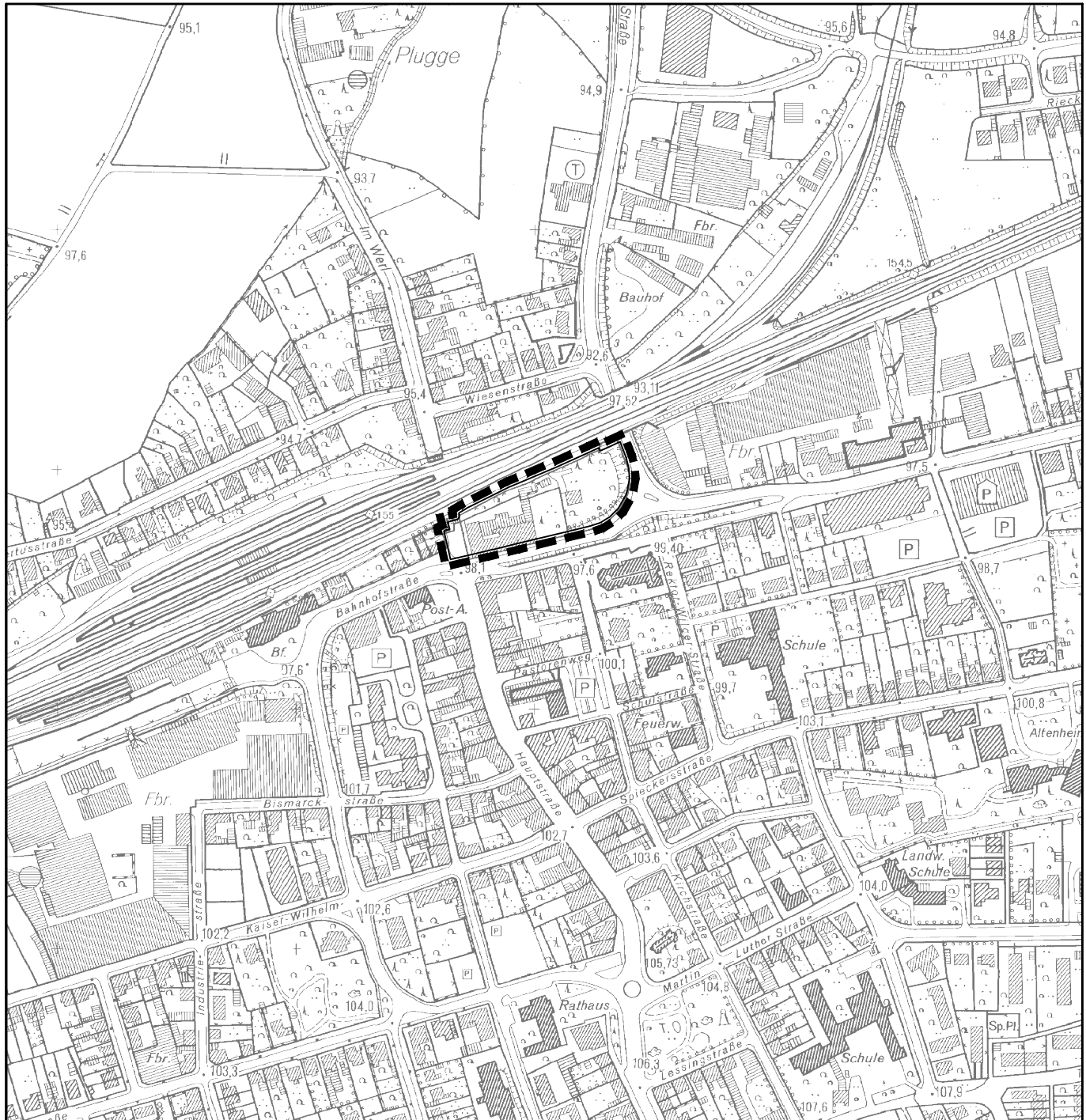


Stadt Beckum

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "K+K Neubeckum"

Begründung zum Entwurf



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111

Internet: www.pbh.org



Stadt Beckum
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„K+K Neubeckum“

Begründung zum Entwurf

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1
49086 Osnabrück
Telefon (0541) 1819-0
Telefax (0541) 1819-111
E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Internet: www.pbh.org

Ep/Sc-16177011-14 / 15.11.2018

Inhalt:

I.	Begründung.....	4
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren	5
3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben	6
3.1	Darstellungen des Landesentwicklungsplanes	6
3.2	Darstellungen des Regionalplanes	7
3.3	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	9
3.4	Rahmenplan	10
3.5	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	10
4.	Ausgangssituation	12
5.	Konzeption	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung	14
5.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	14
5.4	Gestaltung	15
6.	Erschließung	16
6.1	Verkehrerschließung / Grundstückerschließung	16
6.2	Ver- und Entsorgung	16
7.	Immissionsschutz	17
8.	Altlasten / Kampfmittel	18
9.	Natur und Landschaft / Begrünung	19
10.	Denkmalschutz / Denkmalpflege	19
11.	Planverwirklichung / Bodenordnung / Erschließungskosten	20
12.	Flächenbilanz	20
II.	Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen	21
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	21
1.1	Fläche / Boden	21
1.2	Gewässer / Grundwasser	22
1.3	Klima / Lufthygiene	22
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften	22
1.5	Orts- / Landschaftsbild	23
1.6	Mensch / Gesundheit	24

1.7	Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	24
1.8	Wechselwirkungen	24
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	25
2.1	Fläche / Boden	25
2.2	Gewässer / Grundwasser	25
2.3	Klima / Lufthygiene	25
2.4	Arten / Lebensgemeinschaften	25
2.5	Orts- / Landschaftsbild	26
2.6	Mensch / Gesundheit	26
2.7	Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	26
2.8	Wechselwirkungen	26
3.	Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	27
3.1	Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen	27
3.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Ausgleichsmaßnahmen	27
III.	Zusätzliche Angaben / Verfahren	28
IV:	Anhang: Beckumer Sortimentsliste	29
V:	Anhang: Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung	30

I. Begründung

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie der Stadt Beckum hat in seiner Sitzung am 22.11.2017 gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „K+K Neubeckum“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt (ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB). Die Umweltbelange werden dennoch auf Grundlage allgemein verfügbarer Materialien ermittelt und mögliche Umweltauswirkungen bewertet (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Beckum, im Stadtteil Neubeckum. Er liegt südlich der Eisenbahnlinie Hannover-Hamm an der Hauptstraße / Ennigerloher Straße. Das Plangebiet wird durch die Flurstücke Nr. 274, 275, 488 (tlw.) der Flur 307 und Nr. 190, 385 (tlw.) der Flur 302 gebildet und liegt größtenteils im Zentralen Versorgungsbereich des Statteilzentrums Neubeckum. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf etwa 0,76 ha und ist durch die Lagebezeichnung geometrisch eindeutig bestimmt und im Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt. Ebenso ist dieser in der zugehörigen Planzeichnung verbindlich festgesetzt.

Plangrundlage bildet die vom ÖbVI Sundermann-Teichmann am 09.03.2017 bereitgestellte aktuelle Liegenschaftskarte.

Unmittelbar angrenzende Bebauungspläne sind nicht vorhanden. Südlich der Ennigerloher Straße bzw. Graf-Galen-Straße liegt der Bebauungsplan Nr. N41 „Hauptstraße / Rektor-Wilger-Straße“, welcher vor allem „Kerngebiete“ und „Flächen für den Gemeinbedarf“ festsetzt. Südwestlich werden durch die Bebauungspläne Nr. N22 und N22A „Bahnhofstraße“ sowie durch den Bebauungsplan Nr. 20 „Mauerstraße / Hauptstraße / Kaiser-Wilhelm-Straße“ ebenso „Kerngebiete“ festgesetzt.

2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren

Die Stadt Beckum hat nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Auf Antrag der K+K Klaas und Kock B. V. & Co. KG wird die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Beckumer Ortsteil Neubeckum durchgeführt (§ 12 BauGB).

Der bestehende Einzelhandelsbetrieb an der Hauptstraße / Ennigerloher Straße im Stadtteil Neubeckum beabsichtigt, die Verkaufsfläche von derzeit rund 800 m² auf ca. 1.500 m² zu erweitern. Im Zuge dessen soll der Markt zunächst abgebrochen und anschließend komplett neu errichtet werden. Um das Vorhaben eines großflächigen Einzelhandelslebensmittelbetriebes realisieren zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes geboten. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind planungsrechtlich nur in „Kerngebieten“ oder nur in für sie festgesetzten „Sondergebieten“ zulässig (§ 11 Abs. 3 BauNVO). Derzeit gilt für den Standort das Einfügungsgebot des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Aus diesem Anlass ist die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „K+K Neubeckum“ erforderlich. Insgesamt wird entsprechend § 1 Abs. 1 BauGB die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorbereitet und geleitet.

Es handelt sich bei der Planung um die bauliche Nachverdichtung im Stadtteilzentrum Neubeckum und damit um einen typischen Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Es gelten daher die Vorschriften des § 13a BauGB für die Fälle des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Auch insofern besteht kein Grund, von der Anwendung der Verfahrensvorschrift des § 13a BauGB Abstand zu nehmen. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt.

Trotz der Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist ein freiwilliges frühzeitiges Beteiligungsverfahren vorgesehen worden, um die Öffentlichkeit vor Beginn der förmlichen Auslegung über die Planungsabsichten zu informieren. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und in die Planung integriert.

Parallel zur Aufstellung und als Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird durch den Vorhabenträger ein mit der Gemeinde abgestimmter Plan zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan i.S.d. § 12 Abs. 1 BauGB) erstellt.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei Bauleitplanverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Für die Stadt Beckum sind der Landesentwicklungsplan für das Landesgebiet Nordrhein-Westfalens und der Regionalplan Münsterland von Bedeutung. Planungsvorgaben für die örtliche Ebene sind der Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet und von der Stadt beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

3.1 Darstellungen des Landesentwicklungsplanes

Der Landesentwicklungsplan (LEP NRW) dient dazu, das Landesgebiet Nordrhein-Westfalen als zusammenfassender, überörtlicher und fachübergreifender Raumordnungsplan zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Der neue LEP NRW ist am 08.02.2017 wirksam geworden.

Die Stadt Beckum wird im System der Zentralen Orte als „Mittelzentrum“ eingestuft. Das Plangebiet ist in der zeichnerischen Festlegungskarte als „Siedlungsraum (inkl. großflächiger Infrastruktureinrichtungen)“ dargestellt. In Verbindung mit den textlichen Festlegungen gelten insbesondere folgende Ziele und Grundsätze zum großflächigen Einzelhandel:

- 6.5-1 Ziel: Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in „Allgemeinen Siedlungsbereichen“:
Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ dargestellt und festgesetzt werden.
- 6.5-2 Ziel: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in „Zentralen Versorgungsbereichen“:
Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden „Zentralen Versorgungsbereichen“ sowie in neu geplanten „Zentralen Versorgungsbereichen“ in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
- 6.5-3 Ziel: Beeinträchtigungsverbot:
Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen „Zentrale Versorgungsbereiche“ von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

3.2 Darstellungen des Regionalplanes

Der Regionalplan Münsterland legt die räumlichen und strukturellen Entwicklungen für den Regierungsbezirk Münster als raumplanerisches Gesamtkonzept fest und macht somit Vorgaben für die Bauleitpläne. Der geltende Regionalplan Münsterland wurde am 16.12.2013 vom Regionalrat Münster aufgestellt und am 27.06.2014 von der Landesplanungsbehörde Nordrhein-Westfalen bekannt gemacht. Seit dem 16.02.2016 wird der Regionalplan durch den Sachlichen Teilplan Energie ergänzt.

Das Plangebiet liegt im Blatt 13 der zeichnerischen Darstellung und befindet sich innerhalb der großflächig ausgewiesenen „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB), südlich der „Schienenwege“. Weitere (überlagernde) Darstellungen liegen für diesen Teilbereich und dessen nahem Umfeld nicht vor.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Münsterland, Blatt 13

In der textlichen Darstellung werden Ziele (Beachtungspflicht) und Grundsätze (Berücksichtigungspflicht) zu den „Allgemeine Siedlungsbereiche“ und insbesondere zum Einzelhandel formuliert. In die vorliegende Bauleitplanung wurden vor allem folgende Festlegungen einbezogen:

- Grundsatz 10.1: Die gemeindliche Bauleitplanung soll die Voraussetzungen dafür schaffen, dass die wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) gewährleistet und gesichert wird und Einzelhandelsbetriebe verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden.
- Grundsatz 10.2: Bei der Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auch die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsbereich zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.
- Grundsatz 10.3: Durch Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der „Zentralen Versorgungsbereiche“ oder der Nahversorgung führen.
- Ziel 4: Die Einzelhandelsentwicklung auf die „Allgemeinen Siedlungsbereiche“ konzentrieren.
- Ziel 4.1: Kerngebiete sowie Sondergebiete für Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur innerhalb der „Allgemeinen Siedlungsbereiche“ dargestellt bzw. festgesetzt werden, sofern nicht die Anwendung von Ziel 11 in Betracht kommt. Ziel 11 besagt, dass für

die derzeit noch genutzten militärischen Einrichtungen bei Standortaufgabe eine an der umgebenden Nutzung orientierte Nachfolgenutzung anzustreben ist.

Das geplante Vorhaben entspricht den geltenden übergeordneten Zielen für den Standort. Aus Sicht der Landes- und Regionalplanung stehen keine Ziele der Raumordnung der Bauleitplanung entgegen¹. Den Festlegungen zur Entwicklung der Landes- und Siedlungsstruktur wird insgesamt entsprochen. Ein ergänzendes Einzelhandelsgutachten kommt ebenso zu dem Ergebnis. Weiterhin ist „eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen [...] sowohl in deren Bestand als auch hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten [...] ausgehend von den ermittelten Umverteilungswerten nicht zu erwarten“.²

¹ Bezirksregierung Münster: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „K+K Neubeckum“, Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz, 01. März 2018

² Stadt + Handel: Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung eines K+K-Marktes in Beckum, Hauptstraße 1 gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Dortmund, 19. Juni 2017 (S.39)

3.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 5 Abs. 1 BauGB dazu, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodenordnung zu gewährleisten. Der Bauleitplan soll die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde vorbereiten und in den Grundzügen darstellen. Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Beckum ist seit dem 12.07.2003 wirksam.

Für das Plangebiet zeigt der Vorbereitende Bauleitplan vollständig „Gemischte Bauflächen“. Nördlich werden „Bahnanlagen“ dargestellt. Östlich befinden sich „Gewerbliche Bauflächen“, südlich „Mischgebiete“, „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen sowie weitere „Gemischte Bauflächen“. „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ begrenzen im Osten und im Süden den Planbereich.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Beckum

Mit den beabsichtigten Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht den planungsrechtlichen Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird, erfolgt eine Anpassung des vorbereitenden Bauleitplanes im Wege der Berichtigung (s. Anhang).

3.4 Rahmenplan

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere auch die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB). Für den Ortsteil Neubeckum wird die städtebauliche Entwicklung des Kernbereichs seit 1988 durch den Rahmenplan Neubeckum bestimmt.³ Mittelfristig ist es vorgesehen, ein neues Handlungs- und Maßnahmenkonzept aufzustellen.

Im Zusammenhang mit dem Rahmenplan wurden vielfältige Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes durchgeführt. Vorgaben für die Einzelhandelsentwicklung sind nicht enthalten.

3.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Ein weiteres Konzept, das bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen ist, ist das Einzelhandelskonzept für die Stadt Beckum. Es legt fest, nach welchen Gesichtspunkten der Einzelhandel geplant bzw. angesiedelt werden soll und wurde am 02.06.2010 vom Rat der Stadt Beckum beschlossen.⁴

„Als übergeordnetes Handlungsziel für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Beckum kann die Sicherung der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum bei gleichzeitiger Sicherung und Stärkung der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur formuliert werden.“⁵ Ergänzend gilt für das Stadtteilzentrum Neubeckum: „Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität und der Funktionsvielfalt der Innenstadt“.⁶

Das Vorhaben liegt weitestgehend innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Neubeckum, welches eine umfassende Versorgungsfunktion für die Bewohner einnimmt. Lediglich die geplanten Stellplatzflächen sind nicht Bestandteil des abgegrenzten Bereiches. Der Einzelhandelsbetrieb ist ein wichtiger Magnetbetrieb, der gut in die Einzelhandelslage integriert ist und als wichtiger Frequenzerzeuger für den Einzelhandel des gesamten Stadtteilzentrums gilt.⁷

„Zur Stärkung des Stadtteilzentrums ist es [...] von besonderer Bedeutung, zentrenrelevante Sortimente außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen. Darüber hinaus sind weitere städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung und Attraktivierung des Zentrums vorzunehmen.“⁸ Zu diesen weiteren Maßnahmen gehört unter anderem die Intensivierung der Einzelhandelsnutzungen. Es „sollte eine mögliche Stärkung des Stadtteilzentrums durch eine Neuansiedlung und / oder Verlagerung eines frequenzerzeugenden Lebensmittelanbieters Priorität besitzen.“⁹

³ Stadt Beckum: Rahmenplan Neubeckum. November 1998

⁴ Stadt Beckum: Einzelhandelskonzept für die Stadt Beckum. Bearbeitung: Junker und Kruse August 2009

⁵ a.a.O. (S. 102)

⁶ a.a.O. (S. 103)

⁷ a.a.O. (S. 128)

⁸ a.a.O. (S. 129)

⁹ a.a.O. (S. 138)

Ergänzend stellt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Grundsätze der Entwicklung des Einzelhandels auf.¹⁰ Nachfolgende Leitvorstellungen und Grundregeln werden berücksichtigt:

- Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente) sind zukünftig vorrangig in den Zentralen Versorgungsbereichen Beckum und Neubeckum anzusiedeln.
- Grundsatz 3: Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind zukünftig nur noch in den Zentralen Versorgungsbereichen Beckum und Neubeckum sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Grundversorgung in den Siedlungsbereichen möglich.

Das geplante Vorhaben steht nicht im Widerspruch zu den oben genannten Inhalten. Das Einzelhandelsgutachten bestätigt, dass die Erweiterung des Lebensmittelmarktes den relevanten Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Wesentlichen entspricht.¹¹

In Ergänzung zu dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Beckum ist der Grundsatzbeschluss zur Lebensmittelnahversorgung im Ortsteil Neubeckum¹² und die zugrunde liegende kumulierte Betrachtung der Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsabsichten im Lebensmittelsektor in Neubeckum¹³ zu berücksichtigen. Demnach soll die Lebensmittelnahversorgung für den Ortsteil Neubeckum langfristig sichergestellt bleiben. Zu diesem Zweck sollen marktgerechte Erweiterungen unterstützt werden und dem Ziel einer gesicherten Lebensmittelnahversorgung entgegenstehende Planungen im Sinne des Einzelhandelskonzeptes vermieden werden.

¹⁰ a.a.O. (S. 140-146)

¹¹ Stadt + Handel: Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung eines K+K-Marktes in Beckum, Hauptstraße 1 gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Dortmund, 19. Juni 2017 (S. 36)

¹² Stadt Beckum: Ratsbeschluss vom 30.10.2014. Vorlage 2014/0211

¹³ Stadt + Handel: Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsabsichten im Lebensmittelsektor in Neubeckum (kumulierte Betrachtungsweise). Dortmund, 26. Mai 2014

4. Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Beckum, im Stadtteil Neubeckum zwischen der Eisenbahnlinie Hannover-Hamm und der Ennigerloher Straße an der Hauptstraße.

Das westliche Plangebiet stellt sich derzeit zu einem großen Teil als bebaute Fläche dar. Hier ist der vorhandene Lebensmittelmarkt angesiedelt. Im rückwärtigen Bereich zur Bahnanlage befindet sich die Stellplatzanlage mit einigen wenigen Pflanzbeeten und Kugelakazien zur Begrünung. Der Bereich zur Bahnanlage wird mit einem Zaun und weiteren Gehölzen abgetrennt. Im östlichen Plangebiet befindet sich ein Wohnhaus mit privaten Gartenbereichen. Die Gartenfläche war zwar mit verschiedenen Gehölzen bestanden, die jedoch entfernt wurden. Am östlichen und südlichen Rand entlang der Ennigerloher Straße sind eine Hainbuchenhecke sowie drei Obstgehölze vorhanden.

Das Gelände ist relativ eben. Die Höhen liegen zwischen ca. 97 und 98 m über NHN. Lediglich im östlichen Plangebiet flacht das Gelände zur Ennigerloher Straße ab (Bahnunterführung) und erreicht Höhen im Bereich von ca. 93 bis 96 m über NHN.

5. Konzeption

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht für die Neuerrichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes an der Hauptstraße / Ennigerloher Straße im Beckumer Ortsteil Neubeckum und gleichzeitig die Sicherung und Entwicklung des Hauptversorgungsbereiches. In diesem Zusammenhang wird entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im Zentralen Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Neubeckum die Fläche gemäß § 11 BauNVO als „Sonstige Sondergebiete“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt und das Einfügen in die nähere Umgebung gesichert.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Um den städtebaulichen Erfordernissen und den übergeordneten Planungsvorgaben zu entsprechen, werden im Plangebiet „Sonstige Sondergebiete“ gemäß § 11 BauNVO planungsrechtlich festgesetzt. Für Sonstige Sondergebiete sind nach § 11 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der baulichen Nutzung darzustellen und festzusetzen. Entsprechend der Zielsetzung wird die Art als Sondergebiet für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel bestimmt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe¹⁴ sind im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten bzw. nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Aufgrund des konkreten Vorhabens, das diesem Plan zugrunde liegt und der im Sinne des Zentrumschutzes notwendigen Verkaufsflächenbegrenzung, ist die Festsetzung eines Sondergebietes zweckmäßiger.

Das festgesetzte Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes und der Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs, vor allem für die Bevölkerung im Stadtteil Neubeckum. Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² und insbesondere der Verkauf von nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der Beckumer Sortimentsliste (siehe Anhang). Ausnahmsweise dürfen auf einer untergeordneten Fläche (max. 10 %) der 1.500 m² Verkaufsfläche ergänzende Warensortimente als zentrenrelevante Randsortimente angeboten werden. Die Größenordnung von max. 10 % orientiert sich an vergleichbaren Vorhaben und Vorgaben im Stadtteilzentrum.

Weiterhin sind dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnete Nebenanlagen, wie z.B. Büro-, Verwaltungs- und Sozialräume, zulässig. Als gesonderter Betrieb ist ein Backshop mit Bewirtungsbereich mit max. 70 m² Verkaufsfläche zulässig. Die Verkaufsfläche ist auf die zulässige Gesamtverkaufsfläche anzurechnen. Mit der Verkaufsflächenobergrenze wird die städtebauliche Verträglichkeit sichergestellt und negative städtebaulichen Auswirkungen vermieden.

¹⁴ BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 10.04 - Leitsatz: Einzelhandelsbetriebe sind großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Der bauliche Bestand soll komplett abgerissen werden und neuen baulichen Anlagen Platz machen. Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich im Wesentlichen aus den Komponenten Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Geschossigkeit (Z = Vollgeschosse) und der Höhe baulicher Anlagen.

Es werden „Sonstige Sondergebiete“ (SO) gemäß § 11 BauNVO planungsrechtlich festgesetzt. Deshalb soll entsprechend der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO und im Hinblick auf eine intensive Flächenausnutzung im Zentralen Versorgungsbereich eine GRZ von 0,8 festgesetzt werden. Da für die Realisierung des Vorhabens die festgelegte GRZ voraussichtlich nicht auskömmlich ist, soll eine beschränkte Überschreitung des darüber hinausgehenden Befestigungsgrades ausnahmsweise zulässig sein, sofern eine kompensatorische Dachbegrünung im selben Umfang erfolgt. Als weiteres Regulativ wird die Höhe baulicher Anlagen (zwischen der maximalen Oberkante Fußbodenhöhe und der maximalen Firsthöhe) durch die minimale/maximale Gebäudehöhe bzw. durch die angegebene Geschossigkeit begrenzt. Die GFZ wird mit 1,6 festgesetzt. Durch diese Höhenfestsetzungen wird ein moderner Einzelhandelsbetrieb ermöglicht. Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Gebäudehöhe durch haustechnische Anlagen und Anlagen zur Solarenergiegewinnung um bis zu einem Meter überschritten werden darf. Damit soll einerseits den spezifischen Anforderungen eines Einzelhandelsbetriebes (z.B. Lüftungsanlagen auf dem Dach) entsprochen werden, andererseits soll die Option der Solarenergiegewinnung auch aus Gründen des Klimaschutzes bestehen.

Eine Intensive Ausnutzung der Obergrenzen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung entspricht neben dem Vorhaben des Antragsstellers gleichzeitig dem Gebot des § 1a BauGB. Eine effektive Ausnutzung des Baugrundstücks im Zuge dieser Nachverdichtung vermeidet die Inanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die „abweichende Bauweise“ festgesetzt, um abweichend von der „offenen Bauweise“ längere Baukörper (länger als 50 m) entsprechend der Nutzungsanforderung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes errichten zu können.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen bestimmt und orientiert sich eng am Vorhaben. Lediglich im westlichen Bereich ist ein Baupunkt im Sinne einer Baulinie fixiert, um die Achse des Zentralen Versorgungsbereiches an der Hauptstraße aufzunehmen (östliche Bauflucht). Die Nutzung wird zur Vermeidung von negativen städtebaulichen Auswirkungen auf eine Verkaufsflächengröße von maximal 1.500 m² begrenzt. Zentrale Versorgungsbereiche bzw. die integrierte Nahversorgung werden damit entsprechend der Verträglichkeitsanalyse nicht beeinträchtigt.¹⁵

¹⁵ Stadt + Handel: Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung eines K+K-Marktes in Beckum, Hauptstraße 1 gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Im Hinblick auf die weitere Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen wurde eine Beschränkung insofern vorgenommen, dass sich die baulichen Anlagen des Einzelhandelsmarktes im westlichen Plangebiet und somit vollständig innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches des Stadtteilzentrums Neubeckum befinden und sich zum verkehrsberuhigten Geschäftsbereich orientieren. Die Stellplatzanlage liegt außerhalb dieses Bereiches im östlichen und teilweise im südlichen Plangebiet.

Eine weitere Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht erforderlich, da die Abstandsflächen nach § 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) einzuhalten sind. Die nicht überbauten Flächen sind gemäß § 9 BauO NRW wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und so zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

5.4 Gestaltung

Der Eingangsbereich für die Kunden wird baulich markiert und hervorgehoben. Seitens des Einzelhandelsmarktes werden betriebsübliche Werbeanlagen vorgesehen. Die Fassadengestaltung (Material / Farbe / Außenhaut) ist Anlage des städtebaulichen Vertrages und kann den Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplanes entnommen werden. Die getroffenen Festsetzungen zu den Werbeanlagen verhindern - aufgrund der Lage im Stadtteilzentrum - einen „Wildwuchs“ auf den Grundstücksflächen.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung / Grundstückerschließung

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend zu öffentlichen Verkehrsflächen. Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes ist somit über das bestehende öffentliche Verkehrsnetz gegeben (Bahnhofstraße, Hauptstraße, Ennigerloher Straße), das im Ein- und Ausfahrtsbereich zur Ennigerloher Straße zur besseren Erschließung aufgeweitet wird. Zu diesem Zweck erfolgt die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche. In nördlicher Richtung besteht Anschluss an die B 475, östlich an die K 23 sowie südlich an die L 882 und ebenso an die B 475. Über die B 475 ist in südlicher Richtung die Anschlussstelle 20 „Beckum“ der Bundesautobahn BAB 2 erreichbar. Eine verkehrliche Erreichbarkeit ist somit in ausreichendem Maße gewährleistet.

Der Bahnhof Neubeckum liegt in fußläufiger Entfernung westlich des Plangebietes. Im Südosten, im Bereich des Versatzes der „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Stellplätze)“ ist eine Fußverbindung zu den angrenzenden Wohngebieten vorgesehen. Um die Durchlässigkeit für Fußgänger zu gewährleisten, erfolgt die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit. Die Fußverbindung führt über eine Verkehrsinsel auf die gegenüberliegende Straßenseite.

Durch die geplante Neuerrichtung des Einzelhandelsbetriebes ist mit keiner deutlich erhöhten Verkehrsbelastung in der Umgebung zu rechnen. Bereits jetzt wird der bestehende Markt regelmäßig frequentiert. Stellplätze sind auf den Grundstücksflächen und insbesondere im östlichen Plangebiet vorgesehen. Darüber hinaus soll die Stellplatzanlage begrünt werden. Eine Verortung der Pflanzstandorte erfolgt nicht, um eine weitestgehende Gestaltungsfreiheit der Stellplatzanlage und der dort stattfindenden Verkehrsabläufe zu gewährleisten. Die Anlieferung erfolgt über die Westseite des Plangebietes und führt über das öffentliche Grundstück im Bereich der Stellplätze und der Fußgängerunterführung. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB werden diese Flächen einbezogen. Die für die Öffentlichkeit vorgesehenen Flächen werden als solche festgesetzt und ermöglichen die Umgestaltung des Eingangsbereiches zum Fußgängertunnel.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Der bisherige Einzelhandelsbetrieb und die umliegende Bebauung sind bereits voll erschlossen. Die Entwässerung kann über die bestehende Mischwasserkanalisation erfolgen. In der kommunalen Entwässerungsplanung ist eine Ableitung von max. 70 % der Fläche angesetzt. Bei einer darüber hinausgehenden Versiegelung ist eine Rückhaltung / Drosselung auf dem Grundstück erforderlich.

7. Immissionsschutz

Beim Immissionsschutz sind grundsätzlich zwei Seiten zu berücksichtigen: zum einen die Emissionen, die von dem Plangebiet ausgehen können und auf umgebende Nutzungen wirken und zum anderen die Immissionen, die auf den Geltungsbereich mit seiner Nutzung einwirken.

Der Bebauungsplan setzt ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ fest. Dadurch wird ein größerer Lebensmittelmarkt planungsrechtlich ermöglicht. Durch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme bzw. durch die Vergrößerung des Marktes können Immissionen bei benachbarten Nutzungen bewirkt werden, die sich nicht wesentlich vom derzeitigen Betrieb unterscheiden. Die Berechnungen zu den Betriebs- und Anlieferungszeiten im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung haben ergeben, dass zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte sowie der Beurteilungspegel gemäß TA-Lärm keine Lärminderungsmaßnahmen erforderlich sind und somit keine unzulässigen Immissionen vom Vorhaben ausgehen¹⁶.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Wohnnutzungen oder andere vergleichbare dauerhafte Aufenthalte von Menschen nicht vorgesehen. Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, gehen neben dem Straßenverkehr auf der Ennigerloher Straße insbesondere von der benachbarten Eisenbahnlinie Hannover – Hamm aus (Eisenbahnbetrieb und Erhaltung der Betriebsanlagen). Seitens der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, wird für spätere Nutzer auf diese Beeinflussungen hingewiesen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden.¹⁷

Der Verkehrslärm sowie der Lärm aus Schienenverkehr wurden für das Plangebiet berechnet und beurteilt. Im Ergebnis sind für schützenswerte Aufenthaltsräume des Lebensmittelbetriebes Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Zu diesem Zweck werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 nur für die oberhalb des Eingangsbereiches vorgesehenen und außen liegenden Sozialbereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Aus Vorsorgegründen zum Lärmschutz erfolgt eine vereinfachte und großzügige Abgrenzung des (höheren) Lärmpegelbereiches LP V. Für die innen liegenden Aufenthaltsräume im Bereich der Anlieferung sind Festsetzungen zum Lärmschutz nicht erforderlich.

¹⁶ Planungsbüro Hahm: Klaas + Kock B. V. & Co. KG, Schalltechnische Untersuchung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „K+K Neubeckum“ in Neubeckum, Erläuterungsbericht 03/2018

¹⁷ Deutsche Bahn AG, DB Immobilien: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „K+K Neubeckum“ der Stadt Beckum, Frühzeitige Information der Öffentlichkeit und Behörden, Schreiben vom 05.02.2018

8. Altlasten / Kampfmittel

Für den Geltungsbereich sind im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Warendorf und im Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen derzeit keine Eintragungen enthalten. Sollten jedoch bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt werden, so ist die Stadt Beckum, Untere Bodenschutzbehörde, umgehend zu informieren.

Aufgrund der Bahnnähe im Norden könnte das Thema Kampfmittel relevant sein. Daher wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Sollte bei einer Veränderung der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben nur mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig ausgeschlossen werden kann. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. über die Polizei zu verständigen.

9. Natur und Landschaft / Begrünung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans können zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft in einem geringen Umfang bewirkt werden. Dieses betrifft insbesondere die Gartenbereiche des Wohnhauses im östlichen Bereich, auf denen eine bauliche Inanspruchnahme ermöglicht wird. Ausgewiesene Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Im Vergleich zu den zurzeit möglichen planungsrechtlichen Eingriffen (Einfügungsgebot des § 34 BauGB; Flächennutzungsplan „Gemischte Bauflächen“) erfolgt keine wesentliche Änderung. In beiden Fällen ist mit einer maximalen Versiegelung von bis zu 80 % zu rechnen. Dennoch verbleiben Grünflächen im Plangebiet und das Grundstück ist unter anderem durch die Pflanzgebote mindestens zu 20 % als solche herzurichten und zu bepflanzen.

Der Geologische Dienst NRW weist in diesem Zusammenhang auf den § 202 BauGB hin. Demnach ist der Mutterboden bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine Begutachtung des Geltungsbereiches sowie dessen näheren Umfeld. Die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen. Gebäude sollten vor dem Abriss zudem von Fachleuten auf mögliche Fledermausquartiere hin kontrolliert werden¹⁸.

10. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes (DschG NRW). Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Bodendenkmälern vor. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht beeinträchtigt.

Bei Bodeneingriffen können in Siedlungsbereichen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

¹⁸ BIO-CONSULT: Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Bebauungsplan K+K-Markt – Hauptstraße1, Neubeckum in der Stadt Beckum, 02.05.2017

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Beckum und der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster – unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

11. Planverwirklichung / Bodenordnung / Erschließungskosten

Eine Planverwirklichung ist gegeben. Die Flurstücke Nr. 274, 275 befinden sich im privaten Eigentum des Investors bzw. die weiteren Flurstücke im öffentlichen Eigentum, sodass bodenordnerische Maßnahmen zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden und deren Eigentums- und Besitzverhältnisse voraussichtlich nicht notwendig sind. Erschließungskosten sind aufgrund vorhandener Erschließungsanlagen voraussichtlich nicht erforderlich. Der Zentralabwasserplan berücksichtigt eine Ableitung von max. 70 % der Fläche. Bei einer darüber hinausgehenden Versiegelung ist allerdings eine Rückhaltung / Drosselung auf dem Baugrundstück erforderlich.

12. Flächenbilanz

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,76 ha. Das gesamte Plangebiet wird weitgehend als zusammenhängendes „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittel-einzelhandel“ festgesetzt. Auf die Straßenverkehrsflächen entfallen ca. 0,08 ha.

II. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Umweltbelange werden dennoch auf Grundlage allgemein verfügbarer Materialien ermittelt und mögliche Umweltauswirkungen bewertet (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

1.1 Fläche / Boden

Die geologische Übersichtskarte (GK 100) zeigt für das Plangebiet vollständig Beckum-Schichten der Serie Oberkreide (System Kreide). Vorherrschende Gesteinsarten sind Kalkmergelstein (grau) und Kalkstein (grau bis hellgrau).

Die Bodenübersichtskarte (BK 50) stellt die Bodeneinheit typischer Pseudogley dar. Vorherrschende Bodenart in den oberen Schichten ist sandig-toniger Lehm, schwach steinig. Die Wertzahlen der Bodenschätzung liegen im mittleren Bereich zwischen 40 und 50.

Entsprechend der Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, herausgegeben vom Geologischen Dienst NRW (GLA 2004), liegen im Geltungsbereich selbst keine schutzwürdigen Böden vor.

Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt. Kampfmittel könnten aufgrund der Bahnnähe im Norden relevant sein. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die Begründung aufgenommen.

Durch die planungsrechtlich festgesetzte Nutzung wird eine Inanspruchnahme des bisher unbebauten Bodens ermöglicht. Diese Inanspruchnahme ist durch die Obergrenzen nach § 17 BauNVO begrenzt.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Im Plangebiet verlaufen keine offenen Gewässerstrukturen. Offene Wasserflächen oder Wasserschutzgebietsausweisungen sind in unmittelbarer Nachbarschaft ebenso nicht vorhanden. In ca. 400 m Entfernung befindet sich nordöstlich der Rieckgraben. Der Grenzflurabstand wird in der Bodenübersichtskarte (BK 50) mit 7 dm als sehr gering angegeben. Die Niederschlagsversickerung ist im Westen durch den hohen Versiegelungsgrad des bestehenden Marktes nahezu vollständig eingeschränkt. Im östlichen Bereich befinden sich noch unversiegelte Flächen / Gartenbereiche.

Durch die Festsetzungen kann eine lokale Anreicherung des Grundwassers auf den noch unbebauten Grundstücksflächen eingeschränkt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität können jedoch nicht angenommen werden.

1.3 Klima / Lufthygiene

Der Klimaatlas des Deutschen Wetterdienstes zeigt großflächig für das Stadtgebiet Beckums einen mittleren jährlichen Niederschlag zwischen 700-800 mm/Jahr und eine mittlere Lufttemperatur im Bereich von 8-10°C (Normalwerte für den Zeitraum 1961-1990). Im Ortskern von Neubeckum ist ein Großteil der Flächen versiegelt, weshalb von einem innenstadtypischen Kleinklima auszugehen ist. Durch bebaute Bereiche können klimabedingte Belastungen auftreten. Dabei handelt es sich zum Beispiel um Abgase, niedrigere Windgeschwindigkeiten oder höhere Temperaturen, mit denen im Plangebiet gerechnet werden kann. Allerdings befinden sich südöstlich durch größere Gärten etwas aufgelockerte Bereiche und nördlich der Bahnanlagen Übergänge in die freie Landschaft. Diese gering versiegelten bzw. unbebauten Bereiche können gewisse Ausgleichseffekte erzielen, werden durch die Planung aber nicht beeinflusst.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Plangeltungsbereich liegt in der naturräumlichen Einheit „Kernmünsterland, Großlandschaft: Westfälische Bucht“ im Landschaftsraum „Beckumer Berge“.

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (PNV), also die Pflanzendecke des Planbereiches, die sich auf den Standort einstellen würde, wenn der Einfluss des Menschen langfristig unterbleiben würde, besteht aus Sternmieren-Hainbuchenwald (nährstoffreich). Die Baumschicht wird von Stiel-Eiche und Hainbuche gebildet. In der Krautschicht sind die charakterisierenden Arten Hain-Sternmiere und Erdbeer-Fingerkraut. Kennarten der nährstoffreicheren Standorte sind unter anderem Wald-Ziest, hohe Schlüsselblume und Gold-Hahnenfuß. Bei der tatsächlichen Vegetation des Gebietes bzw. dessen unbebauten Bereiche handelt es sich bereits um einen anthropogen stark beeinflussten Lebensraum, dessen unversiegelte Flächen vor allem gärtnerisch genutzt werden.

Ausgewiesene Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Mehrere Landschafts- bzw. Naturschutzgebiete befinden sich ca. einen Kilometer

entfernt. Ca. 50 m nordöstlich und hinter den Bahnanlagen liegt das schutzwürdige Biotop „Gehölzstreifen zwischen B 475 und den Gleisanlagen“. Als wertbestimmende Merkmale werden im Biotopkataster „Vernetzungsbiotop / hohe strukturelle Vielfalt / hohe Artenvielfalt / wertvoll für Schmetterlinge / wertvoll für Mollusken“ angegeben. Schutzziel ist die „Erhaltung eines artenreichen Gehölzes als Landschaftselement und Lebensraum für zahlreiche Vögel, Kleinsäuger und Insektenarten“. Ca. 350 m westlich und südwestlich befinden sich weitere schutzwürdige Biotope.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse durchgeführt, die zu nachfolgenden Ergebnissen kommt.

„Das Plangebiet stellt für die Artengruppe der Vögel keinen bedeutenden Lebensraum dar, da es sich um eine innerstädtische Fläche handelt, die von allen Seiten von Bebauung umgeben ist. Zudem wurde der Großteil der ursprünglich auf der Fläche vorhandenen Gehölze gerodet [...]. Es kann allenfalls ein Nahrungshabitat darstellen. Angesichts der Kleinflächigkeit und Alternativen im weiteren Umfeld stellt das Gebiet kein essentielles Nahrungshabitat dar“.¹⁹

„Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze weisen keine Höhlenstrukturen auf, die von Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt werden könnten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die vorhandenen Gebäude Fledermäusen als Quartier dienen könnten“.²⁰

„Ein Amphibienvorkommen kann für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Es sind weder geeignete Laichhabitate noch geeignete Landlebensräume vorhanden“.²¹

„Auch für die Artengruppe der Reptilien stellt das Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum dar“.²²

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist städtisch geprägt. Nördlich verläuft die Bahnlinie Hannover-Hamm. Östlich schließt eine gewerbliche Nutzung an. Südlich befindet sich die Hauptstraße mit unterschiedlichen Nutzungen (Zentraler Versorgungsbereich) und etwas weiter westlich liegt der Bahnhof Neubeckum.

¹⁹ BIO-CONSULT: Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Bebauungsplan „K+K-Markt – Hauptstraße 1, Neubeckum“ in der Stadt Beckum, 02.05.2017 (S. 11-12)

²⁰ a.a.O. (S.13)

²¹ a.a.O. (S. 17)

²² BIO-CONSULT: Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Bebauungsplan „K+K-Markt – Hauptstraße 1, Neubeckum“ in der Stadt Beckum, 06.02.2018 (S. 17)

1.6 Mensch / Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Neubeckum, benachbart zu Verkehrs-, Wohn- und einigen Geschäftsnutzungen. Negative landwirtschaftliche Immissionen sind daher nicht anzunehmen. Ein immissionsrelevanter Verkehrsträger grenzt mit der Bahnlinie Hannover-Hamm unmittelbar an. Die zur Bahnlinie zugewandten Gebäudeteile weisen entsprechend des Umgebungslärmportals in NRW des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen einen Tag-Abend-Nacht-Lärmindex $L_{den}/dB(A)$ von >75 bzw. einen Mittelungspegel für die Nacht von 22:00-06:00 Uhr $L_{night}/dB(A)$ von >70 auf. Die der Bahnanlage abgewandten Gebäudeteile erreichen deutlich niedrigere Werte.

Neben den Schallbeeinflussungen durch die Bahnlinie gehen vom jetzigen Betrieb des Einzelhandelsmarktes Emissionen aus. Hierzu gehören zum Beispiel Emissionen durch Anlieferungs- und Kundenverkehre.

1.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches oder im nahen Umfeld sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden. Auch Sachgüter mit besonderem wirtschaftlichem Wert existieren nicht.

1.8 Wechselwirkungen

Die planungsrechtlich festgesetzte Nutzung beeinflusst die unterschiedlichen Umweltaspekte unter anderem durch ihre Versiegelung und Nutzungsintensität. Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich zudem grundsätzlich untereinander und stehen teilweise in einem engen gemeinsamen Wirkungszusammenhang. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die beschriebenen Zusammenhänge hinausgehen, sind nicht erkennbar.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.1 Fläche / Boden

Durch die getroffenen Festsetzungen wird in Verbindung mit den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) insgesamt eine leicht erhöhte Versiegelung des Bodens planungsrechtlich ermöglicht. Die Flächeninanspruchnahme ist jedoch durch diese Obergrenzen beschränkt. Bei Durchführung der Planung kann eine Verlagerung des Oberbodens eintreten und die vielfältigen Funktionen des Umweltmediums Boden (u.a. Lebensraumfunktion, Bestandteil des Naturhaushaltes, Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) in Teilen verloren gehen. Die Bodenversiegelung kann zu Störungen führen, insbesondere der Regelfunktionen im Wasserhaushalt. Dieser Oberbodenaushub kann partiell auf der Fläche selbst wieder eingebaut werden. Mit dem behutsamen Auftrag in unversiegelte Bereiche kann der Verlust der Bodenfunktionen teilweise verhindert werden. Die Nutzungsfunktion des Bodens als Fläche für Siedlung bleibt indes erhalten.

2.2 Gewässer / Grundwasser

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen wird eine intensivere Flächeninanspruchnahme ermöglicht. Somit wird bei Durchführung der Planung die Versickerung des Niederschlagswassers auf bislang unbebauten Bereichen eingeschränkt und es kommt zu einem leicht erhöhten Oberflächenabfluss und einer reduzierten Grundwasseranreicherung. Ein unmittelbarer Eingriff in Oberflächengewässerstrukturen erfolgt jedoch nicht. Negative Beeinflussungen des Mediums Gewässer / Grundwasser sind aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches nicht zu erwarten.

2.3 Klima / Lufthygiene

Die planungsrechtlich festgesetzte bauliche Inanspruchnahme wird das lokale Temperaturniveau und die örtliche Luftfeuchtigkeit auf der Fläche voraussichtlich nicht spürbar negativ beeinflussen. Es handelt sich angesichts der vorhandenen Versiegelung insgesamt um eine geringe zusätzliche Versiegelung im Innenbereich des Stadtteilzentrums.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Durch die Inanspruchnahme bisher unbebauter und vor allem gärtnerisch genutzter Flächen kann in gewisser Weise das Artengefüge während der Bauphase durch zusätzliche Bebauung gestört bzw. eingeschränkt werden. Es kann zu Verdrängungen auf der ohnehin intensiv anthropogen genutzten Fläche kommen. Um nähere Informationen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung geben zu können, wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, das Verbotsbestände der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien und

Reptilien bei Beachtung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG weitestgehend ausgeschlossen werden.²³

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Auswirkungen auf das einsehbare Orts- und Landschaftsbild sind insbesondere dadurch zu erwarten, dass der bestehende großflächige Einzelhandelsbetrieb neu errichtet wird und eine neue Fassade erhält.

Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.6 Mensch / Gesundheit

Durch den Betrieb des großflächigen Einzelhandelsbetriebes können Schallbelastungen ausgehen. Diese werden insbesondere durch den Anlieferungsverkehr bzw. dem Verkehr auf der Stellplatzanlage hervorgerufen. Grundsätzlich negative Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit sind durch die planungsrechtlich festgesetzte Nutzung allerdings nicht zu erwarten, weshalb Lärminderungsmaßnahmen nicht erforderlich sind.²⁴ Das Vorhaben orientiert sich im Wesentlichen an der bereits bestehenden Nutzung und an den bestehenden Nutzungen in der Nachbarschaft.

Der Planbereich ist vor allem durch die Schallimmissionen der nördlich verlaufenden Eisenbahnlinie und durch den Verkehrslärm der Ennigerloher Straße gestört. Für schützenswerte und außen liegende Aufenthaltsräume sind Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

2.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Kulturelle Funktionen bzw. ökologisch relevante Sachgüter sind im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben nicht beeinträchtigt.

2.8 Wechselwirkungen

Die Umweltmedien beeinflussen sich grundsätzlich untereinander. Über die beschriebenen geringen Auswirkungen hinausgehende besondere Wechselwirkungen werden bei Durchführung der Planung nicht erwartet.

²³ BIO-CONSULT: Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Bebauungsplan „K+K-Markt – Hauptstraße 1, Neubeckum in der Stadt Beckum, 02.05.2017 (S. 17)

²⁴ Planungsbüro Hahm: Klaas + Kock B. V. & Co. KG; Schalltechnische Untersuchung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „K+K Neubeckum“ in Neubeckum, Erläuterungsbericht 03/2018

3. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen

Zur Vermeidung direkter und indirekter Beeinträchtigungen von Vögeln und Fledermausarten sind aus gutachterlicher Sicht folgende Maßnahmen aufgeführt:

Fällung / Rodung von Gehölzen

Bäume sollten nur außerhalb der Brutzeit (also in der Zeit vom 01.08. – 28.02.) gefällt werden, um mögliche anwesende Vogelindividuen nicht zu töten / zu verletzen oder während ihrer Brut zu stören.

Abriss von Gebäuden

Die Gebäude sollten vor dem Abriss von Fachleuten auf mögliche Fledermausquartiere hin kontrolliert werden.

Zur Einfügung in das Ortsbild erfolgen Festsetzungen zum Grün, zu Werbeanlagen und zur Höhe baulicher Anlagen.

Ein weiteres Erfordernis wird an dieser Stelle nicht gesehen, da durch die vorgesehene räumliche Verdichtung bzw. durch den Neubau des Einzelhandelsbetriebes am jetzigen Standort ein geringerer Eingriff als bei einer Inanspruchnahme neuer Flächen bewirkt wird. Das Vorhaben entspricht der Forderung des § 1a BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

3.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Ausgleichsmaßnahmen

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

Aufgestellt:

Osnabrück, 15.11.2018

Ep/Sc-16177011-14

Planungsbüro Hahm GmbH

III. Zusätzliche Angaben / Verfahren

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Stadt Beckum in seiner Sitzung amals Begründung der Satzung gebilligt.

Beckum, den

Der Bürgermeister

.....
(Dr. Karl-Uwe Strothmann)

IV: Anhang: Beckumer Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Back- und Fleischwaren Drogeriewaren Getränke Nahrungs- und Genussmittel Parfümerie- und Kosmetikartikel Pharmazeutika, Reformwaren Schnittblumen Zeitungen / Zeitschriften	
Angler- und Jagdbedarf Bekleidung Bettwäsche Bild- und Tonträger Bücher Büromaschinen Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Foto Gardinen Geschenkartikel Glas / Porzellan / Keramik Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle Haushaltswaren Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche Hörgeräte Kinderwagen Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme Matratzen / Bettwaren Musikinstrumente und Zubehör Optik, Augenoptik Papier, Bürobedarf, Schreibwaren Sanitätsbedarf Schuhe Spielwaren Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte) Sportbekleidung Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Teppiche (Einzelware) Uhren / Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen Zoologische Artikel, lebende Tiere
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Bauelemente, Baustoffe Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware) Campingartikel Eisenwaren / Beschläge Elektrogroßgeräte Elektroinstallationsmaterial Erotikartikel Fahrräder und technisches Zubehör Farben / Lacke Fliesen	Gartenbedarf / -geräte Kamine / Kachelöfen Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör Maschinen / Werkzeuge Möbel Pflanzen / Samen Rollläden / Markisen Sportgroßgeräte Sanitärartikel Tapeten

Quelle: Junker und Kruse: Einzelhandelskonzept für die Stadt Beckum, Dortmund, August 2009

V: Anhang: Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „K+K Neubeckum“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Festsetzung „Sondergebiet – Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ (SO/EZH) beabsichtigt, während im Flächennutzungsplan das Plangebiet als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt ist.

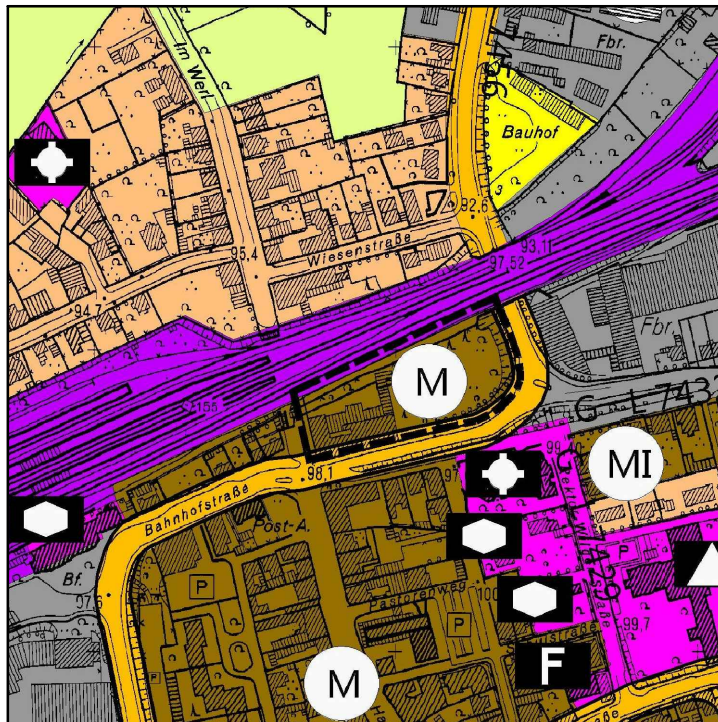
Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann nach § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden (von „Gemischte Bauflächen“ in „Sonderbauflächen“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb Lebensmittelnahversorger VK max. 1.500 m²“).

Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann somit entsprochen werden.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes hat folgende Größenordnung:

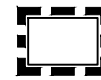
Art der Bodennutzung gemäß Flächennutzungsplan	Bisher ca.	Künftig ca.
Gemischte Bauflächen		0,7 ha
Sonderbauflächen	0,7 ha	
Gesamt	0,7 ha	0,7 ha

Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung



WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
M. 1:5000

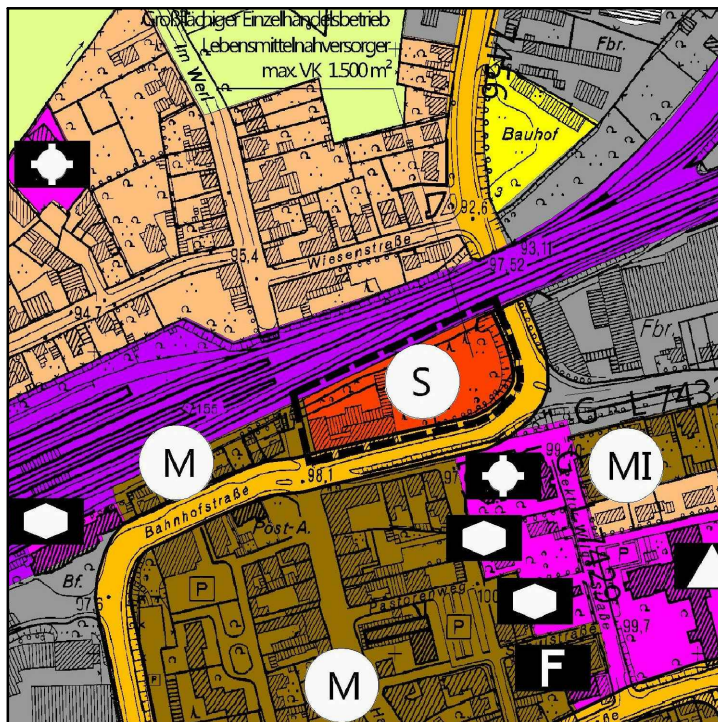
Darstellungen (gemäß § 5 (2) BauGB)



Grenze des Anpassungsbereiches



Gemischte Bauflächen



BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
M. 1:5000

Darstellungen (gemäß § 5 (2) BauGB)



Grenze des Anpassungsbereiches



Sonderbauflächen

