



Stadt Beckum

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Möbelhaus Berkemeier“ Grevenbrede**

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Möbelhaus Berkemeier“ Grevenbrede

Vorhabenträger:

Berkemeier Grundstücksgesellschaft
Grevenbrede mbH & Co. KG
Fontanestraße 21
59269 Beckum

Verfasser Bebauungsplan:

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Annastraße 75, 45130 Essen
mail@ash-planung.de

Verfasser Umweltbericht:

Kortemeier & Brokmann
Garten- und Landschaftsarchitekten GmbH
Oststraße 92, 32051 Herford

INHALTSVERZEICHNIS

I. Räumlicher Geltungsbereich	5
II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	5
1. Anlass der Planung	5
2. Entwicklungsziele	7
III. Planungsrechtliche Situation	7
1. Ziele der Raumordnung und städtebauliche Auswirkungen des Einzelhandels	7
2. Flächennutzungsplan – FNP	10
IV. Bestandsbeschreibung	11
1. Örtliche Situation	11
2. Verkehr	11
3. Altlasten	13
V. Städtebauliches Planungskonzept	13
VI. Planinhalte	13
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	14
1.1 Art der baulichen Nutzung	14
1.2 Maß der baulichen Nutzung	15
1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	15
1.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	16
1.5 Technische Ver- und Entsorgung	16
1.6 Natur und Landschaft	17
1.7 Immissionsschutz	19
1.8 Ver- und Entsorgung	20
2. Landesrechtliche Festsetzungen	20
3. Hinweise	21

VII. Städtebauliche Kenndaten	22
VIII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	22
IX. Bodenordnung	23
X. Kosten und Finanzierung	23
XI. Umweltbericht	24
1. Veranlassung und Aufgabenstellung	24
2. Beschreibung der wesentlichen Wirkfaktoren	24
3. Beschreibung und Bewertung der vorhandenen Umweltsituation und der zu erwartenden Umweltauswirkungen	25
3.1 Methodische Vorgehensweise	25
3.2 Schutzgut Mensch/Gesundheit	26
3.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	28
3.4 Schutzgut Boden	30
3.5 Schutzgut Wasser	31
3.6 Schutzgut Klima/Luft	31
3.7 Schutzgut Landschaft	32
3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter	34
3.9 Wechselwirkungen	34
4. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	35
4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	35
4.2 Ausgleichsbilanz	37
4.3 Monitoring	39
5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	40
XII. Anlagen	41
XIII. Weitere Gutachten, die der Planung zugrunde liegen	41

Begründung zum Bebauungsplan

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Norden des Ortsteiles Beckum.

Begrenzung:

- im Norden durch das Grundstück Flur 11, Flurstück 243 des vorhandenen Hellweg-Baumarktes,
- im Osten durch die Wegeparzelle Flur 11, Flurstück 30 und daran anschließend die Abgrabungsflächen des Steinbruchs Nord der Fa. Dyckerhoff,
- im Süden durch die Wegeparzelle Flur 11, Flurstück 28,
- im Westen durch das Grundstück Flur 11, Flurstück 240 des vorhandenen Kaufland SB-Warenhauses.

Das Plangebiet umfasst folgendes Flurstück:

- Flur 11, Flurstück 247 (ehemals Teilfläche des Flurstücks 244).

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Die Gesamtplanung 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 zunächst ein Bereich der Innenstadt vorgeschlagen. Allerdings stieß die von der GfK vorgeschlagene Ansiedlung eines Magneten in der Innenstadt auf erhebliche Schwierigkeiten. An den Fußgängerzonen, insbesondere im Bereich der Nordstraße, standen keine ausreichenden Flächen zur Verfügung. Zudem war der ins Auge gefasste Bereich „Osttorknoten“ flächenmäßig zu klein, um alle zu berücksichtigenden Anforderungen an Städtebau, Verkehrsführung, gemeindliche Infrastruktur und ökologische Verbesserung miteinander zu vereinbaren. Der Stadtteil Neubeckum kam für einen Magneten wegen fehlender wirtschaftlicher Tragfähigkeit und wegen der Zentrenhierarchie nicht in Betracht. 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). Für diesen Standort wurde die 40. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Gegenstand der Änderung war die Darstellung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum“. Die 40. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am

02.01.2002 genehmigt. Sie ist seit dem 07.01.2002 wirksam. Am 12.07.2003 wurde der neue Flächennutzungsplan der Stadt Beckum wirksam. Er ersetzt die 40. Änderung des Flächennutzungsplans. Für den Planbereich enthält er die Darstellungen, die bereits Gegenstand der 40. Änderung des Flächennutzungsplans waren.

Auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplans wurden die ihm zugrunde liegenden Planungsziele nun schrittweise realisiert. 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.

Den zweiten Baustein der Entwicklung des Einkaufszentrums Grevenbrede stellte die Ansiedlung eines Hellweg-Baumarktes einschließlich einer Gartenabteilung dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hellweg-Grevenbrede“ ist mittlerweile rechtsverbindlich und das Vorhaben vollständig realisiert.

Als letzter Baustein der Gesamtentwicklung eines Einkaufszentrums soll nun die verbleibende Fläche der Grevenbrede im südöstlichen Bereich entwickelt werden und dort weitere, nichtzentrenschädliche Einzelhandelseinrichtungen angesiedelt werden. Dazu gehört als Hauptnutzer das Möbelhaus Berkemeier, welches seit Jahrzehnten in der Stadt Beckum angesiedelt ist. Allerdings bestehen am derzeitigen Standort an der Hammer Straße keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr. Die Geschäftsführung hat daher beschlossen, an einem neuen Standort ein zeitgemäßes und den heutigen Kundenansprüchen entsprechendes Möbelhaus zu errichten. Aufgrund seiner Lage und der zur Verfügung stehenden Flächen ist der Standort an der Grevenbrede dafür ideal.

Die verbleibenden Geschäftsräume des Möbelhauses an der Hammer Straße sollen zum Teil auch weiterhin als Verkaufsflächen genutzt werden. Allerdings wird über einen städtebaulichen Vertrag eine Reduzierung der Verkaufsflächen auf maximal 4.000 qm und die Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche gesichert.

Am Standort Grevenbrede wird das Möbelhaus mit Bettenlager eine Verkaufsfläche von max. 11.000 qm erhalten. Als weitere Nutzer sind ein Elektrofachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 qm, ein Getränkemarkt (max. 550 qm Verkaufsfläche) sowie ein Tiernahrungsfachmarkt incl. Zubehör u. (keine lebenden Tiere) mit max. 450 qm Verkaufsfläche vorgesehen. Diese Nutzungen mit ihren in der Regel nicht zentrenschädigenden Sortimenten runden einerseits das Angebot im Bereich der Sonderbaufläche „Grevenbrede“ ab, bilden andererseits aber auch die Grundlage für eine wirtschaftliche Entwicklung der Fläche.

Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsnutzungen entspricht grundsätzlich auch den Zielen der o.g. GfK-Untersuchung, da die bestehenden Mängel in der Wahrnehmung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Beckum wesentlich auf Defizite in verschiedenen Angebotssegmenten beruhen.

Zur Abschätzung der Auswirkungen der Einzelhandelsansiedlung auf die zentralen Versorgungsbereiche von Beckum sowie den Umlandgemeinden ist durch die GfK Prisma eine Wirkungsanalyse erarbeitet worden. Aus gutachterlicher Sicht ist demnach weder von strukturell tiefgreifenden Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft noch von einer Gefährdung der wohnortnahen Grundversorgung in den untersuchten Versorgungsbereichen auszugehen.

2. Entwicklungsziele

Neben dem grundsätzlichen Entwicklungsziel der Ansiedlung eines Möbelhauses mit ergänzenden Einzelhandelseinrichtungen sind mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die folgenden Einzelziele verbunden:

- Komplettierung der Sonderbaufläche „Einkaufszentrum“
- Ansiedlung eines Möbelhauses mit Bettenlager als Hauptnutzer der Sonderbaufläche sowie ergänzender, flächenmäßig untergeordneter Einrichtungen: Elektrofachmarkt, Getränkemarkt, Tiernahrungsfachmarkt
- Erschließung der Sonderbaufläche über die ausgebaute öffentliche Verkehrsfläche mit Anschluss an die Straße „Grevenbrede“
- Bereitstellung von ausreichenden, durchgrünten Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr
- Abgrünung des Baugebietes gegenüber dem östlich und südlich anschließenden Landschaftsraum.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Ziele der Raumordnung und städtebauliche Auswirkungen des Einzelhandels

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 Münsterland – (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.

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. Dieser Standort wurde daher verworfen.

Weiter untersucht wurde der Standort „Osttorknoten“, der zwar mittlerweile verkehrlich neu gestaltet wurde, aber noch einer städtebaulichen Neugestaltung bedarf. Untersuchungen haben aufgrund der dort gegebenen Rahmenbedingungen gezeigt, dass auch bei hoher Verdichtung max. 3.000 m² Bruttogeschossfläche für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen realisiert werden können. Auch an diesem Standort konnte daher kein leistungsfähiges SB-Warenhaus im Zusammenwirken mit einem Baumarkt realisiert werden.

Als weiterer Standort wurde das Gelände zwischen der Neubeckumer Straße, der Zementstraße und der Hans-Böckler-Straße im Bahnhofsbereich untersucht. Auch an diesem Standort stehen 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.

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 insgesamt 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.

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.

Die vorliegende Planung ist diesen Zielen im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB angepasst, da das Plangebiet dem Siedlungsschwerpunkt Beckum räumlich zugeordnet ist. Dieses hat auch das Verwaltungsgericht Münster bereits in der rechtlichen Auseinandersetzung um die Genehmigungsfähigkeit der 40. Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt.

Beeinträchtigungsverbot und Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

§ 24 Abs. 3 LEPro gibt 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 die seinerzeit anstehenden Bebauungsplanverfahren (Kaufland und Hellweg Grevenbrede) wurden die früheren Prognosen durch ein erneutes Gutachten der GfK vom Dezember 2002 aktualisiert. Sie bestätigen den früheren Befund im Wesentlichen.

Da am Standort Grevenbrede sowohl das SB-Warenhaus mit Shopzone als auch der Baumarkt angesiedelt werden sollte, untersuchte die GfK in ihrem Gutachten die Auswirkungen beider Vorhaben, um von vornherein mögliche Agglomerationseffekte zu erfassen.

Das Gutachten kam insgesamt zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen auf den Einzelhandel im übrigen Stadtgebiet vor dem Hintergrund hinnehmbar sind, 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 mit dem Baumarkt kann der Standort eine Magnetfunktion mit überregionaler Bedeutung über das Stadtgebiet von Beckum hinaus ausüben und damit die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Beckum insgesamt stärken.

Allerdings ist die Ansiedlung des nun vorgesehenen Möbelhauses mit integrierten Fachmärkten nicht in die Untersuchung eingeflossen. Im Auftrag des Vorhabenträgers hat die GfK Prisma im August 2005 daher eine Wirkungsanalyse (überschlägige Bewertung) für die geplanten Einzelhandelseinrichtungen in Beckum am Standort Grevenbrede unter Berücksichtigung der angestrebten Ansiedlungen erarbeitet.

Demnach ist bei Betrachtung der möglichen zu erwartenden Umsatzzumlenkungen zunächst festzustellen, dass mit rd. 12,5 - 13,2 Mio. Euro etwa drei Viertel des unterstellten Brutto-Umsatzes von rd. 17,1 – 18 Mio. Euro von weiteren Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Einzugsgebietes – jedoch außerhalb der untersuchten Versorgungsbereiche – sowie aus 'Rückholeffekten' von Einzelhandelsbetrieben außerhalb des Einzugsgebietes stammen und somit die untersuchten Versorgungsbereiche (Innenstädte) nicht tangieren. Zudem bewegen sich die auf den gesamten Einzelhandel der betrachteten Innenstädte bezogenen Umsatzzumlenkungswerte durchweg unterhalb von 2 % des dort getätigten Einzelhandelsumsatzes und damit in einem Bereich, der nach gängigen Maßstäben als unkritisch hinsichtlich möglicher ökonomischer wie städtebauli-

cher Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen einzustufen ist. Auch wenn hinsichtlich der sortimentsspezifischen Umsatzumlenkungen – insbesondere in den Warensegmenten Technik und Möbel/Einrichtungsbedarf, Haus- und Heimtextilien mit höheren Umlenkungswerten für die Innenstädte von Beckum und Ahlen bzw. Oelde zu rechnen ist, so rangieren diese immer noch deutlich im einstelligen Bereich.

Demzufolge ist aus gutachterlicher Sicht weder von strukturell tiefgreifenden Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft noch von einer Gefährdung der wohnortnahen Grundversorgung in den untersuchten Versorgungsbereichen auszugehen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Vorhaben die zentralörtliche Versorgungsfunktion anderer Zentren nicht beeinträchtigen wird und zudem städtebaulich verträglich ist. Die Innenstadt von Beckum als Einkaufsmittelpunkt wird von der Ansiedlung des Möbelhauses mit integrierten Fachmärkten durch die getroffene Sortimentsbeschränkung nur unwesentlich betroffen und weiterhin der zentrale Versorgungsstandort bleiben. Auch auf die umgebenden Gemeinden werden keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sein.

Die Planung bietet die Chance, einen attraktiven und leistungsfähigen Einzelhandelsstandort zu schaffen, der im Zusammenwirken mit den bereits angesiedelten Nutzungen (SB-Warenhaus und Baumarkt) Synergieeffekte nach sich zieht und die Möglichkeit eröffnet, aus der Stadt Beckum abfließende Kaufkraft zurückzugewinnen und somit die mittelfunktionale Funktion von Beckum zu stärken. Mit der Ansiedlung des SB-Warenhauses und des Baumarktes ist bereits der erste Schritt in diese Richtung getan worden.

2. Flächennutzungsplan – FNP

Im seit dem 12.07.2003 wirksamen FNP der Stadt Beckum wird die Sonderbaufläche „Einkaufszentrum“ Grevenbrede dargestellt.

Sie entspricht in ihren Darstellungen der seit 05.01.2002 wirksamen 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Beckum. Innerhalb der Sonderbaufläche sind im Einzelnen an einzelhandelsrelevanten Vorhaben mit folgenden max. Verkaufsflächen zulässig:

Baumarkt	8.000 m ²
SB-Warenkaufhaus	6.150 m ²
Shop-Zone	1.500 m ²
Getränkemarkt	500 m ²
Zusammen:	16.150 m ²

Zusätzlich sollen an dem Standort eine Tankstelle und ein Reifencenter errichtet werden.

Mit diesen Darstellungen ist das jetzt geplante Vorhaben nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar, da die nun vorgesehene Erweiterung der Sortimente seinerzeit nicht dargestellt wurden.

Daher wird parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Diese hat zum einen das Ziel, die geplanten und bisher nicht im FNP enthaltenen Einzelhandelseinrichtungen (Möbelhaus, Elektro- und Tiernahrungsfachmarkt) zu ergänzen. Außerdem ist der Getränkemarkt als eigenständiger Fachmarkt nicht errichtet worden, sondern wurde als Getränkeabteilung in das SB-Warenhaus integriert. Zukünftig wird im Flächennutzungsplan für die Sonderbaufläche „Grevenbrede“ ein Einkaufszentrum mit einer maximalen

Verkaufsfläche von 29.350 m² dargestellt sein. Eine Tankstelle und eine Reifencenter werden im Einkaufszentrum nicht mehr errichtet.

Desweiteren soll im Rahmen der 3. FNP-Änderung zur Begrenzung der Einzelhandelsflächen die bisher noch als Sonderbaufläche dargestellten Flächen entlang der Neubeckumer Straße zukünftig als gewerbliche Bauflächen - unter Ausschluss des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren - dargestellt werden. Durch diese Änderung des FNP wird gesichert, dass die räumliche Entwicklung der Sonderbaufläche „Grevenbrede“ mit der Ansiedlung des Möbelhauses und der ergänzenden Einzelhandelseinrichtungen abgeschlossen ist.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Örtliche Situation

Bei der geplanten Baufläche handelt es sich um derzeit brach liegendes Bauerwartungsland. Vor Abgrabung und Auffüllung der Flächen in Verbindung mit dem Bauvorhaben Hellweg wurde die Fläche als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Süden der vorgesehenen Baufläche befindet sich ein jüngerer Gehölzbestand (Feldgehölz) aus bodenständigen Laubholzarten.

Das Landschaftsbild wird zum einen durch die große Ackerflächen und die umliegenden Steinbrüche zum Abbau von Kalkgestein geprägt. Zum anderen sind aber die mittlerweile realisierten großflächigen Einzelhandelsbetriebe „Kaufland“ und „Hellweg“ für die geplante Baufläche prägend, die sich in unmittelbarem Anschluss an die in den letzten Jahren neu errichteten Einzelhandelseinrichtungen befindet.

2. Verkehr

Verkehrsuntersuchung – äußere Erschließung

Um das aus dem Sondergebiet erwartete Verkehrsaufkommen zu bewältigen, wurde bereits im Zuge der angrenzenden Bauleitplanverfahren „Kaufland“ und „Hellweg“ im Rahmen eines Verkehrsgutachtens (Bender + Stahl, Verkehrsuntersuchung, Zusammenfassung der Ergebnisse, März 2003) ein Ausbau des Knotenpunkts Neubeckumer Straße / Geißlerstraße vorgeschlagen. Danach sollte die Geißlerstraße aus Richtung Norden vier Spuren erhalten (zwei Linksabbiegespuren nach Osten in die das Plangebiet erschließende Straße, eine Geradeausspur nach Süden und eine Rechtsabbiegespur in Richtung Westen). Aus der Straße „Grevenbrede“ war eine Rechtsabbiegespur und eine gemischte Geradeaus- und Linksabbiegespur vorgesehen. Aus Richtung Süden sollte die Neubeckumer Straße eine Rechtsabbiegespur in die das Plangebiet erschließende Straße erhalten sowie eine Linksabbiegespur nach Westen erhalten. Die aus Westen kommende Straße, über die das Verkehrsaufkommen des Gewerbeparks „Grüner Weg“ und der Sonderbaufläche Tutenbrock sowie der künftigen Anbindung der B 58 neu abgewickelt werden muss, sollte eine gemischte Geradeaus- und Rechtsabbiegespur und eine gesonderte Linksabbiegespur erhalten (siehe Verkehrstechnischer Entwurf des Büros 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 und ist zwischenzeitlich so realisiert worden.

Im Rahmen einer Ergänzung zu dem vorgenannten Gutachten (Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens Möbelhaus Berkemeier und Fachmärkte an der B 475 in Beckum auf das maßgebende öffentliche Straßennetz) vom Juli 2005 konnte belegt werden, dass auch der aus den neuen Nutzungen resultierende Verkehr verträglich über die ausgebaute Kreuzung abgewickelt werden kann.

Demnach kann der Knotenpunkt Neubeckumer Straße (B 475)/Gewerbepark Grüner Weg/Sonderbaufläche Einkaufszentrum Grevenbrede auch mit dem projektierten Bauvorhaben Möbelhaus künftig in seinem heutigen Ausbauzustand leistungsfähig betrieben werden. Ausbaumaßnahmen sind nicht erforderlich.

Es ist allerdings nach Angaben der Gutachter zu erwägen, eine Erhöhung der Phasenumlaufzeit zur Leistungssteigerung auf 120 Sekunden während der Hauptverkehrszeiten nach Realisierung der B58 (Nordostumgehung) neu, vorzunehmen.

Anbindung des Plangebietes

Die innere Erschließung für die Parkplatzanlage und die Andienung des Möbelhauses wird über die Straße „Grevenbrede“ erfolgen. Ausgehend von dieser Straße ist bereits im Rahmen des nördlich angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hellweg Grevenbrede“ die Erschließung der Plangebietsflächen über eine neue öffentliche Straße sichergestellt worden.

Eine separate Wendeanlage auf dem Vorhabengrundstück ist nicht erforderlich, da Kraftfahrzeuge auf der Stellplatzanlage ausreichende Wendemöglichkeiten vorfinden. Die Sicherung der Wendemöglichkeit auf den privaten Grundstücksflächen wird im Rahmen des zwischen der Stadt Beckum und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrages sowie über die Bestellung einer Baulast und Grunddienstbarkeit gesichert.

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. Im Zuge der bisherigen Realisierung des Sondergebietes Grenvenbrede ist mittlerweile eine Haltestelle in Höhe der zum Plangebiet führenden Straße „Grevenbrede“ eingerichtet worden, so dass eine gute Erreichbarkeit des Einkaufsbereiches mit dem ÖPNV gesichert ist. Die neue Haltestelle wird gut angenommen.

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 ist zur Erreichung des Einkaufszentrums südlich des neu ausgebauten Verkehrsknotenpunktes an den vorhandenen Fuß- und Radweg angebunden worden.

Eine Überquerungshilfe für die Fußgänger auf der westlichen Seite der Neubeckumer Straße entlang der vorhandenen Wohnbebauung ist in Form eines Fahrbahnteilers vorhanden.

3. Altlasten

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.

Auch dem Vorhabenträger liegen keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor.

V. Städtebauliches Planungskonzept

Das städtebauliche Konzept beinhaltet den eigentlichen, zweigeschossigen Baukörper des Möbelhauses einschließlich der erforderlichen Stellplatzflächen. Entsprechend des gegebenen Grundstückszuschnittes soll das Gebäude im Süd-Osten des Planbereiches platziert werden. Der Eingangsbereich ist an der Nordwestfassade vorgesehen, so dass er zu den anderen Einkaufszentrumsnutzungen ausgerichtet ist und sich städtebauliche in die Gesamtentwicklung des Standortes „Grevenbrede“ einfügt. An der östlichen Seite des Grundstückes werden die Sozialräume sowie die Anlieferung untergebracht. Durch die Anordnung der Anlieferung an dieser Gebäudeseite ist der größtmögliche Abstand zwischen Anlieferungsbereich und der vorhandenen Wohnbebauung im Verlauf der Neubeckumer Straße sichergestellt. Erhebliche Beeinträchtigungen der mindestens 180 Meter entfernten Wohnbebauung sind daher aufgrund der Entfernung und der Abschirmung durch das Kaufland-Gebäude nicht zu erwarten.

Nordwestlich des Eingangsbereiches werden ca. 240 Stellplätze angeordnet. Diese werden über die im Zuge des Bauvorhabens „Hellweg-Baumarkt“ errichtete, öffentliche Erschließungsstraße erschlossen, die von der vorhandenen Straße „Grevenbrede“ abzweigt. Eine separate Wendeanlage ist nicht erforderlich, da Kraftfahrzeuge auf dem Vorhabengrundstück ausreichende Wendemöglichkeiten vorfinden. Die Sicherung der Wendemöglichkeit auf den privaten Grundstücksflächen wird im Rahmen des zwischen der Stadt Beckum und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrages gesichert. Weitere ca. 18 Stellplätze, die im wesentlichen Mitarbeitern vorbehalten sein werden, können an der Süd- bzw. Ostseite des Gebäudes angeboten werden.

Das Gebäude selbst hat eine Tiefe von bis zu 52 Metern und eine Frontlänge zum Parkplatz von maximal 115 Metern. Die Höhe des Gebäudes soll in der Regel ca. 10,70 m betragen. Für den zu den Parkplätzen vorgelagerten Eingangsbereich, über dem ein großzügiger Luftraum errichtet werden soll, wird diese Höhe in Teilen überschritten.

VI. Planinhalte

Das Hauptentwicklungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Realisierung des Möbelmarktes einschließlich ergänzender Einzelhandelseinrichtungen in der genannten Größenordnung. Hierzu sind entsprechende Bauentwurfsplanungen erarbeitet worden, welche als Anlage der Begründung beigelegt sind. Der vorhabenbe-

zogene Bebauungsplan enthält hierzu Festsetzungen, welche nachfolgend erläutert werden.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 15 BauNVO)

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel / Möbelhaus fest. Zulässig ist dort ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Möbelhaus mit integrierten Fachmärkten) im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Die maximale Verkaufsfläche für die einzelnen Nutzungen wird wie folgt begrenzt:

Möbelhaus mit Bettenlager:	max. 11.000 qm
Elektrofachmarkt:	max. 1.200 qm
Getränkemarkt	max. 550 qm
Tiernahrungsfachmarkt incl. Zubehör (keine lebenden Tiere):	max. 450 qm

Zur Begrenzung von zentrenschädigenden Auswirkungen der anzusiedelnden Nutzungen auf das Zentrum von Beckum und die umliegenden Gemeinden sind für die jeweiligen Einzelhandelsbetriebe die allgemein zulässigen Sortimente durch eine Positivliste festgesetzt worden.

Für das Möbelhaus, das flächenmäßig die mit Abstand größte Nutzung darstellt, ist das Kernsortiment dezidiert abgestimmt und entsprechend festgesetzt worden. Darüber hinaus sind im Rahmen der textlichen Festsetzungen die branchenüblichen Randsortimente, die gegebenenfalls zentrenschädliche Auswirkungen haben können, auf eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.100 m² beschränkt worden. Die einzelnen Sortimentsbereiche dürfen jeweils eine Größe von 20 bis 510 m² nicht überschreiten.

Zur Ermöglichung von branchenüblichen Sonderaktionen wird durch Text festgesetzt, dass zusätzlich zu der dauerhaft zulässigen Verkaufsfläche für Randsortimente maximal 5 befristete, saisonale Sonderaktionen mit Randsortimenten von jeweils maximal 4 Wochen Länge zulässig sind (z.B. Weihnachtsmarkt, Ostermarkt). Durch diese befristeten Sonderaktionen darf die gesamte Verkaufsfläche für Randsortimente vorübergehend auf maximal 1.500 qm Verkaufsfläche ausgedehnt werden. Die Höchstverkaufsfläche für Randsortimente je Teil- Randsortiment Nr. 1-5 darf dabei um je maximal 100 qm Verkaufsfläche überschritten werden. Die Fläche für Sonderaktionen muss im Grundriss klar definiert und gestalterisch von den dauerhaft betriebenen Abteilungen abgesetzt sein.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Zentren von Beckum und Neubeckum bzw. die umliegenden Gemeinden wird darüber hinaus festgesetzt, dass selbstständige Ladeneinheiten innerhalb des Möbelhauses für Kern- und Randsortimente unzulässig sind sowie der Einzelhandel mit sonstigen Sortimenten unzulässig ist.

Für den vorgesehenen Elektrofachmarkt, der mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² die flächenmäßig nächst größere Nutzung darstellt, werden die zulässigen Sortimente ebenfalls über eine Positiv-Liste definiert. Dabei wird die Verkaufsfläche für sogenannte „braune Ware“ (Unterhaltungselektronik / Computer) auf maximal 800 m² beschränkt. Zulässig sind darüber hinaus branchenübliche Randsortimente.

Für den Getränkemarkt und den Tiernahrungsfachmarkt werden als Kernsortiment Getränke bzw. Zoofachartikel sowie branchenübliche Randsortimente zugelassen. Auf-

grund der geringen Gesamtverkaufsflächen dieser Nutzungen (550 bzw. 450 m²) ist eine weitere Beschränkung der Randsortimente nicht erforderlich.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 20 BauNVO und § 9 (4) BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 bei einer maximal II-geschossigen Bebauung bestimmt. Mit diesen Festsetzungen kann das Gebäude in den vorgesehenen Abmessungen und der benötigten Geschossfläche realisiert werden.

GRZ und GFZ liegen mit den festgesetzten Werten deutlich unter den Obergrenzen des § 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 betreffenden Stellplätze wasserdurchlässig anzulegen sind.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 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.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des vorgesehenen Baukörpers werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die Stellplatzflächen sind im wesentlichen nordwestlich des Gebäudes vor dem geplanten Eingangsbereich vorgesehen.

Zur Beschränkung der baulichen Höhenentwicklung, insbesondere auch zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild, werden im Bebauungsplan die maximalen Gebäudehöhen festgesetzt. So wird innerhalb der überbaubaren Flächen die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses auf maximal 132,0 m ü. NN und die Gesamthöhe des Baukörpers auf maximal 144,0 m ü. NN (Oberkante Attika oder Dachfirst) festgesetzt, so dass sich bei Ausnutzung der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe eine Gebäudehöhe von ca. 12,00 m ergibt. Zwar soll das Hauptgebäude nach gegenwärtigem Planungsstand nur eine Höhe von ca. 10,70 m erreichen; die festgesetzte Höhe ermöglicht aber einen gewissen Spielraum in Hinblick auf die weitere Detaillierung der konkreten Gebäudeplanung, insbesondere für den höheren Eingangsbereich.

Um gegebenenfalls technische Einrichtungen (z. B. Lüftungsanlagen) und den vorgesehenen Eingangsbereich zu ermöglichen, die für einen untergeordneten Gebäudeteil die festgesetzte Höhe überschreiten, werden in den textlichen Festsetzungen Ausnahmen als zulässig festgesetzt. So sind Überschreitungen der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen ausnahmsweise bis maximal 2,00 m Höhe und maximal 10% der Gebäudegrundfläche zulässig (z. B. durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen oder durch den vorgesehenen Eingangsbereich).

Die Stellung des Gebäudes ist nach der Planung des Vorhabenträgers so vorgesehen, dass der Haupteingang zum Gebäudekomplex in der Nordwestfassade angeordnet wird. Die Anlieferungszone liegt auf der östlichen Seite des Gebäudes. Diese Anordnung ermöglicht es, die Stellplatzanlage so zu errichten, dass sie gemeinsam mit den

Stellplätzen des angrenzenden SB-Warenhauses und des Baumarktes eine funktionale Einheit bilden kann.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellplatzanlage sind auf der Grundlage der Empfehlungen des Umweltberichtes bzw. des umweltfachlichen Beitrages (Planungsbüro Kortemeier + Brokmann, Juli 2005), (s. 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.

1.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig. Zudem sind auf diesen Flächen Überdachungen für Einkaufswagen zulässig, wenn sie eine Grundfläche von jeweils 15 m² und eine Höhe von 2,75 m nicht überschreiten.

1.5 Technische Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung / Löschwasser

Zur Sicherstellung der Trink- und Löschwasserversorgung ist seitens der Wasserversorgung Beckum eine Ringleitung errichtet worden, die das gesamte Gelände des Einzelhandelsstandortes umfasst. Die Ringleitung verläuft entlang der östlichen Plangebietsgrenze bzw. innerhalb der südlich angrenzenden Wegeparzelle. Die Sicherung der Trasse innerhalb des Bebauungsplanbereiches erfolgt durch die Festsetzung eines 3,00 m breiten Leitungsrechtes zugunsten der Versorgungsträger gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

Darüber hinaus ist die Trinkwasserversorgung in Abstimmung mit der Wasserversorgung Beckum grundsätzlich durch die Erweiterung des Netzes im Zuge des erstens Vorhabens „Kaufland Grevenbrede“ gesichert.

Die Löschwasserversorgung mit dem Grundschatz ist für das Grundstück des Möbelhauses ebenfalls sichergestellt. Gemäß DVGW-Merkblatt W 405 sind 96 m³/h Löschwasser für die Dauer von 2 Stunden bereitzustellen. Der über diesen Grundschatz hinausgehende Objektschutz ist für das Gebäude nicht erforderlich, da eine vollflächige Sprinklerung vorgesehen wird.

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

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.

Schmutzwasser

Im Zentralabwasserplan der Stadt Beckum, hier: Entwässerungsentwurf „Gewerbepark Grüner Weg“ ist die Abwasserbeseitigung im Trennsystem enthalten. Die Schmutz- und Regenwasserkanäle verlaufen an der westlichen Grenze des Plangebietes. Der Regenwasserkanal führt aus den Entwicklungsgebieten bis in das südlich von Kaufland befindliche Regenrückhaltebecken. Parallel dazu verläuft ein Schmutzwasserkanal. Über ihn können die aus den Flächen der Sonderbaufläche resultierenden Schmutzwässer an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen werden. Die Sicherung der Trasse erfolgt im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines 3,0 m breiten Leitungsrechtes zu beiden Seiten der Leitungen zugunsten der Versorgungsträger gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

Niederschlagswasser

Im Zentralabwasserplan der Stadt Beckum, hier: Entwässerungsentwurf „Gewerbepark Grüner Weg“ ist die Ableitung des Niederschlagswassers im Trennsystem enthalten (s. Anlage 4). Zur Entsorgung des Niederschlagswassers wurde im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kaufland Grevenbrede“ ein Regenrückhaltebecken verwirklicht. Das Regenrückhaltebecken wurde so dimensioniert, dass es auch das Niederschlagswasser aus den weiteren Flächen der Sonderbaufläche des Flächennutzungsplans aufnehmen kann. 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 erteilt. Das Regenrückhaltebecken ist so dimensioniert, dass es auch das Niederschlagswasser der Flächen des Möbelhauses aufnehmen kann.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben gesichert.

1.6 Natur und Landschaft

Minderungsmaßnahmen

Als Vermeidungs-, Minderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen für die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen sind im Einzelnen folgende Maßnahmen vorgesehen:

Pflanzung von Einzelbäumen

Im Bereich der Stellplätze ist für je 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Bei der vorgesehenen Gesamtzahl von ca. 260 Stellplätzen sind insgesamt 65 Bäume vorzusehen. Allerdings können im Verlauf der Stellplatzreihe entlang der westlichen Plangebietsgrenze aufgrund des Schutzstreifens einer in diesem Bereich verlaufenden Gasleitung keine Bäume gepflanzt werden. Da aber die anderen Grundstücksfreiflächen bereits intensiv mit Bäumen bepflanzt werden, soll auf die Pflanzung der ursprünglich im westlichen Bereich vorgesehenen 8 Bäume verzichtet werden. Stattdessen soll eine externe Kompensation an anderer Stelle erfolgen.

Die im Plangebiet zu pflanzenden Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 14-16cm, gemessen in 1,0m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 3 m² Größe vorzusehen, die mit heimischen Bodendeckern/Stauden oder Sträuchern zu bepflanzen ist. Die Bäume sind gegen Anfahren zu schützen. Zur Belüftung und Wasserzufuhr der Baumstandorte ist der Belag im Bereich der Stellplatzflächen aus haufwerksporigen Beton-Pflastersteinen (Einkornbe-

ton) herzustellen. Desweiteren sind als standortverbessernde Maßnahmen die Pflanzbeete mit Substratballen und Dränungen zu versehen sowie untereinander mit einem 1,20 m breiten und 0,60 m tiefen, unter der Oberflächenbefestigung verlaufenden Graben zu verbinden. Dieser Graben ist mit dränfähigem Material wie z.B. Lava oder Dränkies zu verfüllen.

Im unmittelbaren Stellplatzbereich ist zur Durchgrünung des Park- und Fahrgassenraumes die Pflanzung von 30 Bäumen vorgesehen. Die übrigen Bäume sind im wesentlichen innerhalb der Pflanzbindungsflächen zur landschaftlichen Einbindung des Gebäudes zu pflanzen.

Anlage einer Strauchpflanzung

Entlang der Ostgrenze des Grundstücks ist die Anlage einer 5,0 m breiten Gehölzpflanzungen als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Die Pflanzung dient der landschaftlichen Einbindung des Gebäudes in die Umgebung. Die Artenzusammensetzung besteht aus heimischen Gehölzen.

Anlage von Verkehrsgrünflächen

Die baumüberstellten Vegetationsflächen der Stellplätze sind mit bodendeckenden Arten flächig zu bepflanzen.

Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen sind nur als begrünte, offene Zäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Landschaftsbild

Neben der Bepflanzung entlang der östlichen Plangebietsgrenze werden die Auswirkungen der Realisierung des Bauvorhabens auf das Landschaftsbild auch durch die Beschränkung der Höhe der Lichtmasten auf eine Höhe, welche die Baukörper nicht überragt, gemindert. Neben gestalterischen Gesichtspunkten dient auch die Festsetzung, dass keine Werbeanlagen auf dem Dach des Gebäudes entstehen dürfen, der Beschränkung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft

Die standörtliche Biotopqualität des Untersuchungsgebietes ist insgesamt als gering zu betrachten. Es dominieren Biotoptypen, die aufgrund von anthropogenen Einflüssen eine nur sehr geringe Bedeutung für Flora und Fauna haben.

Vor Durchführung der Maßnahme ergibt der Gesamtflächenwert des Ausgangszustandes insgesamt 5.689,2 Wertpunkte. Die Bewertung ist nach dem „AHLNER MODELL“ des Kreises Warendorf vorgenommen worden. Der Gesamtflächenwert des Zustandes nach Durchführung aller Maßnahmen ergibt 1.213 Wertpunkte.

Aus der Bewertung der Biotoptypen vor dem Eingriff und nach Durchführung der Baumaßnahme einschließlich der vorgenannten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsdefizit von ca. 4.476 Biotopwertpunkten.

Da bei der vorliegenden Planung die angestrebte Anzahl von 65 Bäumen, die sich aus der Festsetzung der Pflanzung von einem Baum je 4 Stellplätzen ergibt, aufgrund einer an der Südwestgrenze des Baugeländes verlaufenden Gasleitung voraussichtlich nicht erreicht werden kann, ist der Kompensationsbedarf entsprechend zu erhöhen. Für jeden fehlenden Baum werden im Rahmen des Umweltfachlichen Beitrages 10 Wertpunkte in Ansatz gebracht. Bei einer Differenz von 8 zwischen der angestrebten An-

zahl (65) und der tatsächlich realisierbaren Anzahl an Bäumen (57), erhöht sich der Kompensationsbedarf um 80 auf insgesamt 4.556 Wertpunkte.

Bei der vorliegenden Planung kann das in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ermittelte Defizit nicht im Planungsgebiet ausgeglichen werden.

Zur Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen steht eine Fläche der Stadt Beckum an der Werse zur Verfügung. Sie liegt im Bereich von Werse-km 57,8 südlich der Hofstelle Tüttinghof bis Werse-km 60,3 Einmündung Mühlengraben.

Geplant ist die naturnahe Entwicklung der Werse, die folgende Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung umfasst:

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

Für die Maßnahmen (Naturnahe Entwicklung Werse, Abschnitt 4 b) liegt eine entsprechende Planung und Genehmigung inkl. einer detaillierten Ermittlung des Bestands- und Ausgleichsflächenwertes vor. Die Maßnahmen befinden sich zur Zeit im Bau.

Im Rahmen dieses Bauabschnitts werden anteilig 34.942 Werteinheiten realisiert, die als Ausgleich für externe Vorhaben zur Verfügung stehen. Bisher beansprucht wurden 27.780 Werteinheiten. Zur Kompensation des Bauvorhabens Berkemeier stehen somit noch 8.162 Werteinheiten zur Verfügung. Bei einem ermittelten Kompensationsbedarf von 4.556 Werteinheiten ist eine vollständige Kompensation des Vorhabens damit gesichert.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, in der Größe des Kompensationsdefizits von Punkten die Finanzierung der Maßnahmen der Stadt Beckum an der Werse zu übernehmen.

1.7 Immissionsschutz

Aufgrund des Planvorhabens konnten Auswirkungen für den Menschen und seine Gesundheit durch Lärmemissionen für die angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche entlang der Neubeckumer Straße nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde zur Abschätzung der mit dem Vorhaben verbundenen Lärmemissionen und deren Auswirkung auf die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung von dem Gutachterbüro BS Ingenieure, Ludwigsburg, im August 2005 eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

Die schalltechnische Untersuchung hat insgesamt gezeigt, dass sowohl im Zeitbereich tags durch die Andienung, die Parkplätze und die technischen Anlagen als auch im Zeitbereich nachts durch die technischen Anlagen die Immissionsrichtwerte durch die berücksichtigten Emissionsansätze eingehalten werden. Auch die schalltechnischen Anforderungen an kurzzeitige Geräuschspitzen gemäß TA Lärm können an allen Bezugspunkten sicher eingehalten werden.

Allerdings konnte festgestellt werden, dass durch die Warenanlieferung des Getränkemarktes im Zeitbereich nachts Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um bis zu 7 dB(A) an der südlich gelegenen Wohnbebauung eintreten könnten. Maßgebend für die Überschreitungen ist die Verladung der Getränkepaletten mit Palettenhubwagen. Eine Anlieferung ist somit im Zeitbereich nachts (22.00 - 06.00 Uhr) nicht möglich.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in den Bebauungsplan eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen worden, wonach die Warenanlieferung der Nutzungen im Sondergebiet in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr unzulässig ist.

1.8 Ver- und Entsorgung

1.8.1 Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im westlichen Planbereich verlaufen entlang der westlichen Grundstücksgrenze ein Schmutz- und ein Regenwasserkanal mit einem jeweils 3 m breiten Schutzstreifen. Die Leitungen sind als Hauptver- und Entsorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus liegen entlang der Grundstücksgrenze eine Gasleitung und Stromkabel der Energieversorgung Beckum, die zum Teil auch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verlaufen. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Trinkwasserringleitung der Wasserversorgung Beckum, die ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt wird.

1.8.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bebauungsplan ist für den im Bereich der Entwässerungskanalisation erforderlichen, -zu beiden Seiten der Leitungstrasse 3 m breiten- Schutzstreifen ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Dieser Schutzstreifen überschneidet sich auch mit dem Schutzstreifen der an der Grenze verlaufenden Gasleitung der Energieversorgung Beckum (ebenfalls 3 m zur Leitungsmitte), so dass mit der Festsetzung einer mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche alle in diesem Bereich verlaufenden Leitungen planungsrechtlich gesichert werden.

Eine weitere mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche befindet sich entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Diese dient der Sicherung der in diesem Bereich verlaufenden Trinkwasserringleitung der Wasserversorgung Beckum.

2. Landesrechtliche Festsetzungen

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 grau, weiß oder pastellfarbig hell zu streichen. Zulässig sind außerdem Fassaden aus Metallprofilen mit nicht reflektierenden hellen Farben. Für untergeordnete Bauteile wie Giebel, Eingangsüberdachungen oder Attikaverkleidungen sind auch Metall- oder Glaskonstruktionen in kräftigen Farben zulässig.

Dachform/-neigung, Dachüberstände:

Um eine einheitliche Dachgestaltung der einzelnen Vorhaben im Bereich des Sondergebietes zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 7° zulässig sind. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Dachaufbauten (Glasoberlichter, Lichtbänder), da diese eine steilere Dachneigung aufweisen.

Fluchttreppen und Überdachungen von Eingangs-, Schaufenster- und Anlieferungsbereichen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen 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. Anzurechnen auf die Gesamtgröße sind auch freistehende Werbeanlagen auf der vor der jeweiligen Fassadenseite liegenden Grundstücksfläche.

Um die Werbeanlagen in ihrem Erscheinungsbild nicht zu dominant werden zu lassen, sind Werbeanlagen mit wechselndem Licht und/oder Signalfarben als unzulässig festgesetzt. Auch sind Werbeanlagen oberhalb des Daches aus gestalterischen Gründen als unzulässig festgesetzt.

Zur Gestaltung der Pflanzgebotsflächen und sonstigen Grünflächen wird weiterhin festgesetzt, dass Einzelanlagen oder freistehende Anlagen sowie Einzelanlagen an Masten und Seilen innerhalb der vorgenannten Flächen unzulässig sind.

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 Stellplätze zugelassen werden.

Einfriedigungen:

Falls Einfriedigungen entlang der Grundstücksgrenzen entstehen sollen, sind diese nur als begrünte, offene Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

3. Hinweise

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) 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).
- 2) 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.

Eingriff in Natur und Landschaft

Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch folgende Maßnahmen auszugleichen:

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf dem Grundstück des Vorhabenträgers
- Durchführung einer externen Kompensationsmaßnahme auf einer externen Kompensationsfläche der Stadt Beckum an der Werse in Beckum (Flusskilometer 57,8 bis 60,3)

Die Einzelheiten sind dem Umweltbericht bzw. dem umweltfachlichem Beitrag und dem Durchführungsvertrag zu entnehmen.

Ehemaliger, oberflächennaher Bergbau

Westlich des Geltungsbereiches wurde Strontianitbergbau, der bis in den oberflächen- / tagesnahen Bereich reicht, betrieben. Die Unterlagen (z. B. Grubenbilder) sind hinsichtlich der Darstellung des alten Strontianitbergbaus im Raum Beckum nur unvollständig vorhanden, sodass konkrete Angaben zur Lage und Ausdehnung der bergbaulichen Tätigkeiten nicht erfolgen können.

Sollten im tages-/oberflächennahen Bereich unter dem Plangebiet Hohlräume oder Verbruchzonen vorhanden sein, so kann über diesem Teil des Plangebietes eine Absenkung oder ein Einsturz der Tagesoberflächen nicht ausgeschlossen werden.

Sofern Unstetigkeiten im Baugrund zu erkennen sind, ist ein Sachverständiger zur Klärung der Baugrundverhältnisse einzuschalten.

VII. Städtebauliche Kenndaten

(Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet (Sondergebiet)	ca.19.000	m²
davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 7.700	m ²
davon Stellplatzfläche	ca. 7.000	m ²
davon Pflanzflächen	ca. 2.200	m ²

VIII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Mit den vorgesehenen Festsetzungen einer Sonderbaufläche Möbelhaus und den ergänzenden Einzelhandelseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 13.200 m² kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Möbelhaus Berkemeier“ Grevenbrede nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird daher ein Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, so dass nach Abschluss dieses Verfahrens der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden kann.

IX. Bodenordnung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst ausschließlich Grundstückflächen der Stadt Beckum. Die zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Flächen werden vom Vorhabenträger übernommen. Bodenordnende Maßnahmen sind darüber hinaus nicht erforderlich.

X. Kosten und Finanzierung

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt eine private Projektentwicklung zugrunde. Der Vorhabenträger, die Berkemeier Grundstücksgesellschaft Grevenbrede mbH & Co. KG aus Beckum, hat sich gemäß § 12 Abs. 1 BauGB bereit und in der Lage erklärt, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Darüber hinaus hat sich der Vorhabenträger zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten und zur Übernahme sämtlicher Planungsleistungen einschließlich notwendiger Gutachten zur Erlangung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens verpflichtet.

XI. Umweltbericht

1. Veranlassung und Aufgabenstellung

Für alle Bauleitplanungsvorhaben ist nach der Verabschiedung des neuen Baugesetzbuchs am 23. September 2004 die generelle Durchführung einer Umweltprüfung vorgeschrieben (§ 2 (4) BauGB). Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln. Sie stellt dabei ein Prüfverfahren dar, in das die Anforderungen der Eingriffsregelung und ggf. der FFH-Verträglichkeit integriert werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht dargelegt und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen Teil der Planbegründung und ist bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Neben der Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen und den Aussagen zur Umwelloptimierung der Planung, wird im Rahmen der Umweltprüfung auch eine qualitative Einschätzung der erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen vorgenommen.

2. Beschreibung der wesentlichen Wirkfaktoren

Von dem oben beschriebenen Bauvorhaben oder durch einzelne Vorhabensbestandteile gehen unterschiedliche Wirkungen auf die zu betrachtenden Umweltschutzgüter aus. Die dabei entstehenden Wirkfaktoren können baubedingter, anlagebedingter oder betriebsbedingter Art sein und dementsprechend temporäre oder nachhaltige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter mit sich bringen.

Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht der wesentlichen Wirkfaktoren des Vorhabens.

Tab. 1 Mögliche Auswirkungen durch den Bau und Betrieb eines Möbelhauses

Wirkfaktor	Wirkung	Auswirkung	betroffene Schutzgüter
Baubedingt			
Baustelleneinrichtungen	temporäre Überbauung/ Flächenbeanspruchung	Biotopverlust/-degeneration	Tiere Pflanzen
		Bodendegeneration durch Verdichtung/Veränderung	Boden
Baustellenbetrieb	Lärm und Abgase	Beunruhigung der Tierwelt	Tiere
		Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Schadstoffeinträge und -anlagerung	Boden
		ggf. Verunreinigung des Grundwassers durch Schadstoffeinträge	Wasser
Erdbauarbeiten	Ab- und Auftrag von Bodenmassen, Geländeanpassungen	Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Verdichtung	Boden
		ggf. Bodenerosion	

Wirkfaktor	Wirkung	Auswirkung	betroffene Schutzgüter
		Biotopverlust/-degeneration Störung oder Vernichtung eines Teils der Pflanzendecke	Pflanzen Tiere
Anlagebedingt			
Baukörper und Nebenanlagen (Gebäude, Verkehrserschließung, Parkplätze etc.)	Überbauung (Versiegelung) von Böden	Biotopverlust, Veränderung der Standortverhältnisse, Zerschneidung von Lebensräumen	Tiere Pflanzen
		Bodenverlust	Boden
		Verringerung der Versickerungsrate, erhöhter Oberflächenabfluss	Wasser
		Verlust von Gehölzflächen mit Ausgleichsfunktion (Luft-hygiene)	Klima
		Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	Landschaft
Betriebsbedingt			
Verkehr (Pkw, Lkw)	Erzeugung von Verkehr (An- und Abfahrt der Kunden mit PKW, Lieferverkehr mit Lkw)	Beeinträchtigungen im Erschließungsbereich durch Lärm und Schadstoffemissionen	Mensch, Gesundheit, Tiere

3. Beschreibung und Bewertung der vorhandenen Umweltsituation und der zu erwartenden Umweltauswirkungen

3.1 Methodische Vorgehensweise

Der Rahmen für die in der Umweltprüfung zu prüfenden Auswirkungen und Umweltschutzelange wird in § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB vorgegeben. In der Umweltprüfung sind demnach folgende Auswirkungen der Planung zu prüfen:

- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern.

Zur Erfassung der entscheidungserheblichen Umweltauswirkungen werden die genannten Schutzgüter einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen auf den Raum bezogen analysiert.

Grundlage der Schutzgutbetrachtung sind eine Auswertung vorhandener Unterlagen sowie eigene Erhebungen (Biotoptypenkartierung).

Die Schutzgutbetrachtung erfolgt anhand von Kriterien, die aus den gesetzlichen Vorgaben und planungsrechtlichen Zielsetzungen abgeleitet werden. Mit den Kriterien werden Bedeutungen des Schutzgutes und Empfindlichkeiten gegenüber dem Vor-

haben beschrieben. Die Bewertung erfolgt differenziert nach Bereichen bzw. Werten und Funktionen allgemeiner und besonderer Bedeutung für Natur und Umwelt.

Zur vollständigen Erfassung der durch das Planvorhaben ggf. ausgelösten erheblichen Umweltauswirkungen wurde ein Untersuchungsraum mit einem Radius von rd. 150 m zur Vorhabensfläche in die Untersuchung einbezogen. Das Untersuchungsgebiet umfasst damit eine Größe von rd. 22 ha.

Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt im baulichen Innenbereich. Naturschutzrechtlich ausgewiesene Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit 541.33 „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. Außerhalb der Stadt Beckum ist der Einzelhof die vorherrschende Siedlungsform (Meisel, S., 1960).

3.2 Schutzgut Mensch/Gesundheit

3.2.1 Vorhandene Umweltsituation

Teilschutzgut Wohnen

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand von Beckum. Wohnbebauung erstreckt sich von Süden beidseitig der „Neubeckumer Straße“ in das Planungsgebiet. Darüber hinaus liegen in der Umgebung des Planungsgebietes mehrere Einzelhäuser bzw. Gehöfte. Als ständigem Aufenthaltsort von Menschen kommt den Wohnungen sowie dem direkten Wohnumfeld eine besondere Bedeutung für Gesundheit und Wohlbefinden zu. Wohnbereiche sind empfindlich gegenüber Emissionen wie Lärm, Staub oder Erschütterungen.

Teilschutzgut Erholen

Ein im Nordwesten des Planungsgebietes gelegenes rekultiviertes Abgrabungsgewässer wird als Freizeitgewässer genutzt (Tuttenbrock). Im Grünordnungsplan der Stadt Beckum (Kortemeier & Brokmann, 2003) wird der Tuttenbrock als lokal bedeutsamer Freizeit- und Erholungsbereich am Stadtrand eingeordnet. Im südlichen Teil des Planungsgebietes soll nach Abschluss des Gesteinsabbaus langfristig eine Grünverbindung entstehen, welche Teil des Beckumer „Grünrings“ ist.

Allgemein wird die Bedeutung der rekultivierten Abbauflächen, soweit sie für die Naherholung nutzbar sind (Tuttenbrock), als hoch und die Bedeutung der siedlungsnahen, landwirtschaftlich genutzten Flächen als mittel eingestuft. Die durch den laufenden Abbaubetrieb geprägten Bereiche des Untersuchungsgebietes haben keine Bedeutung für die Naherholung.

3.2.2 Zu erwartende Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch/Gesundheit

Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/Gesundheit entstehen vor allem durch Lärm- und Staubemissionen des Baubetriebes und des Materialtransportes. Da der Standort des geplanten Bauvorhabens in einer Entfernung von ca. 180 Metern

an Wohnbebauung grenzt, können während der Bauphase erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/Erholung entstehen.

Bei der vorliegenden Planung (Möbelhaus mit integrierten Fachmärkten) ist die Bebauung einer Fläche vorgesehen, die im Norden und Westen bereits von gleich gearterter Bebauung umgeben ist (SB-Warenhaus, Baumarkt). Aufgrund der Lage der geplanten Baufläche kommt es daher nicht zur Zerschneidung eines Landschaftsraumes oder zu einer Unterbrechung von für die Naherholung wichtigen Wegebeziehungen. Die anlagebedingten Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme auf das Schutzgut Erholen sind daher von nachrangiger Erheblichkeit.

Betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut Mensch/Gesundheit entstehen vor allem durch Lärmemissionen für Bereiche des Planungsgebietes, die Wohnfunktionen übernehmen.

Daher wurde zur Abschätzung der mit dem Vorhaben verbundenen Lärmemissionen und deren Auswirkung auf die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung für das Bauvorhaben Berkemeier von dem Gutachterbüro BS Ingenieure, Ludwigsburg, im August 2005 eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

Die schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, dass sowohl im Zeitbereich tags durch die Andienung, die Parkplätze und die technischen Anlagen als auch im Zeitbereich nachts durch die technischen Anlagen die Immissionsrichtwerte durch die berücksichtigten Emissionsansätze eingehalten werden. Dabei wurde die südlich angrenzende Wohnbebauung entsprechend dem Schreiben des staatlichen Umweltamtes Münster vom 16.12.2002 als Gemengelage berücksichtigt.

Auch die schalltechnischen Anforderungen an kurzzeitige Geräuschspitzen gemäß TA Lärm können an allen Bezugspunkten sicher eingehalten werden.

Allerdings hat eine Überprüfung für den Zeitbereich nachts ergeben, dass durch die Warenanlieferung des Getränkemarktes im Zeitbereich nachts Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um bis zu 7 dB(A) an der südlich gelegenen Wohnbebauung eintreten könnten. Maßgebend für die Überschreitungen ist die Verladung der Getränkepaletten mit Palettenhubwagen. Eine Anlieferung ist somit im Zeitbereich nachts (22.00 - 06.00 Uhr) nicht möglich. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch den gewerblich bedingten Verkehr auf öffentlicher Straße ist nach den Anforderungen der TA Lärm keine schützenswerte Bebauung betroffen, da eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr bereits am Knotenpunkt Neubeckumer Straße (B 475)/Gewerbepark Grüner Weg/Sonderbaufläche Einkaufszentrum Grevenbrede erfolgt und das einzige bestehende Gebäude im betroffenen Bereich (Grundstück Geißlerstraße 6) im Eigentum der Stadt Beckum ist und abgerissen wird. Somit liegt in unmittelbarer Umgebung des Bauvorhabens entlang der Andienungsstraßen zum Möbelhaus keine schützenswerte Bebauung, für die eine Betrachtung des Verkehrs auf öffentlicher Straße nach TA Lärm erforderlich ist.

Für die Bebauung an der Neubeckumer Straße besteht nach der TA Lärm kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die mit dem geplanten Bauvorhaben verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/Gesundheit des Untersuchungsgebietes, bedingt durch seine Lage, umgeben von vorhandener Bebauung und großflächiger Abbaugelände sowie der nur eingeschränkten Bedeutung des betroffenen Erlebnisraumes für die Naherholung, von nachrangiger Erheblichkeit sind.

3.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

3.3.1 Vorhandene Umweltsituation

Biotoptypen - Bestand

Zur Erfassung der Biotopstrukturen des Planungsgebietes wurde die vorliegende Bestandskartierung aus dem Jahr 2002 im Sommer 2005 überprüft und angepasst. Bei der geplanten Baufläche handelt es sich um brach liegendes Bauerwartungsland als Sonderbaufläche. Vor Abgrabung und Auffüllung der Flächen in Verbindung mit dem Bauvorhaben Hellweg, wurde die Fläche als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Süden der vorgesehenen Baufläche befindet sich ein jüngerer Gehölzbestand (Feldgehölz) aus bodenständigen Laubholzarten.

Biotoptypen – Bewertung

Die Einstufung der Bedeutung der Biotoptypen erfolgt nach einer fünfstufigen Bewertungsskala (nachrangig / mäßig / mittel / hoch / sehr hoch). Die Zuordnung der Biotoptypen zu den jeweiligen Wertstufen orientiert sich im Wesentlichen an dem Ansatz von Bastian & Schreiber (1999).

Die Bedeutung der Baufläche selbst wird für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen als insgesamt nachrangig eingestuft. Dem Gehölzbestand aus bodenständigen Laubgehölzen im Süden der Baufläche, wird innerhalb des Bewertungsrahmens eine mittlere Bedeutung zugewiesen. Die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, Abbauf Flächen und bebauten Gebiete haben, bedingt durch die intensive Nutzung dieser Flächen, eine nachrangige Bedeutung für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen.

Fauna

Zur Erfassung der Fauna wurde von den Biologen Dr. R. Eikhorst und R. Noeske, Bremen, im Rahmen der Bearbeitung der UVS für die geplante Nordostumgehung von Beckum eine faunistische Kartierung durchgeführt (1991). Erfasst wurden folgende Tiergruppen: Säugetiere, Vögel, Amphibien, Reptilien, Libellen und Heuschrecken. Das Ergebnis dieser Kartierung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Die Bewertung der unterschiedlichen Landschaftsteile wie landwirtschaftliche Nutzflächen, Abbaugelbiete und Siedlungsflächen hinsichtlich der Empfindlichkeit der Fauna gegenüber dem geplanten Vorhaben erfolgte mit vier unterschiedlichen Empfindlichkeitsstufen.

Geschlossene Siedlungsbereiche weisen keine bemerkenswerte Fauna auf und haben die unterste Empfindlichkeitsstufe. Der größte Teil der landwirtschaftlich genutzten Flächen kann als gering empfindlich eingestuft werden. Auf Teilen der landwirtschaftlichen Nutzflächen (außerhalb des Plangebietes) brüten Rebhühner. Diese Bereiche gelten als hoch empfindlich. Bei Beckum wurde die Brut des Steinkauzes nachgewiesen (das Planungsgebiet liegt am Rand des Nahrungshabitats der Vogelart). Das Gebiet seines Reviers hat die höchste Empfindlichkeitsstufe. Sein Vorkommen ist naturschutzbedürftig. Die Abbaugruben sind in weiten Bereichen gering empfindlich.

In der Untersuchung wurden in der Nähe der Vorhabensfläche einige gefährdete Tierarten nachgewiesen (Feldhase, Rebhuhn, Steinkauz und Kiebitz). Auf der Fläche selbst wurden die genannten Arten jedoch nicht kartiert. Für die drei genannten Vogelarten diente die Untersuchungsfläche in ihrer ackerbaulichen Nutzung eventuell als Nahrungshabitat. Kiebitze sind in ihrer Nistbiologie sehr stark auf Flächen mit frei liegendem Boden angewiesen, welche die Fläche in ihrem gegenwärtigen Zustand nicht bietet.

Die oben zitierte faunistische Kartierung wurde 1998 von der Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung (Herford) auf die aktuellen Verhältnisse hin überprüft. Bei dieser Begehung wurden auf den Ackerflächen im Planungsgebiet 2 Vogelarten (Bachstelze, Feldlerche), eine Heuschrecken- und eine Libellenart angetroffen. Am Straßenrand der „Neubeckumer Straße“ wurde der häufige Gemeine Grashüpfer gefunden.

Ergebnis der Überprüfung ist, dass aus faunistischer Sicht gegen die geplante Bebauung keine Bedenken bestehen. Da das Planungsgebiet inzwischen weiter bebaut wurde, ist davon auszugehen, dass die Bedeutung der in Rede stehenden Fläche für die Fauna nicht zugenommen hat.

Streng geschützte Arten

Hinweise auf besonders und streng geschützte Arten entsprechend den Regelungen nach § 10 Bundesnaturschutzgesetz liegen, mit Ausnahme der oben genannten Arten, nicht vor. Aufgrund der bereits fortgeschrittenen Bebauung des Planungsgebietes ist seine Bedeutung für die entsprechenden Arten als nachrangig einzustufen. Von dem Bauvorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der im Planungsgebiet liegenden Habitate sowie der möglicherweise in ihnen vorkommenden besonders und streng geschützten Arten zu erwarten. Die Anforderungen des § 19 (3) BNatSchG sind damit nach vorhandenem Kenntnisstand erfüllt.

3.3.2 Zu erwartende Umweltauswirkungen

Potenzielle anlagebedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ergeben sich aus dem Flächenverlust und der Zerstörung von Lebensräumen durch Versiegelung sowie der Unterbrechung von Verbindungen zwischen funktional zusammenhängenden Lebensräumen. Aufgrund der Lage der Sonderbaufläche zwischen einer Hauptverkehrsstraße mit Bebauung im Westen und einem Abbaugelände für Kalkstein im Osten ist davon auszugehen, dass mit dem geplanten Vorhaben keine zusätzlichen Zerschneidungs- und Randeffekte entstehen.

Bei der vorliegenden Planung wird eine brach liegende, durch Abgrabung und Auftrag veränderte, ehemals intensiv genutzte Ackerfläche mit einer Größe von ca. 1,91 ha beansprucht. Die Bedeutung der Fläche für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen wird als nachrangig eingestuft.

Aufgrund der Vorbelastung des Gebietes durch seine Lage am Rand gewerblicher Bebauung, der vorhandenen Straßen und der großflächigen Abbautätigkeit in der Umgebung wird die Erheblichkeit der anlagebedingten Auswirkungen der Bebauung auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen insgesamt als nachrangig eingestuft.

Bedingt durch die überwiegend intensive Nutzung (Bebauung) der an die Baufläche grenzenden Flächen sind die betriebsbedingten Auswirkungen des geplanten Möbelhauses für diese Flächen unerheblich.

Betriebsbedingte Auswirkungen können für den jungen Gehölzbestand im Südosten des Geländes entstehen, der ein wichtiges Vernetzungselement innerhalb des Untersuchungsgebietes darstellt.

Die Flächenbilanz der Biotop- und Nutzungsstrukturen zwischen Bestand und Planung stellt sich wie folgt dar:

Tab. 2 Bilanz der Biotop- und Nutzungsstrukturen vorher/nachher

Biotopstrukturen der Vorhabensfläche			
Bestand (m²)		Planung (m²)	
Acker (durch Abgrabung und Auftrag verändert)	18.964 m²	Versiegelte bzw. überbaute Fläche	16.444 m²
		Gehölzpflanzung	2.520 m²
Fläche gesamt	18.964 m²	Fläche gesamt	18.964 m²

3.4 Schutzgut Boden

3.4.1 Vorhandene Umweltsituation

Den überwiegenden Teil des Planungsgebietes nehmen flachgründige Rendzinen mit nachrangiger landwirtschaftlicher Nutzungseignung ein. Im westlichen Randbereich schließen sich Braunerden und Pseudogleye mit mittlerer Nutzungseignung an.

Die Niederschlagsrückhaltefunktion ist bei den Böden, bedingt durch ihr Ausgangsgestein (toniger Lehm), gering bis mittelmäßig. Sie beinhalten eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffanreicherung.

Das Biotopentwicklungspotenzial wird bei den flachgründigen Rendzinen, die sich durch relativ extreme (niedrige) Nährstoff- und Wasserversorgung auszeichnen, als hoch eingestuft. In der Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Landesamtes NRW (CD-ROM, Krefeld 1998) sind die Rendzinen als schutzwürdig erfasst. Die übrigen von der Planung betroffenen Böden weisen ein mittleres Biotopentwicklungspotenzial auf. Durch die bereits erfolgte Bebauung im Sondergebiet und den im Süden und Osten angrenzenden Kalksteinabbau bestehen in weiten Teilen des Plangebietes keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr. Durch Abgrabung und Auffüllung ist die für die Bodentypen charakteristische Abfolge der Horizonte im Bereich der Vorhabensfläche im Zuge des Bauvorhabens Hellweg aufgelöst worden. Die charakteristischen Standorteigenschaften der Bodentypen sind damit nicht mehr vorhanden.

3.4.2 Zu erwartende Umweltauswirkungen

Erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Boden entstehen durch den baubedingten und anlagebedingten Verlust des Bodens. Hiervon betroffen sind überwiegend Böden mit geringer bis mittlerer landwirtschaftlicher Nutzungseignung und mittlerem bis hohem Biotopentwicklungspotenzial. Bei einer mittleren Empfindlichkeit der Böden im Umfeld der geplanten Anlage gegenüber Schadstoffanreicherung sind die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als eher nachrangig einzustufen.

Tab. 3 Quantitative Erfassung der anlagebedingten Auswirkungen der Baumaßnahme auf das Schutzgut Boden

Beanspruchte Werte und Funktionen des Schutzgutes Boden	Flächenbeanspruchung je Bewertungsstufe		
Bewertungsstufe (s. Pkt. 4.0)	hoch	mittel	nachrangig
landwirtschaftliche Nutzungseignung	---	0,29 ha	1,61 ha
Biotopentwicklungspotenzial	1,61 ha	0,29 ha	---

3.5 Schutzgut Wasser

3.5.1 Vorhandene Umweltsituation

Oberflächengewässer

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsgebiet der Werse. Hauptvorfluter des Untersuchungsgebiets sind der Geißlerbach im Norden (Fließrichtung von Osten nach Westen) und der Rattbach im Süden (Fließrichtung von Nordosten nach Südwesten).

Grundwasser

Die Karte der Grundwasserlandschaften in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen weist den Planungsraum als Gebiet ohne nennenswerte Grundwasservorkommen aus (Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen, 1980). Unter Berücksichtigung der mit der Abbautätigkeit verbundenen Vorbelastung (großflächige Grundwasserabsenkung) hat das Planungsgebiet insgesamt eine nachrangige Bedeutung in Bezug auf die Grundwasserneubildung und eine Nutzung des Grundwassers. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzungen ist bei den im Untersuchungsgebiet anstehenden Kluft- und Porengrundwasserleitern aufgrund der geringen Überdeckung mit bindigem Bodenmaterial hoch (Bodentyp Rendzina, vgl. Schutzgut Boden).

3.5.2 Zu erwartende Umweltauswirkungen

Konfliktschwerpunkt für das Schutzgut Wasser ist die mit der dauerhaften Versiegelung von Boden verbundene Verhinderung des Versickerns der Niederschläge. Die Größe der geplanten versiegelten Fläche beträgt ca. 1,64 ha. Da das Planungsgebiet aufgrund der großflächigen Vorbelastung durch den Kalksteinabbau und die damit verbundene großflächige und dauerhafte Grundwasserabsenkung nur eine nachrangige Bedeutung für die Grundwassernutzung und die Grundwasserneubildung hat, ist die Verhinderung der Versickerung unter diesem Aspekt als minder schwer wiegender Konflikt zu werten. Wirksam bleiben jedoch die negativen Auswirkungen des oberflächlichen Abflusses auf das Abflussverhalten der Vorfluter. Die maximal abzuleitende Wassermenge wurde für den Rattbach mit 87 l/ sec. festgelegt.

Das betriebsbedingte Risiko einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch Verunreinigung des Grund- und Oberflächenwassers kann bei vorschriftsmäßiger Ausführung der Baumaßnahme und vorschriftsmäßiger Nutzung weitestgehend minimiert werden.

3.6 Schutzgut Klima/Luft

3.6.1 Vorhandene Umweltsituation

Das Planungsgebiet ist durch ein ausgeglichenes maritimes Klima geprägt mit mittleren Jahresniederschlagsmengen von 750 – 800 mm. Die Tagestemperatur liegt im Jahresmittel bei 8,5 – 9,0° C, wobei im langjährigen Mittel der Juli mit 17 - 18° C der wärmste Monat und die Monate Januar, Februar mit 0 - 1° C die kältesten sind. Die Hauptwindrichtung ist Südwest-West, und die Sonnenscheindauer liegt bei 1.500 Stunden im Jahr.

Die Vorhabensfläche wird in ihrem gegenwärtigen Zustand und unter Berücksichtigung der fortgeschrittenen Bebauung der unmittelbaren Umgebung dem Klimatop der Siedlungsflächen zugeordnet. Charakteristisch für dieses Klimatop ist eine nur mäßige

Big große Differenz der klimarelevanten Parameter (Temperatur, Luftfeuchte) zum Freiland. In erster Linie treten Veränderungen bei strahlungsintensiven Wetterlagen auf, wie sie vor allem im Sommer typisch sind. Die partielle Versiegelung der Oberfläche führt im Wärmehaushalt zu anderen Verhältnissen als im Freiland. Das Temperaturniveau in den bebauten Bereichen liegt fast ganztägig über den Werten der überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen der Umgebung. Nennenswert thermische Belastungen sind nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen auf angrenzende Flächen sind ebenfalls unwahrscheinlich.

3.6.2 Zu erwartende Umweltauswirkungen

An baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind erhöhte Abgas- und Staubbelastrungen zu erwarten, die durch den erforderlichen Fahrzeugverkehr für Baustelleneinrichtung und Materialtransporte entstehen.

Vor dem Hintergrund der Vorbelastung des Untersuchungsgebietes (Fahrzeugbewegungen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Steinbrüche) können die mit dem geplanten Bauvorhaben verbundenen baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima vernachlässigt werden.

Anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft entstehen durch die Überbauung von Kalt- und Frischluftproduktionsflächen sowie die Veränderung des Windfeldes.

Bei der vorliegenden Untersuchung hat die betroffene Fläche aufgrund ihrer Größe und ihrer Lage zum Stadtgebiet von Beckum keine relevante bioklimatische Ausgleichsfunktion. Es ist daher davon auszugehen, dass die geplante Bebauung keine klimatischen Auswirkungen auf das Stadtgebiet von Beckum als klimatischen Wirkungsraum haben wird.

Betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut Klima ergeben sich aus möglichen Schadstoffimmissionen in klimatologischen Wirkungsräumen bzw. Klimatopen mit bioklimatischer Ausgleichsfunktion. Mit der geplanten Baumaßnahme ist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden. Hieraus ergibt sich ebenfalls eine Erhöhung der verkehrsbedingten Luftbelastung.

3.7 Schutzgut Landschaft

3.7.1 Vorhandene Umweltsituation

In Bezug auf das Landschaftsbild lassen sich im weiteren Umfeld des Sondergebietes außerhalb der bebauten Gebiete drei Erlebnissräume (ästhetische Raumeinheiten) gegeneinander abgrenzen. Dieses sind der **durch Abbautätigkeit geprägte Landschaftsraum**, die **rekultivierten Abbaufächen mit hoher Strukturvielfalt (Tuffenbrock)** und die **landwirtschaftlich geprägten Freifächen mit geringer Strukturvielfalt**. Bedingt durch die im Zuge der Rekultivierungsmaßnahmen entstandene größere wahrnehmbare Naturnähe haben die rekultivierten Abbaufächen einen relativ hohen ästhetischen Eigenwert. Der landschaftsästhetische Eigenwert der landwirtschaftlich geprägten Freifächen und der durch laufende Abbautätigkeit geprägten Bereiche ist als Folge der starken anthropogenen Überformung nachrangig.

Die visuelle Verletzlichkeit als Ausdruck der Empfindlichkeit des Landschaftsbildes wird außerhalb der stark vorbelasteten, in Betrieb befindlichen Abbaufächen und der rekultivierten Abbaufächen als hoch eingestuft. Der Standort des Bauvorhabens liegt im Übergangsbereich zwischen vorhandener großflächiger Bebauung im Norden und Westen, landwirtschaftlich geprägten Freifächen mit geringer Strukturvielfalt im Süden und Abbaufächen im Osten.

3.7.2 Zu erwartende Umweltauswirkungen

Bedingt durch die großflächige und intensive Nutzung des betroffenen Erlebnisraumes ist sein ästhetischer Eigenwert, ausgedrückt durch die Parameter Naturnähe, Eigenart und Vielfalt, gering. Die Ausgeräumtheit des Erlebnisraumes ergibt jedoch auch eine große Übersichtlichkeit und visuelle Verletzlichkeit des Landschaftsraumes.

Mit dem Baubetrieb ist eine Beeinträchtigung der ursprünglichen Struktur der Landschaft und des Landschaftsbildes durch die Anlage von Baustelleneinrichtungen verbunden. Diese Auswirkungen sind zeitlich auf die Bauphase beschränkt und werden anschließend von den anlagebedingten Auswirkungen überlagert. Die baubedingten Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Landschaftsbild sind daher nachrangig zu bewerten.

Anlagebedingte Risiken für das Landschaftsbild entstehen durch die Überformung der Landschaft durch überproportionale großvolumige Gebäudekörper, die einen Verlust an wahrnehmbarer Naturnähe und Eigenart des Landschaftsraumes bewirken.

Die Erheblichkeit der anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist von der unterschiedlichen Wahrnehmbarkeit der „Eingriffsobjekte“ abhängig. Im vorliegenden Fall liegt die zu bebauende Sonderbaufläche auf dem südexponierten Hang einer in Ost-West-Richtung verlaufenden Anhöhe.

Im Norden, Süden und Westen ist die Baufläche von Wohnbebauung, gewerblicher Bebauung und gleichartigen Gebäuden (SB-Warenhaus, Baumarkt) umgeben. Es ist daher davon auszugehen, dass von einem nördlichen, südlichen und westlichen Blickstandort keine Veränderungen des Landschaftsbildes wahrnehmbar sein werden.

In südöstlicher Richtung schließen sich an die geplante Baufläche bis zur Bebauung an der „Oelder Straße“ landwirtschaftliche Flächen und ein rekultivierter Steinbruch an. Dem Gelände unmittelbar vorgelagert ist ein jüngerer Gehölzbestand mit einer Höhe von ca. 6 - 7 m.

Bedingt durch die Exposition des Geländes (nach Süden geneigt) wird die neue Bebauung auf der Baufläche aus Richtung der „Oelder Straße“ sichtbar sein. Höhenmäßig werden sich die geplanten Gebäude in die vorhandene Bebauung einfügen, sofern die Höhe der vorhandenen Bebauung von der geplanten nicht wesentlich überschritten wird. Die vorhandene Bebauung besteht aus mehrgeschossiger Wohnbebauung in Blockbauweise an der Neubeckumer Straße und aus großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf den im Norden und Westen angrenzenden Nachbargrundstücken.

In östlicher Richtung schließt sich ein großflächiges Abbaugelände für Kalkstein an die Baufläche an. Dieser Bereich ist nicht allgemein zugänglich, sodass von hier in absehbarer Zeit keine Veränderungen des Landschaftsbildes durch das geplante Einkaufszentrum wahrgenommen werden können. Bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Flächen des Abbaugeländes nach Abschluss der Rekultivierung wieder zugänglich sein werden, kann durch landschaftspflegerische Maßnahmen auf dem Gelände eine landschaftliche Einbindung erreicht werden.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen landschaftlichen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass die Erheblichkeit der mit dem geplanten Vorhaben verbundenen anlagebedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild als nachrangig einzustufen ist.

Betriebsbedingte Risiken für das Landschaftsbild entstehen durch die mit einem Vorhaben verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen.

Da die geplante Baufläche in einem durch Lärmemissionen des Straßenverkehrs (Neubeckumer Straße, Steinbruch) vorbelasteten Erlebnisraum liegt und Geruchsemissionen durch das Möbelhaus nicht zu erwarten sind, ist die Erheblichkeit der zu erwartenden betriebsbedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild nachrangig.

Aufgrund der Lage des Planungsobjektes im Randbereich vorhandener z.T. gewerblicher Bebauung und großflächiger Kalkstein-Abbaugelände sowie der eingeschränkten optischen Fernwirkung entsteht mit dem geplanten Bauvorhaben kein schwerwiegender Konflikt für das Schutzgut Landschaft.

Die geplanten Anpflanzungen auf dem Gelände sorgen für eine landschaftsgerechte Einbindung des Bauvorhabens, wodurch die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wirkungsvoll gemindert werden.

3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

3.8.1 Vorhandene Umweltsituation

Teile der Umgebung des Planungsgebietes gehörten zur so genannten „Beckumer Stadtfeldmark“, die durch die „Beckumer Landwehr“ geschützt wurde. Der Verlauf der „Beckumer Landwehr“ ist im Urkataster dokumentiert, er befindet sich nördlich des geplanten Bauvorhabens.

Von kulturhistorischer Bedeutung sind ebenfalls die im Norden liegenden Hofstellen, die außerhalb der ehemaligen Landwehr lagen und als ältere Hofstellen bezeugt sind, sowie eine Linde (Ø 100 – 120 cm) mit einem Bildstock auf der westlichen Böschung der „Neubeckumer Straße“.

Die Ausdehnung der bebauten Bereiche durch Siedlungs- und Gewerbeflächen sowie der Bau von Verkehrswegen und der intensive Kalksteinabbau haben in den vergangenen hundert Jahren zur massiven Umgestaltung der Kulturlandschaft geführt.

Die Erfahrbarkeit der historischen Entwicklung einer Landschaft kann durch neue Gebäudekomplexe erheblich gemindert werden. Da im Untersuchungsgebiet jedoch keine kulturhistorisch wertvollen Bereiche abgegrenzt werden können, wird die Bedeutung des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter als insgesamt nachrangig eingestuft.

3.8.2 Zu erwartende Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Negative Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten, da die betroffenen Flächen nur eine nachrangige Bedeutung für dieses Schutzgut aufweisen.

3.9 Wechselwirkungen

Ökosystemare Wechselwirkungen werden in der Raumanalyse über ein zweigestuftes Vorgehen berücksichtigt:

- schutzgutbezogene Wechselwirkungen,
- schutzgutübergreifende Wechselwirkungen.

Die schutzgutbezogenen Erkennungskriterien beinhalten bereits planungsrelevante Informationen über die funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz direkt bereits ökosystemare Wechselwirkungen erfasst.

Die Zielsetzung einer schutzgutübergreifenden Betrachtung ist eine funktionale Zusammenschau der unter den einzelnen Schutzgütern i. d. R. isoliert dargestellten Wirkungszusammenhänge. Zusätzlich sollen Landschaftsteile (im Sinne von Teilökosystemen) ermittelt werden, die aufgrund der besonderen ökosystemaren Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine besondere Bedeutung aufweisen und i. d. R. auch nicht wieder herstellbar sind.

Ein ausgeprägtes funktionales Wirkungsgefüge im Sinne ökosystemarer Wechselwirkungskomplexe ist im Planungsraum aufgrund der vorhandenen intensiven anthropogenen Überprägung gegenwärtig nicht nachweisbar.

4. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Durch die im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben vorgesehene Versiegelung und Überbauung von Bodenflächen kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalt bzw. des Schutzgutes Boden. Das Vorhaben unterliegt damit den Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 4 des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen. Danach sind unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen und/oder zu ersetzen.

Im Folgenden werden die im Zusammenhang mit dem Vorhaben vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen dargestellt.

4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Entsprechend dem Vermeidungsgrundsatz des § 4 LG NW und § 19 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Eingriffe dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen.

Standortplanung:

Bei der Realisierung von Bauvorhaben greift der Vermeidungsgrundsatz im Wesentlichen bereits bei der Standortplanung, bei der die mögliche Betroffenheit der unterschiedlichen Naturraumpotenziale zu prüfen ist. Dabei spielen Schutzgebietsausweisungen, besonders geschützte Biotope, seltene oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten etc. eine besondere Rolle. Der Vermeidungsgrundsatz wurde bei der Standortwahl des geplanten Bauvorhabens insofern berücksichtigt, als dass es mit dem Vorhaben zu keiner in Anspruchnahme oder erheblichen Beeinträchtigung von:

- Natura-2000-Gebieten,
- Naturschutzgebieten,
- Landschaftsschutzgebieten,
- geschützten Landschaftsbestandteilen,
- besonders geschützten Biotopen gem. § 62 LG NW und
- Naturdenkmälern

kommt. Eine Betroffenheit von Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten sowie Heilquellenschutzgebieten ist ebenfalls nicht gegeben. Standortliche Ein-

schränkungen wie hoch anstehendes Grundwasser, Moorböden etc. sind nicht wirksam.

Ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten sowie seltener oder gefährdeter Arten wird nicht erwartet, da die zu bebauende Fläche bis vor kurzem intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde und an drei Seiten von intensiven Nutzungen (Warenhaus, Baumarkt, Steinbruch) umgeben ist.

Flächenzuschnitt und Größe des geplanten Vorhabens:

Die Vorhabensfläche umfasst eine Gesamtgröße von ca. 1,9 ha und passt sich in die bestehende Struktur der Bebauung und Nutzung ein.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:

Die im Folgenden beschriebenen landschaftspflegerischen Maßnahmen, die in der nächstmöglichen Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) nach Abschluss der Baumaßnahme durchgeführt werden, dienen zum einen der landschaftsgerechten Einbindung sowie der Gestaltung der Grundstücksflächen, zum anderen führen sie jedoch auch zu einer Minimierung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (geringfügige Erhöhung der Biotopfunktion im Bereich der Maßnahmen z.B. durch Entstehung von Nistmöglichkeiten in den Gehölzpflanzungen).

Der Umfang der Minderungsmaßnahmen hat Einfluss auf den Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

Konkret werden die Auswirkungen der Realisierung des Bauvorhabens auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch folgende Maßnahmen gemindert (siehe auch Anlage Nr. 2, Maßnahmen- und Konfliktplan):

- Pflanzung von Einzelbäumen und Strauchpflanzungen im Bereich der Flächen mit Pflanzgebot zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen und Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild,
- Beschränkung der Höhe der Lichtmasten auf eine Höhe, welche die Baukörper nicht überragt.
- Keine Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach des Gebäudes.
- Anpassung der Platzbeleuchtung an die benachbarten Parkplätze, wenn möglich mit Natrium-Hochdrucklampen zur Verminderung des Insektenanflugs (s. Böttcher, M. 2001).
- Maßnahmen zum Schutz von vorhandenen Gehölzbeständen vor den Auswirkungen der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und den Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RSBB).

Im Grenzbereich zu dem im Südosten der Bauflächen gelegenen Feldgehölz sollen die geplanten Gehölzpflanzungen die Funktion einer Waldrandergänzung übernehmen um Beeinträchtigungen des Feldgehölzes auszuschließen.

Im Einzelnen können folgende Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchgeführt werden:

Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern:

Auf dem Gelände ist die Anlage von strauchbetonten Gehölzpflanzungen mit Einzelbäumen vorgesehen. Hiermit soll vorrangig eine visuelle Abschirmung der Baukörper und eine „Durchgrünung“ des Geländes erreicht werden. Zur Verwendung kommen

standortgerechte, bodenständige Straucharten. Die Pflanzenauswahl orientiert sich an dem angestrebten Heckentyp „Schlehen-Weißdornhecke“, der auch in der näheren Umgebung des Geländes anzutreffen ist. Die Fläche der Strauchpflanzung beträgt ca. 2.050. m². Die Pflanzung erfolgt im Dreiecksverband von 1 x 1 m. Zu den angrenzenden Grundstücken wird bei der Ausführung ein Grenzabstand von 0,5 m bei schwach wachsenden Sträuchern und 1 m bei stark wachsenden Sträuchern (Hasel, Kornelkirsche, Weißdorn) eingehalten. Sofern Einfriedigungen errichtet werden, werden diese mit Kletterpflanzen begrünt.

Einzelbaumpflanzungen:

Im Randbereich des Gebäudes sowie an der östlichen Grenze des Geländes werden Baumreihen zur vertikalen Gliederung der niedrigen Gehölzpflanzungen bzw. Boden-deckerpflanzung gepflanzt. Mit den Bäumen wird eine landschaftliche Einbindung des Geländes erreicht. Sie tragen damit zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild bei. Insgesamt werden 57 Bäume gepflanzt. Hiervon werden 30 Exemplare zur Begrü-nung der Stellplatzflächen verwendet.

Pflanzung von bodendeckenden Sträuchern:

Freiflächen im Randbereich der Gebäude und der Stellplätze, die nicht befestigt wer-den, erhalten eine Bepflanzung mit bodendeckenden Sträuchern (5 Sträucher je m²). Insgesamt beträgt die Fläche, die in dieser Art bepflanzt wird, 420 m² (ohne die Fläche der Baumscheiben innerhalb der Stellplätze von 50 m²).

Begrünung der Stellplatzflächen:

Die Baumscheiben zwischen den Stellplätzen und die Pflanzstreifen am Kopf der Stell-platzstreifen werden mit 5 Sträuchern je m² der unter Pkt. 7.3 des umweltfachlichen Beitrags aufgeführten Arten bepflanzt und mit 30 Einzelbäumen (s. Pkt. 7.1 des umwelt-fachlichen Beitrags) überstellt. Zur Belüftung und Wasserzufuhr der Baumstandorte wird der Belag im Bereich der Stellplatzflächen aus haufwerksporigen Beton-Pflastersteinen (Einkornbeton) hergestellt. Als standortverbessernde Maßnahmen werden die Pflanz-beete mit Substratballen und Dränungen versehen sowie untereinander mit einem 1,20 m breiten und 0,60 m tiefen, unter der Oberflächenbefestigung verlaufenden Graben verbunden. Der Graben wird zur Verbesserung der Wasser- und Luftversor-gung mit Dränkies oder Lava verfüllt.

4.2 Ausgleichsbilanz

Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs für den geplanten vorhabenbezogenen Be-bauungsplan „Möbelhaus Grevenbrede“ nach dem „Ahlener Modell“ des Kreises Wa-rendorf zeigt die folgende Tabelle.

Tab. 4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Bestand				Planung			
Art der Fläche	Größe	Wertfaktor	Bestand (bewertet)	Art der Fläche	Größe	Wertfaktor	Planung (bewertet)
Acker (durch Abgrabung und Auffüllung veränderter Standort)	18.964 m ²	0,3	5.689,2	Befestigte Platz- und Gebäudefläche	16.444 m ²	0,0	0,0
				Flächige Strauchpflanzung, z.T. mit Bäumen überstellt	2.050 m ²	0,5	1.025,0
				Bodendeckende Strauchpflanzung, z.T. mit Einzelbäumen	470 m ²	0,4	188,0
18.964 m ²		Biotopwert = 5.689,2.		18.964 m ²		Biotopwert = 1.213,0	

Der Biotopwert des Bestandes liegt bei 5.689,2 Punkten. Nach Verwirklichung der Planung verbleibt ein Biotopwert von 1.213 Punkten. Demnach ergibt sich ein zu kompensierendes Defizit von 4.476 Punkten.

Da bei der vorliegenden Planung die angestrebte Anzahl von 65 Bäumen, die sich aus der Festsetzung der Pflanzung von einem Baum je 4 Stellplätzen ergibt, aufgrund einer an der Südwestgrenze des Baugeländes verlaufenden Gasleitung voraussichtlich nicht erreicht werden kann, ist der Kompensationsbedarf entsprechend zu erhöhen. Für jeden fehlenden Baum werden hierfür 10 Wertpunkte in Ansatz gebracht. Bei einer Differenz von 8 zwischen der angestrebten Anzahl (65) und der tatsächlich realisierbaren Anzahl an Bäumen (57), erhöht sich der Kompensationsbedarf um 80 auf insgesamt 4.556 Wertpunkte.

4.2.1 Nachweis von erforderlichen Kompensationsmaßnahmen

Im Sinne des § 4 LG NW ist ein Eingriff dann ausgeglichen, wenn die Flächen nach Abschluss der Baumaßnahme so hergerichtet werden, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt ist.

Ist ein Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht möglich und gehen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Range gegenüber anderen Belangen nach, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Im Sinne des § 5 LG NW sollen Ersatzmaßnahmen die durch den Eingriff gestörten Werte und Funkti-

onen des Naturhaushaltes möglichst in ähnlicher Art und Weise wieder herstellen. Die Maßnahmen können an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes realisiert werden.

Bei der vorliegenden Planung kann das in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ermittelte Defizit nicht im Planungsgebiet ausgeglichen werden.

Zur Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen steht eine Fläche der Stadt Beckum an der Werse zur Verfügung. Sie liegt im Bereich von Werse-km 57,8 südlich der Hofstelle Tüttinghof bis Werse-km 60,3 Einmündung Mühlengraben.

Geplant ist die naturnahe Entwicklung der Werse, die folgende Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung umfasst:

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

Für die Maßnahmen liegt eine entsprechende Konzeptplanung vor. Eine detaillierte Genehmigungsplanung einschließlich der Ermittlung des Bestands- und Ausgleichsflächenwertes wird derzeit erstellt.

Für die Maßnahmen (Naturnahe Entwicklung Werse, Abschnitt 4 b) liegt eine entsprechende Planung und Genehmigung inkl. einer detaillierten Ermittlung des Bestands- und Ausgleichsflächenwertes vor. Die Maßnahmen befinden sich zur Zeit im Bau. Im Rahmen dieses Bauabschnitts werden anteilig 34.942 Werteinheiten realisiert, die als Ausgleich für externe Vorhaben zur Verfügung stehen. Bisher beansprucht wurden 27.780 Werteinheiten. Zur Kompensation des Bauvorhabens Berkemeier stehen somit noch 8.162 Werteinheiten zur Verfügung. Bei einem ermittelten Kompensationsbedarf von 4.556 Werteinheiten ist eine vollständige Kompensation des Vorhabens damit gesichert.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, in der Größe des Kompensationsdefizits von Punkten die Finanzierung der Maßnahmen der Stadt Beckum an der Werse zu übernehmen.

4.3 Monitoring

Entsprechend den Vorgaben des § 4c BauGB erfolgt eine Überwachung der im Zusammenhang mit dem Vorhaben und den vorgesehenen Anpassungen im Flächennutzungsplan prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen durch die Stadt Beckum. Zielsetzung des Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Folgende zum gegenwärtigen Zeitpunkt zu prognostizierende mögliche Konfliktpunkte sind im Rahmen des Monitoring zu beachten:

Die geplanten Gehölzpflanzungen an der Ostgrenze des Geländes ist zu entwickeln und der südöstlich des Gelände gelegene Gehölzbestand ist zu erhalten um die visuelle Fernwirkung des Gebäudes in östlicher und südöstlicher Richtung (Auswirkung auf das Landschaftsbild) zu mindern.

Zusätzliche Bebauung darf, in Verbindung mit einer Erhöhung des oberflächlichen Abflusses, nicht zu eine hydraulischen Überlastung des Rattbachs (Vorluter) führen (maximal abzuleitende Wassermenge für den Rattbach wurde mit 87 l/ sec. festgelegt).

5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Geplantes Vorhaben

Als Abschluss der Gesamtentwicklung eines Einkaufszentrums soll die bisher unbebaute Fläche im südöstlichen Bereich der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Sonderbaufläche Grevenbrede entwickelt werden. Vorgesehen ist die Ansiedlung eines Möbelhauses mit Bettenlager mit einer Verkaufsfläche von max. 11.000 m². Als weitere Nutzer sind ein Elektrofachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m², ein Getränkemarkt mit max. 550 m² sowie ein Tiernahrungsfachmarkt mit max. ca. 450 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Im Zusammenhang mit der Bebauung ist die Herstellung von ca. 260 Stellplätzen geplant. Das Gebäude selbst hat eine maximale Ausdehnung von ca. 150 Meter in Nord-Süd-Richtung sowie ca. 130 Meter in West-Ost-Richtung. Die geplante Höhe des Erdgeschosses liegt bei 132 m ü. NN, die Höhe des Baukörpers bei 144 m ü. NN. Die Gesamtfläche des beanspruchten Grundstücks beträgt 18.964 m².

Wesentliche Umweltauswirkungen und Eingriffsminderung

Die Untersuchung und Bewertung der vorhandenen Umweltsituation sowie der zu erwartenden Auswirkungen kommt zu dem Ergebnis, dass die Versiegelung und Überbauung von Bodenflächen im Zuge des geplanten Vorhabens zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und speziell des Schutzgutes Boden führt. Daneben sind mit der Errichtung der Gebäude Veränderungen des Landschaftsbildes verbunden. Folgende Maßnahmen sind zur Minderung der Beeinträchtigungen auf dem Gelände vorgesehen:

- Pflanzung von 57 Einzelbäumen und insgesamt 2.520 m² Strauchpflanzung im Bereich der Flächen mit Pflanzgebot zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen und Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild.
- Beschränkung der Höhe der Lichtmasten auf eine Höhe, welche die Baukörper nicht überragt.
- Keine Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach des Gebäudes.
- Anpassung der Platzbeleuchtung an die benachbarten Parkplätze, wenn möglich mit Natrium-Hochdrucklampen zur Verminderung des Insektenanflugs.
- Maßnahmen zum Schutz von vorhandenen Gehölzbeständen vor den Auswirkungen der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und den Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RSBB).

Maßnahmen zur Kompensation erheblicher Eingriffe

Nach dem „Ahlener Modell“ des Kreises Warendorf wird anhand eines vorgegebenen Bewertungsrahmens für das Vorhaben ein Kompensationsbedarf von 4.556 Werteeinheiten ermittelt. Die Kompensation soll durch Maßnahmen an der Wese (naturnahe Entwicklung Wese, Abschnitt 4 b) erfolgen, für die eine entsprechende Planung und Genehmigung inkl. einer detaillierten Ermittlung des Bestands- und Ausgleichsflächenwertes vorliegen. Die Maßnahmen befinden sich zur Zeit im Bau. Zur Kompensation des Bauvorhabens Berkemeier stehen hier 8.162 Werteeinheiten zur Verfügung. Eine vollständige Kompensation des Vorhabens ist damit gesichert.

XII. Anlagen

Anlage 1:

Ingenieurbüro Johann Hoff, Bauentwurfspläne (Lageplan mit Grundrissen und Ansicht), Oktober 2005

Anlage 2:

Kortemeier + Brokmann, Umweltfachlicher Beitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Möbelhaus Berkemeier“ Grevenbrede, Oktober 2005

XIII. Weitere Gutachten, die der Planung zugrunde liegen

(Einzusehen bei der Stadt Beckum, Stadtplanungsamt)

- Kortemeier + Brokmann, Umweltverträglichkeitsstudie, Dezember 2002
- BS Ingenieure, Schalltechnische Untersuchung Bauvorhaben Möbelhaus Berkemeier mit integrierten Fachmärkten in Beckum, August 2005
- BS Ingenieure, Bauvorhaben Möbelhaus Berkemeier in Beckum, Verkehrsuntersuchung, Juli 2005
- GfK Prisma, Wirkungsanalyse (überschlägige Bewertung) für die geplanten Einzelhandelseinrichtungen in Beckum, August 2005