

# **B E G R Ü N D U N G**

**gem. § 9 ( 8 ) BauGB für den Bebauungsplan**

**1. Änderung Nr. 12  
„Gewerbegebiet Steinbrink“ - Teil B -**

**STADT BECKUM  
DER BÜRGERMEISTER**

Stadtplanungsamt

## Inhalt:

1. Planungsanlass / Ziele und Zwecke der Planung .....	3
2. Verfahrensablauf / Geltungsbereich .....	3
2.1 Teilung des Verfahrens .....	3 - 4
2.2 Erweiterung des Geltungsbereiches .....	4
2.3 Plangebietsgrenzen .....	4 - 5
3. Städtebauliche Situation .....	5 - 6
4. Ziele der übergeordneten Planungen .....	6 - 7
5. Altlasten .....	7 - 8
6. Festsetzungen .....	8 - 12
6.1 Abstandserlass.....	10
6.2 Altlasten .....	10 - 12
6.3 Einzelhandelsnutzungen .....	12 - 13
7. Umweltbericht .....	13 - 14
8. stadökologischer Fachbeitrag .....	14 - 16
9. Verkehr .....	16 - 17
10. Denkmalschutz .....	17
11. Ver- und Entsorgung .....	17 - 18
12. Flächenbilanz .....	18
13. Bodenordnung .....	18
14. Hinweise / Empfehlungen .....	18 - 19

## Verzeichnis der zugrundeliegenden Gutachten

## **1. Planungsanlass / Ziele und Zwecke der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Steinbrink“ für das Gewerbe- und Industriegebiet am Daimlerring in Beckum ist seit dem 02.05.1969 rechtskräftig. Aufgrund der Gültigkeit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 konnten sich in dem Gebiet neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch großflächige Einzelhandelsbetriebe ansiedeln.

Entsprechend des Runderlasses zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben in Nordrhein Westfalen (Einzelhandelserlass v. 07.05.1996) ergibt sich in Bebauungsplangebiet mit Gültigkeit der BauNVO vor 1977 eine Planungsverpflichtung der Kommune zur Verhinderung von weiteren Fehlentwicklungen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, Teil B soll – analog zum Teil A der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 diese Planungsverpflichtung erfüllen. Die städtebauliche Erforderlichkeit wird insbesondere in dem Schutz der Einzelhandelsentwicklung im Stadtzentrum Beckum gesehen (vgl. Kap. 6.3 ).

Durch die im Plangebiet bestehende Altlastenproblematik der ehemaligen Deponie „Oelder Str.“ ergab sich jedoch eine zeitliche Verzögerung im Bebauungsplanverfahren. Für einzelne Gewerbe- und Industriebetriebe besteht inzwischen ein zusätzlicher Erweiterungsbedarf Richtung Norden. Dem tlw. schon vorhandenen Bestand soll in diesem Zusammenhang auch planerisch Rechnung getragen werden.

Der derzeit in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Beckum hat überdies eine Reduzierung der nördlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden großflächigen Gewerbeflächenreserven zugunsten anderer Standorte vorgenommen. Aufgrund der Erweiterungswünsche und der allgemeinen Gewerbeflächenentwicklung in Beckum entsteht somit ein städtebaulicher Regelungsbedarf für die Flächen zwischen der Grenze des ehemaligen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 und der im Flächennutzungsplan geplanten Grenze der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen (vgl. auch Kap. 2.2).

Die bestehende Altlastenproblematik muss im weiteren Verfahren planungsrechtlich bewältigt werden, um zumindest eine gewerbliche Teilnutzung der belasteten Flächen langfristig sicherzustellen.

## **2. Verfahrensablauf / Geltungsbereich**

Der Rat der Stadt Beckum hat im Jahre 1988 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 und parallel zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Im Laufe des Verfahrens wurden dazu bis zum 25.06.1992 Veränderungssperren erlassen. Bereits 1991 wurde ein Offenlagebeschluss für das Gesamtverfahren in den Plangebietsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 12 gefasst.

### **2.1 Teilung des Verfahrens**

Aufgrund sich im Planverfahren verdichtender Erkenntnisse über Einwirkungen der nördlich an das Bebauungsplangebiet anschließenden ehemaligen Deponie „Oelder Str.“ auf Teilflächen des Plangebietes wurden weitere Untersuchungen zur Auswirkung der Altablagerung erforderlich (vgl. auch Verzeichnis der zugrundeliegenden Gutachten). Um die Umsetzung der Planänderung vor Ablauf der Veränderungssperre nicht zu gefährden, erfolgte die Teilung des Bebauungsplangebietes in die Teile „A“ und „B“.

Der flächenmäßig überwiegende Teil der Planänderung (Teil A) unterlag keiner Gefährdung durch die Altablagerung und konnte somit weitergeführt werden. Die 16. Änderung des Flä-

chennutzungsplanes -Teil A- und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 -Teil A- sind danach bereits am 25.06.1992 rechtskräftig geworden.

Für den Teilbereich - B - wurden zunächst die erforderlichen Altlastengutachten erstellt (siehe Verzeichnis der zugrundeliegenden Gutachten), um die Nutzungskonflikte zwischen der ausgasenden Altlast und den bereits vorhandenen und geplanten Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen abzuschätzen. In Abstimmung mit dem Kreis Warendorf und dem Staatlichen Umweltamt Münster wurden danach Regelungen getroffen, die eine Weiterführung des Verfahrens für den verbliebenen Planbereich ermöglichten.

2001 wurde auf Grundlage eines Sanierungskonzeptes mit der Sanierung von Teilen der Altlast begonnen. Für alle belasteten Teilbereiche werden aufgrund der ermittelten Altlasten entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich. (vgl. Kap 6.2)

## 2.2 Erweiterung des Geltungsbereiches

Das Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde 1988 in den Grenzen des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 12 begonnen. Im Flächennutzungsplan von 1979 war nördlich des Bebauungsplangebiets Nr. 12 eine große gewerbliche Erweiterungsfläche auf der ehemaligen Abgrabungsfläche vorgesehen, die bis zur geplanten Nord-Ost Umgehung reichte. Das dazu bereits 1978 begonnene Bebauungsplanverfahren Nr. 12.1 „Norderweiterung Gewerbegebiet Steinbrink“ wurde jedoch 1993 aufgrund der bislang ungelösten Altlastenproblematik der bis 1971 als Deponie genutzten Abgrabungsfläche zunächst eingestellt.

Bei der in Erarbeitung befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sollen die ausgewiesenen Gewerbeflächen an dieser Stelle nunmehr wesentlich verkleinert werden, um im Flächennutzungsplan zunächst Gewerbeflächenausweisungen an anderer Stelle (z.B. im Bereich Tuttenbrock) zu ermöglichen.

Um den Expansions- und Umstrukturierungsinteressen der ansässigen Gewerbe- und Industriebetriebe jedoch Rechnung zu tragen, soll der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Teil B - auf die bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes geplante Grenze der Gewerbeflächen erweitert werden.

Das bislang schon anhängige Bebauungsplanverfahren wird somit an die aktuellen städtebaulichen Vorstellungen der Stadt angepasst, die im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wiedergegeben werden.

## 2.3 Plangebietsgrenzen

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Teil B - wird wie folgt begrenzt:

Im **Westen** wird das Plangebiet durch die Oelder Straße sowie durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 3, 100, 101, 90 und 89 der Flur 13, sowie der Flurstücke 132, 133, 49 und 59 der Flur 15 begrenzt. Das Plangebiet folgt hier die im wesentlichen der Grenze des ehemaligen Deponiekörpers und schließt den vorhandenen öffentlichen Grünstreifen zur Oelder Str. als Abstandserfordernis und als öffentliche Wegeverbindung ein.

Im **Süden** wird das Plangebiet durch die Straße „Daimlerring“ und die südliche Grenze des Flurstücks 310 der Flur 13 begrenzt. Der daran anschließende südliche Teil des Gewerbegebietes Steinbrink wird planungsrechtlich über den Teil A der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 geregelt. Die Wohnnutzungen im Bereich Sperberstraße / Oelder Str. beeinflussen das Plangebiet, lösen jedoch keinen städtebaulichen Regelungsbedarf im Bestand aus.

Im **Osten** wird die Grenze durch die weiterhin durchgeführte Steinbruchnutzung der Zementindustrie gebildet. Die östliche Grenze der Flurstücke 310 und 89 der Flur 13 und Teile des Flurstücks 117 der Flur 15 begrenzen hier das Plangebiet.

Im **Norden** werden die für die Grünverbindung um Beckum vorgesehen Teile der Flurstücke 128, 75 und 137 mit in den Planbereich einbezogen. Die Begrenzung erfolgt hier anlog zur geplanten Ausweisung des Flächennutzungsplanes. Die nach Norden angrenzenden Flächen der ehemaligen Deponie Oelder Straße befinden sich gemäß der geplanten Flächennutzungsplanausweisung im Außenbereich. Die vorhandene Altlast bleibt unberührt, ein weiteres städtebauliches Planungserfordernis besteht zunächst nicht.

### **3. Städtebauliche Situation**

Das Bebauungsplangebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet Beckums an der Verbindungsstraße (Oelder Str.) zum Ortsteil Vellern. Das Gebiet ist seit Beginn der 70er Jahren erschlossen und seit dieser Zeit kontinuierlich gewerblich genutzt. Innerhalb des Gewerbegebietes haben sich auch Einzelhandelsbetriebe angesiedelt.

Nach Nordosten schließt sich der ehemalige Deponiekörper der Hausmülldeponie „Oelder Str.“ an. Es handelt sich um einen verfüllten Tagebau der Zementindustrie. Das Gelände ist eine ungenutzte Brachfläche mit aufstehender verbuschter Sukzessionsflur. In der langfristigen Entwicklungsplanung soll hier die Nord-Ost Umgehung an der Besiedlung der Stadt Beckum vorbeiführen. Ein Anschluss der Umgehungsstraße an das Gewerbegebiet über einen neuen Knotenpunkt an der Oelder Str. ist vorgesehen.

Die Tagebautätigkeiten der Zementindustrie werden Richtung Osten derzeit weiter fortgesetzt (Tagebau Kollenbach 1). Westlich der Oelder Str. besteht ebenfalls eine Tagebaufläche der Zementindustrie (Kollenbach 2).

Der Planbereich wird an der Einmündung des Daimlerrings in die Oelder Str. durch einen Maschinenbaubetrieb geprägt. Hier befinden sich in geschlossener, straßenbegleitender Bebauung Gebäudekörper mit Produktionshallen. Im vorderen, zur Oelder Str. hin orientierten Bereich befindet sich die Verwaltung des Betriebes. Der Betrieb ist nach Osten zur angrenzenden Grünfläche durch Lager und Abstellflächen geprägt.

In der vorhandenen Grünfläche verläuft eine bedeutsame Rad – und Fußwegeverbindung zwischen dem Zentrum von Beckum und Vellern bzw. der freien Landschaft. Die Grünfläche und der darin befindliche Rad- und Fußweg umschließt hier die gewerbliche Nutzung und erfüllt gleichzeitig wichtige Eingrünungs- und Abschirmungsfunktionen.

Richtung Süden findet der Grünzug im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Teil A - seine Fortsetzung. Der städtebauliche Gesamteindruck ist dadurch bis zum Kreuzungsbereich der Ringerschließung aufgelockert und durchgrünt.

Östlich an die Grünfläche anschließend, befindet sich eine Parkplatzanlage des Gewerbebetriebes. Die Parkplatzanlage führt entlang der auf rd. 30 m vorhandenen Straße die zu einem späteren Zeitpunkt das Gewerbegebiet an die Nord-Ostumgehung der Stadt Beckum anschließen soll. Der Straßenanschluss bildet derzeit die Einfahrtsmöglichkeit der westlich und östlich der Straße angelegten Stellplatzanlage und der dahinterliegenden Lager- und Abstellflächen.

Die östlich der Straße anschließende Einzelhandelsagglomeration ist als straßenbegleitendes, geschlossenes Gebäude städtebaulich prägnant. Es handelt sich um eine funktionelle Archi-

tektur geprägt durch die ursprüngliche Nutzung als Baumarkt. Heute findet eine Mischnutzung verschiedener Einzelhandelsbetriebe statt.

Die weiter östlich angrenzenden Flächen sind teilweise untergenutzt. Im Bestand befindet sich der leergezogene Gebäudekörper einer ehemaligen Schreinerei, sowie nach Osten angrenzend das Betriebsgelände eines Busunternehmens mit einer Halle. An der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich die Einfahrtsituation zum Tagebruch der Zementindustrie. Rückwärtig steht eine Halle auf einer großflächig versiegelten Lager- und Abstellfläche. Es bestehen Bestrebungen der Zementindustrie diese Flächen einer neuen industriellen / gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Die nördlich anschließenden Flächen werden nur tlw. als Lagerflächen bewirtschaftet. Die untergenutzten Flächen sind durch unterschiedlichen Randbewuchs und tlw. durch verbuschende Sukzessionsfluren eingegrünt.

Insgesamt ist das Plangebiet durch vereinzelte, expansive Nutzungen (Maschinenbau, Einzelhandel) sowie durch großräumige, untergenutzte Freiflächen geprägt. Das Gebiet stellt damit eine Mischung aus Industriegebiet und einem noch nicht vollendeten gewerblichen Brachflächenrecycling dar. Die Einzelhandelsnutzung ist funktional als Fremdkörper im stadträumlichen Gesamtzusammenhang zu bewerten.

#### **4. Ziele der übergeordneten Planungen**

Bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde aufgrund der geplanten Sondergebietsfestsetzungen gleichzeitig die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes angestrebt. Durch die Trennung des Bebauungsplanverfahrens in die Teile A und B ist die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung von zwei Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel bislang lediglich für den Teil A durchgeführt worden.

Um eine langfristige Verfestigung der Einzelhandelsagglomeration im Bereich des Teils B der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 entgegenzuwirken, sollen die vorhandenen Einzelhandelbetriebe im weiteren Verfahren unter der Maßgabe einer Festsetzung nach § 1 ( 10 ) BauNVO behandelt werden (vgl. Kap. 6.3). Damit soll den Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung durch Einzelhandelsagglomerationen begegnet werden. In dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan wird darum die ursprüngliche Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ beibehalten.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches und die damit verbundene Vergrößerung der nutzbaren Gewerbe- und Industrieflächen finden auf Grundlage der Aussagen des Gesamtrekultivierungsplanes statt und sind in dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Zielvorgabe dargestellt. Der bislang noch wirksame Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich nach Norden noch weitaus mehr gewerbliche Baufläche dar.

Die Kennzeichnung der Altlast der ehemaligen Deponie Oelder Str. – die sich aus den Untersuchungen parallel zum Bebauungsplanverfahren ergeben hat - wird in den in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan übernommen. Insoweit ist die hinweisende Wirkung der Darstellung einer Altlast im Flächennutzungsplan bereits langfristig bekannt und in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

Die Weiterführung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes - Teil B - wird darum entbehrlich, da die Ziele der übergeordneten Planungen in dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan wiedergegeben sind. Eine Abstimmung mit den landesplanerischen und raumordnerischen Zielvorstellungen des Gebietsentwicklungsplanes ist innerhalb der Flä-

chennutzungsplanaufstellung durchgeführt worden. Die Offenlage nach § 3 ( 2 ) BauGB für den Flächennutzungsplan wird zum Zeitpunkt der Offenlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.12 - Teil B - bereits abgeschlossen sein.

In dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan soll auf die Darstellung der vorhandenen Grünfläche zwischen der Wohnbebauung an der Oelder Str. und dem Gewerbebetrieb an der Kreuzung Oelder Str. / Daimlerring verzichtet werden. Damit besteht langfristig die Möglichkeit die erforderlichen Immissionsschutzfunktionen bei einer Weiterentwicklung der gewerblichen Bauflächen auch an anderer Stelle nachzuweisen. Die im Bestand vorhandene Grünfläche ist im Bebauungsplan aus Immissionsschutzgründen jedoch zunächst erforderlich. Es erfolgt somit eine Ausdifferenzierung der geplanten Flächennutzungsplandarstellung „gewerbliche Nutzung“ innerhalb des Bebauungsplanes.

## **5 Altlasten**

Der größte Teil des Bebauungsplangebietes befindet sich auf der ehemaligen Deponie „Oelder Straße“. Dies ist ein aufgelassener Steinbruch, der in den Jahren 1968 bis 1971 bereichsweise mit Haus-, Industrie- und Sperrmüll sowie Bodenaushub und Bauschutt verfüllt wurde. Im Auftrag der Stadt Beckum wurden durch das Gutachterbüro „Grundbauinstitut Dortmund“ mehrere Gefährdungsabschätzungen durchgeführt.

*Nach Abschluss der orientierenden Gefährdungsabschätzung wurden in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und dem Umweltamt der Stadt Beckum im Zeitraum von 1998 – 2001 auf abfall- und bodenschutzrechtlicher Grundlage mehrere Sanierungsuntersuchungen durchgeführt, um für gefährdete Bereiche Sofortmaßnahmen einzuleiten und die Machbarkeit einer Altlastensanierung zu untersuchen. (vgl. Verzeichnis der zugrunde liegenden Gutachten)*

Das besondere Gefährdungspotential der ehemaligen Deponie liegt in der Produktion von Methangas, das bei Anreicherung (z.B. in geschlossenen Gebäuden) zu Gasexplosionen führen kann. Darüber hinaus bestehen potentielle Gefährdungen durch die, in den Deponiegasen typischerweise vorkommenden und durch die Gefährdungsabschätzungen in Teilbereichen der Messungen nachgewiesenen Verunreinigungen mit Kohlenwasserstoffen wie z.B. Benzol u.a.. Grundwasserbelastungen wurden bisher nicht festgestellt. Zur Bestimmung des Gefährdungspotentials wurden durch den Gutachter seit dem Jahr 1992 wiederholt innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes Bodenluftmessungen durchgeführt.

Die im Zuge der Altlastenuntersuchung bislang festgestellten Ergebnisse zeigen, dass im ~~unmittelbar benachbarten Randbereich~~ zum Bebauungsplangebiet deutlich erhöhte Gaskonzentrationen vorliegen und vom Deponiezentrum eine Gasmigration in Richtung Süden (Bebauungsplangebiet) stattfindet. ~~Die bislang vorliegenden Untersuchungen belegen weiterhin, dass sich hierbei seit 1992 ein zunehmender Trend eingestellt hat.~~ Den Messergebnissen zufolge, findet in dem Deponiekörper noch ein starker Abbauprozess unter anaeroben Bedingungen statt. Die Gutachten gehen davon aus, dass die Methangasproduktion in näherer Zukunft nicht deutlich nachlässt.

Seit 2002 wird der südliche Teilbereich durch eine In-Situ Be- und Entlüftung behandelt. Dies dient insbesondere der Sicherung der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen. Ein Abschluss der Sanierung für diesen Teilbereich wird 2005 erwartet.

Eine weitere bauliche Nutzung dieser Flächen ist in Abstimmung mit den Sonderordnungsbehörden jedoch möglich. Der Bebauungsplan geht auf die erweiterten Nutzungsmöglichkeiten bei der Ausweisung der Gewerbe- und Industrieflächen ein. Aus Sicherheits- und Vorsorgegründen sind auf Grundlage der genannten Gefährdungsabschätzungen Festsetzungen im

Bebauungsplan erforderlich, die diesen Ergebnissen Rechnung tragen. Die erforderlichen Festsetzungen wurden mit zuständigen Behörden abgestimmt (vgl. Kap. 6.2).

*Weiterhin wurde im Bebauungsplanverfahren festgestellt, dass sich im Bereich des GI 2 eine ehemalige Betriebstankstelle befindet, deren unterirdische Lagerbehälter bislang nicht ausgebaut wurden. Die Belastung des Bodens im Bereich der ehemaligen Tankstelle wurde 2003 anhand einer orientierenden Gefährdungsabschätzung nachgewiesen. Eine Grundwasserbelastung und damit eine räumliche Ausbreitung der Belastung wurde nach Aussagen einer 2004 erfolgten, ergänzenden Untersuchung zur Erkundung des Belastungspfad des Boden-Grundwasser nicht festgestellt. Der belastete Boden sowie die ehemaligen Tanks werden durch die Grundstückseigentümerin unter gutachterlicher Begleitung und in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf ausgebaut und fachgerecht entsorgt. Über die Verpflichtung zur Sanierung der Altlast wird vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes eine Baulast eingetragen. Auf eine Warnkennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan kann deshalb verzichtet werden.*

## **6. Festsetzungen**

Im Bebauungsplangebiet werden Gewerbe –und Industrieflächen festgesetzt, die durch den Abstandserlass NRW und durch die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in einzelnen Gebietstypen untergegliedert werden. Dabei wird die Grundkonzeption der Gebietsfestlegungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Teil A - beibehalten.

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Gewerbe- und Industriegebietsflächen dehnen sich gegenüber der ursprünglichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 12 nach Norden aus.

Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 erfolgt auf Teilflächen die Änderung von bisherigen Industriegebietsflächen entsprechend der tatsächlichen Nutzung und der Ansprüchen des Abstandserlasses in Gewerbegebietsflächen bzw. öffentliche Grünfläche.

Die im Norden des Bebauungsplanes Nr. 12 innerhalb des Industriegebietes festgesetzte Bahntrasse kann entfallen, da einer Realisierung der Bahnanbindung aufgrund der Wirtschaftsstruktur der zu erschließenden Betriebe nicht mehr erforderlich wird. Im Bereich des Teils A der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Fortsetzung der Trasse bereits aufgehoben.

Die Nutzungsfestsetzungen „Gewerbegebiet“ und „Industriegebiet“ bzw. „Industriegebiet mit eingeschränkter Nutzbarkeit nur für Lager und Stellplatzflächen“ ergeben sich aus den Anforderungen des Abstandserlasses (vgl. Kap 6.1) und aus den Anforderungen an die Sicherung der Altablagerung der Deponie „Oelder Str.“ (vgl. Kap 6.2.)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Industriegebiet über die Ausweisung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Baumassenzahl (BMZ) und im Gewerbegebiet über die Ausweisung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend der BauNVO geregelt. Die festgesetzten Maße orientieren sich an den für die jeweiligen Gebietstypen zulässigen Höchstgrenzen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Plangebiet im Grundsatz auf maximal III mögliche Gewerageschosse begrenzt, um eine effektive Ausnutzung der Gewerbefläche zu ermöglichen. Im bereits intensiv genutzten Gewerbegebiete GE 1 wird aufgrund der tatsächlichen Nutzung eine Geschossigkeit von IV festgesetzt.



Eine Höhenbegrenzung erfolgt nicht, da in dem heterogen gewerblich genutzten Plangebiet unterschiedliche Gebäudehöhen städtebaulich vertretbar sind.

### Baugrenzen

Im gesamten Plangebiet werden großflächige Baugrenzen festgesetzt, die ein Höchstmaß an Flexibilität bei der Planung neuer Baukörper für Gewerbe- und Industrieansiedlungen bieten. Vorhandene Baukörper und Nutzungen werden dabei in die Ausweisung der Baugebietsgrenzen einbezogen. Eine Ausnahme bildet dabei das GE 3 (vgl. dazu Kap. 6.3).

Im östlichen Bereich wird entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine Grenze von 5 m zwischen Straße und möglicher Bebauung festgesetzt, um die Sicherheit des Verkehrs zu gewährleisten und auch eine Eingrünung im Sinne einer Gewerbeumfeldverbesserung zu ermöglichen. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen wird ein minimaler Abstand von 3 m festgesetzt.

Im nördlichen Bereich der Gewerbefläche GE 1 besteht ein Nutzungskonflikt zwischen der gewerblichen Nutzung und dem waldartigen Bestand der öffentlichen Grünfläche mit dem nah der Grundstücksgrenze verlaufenden Rad- und Fußweg. In einer Vorabstimmung mit dem Forstamt Warendorf wurde erreicht, dass die Anwendung eines 35 m Abstandes zwischen der mit Bäumen der Sukzessionsflora bestockten, öffentlichen Grünfläche und der Bebauung jedoch nicht erforderlich wird, um die gewerbliche Nutzung der Fläche nicht über Gebühr zu behindern. Eine Grenzbebauung direkt an den Baumbestand ist jedoch gleichwohl aus städtebaulichen als auch aus forstfachlichen Gründen nicht wünschenswert.

Die öffentliche Grünfläche erfüllt wichtige Immissions- und Sichtschutzfunktionen und dient als fußläufige Wegverbindung. Es sollte deshalb im Grundsatz ein Abstand von 5 m zwischen baulichen Anlagen und der öffentlichen Grünfläche verbleiben. Um jedoch dem Wunsch des Gewerbetreibenden nach einer intensiven Ausnutzung der Gewerbefläche nachzukommen, wurde in Teilbereichen eine Baugrenze im Abstand von 1 m zur öffentlichen Grünfläche zugelassen. Durch die grünordnerischen Festsetzung soll sichergestellt werden, dass dieser in der Örtlichkeit so auch vorhandene Abstandsstreifen von jeglicher Versiegelung freigehalten und begrünt wird. Angeregt wird in diesem Zusammenhang eine Fassadenbegrünung zur öffentlichen Wegefläche. Durch diesen Minimalabstand soll der Baumbestand auf der öffentlichen Grünfläche ausreichend Wachstumsfläche erhalten, um den eingegrüneten Charakter des Fuß- / Radweg zu schützen. Durch das Zurückspringen der Baugrenze auf 5 m soll ein Ausgleich der eintretenden Einschränkungen erreicht werden.

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von baulichen Anlagen in der Nähe zu waldartigen Beständen überdies bauordnungsrechtliche Aspekte des Brandschutzes zu beachten sind.

### Bauweise

Im gesamten Plangebiet ist geschlossene Bauweise festgesetzt, um so einen geschlossenen städtebaulichen Charakter entlang des Daimlerringes zu ermöglichen und die bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu erhöhen. Im Zusammenhang mit grundstücksübergreifenden Baugrenzen sind große Hallen und Gewerbebauten möglich.

### Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um die für ein Gewerbe- und Industriegebiet üblichen heterogenen Nutzungen, die z. T. sehr flächenintensive Nebenanlagen und Stellflächen erfordern, nicht unbeabsichtigt zu erschweren, sieht der Bebauungsplan eine Ausnahmenregelung für eine geringfügige Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen vor. Das

Maß der Geringfügigkeit bestimmt sich aus dem jeweiligen Einzelfall, als Richtgröße kann jedoch eine Überschreitung von rd. 10 % angenommen werden.

Grundlage für diese Festsetzung bildet der § 19 ( 4 ) BauNVO, bei dem insbesondere auf den Ausgleich der Beeinträchtigungen der natürlichen Funktion des Bodens abgestellt wird. Aufgrund der unnatürlichen Bodenverhältnisse im Bereich der Altablagerung Deponie „Oelder Str.“, kann jedoch in diesem Fall von einer zusätzlichen Ausgleichsforderung bei einer geringfügigen Überschreitung der Grundflächenzahl abgesehen werden.

## **6.1 Abstandserlass**

Die ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete werden aus Immissionsschutzgründen gemäß Abstandserlass NRW von 1990 in Abstandsklassen hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung gegliedert. Der Gliederungsvorschlag wurde in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Münster unter Berücksichtigung der bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Teil A – vorgenommen. Die Gliederung dient dem Immissionsschutz der außerhalb des Bebauungsplanes befindlichen Wohnbebauung. Dementsprechend ergibt sich eine Abstufung von dem nah am Wohngebiet befindlichen GE 1, in dem im Grundsatz nur nichtstörende Gewerbenutzungen zulässig sind, bis hin zum GI 1 und GI 2, in denen auch immissionsträchtige Industrienutzungen zulässig wären. Die Liste der Betriebsarten und einzuhaltenden Abstände ist nachrichtlich auf dem Bebauungsplan wiedergegeben.

Nach § 31 ( 1 ) Bau GB können ausnahmsweise Betriebe der jeweils nächstniedrigen Abstandsklasse zugelassen werden, wenn der Immissionsschutz gewährleistet wird und dies im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann. Somit steht ein ausreichender Ermessensspielraum für Gewerbeansiedlungen zur Verfügung. Die Ausnahmeregelung findet ihre Entsprechung ebenfalls im Abstandserlass NRW.

Aus der Abstandsliste können keine Rückschlüsse auf vorhandene Immissionssituationen gezogen werden. Ob bei einer vorgegebenen Situation durch Industrie- oder Gewerbebetriebe Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen in der Umgebung auftreten, muss im Einzelfall anhand der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften (z. B. BImSchG, TA Luft, TA Lärm) geprüft werden.

Im GE 1 ist der bestehende Gewerbebetrieb zulässig, da keine wesentlichen Immissionsbelastungen auf die Wohnbebauung durch die normalen Betriebsabläufe ersichtlich sind.

## **6.2 Festsetzungen aufgrund der Altablagerungen „Deponie Oelder Str.“**

Die Ergebnisse der Gefährdungsabschätzungen zur ehemaligen Deponie „Oelder Straße“ erfordern weitere Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, um der Altablagerung Rechnung zu tragen. Die Vereinbarkeit der zulässigen Nutzungen mit den vorhandenen Bodenbelastungen soll dadurch sichergestellt werden.

Die bislang durchgeführten Untersuchungen haben gezeigt, dass auch im Randbereich der Deponie bei geringfügigen organischen Einlagerungen in den Auffüllungen noch sehr hohe Methangasbefunde zu verzeichnen sind. Die betroffenen Flächen, auf denen mit Auswirkungen der Altablagerung zu rechnen ist, wurden dementsprechend gemäß § 9 ( 5 ) Nr. 3 umgrenzt. Die Abgrenzung erfolgte auf Grundlage der festgestellten Methangasbefunde.

Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen nur mit einer vorherigen Abstimmung mit der Stadt Beckum und dem Kreis Waren-

dorf als Sonderordnungsbehörde zulässig. Dabei ist zu prüfen, ob für die Realisierung der Baumaßnahme gesonderte Schutz- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden. Die Beteiligung der zuständigen Sonderordnungsbehörde im Baugenehmigungsverfahren erfolgt durch das Bauordnungsamt der Stadt Beckum.

In den textlichen Festsetzungen erfolgen weitere Differenzierungen der unzulässigen Nutzungen. Alle Festsetzungen wurden mit dem Kreis Warendorf als Sonderordnungsbehörde abgestimmt.

Darüber hinaus gelten weitere, gebietsbezogenen Nutzungsbeschränkungen zur Sicherstellung einer, den gesunden Arbeitsverhältnissen entsprechenden Nutzung.

Die Stellplatzanlage im GE 2 wurde dementsprechend in Abstimmung mit den Sonderordnungsbehörden genehmigt und abschließend hergestellt. Die Nutzung wird im Bebauungsplan durch eine Umgrenzung der Fläche für private Stellplatzanlagen planungsrechtlich abgesichert. ~~Eine weitere bauliche Nutzung ist aufgrund der derzeitigen Altlastensituation nicht zulässig.~~

Im GE 3 (Einzelhandelsbetriebe) wird die vorhandene Stellplatzanlage für den Einzelhandel ebenfalls planungsrechtlich abgesichert. Eine bauliche Nutzung ist nur innerhalb der vorhandenen Gebäudestruktur möglich (vgl. auch 6.3). ~~Darüber hinaus ist eine dauerhafte Überwachung der Boden- und Raumluftverhältnisse im Bestandsgebäude durchzuführen.~~

Im GI 1 ist eine Überbauung mit Gebäuden, die zu einem dauerhaften Aufenthalt für Menschen bestimmt sind, nicht zulässig. Dafür wurde gemäß § 9 (1) Nr. 10 für den ganzen Bereich des GI 1 eine Überbauung grundsätzlich ausgeschlossen. Mit der o.g. Gefährdung durch die Altablagerung vereinbar und dem Zwecke eines GI entsprechend, sind jedoch alle Arten von Lagerflächen als selbstständige und unselbstständige Anlagen im Sinne der § 8 und 9 der BauNVO sowie Stellflächen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) zulässig. Dadurch werden die bisherige Nutzung planungsrechtlich gesichert und – in Abstimmung mit den Sonderordnungsbehörden - darüber hinaus z.B. die Anlage von Schrottplätzen, Parkplätzen und Stellflächen z.B. für Speditionen ermöglicht.

Des Weiteren werden Bodenluft und Grundwasser aus Sicherheitsgründen durch stationäre Bodenluftpegel und Grundwassermessstellen laufend überwacht. Die Standorte sind von Bebauung freizuhalten und deshalb im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

*Aus bodenschutzrechtlichen Aspekten ist eine spätere, weitergehende bauliche Nutzung nach der Durchführung von entsprechenden Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Dies erfordert dann eine erneute bauleitplanerische Abwägung.*

#### Anlagen für sportliche Zwecke / ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Gemäß den Anforderungen des § 1 (5) Nr. 1 des BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Es wird daher gemäß § 1 (5) BauNVO festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten Anlagen für sportliche Zwecke i. S. des § 8 (2) Nr. 4 BauNVO nicht zulässig sind.

Weiterhin wird gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass in den Gewerbe- und Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 8 (3) und des § 9 (3) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes werden. Anlagen für sportliche Zwecke, (Betriebs-) Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind aufgrund ihres erhöhten Schutzbedarfes aus Vorsorgegründen deshalb nicht zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete bleibt je-

doch gewahrt. Bis zum jetzigen Zeitpunkt sind die genannten Nutzungen im Bebauungsplanbereich nicht realisiert worden.

### 6.3 Einzelhandelnutzungen

Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe auch unter der Großflächigkeitsschwelle besitzen, insbesondere dann wenn mehrere Betriebe zusammen eine so genannte Einzelhandelsagglomeration bilden und sie sich in direkter Nachbarschaft von ausgewiesenen, großflächigen Einzelhandelsgeschäften befinden, eine Anziehungskraft auf die Gesamtstadt. Die in diesem Bebauungsplangebiet nach BauNVO von 1962 mögliche Ausweitung des Einzelhandels würde sich ohne Bebauungsplanänderung der planerischen Steuerung entziehen. Hierdurch würde eine Entwicklung möglich, die sich nachteilig auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Beckum auswirken kann. Für das Industrie- und Gewerbegebiete war deshalb die Überplanung mit der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) unter Bezugnahme auf den Einzelhandelserlass des Landes NRW erforderlich. Die eine städtebauliche und räumlich-funktionale Einheit bildenden beiden Bebauungsplanteilbereiche „A“ und „B“ werden damit einer einheitlichen Rechtsgrundlage unterstellt.

Die erforderliche städtebauliche Rechtfertigung bietet die Marktpotentialanalyse für die Stadt Beckum von 1991. In dem Gutachten wurde das Umsatzvolumen der Beckumer Einzelhandelsbetriebe in den „Außenstandorten“ und der Innenstadt untersucht und bewertet. Für den gesamten Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass sich hier ein Einkaufszentrum gebildet hat, so dass alle weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit innenstadtrelevanten Warensortimenten hier nicht mehr zugelassen werden sollten, da eine nachteilige Wirkung im Sinne des § 11 ( 3 ) BauNVO unterstellt werden muss.

Planerisches Ziel für das Gebiet ist somit die langfristige Ansiedlung von produzierendem Gewerbe- und Industriebetrieben. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe werden als Gewerbegebiet (GE 3) mit einer Ausnahmeregelung gemäß § 1 (10) BauNVO festgesetzt. Bauliche Veränderungen und Erneuerungen sind zulässig um den weiteren Bestand dieser Betriebe zu gewährleisten. Es handelt sich hierbei um die Sicherung eines vorhandenen, aber gebietsuntypischen Bestandes.

Die planungsrechtliche Ausweisung der Einzelhandelsbetriebe erfolgt – entsprechend der engen Rechtsauslegung des § 1 (10) BauNVO in Verbindung mit dem Einzelhandelserlass NRW - in den Teilabschnitten A – E. Gemäß § 1 (10) BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelnutzungen, die Nutzungsänderung und die Sortimente abschließend bestimmt. Mit diesen Festsetzungen soll neben der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe einer zukünftigen nachteiligen Ausweitung zentrumstypischer und innenstadtrelevanter Warensortimente innerhalb des Gewerbegebietes ausgeschlossen werden.

Weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe bleiben im gesamten Bebauungsplangebiet gemäß § 1 ( 9 ) BauNVO in Verbindung mit § 1 ( 5 ) BauNVO ausgeschlossen, um eine weitere städtebauliche Fehlentwicklung durch die Ausweitung der Einzelhandelsagglomeration im Sinne des § 11 ( 3 ) BauNVO entgegenzuwirken.

Analog zu den Festsetzungen des Teils A der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist Einzelhandel jedoch 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 maximal 100m<sup>2</sup> angeboten werden. Damit soll ansässigen Gewerbebetrieben die Möglichkeit zu einem untergeordneten Direkt-

verkauf eingeräumt werden. Einer nachteiligen Wirkung auf die Versorgungszentren wird durch die Begrenzung der Flächengröße entgegengewirkt.

## **7. Umweltbericht**

Da das Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 in den alten Plangebietsgrenzen bereits vor dem 14.03.1999 bis zum Offenlagebeschluss vorangeschritten war, sind die Regelungen des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie für den ehemaligen Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 nicht anwendbar. Die nunmehr erfolgte Vergrößerung des Geltungsbereiches löst jedoch als Erweiterung einer Industriezone (gemäß Nr. 18.5.2 bzw. 18.8 Anlage 1 UVPG) eine UVP-Vorprüfpflicht aus, weil die zusätzlich überbaubare Grundfläche die Mindestgröße von 20.000 m<sup>2</sup> überschreitet. Eine Vorprüfpflicht wird somit nach § 3 e (2) UVPG unterstellt.

### Allgemeine Vorprüfung zur UVP- Pflichtigkeit

1. Die Merkmale des Vorhabens charakterisieren sich durch die planungsrechtliche Absicherung und Erweiterung von Flächen auf denen bereits langfristig gewerbliche Nutzungen vorhanden waren. Es entsteht durch die ermöglichten Nutzungen kein neuer Gebietscharakter, sondern eine Optimierung des Vorhandenen.

Das Plangebiet überschreitet mit rd. 26.000 m<sup>2</sup> zusätzlicher überbaubarer Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO nur unwesentlich den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> für die Vorprüfung. Eine UVP-Pflicht ist erst bei einer Größenordnung ab 100.000 m<sup>2</sup> durchzuführen. Des Weiteren ist festzustellen, dass über 60 % der Grundflächen nur durch Stellplätze und Lagerplätze genutzt werden können.

2. Der Standort des Vorhabens ist ein vollständig anthropogen überformter Steinbruch der als Hausmülldeponie genutzt wurde. Er weist damit erhebliche z.T. gesundheitsgefährdende Vorbelastungen auf, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes durch Versiegelung / Teilsanierung im Wesentlichen nur verbessert werden können. Den Belangen der Gesundheitsvorsorge ist mit den Festsetzungen zur Altablagerung ausreichend Rechnung getragen worden.

Die vorhandenen ökologischen Wertigkeiten werden durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gesichert. Unmittelbar schützenswerte Naturressourcen liegen aufgrund des Altstandortes nicht vor. Den umweltschützerischen Belangen nach § 1 a BauGB wird damit im Verfahren nachgekommen.

Hinsichtlich Umweltverschmutzung und Belästigung sind keine neuen Aspekte durch die Erweiterung des Bebauungsplanes zu erkennen. Dem Immissionsschutz wird durch die Anwendung der Abstandliste NRW Rechnung getragen.

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes fügt sich in die vorhandene gewerblich und industriell geprägte Stadtrandssituation ein und tragen mit der Definition des sog. „Beckumer Grünrings“ zu einer Aufwertung der Randzone zwischen industriell geprägter Stadtlandschaft und naturnaher Kulturlandschaft bei. Auswirkungen auf sonstige Natur – und Kulturgüter sind nicht erkennbar.

3. Die möglichen Auswirkungen passen sich im Hinblick auf die - in der vorbereitenden Bauleitplanung bereits langfristig feststehende - Gewerbenutzung der bestehenden Situation an. Weitergehende negative Auswirkungen über das bisherige Maß hinaus sind durch das Vorhaben nicht wahrscheinlich. Den umweltbezogenen Konfliktpunkten (Gesundheitsvor-

sorge, Immissionsschutz, Ökologie) wird durch entsprechende Festsetzungen nachgekommen, so dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten sind.

Alle Umweltauswirkungen werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes hinreichend beschrieben und bewertet. Es wird darum gemäß § 3 UVPG festgestellt, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Teil B nicht erforderlich ist. Ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird darum nicht erstellt.

## **8. Stadtökologischer Fachbeitrag**

### Grünbestand

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind seit Beginn der 70er Jahre durch diverse Gewerbebetriebe kontinuierlich genutzt worden. Entsprechend der unterschiedlichen betrieblichen Anforderungen der jeweiligen momentanen Nutzer sind die Betriebsflächen stark bis gering bebaut. Die gesamten Grundstücke sind jedoch größtenteils versiegelt bzw. abgeschottert.

Im nördlichen Teil befindet sich auf den Flächen der ehemaligen Deponie „Oelder Str.“ eine reichhaltige Sukzessionsflora, die aufgrund des besonderen Standortes (aufgeschüttete, magerere Füllböden aus dem Kalksteinabbau) tlw. als wertvoll einzustufen ist. Die Fläche befindet sich jedoch nicht innerhalb eines besonderen Schutzstatus.

Die in Privatbesitz befindlichen Flächen (GI 1) sind vollflächig abgeschottert, um Lagerzwecken zu dienen. Die tlw. aufstehende Sukzessionsflora aus Birken u.a. Pionierarten hat sich durch die geringe Auslastung der Lagerflächen ausgebildet.

Die Stadtbiotopkartierung NW 1989 charakterisiert den südlichen Planbereich als Nutzungstyp „Industrieflächen“. Der Landschaftsplan rechnet den gesamten Planbereich dem Innenbereich zu.

### Bewertung Eingriff / Ausgleich

In dem Bereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 besteht bereits seit 1969 Baurecht. Der zugrundeliegende Bebauungsplan ermöglichte eine weitgehend vollflächige Versiegelung des Grundstücks durch die Anlage von Stellplätzen und deren Zufahrten, da diese gemäß der zur Beschlussfassung geltende BauNVO von 1962 nicht auf die Grundflächenanzahl anzurechnen waren.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Teil B - gilt nunmehr die BauNVO von 1990, bei der die Stellplätze und deren Zufahrten in die Grundflächenberechnung einzubeziehen sind. Durch diese Festsetzung ist im Grundsatz gesichert, dass ein 20% iger unbebauter Grundstücksanteil verbleibt.

Hier erfolgt eine Anpassung und Sicherstellung der tatsächlichen Nutzung als wichtige innerstädtische Grünverbindung. In der planungsrechtlichen Eingriffsbeurteilung entsteht somit für die Flächen des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 12 keinen Eingriff im Sinne des § 1a BauGB.

Die Eingriffsbeurteilung muss sich somit auf die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft in den nach Norden erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränken.

Die im Bebauungsplan vorgenommen Ausdifferenzierung der Flächennutzung in eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage und in die gewerblichen und industriellen Nutzungsmöglichkeiten trägt den - im Zeitraum der nicht erfolgten gewerblichen Nutzung - entstandenen floristischen und faunistischen Werten Rechnung. Die wertvollen Sukzessionsflä-

chen in den unversiegelten und nicht abgeschotterten Bereichen des Deponiekörpers werden damit als öffentliche Grünflächen gesichert. Neben der Nutzung als öffentliches Grün für die Beckumer Bevölkerung sind damit auch Biotop- und Artenschutzmaßnahmen möglich.

Die Teilflächen der Gebiete GE 1, GE 2, GE 3 und GI 2, die nicht durch den Bebauungsplan Nr. 12 abgesichert waren, sind im Bestand als Gewerbeflächen oder Parkplätze genutzt und bis auf Randeingrünungen versiegelt. Bei diesen Flächen ist durch die Anwendung der neuen BauNVO (maximal 80 % Versiegelung) und den Festsetzungen zur Eingrünung kein naturschutzrechtlicher Eingriff gegenüber dem Ist-Zustand festzustellen.

Die Fläche GI 1 ist abgeschottert und teilversiegelt. Lediglich auf dem als GI 1 bzw. GE 4 ausgewiesenen Flurstück 84, Flur 15 (ca. 5000 m<sup>2</sup>) hat sich temporär eine Sukzessionsvegetation mit verholzten Anteilen ausgebildet. Aufgrund der langfristig feststehenden Ausweisung als Gewerbefläche konnte jedoch nie von einem langfristigen Bestand ausgegangen werden. Der Grundstückseigentümer hätte in den Jahren der Nichtnutzung das Gelände immer wieder von aufkommender Vegetation befreien und so die derzeitige ökologische Wertigkeit verhindern können.

Alle Flächen befinden sich auf der ehemaligen Hausmülldeponie Oelder Str. Aufgrund der vollständigen anthropogenen Überformung und der Gefährdung durch Ausgasungen und Grundwassereinträge der Altablagerungen, unterliegt die gesamte Deponiefläche damit einer hohen Vorbelastung für eine naturräumliche Bewertung des Ist-Zustandes.

Für die ehemalige Deponiefläche wurde bereits 1978 ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, der eine großflächige Norderweiterung des bestehenden Gewerbegebietes am Daimlerring vorsah. Dementsprechend war die Nutzung als gewerbliche Baufläche bereits im Flächennutzungsplan von 1979 enthalten. Die Verfüllung und Deckelung der Deponie wurde bis 1971 vorgenommen. Somit ist festzustellen, dass die ehemalige Abgrabungsfläche und ihre Randbereiche bereits langfristig als gewerbliche Baufläche vorgesehen waren. Der auf der Fläche vorgefundene Ist-Zustand ist daher als temporäre Naturaneignung zu bewerten.

Die vorliegenden Bewertungsmodelle sind in diesem Falle nicht anwendbar. Es erfolgt somit eine fachlich-argumentative Eingriffsbeurteilung, die zu dem Ergebnis kommt, dass aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 -Teil B- kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne zu erwarten ist.

### öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dient der Sicherstellung des vorhandenen Naturraumpotentials und der Anlage eines Wegenetzes das in das kommunale Grünzugsystem (Beckumer Grünring / Steinbruchallee) eingliedert werden soll.

Die vorhandene und geplante Wegeführung wird nachrichtlich wiedergegeben. Eine Änderung / Anpassung eines zukünftigen Wegenetzes an veränderte Anschlusspunkte bzw. besondere schützenswerte faunistische oder floristische Bestände ist möglich.

Der Baumbestand nördlich bzw. westlich der Fläche GE 1 ist nach Einschätzung des Forstamtes inhomogen. Insbesondere der Fichtenanteil wird als standortuntypisch gewertet. Der Standort ist für die ebenfalls aufgestockten, feuchtigkeitsliebenden Gehölze geeignet, die eine geringere Lebenserwartung und Höhenentwicklung aufweisen. Eine weitere Entwicklung zu einem geschlossenen Waldbestand ist damit unwahrscheinlich. Durch entsprechende waldbauliche Maßnahmen – die aufgrund der Verkehrssicherungspflicht für den Fuß- und Radweg sowieso geboten sind – kann der Baumbestand standortgerecht in der Entwicklung zurück-

gehalten werden. Ein Konflikt zwischen gewerblicher Nutzung und waldartigem Bestand auf der öffentlichen Grünfläche (Abstandsforderung) ist darum nicht zu erwarten.

### Begrünungsmaßnahmen

Zur Verbesserung der Begrünung des Plangebietes enthält der Bebauungsplan textliche Festsetzungen gemäß § 9 ( 1 ) Nr. 25 BauGB zur Bepflanzung der privaten Grundstücke an den Grundstücksgrenzen. Arten und Qualitäten sind auf dem Plan wiedergegeben.

Die Eingrünungsmaßnahmen unterscheiden sich hinsichtlich der zur öffentlichen Straßenfläche gerichteten Gewerbefläche, die insbesondere der städtebaulichen Einbindung und Aufwertung des Gebietes dient und den Abgrenzungen einzelner Grundstücke im rückwärtigen Bereich zum Zwecke der Eingrünung und des Sichtschutzes. Die Eingrünungsmaßnahmen beziehen die vorhandenen Abpflanzungen in die Konzeption ein.

Entlang der Straßenflächen wurden – analog den Festsetzungen des Teils A der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 - die vorhandenen und zukünftigen Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt und von den Bepflanzungsaufgaben ausgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im gesamten Planbereich Möglichkeiten geboten sind, durch Entsiegelungsmaßnahmen, die Anpflanzung hochstämmiger Bäume sowie Fassaden- und Dachbegrünung zu einer Verbesserung der Gewerbeumfeldsituation und Attraktivitätssteigerung des Gewerbegebietes zu gelangen.

## **9. Verkehr**

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt von der Oelder Str. über den Daimlerring, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 ausgewiesen und realisiert. Die Verkehrsfläche ist vorhanden und für gewerbliche Fahrzeugverkehre konzipiert. Wesentliche Änderungen der vorhandenen Situation entstehen aufgrund der Bebauungsplanänderung nicht.

Zukünftig soll das Gewerbegebiet über die geplante Nord-Ost-Tangente erschlossen werden. Hierdurch kann der Einfahrtsbereich zum Daimlerring insbesondere vom Schwerlastverkehr entlastet werden, was zu einer Verkehrslärminderung für die hier wohnende Bevölkerung führen wird. Dem Kreuzungsbereich des Daimlerringes wird dadurch eine höhere Bedeutung zukommen. Im Bebauungsplan wurden deshalb für eine eventuelle Vorfahrtsregelung aus beiden Straßen Sichtdreiecke festgesetzt, die von Bewuchs und Bebauung freizuhalten sind.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen mit dem motorisierten Individualverkehr bzw. durch den Lastverkehr der ansässigen Gewerbe- und Industriebetriebe angefahren. Radfahrer- und Fußgängerverkehre finden nur in geringem Maße statt. Die Verkehrssituation entspricht einem Gewerbe- und Industriegebiet. Die atypische Einzelhandelsnutzung erfordert keine besonderen Schutzmaßnahmen für Radfahrer und Fußgänger, da sie auf den motorisierten Individualverkehr abzielt.

Die Aufstell- und Einsichtsflächen im Bereich wo der Fuß- und Radweg den Daimlerring quert sind als ausreichend zu werten. Eine Ergänzung mit einer Fahrbahnmarkierung / Beschilderung wäre wünschenswert. Ein weiterer bauleitplanerischer Handlungsbedarf besteht nicht.

### Werbeanlagen

Zum Schutze der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs werden Festsetzungen zu Werbeanlagen gemäß § 86 ( 4 ) BauO NRW vorgenommen. Diese Festsetzungen stellen Allgemein-



anforderungen an Werbeanlagen auf und beschränken Werbeanlagen nur auf die Stätte der Leistung. Damit soll ebenfalls der ortsuntypischen Anhäufung von Werbung entgegengewirkt werden.

## **8. Denkmalschutz**

Die wesentlichen Teile des Bebauungsplangebietes sind durch den Kalksteinabbau und die Nutzung als Hausmülldeponie innerhalb der letzten 50 Jahre vollständig anthropogen überformt worden. Denkmäler und Bodendenkmäler sind darum nicht zu erwarten.

Bei dem Plangebiet handelt sich jedoch um die sog. „Stadtfeldmark“, in der hochmittelalterliche Siedlungen bezeugt sind. Grundsätzlich soll darum folgender Hinweis in die Baugenehmigungen aufgenommen werden:

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckungen von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG)“

## **9. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet verfügt über Anschlüsse an das Versorgungsnetz für Wasser, Elektrizität, und Telekommunikation.

Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem realisiert. In dem gültigen Zentralabwasserplan aus dem Jahre 1975 sind die Einzugsgebietsflächen aus dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 übernommen worden. Entsprechend des Abwasserbeseitigungskonzeptes wird das anfallende Oberflächenwasser in ein Regenklärbecken außerhalb des Plangebietes eingeleitet. Die Regenrückhaltung erfolgt im „Phönix-See“. Die genannten Regenwasseranlagen sind seit August 1997 in Betrieb.

Die im bisherigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen bis zur geplanten Nord-Ost Tangente sollten über eine neue Trennkanalisation an die bestehenden Anlagen angeschlossen werden. Das vorhandene Regenklärbecken und die Regenrückhaltung im Phönix See ist bereits zu diesem Zweck dimensioniert.

Um bei einer baulichen Nutzung / Versiegelung die Entwässerung der nördlichen Erweiterungsflächen des Bebauungsplanes zu gewährleisten, wird dadurch eine Einzelfallprüfung durch das Tiefbauamt erforderlich. Im Plan ist die Abgrenzung des bisherigen Einzugsgebietes der Entwässerungsanlagen als Hinweis eingezeichnet. Für alle nördlich dieser Linie befindlichen Flächen ist folgendes zu beachten:

- Durch zusätzliche Versiegelung anfallendes Oberflächenwasser aus diesen Flächen kann dem vorhandenen Regenwasserkanal im Daimlerring nur stark gedrosselt zugeführt werden.
- Oberflächenwasser ist auf Kosten der Grundstückseigentümer mittels Regenrückhaltebecken, Staukanälen oder Regenwassernutzungsanlagen soweit zurück zu halten, dass die in der bisherigen Entwässerungsplanung berücksichtigte Einleitungsmenge nicht überschritten wird.

- Die Rückhaltung des Oberflächenwassers ist vom Grundstückseigentümer selbst zu erstellen und dauerhaft zu betreiben. Die Bemessung ist mit dem zuständigen Tiefbauamt abzustimmen.

Der Schmutzwasserkanal ist ausreichend dimensioniert. Abwässer die in Verunreinigung und Menge über häusliche Abwässer hinausgehen sind jedoch nur mit Genehmigung des Tiefbauamtes in die Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.

Für nicht unmittelbar an die vorhandene Kanalisation anschließbare Grundstücke, sind vom Grundstückseigentümer selbstständig und in ausreichendem Maße privat- oder öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zu treffen, um den Anschluss an die Kanalisation (Daimlerring) sicherzustellen.

*Als erhöhter Grundschatz im Brandfall wird in Gewerbe- und Industriegebiete eine Wassermenge von 192 m<sup>3</sup>/h (Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches) gefordert. Nach dem Löschwassermengenplan (Planungsstand: 18.06.2003) und einer Druck- und Mengemessung am 08.04.03 ist für die Flächen GE 3, GE 4, GI 1 und GI 2 aufgrund der vorhandenen Leitungssituation jedoch von einer Fehlmenge von rd. 30 – 90 m<sup>3</sup>/h Löschwasser auszugehen. Damit ist auf diesen Flächen zunächst nur ein verringerter Grundschatz sicherzustellen.*

*Zur Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 (5) Satz 2 Nr. 1 BauGB wird darum im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass je nach Art und Maß der baulichen Nutzung ein erhöhter Grundschatz (z.B. durch Löschwasserteich oder Vorlagebehälter) sicherzustellen ist. Die Feststellung des erforderlichen Grundschatzes erfolgt in Abhängigkeit von der Umfang und Bedachung des Bauobjektes sowie der spezifischen Brandlast analog zur Prüfung des Objektschutzes im Baugenehmigungsverfahren.*

*Nach dem Anschluss des Gewerbegebietes an die spätere Nord-Ost Tangente wird durch die Verlegung einer zweiten Ringleitung in die Planstraße bis zur Oelder Str. der geforderte erhöhte Grundschatz im gesamten Bebauungsplanbereich sichergestellt.*

## **10. Flächenbilanz**

Plangebietsgröße gesamt:	97.010 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche:	2.260 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet:	37.260 m <sup>2</sup>
Industriegebiet:	30.790 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünflächen:	26.700 m <sup>2</sup>

## **11. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 -Teil B- zunächst nicht erforderlich.

## **12. Hinweise / Empfehlungen**

Es sind zur Offenlage keine weiteren Hinweise und Empfehlungen ersichtlich.

*Die Durchführung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.*

*Dachaufbauten, Antennen, Schornsteinen oder anderen Vorhaben die eine Bauhöhen von 30 m über Grund erreichen, sind einer Einzelfallprüfung durch die Wehrbereichsverwaltung zu unterziehen.*

Stadt Beckum  
Der Bürgermeister  
Stadtplanungsamt  
November 2002  
i.A.

gez.  
(Scheffer)

Verfahrensstand: Offenlage gemäß 3 (2) BauGB

Der Entwurf der Begründung hat mit den Planunterlagen in der Zeit vom 24.02.2003 bis einschl. 28.03.2003 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB war nicht erforderlich.

Aufgrund von vorgebrachten Anregungen wurde die Begründung nach der Offenlegung durch Ratsbeschluss vom 13.05.2004 fortgeschrieben. Die entsprechenden Textstellen wurde *kursiv* geschrieben.

Der Rat der Stadt Beckum hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Teil B „Gewerbegebiet Steinbrink“ und die Begründung am 13.05.2004 beschlossen.

Stadt Beckum  
Der Bürgermeister  
Stadtplanungsamt  
Mai 2004  
i.A.

gez.  
(Kirchberger)

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

**Verzeichnis der zugrunde liegenden Gutachten:**

- Marktpotentialanalyse -Gewerbepark „Grüner Weg“ in Beckum, Planquadrat Dortmund; 1991
- Gefährdungsabschätzung - Ehemalige Deponie „Oelder Str.“ in Beckum -, Grundbauinstitut Dortmund; September 1996
- Gefährdungsabschätzung / Festlegung der Grenzen im Bebauungsplan Nr. 12 - Ehemalige Deponie „Oelder Str.“ in Beckum -, Grundbauinstitut Dortmund; Februar 1997
- Gefährdungsabschätzung / - Ehemalige Deponie „Oelder Str.“ in Beckum -, Grundbauinstitut Dortmund; Juni 1998
- *Sanierungskonzept – Bodenluftuntersuchung, Umweltanalytik RUK GmbH, Longuich; Dezember 2000*
- *Gastechnische Sanierung, Umweltanalytik RUK GmbH, Longuich; Juni 2001*
- *Orientierende Altlastenerkundung im Bereich der ehem. Betriebstankstelle der Fa. Menke, Umweltanalytik RUK GmbH, Longuich; November 2003*
- *Ergänzende Untersuchung zur Erkundung des Belastungspfades Boden-Grundwasser im Bereich der ehem. Betriebstankstelle der Fa. Menke, BGU Dr. Brehm & Grünz GbR, Bielefeld, März 2004*