

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

---

gem. § 5 Abs. 5 BauGB zur 16. Änderung - Teil A - des Flächennutzungsplanes der Stadt Beckum (wirksam seit dem 21.06.1979)

### BEGRÜNDUNG:

---

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Teil A - "Gewerbegebiet Steinbrink"

#### Aufstellungsbeschluß:

Der Rat der Stadt Beckum hat in seiner Sitzung vom 09.06.1988 den Aufstellungsbeschluß zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 gem. § 2 (1) BauGB gefaßt.

In der Ratssitzung am 19.12.91 wurde für den Teilbereich A ein erneuter Aufstellungsbeschluß gemeinsam mit dem Offenlegungsbeschluß gefaßt. Der Teilbereich B wird zunächst nicht weiter bearbeitet bis zur endgültigen Klärung der möglichen Einwirkungen aus dem nördlichen Deponiekörper.

#### Lage des Plangebietes:

- Teil A -

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Beckum, Flur 13 und 15. Es wird wie folgt begrenzt:

Zum Westen von der Oelder Straße und dem Grünzug hinter der Bebauung an der Sperberstraße,  
im Süden durch die gradlinige Verlängerung Klosterkamp und den Grundstücken Flur 13, Nr. 61 und 319,  
im Osten durch das Grundstück Flur 13, Nr. 319 (Betonfahrbahn Fa. Readymix),  
im Norden durch die Straße Daimlerring.

Entwicklung aus dem  
Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Beckum weist für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen aus. Parallel zu dem Bebauungsplanverfahren, 1. Änderung, Nr. 12, hat der Rat der Stadt Beckum in seiner Sitzung vom 09.06.1988 beschlossen, den Flächennutzungsplan der Stadt Beckum gem. § 2 (4) BauGB in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 zu ändern im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB.

In der Ratssitzung am 19.12.91 wurde für den Teilbereich A ein erneuter Aufstellungsbeschuß gemeinsam mit dem Offenlegungsbeschuß gefaßt. Der Teilbereich B wird zunächst nicht weiter bearbeitet bis zur endgültigen Klärung der möglichen Einwirkungen aus dem nördlichen Deponiekörper.

Der Flächennutzungsplan wird im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 - Teil A -, in Teilbereichen von "gewerblicher Baufläche" in "Sonderbaufläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe" geändert.

Zudem wird der Schutzabstand des Sprengstofflagers der Fa. Readymix (Flur 15, Parzelle 100 und 101) mit Abstimmung des Gewerbeaufsichtsamtes von 200 m auf 80 m reduziert.

Planungsanlaß und geplante Nutzung:

Planungsanlaß zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, der seit dem 02.05.1969 rechtskräftig ist, ist die Festschreibung der im "Gewerbegebiet Steinbrink" vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe in dafür ausgewiesene Sondergebiete.

177

Mit dem Ziel gemäß des gemeinsamen Rund-  
erlasses des Ministers für Stadtent-  
wicklung, Wohnen und Verkehr, des Mi-  
nisters für Wirtschaft, Mittelstand und  
Technologie und des Ministers für Um-  
welt, Raumordnung und Landwirtschaft vom  
16.07.1986 solche Bebauungspläne, die  
Ihre Ermächtigung aus der BauNVO des  
Jahres 1962 beziehen und Gewerbe und/  
oder Industriegebiete ausweisen an die  
BauNVO des Jahres 1977 bzw. 1986 anzu-  
passen, damit negative Auswirkungen auf  
die städtebauliche Ordnung und Entwick-  
lung verhindert werden können. Inzwi-  
schen ist die BauNVO am 27.01.1990 wie-  
derum novelliert worden und am  
01.07.1987 ist das Baugesetzbuch in  
Kraft getreten.

Desweiteren wird die Anpassung des  
Bebauungsplanes Nr. 12 an die neuen  
Rechtsgrundlagen noch dringlicher, da  
der Stadt Beckum für den Bereich des  
Bebauungsplanes Nr. 12 Baugesuche für  
den Einzelhandel vorliegen. Eine  
Konzentrationswirkung von Geschäfts-  
flächen als Nebenzentrum in Konkurrenz  
zu den Innenstadtbereichen von Beckum  
und Neubeckum soll verhindert werden.

**Ausschluß von weiteren  
Einzelhandels- und  
Dienstleistungsbetrieben:**

Die Ausdehnung des Einzelhandels im  
Plangebiet Nr. 12 steht im Widerspruch  
zu den Zielen der Stadtentwicklung  
Beckums, so daß weitere Einzelhandels-  
und Dienstleistungsbetriebe im Plan-  
gebiet ausgeschlossen werden.

Um während des Bebauungsplanänderungs-  
verfahrens diese Planungsziele nicht zu  
gefährden, hat der Rat der Stadt Beckum  
am 09. Juni 1988 die Veränderungssperre  
gemäß § 14 (1) und § 16 (1) BauGB als  
Satzung beschlossen. Die Veränderungs-  
sperre trat am 29.06.1988 in Kraft.

Damit die Festsetzungen nach § 1 Abs. 9 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO zum Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben in rechtlich zulässiger Weise getroffen werden können, ist es erforderlich gewesen, ein Gutachten erstellen zu lassen, um insbesondere die Frage zu klären, ob besondere städtebauliche Gründe für eine solche Festsetzung vorliegen.

Der Rat der Stadt Beckum hat am 15.05.1990 eine Verlängerung der Veränderungssperre gem. § 17 Abs. 1 Satz 3 beschlossen, da sich zu diesem Zeitpunkt die Marktpotentialanalyse noch in Bearbeitung befand und die Sicherung der Planungsziele nicht gefährdet werden sollte.

Besonders die Komplexität der Analyse, die flächendeckend für die Stadt Beckum durchgeführt wurde und der daraus verbundenen zeitlichen Verzögerung machte es erforderlich, im Juni 1991 (Ablauf der Verlängerung) eine nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 (2) BauGB mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde (RP Münster) zu beantragen. Mit Zustimmung des Regierungspräsidenten endet die Verlängerung der Veränderungssperre am 25. Juni 1992.

Durch die im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens eingebrachten Ergebnisse der Marktpotentialanalyse, kam es hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 zu einem klaren Anforderungsprofil.

Die vorliegende Marktpotentialanalyse von 1991 stellt fest, daß das Umsatzvolumen der Beckumer Betriebe außerhalb des Siedlungsraumes mehr als 30 % vom gesamten Einzelhandelsumsatz beträgt.

Die Wirkung dieser Umsatzkonzentration ist, daß die Anzahl der Arbeitsstätten in der Innenstadt deutlich abnahm und die günstige Umsatzentwicklung in den sogenannten "Außenstandorten" eine defizitäre Entwicklung der Innenstadt zur Folge hat.

Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 macht die Analyse deutlich, daß sich in diesem Bereich ein Einkaufszentrum (Verbrauchermarkt/Getränkemarkt/Gartencenter) gebildet hat, so daß alle weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit innenstadt-relevanten Warensortimenten hier nicht mehr zugelassen werden dürfen, da Einkaufszentren eine nachweislich nachteilige Wirkung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO unterstellt werden muß.

Einzelhandel ist ausnahmsweise zulässig, wenn er im Zusammenhang mit einem störenden Dienstleistungs- oder Produktionsbetrieb steht. Nur die hier hergestellten Produkte können auf einer dem Betrieb untergeordneten Fläche von max. 100 m<sup>2</sup> angeboten werden.

Ausweisung der vorh.  
großfl. Einzelhandels-  
betriebe:

Der Verbrauchermarkt sowie der Getränkemarkt und Gartencenter werden planungsrechtlich als "Sondergebiete" ausgewiesen.

Im Sondergebiet S<sub>2</sub> wird der großflächige Einzelhandelsbetrieb als Verbrauchermarkt mit max. 4.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausgewiesen, davon können max. 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe benutzt werden. Die Größe der einzelnen Shops darf max. 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassen, ausgenommen von der Verkaufsflächenbegrenzung für einzelne Shops ist der Gastronomiebetrieb.

Im Sondergebiet S<sub>3</sub>, mit den derzeitigen Einzelhandelsbetrieben Getränkemarkt und Gartencenter, wird dieser Bereich mit der Festsetzung Einzelhandelsbetriebe und/oder großflächige Einzelhandelsbetriebe mit max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausgewiesen.

Der Ausschluß bestimmter innenstadt-relevanter Warensortimente wird festgeschrieben.

Im Bereich Sondergebiet 3 sind branchenübliche Rand- und Nebensortimente auf maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche zugelassen. Gesonderte Verkaufsabteilungen für diese Rand- und Nebensortimente sind nicht zulässig.

Im Rahmen des Bestandsschutzes ist aber eine Entwicklungsmöglichkeit für die jeweils vorhandenen Einzelhandelsbetriebe jedoch gewährleistet.

**Art und Maß der baulichen Nutzung:**

Die Nutzungsmöglichkeiten der ausgewiesenen Bauflächen sind in den Sondergebieten und dem Industriegebiet gleichermaßen über die Ausweisung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Bau-massenzahl (BM) geregelt. Die Nutzungsmöglichkeit im Gewerbegebiet wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) geregelt. Die Zahl der Vollgeschosse wird im Industriegebiet und den Sondergebieten mit III-geschossig als Höchstgrenze ausgewiesen. Im Gewerbegebiet beträgt die Zahl der Vollgeschosse und der damit verbundenen Höchstgrenze IV-geschossig. Im gesamten Plangebiet ist die geschlossene Bauweise ausgewiesen.

Im östlichen Bereich des Bebauungsplanes 1. Änderung Nr. 12 - Teil A -, wird die überbaubare Fläche vergrößert. Dies resultiert aus der Reduzierung des Sicherheitsabstandes bezüglich des Sprengstofflagers der Firma Readymix (östlich des Plangebietes) von 200 m auf 80 m.

Im gesamten Bebauungsplanbereich bietet sich die Möglichkeit durch Entsiegelungsmaßnahmen zu einer Verbesserung der Gewerbeumfeldsituation zu gelangen. Hier bietet sich den Betrieben die Möglichkeit durch z. B. das Anpflanzen von hochstämmigen heimischen Bäumen, Fassadenbegrünung, Dachbegrünung und auch durch das Anpflanzen einer Sichtschutzhecke an der Grundstücksgrenze sowie der Bepflanzung entlang der Straßen, einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Umweltsituation und der Attraktivität dieses Gebietes beizutragen.

Auf die textliche Festsetzung gem. § 9 (1) BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO wird hingewiesen.

Grünflächen im Plangebiet:

Im Plangebiet befindet sich der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grünzug, der vom nördlichen Stadtgebiet ausgehend über die Kleingartenanlage bis zur Oelder Straße hin verläuft.

Dieser stadtverbindende Grünzug ist realisiert und bietet durch den vorhandenen Fuß- und Radweg eine Verbindung zur Oelder Straße.

Südlich der Kreuzung Daimlerring, Verlauf des Fuß- und Radweges, wird auf eine mögliche Bebauung verzichtet. Dieses 432 m<sup>2</sup> große Areal wird dem öffentlichen Grünzug zugeordnet.

Das nebenangelegene Flurstück 301, angrenzend an den öffentlichen Grünzug, weist Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB aus. Darüberhinaus verläuft auf dem Flurstück, entlang des Daimlerrings, der vorhandene Fuß- und Radweg.

Durch den Verzicht der Trasse der geplanten Bahnanlage wird dem Grünzug im westlichen Bereich des Bebauungsplanes eine Fläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> zugeschlagen.

Auf die Fläche für Bahnanlagen wird verzichtet, da schon seit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 12 (1969) diese freigehalten wird, jedoch der Bedarf eines Bahnanschlusses für die Gewerbetreibenden in dem Gebiet nicht besteht.

Gliederung nach Abstandserlaß:

Die GE- und GI-Gebiete sind gemäß Abstandserlaß NRW vom 08.05.1990 in Abstandsklassen gegliedert. Der Gliederungsvorschlag ist in Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt ausgearbeitet worden, unter Berücksichtigung der bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12.

Hierdurch und auch durch den Bestandsschutz der Gewerbebetriebe ist es bedingt, daß gewisse Beeinträchtigungen der verschiedenen Nutzungen auf der Grundlage der gegenseitigen Rücksichtnahme in Kauf genommen werden müssen.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise Betriebe der jeweils niedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn der Immissionsschutz gewährleistet ist.

Die Liste der Betriebsarten ist innerhalb der Legende zum Bebauungsplan 1. Änderung Nr. 12 enthalten.

Altlasten:

Aufgrund der Bedenken des Staatlichen Amtes für Wasser und Abfallwirtschaft, Münster, sind hinsichtlich der möglichen Altlasten im Plangebiet Bodenluftuntersuchungen durchgeführt worden. Aufgrund der Ergebnisse dieser Bodenluftuntersuchungen, insbesondere im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12, kann die 1. Änderung des Bebauungsplangebietes Nr. 12 insgesamt



nicht weiterbearbeitet werden. Es wurde vermutet, daß möglicherweise die Einwirkungen aus dem Deponiekörper in das Plangebiet die ausgewiesenen Nutzungen beeinträchtigen können. Falls auf den Abschluß der Gesamtuntersuchung der Gefährdungsabschätzung gewartet werden müsse, kann das Bebauungsplanverfahren insgesamt nicht fristgemäß vor Ablauf der Veränderungssperre Rechtskraft erlangen.

Es wurde somit mit dem StAWA Münster und dem Kreis Warendorf vereinbart, das Plangebiet zu teilen in Teil A - südlicher Bereich - und Teil B - nördlicher Bereich -.

Zunächst soll für den südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 12 das Planverfahren zum Abschluß gebracht werden, da nach den jetzigen Untersuchungsergebnissen festgestellt werden kann, daß hier keine Auswirkungen des Deponiekörpers auf das Plangebiet stattfinden.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan 1. Änderung Nr. 12 - Teil A - festgesetzt, daß eine Nutzung des Grundwassers nur mit Zustimmung mit der Unteren Wasserbehörde - Kreis Warendorf - erfolgen darf.

Denkmalschutz /

Denkmalpflege:

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Stadtfeldmark, in der hochmittelalterliche Siedlungen bezeugt sind, wird in Baugenehmigungen folgender Hinweis aufgenommen:

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 Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen. (§§ 15 und 16 DSchG)

Verkehrsmäßige Erschließung:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Oelder Straße über den Daimlerring, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 ausgewiesen und realisiert.

Es entsteht keine Veränderung der vorhandenen Situation, so daß für die an der Oelder Straße wohnende Bevölkerung keine Verbesserung der Verkehrslärsituation durch die 1. Änderung des B.-Planes Nr. 12 entstehen kann.

Es wird auf die geplante Nord-Ost-Tangente als B 58 n hingewiesen und auf die geplante Anbindung des Gewerbegebietes.

Hierdurch soll der jetzige Einfahrtsbereich zum Daimlerring insbesondere vom Schwerlastverkehr entlastet werden, was auch eine Verkehrslärminderung für die hier wohnende Bevölkerung darstellen wird.

Ver- und Entsorgung:

Die Versorgungsleitungen der Versorgungsträger werden nachrichtlich übernommen.

Für das ausgewiesene Gebiet ist gem. Arbeitsblatt W 105 eine Löschwassermenge von 3.200 l pro Minute für eine Einsatzdauer von 2 Stunden sicherzustellen. Zur Löschwasserentnahme sind Hydranten in Abständen von höchstens 150 m, gemessen in der Straßenachse, zu installieren und an gut sichtbaren Stellen mit Hinweisschildern zu versehen.

Das Plangebiet ist an die öffentliche Kanalisation im Trennsystem angeschlossen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird derzeit noch unbehandelt dem Kollenbach zugeführt. Eine Einleitungsgenehmigung gem. § 7 WHG liegt der Stadt Beckum vor. Darüber hinaus ist gem. Abwasserbeseitigungskonzept 1993 der Bau eines Regenklär- und Rückhaltebeckens außerhalb des Plangebietes für das Gesamteinzugsgebiet des Kollenbachs vorgesehen.

Begrünung:

Im Bebauungsplan sind textliche Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen ausgewiesen.

Gemäß § 9 (1) Ziffer 25 BauGB sind die Grundstücke von den Eigentümern einzugrünen.

Entlang der vorhandenen Straßen, ausgenommen Zu- und Abfahrten zu den Grundstücken, ist eine Bepflanzung in einer Tiefe von 3 m mit großkronigen Einzelbäumen (heimischen Hochstämmen) und Unterpflanzung mit Sträuchern, Heistern und bodenständigen Gehölzen vorzunehmen.

Innerhalb der Sichtdreiecke ist eine Bepflanzung mit max. 70 cm Höhe anzulegen.

Entlang der Grundstücksgrenzen ist beidseitig je ein mind. 1,50 m breiter Grünstreifen in Form einer Sichtschutzpflanzung (freiwachsende Hecke) anzulegen.

Um die Festsetzungen zu den Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen zu verdeutlichen, ist in den textlichen Festsetzungen eine Artenliste aufgenommen.

Durch den Begrünungsplan (s. Anlage) soll ein weiterer Beitrag zur Durchgrünung dieses Gewerbegebietes geleistet werden. Insbesondere ist geplant, im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen durch Anpflanzen von heimischen hochstämmigen Bäumen einen nicht unwesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Gewerbeumfeldsituation zu leisten. Die Pflanzmaßnahmen werden unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Versorgungsleitungen mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

**Flächenbilanz:**

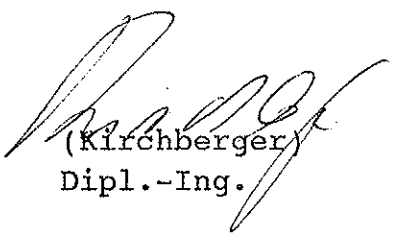
Die Flächenbilanz zum Bebauungsplan 1. Änderung Nr. 12 - Teil A - stellt sich wie folgt dar:

Plangebietsgröße	100.200 m <sup>2</sup>
Davon:	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	12.839 m <sup>2</sup>
Gewerbegebietsfläche	14.443 m <sup>2</sup>
Industriegebietsfläche	48.078 m <sup>2</sup>
Sondergebietsfläche	16.126 m <sup>2</sup>
gem. § 11 BauNVO	
Öffentliche Grünfläche	7.446 m <sup>2</sup>
Fuß- und Radweg	1.268 m <sup>2</sup>
<b>insgesamt</b>	<b>100.200 m<sup>2</sup></b>

**Bodenordnende Maßnahmen:**

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind zur Realisierung des Bebauungsplanes 1. Änderung Nr. 12 nicht erforderlich.

Stadtplanungsamt Beckum,  
den 19.12.91

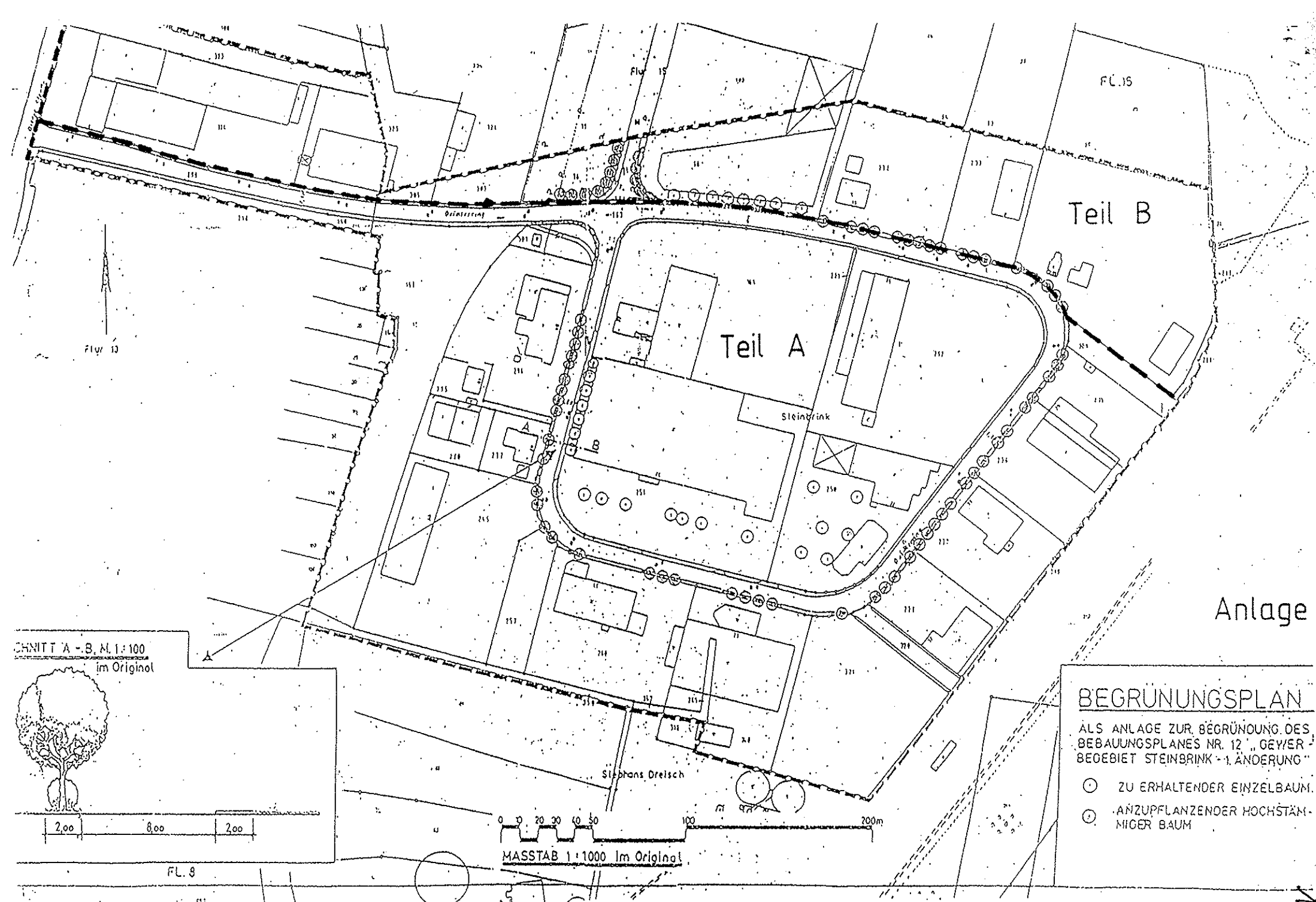
  
(Kirchberger)  
Dipl.-Ing.

Anlage

Die Begründung/Erläuterungsbericht hat in der Zeit vom 20.01.92 bis 21.02.92 mit den Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Beckum, den 26.03.92





FL 15

Teil B

Teil A

Steinbrink

Stabans Dreisch

Anlage

**BEGRÜNUNGSPLAN**

ALS ANLAGE ZUR BEGRÜNUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 „GEYWER BEGEBIET STEINBRINK - 1. ÄNDERUNG“

- ZU ERHALTENDER EINZELBAUM.
- ⊙ ANZUPFLANZENDER HOCHSTÄMMIGER BAUM

SNITT A - B, M 1:100  
im Original



2,00 8,00 2,00

FL 8

0 10 20 30 40 50 100 200m

MASSTAB 1:1000 im Original