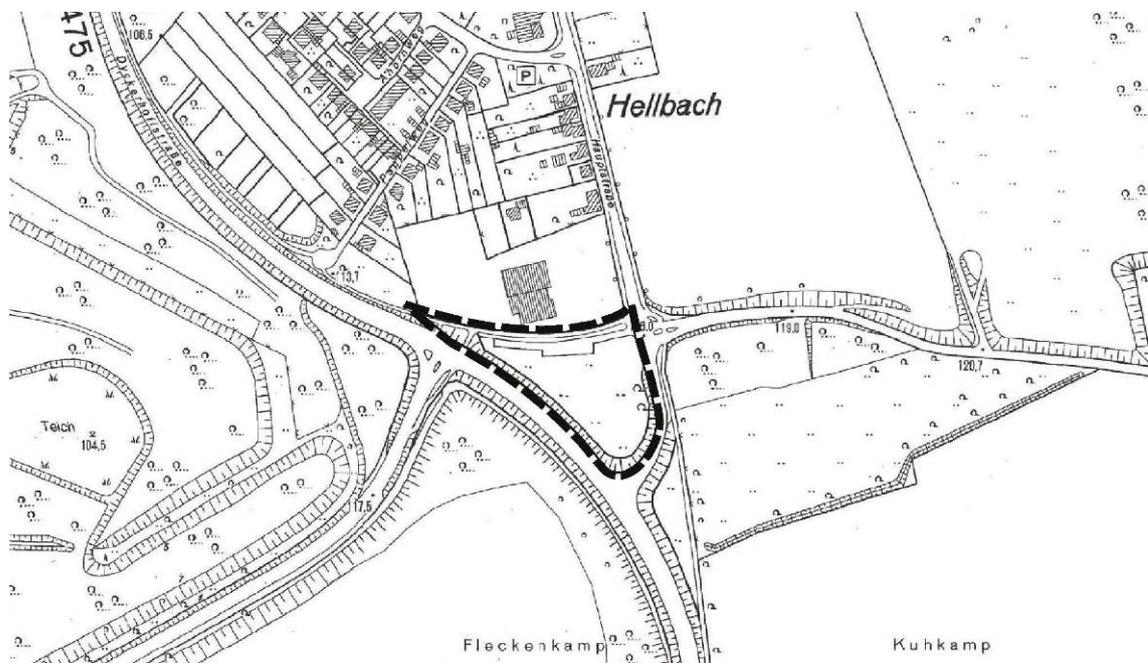


STADT BECKUM
DER BÜRGERMEISTER



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG“

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



Begründung – SATZUNG

(Teil A: Allgemeine 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



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„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 Geltungsbereich	5
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
3.	Allgemeine Beschreibung des Planvorhabens	6
4.	Verfahren	9
5.	Standortwahl / Standortalternativen	10
6.	Räumliche und strukturelle Situation	11
7.	Planungsrechtliche Situation	12
7.1	Raumordnung und Landesplanung	12
7.2	Flächennutzungsplan	14
7.3	Landschaftsplanung	16
7.4	Verbindliche Bauleitplanung, Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen	17
7.5	Vorgaben aus übergeordneten Gesetzgebungen	18
8.	Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	18
8.1	Art der baulichen Nutzung	18
8.2	Nutzungsdichte / Maß der baulichen Nutzung	20
8.3	Bebaubare Flächen	22
8.4	Bauweise und Bauform	22
8.5	Stellplätze, Nebenanlagen	23
8.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	25
8.7	Baugestalterische Festsetzungen	25
8.8	Werbeanlagen, Beleuchtung	26
8.9	Einfriedungen	27
9.	Verkehrliche Belange	28
9.1	Verkehrliche Situation, Erschließung	28
9.2	Verkehrsflächen	30
10.	Belange von Natur und Landschaft	32
10.1	Grünflächen	32
10.2	Anpflanzung oder Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	32
10.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	33
11.	Belange der Ver- und Entsorgung	34
11.1	Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	34
11.2	Strom- und Heizenergieversorgung	34



11.3	Niederschlagswasser- und Schmutzwasserentsorgung	35
11.4	Abfallentsorgung	37
11.5	Telekommunikationsleitungen.....	37
12.	Immissionsschutz	38
13.	Artenschutz	41
14.	Altlasten	41
15.	Belange des Denkmalschutzes	42
16.	Bergbau.....	42
17.	Umweltprüfung	42
18.	Flächenbilanz	43
19.	Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen	44
20.	Anlagen	44

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



1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebsenerweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG“ umfasst die Flächen zwischen der Dyckerhoffstraße (B 58) im Südwesten, der Hauptstraße im Osten und Süden (jeweils außerhalb) und der südlichen Grundstücksgrenze des bestehenden Betriebsgrundstücks ‚Autohaus Weber‘ nach Norden. Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 0,9 ha. Das Plangebiet setzt sich zusammen aus dem Vorhabenbereich, der auch den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (V+E-Plan) darstellt, sowie der das Plangebiet in Ost-Westrichtung querenden öffentlichen Verkehrsfläche des bestehenden Fuß- und Radweges zwischen Haupt- und Dyckerhoffstraße.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die folgenden Flurstücke:

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

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist im Plan durch eine schwarze Strichlinie gekennzeichnet.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Auto Weber GmbH & Co. KG verzeichnet als Familienunternehmen der Automobilbranche seit seiner Gründung im Jahr 1953 ein kontinuierliches Wachstum und beschäftigt heute ca. 90 Mitarbeiter, die sich auf die Standorte Ahlen und Neubeckum verteilen.

Vor dem Hintergrund der positiven Unternehmensentwicklung und dem Erfordernis, als Vertragspartner der Audi AG den neuen Vorgaben zum „Audi Gebrauchtwagenplus“-Vertrag bzw. „Audi-Gesamtvertrag“ entsprechen zu müssen, beabsichtigt die Auto Weber GmbH & Co. KG den Standort Neubeckum weiter auszubauen und das Betriebsgrundstück in die südlich angrenzende Freifläche zu erweitern. Auf den Erweiterungsflächen sollen mit der Errichtung von Kfz-Abstellplätzen und ergänzenden Gebäudeanlagen zusätzliche Verkaufs- und Aufstellungsflächen insbesondere für den Gebrauchtwagenmarkt geschaffen werden, gleichzeitig sind die Betriebsabläufe zu optimieren und an die neuen Vorgaben aus dem erweiterten Betriebsprofil anzupassen. Insgesamt soll mit den geplanten Maßnahmen - auch vor dem Hintergrund einer geplanten Händlernetzverkleinerung seitens der Audi AG - eine langfristige Sicherung des Betriebsstandortes Neubeckum erwirkt werden.



In der Erweiterung des bestehenden Betriebsgrundstücks entspricht die Planung 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.

Zur Umsetzung der Entwicklungsziele wurde im Auftrag der Auto Weber GmbH & Co. KG durch die Kranz Engineering aus Oelde-Stromberg ein Architektur- und Nutzungskonzept erarbeitet (s. Kapitel 3). Das Konzept wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie in seiner Sitzung am 20. Mai 2015 vorgestellt (Vorlage 2015/0094 – Geplante Betriebserweiterung der Auto Weber GmbH & Co. KG im Ortsteil Neubeckum, Projektvorstellung) und einstimmig als Grundlage für das weitere Planverfahren beschlossen. Entsprechend dem Nutzungsprofil als Erweiterung des bestehenden Betriebsstandortes sollen die Erweiterungsflächen als „Sondergebiet Autohaus“ planungsrechtlich gesichert werden.

Mit Umsetzung des Planvorhabens sind die gegenwärtig noch als öffentliche Verkehrsflächen gewidmeten ehemaligen Bundesstraßenflächen südlich des Bestandsgrundstücks in die zukünftigen Betriebsflächen mit einzubeziehen. Der das Plangebiet derzeit in Ost-Westrichtung querende Fuß- und Radweg soll in diesem Zusammenhang verlegt und zukünftig in einem neuen Trassenverlauf parallel zur Dyckerhoffstraße (B 58) bis zum bereits ausgebauten Kreuzungspunkt der Bundesstraße mit der Hauptstraße geführt werden. Die planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Wegeverbindung wird als ergänzendes Planungsziel Bestandteil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Im weiteren südlichen Verlauf (außerhalb des Geltungsbereichs) wird der neue Fuß- und Radweg im Sinne eines „Lückenschlusses“ an das übergeordnete Radwegenetz entlang der Bundesstraßen angeschlossen.

3. Allgemeine Beschreibung des Planvorhabens

Die Vorhabenplanung umfasst den Neubau eines I-geschossigen Verkaufspavillons, einer II-geschossigen Ausstellungshalle sowie die Errichtung von Kfz-Aufstellflächen. Die Gebäude werden im südöstlichen räumlichen Anschluss an das bestehende Betriebsgrundstück im Eingangsbereich zur Hauptstraße errichtet. Die Kfz-Aufstellflächen liegen nach Süden und Südwesten zur Bundesstraße B 58 bzw. zur Hauptstraße. Die den geplanten Nutzungen auf dem Betriebsgrundstück angelagerten Frei- und Erschließungsflächen werden in die Umgestaltung mit einbezogen und aufgewertet. Der südlich des bestehenden Betriebsgrundstücks liegende öffentliche Fuß- und Radweg wird in seinem Verlauf aufgegeben und zukünftig entlang der Bundesstraße (B 58) ge-

führt, funktional bleibt die wichtige öffentliche Wegeverbindung somit erhalten. Die durch den Wegfall des bestehenden Fuß- und Radweges frei werdenden Flächen werden dem Vorhabengrundstück zugeschlagen.

Die Umsetzung des Planvorhabens erfolgt in zwei Baustufen. So soll in der ersten Phase der rd. 12 m tiefe und 30 m lange Verkaufspavillon errichtet werden. Der ca. 6,00 m hohe Neubau ist im nordöstlichen Grundstücksbereich angeordnet und markiert die Eingangssituation des zukünftigen Gesamtbetriebsstandortes der Auto Weber GmbH & Co. KG. Angrenzend zum Verkaufspavillon sind Stellplatzflächen für rd. 130 Kfz vorgesehen. Als Abschluss nach Süden ist eine sogenannte „Highlight-Fläche“ als rd. 6,30 m hohe Werbeanlage geplant.



Abb. 1: Vorhaben- und Erschließungsplan, 1. Baustufe - Auszug Lageplan

In Abhängigkeit von den betrieblichen Vorgaben der Audi AG als Vertragspartner der Auto Weber GmbH & Co. KG ist in einer zweiten Baustufe die Errichtung einer rd. 30 m x 48 m großen Ausstellungshalle mit Servicebereich vorgesehen. Der bis zu diesem Zeitpunkt bestehende Verkaufspavillon wird rückgebaut und durch die ca. 8,00 m hohe, zweigeschossige Ausstellungshalle ersetzt. Mit der Realisierung der zweiten Baustufe werden ausschließlich Teilbereiche überplant, die bis dahin bereits überbaut sowie als

Stellplatzflächen für die Gebrauchtwagen genutzt wurden, eine zusätzliche Versiegelung der Grundstücksflächen ist mit der zweiten Baustufe nicht verbunden.



Abb. 2: Vorhaben- und Erschließungsplan, 2. Baustufe - Auszug Lageplan

Das Nutzungskonzept sieht für den Verkaufspavillon Büro- und Konferenzräume sowie Bereiche zur Auslieferung und Ablichtung der Neuwagen (Fotoplatz) vor. Darüber hinaus soll im Zusammenhang mit der Umsetzung des Planvorhabens die derzeit noch im Bestandsautohaus befindliche Hebebühne in den Neubau verlagert werden. Innerhalb der Ausstellungshalle sind neben den Nutzungseinheiten aus dem Verkaufspavillon Aufstellflächen für Neuwagen vorgesehen. Sämtliche Nutzungen sind, mit Ausnahme der Ersatzteillieferung des Bestandsautohauses, auf den Tageszeitraum begrenzt. Die Verkaufsfläche im Planvorhaben beträgt in der maximalen Betrachtung der Ausstellungshalle der zweiten Baustufe rd. 4.150 m², zusammen mit den bereits bestehenden Verkaufsflächenanteilen aus dem Bestandsgebäude von rd. 810 m² (exkl. VK Außenbereich) würden somit nach Betriebserweiterung rd. 4.960 m² Gesamtverkaufsfläche (zzgl. VK Außenbereich) für die Autohausnutzung am Standort realisiert.

Die Erschließung sowohl des Bestandsbetriebes als auch der geplanten Vorhabennutzung erfolgt über den bestehenden Kreuzungspunkt zur Hauptstraße. Die derzeit noch



öffentliche Wegeparzelle südlich des Bestandsgrundstücks einschließlich des bestehenden Fuß- und Radwegs wird entwidmet und dem zukünftigen Betriebsgrundstück zugeschlagen.

Zur Aufwertung der Grün- und Freiflächen und grünräumlichen Betonung der Straßenführung soll die bestehende Baumreihe entlang der Hauptstraße nördlich des Plangebiets durch Baumanpflanzungen auf dem Vorhabengrundstück fortgeführt werden.

4. Verfahren

Die planungsrechtliche Sicherung der Entwicklungsziele erfolgt über den vorliegenden Bebauungsplan „Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Um die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes umfassend und abschließend abwägen zu können, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Vollverfahren mit einer vollständigen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Mit Schreiben vom 24.09.2014 hat die Auto Weber GmbH & Co. KG als Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 2 BauGB einen Antrag zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie zum Erwerb der derzeit noch im Eigentum der Stadt Beckum liegenden Erweiterungsflächen gestellt. Ein Entwurf des Kaufvertrags für die städtischen Flurstücke 516 und 517 ist in Abstimmung. Die Verkaufsverhandlungen zum Flurstück 518 zwischen dem Vorhabenträger und dem ursprünglich privaten Eigentümer sind abgeschlossen.

Mit der 15. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Beckum im Parallelverfahren ist die Übereinstimmung der Entwicklungsziele mit den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung gewährleistet (s. Kapitel 7.2).

Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und für die 15. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie der Stadt Beckum am 16.06.2015 beschlossen und im Amtsblatt 26 der Stadt Beckum am 13.07.2016 öffentlich bekanntgemacht.

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

Der Bebauungsplan „Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG“ besteht aus

- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit
 - den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, sonstigen Darstellungen und Hinweisen zum Planinhalt
 - der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB unterteilt in Teil A „Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung“ und Teil B „Umweltbericht“ (separat)
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) bestehend aus dem Lageplan mit Darstellung der 1. und 2. Baustufe einschließlich der Angaben zur Ausgestaltung der Freiflächen sowie schematischen Ansichten
- dem Durchführungsvertrag.

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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

5. Standortwahl / Standortalternativen

Als Erweiterung des bestehenden Autohausstandortes Neubeckum der Auto Weber GmbH & Co. KG steht das Planvorhaben in unmittelbarem funktionalen und räumlichen Zusammenhang zu dem bestehenden Betriebsgrundstück. So stellt die geplante Ausweisung von Verkaufs-, Ausstellungs-, Werkstatt-, Serviceräumen und Kfz-Aufstellflächen eine Ergänzung zu den bereits bestehenden Nutzungen am Standort dar, die in der Synergie der betrieblichen Abläufe an einem gesonderten, externen Standort wirtschaftlich und funktional nicht abbildbar wäre.



Die Erweiterungsflächen liegen im direkten räumlichen Anschluss zum Bestandsgrundstück nach Süden in einem Bereich, der über die Verlegung der Trasse der B 475 aus der alten Ortslage als Teilrestfläche zwischen den Verkehrsachsen der Bundes- und Hauptstraße aus dem ursprünglichen stadt- und grünräumlichen Kontext herausgelöst ist. Eine Neubelegung der Fläche unter Aufnahme der bereits bestehenden angrenzenden Nutzungsstruktur ist somit auch unter städtebaulich freiräumlichen Kriterien sinnvoll.

Neben der betrieblich funktionalen Vernetzung der Nutzungen und der stadträumlichen Bewertung der Erweiterungsflächen können über die gute verkehrliche Anbindung des Plangebietes über die Dyckerhoffstraße / Neubeckumer Straße (B 58) und im weiteren Verlauf in rd. 700 m Entfernung über die A 2 (Auf- und Abfahrt „20 Beckum“) vorhandene Standortvorteile genutzt und relevante verkehrliche Beeinträchtigungen auf die innerörtlichen Bestandsstrukturen ausgeschlossen werden. Vor dem benannten Hintergrund ist die Ausschließlichkeit des Planstandortes bestätigt, alternative Planstandorte sind nicht gegeben und somit auch nicht Gegenstand der Bewertung.

6. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet 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 umliegenden 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. Lediglich im Norden sind mit dem Straßenverlauf der ehemaligen Bundesstraße B 475 und dem bestehenden Fuß- und Radweg zwischen Haupt- und Dyckerhoffstraße Teilflächen des Vorhabengrundstücks 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 abgebösch. Die Böschungsbauwerke (außerhalb des Geltungsbereiches) sind Bestandteil der Straßenverkehrsflächen.



Abb 3:Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets – Bild: TIM Online

7. Planungsrechtliche Situation

7.1 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 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 das Plangebiet Bestandteil der Allgemeinen Siedlungsbereichsdarstellung (ASB).

In seiner Lage am südlichen Ortsrand von Neubeckum liegt das Plangrundstück außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.

Mit der geplanten Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet „SO - Autohaus“ entspricht das Planvorhaben sowohl den geltenden als auch zukünftigen Landesentwicklungszielen für den Standort. Als großflächige Einzelhandelsnutzung für den nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Betrieb eines Autohauses als Einzelhandel im weiteren Sinne 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 somit auch nicht Gegenstand der Einzelhandelsentwicklungsziele der Stadt Beckum.

Landesplanerische Belange sowie Belange der Raumordnung stehen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG“ nicht entgegen.

Die grundsätzliche Vereinbarkeit des Vorhabens 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 im Zusam-

menhang mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Beckum erfolgt und bestätigt.

7.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Beckum mit Rechtskraft vom 12. Juli 2003 ist das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG“ großteils als „Fläche für Wald“ dargestellt, untergeordnet sind die Verkehrsflächen aus dem ehemaligen Trassenverlauf der B 475 sowie des Fuß- und Radweges als Gewerbefläche dargestellt. Die angrenzenden Verkehrsflächen (außerhalb des Geltungsbereichs) sind als „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.

Innerhalb der bestehenden Flächennutzungsplandarstellung ist eine Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht gegeben. In der Bewertung des Eingriffs ist festzuhalten, 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.

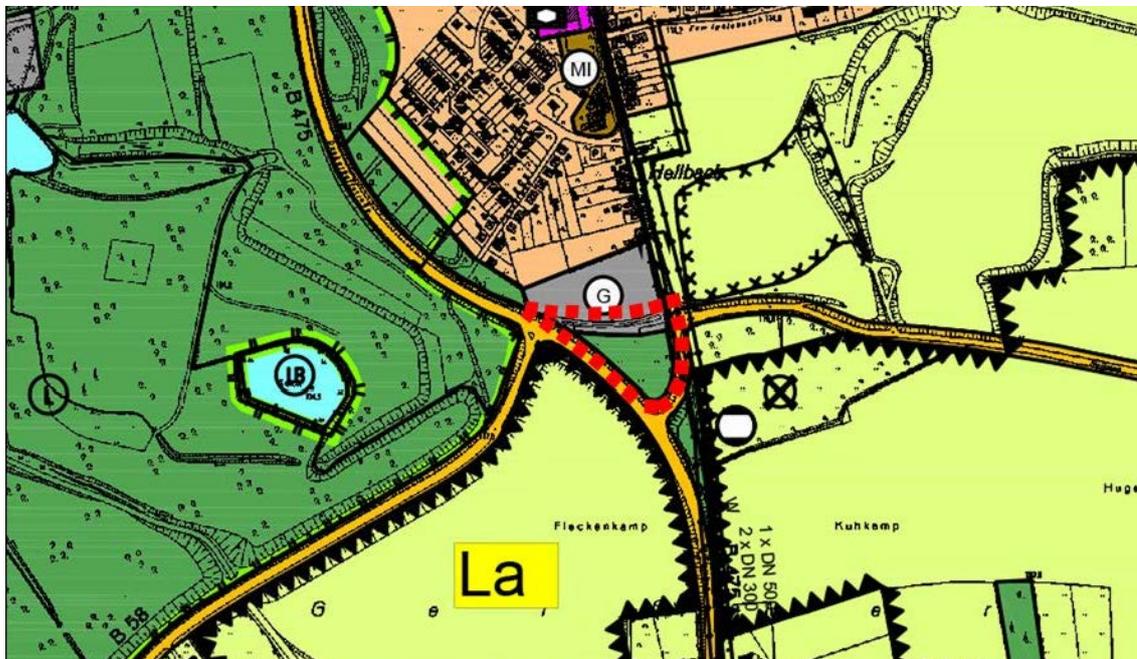


Abb. 4: Bestehende Flächennutzungsplandarstellung

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, mit der

- die bestehenden Darstellungen für das Plangebiet als „Fläche für Wald“ bzw. „Gewerbliche Baufläche“ in eine einheitliche Darstellung als Sonderbaufläche „Autohaus“

geändert werden.

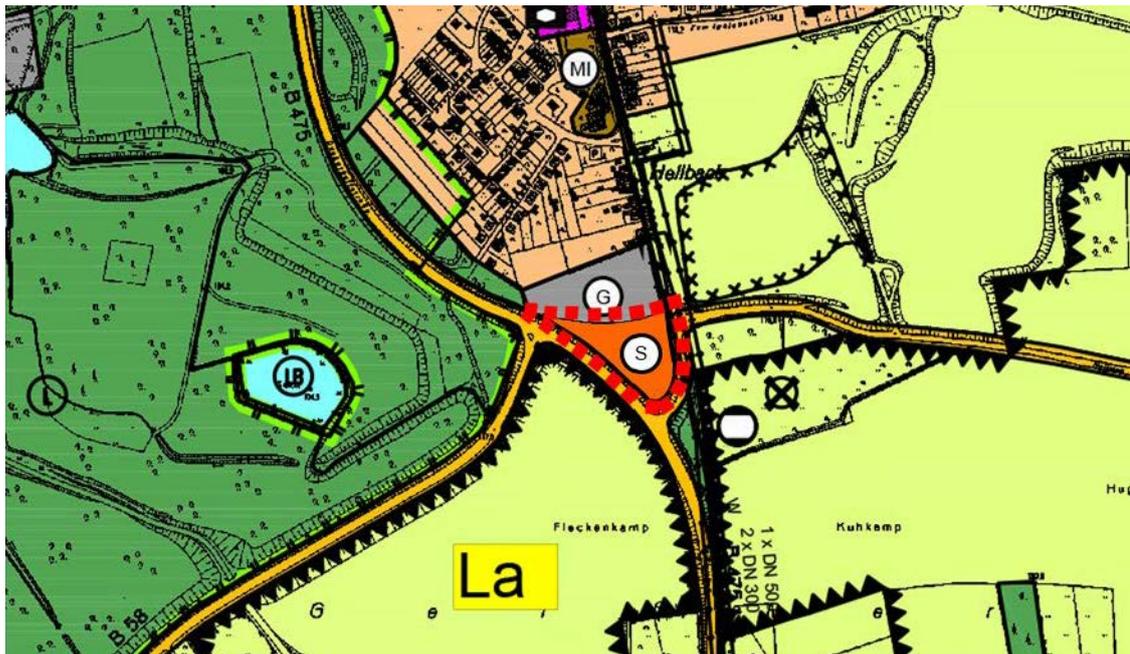


Abb. 5: Darstellung der 15. FNP-Änderung

Mit der Änderung wird den Vorgaben gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nach einer Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan uneingeschränkt entsprochen.

Die Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt ohne Eingriff in das bestehende Planungsrecht des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hauptstraße / Dyckerhoffstraße - Audi-Autohaus“ mit einer Gewerbegebietsfestsetzung für das bestehende Betriebsgrundstück. Die im Flächennutzungsplan für das Bestandsgrundstück dargestellte „Gewerbliche Baufläche“ bleibt somit unverändert erhalten.

Die Aufstellung und der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Rat der Stadt Beckum in seiner Sitzung am 16.06.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und im Amtsblatt 26 der Stadt Beckum am 13.07.2016 öffentlich bekanntgemacht.

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 vom 08.08.2016 bis einschließlich 07.09.2016, die Auslegung wurde ortsüblich bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel im Zeitraum vom 08.08.2016 bis einschließlich 07.09.2016. Die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.12.2016 bis einschließlich 01.02.2017, Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht.

7.3 Landschaftsplanung

Gemäß dem „Landschaftsplan Beckum“ des Kreises Warendorf mit Rechtskraft vom 12.02.1997 liegt das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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.

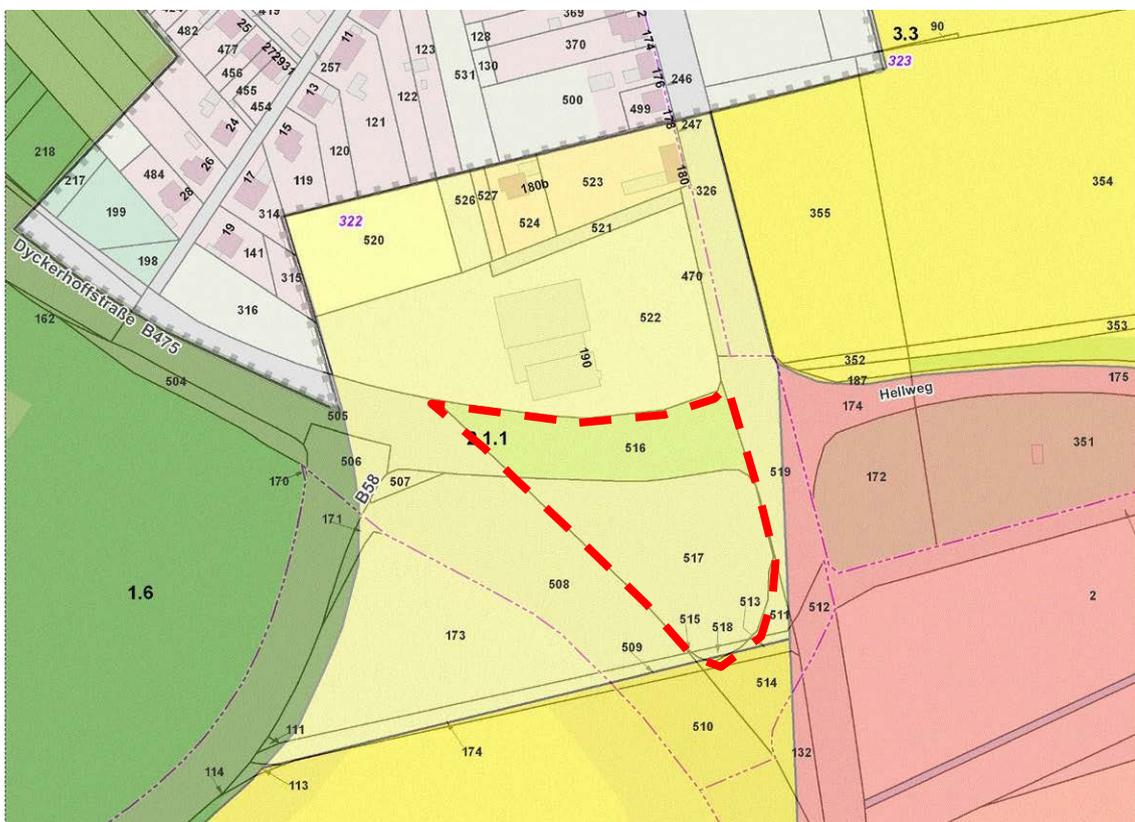


Abb. 6: Ausschnitt Landschaftsplan Beckum, Kreis Warendorf mit Abgrenzung des Plangebietes



Mit der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung 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.

Das Plangebiet liegt außerhalb naturschutzfachlicher Schutzgebiete. Geschützte Biotop, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale oder schutzwürdige Biotop des Biotopkatasters NRW sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz (LG NRW) treten mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans die mit dem Bebauungsplan widersprechenden Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Vor dem Hintergrund ist das Plangebiet aus dem Landschaftsplan in die Ortslage zu entlassen.

7.4 Verbindliche Bauleitplanung, Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG“ liegt außerhalb von Festsetzungen der qualifizierten Bauleitplanung.

Die nördlich angrenzenden Grundstücksflächen des bestehenden Autohauses sind über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße / Dyckerhoffstraße – Audi-Autohaus“ mit Rechtskraft vom 02. Juli 2003 planungsrechtlich gesichert. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit der ausschließlich zulässigen Nutzung „Autohaus“ als Einzelhandelsbetrieb für ein nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment festgesetzt. Zulässig sind Verkaufs-, Werkstatt- und Serviceräume, Kfz-Aufstellplätze mit Betriebshof, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO sowie Tankstellen als Betriebs-tankstellen.

Die östlich, südlich und westlich ans Plangebiet angrenzenden Bereiche sind abseits einer qualifizierten Bauleitplanung weitestgehend unbebaut und vorrangig durch Wald-, Wiesen- und landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Vor dem benannten Hintergrund ist eine Umsetzung der Entwicklungsziele in Anwendung des § 34 BauGB nicht gegeben, die geplante Erweiterung des bestehenden Betriebsstandortes erfolgt daher über die vorliegende Bebauungsplan-Neuaufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB.



7.5 Vorgaben aus übergeordneten Gesetzgebungen

Mit der Dyckerhoffstraße südwestlich des Plangebiets grenzt eine Bundesstraße (B 58) unmittelbar an das Vorhabengrundstück. Zur Sicherung übergeordneter verkehrlicher Belange sind die Vorgaben gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) im Hinblick auf eine Anbauverbotszone (0-20 m) und Anbaubeschränkungszone (20-40 m) beachtlich und werden bei der Umsetzung der Entwicklungsziele berücksichtigt.

8. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

8.1 Art der baulichen Nutzung

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG“ wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Art der baulichen Nutzung

- ein Sondergebiet „SO Autohaus“ festgesetzt. In dem Sondergebiet „SO Autohaus“ ist ausschließlich die Errichtung von Verkaufs-, Büro- und Ausstellungsräumen, Werkstatt- und Servicerräumen, Kfz-Aufstellflächen sowie einem Betriebshof mit Service-Einrichtungen für die E-Mobilität zulässig.

Über die Festsetzung werden ausschließlich die geplanten Vorhabennutzungen entsprechend den im Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) und im Durchführungsvertrag vereinbarten Entwicklungszielen zur Erweiterung des bestehenden Betriebsstandortes als planungsrechtlich zulässig gesichert.

Der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird in der festgesetzten Art der baulichen Nutzung mit Verweis auf die 15. Flächennutzungsplanänderung (s. Kapitel 7.2) entsprochen.

Als „Autohaus“ ist das Planvorhaben mit den bereits im bestehenden Betriebsgebäude realisierten Verkaufsflächen von rd. 810 m² (zzgl. VK-Flächen Außenbereich) und den zusätzlich geplanten Verkaufsflächenanteilen von ca. 4.150 m² als großflächige Einzelhandelsnutzung einzustufen. Über das Warensortiment „Kfz-Fahrzeuge“ als Einzelhandel im weiteren Sinne mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment ist das Vorhaben auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Stadtteilzentrum Neubeckum“ zulässig. Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept können bestehende Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortimenten, die ihren Standort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Sonderstandorte (Grevenbreite und Cheruskerstraße) haben ihre Verkaufsfläche erweitern, wenn dies der langfristigen Sicherung ihres Standortes dient und sich diese Erweite-



zung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Sonderstandorte auswirkt.

In den geplanten Maßgaben steht das Planvorhaben den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Beckum nicht entgegen. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass die Ansiedlung eines Autohauses im zentralen Innenstadtbereich aufgrund seiner Störwirkung und der fehlenden Versorgungsfunktion über das Warensortiment „Kfz-Fahrzeuge“ nicht sinnvoll und somit auch nicht Gegenstand der Einzelhandelsentwicklungsziele der Stadt Beckum ist.

Zur Sicherung des Einzelhandelsprofils in den landesplanerischen Vorgaben und den Maßgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird

- für das Sondergebiet „SO Autohaus“ ausschließlich Einzelhandel für den Betrieb der festgesetzten Autohausnutzung mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als zulässig festgesetzt, die Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet wird auf maximal 4.150 m² begrenzt.

Innerhalb der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche sind sowohl die Verkaufsflächen im Verkaufspavillon bzw. in der Ausstellungshalle als auch die offenen Kfz-Aufstellplätze als Präsentationsflächen im Freien erfasst.

Neben dem Kernsortiment „Kfz-Fahrzeuge“ sollen auch Merchandise-Produkte aus der Werbepalette der Audi-Vertragspartnerschaft am Standort angeboten werden. Diese Warensortimente umfassen teilweise zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Beckumer Liste und sind als Randsortimente gegenüber dem Kernsortiment zu begrenzen. Vor dem benannten Hintergrund sind für das festgesetzte Sondergebiet „SO Autohaus“ abweichend zu der o. g. Festsetzung

- ausnahmsweise auch zentrenrelevante Sortimente gemäß der Beckumer Sortimentsliste zulässig, sofern die Verkaufsfläche der Randsortimente maximal 120 m² der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche von 4.150 m² nicht überschreitet und die Randsortimente in funktionalem Bezug zum Hauptsortiment stehen.

Die festgesetzte Verkaufsflächenbegrenzung für Randsortimente auf maximal 120 m² leitet sich hierbei aus der Situationsanalyse aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Beckum (*Junker und Kruse, Dortmund, August 2009*) ab. Demnach wurden im Bestand rd. 290 Betriebe mit insgesamt etwa 80.000 m² Verkaufsfläche über alle Sortimente und Betriebsformen ermittelt, die rechnerisch durchschnittliche Betriebsgröße beträgt demzufolge rd. 280 m². Für Neubeckum ergibt sich bei 68 Geschäften und ei-



ner Verkaufsfläche von rd. 8.000 m² im zentralen Versorgungsbereich eine rechnerisch durchschnittliche Betriebsgröße von rd. 120m².

Die errechnete Durchschnittsbetriebsgröße von 120 m² ist, auch im Hinblick auf die städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung, als Schwellenwert anzunehmen, ab dem aus städtischer Sicht eine Bewertung eines Vorhabens erfolgen sollte. Bei Verkaufsstellen mit weniger als 120 m² Verkaufsfläche für nahversorgungs- und/oder zentrenrelevante Sortimente sind aus städtebaulicher Sicht in der Regel keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur und die zentralen Versorgungsbereiche anzunehmen. Mit Umsetzung des Planvorhabens ist eine Überschreitung des Schwellenwertes nicht gegeben, Negativauswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sind demnach nicht zu erwarten.

Über die getroffenen Festsetzungen ist eine Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben gemäß der Anlage 1 zum LEP ‚Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel‘ sichergestellt und eine Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsnutzung mit den Einzelhandelsentwicklungszielen der Stadt Beckum auch nach Erweiterung des Betriebes für den Standort gewährleistet.

8.2 Nutzungsdichte / Maß der baulichen Nutzung

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Nutzungsdichte durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und durch Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhen als Maß der baulichen Nutzung nach § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt.

Abgeleitet aus den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans (V+E-Plan) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als **Grundflächenzahl (GRZ)** eine

- GRZ von 0,8 festgesetzt. Als Fläche des Baugrundstücks gem. § 19 Abs. 3 BauNVO ist das festgesetzte Sondergebiet „SO Autohaus“ maßgebend.

Die Festsetzung der GRZ von 0,8 sichert die Überbauung des Vorhabengrundstücks in den geplanten Abmessungen der Gebäude und baulichen Anlagen sowie die Errichtung der erforderlichen Erschließungsflächen und Stellplatzanlagen inklusive deren Zufahrten. Mit der festgesetzten GRZ wird der für sonstige Sondergebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstgrenze entsprochen.

Als zulässige **Zahl der Vollgeschosse** gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO wird

- eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt.



Die Festsetzung berücksichtigt die Umsetzung des Planvorhabens in zwei Baustufen mit einem eingeschossigen Verkaufspavillon in der ersten Bauphase und der zweigeschossigen Ausstellungshalle mit Servicebereich der zweiten Bauphase. Mit Umsetzung der 2. Stufe wird der Verkaufspavillon aus der 1. Stufe rückgebaut (s. a. Kapitel 3). Mit Verweis auf eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist bei der maximal zulässigen Zweigeschossigkeit des Planvorhabens die Festsetzung einer GFZ verzichtbar und auch planungsrechtlich zur Sicherung des Planvorhabens nicht erforderlich.

Die Sicherung der geplanten **Höhen der Gebäude und baulichen Anlagen** aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt für die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO über die Festsetzung

- einer maximalen Gebäudehöhe $H_{\max.}$ von 9,00 m und einer Mindestgebäudehöhe $H_{\min.}$ von 5,50 m.

Innerhalb der festgesetzten Höhendifferenz von 3,50 m sind der eingeschossige Verkaufspavillon sowie die zweigeschossige Ausstellungshalle in den für Ausstellungs- und gewerblichen Gebäuden üblichen Geschosshöhen erfasst. Gleichzeitig sind über die Höhendifferenz auch die unterschiedlichen Fußbodenhöhen OKFF der Baukörper berücksichtigt. Zur Sicherung von etwaigen Anpassungserfordernissen aus der Konkretisierung der Hochbaumaßnahmen im weiteren Planungsprozess oder aus etwaig veränderten Vorgaben der Audi AG ist innerhalb der festgesetzten maximalen bzw. Mindestgebäudehöhe ein Höhenspielraum von 0,5 m gegenüber den Höhen aus dem V+E-Plan berücksichtigt. Als Gebäudehöhe ist die Oberkante (OK) Attika des Daches anzunehmen.

Um den allgemeinen technischen Erfordernissen der geplanten Vorhabennutzung zu entsprechen wird darüber hinaus textlich festgesetzt,

- dass eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m für technische Anlagen und technische, untergeordnete Bauteile wie z. B. Lüftungs- und Kühlaggregate, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen gem. § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässig ist, sofern diese mindestens 2,00 m von den Außenwänden der Hauptgebäude zurückgesetzt werden oder in die Fassadengestaltung integriert sind.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist als Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe bzw. Mindestgebäudehöhe die mit 116,85 m ü. NHN angegebene Kanaldeckelhöhe in der derzeit noch öffentlichen Straßenverkehrsfläche der ehemaligen



Bundesstraßentrasse anzunehmen. Der Kanaldeckel ist in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt BZP gekennzeichnet. Die festgesetzten Gebäudehöhen dokumentieren die Höhenreferenz zum benannten Bezugspunkt, bezogen auf die Oberkante Gelände wird mit dem leicht nach Süden ansteigenden Gelände eine tatsächliche Gebäudehöhe von lediglich maximal 8,00 m bzw. 6,00 m realisiert.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird das Bauungsprofil entsprechend dem V+E-Plan in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übertragen und planungsrechtlich gesichert, gleichzeitig bleiben flexible Anpassungsoptionen zur Berücksichtigung wechselnder bautechnischer Ausführungserfordernisse im weiteren Planungsprozess erhalten. Insgesamt ist mit den getroffenen Festsetzungen eine verträgliche Einpassung des Planvorhabens in die bestehende Stadtstruktur gemäß den städtebaulichen und architektonischen Zielsetzungen sichergestellt.

8.3 Bebaubare Flächen

Die bebaubare Fläche sichert die Überbaubarkeit und Stellung der Vorhabengebäude und der baulichen Anlagen auf dem Vorhabengrundstück entsprechend den Maßgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans (V+E-Plans). Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO als

- rechteckiges rd. 31,50 m x 49,50 m tiefes Baufenster festgesetzt.

Um Gliederungen des Baukörpers durch Vordächer zu ermöglichen wird zusätzlich festgesetzt, dass

- eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch ein Vordach bzw. mehrere Vordachbereiche über maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig ist.

Innerhalb des Baufensters ist eine geringfügige Verschiebung des Gebäudes mit einem Spielraum von rd. 0,50 m zur Wahrung etwaiger Anpassungserfordernisse im weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess der Hochbauplanung gegeben. Die grundlegende Maßstäblichkeit des Planvorhabens bleibt entsprechend dem V+E-Plan unberührt erhalten.

8.4 Bauweise und Bauform

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Regelungen zur Bauweise weder aus stadtstrukturellen Erfordernissen des angrenzenden Planbe-



reich noch aus dem Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplans mit einer Überplanung des Vorhabengrundstücks mit einem Verkaufs- und Ausstellungsgebäude und ergänzenden Kfz- Aufstellplätzen herleitbar, Festsetzungen zur Bauweise werden daher nicht getroffen. Es gelten die nachfolgenden landesrechtlichen Vorgaben zu Abstandsflächen gemäß § 6 BauO NRW.

Mit der Festsetzung als Sondergebiet „SO Autohaus“ als ausschließlich zulässige Art der baulichen Nutzung sind Regelungen zu Bau-/Wohnformen nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans, Festsetzungen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zur Bauform werden nicht getroffen.

8.5 Stellplätze, Nebenanlagen

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geplante Nutzung erfolgt gemäß den landesrechtlichen Vorgaben ausschließlich auf dem privaten Vorhabengrundstück.

Aktuell befinden sich im Bereich der heutigen Grundstückszufahrt auf den derzeit noch öffentlichen Verkehrsflächen der ehemaligen Bundesstraßentrasse rd. 20 - 25 Kfz-Stellplätze, die in eher ungeordneter Aufstellung sowohl von den Kunden des Autohauses als auch von Pendlern genutzt werden. Mit Umsetzung des Planvorhabens ist eine Neuordnung der Stellplätze geplant, gleichzeitig werden die Stellplatzflächen als zukünftiger Bestandteil des Betriebsgrundstücks ausschließlich der privaten Vorhabennutzung vorbehalten sein.

Die geplante Anordnung der Stellplatzflächen ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dokumentiert. So sind im Einfahrtbereich des Vorhabengrundstücks, inkl. der frei werdenden Flächen aus der Verlegung des derzeit noch vorhandenen Fuß- und Radweges, rd. 29 Kunden- und Mitarbeiterstellplätze (inkl. E-Ladestation) in Senkrechtaufstellung vorgesehen. In Abhängigkeit von den durch die Vorhabengebäude überstandenen Grundstücksflächen der 1. und 2. Baustufe grenzen nach Süden die Aufstellplätze für die Gebrauchtwagen.

In der 1. Baustufe des Verkaufspavillons wird auf dem Vorhabengrundstück eine Gebrauchtwagenstellplatzfläche für rd. 127 Kfz vorgehalten, in der 2. Stufe mit einer in der Grundfläche größeren Ausstellungshalle werden rd. 85 Aufstellplätze realisiert.

Entsprechend dem Stellplatzkonzept des Vorhaben- und Erschließungsplans werden im Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



- die geplanten Stellplatzflächen als Flächen für Stellplätze (St) in Form von offenen, ebenerdigen Stellplätzen festgesetzt, ergänzend ist die Errichtung von offenen, ebenerdigen Stellplätzen auch innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Mit der Festsetzung wird die Anordnung und Ausgestaltung der Stellplatzanlagen im Planvorhaben planungsrechtlich gesichert. Die Aufteilung der Gebrauchtwagenstellplatzfläche sowie der Kunden- und Mitarbeiterparkplätze ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans soll die Errichtung von Nebenanlagen, in Abhängigkeit von der geplanten Aufteilung der Vorhabennutzungen und stadtgestalterischen Aspekten, grundsätzlich bzw. ausnahmsweise gestattet werden. Zur Sicherung einer betriebsbezogenen untergeordneten Verwendung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO festgesetzt, dass

- Nebenanlagen innerhalb des mit NA 1 gekennzeichneten Teilbereichs - mit Ausnahme der gekennzeichneten Anbauverbotszone zur Bundesstraße B 58 – zulässig sind, sofern sie im funktionalen Zusammenhang mit der Vorhabennutzung stehen. Die Anzahl der zulässigen Nebenanlagen ist auf maximal fünf beschränkt, die Grundfläche der einzelnen Nebenanlagen darf maximal 50 m² betragen.
- Nebenanlagen innerhalb des mit NA 2 gekennzeichneten Teilbereichs nur ausnahmsweise zulässig sind, sofern sie im funktionalen Zusammenhang mit der Vorhabennutzung stehen.

Mit den getroffenen Festsetzungen für die unterschiedlichen Bereiche wird – auch im Hinblick auf etwaig zukünftige Vorgaben aus der Vertragspartnerschaft mit der Audi AG – die grundsätzliche Möglichkeit zur Errichtung von Nebenanlagen auf dem Vorhabengrundstück planungsrechtlich sichergestellt. Gleichzeitig wird für den stadtgestalterisch wichtigen Einfahrtsbereich zum Plangebiet eine angemessene Gestaltqualität zur östlich angrenzenden Hauptstraße gewährleistet.

Eine Festlegung von Versorgungsanlagen sowie Standorten für Versorgungsanlagen ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich und auch nicht sinnvoll. Vor dem genannten Hintergrund wird gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO für den Geltungsbereich des Bebauungsplans - mit Ausnahme der Anbauverbotszone - die



- Errichtung von Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie Anlagen für erneuerbare Energien als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Über die Festsetzungen werden die betrieblichen und versorgungstechnischen Erfordernisse der festgesetzten Autohausnutzung in Bezug auf Nebenanlagen planungsrechtlich gesichert.

8.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird für die nördliche Grundstücksfläche im Übergang zum angrenzenden Betriebsgrundstück des bestehenden Autohauses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- ein Geh- und Fahrrecht GF zugunsten des Grundstückseigentümers des Flurstücks 522 der Flur 322 der Gemarkung Beckum sowie der Ver- und Entsorgungsbetriebe festgesetzt.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird die infolge der Umwidmung der derzeit noch öffentlichen Verkehrsfläche wegfallende Erschließung des nördlichen Bestandsgrundstücks ersetzt.

8.7 Baugestalterische Festsetzungen

Als Autohaus in Vertragspartnerschaft der Audi AG ist die Ausgestaltung des Planvorhabens in Bezug auf Fassadenmaterial und Farbgebung in weiten Teilen durch den Vertragspartner vorgegeben. Im Bereich Autohäuser dominieren als Material und Farbe stahlfarbene oder verzinkte Blechfassaden in Kombination mit großflächigen Glaselementen, untergeordnet findet auch Holz und Stahl als besondere Gestaltungselemente Verwendung. Aus dem städtebaulichen Kontext des Planstandortes sind keine Material- und Farbvorgaben abzuleiten, im Wahrnehmungsfeld zu Bestandsgebäuden liegt der Hauptbezug auf das bereits bestehende Betriebsgebäude im direkten räumlichen Anschluss des Planvorhabens nach Norden.

Aufgrund der benannten Inhalte und vor dem Hintergrund der Tatsache, dass für die Ausstellungshalle der 2. Baustufe belastbare Vorgaben zum Fassadenmaterial und Farbgebung aktuell noch nicht vorliegen, werden Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NW zu Material und Farbe der Gebäude und baulichen Anlagen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht getroffen.



Aussagen zur baulichen Ausgestaltung des Planvorhabens werden im Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 3 BauGB getroffen, eine Sicherung und Bewertung der grundlegenden Gestaltqualität des Vorhabens ist damit uneingeschränkt gewährleistet.

8.8 Werbeanlagen, Beleuchtung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind zur Errichtung von Werbeanlagen und Beleuchtungselementen neben einer angemessenen Berücksichtigung der betrieblichen Belange zur Außendarstellung auch stadtgestalterische Belange im Umfeld des Planvorhabens zur bebauten Siedlungs- und Freiraumstruktur sowie verkehrliche Belange aus der Lage des Plangrundstücks im Einwirkungsbereich der angrenzenden Bundesstraße B 58 beachtlich.

Vor dem benannten Hintergrund werden für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans folgende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 und Abs. 2 BauO NRW i. V. m. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) als Vorgaben zu freistehenden Werbe- und Beleuchtungsanlagen getroffen:

- Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Anbauverbotszone (0 – 20m) sind Werbe- und Beleuchtungsanlagen grundsätzlich unzulässig.
- Innerhalb der gekennzeichneten Anbaubeschränkungszone (20 - 40m) sind als freistehende Beleuchtungsanlagen ausschließlich bis zu 8 Leuchtmasten mit einer Lichtpunkthöhe kleiner 7,50 m zulässig, Blendwirkungen auf die B 58 sind grundsätzlich auszuschließen.
- Die Errichtung freistehender Werbeanlagen ist ausschließlich in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen
 - als Werbepylon mit einer Höhe von maximal 6,50 m,
 - als GW-Highlight-Element mit einer Höhe von maximal 6,50 m und einer Werbefläche von max. 6,50 m x 3,60 m,
 - als Werbetafel mit einer Höhe von maximal 6,50 m und einer Werbefläche von max. 6,50 m x 3,60 m,
 - als Fahnenmasten von bis zu 6 Fahnen mit einer Höhe von maximal 8,00 m über OK Gelände
zulässig.



Andere freistehende Anlagen der Außenwerbung als die benannten sind unzulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW).

Um die Anordnung von Werbeanlagen am Gebäude auf ein stadträumlich vertretbares Maß zu reduzieren und gestalterisch zu sichern, werden ergänzend folgende Festsetzungen getroffen:

- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Werbeanlagen an Gebäuden
 - mit wechselndem (Blinkreklame) und/oder bewegtem (laufendem) Licht
 - Werbeanlagen oberhalb der Gebäudeattika oder
 - Werbeanlagen, die auf Vordächern angebracht werdengrundsätzlich unzulässig.
- Die Länge der Werbeanlagen an Gebäuden darf nach Osten zur Hauptstraße 30 %, nach Norden und Süden 50 % und nach Westen zum Gebrauchtwagenstellplatz 70 % der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Bei der Ermittlung der zulässigen Länge von Werbeanlagen an der Gebäudeostseite zur Hauptstraße ist die Länge der freistehenden Werbetafel mitanzurechnen.

Über die getroffenen Festsetzungen können negative Auswirkungen von Werbe- und Beleuchtungsanlagen auf die verkehrlichen und stadtgestalterischen Belange ausgeschlossen werden, gleichzeitig wird den Erfordernissen nach einer angemessenen Außendarstellung des Betriebs entsprochen.

Eine weitergehende Konkretisierung zur Art und Ausgestaltung der Werbeanlagen wird im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren getroffen.

8.9 Einfriedungen

Mit der betrieblichen Nutzung als Autohaus ist eine freie Zugänglichkeit des Vorhabengrundstücks - insbesondere außerhalb der Betriebszeiten - auszuschließen, so dass Einfriedungsmaßnahmen für das Plangebiet erforderlich sind. Die Maßnahmen betreffen sowohl private Belange zur Sicherung des Betriebes als auch verkehrliche Belange aus den an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. So wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 und § 65 Abs. 1 BauO NRW festgesetzt, dass



- die südwestliche Grundstücksgrenze des Sondergebietes „SO Autohaus“ zur Bundesstraße B 58 durch einen blickdurchlässigen Maschendraht- / Stabgitterzaun mit einer Mindesthöhe von 1,00 m und maximalen Höhe von 2,00 m einzufrieden ist.
- eine Einfriedung des Sondergebietgrundstücks „SO Autohaus“ im Bereich der festgesetzten Grundstückszufahrt zur Hauptstraße über z.B. eine Schranken- oder Polleranlage nur zulässig ist, sofern
 - die Einfriedung um mindestens 30,00 m von der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße zurückversetzt auf dem Vorhabengrundstück errichtet wird und
 - die uneingeschränkte Durchfahrtsmöglichkeit / Passierbarkeit der Schranken- oder Polleranlage für die Begünstigten der mit einem Geh- und Fahrrecht GF festgesetzten Fläche (Grundstückseigentümer der unmittelbar angrenzenden Flurstücke sowie für die Ver- und Entsorgungsbetriebe) sichergestelltist.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird die Zugänglichkeit des Vorhabengrundstücks von der unmittelbar ans Plangebiet angrenzenden Bundesstraße B 58 ausgeschlossen. Gleichzeitig wird dem Erfordernis nach einer angemessenen Grundstückseinfriedung entsprochen. Über die Regelung zum Mindestabstand der Schranken- und Polleranlage können Rückstaueffekte im Bereich der Grundstückszufahrt auf die Hauptstraße ausgeschlossen werden.

Weitergehende Einfriedungen des Betriebsgrundstücks nach den Regelungen der BauO NRW sind uneingeschränkt zulässig.

9. Verkehrliche Belange

9.1 Verkehrliche Situation, Erschließung

Das Plangebiet 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 (s. a. Kapitel 9.2). Der bestehende Kreuzungspunkt zur Hauptstraße / Hellweg bildet zukünftig die gemeinsame Grund-



stückszufahrt sowohl für das bestehende Betriebsgrundstück der Auto Weber GmbH & Co. KG als auch für die Erweiterungsflächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans.

Die innere Verteilung der Verkehre auf dem Betriebsgrundstück ist über Fahrgassen und Umfahrten zwischen den Kfz-Aufstellflächen sichergestellt.

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 auf der Gebrauchtwagenfläche geplanten rd. 127 Kfz-Stellplätze haben als Fahrzeug-Aufstellplätze keine bzw. nur geringe Auswirkungen auf die Fahrbewegungen auf dem oder zum Plangrundstück. Das Vorhabengrundstück wird als Betriebsgrundstück über eine Schrankenanlage im Zufahrtbereich zur Hauptstraße abgegrenzt (s. Kapitel 8.9). Zur Vermeidung von Rückstauwirkungen insbesondere im Zusammenhang mit Anlieferverkehren wird die Schrankenanlage um mind. 30,00 m von der Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße auf das Grundstück zurückversetzt 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. Weitergehende verkehrliche Untersuchungen sind vor dem Hintergrund der bestehenden Ausbausituation aus der ehemaligen Bedeutung des Knotenpunktes entbehrlich.

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 Ver-



lauf 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 einer Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht entgegen.

9.2 Verkehrsflächen

Mit Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Entwidmung des im Plangebiet liegenden Straßenabschnitts der ehemaligen Bundesstraßentrasse der B 475 als öffentliche Verkehrsfläche verbunden (s. Kapitel 9.1). Die Verkehrsfläche dient bereits heute lediglich zur Erschließung des bestehenden Betriebsgrundstücks der Auto Weber GmbH & Co. KG sowie als Stellplatzfläche, für das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Beckum hat der Straßenabschnitt keine Bedeutung mehr. Die Erschließung des Bestandsgrundstücks wird unabhängig vom Planvorhaben über die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gesichert (s. Kapitel 8.6).

In Anwendung des § 7 Abs. 2 StrWG NRW wurde der Beschluss zur „Einleitung des Verfahrens zur Einziehung eines Teilstücks der früheren Bundesstraße 475 (B 475), angrenzend an die Betriebsfläche der Auto Weber GmbH & Co. KG, Hauptstraße 190 im Stadtteil Neubeckum“ im Ausschuss für Bauen, Umwelt, Energie und Vergaben am 20.04.2016 gefasst. Das Einziehungsverfahren wird parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt. Der Einziehungsbeschluss erfolgt nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens.

In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger wird der geplante neue Trassenverlauf des öffentlichen Fuß- und Radwegs (siehe Kap. 9.1) entlang der östlichen Böschungskante der B 58 in südlicher Richtung bis zum Kreuzungspunkt Dyckerhoffstraße / Hauptstraße geführt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- der Verlauf des Fuß- und Radweges mit einer Breite von rd. 4,25 m inkl. beidseitigem Bankett als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Mit Blick auf den bestehenden Straßenbaukörper der Bundesstraße B 58, mit bereits beiderseits vorhandenen Böschungsverläufen, soll die geplante Fuß- und Radwegeverbindung zukünftig auf dem Höhenniveau des Vorhabengrundstücks geführt werden,



Umbaumaßnahmen an den vorhandenen Böschungen sind nicht geplant. Um die unterschiedlichen Höhenlagen im Anschluss zum bestehenden Fuß- und Radweg und dem Geländeniveau des Vorhabengrundstücks zu überbrücken, ist eine Anhebung des Geländes um bis zu ca. 0,6 m erforderlich. Zur Sicherung eines gestalteten Übergangs zwischen dem Vorhabengrundstück und dem zukünftigen Fuß- und Radweg und vor dem Hintergrund der geplanten Entwässerung des Vorhabengrundstücks sind die Aufschüttungsflächen auf dem privaten Vorhabengrundstück auszuweisen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Belange wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

- auf dem Vorhabengrundstück entlang der nordöstlichen Begrenzungslinie des geplanten Fuß- und Radwegs eine Fläche für Aufschüttungen festgesetzt. Als Bezugshöhen sind die Höhenvorgaben des geplanten Fuß- und Radwegs anzunehmen.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird den verkehrlichen Belangen und den Belangen des Vorhabenträgers im Anschluss des Vorhabengrundstücks an die öffentliche Verkehrsfläche uneingeschränkt entsprochen.

Die durch die Verlegung des bestehenden Fuß- und Radwegs frei werdenden Flächen werden dem Vorhabengrundstück zugeschlagen (siehe Kapitel 9.1). Um eine durchgängige Benutzbarkeit des Radwegenetzes unabhängig vom Planvorhaben sicherzustellen, wird gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass

- die Nutzung der Flächen des derzeit bestehenden Fuß- und Radweges als Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Autohaus“ erst dann zulässig ist, wenn die neue Fuß- und Radwegeverbindung vollständig bis zum Anschlusspunkt an das bestehende Radwegenetz hergestellt ist.

Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufs und um ungeregelte Grundstückszufahrten auszuschließen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

- der östliche, südliche und westliche Grundstücksverlauf zur Haupt- und Dyckerhoffstraße als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, die geplante Grundstückszufahrt wird als Einfahrtsbereich planungsrechtlich gesichert.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist eine Sicherung der verkehrlichen Belange zur Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes uneingeschränkt gewährleistet.



10. Belange von Natur und Landschaft

10.1 Grünflächen

Der Vorhabenstandort befindet sich im direkten räumlichen Anschluss an das bestehende Autohaus. Das weiter östlich, südlich und westlich angrenzende Umfeld jenseits der umliegenden Verkehrsflächen wird vorrangig durch Wald- und landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Eine Vernetzung öffentlicher Grün- und Freiraumstrukturen über das Vorhabengrundstück ist nicht gegeben. Mit Blick auf die festgesetzte Vorhabennutzung eines Autohauses ist eine Sicherung grünräumlicher Belange über private Grünflächen ebenfalls nicht Gegenstand der Planung. Vor dem benannten Hintergrund werden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB für private bzw. öffentliche Grünflächen nicht getroffen.

10.2 Anpflanzung oder Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellt sich heute vorwiegend als Wiesenfläche mit vereinzelt jüngeren Bäumen dar. Im östlichen Teilbereich entlang der Hauptstraße befindet sich außerdem ein langgestrecktes Feldgehölz (siehe Kapitel 6, Abb. 3). Im Bereich des vorhandenen Fuß- und Radweges befinden sich 5 Einzelbäume, die den Verlauf der derzeitigen Wegeverbindung markieren. Die Bäume sind als nicht hochwertig einzustufen, eine Erhaltungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB wird daher nicht getroffen. Mit der Verlegung der Fuß- und Radwegeverbindung in den neuen Verlauf parallel zur Bundesstraße werden die Flächen des Bestandsweges der Vorhabennutzung zugeschlagen. Zukünftig wird der Bereich als Stellplatzfläche für die Kunden und Mitarbeiter genutzt. Abhängig vom Stellplatzkonzept sind Möglichkeiten zum Erhalt / Teilerhalt der Bestandsbäume gegeben.

Mit Blick auf die vorhandene Topographie, mit unterschiedlichen Höhenlagen in der Bundesstraße und dem Vorhabengrundstück, ist entlang der nordöstlichen Straßenbegrenzung des neu geplanten Fuß- und Radwegs eine Fläche für Aufschüttungen vorgesehen (siehe Kapitel 9.2). Die Flächen werden als Teil des Vorhabengrundstücks in die Grün- und Freiraumgestaltung miteinbezogen.

Zur Sicherung einer grundsätzlichen Gestaltqualität der Grundstücksflächen werden folgende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB getroffen:

- Im Sondergebiet „SO Autohaus“ sind entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze zur Hauptstraße auf einer Länge von 55 m mindestens 4 Einzelbäume einer heimischen und standortgerechten Art anzupflanzen und mit Ersatzver-



pflichtung dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind auf einem zusammenhängenden Grünstreifen mit einem gleichmäßigen Abstand von mindestens 10 m als Baumreihe zu pflanzen, zur mit einem Geh- und Fahrrecht belegten Fläche GF 1 ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten. Zu verwenden sind Hochstämme einer mittel- bis großkronigen Baumart mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm.

- Die nicht durch Gebäude / bauliche Anlagen, Kfz-Aufstellplätze, Fahrgassen und Erschließungsflächen überstandenen, unversiegelten Grundstücksflächen sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird das nördlich des Plangebiets vorhandene Straßenbegleitgrün der Hauptstraße (außerhalb des Geltungsbereiches) auf dem Vorhabengrundstück fortgeführt und somit die Straßenführung im Sinne eines gestalteten Stadteinganges grünräumlich betont. Über den festgesetzten Mindestabstand der Baumreihe zum Einfahrtsbereich des Vorhabengrundstückes (mit Geh- und Fahrrecht belegte Fläche GF) wird eine uneingeschränkte/r Sicht/Einblick in den öffentlichen Straßenraum der Hauptstraße sichergestellt.

10.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Umsetzung der Entwicklungsziele wird ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB vorbereitet. Es ist daher die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung beachtlich.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,9 ha und ist heute im Wesentlichen von Extensivgrünland geprägt (Flächenanteil 70 %). Untergeordnet kommen außerdem versiegelte Verkehrsflächen (14 %) mit begleitenden Rabatten (5 %) sowie feldgehölzartige Strukturen vor (11 %).

Die Umsetzung des Vorhabens führt innerhalb des Geltungsbereiches zu einer zulässigen Neuversiegelung einer Fläche von etwa 0,6 ha. Sämtliche vorhandenen Flächen werden bei Umsetzung der Planung überformt.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an die 'Arbeitshilfe für die Bauleitplanung' als Vorher-Nachher-Bilanzierung (MSWKS & MUNLV 2001), zur Bewertung der Bio- toptypen wurde das Warendorfer Modell herangezogen (Kreis Warendorf 2015, vgl. Kap. 5 des Umweltberichtes).

Die Bilanz ergibt für die Eingriffe im Geltungsbereich einen externen Kompensationsbedarf von 5.674 Ökologischen Werteinheiten. Der erforderliche Ausgleich wird außer-



halb des Plangebiets über das kommunale Ökokonto abgewickelt. Die entsprechende Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB ist Bestandteil des Bebauungsplanes, die weitergehende Sicherung der Maßnahmen erfolgt über entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag.

11. Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die technische Infrastruktur in den umgebenden Verkehrsflächen der Hauptstraße und der ehemaligen Bundesstraßentrasse an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Beckum angeschlossen.

11.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Planvorhabens erfolgt über das bestehende Leitungsnetz in der Hauptstraße.

Die Versorgung mit Löschwasser ist über die vorhandenen Hydranten am Pappelweg, an der Hauptstraße und im Stichweg nördlich des Bestandsautohauses grundsätzlich sichergestellt.

Gemäß den Angaben des zuständigen örtlichen Versorgungsträgers (Wasserversorgung Beckum WVB) können bei den bestehenden Netzbelastungen bis zu 144 m³/h – bei gleichzeitiger Nutzung der vorhandenen Hydranten – für den Grundschutz entnommen werden, Angabe zur Durchflussmenge der jeweiligen Hydranten liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.

Weitergehenden Aussagen zur tatsächlich zukünftig erforderlichen Löschwassermenge können erst nach der Erstellung eines konkreten Brandschutzkonzeptes getroffen werden. Sollte sich nach der Ermittlung der tatsächlich erforderlichen Löschwassermenge herausstellen, dass die vorhandenen Hydranten nicht ausreichen, besteht nach Abstimmung mit der Wasserversorgung Beckum die Möglichkeit einer Optimierung durch die Anordnung eines zusätzlichen Hydranten.

11.2 Strom- und Heizenergieversorgung

Die Stromversorgung und Versorgung mit Heizenergie ist über Versorgungsleitungen in der Hauptstraße sichergestellt. Ein Ausbau des bestehenden Leitungsnetzes ist zum Betrieb der geplanten Vorhabennutzungen nicht erforderlich.

Neben den grundsätzlichen Erfordernissen der Stromversorgung soll mit dem Autohaus auch eine Anlage für E-Mobilität errichtet werden. Inwieweit die Errichtung einer



Trafostation zur innerbetrieblichen Stromversorgung für die E-Mobilität erforderlich ist, ist derzeit in Prüfung. Die Festlegung eines Standortes wird bei Erfordernis im bauordnungsrechtlichen genehmigungsverfahren zur Errichtung des Planvorhabens abgestimmt und vorgenommen. Planungsrechtliche Belange sind daraus nicht abzuleiten, Festsetzungen von Versorgungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB werden für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht getroffen.

11.3 Niederschlagswasser- und Schmutzwasserentsorgung

Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallende Niederschlagswasser ist eine geregelte Ableitung sicherzustellen, die Ableitung soll in das vorhandene Regenrückhaltebecken RRB westlich des Bestandsautohauses (Flurstück 522) erfolgen. Das Niederschlagswasser wird dabei, wie bereits gegenwärtig 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 den vorliegenden Nachweis¹ des erforderlichen Speichervolumens erbracht.

Die Ermittlung des erforderlichen Speichervolumens erfolgte nach dem sogenannten "einfachen" Verfahren gemäß ATV- A 117. Als Grundlage für die Berechnung wurden sämtliche Dach-, Asphalt-, Pflaster- und Grünflächen des Gesamtstandortes Autohaus Weber (Bestandsautohaus und Erweiterung) mit den entsprechenden Beiwerten berücksichtigt. Im Ergebnis wurde ein erforderliches Volumen von 354 m³ ermittelt.

Die Ermittlung der zur Verfügung stehenden Aufnahmekapazitäten erfolgt unter Berücksichtigung der möglichen Einstauhöhe und der vorhandenen Fläche im RRB. Bei der Berechnung der Einstauhöhe ist die vorhandene Höhe des Ein- und Auslaufs maßgebend. Die Unterkante (UK) des bestehenden Einlaufs (DN 400) liegt bei 115,33 m, die UK des Auslaufs (DN 125) bei 115,085. Das Wasser im Rückhaltebecken kann demnach um rd. 0,25 m ansteigen ohne in den vorhandenen Einlauf einzudringen.

¹ Nachweis des erforderlichen Speichervolumens (RRB) und Überflutungsnachweis - Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG“, Projekt-Nr.: 1744/16, KRANZ engineering, Oelde-Stromberg, 27. Oktober 2016



Die Ermittlung der derzeitigen Flächengröße des RRB erfolgte durch das Vermessungsbüro Middendorf am 12.10.2016. Für das RRB wurde eine zugängliche und waagerechte Flächengröße von ca. 1.050 m² eingemessen, der Beckenboden liegt aufgrund von Ablagerungen und starkem Bewuchs in großflächigen Teilbereichen höher als die UK des Einlaufs (DN 400).

Abgeleitet aus der vorhandenen Einstauhöhe und dem zukünftig erforderlichen Speichervolumen ergibt sich eine erforderliche Flächengröße von ca. 1.450 m².

Zur Sicherstellung des erforderlichen Speichervolumens und einer funktionsfähigen Zwischenspeicherung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Bestands- und dem Vorhabengrundstück ist die ermittelte Einstauhöhe von rd. 0,25 m einzuhalten und die notwendige Flächengröße von 1.450 m² herzustellen.

Hierfür sind die Ablagerungen und der Bewuchs in der Beckenbodenfläche bis UK Ablauf (DN 125) abzutragen und die vorhandene Flächengröße von 1.050 m² um ca. 400 m² auf 1.450 m² zu erweitern. Durch die geplante Flächenerweiterung sind geringfügige Rückschnitt- und Rodungsmaßnahmen in den angrenzenden Pflanzflächen erforderlich. Die entfallenden Gehölz- und Strauchstrukturen werden nach Umsetzung der Maßnahme durch standortgerechte heimische Gehölze ersetzt. Mit den Wiederanpflanzungen wird den Festsetzungen im bestehenden Planungsrecht zum Bestandsautohaus entsprochen.

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

Zusätzlich zum Nachweis des erforderlichen Speichervolumens (RRB) wurde ein Überflutungsnachweis (nach DIN 1986 Teil 100) zur Sicherstellung einer schadlosen Überflutung des Grundstücks durchgeführt. Demnach ist eine zusätzliche Wassermenge von ca. 115,50 m³ zurückzuhalten. Hieraus ergibt sich für die Rückhaltefläche von 1.450 m² eine Erhöhung der Einstauhöhe um 0,08 m. Vor dem Hintergrund, dass das RRB von einem bis zu 1,00 m hohen Wall umgrenzt wird, kann – nach der Herstellung der erforderlichen Beckenfläche – die zusätzliche Einstauhöhe uneingeschränkt aufgenommen werden.

Zur Ableitung des Niederschlagswassers ist die Verlegung eines neuen Kanals auf dem privaten Vorhabengrundstück erforderlich. Um eine ausreichende Überdeckung des geplanten Regenwasserkanals und damit eine frostfreie Verlegung sicherzustellen, muss der westlich anliegende Tiefpunkt 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.

Das Schmutzwasser wird in einem gesonderten Schmutzwasserkanal vom Plangebiet über die Flächen des Bestandsautohauses zur bestehenden städtischen Mischwasserkanalisation in der Hauptstraße abgeleitet. Maßnahmen am Entwässerungsnetz sind daraus nicht abzuleiten.

Mit den Prüfergebnissen ist eine geregelte Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers bestätigt, weitergehende planungsrechtliche Belange werden nicht berührt.

11.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist über die Anfahrbarkeit der Vorhabennutzungen für Müllfahrzeuge über die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche der Hauptstraße und im weiteren Verlauf über das Vorhabengrundstück uneingeschränkt gewährleistet.

Weitergehende Belange zur Abfallentsorgung sind im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zur Errichtung des Planvorhabens zu treffen.

11.5 Telekommunikationsleitungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich gegenwärtig südlich der Grundstückszufahrt eine oberirdische Telekommunikationsleitung. Vor dem Hintergrund der in diesem Bereich geplanten Vorhabengebäude soll die Leitung verlegt und zukünftig unterirdisch geführt werden. Der Trassenverlauf der Leitung ist ausschließlich auf dem Vorhabengrundstück vorgesehen, eine Überbauung der Trasse ist auszuschließen. Die Kosten für die Verlegung der Leitung werden als vorhabenbedingte Maßnahme vom Vorhabenträger getragen, eine entsprechende Kostenübernahmevereinbarung wurde am 07.12.2016 vom Vorhabenträger unterschrieben. In Abstimmung mit der Telekom soll die Sicherung der Leitungstrasse über eine grundbuchliche Dienstbarkeit erfolgen, die Eintragung eines Leitungsrechts ist somit nicht erforderlich. Weitergehende planungsrechtliche Belange werden nicht berührt.



12. Immissionsschutz

Mit der Umsetzung des Planvorhabens 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 Stra- ßen. Ein baulicher Eingriff in den öffentlichen Verkehrsweg im Zufahrtsbereich des Vorhabengrundstücks von der Hauptstraße im Sinne der 16. BImSchV ist mit Umset- zung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht verbunden.

Zur Bewertung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die Lärmsituation wurde eine lärmtechnische Untersuchung² erstellt, die die Verträglichkeit des Vorhabens mit der benachbarten Wohnbebauung in den Vorgaben der TA Lärm überprüft. Die Auswir- kungen durch zusätzlichen An- und Abfahrtverkehr werden als planbedingte Mehrver- kehr gemäß TA Lärm erfasst und bewertet. Eine weitergehende Bewertung der Ver- kehrslärmsituation auf die Nutzungen im Plangebiet ist vor dem Hintergrund der allei- nigen Autohausnutzung entbehrlich.

Als Ausgangsdaten wurden die Angaben des Vorhabenträgers zum Betrieb und zur bautechnischen Ausgestaltung der geplanten Vorhabennutzung der Berechnung zu- grunde gelegt. Diese umfassen die Betriebszeiten und Betriebstätigkeiten, Anliefervor- gänge, Anzahl und Wechsel der geplanten Pkw-Stellplätze mit Ausgestaltung der Stellplatz- und Fahrgassen-Oberflächen sowie die technischen Einrichtungen zum Be- trieb des Autohauses. Weitergehend berücksichtigt wurden die städtischen Daten zum Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden öffentlichen Straßen.

Als maßgebliche Immissionsorte wurden die Wohngebäude Neubeckumer Straße 20 (IP1) und 11 (IP2) südlich des Plangebiets sowie die Wohngebäude Pappelweg 19 (IP 3) und 31 (IP4) und Hauptstraße 180 (IP5) und 180b (IP6) im Norden/Nordwesten des Plangebiets in den anzusetzenden Schutzbedürftigkeiten betrachtet.

Weitergehende Details zu Ausgangsdaten, Berechnungsgrundlagen und Berech- nungsverfahren sind dem Gutachten zu entnehmen.

Gewerbevorbelastung: Über das nördlich angrenzende Bestandsautohaus (= Zusatz- belastung IST) sowie über unterschiedliche Gewerbebetriebe im weiteren nordöstli-

2 Prognose von Schallimmissionen „Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Gebrauchtwagen- platz 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



chen 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 % (ca. 1.300 Lkw) 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- 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.

Im sensiblen Nachtzeitraum beträgt der Beurteilungspegel für den ungünstigsten Immissionspunkt IP3 32,4 dB(A), dies entspricht einer Unterschreitung des zulässigen Richtwertes von 1,6 dB(A). Bei allen anderen Immissionspunkten beträgt die Unterschreitung der Richtwerte mindestens 3,0 dB(A) und maximal 19,0 dB(A). Die Forderungen der TA Lärm werden somit an allen maßgeblichen Immissionsorten uneingeschränkt eingehalten.

Zur Sicherung der gutachterlich benannten Annahmen und Ergebnisse werden folgende Lärminderungsmaßnahmen als planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen:

- Ausgestaltung der Oberflächen der Fahrgassen ausschließlich in Asphalt oder in einem in seinem Geräuschverhalten gleichwertigen lärmarmen Belag



- Beschränkung des maximal zulässigen Schalleistungspegels für technische Aggregate auf 70 dB(A)

Die Vorgaben zu Öffnungs- und Anlieferzeiten, zu Betriebstätigkeiten sowie zu etwaig zu treffenden Schallschutzmaßnahmen für den Betrieb der konkreten technischen Anlagen werden als Hinweise für das bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren in den Bebauungsplan aufgenommen.

Entsprechend der textlichen Festsetzung 11.3 - wonach durch Nachweis eines anerkannten Sachverständigen auch geringere Maßnahmen als die festgesetzten ausreichen - kann etwaigen Anpassungserfordernissen zur Ausgestaltung der Bauteile im weiteren Ausführungsprozess entsprochen werden.

Mit der Sicherung der Lärminderungsmaßnahmen können unzulässige Lärmeinwirkungen des Planvorhabens auf die angrenzende Wohnnachbarschaft ausgeschlossen werden.

Mit Verlegung des bestehenden Fuß- und Radweg in den neuen Verlauf parallel zur Bundesstraße sind Änderungen der geplanten Anordnung der Stellplatzanlagen verbunden. So sollen auf den derzeit bestehenden Fuß- und Radwegflächen 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 Stellungnahme³ bewertet. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass aus der Veränderung der Stellplatzanlagen keine weitergehenden Betroffenheiten auf die Schutzbedürftigkeiten der angrenzenden Wohnnutzungen gegeben sind, die im bereits vorliegenden Gutachten benannten Lärminderungsmaßnahmen und daraus abgeleiteten Festsetzungen bleiben unverändert erhalten.

Belange aus Schallimmissionen stehen der Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht entgegen.

3 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



13. 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 Vorprüfung⁴ 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.

Zur Sicherung der Artenschutzbelange wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Rodung von Gehölzen und die Baufeldfreimachung grundsätzlich außerhalb des Brutzeitraumes zu erfolgen haben.

Belange des Artenschutzes stehen einer Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dann nicht entgegen.

14. Altlasten

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind derzeit weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Warendorf noch im Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen Eintragungen enthalten. Weitergehende Anhaltspunkte, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen, liegen ebenfalls nicht vor.

Belange aus Altlasten stehen der Umsetzung der Entwicklungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht entgegen.

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



15. Belange des Denkmalschutzes

Bau- und/oder Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW sind für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt. Besondere Rücksichtnahmen aus Baudenkmalern im direkten räumlichen Anschluss an das Plangebiet sind ebenfalls nicht gegeben.

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. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

16. Bergbau

Nach Aussage der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, liegt das Plangebiet außerhalb bestehender Bergwerksfelder, Bergbau ist im Bereich des Vorhabengrundstücks nicht dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

17. Umweltprüfung

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Autohauses Weber am Betriebsstandort Neu-Beckum zu schaffen. Nach den Regelungen des § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, um die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln.

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 auch Maßnahmen zugeordnet werden, die neben Aspekten der Biotopaufwertung auch dem Bodenschutz dienen.



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.

Das Ergebnis der Eingriffsbilanzierung zu der mit dem Vorhaben verbundenen Überplanung von Grünland und Gehölzen ist Kap. 10.3 zu entnehmen. Der entsprechende Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes über das kommunale Ökokonto.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind dem Umweltbericht als Teil B der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG“ zu entnehmen.

18. Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG“ ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Flächen nach Nutzung		Größe in m ²	%
SO	Sonstiges Sondergebiet SO "Autohaus"	8.241 m ²	91,4 %
V	Öffentliche Verkehrsfläche "Fuß- und Radweg"	776 m ²	8,6 %
GESAMTFLÄCHEN		9.017 m²	100 %



19. Realisierung der Planung / Durchführungsmaßnahmen

Zur Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte neue Fuß- und Radwegeverlauf entlang der Bundesstraße verbleibt in städtischem Eigentum. Das Flurstück 518 wird in städtischen Besitz übergehen.

Für die im Plangebiet 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 zum Bauleitplanverfahren durchgeführt. Der Einziehungsbeschluss erfolgt nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

20. Anlagen

Folgende Gutachten sind dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG“ als Anlagen beigefügt:

- Nachweis des erforderlichen Speichervolumens (RRB) und Überflutungsnachweis - Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG“, Projekt-Nr.: 1744/16, KRANZ engineering, Oelde-Stromberg, 27. Oktober 2016
- 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

- 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

stadtraum

Architektengruppe

■ Dipl. Ing. Bernd Strey
Dipl. Ing. Martin Rogge
Architekten + Stadtplaner

■ Düsselstraße 11
40219 Düsseldorf
Telefon 0211 393055
Telefax 0211 393056

■ Am Mittelhafen 42 - 44
48155 Münster
Telefon 0251 45984
Telefax 0251 58803

eMail: office@stadtraum-architekten.de, im Internet: www.stadtraum-architekten.de