

S t a d t B e c k u m

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kaufland Grevenbrede“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorhabenträger:

Kaufland Stiftung & Co. KG

Rötelstraße 35

74172 Neckarsulm

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung	5
2. Lage des Plangebietes	7
3. Flächenbilanz	8
4. Standortalternativen	9
5. Ziele der Raumordnung und städtebauliche Auswirkungen des Einzelhandels	12
5.1 Zentralörtliche Gliederung	12
5.2 Integrationsgebot	13
5.3 Beeinträchtigungsverbot und Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche	16
6. Inhalt des Bebauungsplans	24
6.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 15 BauNVO	24
6.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 20 BauNVO und § 9 (4) BauGB	26
6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB	27
6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4, 19 und 22 BauGB	29
6.5 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB	29
6.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB	29
6.7 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie der Werbeanlagen (Örtliche Bauvorschriften) gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 13 und 86 BauO NRW	30

7. Verkehr	31
7.1 Verkehrsuntersuchung	31
7.2 Verkehrstechnischer Entwurf – äußere Erschließung	32
7.3 Innere Erschließung	34
7.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	35
7.5 Fußgänger und Radfahrer	35
8. Technische Ver- und Entsorgung	36
8.1 Trinkwasserversorgung / Löschwasser	36
8.2 Energieversorgung	37
8.3 Schmutzwasser	37
8.4 Niederschlagswasser	37
8.5 Abfallentsorgung	38
9. Umweltbericht	38
9.1 Notwendigkeit der Umweltverträglichkeitsprüfung	38
9.2 Beschreibung des Planvorhabens	39
9.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	39
9.4 Betroffene Schutzgüter	41
9.4.1 Schutzgut Mensch	41
9.4.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen	49
9.4.3 Schutzgut Wasser	50
9.4.4 Schutzgüter Luft/Klima	51

9.4.5	Schutzgüter Boden und Landschaft	52
9.4.5.1	Eingriffe	52
9.4.5.2	Minderungsmaßnahmen	53
9.4.5.3	Ausgleichsbilanz	57
9.5	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	60
9.6	Zusammenfassung	61
10.	Altlasten gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB	63
11.	Kennzeichnung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, hier: Oberflächennaher Bergbau (ehemaliger Stronianitabbau) gem. § 9 (5) Nr.2 BauGB	64
12.	Denkmalpflege gem. § 9 (6) BauGB	65
13.	Maßnahmen der Bodenordnung	66
14.	Kosten	66
15.	Anlagen	66
16.	Weitere Gutachten, die der Planung zugrunde liegen	67

1. Anlass der Planung

Die Planung geht auf ein Einzelhandelsstrukturgutachten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) aus dem Jahre 1992 zurück. Diese Untersuchung zeigte erhebliche Defizite in der Einzelhandelsstruktur der Stadt Beckum auf. Anhand von Kaufkraft- und Umsatzuntersuchungen wies die GfK damals nach, dass ein Großteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Bevölkerung der Stadt Beckum in das Umland abfloss. Die GfK zog daraus den Schluss, dass die Stadt Beckum ihrer mittelzentralen Versorgungsaufgabe nicht gerecht wird. Sie empfahl daher, die Einzelhandelsaktivitäten in der Stadt zu verbessern und neue Flächen aufzubereiten. Auf dieser Grundlage wurde die Zielsetzung formuliert, die Einzelhandelsstruktur durch die Ansiedlung eines großflächigen Betriebes mit Magnetwirkung zu verbessern. Als Standort hierfür wurde der am östlichen Rand der Altstadt gelegene Bereich des „Ostorknotens“ vorgeschlagen.

Im Jahr 1995 wurde das Stadtentwicklungskonzept „Beckum 2005“ beschlossen. Es wurde 1997 fortgeschrieben. In ihm werden die planerischen Überlegungen zusammengefasst. Als Ergebnis wird dort festgehalten, dass die von der GfK vorgeschlagene Ansiedlung eines Magneten in der Innenstadt auf erhebliche Schwierigkeiten stößt. An den Fußgängerzonen, insbesondere im Bereich der Nordstraße, stehen keine ausreichenden Flächen zur Verfügung. Der Bereich „Ostorknoten“ ist flächenmäßig zu klein, um alle zu berücksichtigenden Anforderungen an Städtebau, Verkehrsführung, gemeindliche Infrastruktur und ökologische Verbesserung miteinander zu vereinbaren. Weiter wird festgehalten, dass der Stadtteil Neubeckum für einen Magneten wegen fehlender wirtschaftlicher Tragfähigkeit und wegen der Zentrenhierarchie nicht in Betracht kommt. Deshalb wurden auch andere Standorte innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Beckum, aber außerhalb der Innenstadt ins Auge gefasst.

Auf dieser Grundlage wurde ab 1996 die Planung für den Standort Grevenbrede betrieben. Er liegt an der Neubeckumer Straße (B 475) ca. 700 m südlich der BAB A 2 (Anschlussstelle Beckum/Neubeckum). Für diesen Standort wurde die 40. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Gegenstand der Änderung ist die Darstellung eines Sondergebiets Einkaufszentrum. Im Laufe des Verfahrens kam es zu einer Auseinandersetzung darüber, ob die Planung den Zielen der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB angepasst ist. Deshalb wurde im August 1999 die Erteilung der Genehmigung zur Änderung des Flächennutzungsplans versagt. Erst im Anschluss an einen von der Stadt Beckum vor dem Verwaltungsgericht Münster erfolgreich geführten Rechtsstreit wurde die 40. Änderung des Flächennutzungsplans am 02.01.2002 genehmigt. Sie ist seit dem 07.01.2002 wirksam. Am 12.07.2003 ist der neue Flächennutzungsplan der Stadt Beckum in Kraft getreten. Er ersetzt die 40. Änderung des Flächennutzungsplans. Für den Planbereich enthält er die Darstellungen, die Gegenstand der 40. Änderung des Flächennutzungsplans waren.

Auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplans können die ihm zugrundeliegenden Planungsziele nun schrittweise realisiert werden. Die Stadt Beckum konnte im Jahr 2002 die Kaufland Stiftung & Co. KG dafür gewinnen, am Standort Grevenbrede ein Kaufland SB-Warenhaus einschließlich Shopzone zu realisieren und damit den ersten Baustein der Gesamtplanung für den Standort Grevenbrede umzusetzen. Sie ist an die Stelle der Firma Globus getreten, die ihr Interesse am Standort Grevenbrede verloren hat. Die Kaufland Stiftung & Co. KG als Vorhaben-träger hat inzwischen beantragt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB für das Vorhaben aufzustellen. Der Rat der Stadt Beckum hat in seiner öffentlichen Sitzung am 06.02.03 den Einleitungsbeschluss gefasst. Der Antrag bezieht sich auf eine Teilfläche der im Flächennutzungsplan als Sondergebiet dargestellten Fläche mit ca. 35.900 m² (ohne Verkehrsflächen). Auf ihr soll ein Kaufland SB-

Warenhaus mit max. 6.650 m² Verkaufsfläche einschließlich des Getränkesortiments sowie eine Shopzone mit max. 1.500 m² Verkaufsfläche realisiert werden. Außerdem sind rd. 500 Stellplätze vorgesehen. In der ersten Baustufe ist vorgesehen, das SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von 6.150 m² Verkaufsfläche und die Shopzone mit 1.500 m² Verkaufsfläche zu errichten. Danach verbleiben für das SB-Warenhaus noch Erweiterungsmöglichkeiten um 500 m² Verkaufsfläche.

2. Lage des Plangebietes

Begrenzung:

Im Norden grenzt das Plangebiet tlw. an die Geißlerstraße, an eine Böschung und an die landwirtschaftlich genutzte Fläche mit den Flurstücken 36 und 121 tlw. in Flur 162.

Im Osten schließen an das Gebiet ebenfalls eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in Flur 11, Flurstück 14 tlw. , zwei Wege, Flurstücke 119 tlw., 113 tlw. in Flur 162 und Flurstück 28 tlw. in Flur 11, und Teile des Rattbachs an. Weiter in Richtung Ost befindet sich der Steinbruch der Fa. Dyckerhoff Zementwerke.

Im Süden wird das Gebiet umgrenzt durch ein Wohngebiet, einen Wasserturm und einen Teil der Neubeckumer Straße in Flur 11.

Im Westen grenzen der Weg „Zum Wasserturm“ tlw., die Zuwegung, Flurstück 54 tlw. und die landwirtschaftlich genutzten Flächen, Flurstücke 55 tlw. und 63 in Flur 161 und die Flurstücke 234 und 235 in Flur 11, das Plangebiet ein.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Flur 11, Flurstücke 14 tlw., 214 tlw.

Flur 161, Flurstücke 53, 54 tlw., 55 tlw., 57 tlw., 58, 59 tlw., 60 tlw., 62, 63 tlw.

Flur 162, Flurstücke 89 tlw., 105, 106, 107, 108, 110, 112, 113 tlw., 119 tlw., 123 tlw.

3. Flächenbilanz

Plangebietsgröße:	ca.	56.727 m ²
davon		

- | | | |
|---|-----|-----------------------|
| • vorhandene öffentliche Verkehrsflächen
(Neubeckumer Straße, Wasserturmweg) | ca. | 9.123 m ² |
| • Erweiterung öffentlicher Verkehrsflächen
davon Straßenbegleitgrün ca. 307 m ² | ca. | 2.340 m ² |
| • in wesentlichen Teilen befestigt vorhandene, private
und zukünftig öffentliche Verkehrsflächen | ca. | 1.690 m ² |
| • öffentliches Grün | ca. | 5.847 m ² |
| • Regenrückhaltebecken | ca. | 1.810 m ² |
| • anrechenbare Grundstücksfläche des Vorhabens
„Kaufland Grevenbrede“ | ca. | 35.915 m ² |

4. Standortalternativen

Schon im Zuge der 40. Änderung des Flächennutzungsplans wurde intensiv untersucht, welcher Standort sich für die Ansiedlung des von der GfK empfohlenen Einzelhandelsmagneten eignet. Ergebnis dieser Prüfung ist, dass der Standort Grevenbrede vor anderen Standortalternativen vorzugswürdig ist.

Da die GfK empfahl, den Magneten möglichst im Altstadtkern des Stadtteils Beckum anzusiedeln, wurden zunächst Standorte im Bereich der Fußgängerzone Nordstraße bzw. im Bereich des Marktplatzes geprüft. Beide Bereiche sind jedoch dicht bebaut und intensiv genutzt. Vorhandene Baulücken sind weder von ihrer Größe noch von ihrem Zuschnitt geeignet, großflächige Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln. In Betracht gezogen wurde ein Areal auf der Westseite der Nordstraße, das früher mit einem Kino und heute mit einem Geschäftshaus sowie mehreren kleineren Wohn- und Geschäftsgebäuden bebaut ist. Die dort mögliche Fläche erreichte jedoch weniger als 4.000 m². Dies reicht für die Ansiedlung eines SB-Warenhauses der geplanten Größenordnung nicht aus. Bei der vorgesehenen Verkaufsfläche von max. 8.150 m² ist eine Geschossfläche von rd. 10.600 m² erforderlich. Sie und die notwendigen Stellplätze lassen sich auf einer so kleinen Fläche nicht realisieren. Hinzu kommt, dass sich die verkehrliche Erschließung als unzureichend erwies, da die Fußgängerzone als Zufahrt nicht genutzt werden kann und die in Betracht kommende rückwärtige Erschließung nur über eine Wohnstraße hätte erfolgen können. Dieser Standort wurde daher verworfen.

Weiter untersucht wurde der Standort „Osttorknoten“. Er soll seit längerem verkehrlich und städtebaulich neu gestaltet werden. Die GfK hat für diesen Standort ein Objekt mit 4.000 m² Verkaufsfläche vorgeschlagen, wovon 2.000 m² auf ein Bekleidungskaufhaus, 1.300 m² auf einen Elektrofachmarkt, 500 m² auf einen Computerfachmarkt und 200 m² auf

Fachgeschäfte des täglichen Bedarfs entfallen sollen. Am Standort Osttorknoten treffen jedoch vielfältige Nutzungsanforderungen aufeinander. So bedarf es dort des Umbaus von B 61, L 808 und L 586. Zudem wird der Bau einer kommunalen Mehrzweckhalle für die Innenstadt in Betracht gezogen. Außerdem wird das Ziel der Renaturierung des Stadtflusses Werse verfolgt. Untersuchungen haben gezeigt, dass deshalb auch bei hoher Verdichtung max. 3.000 m² Bruttogeschossfläche für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen realisiert werden können. Dies gilt selbst für den Fall, dass eine kommunale Mehrzweckhalle an einem anderen Standort verwirklicht wird. Der dadurch nominell mögliche mögliche Zuwachs an Geschossfläche für Einzelhandel und Dienstleistungen von ca. 1.300 m² ließe sich nur teilweise umsetzen, weil der dafür erforderliche Mehrbedarf an Stellplätzen am Standort nicht realisiert werden kann. Dies zeigt, dass am Standort „Osttorknoten“ kein leistungsfähiges SB-Warenhaus realisiert werden kann, erst recht nicht ein SB-Warenhaus der geplanten Größenordnung im Zusammenwirken mit einem Baumarkt.

Als weiterer Standort wurde das Gelände zwischen der Neubeckumer Straße, der Zementstraße und der Hans-Böckler-Straße im Bahnhofsbereich untersucht. Für ihn haben sich jedoch folgende städtebauliche Eckpunkte ergeben:

- Entlang der Neubeckumer Straße soll es bei einer gemischten Nutzung bleiben, die Randflächen zur Zementstraße und zur Hans-Böckler-Straße sollen für nichtstörendes Gewerbe vorgehalten werden.
- Der Innenbereich, der am besten von den Lärm- und Abgasbelastungen der umgebenden Hauptstraße geschützt ist, soll für eine Wohnnutzung vorgesehen werden.

- Das gesamte Gebiet wird durchgrünt, wobei die vorhandenen Grün- und Waldflächen die Grundlage bilden.

Dieses Konzept muss noch weiter konkretisiert werden. Erst dann lassen sich Einzelfragen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und die Weiterentwicklung bestehender Wohnnutzungen klären. Unabhängig davon stehen an diesem Standort ebenfalls keine Flächen in der notwendigen Größe zur Verfügung, um einen Magnetbetrieb der geplanten Größenordnung anzusiedeln. Um die notwendigen Flächen hinzuzugewinnen, müsste massiv in bestehende Nutzungen eingegriffen werden. Dies lässt sich kurz- bis mittelfristig nicht bewerkstelligen. Aus diesen und aus weiteren Gründen wurde dieser Standort bereits im Zuge der 40. Änderung des Flächennutzungsplans als Alternative verworfen. An den dafür maßgeblichen Gründen hat sich nichts Entscheidendes geändert.

Als weiterer Standort wurde der Gewerbepark „Grüner Weg“ untersucht. Er ist jedoch speziell für mittelständische und technologieorientierte Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes vorgesehen. Nach einer Marktpotenzialanalyse liegen die größten Marktchancen bei der Zielgruppe der jungen Unternehmen, die hochwertige Standorte bevorzugen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit ihren besonderen Anforderungen an Erschließung, Gestaltung und Dimensionierung haben auf die für den Gewerbepark in Frage kommenden Zielgruppen eher einen negativen Eindruck. Die Ansiedlung an diesem Standort würde daher das Gesamtkonzept „Grüner Weg“ in Frage stellen. Diese Standortalternative wurde daher ebenfalls nicht weiterverfolgt.

Als vorzugswürdig hat sich danach der Standort Grevenbrede erwiesen. Er liegt östlich der Neubeckumer Straße und liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandenen Siedlungskomplexen, die im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt sind. Heute befinden sich dort sowohl Gewerbebetriebe als auch Wohnbebauung. Sie bilden

das Ende einer bandartigen Bebauung entlang der Neubeckumer Straße, die zum Stadtzentrum Beckum ausgerichtet ist. Aufgrund seiner Lage an der Neubeckumer Straße ist er für die Bürger aller Ortsteile gut zu erreichen. Verkehrlich ist er über die Neubeckumer Straße gut angebunden. Hinzu kommt, dass die geplante Trasse der Nordostumgehung von Beckum nördlich des Standorts Grevenbrede verläuft und sie an den Knoten Neubeckumer Straße / Geißlerstraße angebunden werden soll. Damit wird sich die verkehrliche Erschließung weiter verbessern. Der Standort bildet zudem das Eingangstor zur Stadt Beckum. Aufgrund seiner Lage, seiner verkehrlichen Anbindung und seiner Zuordnung zum Siedlungsschwerpunkt Beckum und der Anbindung an vorhandene Siedlungskomplexe eignet er sich gut für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit Magnetfunktion. Hinzu kommt, dass die dafür erforderlichen Flächen an diesem Standort kurzfristig zur Verfügung stehen. Außerdem bietet sich die Möglichkeit, die beiden Ortsteile Beckum und Neubeckum, die durch die kommunale Gebietsreform im Jahre 1975 zur Stadt Beckum zusammengeschlossen wurden, enger miteinander zu verbinden, weil der Standort für die Bewohner beider Siedlungsbereiche günstig zu erreichen ist.

5. Ziele der Raumordnung und städtebauliche Auswirkungen des Einzelhandels

5.1 Zentralörtliche Gliederung

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen ist Beckum als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Stadt liegt unmittelbar an einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung und ist als Zentrum der kalksteinverarbeitenden Industrie und des Maschinenbaus ein Standort mit landesweiter industrieller Bedeutung. Nach dem Gebietsentwicklungsplan – Teilabschnitt Münster – (GEP) sind dem

Mittelzentrum Beckum die Grundzentren Ennigerloh und Wadersloh zugeordnet. Dies gilt für die Stadt Ennigerloh allerdings nur eingeschränkt, weil sie als Grundzentrum mit der Teilfunktion eines Mittelzentrums ausgewiesen ist. Als Mittelzentrum hat die Stadt Beckum Versorgungsfunktion auch für das Umland. Dies gilt insbesondere in der konkreten Lage am südöstlichen Rand der Region Münsterland des Regierungsbezirks Münster. Das Regionale Entwicklungsprogramm Münsterland sowie der Gebietsentwicklungsplan weisen besonders auf die Funktion der Stadt Beckum als Kristallisationspunkt im ländlichen Raum hin und unterstreichen damit die Notwendigkeit der Stärkung dieses Teilraumes des Münsterlandes. Zur Ausstattung des Mittelzentrums Beckum zählen danach auch großflächige Einzelhandelsbetriebe.

5.2 Integrationsgebot

Nach § 24 Abs. 3 LEPro sollen Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nur ausgewiesen werden, wenn sie räumlich und funktional den Siedlungsschwerpunkten zugeordnet sind. Gleiches gilt nach Abschn. II Kap. 1.0 Nr. 122 GEP Münsterland. Danach sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen. Es kann offen bleiben, ob darin jeweils verbindliche Ziele der Raumordnung liegen. Zweifel daran bestehen insbesondere, weil § 24 Abs. 3 LEPro als Soll-Vorschrift ausgestaltet ist und dies gegen ein Ziel der Raumordnung als verbindliche Vorgabe für die Bauleitplanung spricht. Gleiches gilt für die Aussagen des GEP, die nach seinem Wortlaut nur „grundsätzlich“ gelten und sich daher in ähnlichem Sinne wie die Soll-Vorschrift des § 23 Abs. 3 LEPro verstehen lässt. Auch wenn von verbindlichen Zielen

der Raumordnung ausgegangen wird, ist die Planung diesen Zielen im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

Das Plangebiet ist dem Siedlungsschwerpunkt Beckum räumlich zugeordnet. Siedlungsschwerpunkte sind nach § 6 Satz 1 LEPro solche Standorte, die sich für ein räumlich gebündeltes Angebot von öffentlichen und privaten Einrichtungen der Versorgung, der Bildung und Kultur, der sozialen und medizinischen Betreuung, des Sports und der Freizeitgestaltung eignen. Die Landesplanung legt die Siedlungsschwerpunkte der einzelnen Gemeinden nicht selbst fest. Sie setzt vielmehr voraus, dass die Gemeinden ihre Siedlungsschwerpunkte als Ausfluss der Planungshoheit selbst bestimmen. Beckum ist entsprechend dem Runderlass des Innenministers vom 05.08.1976 „Siedlungsschwerpunkte und Berücksichtigung landesplanerischer Dichteangaben“ gefolgt und hat schon im ersten Flächennutzungsplan 1977 die beiden Siedlungsschwerpunkte Beckum und Neubeckum dargestellt. Eine räumliche Begrenzung der beiden Siedlungsschwerpunkte ist dabei nicht gekennzeichnet. Zu dieser Darstellung haben die Bestandssituation der Besiedlung und die Zielsetzung für den Flächennutzungsplan zur Festsetzung von zwei Siedlungsschwerpunkten geführt, nämlich im Stadtteil Beckum und im Stadtteil Neubeckum. Die Differenzierung der beiden Schwerpunkte erfolgte entsprechend der jeweiligen Bedeutung. Der Siedlungsschwerpunkt Beckum wurde als Stadtzentrum und der Siedlungsschwerpunkt Neubeckum als Stadtteilzentrum ausgewiesen. Für diese Differenzierung war unter anderem maßgebend, dass die vorhandene Infrastruktur im Stadtteil Beckum Bedeutung für das gesamte Stadtgebiet und in Teilbereichen darüber hinaus besaß und dass der Stadtkern Beckum nach dem damals im Entwurfsstadium befindlichen Landesentwicklungsplan I/II Versorgungszentrum für 50.000 bis 100.000 Einwoh-

ner sein sollte. Eine exakte räumliche Begrenzung des Siedlungsschwerpunktes sollte nicht erfolgen.

Der Standort Grevenbrede liegt innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Beckum. Er ist ihm jedenfalls planungsrechtlich zugeordnet. Eine parzellenscharfe Bestimmung der Grenzen des Siedlungsschwerpunktes Beckum scheidet aus. Danach liegt der Standort Grevenbrede innerhalb oder jedenfalls am Rand des Siedlungsschwerpunktes Beckum.

Selbst wenn man aufgrund der Randlage des Standortes zur vorhandenen Bebauung davon ausgeht, er liege außerhalb des Siedlungsschwerpunktes, ergibt sich nichts anderes. § 24 Abs. 3 LEPro und die entsprechenden Aussagen des GEP verlangen nach ihrem Wortlaut nicht die Lage innerhalb des Siedlungsschwerpunktes, sondern nur eine räumliche Zuordnung. Damit wird für den großflächigen Einzelhandel der allgemeine Grundsatz aus § 6 Satz 1 LEPro umgesetzt, wonach sich die Entwicklung der Siedlungsstruktur auf Siedlungsschwerpunkte hin ausrichten soll. Räumlich zugeordnet sind deshalb alle diejenigen Standorte, die unter Berücksichtigung der Siedlungsstrukturentwicklung einer Gemeinde auf einen bestimmten Siedlungsschwerpunkt hin ausgerichtet sind. Mehr verlangen die Vorgaben des LEPro und des GEP nicht. Ihnen entspricht der Standort Grevenbrede.

Das Stadtgebiet von Beckum ist siedlungsstrukturell relativ klar gegliedert. Neben weiträumigen Freiflächen, die den größten Teil der Stadt einnehmen, gibt es 4 Ortsteile, nämlich den Stadtkern von Beckum, das 1969 eingemeindete Vellern sowie das bis 1975 selbstständige Neubeckum mit dem benachbarten Roland. Vellern und Roland sind wegen ihrer untergeordneten Bedeutung nicht als Siedlungsschwerpunkte bestimmt. Die durch das Stadtgebiet führende BAB 2 verläuft ungefähr in der Mitte zwischen den beiden

Siedlungsschwerpunkten Beckum und Neubeckum. Sie bildet eine natürliche Trennlinie. Deshalb ist der Standort Grevenbrede funktional dem richtigen der beiden denkbaren Siedlungsschwerpunkte, nämlich dem Siedlungsschwerpunkt Beckum zugeordnet. Dieser Standort schließt an die vorhandene Bebauung an, die gewerblich oder zu Wohnzwecken genutzt wird. Westlich befindet sich das Ende einer bandartigen Bebauung entlang der Neubeckumer Straße, die eindeutig zum Stadtzentrum Beckum ausgerichtet ist. Unter anderem darin drückt sich die räumliche Zuordnung des Standortes aus. Dementsprechend wurde noch vor der 40. Änderung des Flächennutzungsplans die frühere Ausweisung des Standortes Grevenbrede als gewerbliche Baufläche als Abrundung der Siedlungsentwicklung am Eingangstor zur Stadt Beckum gesehen.

Dementsprechend hat auch das Verwaltungsgericht Münster in der rechtlichen Auseinandersetzung um die Genehmigungsfähigkeit der 40. Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt, dass der Standort Grevenbrede räumlich dem Siedlungsschwerpunkt Beckum zugeordnet ist. Darin liegt auch die richtige funktionale Zuordnung, weil er im Gegensatz zum Siedlungsschwerpunkt Neubeckum nicht als Stadtteilzentrum, sondern als Stadtzentrum ausgewiesen ist. Er ist gleichzeitig dem nach der Einwohnerzahl größeren der beiden Siedlungsschwerpunkte zugeordnet.

5.3 Beeinträchtungsverbot und Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

§ 24 Abs. 3 LEPro gibt weiter vor, dass Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nur ausgewiesen werden sollen, soweit die in ihnen zulässigen Nutzungen nach Art, Lage und Umfang der angestrebten zentralörtlichen Gliederung sowie der in diesem

Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen. Nach Abschn. II Kap. 1.0 Nr. 122 GEP Münsterland darf die zentralörtliche Versorgungsfunktion anderer Zentren nicht beeinträchtigt werden. Schon im Zuge der 40. Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch Gutachten der GfK nachgewiesen, dass die für den Standort Grevenbrede vorgesehene Gesamtplanung diesen Vorgaben entspricht. Für das Bebauungsplanverfahren wurden die früheren Prognosen durch ein neues Gutachten der GfK vom Dezember 2002 aktualisiert. Sie bestätigen den früheren Befund im Wesentlichen.

Da am Standort Grevenbrede nicht nur das SB-Warenhaus mit Shopzone, sondern zu einem späteren Zeitpunkt auch ein Baumarkt angesiedelt werden soll, untersucht die GfK in ihrem neuen Gutachten die Auswirkungen beider Vorhaben, um von vornherein mögliche Agglomerationseffekte zu erfassen. Dadurch wird sichergestellt, dass die Auswirkungen des SB-Warenhauses mit Shopzone von vornherein zutreffend erfasst werden. Die GfK grenzt zunächst den Einzugsbereich der Einzelhandelsbetriebe ab. Sie geht dabei – wie schon in den früheren Gutachten – von einer Unterteilung in 3 Zonen aus. Die Zone I umfasst das Stadtgebiet von Beckum mit rd. 38.000 Einwohnern. Die Zone II umfasst als „Naheinzugsgebiet“ die Städte Ennigerloh und Oelde mit rd. 50.000 Einwohnern. Anders als 1995 wird die Gemeinde Lippetal dagegen nicht mehr zum Naheinzugsgebiet der Zone II gezählt, weil eine gute Verkehrsanbindung an die Stadt Soest existiert, die wiederum attraktiven und überregional bedeutsamen Einzelhandel aufweist. Dies führt zu der Bewertung, dass Lippetal eine starke Orientierung nach Soest aufweist. Weiter behält die GfK ein äußeres Einzugsgebiet der Zone III mit ca. 209.000 Einwohnern bei. Die GfK weist jedoch darauf hin, dass sich die Wettbewerbssituation im Verhältnis zu 1995 deutlich verschärft hat, weil etwa Warendorf und Ahlen

neue SB-Warenhäuser oder Baumärkte bzw. Erweiterungen bestehender Märkte zugelassen haben. Weiter weist die GfK darauf hin, dass die SB-Warenhäuser von Kaufland stärker auf eine Nahversorgung ausgerichtet sind als ein früher für die Ansiedlung vorgesehenes Globus SB-Warenhaus. Aus diesem Grund geht die GfK davon aus, dass von den Einwohnern der Zone III tatsächlich 10 % dem Einzugsgebiet zuzuordnen sind. Das Einzugsgebiet des Standortes weist danach ein Bevölkerungspotenzial von rd. 109.000 Einwohnern auf. Sie repräsentieren ein Kaufkraftvolumen von rd. 525 Mio. €, hiervon entfallen 182 Mio. € auf die Stadt Beckum, 245 Mio. € auf den Naheinzugsbereich der Zone II und 97 Mio. € auf den relevanten Teil von 10 % der Zone III.

Für das SB-Warenhaus inklusive Getränkemarkt prognostiziert die GfK eine Umsatzerwartung von 29,5 Mio. €. Hiervon entfallen rd. 18 Mio. € auf das Food-Sortiment inklusive Getränke und rd. 11 Mio. € auf das Non-Food-Sortiment. Für die Shopzone wird ein Umsatz von € 6 Mio. prognostiziert, von dem 1 Mio. € auf das Food-Sortiment entfällt. Diese Prognose beruht auf der Annahme, dass SB-Warenhaus, Shopzone und Bau- und Gartenmarkt gleichzeitig verwirklicht werden. Sie stellt somit Agglomerationseffekte ein. Bei einer solitären Verwirklichung von SB-Warenhaus und Shopzone ist nach der Prognose der GfK ein für das SB-Warenhaus um rd. 2 Mio. € geringerer Umsatz zu erwarten, für die Shopzone von 0,4 Mio. €.

Weiter prognostiziert die GfK, zu welchen Umsatzzumlenkungen die Ansiedlung des Vorhabens führt. Dabei wird differenziert zwischen dem SB-Warenhaus und der Shopzone. Für die Innenstadt von Beckum wird eine Kaufkraftumlenkung von insgesamt 2,0 Mio. € prognostiziert, davon entfallen 1,7 Mio. € auf das SB-Warenhaus und 0,3 Mio. € auf die Shopzone. Dies entspricht insgesamt 3,7 % des derzeit in der Innenstadt erzielten Umsatzes. Der Einzelhandel

in der Innenstadt ist überwiegend kleinteilig. Mit Woolworth existiert nur ein Betrieb mit mehr als 1.000 m² Verkaufsfläche. Überwiegend werden Non-Food-Artikel angeboten, allein auf die Warengruppen Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren entfallen 65 % des in der Innenstadt erwirtschafteten Umsatzvolumens. Auf Artikel des periodischen Bedarfs entfallen dagegen nur rd. 21 %. Beim Kaufland SB-Warenhaus liegt dagegen der Schwerpunkt bei Nahrungs- und Genussmitteln. Nach der Prognose der GfK wird die Innenstadt von dem Vorhaben daher nur untergeordnet betroffen. Sie wird der zentrale Versorgungsstandort insbesondere bei den Non-Food-Sortimenten bleiben. Dies wird auch durch die Flächenbegrenzungen für die Non-Food-Sortimente sichergestellt, die jeweils 700 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten dürfen. Die GfK weist darauf hin, dass diese Flächenbegrenzung sich im üblichen Rahmen von discountorientierten Absatzformen dieser Sortimentsgruppen bewegen. Aufgrund ihrer preisorientierten Absatzpolitik und einem Sortiment mit geringem Qualitätsanspruch stellten sie keine gleichartige Konkurrenz für den innerstädtischen Fachhandel dar. Auch dies grenzt die potenziellen Auswirkungen auf die Innenstadt von Beckum ein.

Vergleichbares gilt für den Stadtteil Neubeckum. Für ihn wird eine Umsatzumlenkung von 1,1 Mio. € prognostiziert, hiervon entfallen 0,9 Mio. € auf das SB-Warenhaus und 0,2 Mio. € auf die Shopzone. Dies entspricht 3,7 % des in diesem Stadtteil erzielten Umsatzes in Höhe von 31 Mio. €. Im Stadtteil Neubeckum nimmt der Einzelhandel überwiegend eine Nahversorgungsfunktion wahr. Sie wird durch die verhältnismäßig geringfügigen Umsatzumverlagerungen nicht in Frage gestellt.

Am stärksten betroffen ist der Einzelhandel im Übrigen Stadtgebiet von Beckum. Dafür wird eine Umsatzumlenkung von 12,9 Mio. € prognostiziert, wovon 10,7 Mio. € auf das SB-Warenhaus und 2,2

Mio. € auf die Shopzone entfallen. Dies entspricht insgesamt 11,9 % des derzeit im übrigen Stadtgebiet erzielten Umsatzes. In der Beckumer Außenstadt dominiert heute der Einzelhandel mit dem Angebot des periodischen Bedarfs. Er erzielt rd. 79 % des Gesamtumsatzes der Außenstadt. Maßgeblichen Anteil daran hat das Famila SB-Warenhaus am Daimlerring. Es wird Hauptwettbewerber des neuen SB-Warenhauses sein. Die Auswirkungen auf den Einzelhandel im übrigen Stadtgebiet sind vor dem Hintergrund hinnehmbar, dass am Standort Grevenbrede die Chance wahrgenommen werden soll, einen attraktiven und modernen Einzelhandelsstandort zu entwickeln. Erster Baustein dafür ist das SB-Warenhaus, das die Attraktivität des Standortes auch für einen Bau- und Gartenmarkt erhöhen soll. Zusammen können sie eine Magnetfunktion mit überregionaler Bedeutung über das Stadtgebiet von Beckum hinaus ausüben und damit die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Beckum insgesamt stärken. Es ist zudem nicht Aufgabe der Bauleitplanung, Wettbewerb zu beschränken.

Von den Nachbargemeinden ist die Stadt Ennigerloh am stärksten betroffen. Nach der Prognose der GfK ist mit einer Umsatzumlenkung von 2,6 Mio. € zu rechnen, hiervon entfallen 2,2 Mio. € auf das SB-Warenhaus und 0,4 Mio. € auf die Shopzone. Dies entspricht 2,9 % des in Ennigerloh mit 90,8 Mio. € erzielten Gesamtumsatzes. Dies entspricht in etwa der von der GfK im Jahre 1996 für Ennigerloh prognostizierten Kaufkraftumlenkung durch das damalige Globus-Projekt ohne baumarktspezifische Sortimente. Schon damals hat die GfK darauf hingewiesen, dass Ennigerloh als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums eine ausgeglichene Einzelhandelsstruktur zwischen Innenstadt und Außenstadt aufweist und der Ennigerloher Einzelhandel vorwiegend der Grundversorgung der ortsansässigen Bevölkerung dient. Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel existieren zwei Betriebe mit

mehr als 1.000 m² Verkaufsfläche, die auch überörtliche Versorgungsfunktionen erfüllen. Sie tragen zu einer hohen Kaufkraftbindung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel bei. Schon damals kam die GfK daher zu dem Ergebnis, dass auch nach der prognostizierten Kaufkraftumlenkung insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel nach wie vor eine hohe Kaufkraftbindung existieren wird, so dass die Grundversorgung in Ennigerloh nicht beeinträchtigt wird. Vor diesem Hintergrund sind die prognostizierten Umsatzumlenkungen hinnehmbar. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass die Stadt Ennigerloh zum Mittelbereich der Stadt Beckum zählt. Außerdem ist auch insoweit in Rechnung zu stellen, dass mit dem SB-Warenhaus der erste Schritt zur Entwicklung eines attraktiven und modernen Einzelhandelsstandorts gegangen werden soll, der die Attraktivität von Beckum als Einzelhandelsstandort und damit die mittelfunktionale Funktion von Beckum stärken soll. Damit werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass Beckum nach einer Etablierung dieses Einzelhandelsstandortes und seiner Ergänzung um einen Baumarkt aus dem Stadtgebiet abfließende Kaufkraft insbesondere im aperiodischen Bedarf zurückgewinnen kann.

Für die Stadt Oelde prognostiziert die GfK eine Kaufkraftumlenkung von 3,7 Mio. €, hiervon entfallen 3,1 Mio. € auf das SB-Warenhaus und 0,6 Mio. € auf die Shopzone. Dies entspricht 2,8 % des in Oelde derzeit mit 132,8 Mio. € erzielten Umsatzes. Schon in einer Untersuchung vom September 1996 hat die GfK festgestellt, dass der Einzelhandel in Oelde vorwiegend Eigenversorgungsfunktion aufweist. Die Strukturen zwischen Innenstadt und Außenstadt sind ausgewogen. In der Innenstadt dominiert die Branche Bekleidung. Außerdem existieren in der Innenstadt Supermärkte, die der örtlichen Nahversorgung dienen. In der Außenstadt gibt es dagegen großflächige Baumarkt- und Möbelmarktanbieter sowie einen

Verbrauchermarkt. Diese Betriebe tragen zur überörtlichen Versorgungsfunktion von Oelde bei. Gegenüber der Prognose zur Umsatzumlenkung aus dem Gutachten vom September 1996 haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben. Die GfK hat damals festgestellt, dass die Stadt Oelde im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel leichte Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen haben wird, die jedoch die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht gefährdet und vor allem nicht zu Lasten von Betrieben in der Innenstadt geht. Diese Prognose gilt fort. Die Kaufkraftumverlagerungen sind hinnehmbar. Insoweit gilt Vergleichbares wie für die Stadt Ennigerloh.

Die weiteren betroffenen Gemeinden befinden sich im äußeren Einzugsgebiet der Zone III. Angesichts der zunehmenden Entfernung zum Standort Grevenbrede fällt die Umsatzumlenkung für diese Gemeinden geringer aus. Für Ahlen wird eine Kaufkraftumlenkung von 6,0 Mio. € prognostiziert, hiervon entfallen 5,0 Mio. € auf das SB-Warenhaus und 1,0 Mio. € auf die Shopzone. Dies entspricht 2,4 % des in Ahlen insgesamt erzielten Umsatzes von 253,9 Mio. €. Für Rheda-Wiedenbrück wird eine Umsatzumlenkung von 2,8 Mio. € prognostiziert, 2,3 Mio. € entfallen auf das SB-Warenhaus und 0,5 Mio. € auf die Shopzone. Dies entspricht 1,3 % des in Rheda-Wiedenbrück erhaltenen Umsatzes von 200,9 Mio. €. Für Warendorf wird eine Umsatzumlenkung von 1,3 Mio. € erwartet, 1,1 Mio. € entfallen auf das SB-Warenhaus und 0,2 Mio. € auf die Shopzone. Dies entspricht 0,7 % des in Warendorf erzielten Umsatzes von 193,4 Mio. €. Die prognostizierten Umsatzumverlagerungen sind für diese Gemeinden gering. Insbesondere im Fall von Warendorf und Rheda-Wiedenbrück werden sie kaum die leistungsstarken Haupteinkaufsbereiche betreffen, sondern auf den großflächigen Einzelhandel außerhalb der Innenstädte entfallen.

Die zentralörtliche Versorgungsfunktion dieser Mittelzentren wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Etwas stärker ist die Gemeinde Wadersloh betroffen. Für sie wird eine Umsatzzumlenkung von 0,8 Mio. € prognostiziert. Hiervon entfallen 0,7 Mio. € auf das SB-Warenhaus und 0,1 Mio. € auf die Shopzone. Dies entspricht 2,1 % des in Wadersloh erzielten Umsatzes von 38,1 Mio. €. Der Einzelhandel in Wadersloh dient in erster Linie der Grundversorgung. Diese Funktion wird durch die relativ geringen Kaufkraftumverlagerungen nicht gefährdet. Zudem ist zu berücksichtigen, dass Wadersloh zum Mittelbereich von Beckum zählt.

Zusammenfassend ist danach festzuhalten, dass das Vorhaben die zentralörtliche Versorgungsfunktion anderer Zentren nicht beeinträchtigen wird und zudem städtebaulich verträglich ist. Die Innenstadt von Beckum als Einkaufsmittelpunkt wird nur unwesentlich betroffen und weiterhin der zentrale Versorgungsstandort insbesondere im aperiodischen Bedarf bleiben. Am stärksten ist das übrige Stadtgebiet von Beckum und dort insbesondere das Famila SB-Warenhaus am Daimlerring als Hauptwettbewerber betroffen. Die Umsatzzumlenkungen der Nachbargemeinden liegen zwischen 2,9 % (Ennigerloh) und 0,7 % (Warendorf). Diese Zahlen beziehen sich allerdings auf die Kaufkraftprognose, in die Agglomerationseffekte mit dem Baumarkt eingestellt sind. Bei der Verwirklichung eines solitären SB-Warenhauses sind zunächst geringere Umsatzzumlenkungen anzusetzen. Sie werden weiter dadurch gemindert, dass in der ersten Baustufe nur ein SB-Warenhaus mit 6.150 m² Verkaufsfläche realisiert wird und damit 500 m² Verkaufsfläche für Non-Food-Sortimente zunächst nicht ausgeschöpft werden. Die Kaufkraftumverlagerungen treffen in erster Linie Betriebe außerhalb der Innenstadt. Die Haupteinkaufsbereiche werden weniger betroffen sein. Auswirkungen auf

innenstadtrelevante Non-Food-Sortimente werden zudem dadurch begrenzt, dass sie jeweils 700 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten dürfen. Dies begrenzt insbesondere die überörtlichen Auswirkungen der zentrenrelevanten Non-Food-Sortimente. Andererseits bietet die Planung die Chance, einen attraktiven und leistungsfähigen Einzelhandelsstandort zu schaffen, der im Zusammenwirken mit einem Bau- und Gartenmarkt Synergieeffekte nach sich zieht und die Möglichkeit eröffnet, abfließende Kaufkraft zurückzugewinnen und die mittelzentrale Funktion von Beckum zu stärken. Mit der Ansiedlung des SB-Warenhauses wird der erste Schritt in diese Richtung getan.

6. Inhalt des Bebauungsplans

Ein Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Realisierung des Einkaufszentrum in der genannten Größenordnung. Hierzu sind entsprechende Bauentwurfsplanungen erarbeitet worden, welche als Anlage 1 a - e der Begründung beigelegt sind. Der Bebauungsplan enthält hierzu Festsetzungen, welche nachfolgend erläutert werden.

6.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 15 BauNVO

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel fest. Zulässig sind dort großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften. Damit soll sichergestellt werden, dass neben einem SB-Warenhaus auch Einzelhandelsbetriebe unterschiedlicher Größe in der Shopzone sowie dazugehörige Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe verwirklicht werden können. Sie runden das Angebot ab.

Die maximale Verkaufsfläche ist auf 8.150 m² begrenzt. Auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel entfallen davon mind. 2.450 m² und höchstens 3.075 m². Auf das Sortiment Getränke entfallen max. 500 m² Verkaufsfläche. Weiter entfallen auf Non-Food-Sortimente max. 3.700 m². Bezogen auf bestimmte innenstadtrelevante Non-Food-Sortimentsgruppen dürfen jeweils 700 m² Verkaufsfläche nicht überschritten werden. Dies bezieht sich auf die Sortimentsgruppen Drogerie/Kosmetik; Haushaltswaren; Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation; Baby-/Kinderartikel; Bekleidung/Lederwaren/Schuhe; Unterhaltungselektronik/Computer/Elektrohaushaltswaren; Foto/Optik; Uhren/Schmuck; Spielwaren/Sportartikel/Fahrräder und Zubehör; Tiernahrung/Zooartikel. Die Gesamtverkaufsfläche der Sortimentsbereiche Non-Food und Nahrungs- und Genussmittel ohne Getränke darf die maximale Verkaufsfläche von 6.150 m² nicht überschreiten. Auf bis zu 1.500 m² Verkaufsfläche sind kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit jeweils nicht mehr als 700 m² Verkaufsfläche ohne Sortimentseinschränkung zulässig. Diese Festsetzung bezieht sich auf die Shopzone.

Mit diesen differenzierten Festsetzungen zur Verkaufsfläche und zum Sortiment wird an die Darstellungen der 40. Änderung des Flächennutzungsplans für den Standort Grevenbrede angeknüpft. Dargestellt ist dort eine Sonderbaufläche Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von max. 16.150 m². Hiervon entfallen 8.000 m² auf einen Baumarkt, 6.150 m² auf ein SB-Warenhaus, 1.500 m² auf eine Shopzone und 500 m² auf einen Getränkemarkt. Im Plangebiet sollen das SB-Warenhaus mit integriertem Getränkemarkt sowie die Shopzone realisiert werden. Für die von der Sonderbaufläche nicht in Anspruch genommenen Flächen verbleiben für Einzelhandelsnutzung noch der Baumarkt mit 8.000 m² Verkaufsfläche sowie die übrigen im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen wie

Tankstelle und Reifencenter. Sie sollen in einem zweiten Schritt realisiert werden. Dafür ist ein eigenständiger Bebauungsplan aufzustellen. In den Bebauungsplan werden somit die für die Verkaufsflächen der einzelnen Segmente vorgegebenen Obergrenzen übernommen. Gleiches gilt für die Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimentsgruppen auf jeweils max. 700 m² Verkaufsfläche. Mit der Beschränkung des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel auf mind. 2.450 m² und höchstens 3.075 m² Verkaufsfläche wird ebenfalls eine Vorgabe der 40. Änderung des Flächennutzungsplans übernommen. Daraus folgt gleichzeitig, dass der Bebauungsplan im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt ist.

6.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 20 BauNVO und § 9 (4) BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 0,5 und zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze bestimmt. GRZ und GFZ liegen deutlich unter den Obergrenzen aus § 17 Abs. 1 BauNVO. Für Stellplätze und ihre Zufahrten wird eine Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen. Diese Möglichkeit wird durch § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eröffnet. Von ihr wird im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Gebrauch gemacht. Durch diese Inanspruchnahme der Flächen im Plangebiet wird die Inanspruchnahme weiterer Flächen und damit eine Ausdehnung in den Außenbereich entbehrlich. Die Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,8 wird zudem teilweise dadurch kompensiert, dass die Flächen der Stellplätze wasserdurchlässig anzulegen sind.

6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Als Bauweise wird für den Vorhabenbereich eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Damit wird die Möglichkeit gegeben, Gebäudelängen bzw.- breiten über 50,00 m zu errichten.

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Sie liegen im Südosten des Plangebiets. Im Nordwesten sind dagegen Flächen für Stellplätze vorgesehen. Südlich der Sondergebietsfläche ist außerdem eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Diese Festsetzungen tragen der Topografie Rechnung. Das Gelände fällt von Nord nach Süd um ca. 10 m. (134,50 m ü. NN – 124,50 m ü. NN) Das Regenrückhaltebecken für die Oberflächenwasserentsorgung wird daher am tiefsten Punkt im Süden angeordnet. Daran schließt sich nördlich das geplante Gebäude an, vor dem die Kundenstellplätze liegen.

Innerhalb der überbaubaren Flächen ist die Höhe des Baukörpers entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan auf maximal 138,00 m ü. NN (Oberkante Attika oder Dachfirst) festgesetzt.

Überschreitungen der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen sind ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen bis maximal 4,00 m Höhe und maximal 10% der Gebäudegrundfläche zulässig. Ein deutlicher Rücksprung von der Außenkante der Traufe, des Ortgangs bzw. der Attika muss eingehalten werden.

Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses wird auf 130,50 m ü. NN festgesetzt, sodass sich eine Gebäudehöhe von 7,50 m ergibt. Das südliche Ende des Gebäudes liegt wegen des Geländegefälles auf

angefülltem Boden ca. 4,00 m über dem gewachsenen Boden von 126,50 m ü. NN.

Um diesen Höhenunterschied besser auffangen zu können, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen soweit nach Nordosten verschoben, dass ein ca. 9,00 m breiter intensiv bepflanzter Grünstreifen als Böschung zu der Bebauung entlang der Neubeckumer Straße entsteht.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellplatzanlage sind auf der Grundlage der Empfehlungen des ökologischen Fachbeitrags (Kortemeier & Brokmann, Herford, März 2003), der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans ist (siehe Anlage 2), u.a. Pflanzgebote im Bebauungsplan festgesetzt. Danach sind mind. 10 % der Grundstücksfläche zu begrünen. Die Stellplatzanlage ist zudem durch standortgerechte Bäume zu durchgrünen. Je 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Diese Festsetzungen dienen einerseits der Minderung der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft, andererseits einer Durchgrünung des Plangebiets und damit seiner Gestaltung.

Die detaillierten Festsetzungen in zeichnerischer und textlicher Form im Bebauungsplan werden in dem folgenden Kapitel „Umweltbericht“ beschrieben.

Die Stellung des Gebäudes ist nach der Planung des Vorhabenträgers so vorgesehen, dass der Haupteingang zum Gebäudekomplex in der Nordfassade im östlichen Bereich angeordnet wird. Die Anlieferungszone liegt südlich hinter dem Gebäude. Diese Anordnung ermöglicht später ohne weiteres, auf dem östlich angrenzenden Areal – entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans – einen Baumarkt anzusiedeln, der gemeinsam mit dem SB-Warenhaus und der Shopzone eine funktionale Einheit bilden kann.

Stellplätze und Haupteingang sind so ausgerichtet, dass das SB-Warenhaus mit Shopzone sowohl als Solitär als auch im Zusammenwirken mit einem Baumarkt funktional sind.

6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4, 19 und 22 BauGB

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Flächen für Stellplätze oder Garagen sowie Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplätze auch auf den besonders ausgewiesenen Grundstücksflächen (St) zulässig. Ausnahmsweise können dort Überdachungen für Einkaufswagen zugelassen werden, wenn sie eine Grundfläche von jeweils 15 m² und eine Höhe von 2,75 m nicht überschreiten.

6.5 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit den Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Der vorhandene erweitert auszubauende Knotenpunkt Neubekumer Straße / Geißlerstraße ist in diese Flächen einbezogen. Er muss ausgebaut werden, um die verkehrliche Erschließung des Plangebiets zu sichern (siehe hierzu das Kapitel 7. Verkehr).

6.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

Im Bebauungsplan sind Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB festgesetzt.

Die detaillierten Festsetzungen in zeichnerischer und textlicher Form im Bebauungsplan werden in dem folgenden Kapitel „Umweltbericht“ beschrieben.

6.7 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie der Werbeanlagen (Örtliche Bauvorschriften) gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 13 und 86 BauO NRW

Außenwände:

Zulässig sind Außenwände aus Mauerwerk oder Beton. Sie sind weiß oder pastellfarbig hell zu streichen. In den Sockelbereichen sind graue Farbtöne zulässig. Zulässig sind außerdem Fassaden aus Metall-Trapez-Profilen mit nicht reflektierenden metallisch hellen Farben. Für untergeordnete Bauteile wie Giebel, Eingangsüberdachungen oder Attikaverkleidungen sind auch Metall- oder Glaskonstruktionen in kräftigen Farben zulässig.

Dachform/-neigung:

Zulässig sind Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 7°; Dachüberstände sind bis 0,3 m zulässig.

Dacheindeckung:

Als Dacheindeckung sind Folien in den Farben hell bis hellgrau zulässig.

Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamtgröße von 10 % der jeweiligen Fassadenfläche und bis zu einer Größe je Werbeanlage von

max. 45 m² zulässig. Sie müssen an der Fassade angebracht sein und dürfen nicht über die Attika herausreichen.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht und/oder Signalfarben sind unzulässig.

Einzelanlagen oder freistehende Anlagen sowie Einzelanlagen an Masten und Seilen sind innerhalb der Pflanzgebotsflächen und sonstigen Grünflächen unzulässig. Fahnenwerbung ist unzulässig.

Ausnahmsweise können Hinweistafeln zur Verkehrslenkung als freistehende Anlagen bis zu einer Größe von 4,5 m² und einer maximalen Höhe von 2 m innerhalb der Umgrenzung von Pflanzgebotsflächen sowie in den ausgewiesenen Flächen für Stellplätzen zugelassen werden.

Einfriedigungen:

Einfriedigungen sind nur als begrünte, offene Zäune bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig.

7. Verkehr

7.1 Verkehrsuntersuchung

Das Plangebiet soll über den Knoten Neubeckumer Straße / Geißlerstraße an das öffentliche Straßennetz angeschlossen werden. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens untersucht (Bender + Stahl, Verkehrsuntersuchung, Zusammenfassung der Ergebnisse, Januar 2003).

Dabei wurde zunächst der durch die Einzelhandelsnutzungen am Standort Grevenbrede hervorgerufene Verkehr prognostiziert. Um von vornherein zu aussagekräftigen Ergebnissen zu kommen, wurde nicht nur das mit dem SB-Warenhaus und Shopzone verbundene Verkehrsaufkommen berücksichtigt. Vielmehr wurde auch der durch den Bau- und Gartenmarkt verursachte Verkehr in die Prognose mit einbezogen. Die Prognose wurde auf der Grundlage der für diese Nutzungen geplanten Stellplätze und den zu erwartenden Wechselraten in der Spitzenstunde ermittelt. Für die in der Sonderbaufläche am Standort Grevenbrede möglichen Nutzungen wurde auf dieser Grundlage ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von 11.400 Pkw/24h ermittelt. Diese Prognose wurde mit dem künftigen allgemeinen Verkehr für den Prognosehorizont 2015 überlagert. Weiter wurden die Verkehrsbelastungen eingestellt, die bei einer vollständigen Belegung des Gewerbeparks „Grüner Weg“ zu erwarten sind. Zudem wurde auch das Verkehrsaufkommen des Freizeitgeländes am Tutenbrocksee in die Berechnungen eingestellt. Damit sind alle Verkehrsbelastungen erfasst, die in absehbarer Zeit über den Knotenpunkt abgewickelt werden können. Berücksichtigt wurde letztlich auch noch die künftige Anbindung des Anschlusses der Nordumgehung von Beckum im Zuge der B 58 neu.

7.2 Verkehrstechnischer Entwurf – äußere Erschließung

Um dieses Verkehrsaufkommen zu bewältigen, wird ein Ausbau des Knotenpunkts Neubeckumer Straße / Geißlerstraße vorgeschlagen. Danach soll die Neubeckumer Straße aus Richtung Norden fünf Spuren erhalten. Geplant sind zwei Linksabbiegespuren nach Osten in die das Plangebiet erschließende Straße. Geplant sind weiter eine Geradeausspur nach Süden und eine Geradeausspur nach Norden. Weiterhin wird eine Rechtsabbiegespur in Rich-

tung Westen angelegt. Aus der das Plangebiet erschließenden Straße sind eine Rechtsabbiegespur und eine gemischte Geradeaus- und Linksabbiegespur vorgesehen. Aus Richtung Süden soll die Neubeckumer Straße eine Rechtsabbiegespur in die das Plangebiet erschließende Straße erhalten. Außerdem sind eine Geradeausspur nach Norden sowie eine Geradeausspur nach Süden und eine Linksabbiegespur nach Westen vorgesehen. Die aus Westen kommende Geißlerstraße, über die das Verkehrsaufkommen des Gewerbeparks „Grüner Weg“ und der Freizeitanlage Tutenbrocksee sowie der künftigen Anbindung der B 58 neu abgewickelt werden muss, soll eine gemischte Geradeaus- und Rechtsabbiegespur und eine gesonderte Linksabbiegespur erhalten (siehe Anlage 3, Verkehrstechnischer Entwurf, Lageplan, Bender + Stahl, Stand: 28.03.2003).

Für diesen Querschnitt kommt das Verkehrsgutachten zu dem Ergebnis, dass der Knoten mit einer Signalregelung hinreichend leistungsfähig ist, um allen absehbaren Verkehrsbelastungen gerecht zu werden. Nach dem Gutachten weist der Knotenpunkt dann noch eine Leistungsreserve von 16 % auf. Die Leistungsfähigkeit entspricht der Qualitätsstufe D, bei der ein insgesamt noch stabiler Verkehrszustand erreicht wird. Diese Lösung wurde mit dem Landesbetrieb Straßenbau, Niederlassung Münster abgestimmt. Sie soll realisiert werden. Die für den Knotenpunktausbau notwendigen Flächen sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Für den Anschluss des Standorts Grevenbrede allein wäre der Vollausbau des Knotens noch nicht notwendig. Dies gilt insbesondere für die Ausbaumaßnahmen im Zuge der Geißlerstraße. Ungeachtet dessen soll bereits jetzt der komplette Knotenpunktausbau erfolgen, damit er den zu erwartenden Verkehrsbelastungen dauerhaft entspricht. Realisierung und Kostenverteilung werden im Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger

geregelt. Außerdem wird eine Ausbaueinbarung zwischen der Straßenbauverwaltung Münster und der Stadt Beckum geschlossen.

Vom Knotenpunkt aus wird das Plangebiet über die bisher der Erschließung des Steinbruchs „Dyckerhoff Nord“ dienenden Privatstraße erschlossen. Sie soll von der Firma Dyckerhoff erworben und öffentlich gewidmet werden. Im Bereich des Knotenpunktes ist ein Ausbau erforderlich.

Aufgrund des Knotenpunktausbaus muss die bisherige Zufahrt zum nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks Flur 162, Flurstück 36 entfallen. Die bisherige Zufahrt wird unmittelbar von der zum Steinbruch „Dyckerhoff Nord“ führenden Privatstraße zum Grundstück geführt. Sie liegt nur wenige Meter vor dem Knotenpunkt mit der Neubeckumer Straße und der Lichtsignalanlage. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann die Zufahrt an diesem Standort nicht aufrecht erhalten werden. Im Bebauungsplan wird weiter östlich eine Ersatzzufahrt ausgewiesen, die über einen öffentlich zu widmenden Zufahrtsweg angefahren wird. Die Lage der Zufahrt ist so konzipiert, dass über sie die auf dem Grundstück existierenden Garagen problemlos angefahren werden können.

7.3 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Vorhabens beginnt mit seinen festgesetzten Zu- und Abfahrten an der bisher der Erschließung des Steinbruchs „Dyckerhoff Nord“ dienenden Privatstraße, die öffentlich gewidmet wird. Die innere Erschließung für die Parkplatzanlage und die Andienung des SB-Warenhauses wird entsprechend dem dieser Begründung beigefügten Übersichtsplan angelegt. Details werden im Baugenehmigungsverfahren geklärt.

7.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die Neubeckumer Straße auch an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Dort verkehren die Schnellbuslinie S30 Beckum-Neubeckum-Sendenhorst-Münster und die Regio-Buslinie R61 Beckum-Neubeckum-Ennigerloh. Sie werden jeweils im Stundentakt bedient. Durch beide Linien ergibt sich sowohl von Beckum als auch von Neubeckum ein 20-/40-Minutentakt von Montag bis Freitag bis 20.00 Uhr und samstags bis ca. 16.00 Uhr. Darüber hinaus verkehren auch zusätzliche Fahrten. Beide Buslinien sind in Beckum am Busbahnhof und in Neubeckum am Bahnhof mit weiteren Linien verknüpft, so dass Anschlüsse zu den Ortsteilen Roland und Vellern bestehen. Derzeit befinden sich die Haltestellen stadtauswärts in Höhe des Hauses Neubeckumer Straße 120 und stadteinwärts in Höhe des Hauses Neubeckumer Straße 119. Künftig ist eine weitere Haltestelle in Höhe der zum Plangebiet führenden Erschließungsstraße möglich.

7.5 Fußgänger und Radfahrer

Fußgänger und Radfahrer können das Einkaufszentrum über den bestehenden Fuß- und Radweg längs der Neubeckumer Straße auf der Ostseite direkt gut erreichen. Ein gesonderter Geh- und Radweg an der nördlich Grenze des Wasserwerkgeländes wird zur Erreichung des Einkaufszentrums südlich des neu ausgebauten Verkehrsknotenpunktes an den vorhandenen Fuß- und Radweg angebunden.

Eine Überquerungshilfe für die Fußgänger auf der westlichen Seite der Neubeckumer Straße entlang der vorhandenen Wohnbebauung ist in Höhe des „Grünen Weges“ in Form eines Fahrbahnteilers vorhanden.

8. Technische Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasserversorgung / Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung ist in Abstimmung mit der Wasserversorgung Beckum gesichert. Durch eine Ortsnetzerweiterung in DN 80 auf dem Grundstück der Wasserversorgung bis an die Grenze des Grundstücks „Kaufland“ ist der Trinkwasserbedarf von 3,5 l/s für das Vorhaben sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung mit dem Grundsatz von 3.200 l/min (192 m³/2h) ist für das Grundstück „Kaufland“ nach W 405 sichergestellt. Die Entnahme des Löschwassers erfolgt über Überflurhydranten, deren Lage und Anzahl im Baugenehmigungsverfahren abgestimmt wird. Im Bereich des Grundstücks der Wasserversorgung Beckum befinden sich verschiedene Unterflurhydranten. Der Objektschutz ist über einen ausreichend dimensionierten Zwischenbehälter sicherzustellen. Die Nachspeisung kann über einen Anschluss DN 50 erfolgen.

Details zur Löschwasserversorgung werden im Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und der Wasserversorgung Beckum geregelt.

Zur Sicherstellung der Trink- und Löschwasserversorgung der östlich an „Kaufland“ anschließenden Sondergebietsflächen wird auf der Stellplatzanlage „Kaufland“ im Fahrgassenbereich ein 3,00 m breites Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 im Bebauungsplan festgesetzt.

Die vorhandenen Versorgungsleitungen der Wasserversorgung Beckum und der Gelsenwasser AG sind im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen.

8.2 Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom und Gas ist in Abstimmung mit der EVB (Energieversorgung Beckum) für das Plangebiet gesichert. Details werden im Baugenehmigungsverfahren zwischen der EVB und dem Vorhabenträger geregelt. Die vorhandene Gasleitung ist im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen. Auch die von der RWE Gas benannten Gasleitungen sind im Plan nachrichtlich eingetragen.

8.3 Schmutzwasser

Im Zentralabwasserplan der Stadt Beckum, hier: Entwässerungsentwurf „Gewerbepark Grüner Weg“ ist die Abwasserbeseitigung im Trennsystem enthalten (s. Anlage 5). Zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers wird im Jahr 2003 ein Schmutzwasserkanal zum Plangebiet bis in den Bereich östlich des Regenrückhaltebeckens verlegt. Über ihn kann das Vorhaben „Kaufland“ und östlich anschließende weitere Vorhaben aus den Flächen der Sonderbaufläche der 40. Änderung des Flächennutzungsplans an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen werden.

8.4 Niederschlagswasser

Im Zentralabwasserplan der Stadt Beckum, hier: Entwässerungsentwurf „Gewerbepark Grüner Weg“ ist die Ableitung des Niederschlagswassers im Trennsystem enthalten (s. Anlage 5). Zur Entsorgung des Niederschlagswassers wird im südlichen Teil des Plangebiets ein Regenrückhaltebecken verwirklicht. Über dieses Becken wird das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in den Rattbach eingeleitet. Die maximal abzuleitende Wassermenge wurde mit 87 l/sec. in den Rattbach festgelegt. Für die Einleitung ist

eine Erlaubnis gem. § 7 WHG erforderlich, für die die Genehmigungsanträge bereits ausgearbeitet sind. Das Regenrückhaltebecken ist so dimensioniert, dass es auch das Niederschlagswasser aus den weiteren östlich liegenden Flächen der Sonderbaufläche aus der 40. Änderung des Flächennutzungsplans aufnehmen kann.

8.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben gesichert.

9. Umweltbericht

9.1 Notwendigkeit der Umweltverträglichkeitsprüfung

Gegenstand der Planung ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit mehr als 5.000 m² Geschossfläche im bisherigen Außenbereich. Nach Nr. 18.6 der Anlage 1 zum UVPG bedarf es daher einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Nach § 17 UVPG wird sie im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Nach § 2 a BauGB muss in die Begründung zum Bebauungsplan daher ein Umweltbericht aufgenommen werden. Zu diesem Zweck wurde durch das Büro Korte-meier & Brokmann eine Umweltverträglichkeitsstudie ausgearbeitet. Sie ist der Bebauungsplanbegründung als Anlage 4 beigelegt. Die Umweltverträglichkeitsstudie ist Bestandteil der Bebauungsplanbegründung.

9.2 Beschreibung des Planvorhabens

Gegenstand der Umweltverträglichkeitsprüfung ist das geplante SB-Warenhaus mit Shopzone am Standort Grevenbrede. Er liegt im nördlichen Bereich des Siedlungsschwerpunkts Beckum östlich der Neubeckumer Straße. Es handelt sich um derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen mit mittlerer Ertragsfähigkeit. Grünlandflächen existieren in den Randbereichen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans weist das Vorhaben max. 8.150 m² Verkaufsfläche auf. Der Bedarf an Grund und Boden liegt bei 35.900 m². Auf dieser Fläche werden das Gebäude und die zugehörigen Stellplätze sowie die Nebenanlagen untergebracht. 10 % dieser Fläche sind zu begrünen. Hinzu kommen die für die Erschließung des Vorhabens notwendigen Verkehrsflächen. Sie umfassen insgesamt rd. 19.000 m². Davon entfallen 5.847 m² auf Grünflächen und 13.155 m² auf Verkehrsflächen (inkl. Straßenbegleitgrün). Gegenüber den vorhandenen Verkehrsflächen ergibt sich eine Mehrfläche von rd. 2.340 m², davon sind ca. 307 m² Straßenbegleitgrün.

9.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsreich des Vorhabens

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Beckumer Mulde“. Der Naturraum stellt sich als vorwiegend flachwellige Mulde dar, die sich von den Stufenrändern im Norden, Osten und Süden allmählich zum Zentrum des Raumes und nach Westen neigt.

Im Plangebiet stehen mit den Vorhelmer Schichten aus grauem Kalkmergel Steininformationen der Oberkreide des Campans an. Diese überlagern die Beckumer Schichten aus grauem Mergelstein mit Kalkmergel-, Mergelkalk- und Kalkstein, die im Südosten und im Osten zutage treten.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Werse. Im Norden fließt der Geißlerbach und entwässert über Hellbach und Angel in die Werse. Im südöstlichen Randbereich außerhalb des Plangebiets fließt der Rattbach und mündet direkt in die Werse. Er bildet die Vorflut für die Oberflächenentwässerung.

Das Plangebiet ist durch ein ausgeglichenes maritimes Klima mit mittleren Jahresniederschlagsmengen von 750 bis 800 mm geprägt. Die Tagestemperatur liegt im Jahresmittel bei 8,5°C bis 9°C. Die Hauptwindrichtung ist Südwest-West. Die potenzielle natürliche Vegetation wird vom Perlgras-Buchenwald gebildet, der auf reicheren Standorten stellenweise mit Esche und Bergahorn angereichert ist. Derzeit ist das Plangebiet durch starken anthropogenen Einfluss geprägt. Prägende Faktoren sind die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie Siedlungs- und Verkehrsflächen. Eine geringfügige Strukturierung bewirken Feldhecken und Einzelbäume. Das Landschaftsbild außerhalb der vorhandenen Bebauung wird zum einen durch große Ackerflächen mit eingestreuten Baum- und Strauchgruppen und zum anderen durch Steinbrüche zum Abbau von Kalkgestein geprägt. Entlang der Neubeckumer Straße befindet sich eine bandartige Bebauung mit Wohnhäusern und einzelnen Gewerbebetrieben. Nördlich des Knotenpunktes Neubeckumer Straße / Geißlerstraße befindet sich noch ein einzelnes Wohngrundstück im Außenbereich.

Wegen weiterer Einzelheiten der Bestandsbeschreibung wird auf die Umweltverträglichkeitsstudie des Büros Kortemeier & Brokmann vom Dezember 2002 (Anlage 4) und den ökologischen Fachbeitrag des Büros Kortemeier & Brokmann vom März 2003 (Anlage 2) verwiesen.

9.4 Betroffene Schutzgüter

9.4.1 Schutzgut Mensch

Bezogen auf das Schutzgut Mensch steht der mit dem Vorhaben verbundene Lärm als Umweltauswirkung im Vordergrund. Er wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet.

Untersucht wurde zum einen der vom Vorhaben ausgehende Lärm. Im Vordergrund stehen dabei die Geräuscheinwirkungen des Parkplatzes sowie des Anlieferungsverkehrs. Untersucht wurden dabei die Lärmauswirkungen auf das Grundstück Geißlerstraße 6 nördlich des Knotenpunkts Neubeckumer Straße / Geißlerstraße sowie auf die der Anlieferung nächstgelegene Wohnbebauung Neubeckumer Straße 114 und 128. Dabei wurde der nach dem Verkehrsgutachten zu erwartende Kundenverkehr für die Zahl der PKW-Bewegungen auf dem Parkplatz zurunde gelegt. Die Untersuchung hat zu folgenden Ergebnissen geführt:

Immissionsort	Beurteilungspegel
Geißlerstraße 6 Südfassade	43 dB(A)
Geißlerstraße 6 Ostfassade	43 dB(A)
Neubeckumer Straße 114 Nordostfassade	53 dB(A)
Neubeckumer Straße 114 Nordwestfassade	54 dB(A)

Neubeckumer Straße 128
Nordostfassade 46 dB(A)

Das Anwesen Geißlerstraße 6 liegt im Außenbereich. Dafür gilt ein Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tags. Er wird dort mit den berechneten Beurteilungspegeln von weniger als 45 dB(A) weit unterschritten. Zu berücksichtigen ist, dass bei diesem Grundstück eine hohe Vorbelastung durch den von der Neubeckumer Straße ausgehenden Verkehrslärm vorliegt.

Die Grundstücke an der Neubeckumer Straße sind überwiegend mit Wohngebäuden bebaut. Auf dem Grundstück Neubeckumer Straße 128 befindet sich ein Viehhandel. Es ist daher von einer gemischten Nutzung auszugehen, die weder einem allgemeinen Wohngebiet noch einem Mischgebiet eindeutig zugeordnet werden kann. Auch aufgrund der Vorbelastung durch den von der Neubeckumer Straße ausgehenden Verkehrslärm ist die Schutzwürdigkeit näher bei dem Richtwert für das Mischgebiet als bei dem für das allgemeine Wohngebiet anzusetzen. Diesem Schutzanspruch wird mit Beurteilungspegeln von 53/54 dB(A) für das am stärksten betroffene Wohngebäude Neubeckumer Straße 114 entsprochen. Die Werte liegen knapp unter dem Richtwert für das allgemeine Wohngebiet. Der Richtwert von 60 dB(A) für das Mischgebiet wird noch um mind. 6 dB(A) unterschritten.

Die Untersuchung zeigt weiter, dass auch unter Berücksichtigung möglicher Vorbelastungen durch den Gewerbebetrieb auf dem Grundstück Neubeckumer Straße 128 und das weiter nördlich gelegene Autohaus auf dem Grundstück Neubeckumer Straße 201 keine unzumutbaren Lärmimmissionen entstehen. Eine messtechnische Ermittlung dieser Vorbelastungen ist aufgrund der hohen verkehrlichen Belastung auf

der Neubeckumer Straße zwar nicht möglich. Um gleichwohl Aussagen zur Lärmbelastung treffen zu können, wurde die Vorbelastung dieser Betriebe rechnerisch ermittelt. Dabei wurde davon ausgegangen, dass auch diese Betriebe im Bereich der betroffenen Wohnbebauung einen Beurteilungspegel von nicht mehr als 57 dB(A) verursachen. Auf dieser Grundlage wurden für beide Betriebsgrundstücke die maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel ermittelt. Auf dieser Grundlage wiederum wurden theoretisch mögliche Vorbelastung und Gesamtbelastung berechnet. Diese Berechnungen führen zu folgenden Ergebnissen:

Immissionsort	rechnerische Vorbelastung	Gesamtbelastung
Geißlerstr.6 Südfassade	45 dB(A)	47 dB(A)
Geißlerstr.6 Ostfassade	45 dB(A)	47 dB(A)
Neubeckumer Str.114 Nordostfassade	39 dB(A)	53 dB(A)
Neubeckumer Str.114 Nordwestfassade	52 dB(A)	56 dB(A)
Neubeckumer Str.128 Nordostfassade	52 dB(A)	53 dB(A)

Auch unter Berücksichtigung der theoretisch möglichen Vorbelastung wird der Richtwert für das allgemeine Wohngebiet tags nur bei dem der Anlieferung am nächsten gelegenen Gebäude Neubeckumer Straße 114 an der Nordwestfassade um 1 dB(A) überschritten. Der Zwischenwert von 57 dB(A) wird unterschritten. An allen anderen Gebäuden wird der für das allgemeine Wohngebiet maßgebende Beurteilungspegel

von 55 dB(A) auch unter Berücksichtigung der theoretisch möglichen Vorbelastung deutlich unterschritten. Dies zeigt, dass auch unter Berücksichtigung möglicher Vorbelastungen keine unzumutbaren Lärmimmissionen durch den Tagbetrieb zu erwarten sind.

Im Interesse einer „Worst Case“-Betrachtung wurde den Berechnungen für den Kundenparkplatz in einer weiteren Analyse ein deutlich höherer Wert an PKW-Bewegungen zugrunde gelegt. Gewählt wurde ein Wert von 1,7 Bewegungen/Stellplatz je Stunde aus der Parkplatzlärmstudie des LfU Bayern. Legt man diesen Ansatz zugrunde, ergeben sich für das Grundstück Geißlerstraße 6 Beurteilungspegel von 49 dB(A). Sie liegen immer noch um 11 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert für das Mischgebiet. Für das Gebäude Neubeckumerstraße 114 ergeben sich keine Änderungen. Für das Gebäude Neubeckumerstraße 128 liegt der Beurteilungspegel bei diesen Ansätzen bei 48 dB(A). Er liegt noch um 9 dB(A) unter dem Richtwert für die Gemengelage und um 7 dB(A) unter dem Richtwert für das allgemeine Wohngebiet. Berücksichtigt man die rechnerische Vorbelastung, ergibt sich für die Gesamtbelastung ein maximaler Wert von 54 dB(A) der noch 3 dB(A) unter dem Richtwert für die Gemengelage und 1 dB(A) unter dem Richtwert für das allgemeine Wohngebiet liegt. Dies zeigt, dass auch bei Maximalansätzen keine unzumutbaren Lärmimmissionen durch den Tagbetrieb zu erwarten sind.

Im Gutachten wird weiter untersucht, welche Auswirkungen eine Anlieferung in der Nachtzeit - nämlich vor 6.00 Uhr morgens nach sich zieht. Bei nur einer Lkw-Anlieferung werden für die südwestlich des Plangebiets liegende Wohnbebauung (Neubeckumer Straße 114) Beurteilungspegel von 47/48

dB(A) prognostiziert. Sie liegen über dem Nachtrichtwert für das Mischgebiet. Eine Nachtanlieferung ist danach nur zulässig, wenn Maßnahmen des aktiven Schallschutzes getroffen werden, etwa durch die Errichtung einer Schallschutzwand. Im Hinblick hierauf hat der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet, auf Anlieferungen in der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 zu verzichten, soweit keine Maßnahmen des aktiven Schallschutzes getroffen werden, die unzumutbare Lärmimmissionen für die Wohnnachbarschaft ausschließen. Um eine Nutzung des Anlieferungsbereichs während der Nachtzeit zu verhindern, wird die Zufahrt dorthin an geeigneter Stelle durch eine Schranke gesichert. Sie wird außerhalb der Betriebszeiten des Objekts geschlossen. Auch dazu hat sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Weiter wurden die Lärmauswirkungen des vorhabenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen anhand von Nr. 7.4 TA-Lärm untersucht und beurteilt. Ermittelt wurden dabei die vorhandenen Belastungen aufgrund des Verkehrs auf der Neubeckumer Straße sowie die künftigen Belastungen nach der Verwirklichung des Vorhabens und dem Ausbau des Knotenpunktes. Weiter wurde untersucht, welche Belastungen sich ergeben, wenn auch der Verkehr aus dem Gewerbepark „Grüner Weg“ und dem Freizeitgelände Tutenbrocksee eingestellt werden. Letztlich wurde auch noch untersucht, welche Auswirkungen sich aus dem Anschluss der B 58 neu an diesen Knotenpunkt ergeben. Die Untersuchungen wurden dabei auf das Grundstück Geißlerstraße 6 konzentriert, weil es sich im räumlichen Bereich der Ausbaumaßnahmen befindet und vom vorhabenbedingten Verkehr

am stärksten betroffen ist. Für dieses Grundstück ergibt sich folgendes Bild:

Immissions- ort	Beurteilungs- pegel Bestand	Beurteilungs- pegel mit Sondergebiet	Differenz	Beurteilungs- pegel mit Gewerbepark u. Tuttenbroksee	Beurteilungs- pegel mit Gewerbepark, Tuttenbroksee u. B 58 neu
Geißlerstr.6 Südostfassade	68,1 dB(A)	70,0 dB(A)	1,9 dB(A)	70,1 dB(A)	70,1 dB(A)
Geißlerstr.6 Südwestfassade	70,7 dB(A)	72,3 dB(A)	1,6 dB(A)	72,4 dB(A)	72,5 dB(A)
Geißlerstr.6 Nordostfassade	59,2 dB(A)	62,6 dB(A)	3,4 dB(A)	62,6 dB(A)	62,5 dB(A)

Das Grundstück genießt aufgrund seiner Lage im Außenbereich die Schutzwürdigkeit des Mischgebiets. Der Grenzwert der 16. BImSchV für das Mischgebiet von 64 dB(A) wird nur an der Nordostfassade unterschritten. Gleichwohl ist dort gegenüber dem derzeitigen Zustand die höchste Zunahme mit 3,4 dB(A) zu verzeichnen. An der Südost- und der Südwestfassade wird der Grenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) deutlich überschritten. Dort kommt es durch den vorhabenbezogenen Verkehr zu einer weiteren Erhöhung der Beurteilungspegel.

Am Knotenpunkt Neubeckumer Straße / Geißlerstraße findet ein erheblicher baulicher Eingriff dadurch statt, dass dort zusätzliche Abbiegespuren geschaffen werden. Folge davon ist, dass die Regelungen der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) anzuwenden sind. Danach sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, wenn durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel um mind. 3 dB(A) erhöht wird. Wird ein Beurteilungspegel von 70 dB(A) erreicht, ist jede Zunahme des Beurteilungspegels als we-

sentliche Änderung im Sinne von § 1 Abs. 2 der 16. BImSchV zu qualifizieren. Folge davon ist, dass Maßnahmen des Schallschutzes notwendig sind. In Betracht kommen insoweit zunächst Maßnahmen des aktiven Schallschutzes durch die Errichtung von Lärmschutzwänden. Sie müssten entlang der Neubeckumer Straße und entlang der neuen Erschließungsstraße im Plangebiet verwirklicht werden. Um eine Reduzierung des Verkehrslärms auf den Grenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags zu erreichen, wären Wände mit beträchtlicher Höhe und Länge erforderlich. Sie würden für das Grundstück Geißlerstraße 6 zu einem „Einmauerungseffekt“ führen. Auch aus städtebaulichen Gründen sind Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes am Ortseingang nicht sinnvoll. Sie sollen daher nicht realisiert werden. Notwendig sind deshalb Maßnahmen des passiven Schallschutzes durch bauliche Verbesserungen an Umfassungsbauteilen schutzbedürftiger Räume des Wohngebäudes Geißlerstraße 6 nach Maßgabe der Vorgaben der Verkehrswegeschallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV). Den Eigentümern dieses Grundstücks werden die Kosten für die nach der 24. BImSchV notwendigen Maßnahmen erstattet werden. Der Vorhabenträger hat sich im Durchführungsvertrag verpflichtet, diese Kosten zu übernehmen.

Mit der Verwirklichung passiver Schallschutzmaßnahmen wird die Situation für das Grundstück Geißlerstraße 6 verbessert. Bereits heute ist das Grundstück hohen Lärmimmissionen aus dem Verkehrslärm auf der Neubeckumer Straße ausgesetzt. Sie nehmen künftig weiter zu, wobei die Belastungen an der Nordostfassade um 1,4 dB(A) unter dem Grenzwert für das Mischgebiet aus der 16. BImSchV liegt. Die Maßnahmen des passiven Schallschutzes tragen auch

dazu bei, dass im Gebäude in den Aufenthaltsräumen deutlich niedrigere Innenpegel erreicht werden als derzeit. Dies gilt auch für die in der Nachtzeit genutzten Schlafräume, obwohl das Vorhaben in der Nachtzeit keine Verkehrszunahme bewirkt.

Die weitere Wohnbebauung entlang der Neubeckumer Straße südlich des Knotenpunktes liegt außerhalb des Bereichs des erheblichen baulichen Eingriffs. Dort ist ebenfalls mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Die größere Verkehrszunahme auf der Neubeckumer Straße ist allerdings für den Abschnitt nördlich des Knotenpunktes zu erwarten. Im Jahr 2000 lag der durchschnittliche Tagesverkehr auf der Neubeckumer Straße bei rd. 13.900 Kfz. Für das Jahr 2015 wird aufgrund der allgemeinen Verkehrszunahme ein Wert von 15.900 Kfz erwartet. Für dasselbe Jahr ist mit der Verwirklichung des Sondergebiets für den Abschnitt nördlich des Knotenpunktes ein Wert von 23.100 Kfz und für den südlichen Abschnitt ein Wert von 18.000 Kfz zu erwarten. Dies zeigt, dass die Verkehrszunahme im südlichen Abschnitt deutlich geringer als im nördlichen Abschnitt sein wird. Dementsprechend kommt es auch zu einer geringeren Lärmzunahme. Nach einer Faustregel führt erst eine Verdoppelung des Verkehrsaufkommens zu einer wahrnehmbaren Erhöhung des Beurteilungspegels um 3 dB(A). Angesichts der geschilderten Daten ist mit einer deutlich darunter liegenden Lärmzunahme zu rechnen. Größenordnungsmäßig bewirkt die Verwirklichung der Bebauung im Sondergebiet im südlichen Abschnitt der Neubeckumer Straße eine Zunahme des Verkehrslärms um 0,6 dB(A). Diese Zunahme für sich genommen ist nicht wahrnehmbar. Im Übrigen ist diese Verkehrszunahme dem Vorhaben nach den Regelungen aus Nr.

7.4 TA-Lärm dem Vorhaben nicht mehr zurechenbar, weil der vorhabenbezogene Verkehr ab dem Knotenpunkt Neu-beckumer Straße / Geißlerstraße mit dem allgemeinen Verkehr vermischt ist und eine Zunahme des Beurteilungspegels um mind. 3 dB(A) in diesem Bereich ausgeschlossen ist.

9.4.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotopstrukturen im Plangebiet und seinem Umfeld wurde 1998 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die kartierten Biotoptypen sind in der Umweltverträglichkeitsstudie (Anlage 4) in Tabelle 6 beschrieben. Zur Erfassung der Tiere wurde im Rahmen der Bearbeitung der UVS 1991 für die geplante Nordostumgehung von Beckum eine faunistische Kartierung durchgeführt. Die Kartierung wurde 1998 nochmals überprüft. Da sich an der landschaftlichen Struktur keine wesentlichen Änderungen ergeben haben, sind die Ergebnisse auch heute noch aussagekräftig und verwertbar. 1991 wurden in der Nähe der Sondergebietsfläche einige gefährdete Tierarten nachgewiesen (Feldhase, Rebhuhn, Steinkauz und Kiebitz). Ob die Fläche dem Feldhasen als Fortpflanzungshabitat dient, kann nicht ausgeschlossen werden. Für 3 Vogelarten dient der Untersuchungsbereich in der ackerbaulichen Nutzung evtl. als Nahrungshabitat. Für den Steinkauz, der als Brutvogel erwähnt wird, liegt die Sondergebietsfläche am Rande seines Nahrungshabitats.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sind gering. Das Plangebiet selbst wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Für Tiere und Pflanzen ist die Bedeutung der Fläche insgesamt nachrangig. Ungeach-

tet dessen übernimmt auch eine intensiv genutzte Ackerfläche Lebensraumfunktionen für Tiere, etwa auch für den Feldhasen und das Rebhuhn. Aufgrund der Lage des Plangebiets zwischen der Neubeckumer Straße als Hauptverkehrsstraße im Westen und dem Abbaugebiet im Kalkstein im Osten ist davon auszugehen, dass das Vorhaben keine zusätzlichen Zerschneidungs- und Randeffekte nach sich zieht. Mit der Bebauung geht die Funktion der Fläche als Lebensraum für Arten der Feldflur dauerhaft verloren. Zu berücksichtigen ist jedoch die Vorbelastung des Gebiets durch die Lage am Rand gewerblicher Bebauung, der vorhandenen Straßen und der großflächigen Abbautätigkeit in der Umgebung. Die Erheblichkeit der Auswirkungen der Bebauung auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist deshalb insgesamt als nachrangig einzustufen.

9.4.3 Schutzgut Wasser

Die bestehenden Grundwasserverhältnisse im Plangebiet und seiner Umgebung wurden im Rahmen eines hydrogeologischen Gutachtens zum Gesamtrekultivierungsplan Beckum untersucht. Der Grundwasserspiegel liegt unter natürlichen Bedingungen bei ca. 120 bis 140 m über NN. Bei natürlichen Geländehöhen von 122 bis 146 m über NN ergibt sich eine Überdeckung des Grundwassers von 2 bis 6 m Mächtigkeit. Die großflächige Abbautätigkeit mit ständiger Grundwasserabsenkung hat jedoch zu einer weitgehenden Veränderung der Grundwasserverhältnisse geführt. Von einem Hochpunkt ca. 138 m über NN entlang der BAB 2 fließt das Grundwasser nach Süden in Richtung auf die beiden Ost-west verlaufenden Vorfluter Geißlerbach und Stichelbach. In Südwesten bildet der Kreuzberg einen weiteren Hochpunkt.

Das Grundwasser fließt im Weiteren den Steinbrüchen „Gollenbach 2“ und „Nord“ zu. Das Plangebiet liegt bezogen auf Oberflächengewässer im Einzugsbereich der Werse. Hauptvorfluter des Untersuchungsgebiets sind der Geißlerbach im Norden und der Rattbach im Süden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben sich vor allem durch die Versiegelung von Flächen im Plangebiet und die damit verbundene Unterbindung der Versickerung von Niederschlagswasser. Angesichts der großflächigen Vorbelastung durch den Kalksteinabbau und die damit verbundene großflächige und dauerhafte Grundwasserabsenkung hat die Grundwassernutzung und Grundwasserneubildung jedoch nur nachrangige Bedeutung. Folge der Versiegelung wird ein größerer Anteil an Oberflächenwasser sein, das in die Fließgewässer eingeleitet und dort zu einer Veränderung des Abflussverhaltens führt. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben sich nicht, zumal zur Verstärkung des Oberflächenwasserabflusses ein Regenrückhaltebecken verwirklicht wird.

9.4.4 Schutzgüter Luft/Klima

Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen kann sich bei Hochdruckwetterlagen in der Nacht Kaltluft bilden, die unter bestimmten Voraussetzungen im Hochsommer als thermischer Ausgleich für überwärmte Lastflächen wirken können. Aufgrund der Bebauung des Plangebiets werden die Flächen für die Kaltluftentstehung vermindert. Aufgrund ihrer geringen Größe, der ohnehin an den Rändern vorhandenen Bebauung und des geringen Gefälles zum Stadtgebiet ist ein Kaltluftabfluss zum Stadtgebiet von Beckum mit entsprechendem

Frischlufftransport jedoch nicht anzunehmen. Negative Auswirkungen ergeben sich durch die Bebauung insoweit nicht. Mit der Verwirklichung des Vorhabens ist außerdem eine Zunahme des Verkehrsaufkommens verbunden. Dies wiederum führt zu erhöhten Schadstoffimmissionen. Der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) nimmt auf der Neubeckumer Straße von 15.900 Kfz auf 23.100 Kfz im nördlichen Abschnitt und 18.000 Kfz im südlichen Abschnitt zu. Im Hinblick auf die Luftschadstoffimmissionen ist insoweit zu berücksichtigen, dass durch eine Verbesserung der Abgasminderungstechnik der Kraftfahrzeuge der relative Schadstoffausstoß abnimmt. Weiter ist zu berücksichtigen, dass sich für das Plangebiet und die umgebende Wohnbebauung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen ergeben, weil aufgrund der vorhandenen Ausbreitungsbedingungen mit einer raschen Verteilung in der Atmosphäre zu rechnen ist.

9.4.5 Schutzgüter Boden und Landschaft

9.4.5.1 Eingriffe

Mit der Verwirklichung des Vorhabens wird in den Naturhaushalt eingegriffen. Der Eingriff besteht im Wesentlichen in der Versiegelung von Boden durch Befestigung und Abdichtung der Stellplätze und ihrer Zufahrten sowie durch die Errichtung von Gebäuden. Die Bodenversiegelung bedeutet, dass der offene Boden sehr stark verdichtet wird. Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre werden unterbunden. Der Flächenverbrauch für das Vorhaben liegt bei 35.915 m². Auf das Regenrückhaltebecken entfallen weitere 1.810 m². Hinzu kommen weitere

2.300 m² für neue Verkehrsflächen. Weitere Auswirkungen ergeben sich auf das Landschaftsbild. Aufgrund des nach Süden geneigten Geländes wird das Objekt aus Richtung Oelder Straße sichtbar sein, bis die vorhandenen und im Plangebiet geplanten Gehölze eine Wuchshöhe erreicht haben, mit der der Gebäudekomplex verdeckt wird. Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich vorrangig durch die flächenmäßige Unmaßstäblichkeit des Komplexes. Von der Höhe her wird sich die Bebauung im Rahmen dessen halten, was bei mehrgeschossiger Wohnbebauung in Blockbauweise in der Umgebung bereits vorhanden ist. Erhebliche und nachteilige Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind mit dem Vorhaben nicht verbunden.

9.4.5.2 Minderungsmaßnahmen

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu mindern, werden verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

So sind nicht überbaute oder versiegelte Grundstücksflächen dauerhaft zu begrünen. Als Mindestmaß sind 10 % der Grundstücksfläche für die Begrünung vorgegeben. Sie sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen flächig oder in Gruppen gärtnerisch anzulegen und fachgerecht zu unterhalten. Mit den Gehölzpflanzungen auf dem Gelände können die Auswirkungen der Bauwerke auf das Landschaftsbild insbesondere aus östlicher und südöstlicher Richtung wirkungsvoll gemindert werden. Gleichzeitig übernehmen Gehölzpflanzungen auch

Biotopfunktionen und tragen zur Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt bei. Mit der Anlage von strauchbetonten Gehölzpflanzungen mit Einzelbäumen soll vorrangig eine visuelle Abschirmung der Baukörper und eine Durchgrünung des Geländes erreicht werden. Verwendet werden standortgerechte, bodenständige Laubgehölze, wobei Straucharten den überwiegenden Anteil der Pflanzung einnehmen. Die Pflanzenauswahl orientiert sich an dem angestrebten Heckentyp „Schlehen-Weißdornhecke“, der auch in der näheren Umgebung des Geländes anzutreffen ist. Im Grenzbereich zum Wasserwerk wird die vorhandene Gehölzpflanzung durch eine zweireihige Strauchpflanzung ergänzt. Die Fläche der strauchbetonten Gehölzpflanzung (aus Bäumen und Sträuchern) beträgt ca. 3.450 m². Die Pflanzung erfolgt im Dreiecksverband von 1 m x 1 m. Mit der Kombination aus niedriger Strauchpflanzung und Einzelbäumen soll eine transparente Eingrünung im Randbereich der Stellplätze geschaffen werden. Im Randbereich der Gebäude sowie an der nordwestlichen Grenze des Plangebiets werden Baumreihen zur vertikalen Gliederung der niedrigen Gehölzpflanzungen bzw. Bodendeckerpflanzung gepflanzt. Mit den Bäumen wird eine landschaftliche Einbindung des Geländes erreicht. Sie tragen damit zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild bei. Insgesamt werden auf dem Baugrundstück außerhalb der Stellplätze 39 Bäume der in der Pflanzenliste aufgeführten Arten gepflanzt. Hiervon sind 18 Bäume auf die Festsetzung zur Begrünung der Stellplatzflächen anzurechnen. Freiflächen zwischen den flächigen

Gehölzpflanzungen sowie im Randbereich der Gebäude und der Stellplätze, die nicht befestigt werden, erhalten eine Bepflanzung mit bodendeckenden Sträuchern (5 Sträucher je m²). Insgesamt beträgt die Fläche hierfür ca. 660 m².

Weiter ist festgesetzt, dass Stellplätze mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern bestimmter Arten zu durchgrünen sind. Jeweils für 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mind. 14 bis 16 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 3 m² Größe vorzusehen, die mit heimischen Bodendeckern/Stauden wie z.B. Efeu oder Taubnessel oder Sträuchern zu bepflanzen ist. Die Bäume sind gegen Anfahren zu schützen. Die Baumscheiben zwischen den Parkplätzen werden mit 5 Sträuchern je m² bepflanzt. Insgesamt werden ca. 91 Einzelbäume auf dem Parkplatz verwirklicht werden. Zur Belüftung und Wasserzufuhr der Baumstandorte wird der Belag im Bereich der Stellplatzflächen aus haufwerksporigem Beton-Pflastersteinen hergestellt. Als bodenverbessernde Maßnahme werden die Baumscheiben mit Substratballen und Dränungen versehen. Zudem werden die Baumscheiben durch Gräben unter der Oberflächenbefestigung miteinander verbunden. Dies dient ebenfalls der besseren Belüftung und Wasserzufuhr. Die Pflanzstreifen am Kopf der Stellplatzstreifen werden mit bodendeckenden Sträuchern und Einzelbäumen bepflanzt.

Weiter wird für die öffentliche Grünfläche nördlich der Erschließungsstraße festgesetzt, dass dort bis zur Neubeckumer Straße eine Baumreihe aus hochstämmigen Bäumen (Winterlinde) mit einem Stammumfang von mind. 18 bis 20 cm zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten ist. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen liegt bei 10 m. Auf der öffentlichen Grünfläche nördlich des bestehenden Wasserwerks ist die Baumreihe auch südlich der Erschließungsstraße anzulegen. Diese Festsetzung führt dazu, dass die Erschließungsstraße alleearartig mit ca. 40 Einzelbäumen bepflanzt wird.

Auf der Nordseite der Baumreihe ist ein 12 m breiter Grünstreifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zur landschaftlichen Einbindung des Plangebiets an seiner Nordgrenze ist er mit heimischen Sträuchern bestimmter Arten dreireihig zu bepflanzen. Auf den Restflächen der öffentlichen Grünfläche nördlich der Zufahrtsstraße ist eine flächige Pflanzung vorzunehmen. Die verbleibenden Freiflächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen und durch jährlich zweimalige Mahd als variable Grünfläche zu entwickeln. Gleiches gilt für die öffentliche Grünfläche südlich der Zufahrtsstraße. Folge dieser Festsetzung ist, dass die ehemalige Zufahrt des Wasserwerks entsiegelt und bepflanzt werden muss.

Weiter wird festgesetzt, dass die neu entstehenden Böschungsflächen entlang der Neubeckumer Straße im Bereich des Knotenpunktausbaus mit heimischen Gehölzen bestimmter Arten zu bepflanzen sind. Oberhalb der parallel zur Straße verlaufenden Ent-

wässerungsmulde ist ein 2 m breiter Streifen von der Bepflanzung freizuhalten und mit Landschaftsrasen anzusäen.

9.4.5.3 Ausgleichsbilanz

Im Rahmen einer Bilanzierung nach dem „Ahlener Modell“ wird festgestellt, dass der Biotopwert des vorhandenen Bestandes bei 15.440 Punkten liegt. Nach Verwirklichung der Planung verbleibt ein Biotopwert von 6.249 Punkten. Die Einzelheiten ergeben sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Tab. 1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Bestand				Planung			
Art der Fläche	Größe	Wertfaktor	Bestand (bewertet)	Art der Fläche	Größe	Wertfaktor	Planung (bewertet)
Straßen und Wege	7.000 m ²	0,0	0,0	Straßen	9.300 m ²	0,0	0,0
Weidegrünland	1.100 m ²	0,4	440,0	Befestigte Platz- und Gebäudeflächen	30.900 m ²	0,0	0,0
Ruderalfläche (einschl. Strassenrandflächen und Seitengraben)	2.900 m ²	0,3	870,0	Regenrückhaltebecken	1.440 m ²	0,0	0,0
Gehölzpflanzung (Verkehrsgrün)	2.100 m ²	0,5	1.050,0	Flächige Strauchpflanzung, z.T. mit Einzelbäumen überstellt	3.700 m ²	0,5	1.850,0
Acker	43.600 m ²	0,3	13.080,0	Bodendeckende Strauchpflanzungen, z.T. mit Einzelbäumen	1.570 m ²	0,4	628,0
				Allee an der Zufahrt zum Steinbruch und im Bereich des Anschlussknotens (40 Bäume x 10 m ²)	400 m ²	1,0	400,0
				Gehölzpflanzungen nördlich des Wasserwerks und auf der Grünfläche an der Zufahrt zum Steinbruch	2.450 m ²	0,5	1.225,0
				Verkehrsgrün	400 m ²	0,3	120,0
				extensive/variable Grünfläche im Randbereich der Gehölzpflanzungen	3.590 m ²	0,4	1.436,0
				Rasen auf Grünstreifen im Straßenrandbereich, Böschungen etc.	2.950 m ²	0,2	590,0
56.700 m ²		Biotopwert = 15.440,0		56.700 m ²		Biotopwert = 6.249,0	

Es verbleibt danach ein Ausgleichsdefizit von rd. 9.200 Punkten. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können somit im Plangebiet nicht kompensiert werden. Um zu einer vollständigen Kompensation zu kommen, sind vielmehr Maßnahmen außerhalb des Plangebiets notwendig. Für die danach notwendige Kompensation soll auf eine Maßnahme der Stadt Beckum zur naturnahen Entwicklung der Werse im Außenbereich zurückgegriffen werden. Die Kompensationsfläche der Stadt Beckum an der Werse liegt im Bereich von Werse-km 57,8 südlich Hofstelle Tüttinghof bis Werse-km 60,3 Einmündung Mühlengraben. Dort sind folgende Maßnahmen zum Zwecke der ökologischen Aufwertung vorgesehen:

- Anlage eines naturnahen Fließgewässers
- Anlage einer naturnahen Fließgewässeraue mit Gewässer-, Sukzessions-, Gehölz-, Wald- und Wiesenflächen
- Beseitigung von naturfernen Ausbauelementen und Durchgängigkeitshindernissen.

Eine entsprechende Konzeptplanung liegt vor. Derzeit wird eine detaillierte Genehmigungsplanung inkl. der Ermittlung des Bestands- und Ausgleichsflächenwertes erstellt. Nach überschlägiger Berechnung sind im Rahmen dieses Bauabschnitts insgesamt ca. 137.500 Werteinheiten zu realisieren, von denen ca. 27.500 Werteinheiten als Ausgleich für externe Vorhaben zur Verfügung stehen. Davon sollen ca. 9.200 Werteinheiten dem Ausgleich für das Vor-

haben einschl. der Maßnahmen der Verkehrser-schließung dienen. Eine vollständige Kompensation ist damit gesichert. Der 1. Bauabschnitt dieser Maß-nahme soll zeitnah zur Verwirklichung des vorha-benbezogenen Bebauungsplans realisiert werden.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorha-benträger, in der Größe des Ausgleichsdefizits von 9.200 Punkten die Finanzierung dieser Maßnahme der Stadt Beckum zu übernehmen. Die Stadt Be-ckum wiederum verpflichtet sich gegenüber der unte-ren Naturschutzbehörde, die Maßnahme in engem zeitlichen Zusammenhang zur Verwirklichung des Vorhabens zu realisieren.

Bezogen auf die Schutzgüter Boden und Land-schaft führt das Vorhaben danach zwar zu nachtei-ligen Umweltauswirkungen, die in erster Linie auf die Bodenversiegelung zurückgehen. Sie werden jedoch zum einen durch Maßnahmen im Plangebiet gemindert, zum anderen durch Maßnahmen außer-halb des Plangebiets vollständig kompensiert.

9.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvor-schläge

Als Alternative zur Verwirklichung der Bebauung an diesem Stand-ort mit bislang unversiegelten Flächen wurden verschiedene Standortalternativen geprüft. Sie sind in Kap. 4 der Begründung im Einzelnen dargestellt. Die Abwägung hat ergeben, dass die geprüf-ten Alternativstandorte „Ostorknoten“, Bahnhofsbereich und Ge-werbepark „Grüner Weg“ nicht vorzugswürdig sind. Wegen der nä-heren Einzelheiten wird auf Kap. 4 der Begründung verwiesen.

9.6 Zusammenfassung

Bezogen auf das Schutzgut Mensch sind in erster Linie Lärmauswirkungen von Bedeutung. Gutachterlich untersucht wurden die Lärmauswirkungen des SB-Warenhauses einschl. des Parkplatzverkehrs einerseits und die Auswirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen andererseits. Zur Minderung der Lärmauswirkungen des Vorhabens wird auf eine nächtliche Anlieferung des SB-Warenhauses verzichtet. Lärmauswirkungen treten daher nur während der Tagzeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr auf. Der Betrieb des SB-Warenhauses einschl. Kundenverkehr und Anlieferungsverkehr führt zu keinen unzumutbaren Lärmbelästigungen für die umgebende Wohnbebauung. Die maßgebenden Immissionsrichtwerte werden jeweils deutlich unterschritten. Ergänzende Untersuchungen haben gezeigt, dass auch bei Ansatz der theoretisch höchstmöglichen Vorbelastung aus vorhandenen Gewerbebetrieben immer noch ein Immissionswert von 57 dB(A) bei der der Anlieferung nächstgelegenen Wohnbebauung unterschritten wird. Dies ist ein angemessener Zwischenwert zwischen dem Immissionsrichtwert für das allgemeine Wohngebiet und für das Mischgebiet.

Der Verkehrslärm von öffentlichen Straßen ist bereits heute hoch. Er wird geprägt durch die stark befahrene Neubeckumer Straße. Die Verwirklichung des Vorhabens führt zu einer weiteren Zunahme des Verkehrs und zu einem entsprechenden Anstieg des Verkehrslärms. Betroffen ist in erster Linie das Wohngebäude Geißlerstraße 6. Es ist bereits heute hohen Verkehrslärmimmissionen von der Neubeckumer Straße ausgesetzt. Das Niveau liegt bereits über 70 dB(A), eine weitere Zunahme ist zu erwarten. Zur Minderung der daraus resultierenden Belastungen werden passive Schallschutzmaßnahmen an diesem Gebäude durch den Vorhabenträger finanziert. Im südlichen Abschnitt der Neubeckumer Straße ist dagegen nur mit einer geringen Lärmzunahme zu rechnen. Der durchschnitt-

liche Tagesverkehr (DTV) nimmt dort von rd. 15.900 Kfz auf rd. 18.000 Kfz zu. Dies bewirkt rechnerisch eine Zunahme des Verkehrslärms um rd. 0,6 dB(A). Diese Zunahme ist nicht wahrnehmbar und deshalb geringfügig.

Die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sind nur nachrangig betroffen. Der Flächenverlust und die Versiegelung im Plangebiet kann Pflanzen und Tieren Lebensräume entziehen. Derzeit wird das Plangebiet jedoch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Für Pflanzen und Tiere sind sie nur von untergeordneter Bedeutung. Wesentliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben sich auf diese Schutzgüter nicht. Ähnliches ergibt sich für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung im Plangebiet führt zwar zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung und einem erhöhten Abfluss von Oberflächenwasser. Aufgrund der großflächigen Grundwasserabsenkung durch den Kalksteinabbau haben das Plangebiet und seine Umgebung für die Nutzung des Grundwassers und die Grundwasserneubildung jedoch nur untergeordnete Bedeutung. Der erhöhte Oberflächenwasserabfluss wird durch die Verwirklichung eines Regenrückhaltebeckens verstetigt, so dass es nicht zu einer Überlastung der Fließgewässer kommt. Auch die Schutzgüter Klima und Luft sind nicht wesentlich nachteilig betroffen. Die Versiegelung im Plangebiet kann die Bildung von Kaltluft nachteilig beeinflussen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets, der Bebauung entlang den Rändern und des geringen Gefälles zum Stadtgebiet ist ein Kaltluftabfluss jedoch ohnehin nicht zu erwarten. Die Luft wird durch Schadstoffemissionen des Verkehrs belastet. Diese Belastungen werden gemindert durch die verbesserte Abgasreinigungstechnik und die damit verbundene relative Abnahme der Schadstoffemissionen. Zudem findet aufgrund der Ausbreitungsbedingungen eine rasche Verdünnung in der Atmosphäre statt.

Das Vorhaben führt auch zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Sie liegen in erster Linie in der Versiegelung des Bodens und den Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Um die Auswirkungen darauf zu mindern, setzt der Bebauungsplan eine Reihe von Minderungsmaßnahmen fest. Sie führen zu einer Begrünung in den Randbereichen des Plangebiets sowie einer Begrünung der großflächigen Stellplatzanlage. Auch nach Verwirklichung dieser Maßnahmen bleibt jedoch noch ein Ausgleichsdefizit. Dieses Ausgleichsdefizit soll durch Maßnahmen außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Geplant ist eine Maßnahme zur naturnahen Entwicklung der Werse am Mühlengraben. Dort soll auf Ackerflächen ein naturnaher Bachlauf entwickelt werden. Der bei dieser Maßnahme zu erzielende Ausgleichsüberschuss kann über das Öko-Konto der Stadt Beckum teilweise für das Vorhaben verwendet werden, so dass kein Ausgleichsdefizit bleibt.

Eine Reihe von Standortalternativen wurde geprüft. Sie haben zu dem Ergebnis geführt, dass kein vorzugswürdiger Alternativstandort existiert.

10. Altlasten gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Im Verzeichnis des Kreises über Altlasten-Verdachtsflächen und Altlasten liegen für das Plangebiet keine Eintragungen vor. Darüber hinaus liegen auch keine Erkenntnisse in Bezug auf Auffüllungen, ehemalige andere Nutzungen o.ä. vor.

11. Kennzeichnung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, hier:

Oberflächennaher Bergbau (ehemaliger Strontianitabbau) gem. § 9 (5) Nr.2 BauGB

Im Bereich der Stadt Beckum ist in vielen Fällen die Gewinnung des grundeigenen Bodenschatzes „Strontianit“ umgegangen. Da jedoch keine risslichen Unterlagen über diese Strontianitgruben vorliegen, kann über Größe und Umfang der Gewinnung keine Aussage getroffen werden. Sicher ist lediglich, dass in den entsprechen gekennzeichneten Flächen oberflächennaher Strontianitbergbau umgegangen ist.

Im Stadtgebiet befinden sich demnach verlassene Tagesöffnungen wie z.B. Schächte, Lichtlöcher, Tagesüberhauen und Stollenmundlöcher. Aufgrund der großen Anzahl und dem damit verbundenen Arbeitsvolumen, muss eine detaillierte Betrachtung der einzelnen Tagesöffnungen erfolgen.

Da keine Informationen über eine dauerhaft standsichere Verfüllung der o.g. verlassenen Tagesöffnungen (Schächte) vorliegen, sind Aussagen bezüglich der Standsicherheit der Tagesoberfläche im Bereich der verlassenen Tagesöffnungen z.Zt. nicht möglich. Ein Nachsacken oder Abgehen der ggf. vorhandenen Verfüllssäulen oder ein Einstürzen des Tagesöffnungen kann daher nicht ausgeschlossen werden. Bei einem Eintritt eines solchen Ereignisses muss in der näheren Umgebung der Schächte mit einem Einbruch und / oder einer Absenkung der Tagesoberfläche gerechnet werden.

Aufgrund der gegebenen Lagerstättenverhältnisse kann nicht eindeutig ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Planungsgebietes widerrechtlicher Abbau Dritter oder „Uraltbergbau“ stattgefunden hat, der hier in den Unterlagen nicht belegt ist.

Sofern unter der Planungsfläche Gewinnungstätigkeiten im oberflächennahen Bereich umgegangen sind, muss mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche gerechnet werden. Die entsprechende Fläche ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet. Da das Vorhaben nur in einem Randbereich betroffen ist, hat der Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Landesoberbergamt NW eine Vorprüfung zu den möglichen Einwirkungen der oberflächennahen Gewinnungstätigkeit erstellt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist durch den Vorhabenträger ein Bodengutachten zu erstellen, das in Abstimmung mit dem Landesoberbergamt NW die weiteren Untersuchungsmaßnahmen bei Beginn der Erdarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen festlegt. Dadurch sollen etwaige Gefährdungen der Standsicherheit der baulichen Anlagen und der übrigen Grundstücksnutzung durch ggf. vorhandene Schachtanlagen ausgeschlossen werden.

12. Denkmalpflege gem. § 9 (6) BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Beckum und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW). Im Einzelnen gelten folgende Hinweise:

- 1) Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen.
- 2) Dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Telefon 0251 / 2105-252) oder Stadt als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
- 3) Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um gegebenenfalls archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

13. Maßnahmen der Bodenordnung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht einerseits aus der Grundstückfläche in der Option des Vorhabenträgers auf der das Vorhaben des SB-Warenhauses mit seinen Stellplätzen und Nebenanlagen errichtet wird und andererseits aus Grundstücksflächen für öffentliche Verkehrsflächen einschl. Straßenbegleitgrün, Böschungen und Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft. Für diese Flächen, die teilweise im Besitz der Stadt Beckum stehen, werden freiwillige Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

14. Kosten

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt eine private Projektentwicklung zugrunde.

Der Vorhabenträger „Kaufland Stiftung & Co. KG“, Neckarsulm hat sich bereit und in der Lage erklärt, sämtliche Planungsleistungen einschließlich notwendiger Gutachten zur Erlangung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens zu übernehmen.

Gleichzeitig erklärt sich der Vorhabenträger bereit und in der Lage, die Kosten für die innere Erschließung des Vorhabens zu tragen.

Außerdem erklärt sich der Vorhabenträger bereit und in der Lage, die Kosten für die äußere Erschließung des vorhabenbezogenen Plangebietes anteilig zu tragen. Dazu werden entsprechende Kostenvereinbarungen im Durchführungsvertrag getroffen.

15. Anlagen

Anlage 1 a – e:

Köchel + Partner, Bauentwurfspläne (Übersichtsplan, Grundriss, Schnitte, 2 Ansichten), 28.03.2003

Anlage 2:

Kortemeier + Brokmann, Ökologischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kaufland Grevenbrede“, März 2003

Anlage 3:

Bender + Stahl, Verkehrstechnischer Entwurfslageplan 28.03.2003

Anlage 4:

Kortemeier + Brokmann, Umweltverträglichkeitsstudie, Dezember 2002

Anlage 5:

Systemschema: Gebietsentwässerung „Grüner Weg“, Schlegel-Spiekermann, Düsseldorf 02/94, mit eigenen Ergänzungen

16. Weitere Gutachten, die der Planung zugrunde liegen

(Einzusehen bei der Stadt Beckum, Stadtplanungsamt)

GfK, Marktgutachten für ein geplantes Kaufland SB-Warenhaus mit Bau- und Gartenmarkt in Beckum, Dezember 2002

Bender + Stahl, Bauvorhaben Kaufland, Verkehrsuntersuchung, Zusammenfassung der Ergebnisse, März 2003

Bender + Stahl, Schalltechnische Untersuchung Bauvorhaben Kaufland Beckum, April 2003

Korte und Greiwe, Antrag gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zur und Einleitung von Niederschlagswasser über einen namenlosen Vorfluter in den Rattbach (FGKZ 321.1) und Genehmigungsantrag gem. § 58 Abs. 2 Landeswassergesetz

Kortemeier & Brokmann, Stadt Beckum, Gesamtrekultivierungsplan, Dezember 2000

Hinz GeoTechnik, Baugrunduntersuchung, 14.03.2003

Die Begründung mit Umweltbericht hat in der Zeit vom 11.06.2003 bis 11.07.2003 einschl. gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Änderungen durch Ratsbeschluss vom 21.08.2003 wurden eingearbeitet.

Die Begründung mit Umweltbericht hat in der Zeit vom 03.09.2003 bis 16.09.2003 einschl. gem. § 3 (3) BauGB für ergänzte Teile mit verkürzter Frist erneut öffentlich ausgelegen. Der Rat der Stadt Beckum hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kaufland Grevenbreite“ und die Begründung einschließlich Umweltbericht am 16.10.2003 beschlossen.

Stadt Beckum
Der Bürgermeister
Stadtplanungsamt

im Oktober 2003
im Auftrag

(Scheffer)