B E G R Ü N D U N G

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 - Gewerbegebiet Neubeckumer Straße / Grüner Weg - für den Bereich "Gewerbepark Grüner Weg"

Planungsanlaß:

Der Bebauungsplan Nr. 15 - Gewerbegebiet Neubeckumer Straße / Grüner Weg - ist seit 1981 rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan verfolgte das Ziel, großflächig zwischen Neubeckumer Straße, Vorhelmer Straße bis hin zum Grünen Weg auf ca. 50 ha. Gewerbe- und Industriegebiet auszuweisen.

Sowohl die Gewerbeflächenprognose für die Stadt Beckum als auch die Marktpotentialanalyse für den "Gewerbepark Grüner Weg" in Beckum haben bewiesen, daß mit dieser ursprünglichen Form der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen ohne ein entsprechendes Umfeld (Grünbereiche, Ausgestaltung der Verkehrsflächen und Anforderungen an die Gestaltung der Gewerbebereiche), der geforderte Qualitätsmaßstab zukünftiger Gewerbegebiete nicht zu erreichen ist.

Vorbereitend zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wurde der Rahmenplan "Gewerbepark Grüner Weg" erarbeitet. Die Rahmenplanung wurde für den Gesamtbereich zwischen Neubeckumer Straße, Vorhelmer Straße bis hin zur BAB A 2 aufgestellt.

Der Rahmenplan bildet die Grundlage für die Ausweisungen im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.

Der Rahmenplan wurde 1990/1991 erarbeitet, in den Grundzügen mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt und mit den Bürgern erörtert.

Der Rat der Stadt Beckum hat am 27.11.1991 den Aufstellungsbeschluß zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 für die Flächen nördlich der Zementstraße gefaßt. Dieser 38 ha. große Teilbereich soll zum "Gewerbepark Grüner Weg" entwickelt werden.

Das Projekt wird gefördert nach dem Stadterneuerungsprogramm 1989 des Landes NW mit Bundesfinanzhilfen (nach dem Strukturhilfegesetz). Dieses Gewerbegebiet gehört zu den Gewerbeparks im Lande Nordrhein-Westfalen, die eine besondere Unterstützung unter dem Motto "Arbeiten im Park" erfahren.

Lage des Plangebietes:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 - Gewerbegebiet Neubeckumer Straße / Grüner Weg - für den Bereich "Gewerbepark Grüner Weg" wird umgrenzt im Osten von der Neubeckumer Straße, im Süden von der Zementstraße, im Westen von der Gleistrasse der WLE und im Norden von der ehemaligen Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 sowie arrondierend zusätzlicher kleinteiliger landwirtschaftlicher Nutzflächen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Beckum weist für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen aus. Parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 hat der Rat der Stadt Beckum in seiner Sitzung am 27.11.1991 beschlossen, den Flächennutzungsplan der Stadt Beckum gem. § 2 (4) BauGB zu ändern im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB. Hier werden die Ausweisungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 in den Flächennutzungsplan übertragen. Darüber hinaus wird die Kennzeichnung gem. § 5 (3) BauGB über den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Weiterhin beinhaltet die Flächennutzungsplanänderung auch das Teilstück der Westtangente zwischen Neubeckumer Straße und Vorhelmer Straße. Dieses Teilstück gehört zu der im Flächennutzungsplan dargestellten Westumgehung, die bei der anstehenden Überarbeitung des Flächennutzungsplanes insgesamt aus dieser Trassenführung herausgenommen werden soll.

Flächenbilanz:

Plangebietsgröße	**38,0360 ha.**
davon	
Gewerbegebiet	13,7645 ha.
Industriegebiet	4,7455 ha.
Gewerbe- und Industrie-gebiet insgesamt	18,5100 ha.
davon	
Gewerbefläche	
- derzeit schon genutzt -	6,5000 ha.
Gewerbefläche neu	12,0100 ha.
Mischgebiet bebaut	0,5400 ha.
Grün- und Wasserflächen	11,2210 ha.
Gemeinbedarfsflächen	0,1900 ha.
Verkehrsflächen	3,7190 ha.
Flächen für Bahnanlagen	3,8560 ha.

Entwicklung aus dem Rahmenplan Gewerbepark Grüner Weg:

Die Rahmenbedingungen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 werden durch den Rahmenplan Gewerbepark Grüner Weg festgelegt. "Arbeiten im Park" ist das Ziel der Bebauungsplanänderung.

Der Gewerbepark wird durch die Trasse der WLE, die Zementstraße und die Neubeckumer Straße abgegrenzt.

Ein Ziel ist die Weiterentwicklung des vorhandenen Grünbereichs an diesem Standort, die Neuschaffung von Grünflächen sowie die Renaturierung des Rattbachs. Die Bauleitplanung strebt an, daß der gesamte Flächenausgleich für den Eingriff durch gewerbliche Bauflächen im Plangebiet erreicht wird. Weiterhin dient die Planung zum Teil dazu, die vorhandene Altlast (Bahnschotterdeponie und Mülldeponie) zu bewältigen.

Die Erschließung des Gewerbeparks von der Zementstraße und die vorgesehene Fortführung der Erschließungsstraße nach Norden sichert die zukünftige Anbindung an die Neubeckumer Straße. Sie bereitet auch die evtl. Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden vor.

Durch Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen wird die Qualität des zukünftigen Erscheinungsbildes des Gewerbeparks gesichert. Damit soll dem Anspruch des "Gewerbeparks" Rechnung getragen werden.

Erschließung des Plangebietes:

Die Erschließung des Gewerbeparks "Grüner Weg" erfolgt durch eine Nord-Süd-Straße von der Zementstraße aus. Die einzelnen Bauflächen werden durch Stichstraßen erschlossen. Der Bebauungsplan weist lediglich die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen aus. Die beabsichtigte Ausgestaltung innerhalb der Verkehrsflächen (Anlegung von Gehwegen, Radwegen und Grünbereichen) wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Dies bleibt den Ausbauplänen vorbehalten. Die freizuhaltenden Sichtdreiecke sind in dem Bebauungsplan eingetragen auf der Basis 50 km/h. Für den Bereich Anschluß "Grüner Weg" ist von Tempo 30 km/h ausgegangen worden.

Die Haupterschließungsstraße von der Zementstraße verläuft nach Norden hin bis an die Plangebietsgrenze. Entsprechend dem Rahmenplan Gewerbepark "Grüner Weg" soll diese Straße später nach Norden fortgeführt werden. Damit sollen weitere gewerbliche Bauflächen erschlossen und eine zusätzliche Anbindung der gewerblichen Bauflächen von der Neubeckumer Straße aus (in Nähe der Autobahn) vorbereitet werden.

Im westlichen Planbereich verläuft die Trasse der WLE. Ein Bahnanschluß wird für den Gewerbepark im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht vorgesehen. Lt. Rahmenplan ist beabsichtigt, im nördlich angrenzenden Bereich, den Gleisanschluß für weitere gewerblichen Bauflächen zu schaffen. (Übergabestation)

Wie schon im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 im Jahre 1981 festgesetzt, wird die Zufahrtsmöglichkeit zu den gewerblichen Bauflächen vom Grünen Weg her über die Bahntrasse geschlossen. Hier wird lediglich ein Fuß- und Radweg ausgewiesen. Die vorhandenen Gebäude werden zukünftig von den Straßen im Gewerbegebiet erschlossen.

Die bestehenden Betriebe an der Neubeckumer Straße werden weiterhin von der Neubeckumer Straße aus erschlossen.

Die Zementstraße dient nicht zur Erschließung des Gewerbeparks, sondern sichert lediglich die Zufahrt zum Gewerbepark (über einen jetzt schon vorhandenen Knotenpunkt).

Ebenfalls wird die Hans-Böckler-Straße nicht zur Erschließung des Gewerbeparks herangezogen. Hier wird eine Fuß- und Radwegverbindung bestehen bleiben. Die vorhandenen Gebäude, die innerhalb einer Mischgebietsausweisung bestehen, werden über die Erschließungsstraßen des Gewerbeparks erschlossen.

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 werden Gewerbe- und Industriegebiete in einer Größenordnung von 18,51 ha. ausgewiesen. Hiervon sind derzeit entlang der Neubeckumer Straße und am Grünen Weg Gewerbeflächen in einer Größe von 6,5 ha. schon genutzt.

Im nördlichen Teil ist eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Hier sollen Gebäude und Einrichtungen für die spätere Gemeinschaftsinfrastruktur des "Gewerbeparks" realisiert werden. Hierzu gehört auch die möglich zentrale Wärmeversorgung der Betriebe des Gewerbeparks.

Im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15, in dem die vorhandenen Wohngebäude am Grünen Weg und an der Hans-Böckler-Straße überplant wurden, werden diese nun als Mischgebiet festgesetzt. Es handelt sich dabei um Gebäude, die ehemals im engen Zusammenhang mit der Nutzung der Zementwerke standen.

Die 5 Wohnhäuser an der Neubeckumer Straße werden als gewerbliche Baufläche festgesetzt, da diese Häuser auch als Betriebswohnungen für das noch teilweise vorhandene Kleingewerbe zu sehen sind.

Im Bebauungsplan sind textl. Festsetzungen zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung getroffen worden.

Das Plangebiet wurde gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert gemäß Abstandsliste 1990 zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung (s. Nr. 1 textl. Festsetzung). Gemäß § 31 (1) BauGB sind die entsprechenden Ausnahmen von der Abstandszonierung erläutert. Die Abstandsliste 1990 ist Bestandteil der Planlegende.

Es werden sowohl textlich als auch zeichnerisch (Ziff. 2 der textl. Festsetzung) offene Lagerplätze zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ausgeschlossen. Diese Festsetzung wird getroffen, um ein gutes Erscheinungsbild des Gewerbeparks zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin zu sichern.

Weiterhin werden Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Tankstellen sowie Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der textl. Festsetzungen im Gewerbepark ausgeschlossen/bzw. flächenmäßig eingeschränkt (s. hierzu textl. Festsetzungen Ziff. 3 bis 6).

Für die bestehenden Betriebe an der Neubeckumer Straße bestehen im Rahmen des Bestandsschutzes Erweiterungsmöglichkeiten für den Einzelhandel für Ausstellungsräumlichkeiten.

Anlagen für sportliche Zwecke sind ausnahmsweise nordöstlich entlang der Neubeckumer Straße zulässig in einem im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Bereich.

Die Einschränkung und der Ausschluß von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 / Abs. 6 BauNVO werden auf Grundlage der Ergebnisse der Marktpotentialanalyse Beckum getroffen, um die beabsichtigte bauliche Nutzung im Gewerbepark zu sichern.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal innerhalb des Bebauungsplanes eingeschränkt.

Lediglich im nördlichen Bereich des Gewerbeparks, außerhalb der ehemaligen Steinbruchgrenzen, sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal ausnahmsweise zulässig. Hier ist die kleinteilige Ansiedlung von Gewerbebetrieben geplant ("Gewerberesidenzen").

Diese Festsetzung wurde auch aufgrund der Ergebnisse der Altlastengefährdungsabschätzung vorgenommen. Die Festsetzung ist jedoch auf fast dem gesamten Bebauungsplan erweitert worden, um die zukünftige gewerbliche Ansiedlung von Problemen des Immissionsschutzes von Betriebswohnungen fernhalten zu können.

In den textl. Festsetzungen ist die höhenmäßige Begrenzung der zukünftigen Gewerbebetriebe enthalten (s. Ziff. 8). Dafür wird auf die Festlegung der Geschossigkeit großteils verzichtet. Bei Gewerbebetrieben soll die zukünftige Gebäudehöhe als städtebauliches Gestaltungskriterium maßgebend sein.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Im Bebauungsplan wird die abweichende Bauweise von der offenen Bauweise festgesetzt. Gebäude können auf den Baugrundstücken in den GE- und GI-Flächen die Länge von 50 m überschreiten. Die Bestimmungen bezüglich des seitlichen Grenzabstandes bleiben jedoch hiervon unberührt.

Weiterhin wurden durch textl. Festsetzungen zu Ziff. 10 gem. § 14 (1) BauNVO Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen und Einrichtungen auf den nicht überbaubaren Flächen straßenseitig und auf den Flächen, für die eine Bepflanzung festgesetzt ist, ausgeschlossen. Allerdings werden textlich im Bebauungsplan Ausnahmen festgesetzt für Verwaltungsgebäude. Die ausnahmsweise zulässigen Stellplätze erhalten entsprechende Gestaltungs- und Grünfestsetzungen. Weiterhin werden textlich die Zu- und Ausfahrten zu den Gewerbebetrieben sowie ihre Ausgestaltung geregelt.

Alle Grundstücksflächen müssen entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze jeweils mit einem mindestens 3 m breiten Grünstreifen versehen und mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern begrünt und dauerhaft erhalten werden.

Nutzung des Niederschlagswassers:

Grundlage der textl. Festsetzung gem. Ziff. 14 ist der ökologische Ausgleich. Hier wird festgesetzt, daß das Niederschlagswasser von den Dachflächen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden ist. Zur Ableitung von Starkregen bei gefüllter Zisterne wird ein Überlauf in den Regenwasserkanal gestattet. (Beratung erfolgt durch das Umweltamt der Stadt Beckum).
Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach § 17 (1) der Trinkwasserverordnung und nach DIN 1988 Teil 4 Abs. 3.2.1 nicht zulässig. Die DIN 1988 (Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen) ist bei der Errichtung und Nutzung einer Regenwassernutzungsanlage zu beachten.

Festsetzungen gem. § 9 (5) BauGB:

Zwei Zementwerke und ein Ausbruchgelände für Kalkstein bestimmten ehemals die Nutzung der Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 (Industriebrache). Danach wurde der Steinbruch sowohl als Bahnschotterdeponie als auch teilweise als Hausmülldeponie genutzt.

Gem. § 9 (5) BauGB werden im Bebauungsplan die Abgrenzungen des ehemaligen Steinbruchs und der ehemaligen Mülldeponie eingetragen.
Im Bereich östlich des "Grünen Weges" ist eine gewerbliche Baufläche gekennzeichnet, für die besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich werden aufgrund noch bestehender Fundamentreste.

Diese Kennzeichnung wird ebenfalls für die Flächen Zementstraße/Neubeckumer Straße vorgenommen, für die die dynamische Intensivverdichtung zur Baugrundvorbereitung nicht durchgeführt wurde, obwohl es sich um ehem. Steinbruchbereiche handelt.

Weiterhin wird im äußersten Nordwesten auf Anregung des Bergamtes Hamm eine Fläche als ehemaliger Strontianitbergbau gekennzeichnet.
Bergbauliche Einwirkungen können nicht völlig ausgeschlossen werden. Die gekennzeichneten Flächen sind jedoch als "Waldflächen" ausgewiesen.

Altlasten-Gefährdungs-abschätzung Gewerbepark "Grüner Weg":

Die untersuchte Teilfläche der Gefährdungsabschätzung ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Gesamtuntersuchung erstreckte sich auch auf Flächen südlich der Zementstraße, die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung gekennzeichnet werden.

Die untersuchte Teilfäche diente der Gewinnung von Bodenschätzen. Die Abgrabung wurde wieder verfüllt, im wesentlichen mit Eisenbahnschotter und in Bereichen mit Hausmüll (Hausmüll bis 1965, Schotter 1980 - 1988, Boden 1988 - 1992). Innerhalb dieser Bereiche muß auch nach Wiedernutzbarmachung der Flächen mit Bodenverunreinigungen gerechnet werden.

Für das Gelände des Gewerbeparks "Grüner Weg" liegen umfangreiche gutachterliche Untersuchungen und Aussagen über Boden-, Bodenluft- und Grundwasserverunreinigung vor:

- Gefährdungsabschätzung Gewerbepark "Grüner Weg" in Beckum
  BSR - Bodensanierung und Recycling GmbH, Bochum und
  Prof. Dr. Ing. Jessberger GmbH, Bochum, September 1990.

- Allgemeine Baugrundbeurteilung für die Baureifmachung für die ehemalige Mülldeponie in Beckum, Teilfächen nördlich der Zementstraße
  BSR - Bodensanierung und Recycling GmbH, Bochum und
  Prof. Dr. Ing. Jessberger GmbH, Bochum, April 1990

- Gegenüberstellung von Gründungsalternativen für die Baureifmachung der ehemaligen Mülldeponie in Beckum, Teilfäche nördlich der Zementstraße
  BSR - Bodensanierung und Recycling GmbH, Bochum und
  Prof. Dr. Ing. Jessberger GmbH, Bochum, April 1991

- Gefährdungsabschätzung Gewerbepark "Grüner Weg" in Beckum, ergänzende Beurteilung
  BSR - Bodensanierung und Recycling GmbH, Bochum und
  Prof. Dr. Ing. Jessberger GmbH, Bochum, Mai 1991

- Gefährdungsabschätzung Gewerbepark "Grüner Weg" in Beckum, Stellungnahme zur ergänzenden Grundwasser-, Raumluft- und Migrationsmessung
  BSR - Bodensanierung und Recycling GmbH, Bochum
  und
  Prof. Dr. Ing. Jessberger GmbH, Bochum, November 1991

Oberflächennah als auch im tieferen Auffüllbereich des Geländes sind anorganische als organische Belastungen festgestellt worden. Sie machen nutzungsspezifische Festsetzungen von Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Nach den vorliegenden Gutachten sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungen nach Durchführung der festgesetzten Sanierungsmaßnahmen realisierbar. Eine Abstimmung mit den Fachbehörden ist erfolgt.

Im einzelnen sind im Bebauungsplan Maßnahmen / Festsetzungen auf Grundlage der Ergebnisse der Gefährdungsabschätzung "Gewerbepark Grüner Weg" gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB getroffen worden.

Die zu überbauenden Flächen sind insgesamt mit einer Filterdrainage zu versehen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit mind. 0,5 m unbelasteten bindigem Bodenmaterial abzudecken. Unterkellerungen sind unzulässig. Sofern Erdarbeiten notwendig werden, die die Drainageschicht durchdringen, sind ggfl. Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen und mit den Fachbehörden abzustimmen. Auf den privaten Grünflächen ist die Einrichtung von Kinderspielplätzen unzulässig. Das Anlegen von Nutzgärten sowie das Anpflanzen von Nutzpflanzen einschl. Obstbäumen ist unzulässig (Einschränkung der Arten der Pflanzlisten A + B).

Weiterhin sind ausnahmsweise zulässige Wohnungen (Betriebswohnungen) auf Flächen der Gefährdungsabschätzung nicht zulässig (s. hierzu auch die textl. Festsetzung Nr. 7).

Die Nutzung des Grundwassers ist nur mit Zustimmung der unteren Wasserbehörde (Kreis Warendorf) zulässig. Weiterhin werden im Bebauungsplanbereich 3 Grundwassermeßpegel festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind. Die Zugängigkeit und der Betrieb der Meßstellen muß gewährleistet bleiben. Die Meßstellen sind jährlich zu beproben. Der Parameter BTX ist zu berücksichtigen.

Ebenfalls werden im Eingangsbereich des Gewerbeparks 2 Bodenluftpegel als Meßstellen im Bebauungsplan festgesetzt, die ebenfalls von der Bebauung freizuhalten sind.

Im Eingangsbereich des Gewerbeparks werden gewerbliche Bauflächen festgesetzt, die nur genutzt werden dürfen, wenn ergänzende Bodenluftuntersuchungen durchgeführt werden. Die ergänzenden Maßnahmen sind vor Baugenehmigung mit den Fachbehörden abzustimmen.

<u>Baugrundverbesserung durch dynamische Intensivverdichtung:</u>

Auf dem ca. 8,5 ha. großen Gelände der ehemaligen Deponie bestehen Auffüllungen von tlw. mind. 12 m. Das heterogen zusammengesetzte Auffüllungsmaterial besteht überwiegend aus Bahnschotter, Bauschutt, untergeordnet wurden Asche- und Schlackebeimengungen angetroffen.

Aufgrund dieses inhomogenen Baugrundes wurden auf dem im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Bereich flächendeckende Baugrundverbesserungen durch eine dynamische Intensivverdichtung durchgeführt. Damit wurde die Bebaubarkeit der Flächen sichergestellt.

<u>Umweltverträglichkeitsstudie / Grünordnungsplanung:</u>

Für die Rahmenplanung "Grüner Weg" ist eine Umweltverträglichkeitsstudie erarbeitet worden. Der Grünordnungsplan für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wurde auf Grundlage der Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsstudie erarbeitet. Maßgebliche Anforderungen sind

- Renaturierung des Rattbachs unter Freilegung der verrohrten Abschnitte und Anlage eines breiten Grünzuges im Bachverlauf,

- Verzicht auf die Anlage von stehenden Gewässern in morphologisch ungeeigneten Bereichen, wie z.B. hängigen Lagen,
- Einbeziehung des Grundwassers,
- Anlage von Grünzügen,
- Maßnahmen zur Durchgrünung der Gewerbeflächen,
- Dach- und Fassadenbegrünung der zukünftigen gewerblichen Betriebe,
- Anlage von straßenbegleitenden Pflanzungen,
- Sammlung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers und
- Erschließung der gewerblich genutzten Bereiche durch ein Fuß- und Radwegenetz.

Vegetation:

Die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan verfolgen das Ziel, einen möglichst hohen Grünflächenanteil zu schaffen und zu erhalten und die Einbringung von überwiegend extensiv zu pflegenden Vegetationsformen zu gewährleisten. Dies ist die Voraussetzung dafür, daß die Vegetation ökologische Schutzfunktionen wahrnehmen kann.

Die Grünzüge verringern den Eingriff durch die Gewerbeansiedlung. Sie sind durch die Ausweisung von "Wald", "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sowie von öffentlichen und privaten Grünflächen gesichert.

Die Grünzüge haben ökologische Funktionen und eine visuell wirksame Gliederungsfunktion. Des weiteren bewirken sie den klimatischen Ausgleich.

Der Bebauungsplan setzt gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft fest. Diese Flächen werden nicht Wald im Sinne des Gesetzes. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es dürfen nur Gehölze der dem jeweiligen Standort entsprechenden potentiellen natürlichen Vegetation eingebracht werden. Erschließungen und Aufenthaltsflächen haben sich in Dimension und Zuordnung den ökologischen Anforderungen anzupassen. Eine entsprechende Pflanzliste ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Nördlich der Teichfläche sind Böschungen festgesetzt. Diese Landschaftsgestaltung dient der Abschirmung zwischen dem vorhandenen Gewerbebereich und den Grün- und Wasserflächen.

Am "Grünen Weg" wird neben den Wohnhäusern der vorhandene "Wald" festgesetzt. Der Abstand der östlich angrenzenden Bauflächen beträgt 20 m. Gegen die Unterschreitung des Abstandes der Bebauung vom Wald, der lt. Pkt. 4.2 "Runderlaß des MURL vom 18.07.1975" 35 m betragen soll, bestehen aus forstlicher Sicht keine Bedenken.

Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB:

Neben der Anlage von Grünzügen ist die Festsetzung eines zu begrünenden Flächenanteils der gewerblichen Grundstücke für die Eingriffsminimierung von besonderer Bedeutung.

Es sind Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB festgesetzt. Diese Pflanzgebote stellen die Grundlage für den Grünflächenanteil der Gewerbegrundstücke von mind. 30 % der Gesamtfläche dar.

Der festgesetzte Grünflächenanteil auf den gewerblichen Bauflächen setzt sich zusammen aus:

- einzeln festgesetzten Gehölzanpflanzungen sowie
- variablen Grünflächen auf mind. 30 % der nicht überbaubaren Fläche,

- extensiven Dachbegrünungen auf mind. 30 % der Dachflächen und

- Pflanzflächen, die für die Anlage der Fassadenbegrünung erforderlich sind.

Die Grünflächen auf den privaten Grundstücken sind vor dem Zugriff anderer Nutzungen zu sichern.

Für die Pflanzgebote Nr. 6 - Abpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Grünflächen - und Nr. 7 - Abpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücken - sowie für die textl. Festsetzung Nr. 13 gilt die Pflanzliste A für standortgerechte, einheimische Laubgehölze:

1)	Bäume I Ordnung:	Stieleiche, Rotbuche, Esche
2)	Bäume II Ordnung:	Erle, Hainbuche, Vogelkirsche, Feldahorn, Wildbirne, Silberweide
3)	Großsträucher/ Sträucher:	Schlehe Weißdorn, Hundsrose, Hasel, Bluthartriegel, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Gem. Schneeball, Korbweide, Brombeere, Gem. Heckenkirsche

Bei den Pflanzgeboten Nr. 6 und 7 sowie der Ausführung der textl. Festsetzung Nr. 13 ist stets der Typ "Schlehen-Weißdornhecke"anzustreben, d.h.

1)	Überhälter (Bäume I + II Ordnung): Stieleiche, Esche, Vogelkirsche, Kopfweide	max. 15 % der Stückzahl
2)	Bäume II Ordnung:	max. 12 % der Stückzahl
3)	Sträucher:	mindestens 73 % der Stückzahl

Schlehe, Weißdorn und Hundsrose sollen zusammen mindestens 50 % der Stückzahl aller Pflanzen ausmachen.

Bei Pflanzgeboten Nr. 4, 5 und 8, den textl. Festsetzungen Nr. 10 sowie den gestalterischen Festsetzungen Nr. 5.1, 5.2 und 6.2 ist zusätzlich zur Pflanzliste A folgende Pflanzliste B zulässig:

1)	Bäume I Ordnung:	Bergahorn, Walnuß, Winterlinde, Sommerlinde, Roßkastanie
2)	Bäume II Ordnung:	Eberesche, Traubenkirsche, Sandbirke, Eibe, Gem. Hülse, Faulbaum
3)	Großsträucher/ Sträucher:	Kornelkirsche, Liguster, Kreuzdorn, Salweide

Innerhalb der Flächen der Gefährdungsabschätzung ist das Anlegen von Nutzgärten sowie das Anpflanzen von Nutzpflanzen und Obstbäumen unzulässig. D.h., daß entsprechende Pflanzen aus den Pflanzlisten A und B hier nicht verwendet werden dürfen.

Als Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen worden, daß dem Bauantrag jeweils ein Pflanzplan und Pflanzlisten mit zeichnerischem und rechnerischem Nachweis vorzulegen sind.

Gewässer:

Im Gewerbepark wurde die Renaturierung des Teiches im Bereich der Schotterdeponie schon 1991/1992 durchgeführt. Die vorzeitige Zulassung gem. § 9 a WHG wurde hierzu vom Kreis Warendorf im Juli 1990 erteilt. Die Gewässerveränderung wird in das Verfahren nach § 31 WHG für die Renaturierung des Rattbachs mit einbezogen. Im Bebauungsplan wird die Abgrenzung der Wasserfläche eingetragen.
Der Teich dient gleichzeitig der Regenrückhaltung im System der Ableitung der Regenwässer.

Im Bereich der für die Anlage des Regenrückhaltebeckens vorbehaltenen Fläche besitzt die nachrichtliche Darstellung im Bebauungsplan nur beispielhaften Charakter. Die genaue Dimensionierung und Anordnung kann erst nach Abschluß der wasserrechtlichen Berechnungen erfolgen. Von maßgeblicher Bedeutung ist jedoch die Anlage flacher Uferböschungen und unregelmäßig verlaufender Uferlinien sowie die Ausbildung einer Dauerstau- und einer Wechselwasserzone. Ein Röhrichtgürtel im Bereich der Wechselwasserzone erfüllt Reinigungsfunktion und stellt einen wichtigen Lebensraum für Tiere dar.
Im nördlichen Abschnitt des Rattbachs ist angrenzend an die Erschließungsstraße ein weiteres Gewässer aus primär städtebaulichen Gründen vorgesehen. Die im Bebauungsplan dargestellte Dimensionierung sollte nicht überschritten werden. Bei der Anlage werden gestalterische Aspekte im Vordergrund stehen, wobei jedoch eine naturferne Gewässerausformung im Hinblick auf die Lage im Verlauf des naturnah zu gestaltenden Rattbachs zu vermeiden ist.
Im Bebauungsplan sind zwei als Plätze zu gestaltende Flächen innerhalb des öffentlichen Grüns festgesetzt, die einen Zugang bzw. einen Blick auf das Gewässer von Norden her ermöglichen.

Weiterhin werden im Bereich der Haupterschließungsstraße Amphibientunnel zur Verbindung zwischen dem naturnah zu gestaltenden Rattbach westlich und dem renaturierten Teich nördlich der Straße festgesetzt.

Diese Maßnahme ist erforderlich, um Konfliktsituationen, die sich aus einer möglichen Ansiedlung von Amphibien ergeben könnten, vorzubeugen. Neben der Anlage der Durchlässe, die entsprechend zu dimensionieren sind, ist die Errichtung von Leitzäunen notwendig.

Die Renaturierung des Rattbachs und die Ausweisung begleitender, ebenfalls naturnah zu gestaltender Flächen, ist sowohl in ökologischer als auch in stadtgestalterischer Hinsicht von herausragender Bedeutung.

Die ökologischen Funktionen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung eines für Pflanzen und Tiere bedeutsamen Lebensraums,

- Aufwertung der derzeitigen Situation bezüglich des Wasserhaushaltes (Verbesserung der Wasserqualität durch Förderung der Selbstreinigungsfunktion) und

- Wahrnehmung klimatischer Ausgleichsfunktionen in Verbindung mit angrenzenden Freiflächen für die Gewerbebetriebe.

Vegetationsbestände, die im südlichen Abschnitt des Rattbachs zu erhalten sind, sind im Bebauungsplan gesondert dargestellt.

Kennzeichnung des Bereichs, in dem Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten sind; Ausgleich und Zuordnung:

Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs im Bebauungsplan sind nach einer Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung (s. Anlage zur Planbegründung) Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen können durch folgende Festsetzungen innerhalb des gekennzeichneten Bereichs ausgeglichen werden:

a) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB,

b) Öffentliche Grünflächen,

c) Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB nach den Ziffern 1 bis 4 a, und 6,

d) private Grünflächen,

e) Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b nach den Ziffern 5, 7 bis 10,

f) Textliche Festsetzungen nach den Ziffern 10, 12, 13, 14 und

g) Festsetzungen für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 81 Abs. 4 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB Ziffern 5 (5.1 bis 5.5).

Die Festsetzungen gem. Buchst. a, b und c schaffen Flächen die im öffentlichen Bereich liegen. Sie werden den Grundstücksflächen im gekennzeichneten Bereich, auf denen Eingriffe durch Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung, des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise, einschl. der überbaubaren Flächen zu erwarten sind, von den (künftigen) Grundstückseigentümern gem. § 8 a Abs. 1 BNatSchG als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Für die Kosten dieser Ausgleichsmaßnahmen werden Kostenerstattungsbeträge aufgrund einer noch aufzustellenden Satzung der Stadt Beckum zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gem. § 8 a Abs. 5 BNatSchG erhoben.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 81 Abs. 4 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB:

Die landschaftliche Gesamtprägung des zukünftigen Gewerbeparks soll sich auch in der Gestaltung der einzelnen Betriebsgrundstücke und der Gebäude widerspiegeln. Sowohl die intensive Begrünung der Grundstücke, die landschafttypische Begrünung der Flächenabgrenzungen und die Gestaltung der Gebäude tragen zum Gelingen des Gesamtbildes bei und erhöhen die Standortattraktivität des Gewerbeparks.

Vor diesem Hintergrund haben die gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan vor allem eine wirtschaftsfördernde Funktion.

Die Festsetzungen gem. § 81 Abs. 4 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Festsetzungen beziehen sich auf die Dachgestaltung, auf die Fassaden der Verwaltungsgebäude, die Fassaden der Produktions- und Lagerhallen sowie sonstiger Gebäude. Weiterhin werden zur Fassadenbegrünung und zur Freiflächengestaltung Festsetzungen getroffen, die im engen Zusammenhang mit den getroffenen Pflanzgeboten stehen. Darüber hinaus werden Festsetzungen zu Einfriedigungen, zu Anlagen für Müll und Abfall, zu Werbeanlagen und zur Beleuchtung der zukünftigen Betriebe vorgenommen. In Ziff. 10 werden zu den gestalterischen Festsetzungen Aussagen zu Ausnahmen und Befreiungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Hier wird verdeutlicht, daß nur Ausnahmen zugelassen werden, die städtebaulich vertretbar sind und die Gestaltungsgrundsätze der Planung nicht berühren.

<u>Ver- und Entsorgung:</u>

Für die Realisierung des Gewerbeparks Grüner Weg besteht ein Zeit- und Maßnahmenplan. Parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 werden die Kanalisationsentwürfe mit entsprechenden Ausführungsplanungen erstellt. Diese stellen die Grundlage für die Genehmigung nach § 58 LWG dar. Weiterhin werden für den Straßenbau die Vorentwürfe und die Ausführungsplanungen parallel zur Bauleitplanung erstellt.

Als nachrichtliche Darstellungen werden die Ver- und Entsorgungsleitungen nach Angabe der Versorgungsträger in den Bebauungsplan übernommen.
Zur fernmeldetechnischen Versorgung ist die Verlegung von Fernmeldeanlagen erforderlich. Der Kontakt zur Telekom wird hierzu rechtzeitig hergestellt.
Für das ausgewiesene Industrie- und Gewerbegebiet ist die erforderliche Löschwasserversorgung gem. Arbeitsblatt W 405 mit mind. 3.200 l/Min. für eine Einsatzdauer von mind. 2 Stunden sicherzustellen.
Die erforderliche Löschwasserversorgung wird durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz sowie durch den Teich (s. Seite 11) sichergestellt. Hydranten werden mit entspr. Hinweisschildern im Abstand von 150 m in der Straßenachse installiert.

Hinweise zum Bebauungsplan:

Den Bauantragsunterlagen ist ein Lageplan mit dem Nachweis der Einhaltung der Pflanzgebote beizufügen. Der Nachweis zu den Festsetzungen der Pflanzgebote muß zeichnerisch und rechnerisch erbracht werden.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, daß bei Bodeneingriffen, Bodendenkmäler entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Stadt Beckum und dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

Als Hinweis wird aufgenommen, daß der Bebauungsplan die erforderlichen Mindestfestsetzungen nach § 30 BauGB sowie die entsprechenden Begrenzungen der Verkehrsflächen enthält. Wenn, und soweit Bauvorhaben Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 9 Abs. 1 - 5 Fernstraßengesetz nicht.

Der Entwurf der Begründung hat mit den Planunterlagen in der Zeit vom 05.11. - 06.12.1993 öffentlich ausgelegen.
Aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurde die Begründung nach der Offenlegung fortgeschrieben.

Stadtplanungsamt Beckum, Mai 1994
In Vertretung:

(Kirchberger)
Dipl.-Ing.