für den nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Betrieb eines Autohauses ist die Nutzung auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig. Die Ansiedlung eines Autohauses im



zentralen Innenstadtbereich wäre aufgrund seiner Störwirkung und der fehlenden Versorgungsfunktion über das Warensortiment „Kfz-Fahrzeuge“ auch nicht sinnvoll und ist auch nicht Gegenstand der Einzelhandelsentwicklungsziele der Stadt Beckum.

Landesplanerische Belange sowie Belange der Raumordnung stehen der 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Beckum nicht entgegen.

Die grundsätzliche Vereinbarkeit der Änderung mit den geltenden Zielen der Raumordnung wurde über eine Voranfrage der Stadt Beckum an die Bezirksregierung Münster gestellt und positiv bestätigt. Die abschließende Bewertung der Verträglichkeit des Planvorhabens ist über die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG zur FNP-Änderung erfolgt und bestätigt.

## **6.2 Landschaftsplanung**

Gemäß dem „Landschaftsplan Beckum“ des Kreises Warendorf mit Rechtskraft vom 12.02.1997 liegt der Änderungsbereich der 15. Flächennutzungsplanänderung innerhalb der „Talräume der Beckumer Mulde im Umfeld der Ortslage Neubeckum“ und ist analog dem bestehenden Betriebsgrundstück sowie den westlich bis zur B 58 angrenzenden Flächen - mit dem Entwicklungsziel 2.1.1 zur „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Landschaftselementen“ belegt.

Mit der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen des bestehenden Autohauses und der geplanten Erweiterung über das Planvorhaben in die Teilrestflächen zwischen den umgebenden Haupterschließungsstraßen entspricht das Entwicklungsziel nicht mehr den bestehenden als auch zukünftigen städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Zielsetzungen für den Standort.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb naturschutzfachlicher Schutzgebiete. Geschützte Biotope, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale oder schutzwürdige Biotope des Biotopkatasters NRW sind von der 15. Flächennutzungsplanänderung ebenfalls nicht berührt. Gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz (LG NRW) treten mit Rechtskraft der 15. Flächennutzungsplanänderung die widersprechenden Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplans außer Kraft. Vor dem Hintergrund ist das Plangebiet aus dem Landschaftsplan in die Ortslage zu entlassen.



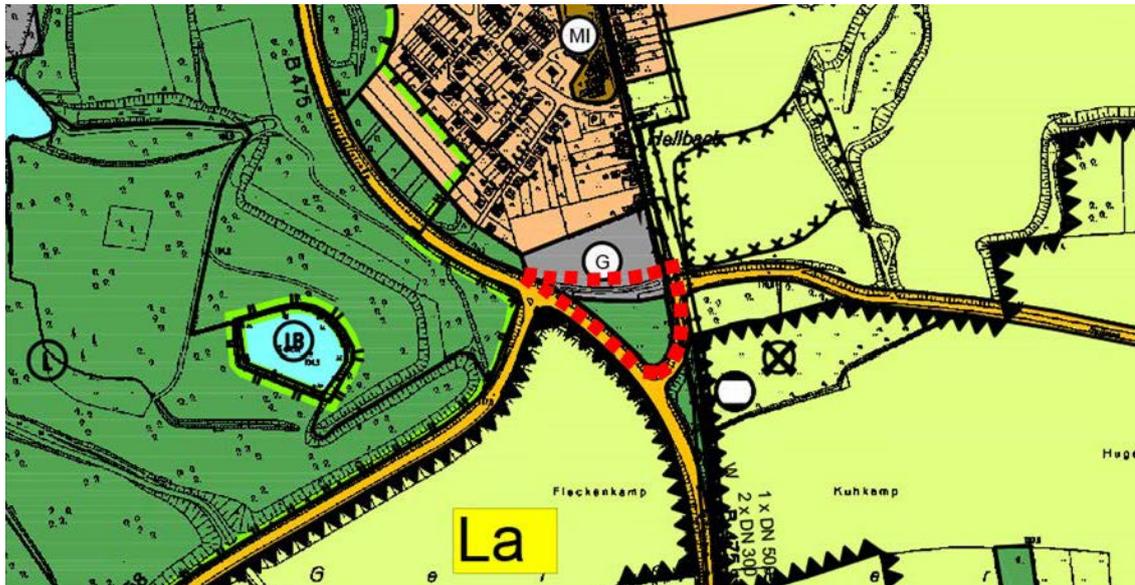


Abb. 3: Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Stadt Beckum mit Abgrenzung des Änderungsbereichs

zuhalten, dass entgegen der Darstellung als „Fläche für Wald“ das Plangebiet hauptsächlich durch Wiesenflächen und ein Feldgehölz entlang der östlichen Grenze zur Hauptstraße geprägt ist, zusammenhängende Waldstrukturen sind in der Örtlichkeit nicht vorhanden.

Vor dem benannten Hintergrund kann den geänderten Entwicklungszielen für den Standort auch auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung entsprochen werden. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB als 15. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Beckum.

#### 6.4 Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Beckum (Junker und Kruse Stadtforschung und Planung, Dortmund, August 2009) sind in den Vorgaben der Raum- und Landesplanung die Grundlagen und Zielsetzungen für die Entwicklung des Einzelhandels im engeren Sinne in der Stadt Beckum niedergelegt. Aussagen für den Kraftfahrzeughandel als großflächiger Einzelhandel im weiteren Sinne sind nicht Gegenstand des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts.

Der Änderungsbereich / Vorhabenstandort liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Stadtteilzentrum Neubeckum“. Festzuhalten ist, dass die Ansiedlung eines Autohauses im zentralen Innenstadtbereich nicht Gegenstand der Einzelhandelsentwicklungsziele der Stadt Beckum ist und ein Einzelhandelsbetrieb für Kfz-Fahrzeuge

als nicht-zentrenrelevantes Hauptsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig ist.

Die Sicherung der geplanten Einzelhandelsnutzung ‚Autohaus‘ erfolgt über Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur maximal zulässigen Verkaufsfläche mit einer anteiligen maximalen Flächenvorgabe für zentrenrelevante Randsortimente. Über die getroffenen Festsetzungen sind negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die Sonderstandorte der Stadt Beckum nicht zu erwarten.

Als Betriebserweiterung des bestehenden Autohauses mit einer langfristigen Sicherung des Unternehmens am Standort Neubeckum ist eine Übereinstimmung des Planvorhabens mit den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Beckum gewährleistet.

## 7. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Beckum werden zur Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

- die bisherigen Darstellungen der „Fläche für Wald“ sowie die anteilige „Gewerbliche Baufläche“ in eine Sonderbaufläche „Autohaus“ geändert.

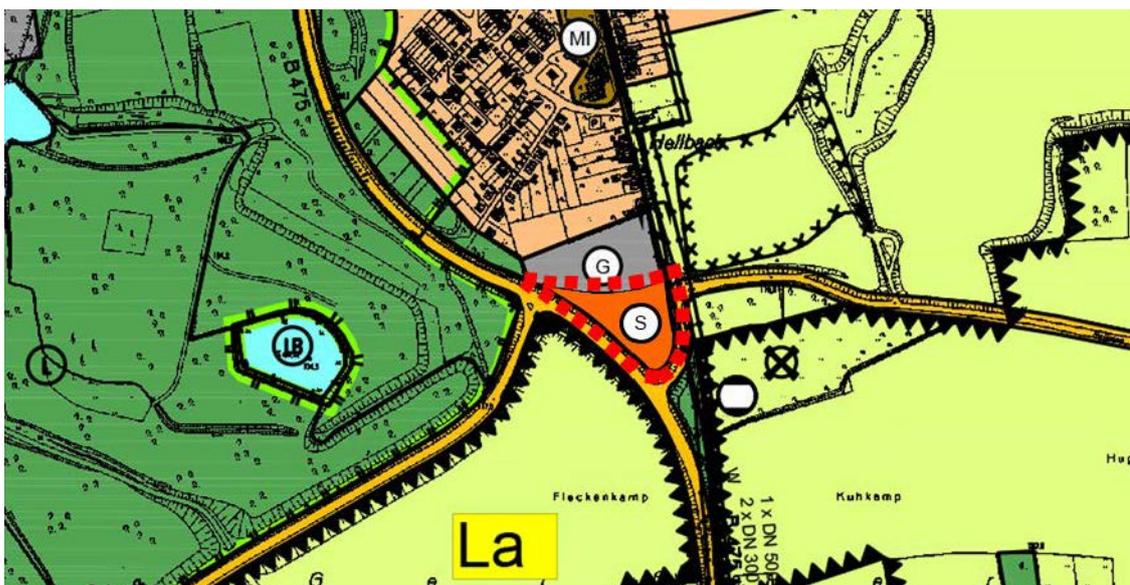


Abb. 4: Darstellung der 15. FNP-Änderung



Über die geänderte Darstellung wird den Zielsetzungen für den Standort mit einer Betriebserweiterung des bestehenden Autohauses entsprochen ist eine Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG“ aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB gewährleistet.

## **7.2 Verkehrliche Belange**

Der Änderungsbereich ist über die Hauptstraße an das öffentliche Straßennetz der Stadt Beckum angebunden. Die im Anschlussbereich an die Hauptstraße derzeit noch als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene ehemalige Trasse der Dyckerhoffstraße (B475) – einschließlich der Fläche des vorhandenen Fuß- und Radweges – wird entwidmet und dem Vorhabengrundstück zugeschlagen. Der bestehende Kreuzungspunkt zur Hauptstraße / Hellweg bildet zukünftig die gemeinsame Grundstückszufahrt sowohl für das bestehende Betriebsgrundstück der Auto Weber GmbH & Co. KG als auch für die Erweiterungsflächen im Änderungsbereich.

Der Anschlussbereich des Vorhabengrundstücks an die Hauptstraße ist entsprechend seiner ehemaligen Bedeutung als Kreuzungspunkt einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße mit einer Bundesstraße in der Hauptstraße mit separaten Linksabbiegespuren auf das zukünftige Vorhabengrundstück bzw. in den Hellweg ausgestattet. Mit neuer Führung der Bundesstraße B 58 und neuem lichtsignalgesteuerten Anschlusspunkt mit der Hauptstraße rd. 150 m weiter südlich ist der Kreuzungspunkt für die Verteilung der Verkehre nur noch von untergeordneter Bedeutung und in seinem bestehenden Ausbau eher überdimensioniert.

Mit Umsetzung des Planvorhabens sind Mehrverkehre auf die angrenzenden öffentlichen Straßen verbunden. Die zusätzlichen Verkehre sind dabei im Wesentlichen auf eine erhöhte Kundenfrequenz und weitergehende Anlieferungen zurückzuführen. Die geplanten Gebrauchtwagenplätze haben als Fahrzeug-Aufstellplätze keine bzw. nur geringe Auswirkungen auf die Fahrbewegungen auf oder zum Plangrundstück. Das Vorhabengrundstück wird als Betriebsgrundstück über eine Schrankenanlage im Zufahrtbereich zur Hauptstraße abgegrenzt. Zur Vermeidung von Rückstauwirkungen im Zusammenhang mit Anlieferverkehren wird die Schrankenanlage um mind. 30,00 m von der Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße zurückversetzt auf dem Grundstück errichtet. Rückstaus auf den rd. 150 m südlich gelegenen neuen Kreuzungspunkt der Hauptstraße mit der B 58 können ausgeschlossen werden.

Insgesamt sind mit Umsetzung des Planvorhabens relevante Erhöhungen der Verkehrsbelastungen mit Einwirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Kreuzungspunkte



sowie Störwirkungen auf die Verkehrsabläufe in den bestehenden Straßen nicht zu erwarten. Über den bestehenden Kreuzungspunkt ‚Hauptstraße / Hellweg / Grundstückszufahrt Autohaus‘ können die Mehrverkehre leistungsfähig und sicher abgewickelt werden.

Der vorhandene Fuß- und Radweg zwischen der Dyckerhoffstraße im Westen und der Hauptstraße im Osten wird im Zusammenhang mit der Umsetzung des Planvorhabens in einen neuen Trassenverlauf parallel zur Bundesstraße B 58 verlegt und bis an den Kreuzungspunkt Dyckerhoffstraße / Hauptstraße geführt. Im weiteren südöstlichen Verlauf wird die öffentliche Wegeverbindung an das bestehende Radwegenetz angeschlossen, so dass auch zukünftig den übergeordneten Belangen zur Vernetzung des Radwegenetzes entlang der Bundesstraßen entsprochen wird.

Verkehrliche Belange stehen der 15. Flächennutzungsplanänderung nicht entgegen.

### **7.3 Altlasten**

Für den Änderungsbereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Beckum „Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG“ sind im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Warendorf und im Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen derzeit keine Eintragungen enthalten. Weitergehende Anhaltspunkte, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen, liegen ebenfalls nicht vor.

Belange aus Altlasten stehen der 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Beckum nicht entgegen.

### **7.4 Immissionsschutz**

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplans und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG“ sind Schallemissionen aus Betriebslärm auf die angrenzenden bestehenden Nutzungen zu erwarten.

Diese umfassen Emissionen aus den betrieblichen Abläufen auf dem Vorhaben Grundstück sowie aus projektbezogenen Mehrverkehren auf den angrenzenden Straßen. Ein baulicher Eingriff in den öffentlichen Verkehrsweg im Zufahrtbereich des Vorhaben Grundstücks von der Hauptstraße im Sinne der 16. BImSchV ist mit Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht verbunden.



Zur Bewertung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die Lärmsituation wurde eine lärmtechnische Untersuchung<sup>1</sup> erstellt, die die Verträglichkeit des Vorhabens mit der benachbarten Wohnbebauung in den Vorgaben der TA Lärm überprüft. Die Auswirkungen durch zusätzlichen An- und Abfahrtverkehr werden als planbedingte Mehrverkehr gemäß TA Lärm erfasst und bewertet. Eine weitergehende Bewertung der Verkehrslärsituation auf die Nutzungen im Plangebiet ist vor dem Hintergrund der alleinigen Autohausnutzung entbehrlich.

Die Details zu Ausgangsdaten, Berechnungsgrundlagen und Berechnungsverfahren sind dem Gutachten sowie dem Kapitel 12. der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG“ zu entnehmen.

Gewerbevorbelastung: Über das nördlich angrenzende Bestandsautohaus (= Zusatzbelastung IST) sowie über unterschiedliche Gewerbebetriebe im weiteren nordöstlichen Umfeld (= Vorbelastung) ist eine relevante Gewerbevorbelastung und eine Zusatzbelastung IST im Sinne der TA Lärm zur Tages- und Nachtzeit gegeben.

Die Vorbelastung ist über die sogenannte Irrelevanzklausel und über die Vorgabe der Genehmigungsbehörde durch einen pauschalen Abschlag von 6 dB(A) zu den vorgegebenen Immissionsrichtwerten in der Lärmuntersuchung berücksichtigt.

Anlagenzielverkehr: Die Auswirkungen aus anlagenbezogenen Mehrverkehren wurden in den Maßgaben der TA Lärm und unter Berücksichtigung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) geprüft und bewertet.

Mit Blick auf das bestehende Verkehrsaufkommen auf der Bundesstraße B 58 / B475 von ca. 7.900 Kfz/24 h mit einem Lkw-Anteil von ca. 17 % sind die vorhabenbedingten Verkehrsmengen von maximal ca. 164 Kfz/Tag mit einem Lkw-Anteil von ca. 4 % und von ca. 18 Kfz/Nacht mit einem Lkw-Anteil von ca. 11 % als sehr gering einzustufen. Eine Erhöhung der Beurteilungspegel sowie eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV durch die Vorhabenverkehre sind nicht zu erwarten. Eine weitergehende Betrachtung nach TA Lärm kann somit im Hinblick auf an- und abfahrenden Kfz-Verkehr auf öffentlichen Straßen entfallen.

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der benannten Rahmenbedingungen sowie der im folgenden aufgeführten Schallschutzmaßnahmen die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte zur Tages-

---

1 Prognose von Schallimmissionen „Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Gebrauchtwagenplatz für Pkw der Auto Weber GmbH an der Hauptstraße 190 in Beckum“, Bericht-Nr.: 21486/A26692/553004698-B02, Proj.-Nr.: 553004698, DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, 21.07.2016



und Nachtzeit an allen betrachteten Immissionspunkten unterschritten werden. Ein Vergleich der ermittelten Spitzenpegel mit den zulässigen Spitzenpegeln zeigt, dass diese ebenfalls an allen betrachteten Immissionspunkten zur Tages- und Nachtzeit unterschritten werden. Die Forderungen der TA Lärm werden an allen Immissionsorten uneingeschränkt eingehalten.

Die Sicherung der gutachterlich benannten Annahmen und Ergebnisse erfolgt über planungsrechtliche Festsetzungen sowie über Hinweise für das bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren zur Errichtung des Planvorhabens im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Über die Verlegung des bestehenden Fuß- und Radweg in den neuen Verlauf parallel zur Bundesstraße sind Änderungen auf die geplante Anordnung der Stellplatzanlagen verbunden. So sollen auf den derzeit bestehenden Fuß- und Radwegeflächen neue Stellplätze errichtet werden, gleichzeitig entfallen Stellplätze im Bereich der rückwärtigen Grundstückszufahrt zum Bestandsautohaus. Insgesamt wird sich die Anzahl der Stellplätze um rd. 9 erhöhen. Die Auswirkungen der Neuorganisation der Stellplatzanlagen auf die Lärmsituation wurden in einer ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme<sup>2</sup> bewertet. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass aus der Veränderung der Stellplatzanlagen keine weitergehenden Betroffenheiten auf die Schutzbedürftigkeiten der angrenzenden Wohnnutzungen gegeben sind, die bereits im Gutachten<sup>1</sup> benannten Lärminderungsmaßnahmen und daraus abgeleiteten Festsetzungen bleiben unverändert erhalten.

Belange aus Schallimmissionen stehen der Umsetzung der Änderungsziele der 15. Flächennutzungsplanänderung nicht entgegen.

## **7.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Bau- und/oder Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW sind für den Änderungsbereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Beckum derzeit nicht bekannt. Besondere Rücksichtnahmen aus Baudenkmalern im direkten räumlichen Anschluss an den Änderungsbereich sind ebenfalls nicht gegeben.

---

2 Ergänzende Stellungnahme "Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Gebrauchtwagenplatz für Pkw der Auto Weber GmbH an der Hauptstraße 190 in Beckum, Hier: Prüfung der geänderten Planungen aus schallimmissionstechnischen Gesichtspunkten", Auftragsnummer: 553004698-S01, DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, 25.10.2016



Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jedoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie neue Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Den Umgang mit Bodendenkmälern und das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern regelt das Denkmalschutzgesetz, ein entsprechender Hinweis ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG“ enthalten.

## **7.6 Bergbau**

Nach Aussage der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, liegt der Änderungsbereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplans „Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG“ außerhalb bestehender Bergwerksfelder, Bergbau ist im Bereich des Vorhabengrundstücks nicht dokumentiert. Mit bergbauartigen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

## **7.7 Niederschlagswasserentsorgung**

Für das im Änderungsbereich der 15. Flächennutzungsplanänderung anfallende Niederschlagswasser ist eine geregelte Ableitung sicherzustellen, die Ableitung soll in das vorhandene Regenrückhaltebecken westlich des Bestandsautohauses (Flurstück 522) erfolgen. Das Niederschlagswasser wird dabei, wie bereits derzeit für das Oberflächenwasser des Bestandsautohauses, im Speicher (RRB) zurückgehalten und gedrosselt mit 10 l/s in das vorhandene oberirdische Gewässer des Siepenbaches eingeleitet. Vor dem Hintergrund der geplanten Autohausnutzung mit ausschließlich Stellplätzen für hochwertige Neu- und Gebrauchtwagen ist in Abstimmung mit den Fachbehörden eine weitergehende Filterung nicht erforderlich.

Die Überprüfung, ob das bestehende RRB die zusätzlich zu erwartenden Oberflächenwassermengen aus dem Vorhabengrundstück aufnehmen kann, wurde über einen den vorliegenden Nachweis<sup>3</sup> des erforderlichen Speichervolumens erbracht.

---

3 Nachweis des erforderlichen Speichervolumens (RRB) und Überflutungsnachweis – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG“, Projekt-Nr.: 1799/16, KRANZ engineering, Oelde-Stromberg, 27. Oktober 2016



Als erforderliches Speichervolumen wurden dabei 354 m<sup>3</sup> ermittelt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen möglichen Einstauhöhe kann das Wasser im Rückhaltebecken um 0,245 m ansteigen kann. Die Ermittlung der derzeitigen Flächengröße des RRB ergab eine zugängliche und waagerechte Fläche von ca. 1.050 m<sup>2</sup>.

Zur Sicherstellung des erforderlichen Speichervolumens und einer funktionsfähigen Zwischenspeicherung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Bestands- und dem Vorhabengrundstück sind Ertüchtigungsmaßnahmen am RRB durchzuführen. So sind die derzeitigen Ablagerungen und der Bewuchs in der Beckenbodenfläche abzutragen und die vorhandene Flächengröße von 1.050 m<sup>2</sup> um ca. 400 m<sup>2</sup> zu erweitern.

Mit Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen ist eine Aufnahme des zusätzlich anfallenden Regenwassers über das vorhandene Regenrückhaltebecken RRB uneingeschränkt gewährleistet.

Zur Ableitung des Niederschlagswassers ist die Verlegung eines neuen Kanals auf dem privaten Vorhabengrundstück erforderlich. In diesem Zusammenhang muss der Bereich zwischen dem neu geplanten Fuß- und Radweg und der rückwärtigen Grundstückszufahrt zum Bestandsautohaus erhöht werden. Die Verlegung des Kanals inkl. der erforderlichen Geländeerhöhung erfolgt im Zusammenhang mit der Errichtung des Planvorhabens. Die weitergehende Festlegung der Kanalführung inkl. der Verortung von Abläufen und Schächten sowie die erforderliche Querschnittsdimensionierung werden derzeit konkretisiert und mit dem Fachamt der Stadt Beckum im Zuge der weiteren Planung abgestimmt.

Mit den Prüfergebnissen ist eine geregelte Ableitung des Niederschlagswassers im Änderungsbereich der 15. Flächennutzungsplanänderung bestätigt.

## **7.8 Artenschutz**

Bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren sind die Artenschutzbelange entsprechend den europäischen Bestimmungen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachten (vgl. Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben, Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW v. 22.12.2010).



Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung<sup>4</sup> wurde daher untersucht, ob die Umsetzung des Vorhabens möglicherweise mit Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG) verbunden ist und ob weitere Prüfungsschritte als notwendig angesehen werden. Die Vorprüfung ergab, dass vorhabenbedingte Konflikte vermeidbar sind, indem Bauzeitenregelungen für Rodung und Baufeldfreimachung Beachtung finden. Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen sind bei Umsetzung der Bauleitplanung nicht notwendig. Eine vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchung (Artenschutzprüfung Stufe II) ist gleichfalls nicht erforderlich.

Belange des Artenschutzes stehen einer Umsetzung der Entwicklungsziele der 15. Flächennutzungsplanänderung nicht entgegen.

## **8. Umweltprüfung**

Nach den Regelungen des § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist zur 15. Flächennutzungsplanänderung eine Umweltprüfung durchzuführen um die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Änderung zu ermitteln. Die Umweltprüfung erfolgt über einen gemeinsamen Umweltbericht für die 15. Flächennutzungsplanänderung und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG“ im Parallelverfahren (s. Teil B zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Beckum / zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG“).

Im Ergebnis sind mit Umsetzung der Planung erhebliche Auswirkungen lediglich hinsichtlich des Schutzgutes Boden zu erwarten: Die Festsetzungen erlauben eine zusätzliche Versiegelung von bis zu 0,6 ha, von der ausschließlich ein besonders schutzwürdiger Bodentyp betroffen ist (Rendzina). Aufgrund fehlender Standortalternativen ist der Eingriff in den Boden jedoch nicht vermeidbar. Ein Ausgleich erfolgt, indem im Rahmen der externen Kompensation eine Maßnahme zugeordnet wird, die neben Aspekten der Biotopaufwertung auch dem Bodenschutz dient.

---

4 Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG" in Beckum-Neubeckum, PLANUNGSBÜRO SELZNER Landschaftsarchitekten + Ingenieure, Neuss, 28. Oktober 2016



Weitere Auswirkungen sind lediglich von mittlerer Erheblichkeit:

- Beanspruchung von Grünland, das aufgrund der Bodenbeschaffenheit ein besonderes Biotopentwicklungspotential aufweist (Schutzgut Biotopbestand)
- Rodung eines straßenbegleitenden Feldgehölzes (Schutzgut Biotopbestand und Schutzgut Ortsbild)

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Fauna und Flora, Wasser, Klima, Kultur- und Sachgüter sind bei Beachtung entsprechender Minderungsmaßnahmen nicht mit Konflikten verbunden.

## **9. Flächenbilanz**

Der Änderungsbereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplans „Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG“ der Stadt Beckum hat eine Größe von rd. 0,9 ha. Der gesamte Änderungsbereich wird als zusammenhängende Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Autohaus“ dargestellt.

## **10. Realisierung der Änderungsinhalte**

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Beckum werden die Voraussetzungen zur Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG“ entsprechend den Maßgaben des Baugesetzbuches geschaffen. Zur Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen zur Umsetzung des Planvorhabens einschließlich der Regelungen zur Kostenübernahme in einem Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zwischen der Stadt Beckum und der Auto Weber GmbH & Co. KG als Vorhabenträger abgeschlossen.

Eine Bodenordnungsmaßnahme nach §§ 45 ff BauGB zur Umsetzung der Entwicklungsziele als vorhabenbezogener Bebauungsplan ist vor dem Hintergrund der Vorgaben gemäß § 12 BauGB ausgeschlossen.

Für die aktuell noch im Eigentum der Stadt Beckum befindlichen Flurstücke 516 und 517 ist ein Kaufvertrag zwischen der Stadt Beckum und dem Vorhabenträger unterzeichnet, der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte neue Fuß- und Radwegeverlauf entlang der Bundesstraße verbleibt in städtischem Eigentum. Das Flurstück 518 wird in städtischen Besitz übergehen.



Für die im Änderungsbereich liegenden öffentlichen Verkehrsflächen aus der ehemaligen Trassenführung der Bundesstraße B 475 wurde am 20.04.2016 durch Beschluss des Ausschusses für Bauen, Umwelt, Energie und Vergaben der Stadt Beckum ein Entwidmungsverfahren gemäß § 7 Abs. 2 StrWG NRW eingeleitet. Das Einziehungsverfahren wird parallel zu den Bauleitplanverfahren durchgeführt. Der Einziehungsbeschluss erfolgt nach Rechtskraft der 15. Flächennutzungsplanänderung / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

## 11. Anlagen

Folgende Gutachten sind der 15. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Beckum als Anlagen beigefügt:

- Prognose von Schallimmissionen „Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Gebrauchtwagenplatz für Pkw der Auto Weber GmbH an der Hauptstraße 190 in Beckum“, Bericht-Nr.: 21486/A26692/553004698-B02, Proj.-Nr.: 553004698, DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, 21.07.2016
- Ergänzende Stellungnahme "Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Gebrauchtwagenplatz für Pkw der Auto Weber GmbH an der Hauptstraße 190 in Beckum, Hier: Prüfung der geänderten Planungen aus schallimmissionstechnischen Gesichtspunkten“, Auftragsnummer: 553004698-S01, DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, 25.10.2016
- Nachweis des erforderlichen Speichervolumens (RRB) und Überflutungsnachweis - Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG“, Projekt-Nr.: 1799/16, KRANZ engineering, Oelde-Stromberg, 27. Oktober 2016
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG" in Beckum-Neubeckum, PLANUNGSBÜRO SELZNER Landschaftsarchitekten + Ingenieure, Neuss, 28. Oktober 2016



Beckum / Düsseldorf, April 2017

Verfasser:

**stadtraum**

Architektengruppe

- |                           |                     |                          |
|---------------------------|---------------------|--------------------------|
| ■ Dipl. Ing. Bernd Strey  | ■ Düsselstraße 11   | ■ Am Mittelhafen 42 - 44 |
| Dipl. Ing. Martin Rogge   | 40219 Düsseldorf    | 48155 Münster            |
| Architekten + Stadtplaner | Telefon 0211 393055 | Telefon 0251 45984       |
|                           | Telefax 0211 393056 | Telefax 0251 58803       |

eMail: [office@stadtraum-architekten.de](mailto:office@stadtraum-architekten.de), im Internet: [www.stadtraum-architekten.de](http://www.stadtraum-architekten.de)