

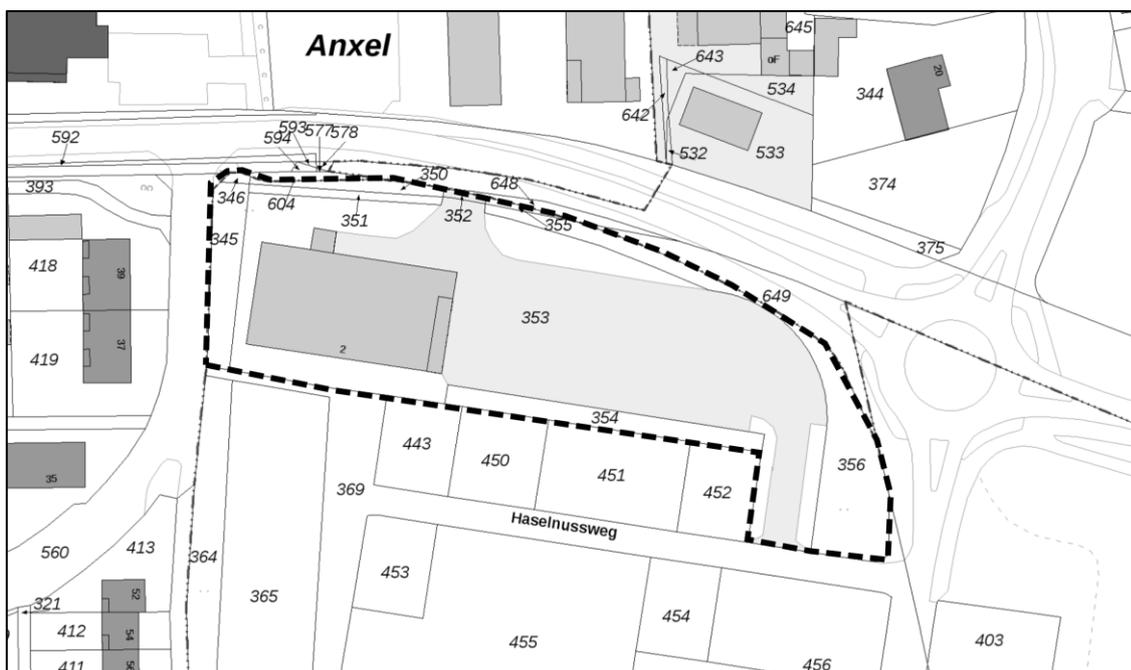


Bebauungsplan Nr. N 67

1. Änderung

„Vellerner Straße“

Teil I – Begründung



Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch

März 2023



STADT BECKUM

DER BÜRGERMEISTER

www.beckum.de



Kontaktdaten:

Stadt Beckum

Weststraße 46

59269 Beckum

02521 29-0

02521 2955-199 (Fax)

stadt@beckum.de

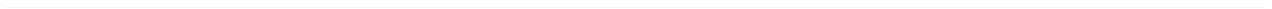


Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch

Bebauungsplan Nr. N 67

1. Änderung

„Vellerner Straße“



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | Räumlicher Geltungsbereich..... | 1 |
| 2 | Anlass und Erfordernis der Planaufstellung..... | 2 |
| 3 | Verfahren | 3 |
| 4 | Beschreibung der Bestandssituation | 4 |
| 4.1 | Standortlage | 4 |
| 4.2 | Standortausstattung | 4 |
| 4.3 | Standortumfeld..... | 5 |
| 5 | Planerische Vorgaben und rechtliche Situation | 6 |
| 5.1 | Raumordnung und Landesplanung | 6 |
| 5.2 | Regionalplanung | 7 |
| 5.3 | Vorbereitende Bauleitplanung..... | 7 |
| 5.4 | Verbindliche Bauleitplanung | 8 |
| 5.5 | Sonstige Pläne und Vorgaben | 8 |
| 5.5.1 | Landschaftsplan..... | 8 |
| 5.5.2 | Hochwasser | 9 |
| 5.6 | Ausgangssituation Einzelhandel | 10 |
| 5.6.1 | Einzelhandelskonzept..... | 10 |
| 5.6.2 | Nachweis der Einzelhandelsverträglichkeit..... | 11 |
| 6 | Städtebauliche Planungsziele..... | 13 |
| 6.1 | Städtebauliches Konzept | 13 |
| 6.2 | Nutzungskonzept | 13 |
| 6.3 | Erschließungskonzept | 14 |
| 6.4 | Freiraum- und Begrünungskonzept..... | 14 |
| 6.5 | Entwässerungskonzept | 14 |
| 6.6 | Ökologisches Konzept | 15 |
| 7 | Planungsrechtliche Festsetzungen..... | 16 |
| 7.1 | Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)..... | 16 |
| 7.1.1 | Sonstiges Sondergebiet (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO) | 16 |
| 7.2 | Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)..... | 18 |
| 7.2.1 | Grundflächenzahl (gemäß § 9 Absatz 1 BauGB i. V. m. § 17 BauNVO) | 18 |
| 7.2.2 | Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)..... | 19 |
| 7.2.3 | Zulässige Zahl der Vollgeschosse (gemäß § 9 Absatz 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO) ... | 19 |

| | | |
|--------|--|----|
| 7.3 | Überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)..... | 20 |
| 7.4 | Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB)..... | 20 |
| 7.5 | Einfahrtbereiche (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 und Absatz 6 BauGB) | 20 |
| 7.6 | Ver- und Entsorgung (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 14 BauGB)..... | 21 |
| 7.7 | Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 23 b BauGB) | 21 |
| 7.8 | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB) | 22 |
| 7.9 | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB i.V.m. § 9 Absatz 1 Nummer 25 b BauGB)..... | 22 |
| 7.10 | Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 b BauGB) | 23 |
| 7.11 | Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 Absatz 4 in Verbindung mit § 89 BauO NRW)..... | 23 |
| 7.11.1 | Dachform | 23 |
| 7.11.2 | Werbeanlagen..... | 24 |
| 7.12 | Hinweise | 24 |
| 7.12.1 | Einsichtnahme von Gesetzen, Verordnungen, DIN-Normen, technischen Regelwerken, Richtlinien und Gutachten..... | 24 |
| 7.12.2 | Artenschutz | 25 |
| 7.12.3 | Denkmalschutz..... | 25 |
| 8 | Fachliche Beiträge..... | 26 |
| 8.1 | Artenschutz | 26 |
| 8.2 | Boden | 28 |
| 8.3 | Schallschutz..... | 29 |
| 8.4 | Verkehr..... | 31 |
| 8.5 | Entwässerung | 34 |
| 9 | Auswirkungen der Planung..... | 35 |
| 9.1 | Ver- und Entsorgung..... | 35 |
| 9.2 | Umweltbelange..... | 35 |
| 9.3 | Bodenordnende Maßnahmen..... | 35 |
| 9.4 | Flächenbilanz..... | 36 |
| 9.5 | Kosten | 36 |
| 10 | Gutachtenverzeichnis | 37 |
| 11 | Abbildungsverzeichnis | 38 |

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der beabsichtigten ersten Änderung des Bebauungsplanes Nummer N 67 „Vellerner Straße“ umfasst rund 7 400 Quadratmeter.

Das Plangebiet befindet sich südlich der Vellerner Straße im Ortsteil Neubeckum nördlich des Hauptortes Beckum und wird grob abgegrenzt durch:

- die Vellerner Straße im Norden,
- die Schlehenstraße im Osten,
- die nördliche Wohnbebauung am Haselnussweg im Süden,
- sowie die Turmstraße im Westen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 350, 351, 352, 353, 354, 355 und 356 in Flur 311 der Gemarkung Beckum und kann dem nachfolgenden Übersichtsplan entnommen werden:

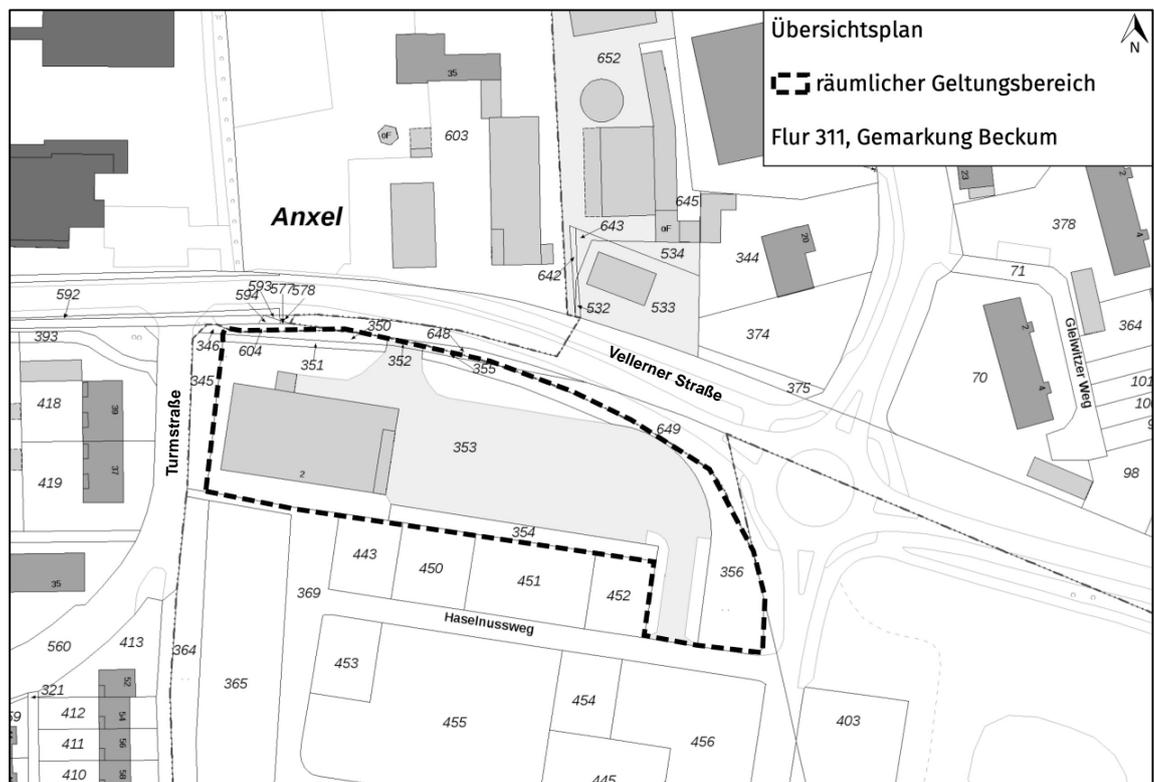


Abbildung 1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs / Quelle: LAND NRW (2021) - Lizenz dl/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Am Standort Haselnussweg 2 in Neubeckum wird beabsichtigt, den bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt der Firma ALDI Nord zurückzubauen und durch einen zeitgemäßen Markt mit vergrößerter Verkaufsfläche zu ersetzen.

Der heutige Markt wurde im Jahr 2002 mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 770 Quadratmeter eröffnet. Vor dem Hintergrund fortwährender Veränderungen im Lebensmitteleinzelhandel, die sich unter anderem in einem höheren Flächenbedarf als Folge gestiegener Ansprüche sowie des Bedarfs zusätzlicher Infrastruktur widerspiegeln, soll der bestehende Markt abgerissen und durch einen zeitgemäßen Neubau ersetzt werden. Die Verkaufsfläche soll in diesem Zuge um rund 345 Quadratmeter auf insgesamt maximal 1 100 Quadratmeter vergrößert werden.

In Folge der Umsetzung des Ersatzneubaus des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes werden einerseits die logistischen und betrieblichen Abläufe der Filiale verbessert. Andererseits können somit auch die Produktplatzierung im Markt optimiert und der Einkaufskomfort der Kundinnen und Kunden erhöht werden.

Durch die Umsetzung des Vorhabens entsteht ein zeitgemäß gestalteter und den Ansprüchen der Kundinnen und Kunden gerecht werdender Marktstandort, der zudem dem Klimaschutzgedanken Rechnung trägt. Im Rahmen der Umsetzung des firmeneigenen Gebäudekonzeptes mit klimafreundlicher Bauweise und ressourceneffizientem Verbrauch wird ein klimafreundlicher und nachhaltiger Marktbetrieb ohne Verwendung fossiler Brennstoffe ermöglicht.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung eines heute schon baulich geprägten Bereiches. Die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen (zum Beispiel am Siedlungsrand) wird auf diese Weise vermieden. Durch den Neubau des Lebensmitteldiscountmarktes entsteht eine wettbewerbsfähige Nahversorgungsmöglichkeit, welche die Versorgung der angrenzenden Siedlungsbereiche langfristig sichert.

Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des seit dem Jahr 2000 rechtskräftigen Bebauungsplans Nummer N 67 „Vellerner Straße“ unter dessen Berücksichtigung das Vorhaben nicht realisierbar wäre. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für das oben genannte Vorhaben ist es daher erforderlich, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nummer N 67 in einem Teilbereich zu ändern.

3 Verfahren

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Umsetzung des Bauvorhabens ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nummer N 67 erforderlich. Dieser ist seit dem Jahr 2000 rechtskräftig und umfasst das Grundstück des Nahversorgers sowie angrenzende Flächen in Richtung Süden und Osten. Der Geltungsbereich der beabsichtigten 1. Änderung des Bebauungsplans Nummer N 67 "Vellerner Straße" beinhaltet ausschließlich den Teilbereich des Nahversorgers und soll somit für diesen Bereich die bisher geltenden Festsetzungen entsprechend ersetzen.

Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung erfolgt im Standardverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) und schließt demnach die Erarbeitung eines separaten Umweltberichts gemäß § 2a BauGB mit ein. Die Beteiligungsschritte der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen gemäß §§ 3 und 4 BauGB in einem zweistufigen Verfahren.

In Ergänzung zur Aufstellung des Bebauungsplans ist zudem die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Beckum erforderlich. Dieser stellt den betreffenden Planungsbereich bislang zwar schon als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel »Lebensmittelversorger« dar, begrenzt die Nutzung jedoch auf maximal 770 Quadratmeter Verkaufsfläche. Zukünftig ist hier daher eine Erhöhung auf maximal 1 100 Quadratmeter Verkaufsfläche vorgesehen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches im Parallelverfahren.

4 Beschreibung der Bestandssituation

4.1 Standortlage

Der betreffende Planungsbereich befindet sich im Ortsteil Neubeckum, der nördlich des Stadtkerns von Beckum liegt. Der Stadtkern befindet sich in rund 5 Kilometer südlicher Entfernung des Plangebiets und ist über die Achse Vellerner Straße, Spiekerstraße, Hauptstraße, Geißlerstraße, Neubeckumer Straße und Nordstraße in rund 15 Fahrminuten zu erreichen.



Abbildung 2: Standortlage im Stadtgebiet / Quelle: LAND NRW (2021) - Lizenz dl/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Bei dem Standort handelt es sich um eine integrierte Standortlage inmitten des Ortsteils Neubeckum südlich der zentralen L 882 / Vellerner Straße.

4.2 Standortausstattung

Auf dem Gelände befindet sich bereits heute ein Lebensmitteldiscountmarkt der Firma ALDI Nord. Der Bestandsmarkt befindet sich im westlichen Teil des Plangebiets, das von der nördlich angrenzenden Vellerner Straße sowie vom südlich angrenzenden Haselnussweg erschlossen wird. Bei der Zufahrt von Norden handelt es sich dabei um eine LKW-Zufahrt für die Anlieferung des Marktes, welche im nordwestlichen Eckbereich des Gebäudes erfolgt.

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen 1-geschossigen Baukörper mit Satteldach. Der Markteingang befindet sich an der nordöstlichen Ecke des Gebäudes und ist somit zentral vom angrenzenden Parkplatz erreichbar.

4.3 Standortumfeld

Das Umfeld des Plangebiets ist schwerpunktmäßig wohnbaulich geprägt. Hervorzuheben ist hier die erst in der jüngeren Vergangenheit entwickelte Wohnbebauung am Haselnussweg südlich des Plangebiets. Dabei handelt es sich um ein klassisches Wohngebiet mit Einfamilienhausbebauung. Westlich des Plangebiets grenzt ein Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau an. Dabei handelt es sich konkret um mehrere orthogonal zur nördlich angrenzenden Vellerner Straße errichtete Riegelgebäude mit 3 bis 4 Geschossen und Satteldächern. Auf der nördlichen Straßenseite der dortigen Vellerner Straße befindet sich das Kopernikus-Gymnasium. Unmittelbar gegenüber des Plangebiets, nördlich der Vellerner Straße befindet sich ein gewerblicher Betrieb (Immobilienagentur), östlich davon befinden sich ein weiterer Lebensmitteldiscountmarkt und eine Paketshop-Filiale. Östlich des Planungsbereichs grenzt eine größere, zusammenhängende Grünfläche, der interkulturelle Garten Neubeckum, an.

Die nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs ist die Haltestelle »Neubeckum Gymnasium-Beckum« westlich des Standorts.

Hier verkehren die Linie T43 zwischen Neubeckum und Vellern sowie 361 zwischen Beckum und Ennigerloh. Darüber hinaus verkehren die lokalen Linien 431 und 432 durch das Beckumer Stadtgebiet. Verkehrlich ist der Standort gut erschlossen.

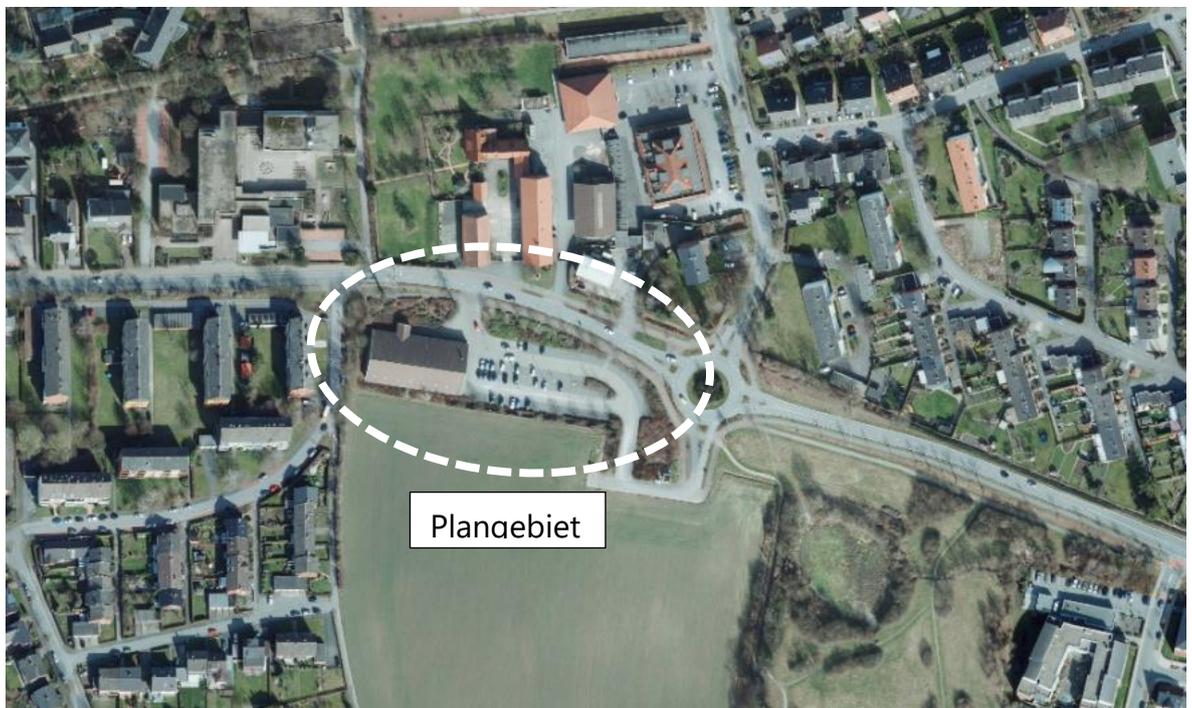


Abbildung 3: Näheres Standortumfeld / Quelle: LAND NRW (2021) - Lizenz dl/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

5 Planerische Vorgaben und rechtliche Situation

5.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind die verbindlichen, übergeordneten raumplanerischen Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung. Die Konformität des Vorhabens mit den Zielen und Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung, lässt sich unter anderem aus der Betrachtung des Landesentwicklungsplanes (LEP) für das Land Nordrhein-Westfalen vom 11.05.1995, zuletzt geändert durch Artikel 2 ÄndVO vom 12.07.2019 sowie des Regionalplans (siehe dazu auch Kapitel 5.2) ableiten.

Der aktuelle LEP NRW trat am 12.07.2019 durch Verordnung der Landesregierung in Kraft. Er stellt die Stadt Beckum als Mittelzentrum dar.

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) die Ziele und Grundsätze des LEP NRW zu berücksichtigen. Die für dieses Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze finden sich in Kapitel 6.5 des LEP NRW (Großflächiger Einzelhandel):

- Ziel 6.5-1: Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen
„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“

Das Ziel ist erfüllt, siehe dazu das nachfolgende Unterkapitel.

- Ziel 6.5-2: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen
Im Sinne des 6.5-2 Ziels dürfen Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt werden, wenn nachweislich:
 - *„eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
 - *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
 - *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Der Vorhabenstandort ist in städtebaulich integrierter Lage im Kernsiedlungsbereich östlich des zentralen Versorgungsbereichs des Stadtteilzentrums Neu-Beckum verortet. Eine Verlagerung des Bestandsbetriebes ALDI Nord ist aufgrund fehlender Leerstände und Potenzialflächen nicht möglich. Darüber hinaus ist der Vorhabenstandort als Nahversorgungsstandort definiert und dient der wohnortnahen Versorgung (vergleiche Stadt + Handel 2021: Seite 44). Eine

wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden wurde ausgeschlossen (vergleiche Stadt + Handel 2021: Seite 44.). Das Ziel 6.5-2 ist daher erfüllt.

- Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot
„Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereich von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Das Ziel ist erfüllt, siehe dazu Kapitel 5.6.

Mit Schreiben vom 03.05.2022 bestätigt die Bezirksregierung Münster die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung. Aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht spricht demnach nichts gegen eine Änderung des Bebauungsplans.

5.2 Regionalplanung

Der Regionalplan Münsterland legt die räumlichen und strukturellen Entwicklungen in der Region als raumplanerisches Gesamtkonzept fest. Als Planungsgrundlage gibt er die Rahmenbedingungen für die Flächennutzungspläne seiner Kreise und der kreisfreien Stadt Münster vor. Dabei ist es Aufgabe der Regionalplanung, die unterschiedlichen Flächenansprüche an den Raum zu koordinieren und zusammenzubringen.

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 und seit dem 24.10.2018 durch den Sachlichen Teilplan Kalkstein ergänzt. Zudem sind mittlerweile mehrere Regionalplanänderungen rechtskräftig geworden.

Im Regionalplan wird der räumliche Geltungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Das beabsichtigte Planvorhaben ist demnach mit den Vorgaben des Regionalplans konform und erfüllt insbesondere auch das Ziel 6.5-1 des LEP NRW (siehe dazu das vorherige Unterkapitel).

5.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplans Nummer N 67 wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Beckum als Sonderbaufläche für großflächige Einzelhandel »Lebensmittelversorger« dargestellt. Der FNP gibt die Verkaufsfläche für den betreffenden Bereich zudem mit maximal 770 Quadratmetern an.

Unter Berücksichtigung dessen ist zur planungsrechtlichen Absicherung des Bauvorhabens auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Hinblick auf die zulässige Verkaufsfläche erforderlich. Die erforderliche Änderung erfolgt im Parallelverfahren unter Bezugnahme auf die Vorgaben des Baugesetzbuches.

5.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Planvorhaben befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des seit dem Jahr 2000 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nummer N 67 „Vellerner Straße“. Es handelt sich dabei um einen Bebauungsplan, der Planungsrecht für Flächen südlich der Vellerner Straße, westlich der Straße »Im Vinkendahl«, nördlich der Gustav-Freytag-Straße und östlich der Thomas-Mann-Straße beziehungsweise Turmstraße schafft. Für den Bebauungsplan bestehen bislang 5 vereinfachte Änderungen, die jeweils einzelne, kleinere Baugebiete umfassen.

Für den Planungsbereich setzt der Bebauungsplan bislang ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO fest. Ferner wird als Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Lebensmitteldiscounter« definiert. Die maximal zulässige Verkaufsfläche ist auf 770 Quadratmeter festgesetzt, wobei ausnahmsweise Rand- und Nebensortimente auf einer Fläche von maximal 50 Quadratmeter zulässig sind. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan für das betreffende Sondergebiet eine maximal zulässige Grund- und Geschossflächenzahl von jeweils 0,8, eine maximal zulässige Firsthöhe von 9,0 Meter und eine zulässige Dachneigung von 20 Grad bis 40 Grad fest.

Die Randbereiche des Vorhabenstandortes werden als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Darüber hinaus sind am südwestlichen und nordöstlichen Rand Baumanpflanzungen festgesetzt. Am südöstlichen Rand des Plangebiets ist darüber hinaus eine Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nummer N 67 ließe sich das eingangs dieser Begründung dargelegte Bauvorhaben nicht realisieren. Insbesondere die festgesetzte maximal zulässige Verkaufsfläche des Sondergebiets steht der Planung entgegen. Vor diesem Hintergrund soll daher die erste (reguläre) Änderung des Bebauungsplans erfolgen.

5.5 Sonstige Pläne und Vorgaben

5.5.1 Landschaftsplan

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im Siedlungsgefüge des Ortsteils Neubeckum, der gültige Landschaftsplan trifft für diesen Bereich keine konkreten Festsetzungen.

Die Festsetzungskarte des Landschaftsplans weist östlich des Plangebietes in rund 50 Meter Entfernung (östlich der Wohnbebauung an der Schlehenstraße) einen »geschützten Landschaftsbestandteil« aus. Dabei handelt es sich um eine Schlehen-Weißdornhecke. Aufgrund der Entfernung und der dazwischen liegenden weiteren baulichen Strukturen ist ein Einfluss des Vorhabens auf den geschützten Landschaftsbestandteil auszuschließen.

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans weist darüber hinaus für den Bereich des Plangebiets sowie für das angrenzende, bereits entwickelte Wohngebiets am Haselnussweg eine landwirtschaftliche Fläche mit dem Ziel der »temporären Erhaltung bis zur Inanspruchnahme durch die Bauleitplanung« aus. Vor diesem Hintergrund ergeben sich durch das Planvorhaben keine Konflikte mit dem Landschaftsplan.

Landschaftsplanerische Belange werden insofern in Folge der Planumsetzung berührt, jedoch nicht negativ beeinflusst. Aus Sicht der Landschaftsplanung spricht insofern nichts gegen die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans.

5.5.2 Hochwasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich weder stehende Gewässer, noch Fließgewässer. Das nächstgelegene Fließgewässer ist der Hellbach in rund 700 Meter südlicher Entfernung. Aufgrund der Entfernung und der zwischen Plangebiet und Gewässer befindlichen Bebauung besteht kein Risiko für Hochwassergefahren im betreffenden Änderungsbereich des Bebauungsplans.

Östlich der Wohnbebauung an der Schlehenstraße befindet sich ein Regenrückhaltebecken als nächstgelegene abwassertechnische Anlage.

Die Hinweiskarte Starkregengefahren für Nordrhein-Westfalen zeigt bei extremen Starkregenereignissen Wasserhöhen von bis zu 1 Meter auf der Stellplatzfläche an. Es ist zu erkennen, dass das Niederschlagswasser entlang der Vellerner Straße in Richtung Regenrückhaltebecken fließt (siehe Abbildung 4).

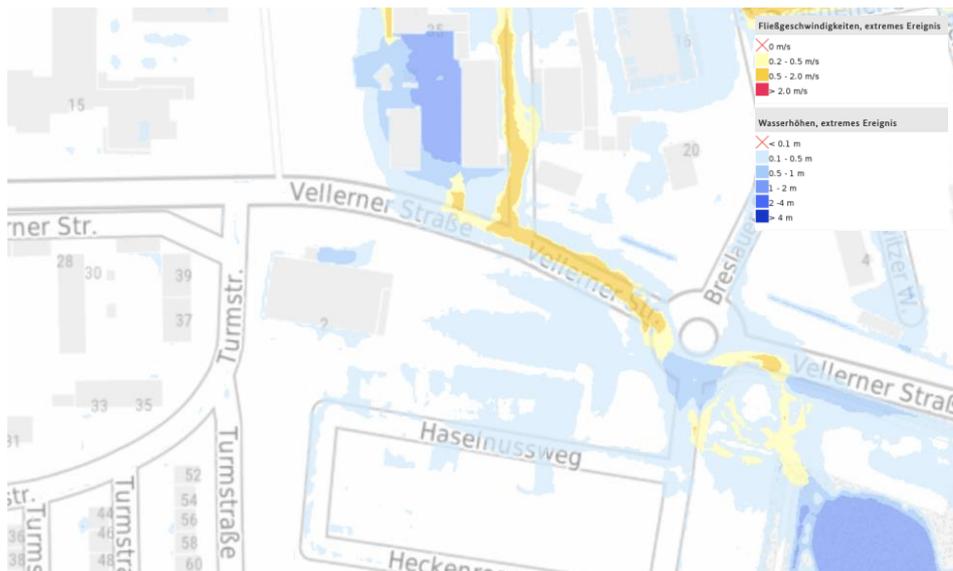


Abbildung 4: Starkregengefahrenhinweiskarte (Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie)

5.6 Ausgangssituation Einzelhandel

Zur Beurteilung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf das Thema Einzelhandel werden zwei wesentliche Grundlagen herangezogen. Dabei handelt es sich einerseits um das städtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept, welches im Jahr 2020 durch den Rat als Fortschreibung beschlossen wurde. Andererseits wurde eine vorhabenbezogene Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse durchgeführt, die die konkreten Planauswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Umfeld untersucht und bewertet. Die wesentlichen Ergebnisse werden in den nachfolgenden Unterkapitel in Kürze dargelegt.

5.6.1 Einzelhandelskonzept

Das aktuelle Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Beckum wurde im Jahr 2020 vom Rat der Stadt als Fortschreibung beschlossen (vgl. Stadt + Handel 2020). Das ursprüngliche Konzept wurde im Jahr 2009 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen und diente seither zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet.

Die Fortschreibung des EHK definiert im Stadtgebiet von Beckum zwei zentrale Versorgungsbereiche. Dabei handelt es sich zum einen um das Hauptgeschäftszentrum Beckum, welches sich grob verortet um den Marktplatz und einzelne angrenzende Straßenzüge zwischen Alleestraße, Sternstraße und Südwall erstreckt (vgl. Stadt + Handel 2020, Seite 88 ff.). Zum anderen grenzt das EHK das Stadtteilzentrum Neubeckum als weiteren zentralen Versorgungsbereich ab. Dieses erstreckt sich grob verortet entlang der Hauptstraße zwischen Bahnhofstraße und Turmstraße als nördliche und südliche Begrenzungen (vgl. Stadt + Handel,

Seite 98 ff.). Übergeordnetes Ziel des EHK ist es, die beiden zentralen Versorgungsbereiche im Hinblick auf ihre wichtigen Versorgungsfunktionen im Stadtgebiet dauerhaft zu stärken und langfristig zu erhalten.

Darüber hinaus definiert das EHK einzelne Bereiche im Stadtgebiet (sogenannte städtebaulich integrierte Lagen) als Nahversorgungsstandorte mit wichtiger Versorgungsfunktion mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs. Diese wohnortnahe Versorgungsfunktion gilt es ebenfalls langfristig zu wahren. Für den Planungsbereich definiert das EHK einen derartigen Nahversorgungsstandort mit Ziel, diesen vor dem Hintergrund der angrenzenden wohnbaulichen Entwicklungen funktionsgerecht zu entwickeln. Die Entwicklungsanforderungen an den Standort werden zudem konkretisiert. Demnach sollen ein bedarfs- und funktionsgerechter Verkaufsflächenausbau und eine Weiterentwicklung im Hinblick auf Andienung, Service und Marktauftritt forciert werden (vgl. Stadt + Handel 2020, Seite 113 f.).

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des EHK und der Einordnung des Plangebiets als sogenannten Nahversorgungsstandort mit den oben genannten Zielstellungen, entspricht das Vorhaben den Vorgaben der Fortschreibung des städtischen Einzelhandelskonzepts.

5.6.2 Nachweis der Einzelhandelsverträglichkeit

Im Zuge des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nummer N67 wurde auch ein Nachweis über die Einzelhandelsverträglichkeit des Vorhabens erarbeitet (vgl. Stadt + Handel 2021). Ziel dessen ist es, das Vorhaben und die damit verbundenen Auswirkungen im Hinblick auf die Vorgaben des kommunalen EHK sowie der Raumordnung und Landesplanung sowie insbesondere auch auf die zentralen Versorgungsbereiche beziehungsweise relevante Einzelhandelsstrukturen im definierten Untersuchungsraum zu überprüfen. Als diese sind das Hauptgeschäftszentrum in Beckum, das Stadtteilzentrum in Neubeckum sowie sonstige einzelhandelsrelevante Lagen im Stadtgebiet definiert.

Darüber hinaus umfasst der Untersuchungsraum auch zentrale Versorgungsbereiche in den umliegenden Kommunen, konkret das Nahversorgungszentrum in Ahlen-Vorhelm, den Stadtkern von Ennigerloh sowie weitere Lagen in Ennigerloh (vgl. Stadt + Handel 2021, Seite 38).

Im Ergebnis zeigt das Gutachten auf, dass städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf die vorgenannten Einzelhandelsstrukturen im Stadtgebiet sowie den umliegenden Kommunen nicht zu erwarten sind (vgl. Stadt + Handel 2021, Seite 39 ff.).

Das Planvorhaben überschreitet jedoch mit seiner Verkaufsflächendimensionierung von 1 275 Quadratmetern die maximale Kaufkraftabschöpfung aus dem situativen Nahbereich und ist somit als nicht angemessen zu bewerten. Auch die

Erhöhung der Verkaufsfläche auch 1 225 Quadratmeter ist nicht möglich, da die aus Sicht des Gutachters erforderliche Bedingung – nämlich die Verhinderung von Einzelhandel am Standort des ehemaligen Netto-Marktes an der Breslauer Straße – kurzfristig nicht erfüllt werden kann. Um eine Kongruenz zu den Entwicklungszielen und -empfehlungen für Neubeckum herzustellen, wird eine Reduktion der Gesamtverkaufsfläche auf maximal 1 100 Quadratmeter empfohlen (vgl. Stadt + Handel 2021, Seite 35).

Im Hinblick auf die Einordnung des Vorhabens in die landes- und regionalplanerischen Zielstellungen kann konstatiert werden, dass unter Berücksichtigung einer Reduktion der Verkaufsfläche auf 1 100 Quadratmeter die relevanten Ziele des LEP NRW in Folge der Planumsetzung eingehalten werden (vgl. Stadt + Handel 2021, Seite 42 ff.). Auch die Vorgaben des Regionalplans (Einzelhandelsentwicklung auf Allgemeine Siedlungsbereiche konzentrieren) werden in Bezug auf das beabsichtigte Planvorhaben bei einer Reduktion auf 1 100 Quadratmeter eingehalten und erfüllt (vgl. Stadt + Handel 2021, Seite 42).

In der Zusammenschau zeigt die Verträglichkeitsanalyse auf, dass Planvorhaben, bei einer Reduktion der Verkaufsfläche auf 1 100 Quadratmeter, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben und Zielstellungen erfüllt und auch den Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzepts entspricht. Negative Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehenden, relevanten Einzelhandelsstrukturen im definierten Untersuchungsraum sind gemäß den Berechnungen ebenfalls nicht zu erwarten.

Aus Sicht der Einzelhandelsverträglichkeit spricht insofern bei Einhaltung der 1 100 Quadratmeter Verkaufsfläche nichts gegen die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans Nummer N67 und die damit verbundene Verkaufsflächenerweiterung.

6 Städtebauliche Planungsziele

6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht den Rückbau des bestehenden Lebensmittel-discountmarktes am Standort Haselnussweg 2 in Neubeckum zu Gunsten eines zeitgemäßen Neubaus mit vergrößerter Verkaufsfläche vor.

Im Zuge der Planumsetzung wird das bestehende Gebäude des Lebensmittel-discountmarktes zurückgebaut und an gleicher Position auf dem Gelände mit geringer Verschiebung in Richtung Osten neu errichtet. Das Gebäude wird in dem Zusammenhang vergrößert. Das neue Gebäude wird als 1-geschossiger Baukörper mit Flachdach ausgeführt. Zudem wird westlich davon eine Erweiterungsfläche für potenzielle Marktvergrößerungen in der Zukunft berücksichtigt und vorgehalten.

Der bestehende Markt wird mit Ausnahme der Zufahrten an allen Grundstücksgrenzen durch Gehölzpflanzungen eingegrünt, was auch im Zuge der Planumsetzung fortgeführt wird. Lediglich im Südosten, parallel zur Vellerner Straße in Richtung Kreisverkehr wird der bestehende Grünstreifen in Bezug auf seine Ausdehnung angepasst und verringert. Ebenso erfolgt eine Integration in das bestehende Wegenetz, sodass beispielsweise ein fußläufiger Anschluss an das südliche Wohngebiet beibehalten werden soll.

Der östliche Teil des Geländes wird analog zum Bestand als oberirdische Stellplatzanlage ausgestaltet und mit insgesamt rund 80 PKW-Stellplätzen versehen. An der südöstlichen Ecke des Grundstücks befindet sich zudem eine im rechtskräftigen Bebauungsplan Nummer N 67 festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen, die im Zuge der Planumsetzung berücksichtigt und erhalten wird.

6.2 Nutzungskonzept

Im Hinblick auf das Nutzungskonzept hat die Planumsetzung eine Vergrößerung der Verkaufsfläche zum Ziel. Die Erforderlichkeit dafür ergibt sich aus dem Ziel, den gestiegenen Ansprüchen gerecht zu werden und den Marktstandort zeitgemäß und langfristig wettbewerbsfähig weiterzuentwickeln (siehe dazu auch Kapitel 2).

Der bestehende Markt weist derzeit eine Verkaufsfläche von 755 Quadratmeter auf und ist damit deutlich kleiner (unter der Schwelle der Großflächigkeit) als vergleichbare, zeitgemäße Märkte. Im Zuge der Planumsetzung wird die Verkaufsfläche um rund 345 Quadratmeter auf insgesamt 1 100 Quadratmeter vergrößert.

Im Plangebiet wird darüber hinaus die bestehende Versorgungsfläche erhalten. Perspektivisch soll zudem eine DHL-Packstation und, sofern schalltechnische Belange nicht dagegensprechen, eine Altpapier-/Altglas-Entsorgungsstation auf dem Gelände untergebracht werden.

6.3 Erschließungskonzept

Das Erschließungskonzept fasst im Wesentlichen die vorhandene Erschließung des heutigen Bestandsmarktes auf. Konkret bedeutet dies, dass auch der zukünftige Marktstandort über zwei Zufahrten verfügt. Dabei handelt es sich einerseits um eine Zufahrt von der nördlich angrenzenden Vellerner Straße, die auch von den LKWs genutzt werden soll und andererseits wird die PKW-Zufahrt vom südlich gelegenen Haselnussweg erhalten.

Der neue Marktstandort wird eine oberirdische Stellplatzanlage mit rund 80 Stellplätzen vorhalten. Die Stellplätze haben dabei eine Breite von 2,8 Meter, wobei am Markteingang breitere Sonderstellplätze (zum Beispiel Behinderten- und Familienparkplätze) vorgehalten werden. Mindestens 10 Fahrradstellplätze werden ebenfalls am Markteingang unter dem dortigen Vordach vorgehalten.

Die Anlieferung erfolgt am nordwestlichen Eckbereich des neuen Gebäudes, die Erschließung wird dabei von Norden über die angrenzende Vellerner Straße abgewickelt.

6.4 Freiraum- und Begrünungskonzept

Das Freiraum- und Begrünungskonzept umfasst im Wesentlichen zwei Bausteine. Zum einen bleibt es planerisches Ziel, den Marktstandort durch eine Begrünung in den Randbereichen gestalterisch einzufassen und ihn von der schwerpunktmäßig wohnbaulichen geprägten Siedlungsstruktur im Umfeld abzugrenzen. Insbesondere zum unmittelbar südlich angrenzenden Wohngebiet am Haselnussweg kann so ein verträgliches Nebeneinander forciert werden.

Zum anderen soll der Markt auch zu den angrenzenden Verkehrswegen abgegrenzt werden. Westlich des Plangebiets grenzt die Turmstraße an, nördlich die übergeordnete Vellerner Straße. Zu beiden Straßen soll eine klare gestalterische Abgrenzung des Marktes forciert werden, sodass insbesondere hier auf eine breitere Randbegrünung des Standortes abgezielt wird.

Darüber hinaus werden aus klimatischen und stadtgestalterischen Gründen Gehölzpflanzungen auf der Stellplatzfläche vorgesehen.

6.5 Entwässerungskonzept

Grundsätzlich ist zwischen den unterschiedlichen abzuführenden Wasserarten (Schmutzwasser und Niederschlagswasser der Oberflächen) zu differenzieren. Das Niederschlagswasser kann unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bodenuntersuchungen kaum auf dem Grundstück über die unversiegelten Freiflächen in den Boden versickern, was im Zuge der Entwässerung zu beachten ist. Das Schmutzwasser wird gemäß den rechtlichen Vorgaben über die vorhandene Kanalisation entsorgt.

6.6 Ökologisches Konzept

Eine Besonderheit des Planvorhabens ist die Umsetzung der firmeneigenen klimafreundlichen Bauweise. Diese umfasst unter anderem die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des neuen Marktgebäudes, welche im Frühjahr, Sommer und Herbst den kompletten Eigenbedarf an Energie deckt.

Somit kann in Zukunft auf Sonnenenergie statt auf fossile Brennstoffe zur Energieversorgung des neuen Marktes zurückgegriffen werden. Die Anlagentechnik zur Kühlung und Heizung basiert zudem auf umweltfreundlicher CO₂ Integraltechnik zur Kühlung in Verbindung mit Wärmerückgewinnung und Betonkern-temperierung.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)

7.1.1 Sonstiges Sondergebiet (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Das SO erhält die Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandel Lebensmittel«.

Unter Berücksichtigung der einzelhandelsbezogenen Rahmenbedingungen (vgl. Kapitel 5) wird zudem eine Verkaufsfläche von mindestens 800 Quadratmetern und eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 1 100 Quadratmetern festgesetzt. Die Verkaufsfläche verteilt sich auf ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment und ein zentrenrelevantes Nebensortiment gemäß der in der EHK-Fortschreibung aufgeführten Sortimentsliste.

Zentrenrelevante Nebensortimente sind auf maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.

Folgende Sortimente sind gemäß der Beckumer Sortimentsliste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente zulässig (Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Beckum, Stadt + Handel 2021, Seite 129):

| Zentrenrelevante Sortimente | Nahversorgungsrelevante Sortimente* | Nicht zentrenrelevante Sortimente** |
|--|--|--|
| Augenoptik | Drogeriewaren (inklusive Wasch- und Putzmittel) | Baumarktsortiment im engeren Sinne |
| Bekleidung (ohne Sportbekleidung) | Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Reformwaren) | Elektrogroßgeräte |
| Bettwaren | Pharmazeutische Artikel (Apotheke) | Erotikartikel |
| Bücher | (Schnitt-)Blumen | Fahrräder und Zubehör |
| Campingartikel (ohne Campingmöbel) | Tierfutter | Gardinen, Sicht- / Sonnenschutz |
| Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder / Poster / Bilderrahmen / Kunstgegenstände | Zeitungen / Zeitschriften | Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel) |
| Elektrokleingeräte | | Kfz-Zubehör (inklusive Motorrad-Zubehör) |

| Zentrenrelevante Sortimente | Nahversorgungsrelevante Sortimente* | Nicht zentrenrelevante Sortimente** |
|--|--|---|
| Glas/Porzellan/Keramik | | Kinderwagen |
| Haus- / Bett- / Tischwäsche | | Lampen / Leuchten |
| Haushaltswaren (Hausrat) | | Matratzen |
| Kurzwaren / Schneidereibedarf / Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inklusive Wolle) | | Möbel (inklusive Garten- und Campingmöbel) |
| Medizinische und orthopädische Geräte (inklusive Hörgeräte) | | Pflanzen / Pflanzartikel |
| Musikinstrumente und Musikalien | | Reitsportartikel (ohne Reitsportkleidung) |
| Neue Medien / Unterhaltungselektronik | | Sonstiger zoologischer Bedarf und lebende Tiere (ohne Tierfutter) |
| Papier / Büroartikel / Schreibwaren | | Sportgroßgeräte |
| Parfümerieartikel und Kosmetika | | Teppiche (Einzelware) |
| Schuhe, Lederwaren | | |
| Spielwaren | | |
| Sportartikel (inklusive Sportbekleidung) (ohne Reitsportartikel und Sportgroßgeräte) | | |
| Uhren / Schmuck | | |
| Waffen / Jagdbedarf / Angeln | | |

*zugleich auch zentrenrelevante

** zugleich auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant

Abbildung 5: Sortimentsliste für die Stadt Beckum (vgl. Stadt + Handel 2021, Seite 129)

Darüber hinaus sind im festgesetzten Sondergebiet die dem Vorhaben zugeordneten Stellplätze und sonstige Nebenanlagen (gemäß §§ 12 und 14 BauNVO) zulässig.

Begründung:

Mit der Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens geschaffen. Durch die differenzierte Festsetzung der Verkaufsfläche nach Sortimenten ist gewährleistet, dass an dem Standort nur großflächige Lebensmittel-discounter mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt angesiedelt werden, die den Nahversorgungsstandort stärken und zu dessen langfristiger Sicherung beitragen. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung beziehungsweise des Betriebstypus/der Betriebsform lässt zentrenrelevante Aktionsware in einem begrenzten Umfang von maximal 10 Prozent zu, nicht-zentrenrelevante Aktionsware ist aufgrund der nicht gegebenen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur der Stadt Beckum dabei grundsätzlich eingeschlossen. In der Summe sollten zentren- und nicht zentrenrelevante Aktionswaren sowie Neben- und Randsortimente 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Aktionswaren sowie Neben- und Randsortimente dienen der Ergänzung des Sortiments, sind dabei in ihrem Umfang und der Gewichtigkeit dem Sortimentschwerpunkt jedoch deutlich untergeordnet.

Neben der tatsächlichen Hauptnutzung als Standort für einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb werden im festgesetzten sonstigen Sondergebiet auch die mit der Hauptnutzung verbundenen, ergänzenden Nutzungen festgesetzt. Dazu zählen alle den geplanten Markt ergänzende und daher planungsrechtlich zu berücksichtigenden Nutzungen, die sich im konkreten Fall in den erforderlichen Stellplätzen und Nebenanlagen widerspiegeln.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)

7.2.1 Grundflächenzahl (gemäß § 9 Absatz 1 BauGB i. V. m. § 17 BauNVO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete eine Grundflächenzahl von 0,8 als gebietsspezifischer Orientierungswert festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung zur Grundflächenzahl folgt dem in § 17 BauNVO vorgesehenen, gebietsspezifischen Maximalmaß für die Grundflächenzahl in sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO und lässt somit planungsrechtlich den größtmöglichen Spielraum für zukünftige Erweiterungsabsichten zu.

7.2.2 Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt mittels Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) in der Planzeichnung.

Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als obere Kante der Attika. Als Attika gilt die wandartige Erhöhung der Außenwand über den Dachrand hinaus.

Die Gebäudehöhe wird auf Normalhöhennull (NHN), bis zur Oberkante der Attika gemessen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen und Aufbauten (wie zum Beispiel Antennen, Solaranlagen, Lüftungs- und Klimaanlage) um maximal 3,00 Meter überschritten werden.

Begründung:

Die Höhenfestsetzung orientiert sich an Gebäudeplanungen vergleichbarer Vorhaben, die nur in besonderen Fällen eine Höhe von mehr als 7,00 Meter aufweisen. Zusätzlich wird ein Puffer miteinberechnet, da die bestehenden Plangebietshöhen zwischen ca. 104,2 Meter und 106,3 Meter schwanken.

Bei der Ausführung von Gebäuden mit Flachdächern werden die Dachflächen häufig für untergeordnete Bauteile wie Technikaufbauten (bspw. Lüftungs- oder Klimaanlage) genutzt. Um hierzu eine eindeutige Regelung zu bieten, wird eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

7.2.3 Zulässige Zahl der Vollgeschosse (gemäß § 9 Absatz 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird in der Planzeichnung auf 1 Vollgeschoss festgesetzt.

Begründung:

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt. Am Planstandort besteht bereits heute ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb, der im Zuge der Planumsetzung zurückgebaut und mit vergrößerter Verkaufsfläche neu errichtet wird. Im Hinblick auf die Bebauung ergibt sich somit nur im Hinblick auf den Flächenbedarf ein Anpassungserfordernis, nicht jedoch in Bezug auf die zulässigen Vollgeschosse. Darüber hinaus weisen derartige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe in der Regel ein Vollgeschoss auf, sodass es keiner weiteren Festsetzung von Vollgeschossen bedarf. Diese Festsetzung ermöglicht insofern rein theoretisch auch die Ansiedlung eines anderen, vergleichbaren Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs unabhängig vom vorgenannten Neubauvorhaben.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch Baugrenzen in der Planzeichnung.

Begründung:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert, die das zu Grunde liegende städtebauliche Konzept widerspiegeln.

Auf weitere Festsetzungen, wie beispielsweise zur Bauweise, wird im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verzichtet, um den nutzungsbedingten Anforderungen an den Marktstandort ausreichend Rechnung zu tragen. Durch die Festsetzung der Baugrenze ist ein ausreichender Rahmen für die bauliche Entwicklung des Geländes sichergestellt.

7.4 Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und deren Zufahrten sind nur in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche mit der Kennzeichnung »PGL« sind Paket-Packstationen und Altglasentsorgungscontainer als Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 1 BauNVO zulässig.

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist es, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen nur in den dafür vorgesehenen, zeichnerisch festgesetzten Flächen innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen. Hiermit wird die Freihaltung der Randbereiche sichergestellt.

7.5 Einfahrtbereiche (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 und Absatz 6 BauGB)

Die erforderlichen Ein- und Ausfahrtbereiche an der Vellerner Straße und am Haselnussweg werden zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung erfolgt mit dem Ziel der Schaffung einer nachvollziehbaren und konfliktfreien Standorterschließung. Weitere Ein- und Ausfahrten im Plangebiet werden daher durch zeichnerische Festsetzung ausgeschlossen.

7.6 Ver- und Entsorgung (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 14 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich wird eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Begründung:

Im südöstlichen Eckbereich des Planstandortes ist eine Versorgungsfläche festgesetzt. Diese war bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nummer N67 enthalten und wird im Sinne der dauerhaften planungsrechtlichen Absicherung übernommen. Sie dient der Versorgung mit Elektrizität.

7.7 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 23 b BauGB)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind auf den nutzbaren Dachflächen Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie (Photovoltaikmodule, Solarwärmekollektoren) mit einer Mindestgröße von 50 Prozent der Grundfläche des Gebäudes zu errichten (Solarmindestfläche).

Von der Festsetzung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine Solaranlage nicht wirtschaftlich betrieben werden kann.

Begründung:

Wie in Kapitel 6.6 dargelegt, wird der beabsichtigte Marktneubau in einer klimafreundlichen Bauweise errichtet, die unter anderem auch die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des Gebäudes vorsieht. Diese ermöglicht die Nutzung von Sonnenenergie und trägt somit zu einem ressourcenschonenden und nachhaltigen Marktbetrieb bei. Damit dafür auch eine entsprechende planungsrechtliche Grundlage existiert, wurde die vorgenannte Festsetzung einer Solarmindestfläche von 50 Prozent der Grundfläche in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzung entspricht der am 01. September 2022 vom Rat der Stadt Beckum beschlossenen Solarpflicht für Wohn- und Nichtwohngebäude.

Entsprechend dem politischen Beschluss wird in der Festsetzung zudem eine Ausnahmemöglichkeit gemäß § 31 Absatz 1 BauGB aus wirtschaftlichen Gründen aufgenommen. Der Vorhabenträger kann von der Solarmindestfläche abweichen, wenn über die Amortisationszeit einer Solaranlage mit 50 Prozent der Grundfläche eine Unwirtschaftlichkeit nachgewiesen werden kann. Hier kann die übliche Nutzungszeit eines Gebäudes berücksichtigt werden.

7.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Fläche zur Errichtung von Schallschutzwänden festgesetzt.

In der zeichnerisch festgesetzten Fläche ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,00 Meter ab der Geländeoberfläche vorzusehen.

Begründung:

Entlang des südlichen Plangebietsrands ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nummer N 67 in einem Teilabschnitt eine Schallschutzwand festgesetzt worden. Diese beginnt im Westen im Bereich der östlichen Gebäudekante und verläuft bis zur Zufahrt vom Haselnussweg. Dort knickt die Schallschutzwand in Richtung Süden entlang der Zufahrt vom Haselnussweg ab und verläuft bis zur dortigen Geltungsbereichsgrenze. Die Wand hat dabei eine Höhe von 2,00 Meter, gemessen ab der Geländeoberfläche. Die Schallschutzwand dient zum Schutz der südlich angrenzenden Wohnbebauung am Haselnussweg und wird daher auch im Zuge der beabsichtigten Änderung festgesetzt, wobei sie auf Grundlage des erarbeiteten Schallgutachtens im Hinblick auf den Verlauf geringfügig angepasst wird.

7.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB i.V.m. § 9 Absatz 1 Nummer 25 b BauGB)

Im Bebauungsplan werden Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zeichnerisch festgesetzt.

Je acht Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

In Abstimmung mit der Stadt Beckum, Fachdienst Umwelt und Grün, sind folgende einheimische Bäume 2. Ordnung vorrangig anzupflanzen:

- *Carpinus betulus*, Hainbuche (mäßig oft)
- *Prunus avium*, Vogelkirsche (mäßig oft)
- *Acer campestre*, Feldahorn (mäßig oft bis wenig)
- *Betula pendula*, Hängebirke (wenig)
- *Sorbus aucuparia*, Eberesche (wenig)
- *Malus communis*, Wildapfel (selten)
- *Pyrus communis*, Wildbirne (selten)
- *Cornus mas*, Kornellkirsche (selten)

Nicht zulässig sind Schotterflächen, Steinbeete oder Vergleichbares.

Begründung:

Wie in den Ausführungen über die städtebaulichen Planungsziele (vgl. Kapitel 6) ausgeführt, soll der Standort eine Begrünung in den Randbereichen erhalten. Damit wird einerseits der aktuellen Bestandssituation Rechnung getragen, die ebenfalls eine Standorteingrünung aufweist. Andererseits soll der Standort dauerhaft gestalterisch vom Umfeld abgegrenzt werden und insbesondere eine klare visuelle Abgrenzung durch Bepflanzung zu den angrenzenden Verkehrsflächen erfolgen. Aus klimatischen und stadtgestalterischen Gründen sollen darüber hinaus Gehölzpflanzungen auf der Stellplatzfläche erfolgen, welche Hitzeinseln vermindern und das lokale Klima verbessern.

7.10 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 b BauGB)

Die im nördlichen Plangebiet vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nach Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Begründung:

Durch die Festsetzung ist gesichert, dass bei Abgang der Bäume eine angemessene Neuanpflanzung erfolgt. Dies dient arten- und naturschutzrechtlichen Belangen.

7.11 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 Absatz 4 in Verbindung mit § 89 BauO NRW)

7.11.1 Dachform

Als zulässige Dachform wird das Flachdach festgesetzt.

Begründung:

Wie in Kapitel 6.6 dargelegt, wird der beabsichtigte Marktneubau in einer klimafreundlichen Bauweise errichtet, die unter anderem die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des Gebäudes vorsieht. Dies ermöglicht die Nutzung von Sonnenenergie und trägt somit zu einem ressourcenschonenden und nachhaltigen Marktbetrieb bei. Damit dafür auch eine entsprechende planungsrechtliche Grundlage existiert, wurde die vorgenannte Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.11.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen die jeweilige Traufe / Oberkante der Attika der Gebäude um höchstens 1,00 Meter überschreiten. Werbeanlagen dürfen nur an Gebäudefassaden angebracht werden, davon ausgenommen sind die zulässigen Werbeanlagen gemäß den weiteren Festsetzungen.

Je Gewerbebetrieb ist an jeder Gebäudeseite nur eine Werbeanlage zulässig. Die Gesamtumrissfläche der Werbeanlagen darf bei selbstleuchtenden Werbeanlagen maximal 5 Prozent der jeweiligen Fassadenfläche, bei nichtselbstleuchtenden Werbeanlagen maximal 10 Prozent der jeweiligen Fassadenfläche umfassen. Die Werbeanlagen dürfen maximal 0,50 Meter von der Gebäudefassade abstehen.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Zusätzlich ist eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 7,50 Meter und einer Flächengröße von maximal 6 Quadratmeter zulässig. Für untergeordnete Nutzungen sind Werbeschilde mit einer Flächengröße von maximal 1 Quadratmeter zulässig.

Begründung:

Da es sich um einen Standort für gewerbliche Betriebe und konkret um Einzelhandelsbetriebe handelt, sind nutzungsbedingt auch Werbeanlagen vorgesehen. Um diese auf ein mit dem Umfeld und den Vorgaben der Stadt Beckum verträgliches Maß zu beschränken, werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Somit ist sichergestellt, dass die schwerpunktmäßig wohnbaulich geprägte Umfeldbebauung nicht durch zu auffällige Werbeanlagen gestört wird oder die Verkehre auf den angrenzenden Straßen durch unnötige Ablenkungen negativ beeinflusst werden.

7.12 Hinweise

7.12.1 Einsichtnahme von Gesetzen, Verordnungen, DIN-Normen, technischen Regelwerken, Richtlinien und Gutachten

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, technische Regelwerke sowie Richtlinien aller Art) und Gutachten können während der Dienststunden bei der Stadt Beckum, Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung, Weststraße 46, 59269 Beckum, eingesehen werden.

7.12.2 Artenschutz

Unter Beachtung des § 39 BNatSchG ist es erforderlich, alle Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Zudem sollte zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände der Abriss des Gebäudes im Herbst erfolgen.

7.12.3 Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, das heißt Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen). Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (circa 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. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

8 Fachliche Beiträge

8.1 Artenschutz

Im Rahmen des beabsichtigten Bebauungsplanänderungsverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (vgl. GRUENPLAN 2021) durchgeführt. Diese hat zum Ziel, die planungsbedingten Auswirkungen auf die artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundes-Naturschutzgesetz zu ermitteln und zu bewerten.

Grundlagen

Als wesentliche rechtliche Bezugsquellen der Artenschutzprüfung dienen die §§ 44 und 45 des BNatSchG. Darin wurden die europäischen Normen der Artikel 12 und 13 der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und des Artikels 5 der Vogelschutzrichtlinie in nationales Recht umgesetzt. Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (Zugriffsverbote) finden sich in § 44 BNatSchG. Durch die artenschutzrechtliche Vorprüfung ist demnach herauszustellen, ob und inwiefern durch ein Vorhaben artenschutzrechtliche Konflikte ausgelöst werden.

Mögliche Auswirkungen der Planung

Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung ist abzuschätzen, ob durch die Umsetzung des Planvorhabens bau-, betriebs- oder anlagebedingte Wirkfaktoren dazu führen, dass Exemplare europäisch geschützter Arten gestört, verletzt oder getötet werden. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob die entsprechenden Wirkfaktoren geeignet sind, die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nachhaltig zu beeinträchtigen. Nahrungstätten, Jagdhabitats und Wanderkorridore sind in diesem Kontext nur dann geschützt, wenn sie einen essentiellen Habitatbestandteil für die lokale Population darstellen.

»Baubedingte Auswirkungen sind alle zeitlich begrenzten und mit dem Abbruch des Altgebäudes beziehungsweise der Errichtung des neuen Lebensmittelmarktes und der Stellplätze verbundenen Beeinträchtigungen. Durch den Abbruch des Gebäudes, das zum Beispiel als Quartier für gebäudebewohnende Fledermäuse dienen könnte, kann es zu einer Zerstörung von möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie zu einem Individuenverlust durch eine unbeabsichtigte Tötung im Rahmen der Abrissarbeiten kommen. Daneben können die Arbeitsvorgänge mit der Entwicklung von Lärm, Staub, Erschütterungen, Schadstoffen verbunden sein und damit zu Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten führen.« (Grünplan 2021, S. 9).

Als anlagebedingte Auswirkungen gilt die Umgestaltung der Betrachtungsfläche. Es kommt zu einer geringfügigen Inanspruchnahme von Grünflächen in den Randbereichen des Planstandortes, insbesondere im Norden der Stellplatzanlage sowie südlich des Marktes. »Damit ist auch der Verlust einiger Laubbaum-Hochstämme verbunden. Die baulichen Anlagen werden jedoch überwiegend auf

bereits versiegelten oder vorgenutzten Bereichen neu errichtet, sodass die zusätzliche Inanspruchnahme gering ist.« (Grünplan 2021, S. 9).

Bei den betriebsbedingten Auswirkungen handelt es sich insbesondere um Lärmeinwirkungen, wobei unter Berücksichtigung der Vorbelastungen keine wesentlichen Änderungen im Vergleich zur aktuellen Situation zu erwarten sind (Grünplan 2021, S. 9).

Prüfung des Vorkommens planungsrelevanter Arten

Hinsichtlich der planungsrelevanten Fledermausarten kommt nach Auswertung des Artenschutz-Informationssystems des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) ein Vorkommen von neun Arten (zum Beispiel Breitflügel-, Zwerg- und Flughautfledermaus) im Plangebietsumfeld in Betracht. Im Hinblick auf planungsrelevante Vogelarten gibt es im Umfeld des Plangebietes laut Artenschutz-Informationssystem ebenfalls eine hohe Anzahl möglicher Arten (darunter beispielsweise Sperber, Steinkauz, Turmfalke, Girlitz). Als planungsrelevante Art der Gruppe Amphibien/Reptilien ist im Artenschutz-Informationssystem hingegen lediglich der Kammmolch vermerkt. Sonstige Arten im Sinne von Libellen, Schmetterlingen und Käfern sind nach Auswertung des Informationssystems im Plangebiet nicht zu erwarten. Planungsrelevante Pflanzenarten sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Zur Prüfung eines möglichen Vorkommens der oben genannten Arten fand im Mai 2021 eine Vor-Ort-Begehung statt, in deren Rahmen der Untersuchungsraum auf potenzielle Lebensstätten und indirekte Hinweise (zum Beispiel Nahrungsreste, Nester, Kots Spuren) untersucht wurde.

Ergebnisse der Artenschutzprüfung

In Bezug auf Fledermäuse wurden keine direkten oder indirekten Hinweise gefunden, insgesamt ergeben sich laut Fachgutachten somit keine Anhaltspunkte für das planungsbedingte Auslösen der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Hinblick auf die Artengruppe Fledermaus.

Auch für die Artengruppe Vogel wurden im Zuge der Geländebegehung keine direkten oder indirekten Hinweise auf ein Vorkommen planungsrelevanter Arten erbracht, jedoch kommt das Plangebiet aufgrund der vorzufindenden Gehölzstrukturen in den Randbereichen für ein Vorkommen störungsangepasster und weit verbreiteter »Allerweltsarten« in Betracht. Dies zeigt sich auch in einem identifizierten Nest einer Ringeltaube in einem Spitz-Ahorn im Südosten des Planstandortes. Die Verbotstatbestände des BNatSchG bleiben unter Berücksichtigung dessen im Ergebnis zwar unberührt, dennoch werden einige Empfehlungen gegeben, die eine Beeinträchtigung der sogenannten Allerweltsarten vorsorglich vermeiden sollen. Insofern werden im Bebauungsplan entsprechende Hinweise aufgenommen.

Im Hinblick auf die Artengruppe Amphibien/Reptilien kann ein Vorkommen der eingangs genannten möglichen planungsrelevanten Art im Plangebiet mangels

Standortgeeignetheit ausgeschlossen werden. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bleiben somit auch in Bezug auf diese Artengruppe unberührt, sodass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Sonstige Arten im Sinne von Libellen, Schmetterlingen und Käfern oder planungsrelevanten Pflanzenarten werden durch die Planung ebenfalls nicht negativ beeinflusst, da sie nicht vorhanden sind.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind in Folge der Umsetzung des Vorhabens im Ergebnis nicht zu erwarten.

8.2 Boden

Die bodenbezogenen Belange wurden im Rahmen einer Baugrunduntersuchung bewertet (vgl. IGC 2021). Im Zuge von Geländearbeiten (Bohrungen) im Zeitraum April bis Juni 2019 wurden Bodenproben entnommen und im Hinblick auf die geologischen und hydrogeologischen Eigenschaften beurteilt.

Schichtenfolge und Grundwasser

Der Boden im Plangebiet besteht im Wesentlichen aus einer Oberflächenschicht mit Erschließungsflächen (Parkplätze und Fahrgassen) aus Beton-Verbundsteinpflaster, einer Bodenplatte aus Mineralik / Dämmung und Mutterboden in den unbebauten und unversiegelten Grünflächen. Darunter folgen Auffüllungen bestehend aus Schottermaterialien, Gesteinsbruchstücken, Schotter und Splitt beziehungsweise Bauschuttresten im Bereich des Bestandsgebäudes. Die Erschließungsflächen weisen künstliche Auffüllungen aus Gesteinsbruchstücken und Recyclingbaustoffen in Form von Ziegel, Beton und Schlacke auf. Der unter dieser Schicht befindliche gewachsene Boden besteht aus tonigem Schluff. Im Zuge der Bohrarbeiten wurde an einem Bohrpunkt einlaufendes Schichtenwasser vorgefunden, Grundwasser und weiteres Schichtenwasser wurden nicht identifiziert.

Bodenverunreinigungen und Bewertung der Gefährdungssituation

Die organoleptische Prüfung des Bohrgutes wies keine Auffälligkeiten auf. Anschließend erfolgte eine chemische Analyse der Bodenproben mit dem Ziel, mögliche Bodenverunreinigungen zu identifizieren. Diese werden dann unter Bezugnahme auf die Prüfwerte gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz und Bundes-Bodenschutzverordnung bewertet, sodass Rückschlüsse auf den Wirkungspfad Boden – Mensch gezogen werden können. Im Ergebnis werden die Prüfwerte für den Wirkungspfad im Hinblick auf die geplante Nutzung als Gewerbegrundstück unterschritten beziehungsweise somit eingehalten. Gleiches gilt für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser; auch hier bestehen durch die Einhaltung der Prüfwerte keine weiteren Handlungserfordernisse oder Einschränkungen für die geplante Nutzung.

Darüber hinaus enthalten laut unterer Bodenschutzbehörde weder das Kataster des Kreises Warendorf über altlastverdächtige Flächen und Altlasten, noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränder-

ungen zurzeit Eintragungen im Plangebiet. Dem Kreis Warendorf sowie dem Planungsträger liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen.

Hinsichtlich bergbaulicher Verhältnisse und Bergschadensgefährdung befindet sich das Planvorhaben über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Warendorf“. Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist das Land Nordrhein-Westfalen, c/o MWIKE NRW, Berger Allee 25 in 40213 Düsseldorf. Laut der Bezirksregierung Arnsberg ist jedoch kein Abbau von Mineralien dokumentiert, demnach ist (auch in absehbarer Zukunft) nicht mit bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen.

In der Zusammenschau bestehen aus bodenrechtlicher Sicht insofern keine Bedenken gegen eine Umsetzung des Planvorhabens.

8.3 Schallschutz

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde auch ein Schallimmissionsschutzgutachten erarbeitet (vgl. WENKER & GESING 2022). Ziel dessen ist es, die planungsbedingten schalltechnischen Auswirkungen auf das Umfeld zu ermitteln und zu bewerten sowie bei Bedarf erforderliche und im Bebauungsplan festzusetzende Schallschutzmaßnahmen aufzuzeigen. Darüber hinaus trifft das Schallgutachten Aussagen zur bestehenden Schallsituation und zu den schalltechnischen Einwirkungen des Umfelds auf den Planungsstandort selbst.

Schallemissionen des Vorhabens auf dessen Umfeld

Die vorhabenbedingten Schallemissionen umfassen mehrere Schallquellen, die gemeinsam die Gesamtbelastung des Vorhabens auf dessen Umfeld abbilden. Dazu gehört zum einen der Verkehrslärm, der aus den Fahrbewegungen auf dem Parkplatz des Marktes resultiert. Als weiterer Verkehrslärm sind die erforderlichen Anlieferungen des Marktes einschließlich der damit verbundenen Be- und Entladevorgänge zu berücksichtigen. Das Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen zählt ebenfalls zu den vorhabenbedingten Schallquellen, ebenso die für den Marktbetrieb erforderlichen stationären Anlagen (vgl. WENKER & GESING 2022, Seite 12 ff.). Die daraus ermittelte Schallbelastung wird anschließend mit den gesetzlichen Immissionsrichtwerten abgeglichen und darf diese im Sinne der Konfliktfreiheit nicht überschreiten. Die Immissionsrichtwerte beziehen sich dabei stets auf die unterschiedlichen, im Umfeld vorzufindenden Nutzungskategorien, im konkreten Fall sind dies daher die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete (vgl. WENKER & GESING 2022, Seite 7).

Im Ergebnis werden die relevanten schalltechnischen Immissionsrichtwerte nach Technischer Anleitung (TA) Lärm beziehungsweise die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 an allen betroffenen Immissionsorten im Umfeld tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) mindestens eingehalten und nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) um mindestens 6 dB(A) unterschritten (vgl. WENKER & GESING

2022, Seite 24 f.). Auch sonn- und feiertägliche Lieferungen von Frischwaren wie Obst, Gemüse und Molkereiprodukten sind im Tageszeitraum demnach unkritisch. Im Nachtzeitraum ergibt sich zudem keine abweichende Beurteilung zum werktäglichen nächtlichen Betrieb und somit auch kein Konflikt.

Schallschutzmaßnahmen

Voraussetzung für die festgestellte, aus Schallschutzsicht konfliktfreie Umsetzung des Vorhabens ist, dass die im Rahmen des Gutachtens berücksichtigten Schallschutzmaßnahmen (vgl. WENKER & GESING 2022, Seite 26 f.) entsprechend umgesetzt werden. Diese umfassen folgende Einzelmaßnahmen:

- Öffnungszeiten so einrichten, dass nächtliche PKW-Bewegungen von Kundinnen und Kunden sicher ausgeschlossen werden; Begrenzung der Parkplatznutzungsdauer auf einen zusammenhängenden Zeitraum von maximal 15 Stunden innerhalb des Tageszeitraums; PKW-Bewegungen von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Nachtzeitraum auf definierte Parkplatzteile und per Zufahrt über die Vellerner Straße beschränken
- Asphaltierung der Fahrgassen des Parkplatzes
- Warenanlieferungen per LKW ausschließlich tagsüber; Warenanlieferungen im Nachtzeitraum dürfen ausschließlich per PKW und Kleintransporter (zulässiges Gesamtgewicht maximal 2,8 Tonnen) mit Handverladung und Zu-/Abfahrt über die Vellerner Straße erfolgen
- Einhaltung der vorgegebenen Schallleistungspegel für technische Anlagen im Nachtzeitraum
- Erhalt oder gleichwertiger Ersatz der Lärmschutzwand an der südlichen Plangebietsgrenze

Die dargelegten Maßnahmen werden zum einen auf Ebene des Bebauungsplans durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzung berücksichtigt. Zum anderen ist auch auf der nachgelagerten Ebene des Baugenehmigungsverfahrens auf Einhaltung und Umsetzung der betreffenden Maßnahmen zum Schallschutz zu achten, sodass ein aus schalltechnischer Sicht nichts gegen die Umsetzung des Bauvorhabens spricht.

Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen

Da der Vorhabenstandort an der Vellerner Straße liegt, ist diese auch die für die Bewertung relevante öffentliche Verkehrsfläche. Gemäß den Vorgaben der TA Lärm „sollen Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück [...] durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist
- und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung [...] erstmals oder weitergehend überschritten werden.“ (WENKER & GESING 2022, Seite 29).

Im Ergebnis sind im Hinblick auf das Planvorhaben die obenstehenden Anwendungsvoraussetzungen nicht erfüllt, so findet insbesondere eine Vermischung der Verkehrsgeräusche auf der Vellerner Straße mit dem anlagebezogenen Verkehrslärm statt. Eine rechnerische Erhöhung der Verkehrsgeräusche um mindestens 3 dB(A) am Tag oder in der Nacht geht von dem Vorhaben ebenfalls nicht aus, sodass in der Zusammenschau keine Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Verkehrsgeräusche erforderlich sind (vgl. WENKER & GESING 2022, Seite 29).

In der Zusammenschau kann demnach festgehalten werden, dass das Bauvorhaben keine schallimmissionsschutzrechtlichen Konflikte auslöst, sofern die oben genannten und in diesem Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden.

8.4 Verkehr

Die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens wurden ebenfalls fachgutachterlich untersucht (vgl. ABVI 2021). Dabei geht es insbesondere um die Frage, ob durch den planungsbedingten Zusatzverkehr negative Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz zu erwarten sind. Methodisch erfolgt diese Beurteilung durch die Ermittlung der sogenannten Qualität des Verkehrsablaufs, die die Leistungsfähigkeit der relevanten Knotenpunkte zum Ausdruck bringt.

Bewertung der Bestandssituation

Grundlage der Beurteilung der planungsbedingten Verkehrsauswirkungen ist die Ermittlung und Bewertung der Bestandssituation. Dafür wurden an den relevanten Knotenpunkten Vellerner Straße / Turmstraße, Vellerner Straße / Zufahrt ALDI und Vellerner Straße / Schlehenstraße / Breslauer Straße Verkehrszählungen durchgeführt. Die Verkehrsbelastungen wurden abbiegescharf und verteilt auf die jeweiligen Fahrzeugarten (zum Beispiel PKW, LKW und Busse, Fahrräder usw.) als Stundenwerte in 15-Minuten-Intervallen erhoben.

Die höchste Auslastung, sogenannte Spitzenstunde, wurde dabei für alle Knotenpunkte im Zeitraum zwischen 16:00 und 17:00 Uhr festgestellt. In den Spitzenstunden wurden demnach folgende Belastungen je Knotenpunkt als Maximum erhoben:

- Vellerner Straße / Turmstraße: 432 Kfz/ Stunde
- Vellerner Straße / Zufahrt ALDI: 505 Kfz/ Stunde
- Vellerner Straße / Schlehenstraße / Breslauer Straße: 735 Kfz/h

Aufgrund der pandemiebedingten Veränderungen der Mobilität der Bevölkerung (erhöhter Homeoffice-Anteil, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen nur teilweise in Betrieb, weniger Freizeitfahrten etc.) wurden die ermittelten Zählwerte der Vorbelastung für eine Bewertung zur sicheren Seite hin mit einem Aufschlag von 20 Prozent versehen (vgl. ABVI 2021, Seite 6 ff.).

Der bestehende Markt wird im Ergebnis von 948 Kfz am Tag frequentiert, wobei sich diese in 934 Kfz / Tag für den Kundeninnen- und Kunden- sowie Besucherinnen und Besucherverkehr, 10 Kfz / Tag für den Beschäftigtenverkehr sowie 4 Kfz / Tag für den Güter- / Lieferverkehr aufteilen (vgl. ABVI 2021, Seite 17).

Ermittlung des vorhabenbedingten Neuverkehrs

Im nächsten Schritt galt es, den vorhabenbedingten Verkehr zu ermitteln. Dieser setzt sich wie der Bestandsverkehr aus dem Kundeninnen- und Kunden- sowie Besucherinnen und Besucherverkehr, dem Beschäftigtenverkehr sowie dem Güter- / Lieferverkehr zusammen. Im Zuge der Erweiterung kommt es somit zusätzlich zu 653 Kfz am Tag, aufgeteilt in 643 Kfz / Tag für den Kundeninnen- und Kunden- sowie Besucherinnen- und Besucherverkehr, 7 Kfz / Tag für den Beschäftigtenverkehr sowie 3 Kfz / Tag für den Güter- / Lieferverkehr (vgl. ABVI 2021, Seite 18).

Der Zielverkehr, also der Verkehr, der zum Planstandort fährt, kommt zu 50 Prozent aus westlicher Richtung über die Vellerner Straße, zu 20 Prozent aus östlicher Richtung über die Vellerner Straße und zu 30 Prozent aus nördlicher Richtung über die Breslauer Straße. Der Quellverkehr, also der Verkehr, der den Planstandort verlässt, fährt zu 50 Prozent in westliche Richtung über die Vellerner Straße, zu 20 Prozent in östliche Richtung über die Vellerner Straße und zu 30 Prozent in nördliche Richtung über die Breslauer Straße. Insofern sind die Ziel- und Quellverkehre im Hinblick auf die Verteilung gleich verteilt (vgl. ABVI 2021, Seite 18).

Prognose-Verkehrsbelastungen

Die relevanten Prognose-Verkehrsbelastungen, die im Weiteren zur Bewertung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte heranzuziehen sind, werden durch Summierung der Vorbelastung mit der Zusatzbelastung unter Bezugnahme auf den oben genannten pandemiebedingten Aufschlag zur sicheren Seite hin, ermittelt (vgl. ABVI 2021, Seite 20). Für die einzelnen Knotenpunkte bedeutet dies konkret:

- Vellerner Straße / Turmstraße: zukünftig 577 Kfz / Stunde in der Spitzenstunde
→ Zunahme um 11,2 Prozent
- Vellerner Straße / Zufahrt ALDI: zukünftig 720 Kfz / Stunde in der Spitzenstunde
→ Zunahme um 18,8 Prozent
- Vellerner Straße / Schlehenstraße / Breslauer Straße: zukünftig 938 Kfz / Stunde in der Spitzenstunde
→ Zunahme um 6,3 Prozent

Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte

Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit der relevanten Knotenpunkte erfolgt auf Grundlage der Vorgaben des HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen aus dem Jahr 2015. Die Leistungsfähigkeit wird dabei als Qualität des Verkehrsablaufs in den Stufen A bis F beschrieben, wobei A die höchstmögliche und F die geringste Qualitätsstufe darstellt. Als allgemeine Zielvorgabe gilt die Qualitätsstufe D, diese sollte also mindestens erreicht werden, um eine konfliktfreie Verkehrsabwicklung am betreffenden Knotenpunkt sicherzustellen.

Der Knotenpunkt Vellerner Straße / Turmstraße ist im Ergebnis sowohl im Bestand als auch nach Planumsetzung der Qualitätsstufe A zuzuordnen, sodass hier eine sehr gute Verkehrsqualität attestiert wird. Bedingt durch die Umsetzung des Erweiterungsvorhabens ergeben sich demnach keine signifikant spürbaren Auswirkungen auf den Knotenpunkt (vgl. ABVI 2021, Seite 31).

Der Knotenpunkt Vellerner Straße / Zufahrt ALDI weist im Bestand die Qualitätsstufe A auf, was sich auch unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Planvorhabens nicht verändert. Somit ergibt sich auch für diesen Knotenpunkt keine signifikant spürbare Veränderung der Qualität des Verkehrsablaufs, sie bleibt in der höchsten Qualitätsstufe A (vgl. ABVI 2021, Seite 33).

Der Knotenpunkt Vellerner Straße / Schlehenstraße / Breslauer Straße weist ebenfalls sowohl im Bestand als auch nach Planumsetzung einschließlich der damit verbundenen Zusatzverkehre die Qualitätsstufe A und damit die höchstmögliche Qualität des Verkehrsablaufs auf. Auch hier entstehen in Folge der Planumsetzung keine signifikant spürbaren Auswirkungen auf das Straßennetz (vgl. ABVI 2021, Seite 35).

In der Zusammenschau ergibt sich aus dem Planvorhaben und den damit verbundenen zusätzlichen Fahrten aus Kundinnen- und Kunden-/Besucherinnen und Besucher-, Beschäftigten- und Güter-/Lieferverkehr keine spürbaren Auswirkungen auf die relevanten Knotenpunkte. Alle Knotenpunkte weisen sowohl im Bestand als auch nach Planumsetzung die höchstmögliche Qualität des Verkehrsablaufs in Form der Qualitätsstufe A auf. Insofern spricht aus verkehrlicher Sicht nichts gegen die Umsetzung des beabsichtigten Planvorhabens.

8.5 Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem (Schmutz- und Niederschlagswasser) gemäß den rechtlichen Vorgaben über die vorhandene Kanalisation.

9 Auswirkungen der Planung

9.1 Ver- und Entsorgung

Über die bestehenden Infrastruktureinrichtungen im Umfeld kann das Plangebiet weiterhin mit Trinkwasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikation versorgt werden. Innerhalb des Plangebiets kann das bestehende Leitungsnetz des bisherigen Lebensmitteldiscountmarkts wiederverwendet werden. Die Entsorgung von Abfällen erfolgt über lokale Entsorgungsträger. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Versiegelung und Bodenbeschaffenheit nur in Teilbereichen auf dem Grundstück möglich und ist im Zuge der Entwässerung zu beachten. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt daher im Mischsystem (Schmutz- und Niederschlagswasser) gemäß den rechtlichen Vorgaben über die vorhandene Kanalisation.

9.2 Umweltbelange

Die Bewertung der planungsbedingten Auswirkungen auf die Natur und die Landschaft erfolgt gemäß §§ 2 Absatz 3 und 2a BauGB in Verbindung mit Anlage 1 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung, die im Umweltbericht als separater Teil B dieser Begründung verschriftlicht ist. Dieser wird dem Bebauungsplanentwurf im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beigefügt.

Weitere Umweltbelange werden zusätzlich im Rahmen von Fachgutachten untersucht. Die Gutachten wurden im Zuge dieser Begründung zusammengefasst und fließen in die Umweltprüfung sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans mit ein.

9.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

9.4 Flächenbilanz

| Nutzung | Fläche | |
|---------------------------------------|----------------------------|--------------------|
| Geltungsbereich | rund 7 411 qm ¹ | 100 % ² |
| <i>Sondergebiet</i> | rund 7 387 qm | 99,6 % |
| <i>davon überbaubare Fläche</i> | rund 2 531 qm | 34,2 % |
| <i>davon Flächen für Stellplätze</i> | rund 2 956 qm | 40,0 % |
| <i>davon Flächen für Bepflanzung</i> | rund 1 785 qm | 24,2 % |
| <i>davon Flächen für Schallschutz</i> | rund 91 qm | 1,2 % |
| <i>Fläche für Versorgungsanlagen</i> | rund 24 qm | 0,4 % |

Abbildung 6: Flächenbilanz

¹ Quadratmeter

² Prozent

9.5 Kosten

Sämtliche mit der Umsetzung dieser Planmaßnahme verbundene Kosten werden durch die BGB Grundstücksgesellschaft Herten getragen.

10 Gutachtenverzeichnis

ABVI Ambrosius Blanke Verkehrsplanung (2021): Neubau eines ALDI-Marktes am Standort Haselnussweg in Neubeckum. Stand: April 2021. Bochum.

GRUENPLAN (2021): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Abbruch und Neubau eines ALDI Lebensmittelmarktes in Neubeckum, Haselnussweg 2. Stand: Mai 2021. Dortmund.

GRUENPLAN (2021): Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Bebauungsplan „Neubau eines Aldi-Marktes“ am Haselnussweg 2 in Neubeckum. Stand: September 2021. Dortmund.

IGC Geoconsult GmbH (2021): Neubau eines ALDI-Marktes in 59269 Beckum-Neubeckum, Haselnussweg 2. Baugrunduntersuchung. Stand: Juni 2021. Dortmund.

STADT + HANDEL (2020): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Beckum. Stand: September 2020. Dortmund.

STADT + HANDEL (2021): Gutachten – Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung eines ALDI Nord-Marktes in Beckum-Neubeckum, Haselnussweg 2, gem. § 11 Absatz 3 BauNVO. Stand: November 2021. Dortmund.

WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH (2022): Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines ALDI-Marktes nach dessen Rückbau und Neuerrichtung mit vergrößerter Verkaufsfläche in 59269 Beckum-Neubeckum, Haselnussweg 2. Stand: Januar 2022. Gronau.

11 Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abbildung 1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs..... | 1 |
| Abbildung 2: Standortlage im Stadtgebiet..... | 4 |
| Abbildung 3: Näheres Standortumfeld..... | 5 |
| Abbildung 4: Starkregengefahrenhinweiskarte..... | 10 |
| Abbildung 5: Sortimentsliste für die Stadt Beckum..... | 17 |
| Abbildung 6: Flächenbilanz..... | 36 |