Anlage 10

B E G R Ü N D U N G

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

für den Bebauungsplan Nr. 15.1

„Gewerbegebiet Neubeckumer Straße“

und

für die Teilaufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.15

“ Gewerbegebiet Neubeckumer Straße/ Grüner Weg“

für den Bereich –Gewerbepark Grüner Weg -

STADT BECKUM

DER BÜRGERMEISTER

Stadtplanungsamt

Inhalt:

1. Planungsanlass 3

2. Räumlicher Geltungsbereich / Situation im Plangebiet / Flächenbilanz 3-4

3. Ziel und Zweck der Planung 5

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 6

5. Teilaufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Neubeckumer Straße/Grüner Weg“ für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15.1 „Gewerbegebiet Neubeckumer Straße“ 6

6. Verkehrliche Erschließung 7

7. Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Gestaltung

7.1 Art der baulichen Nutzung 7-10

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise 10-11

7.3 Gestalterische Festsetzungen 11-12

8. Ver- und Entsorgung 12

9. Flächen mit Bodenbelastungen 13

9.1 Maßnahmen/Festsetzungen auf Grundlage der Ergebnisse der Gefährdungsabschätzung „Gewerbepark Grüner Weg“ gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB..... 13-15

10. Schutz von Natur und Landschaft / Grünordnung /Pflanzliste 15-17

11. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung 17

12. Immissionsschutz 17-18

13. Denkmalschutz 18

14. Hinweise /Empfehlungen..... 18+19

1. Planungsanlass

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Neubeckumer Straße/ Grüner Weg“ für den Bereich –Gewerbepark Grüner Weg- ist seit November 1994 rechtskräftig. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 umfasst den Bereich des Gewerbeparks Grüner Weg zwischen Neubeckumer Straße, Zementstraße und der Gleistrasse der WLE.

Die Anlieger der Neubeckumer Straße haben beantragt, für alle von der Neubeckumer Straße erschlossenen Grundstücke die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 aufzuheben und den vormals rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 (Stand Mai1981) wieder in Kraft zu setzen.

Im Änderungsantrag dieser Grundstückseigentümer wurde festgestellt, der rechtskräftige Bebauungsplan beeinträchtige die notwendigen unternehmerischen Möglichkeiten, wie z.B. Nutzungsänderungen, Betriebsumstrukturierungen etc. Die geänderte Marktlage für die Gewerbetreibenden an diesem Standort erfordere somit eine größere Flexibilität der Planung.

Der Rat der Stadt Beckum hat sich dieser Anliegen angenommen und beschlossen, ein Änderungsverfahren durchzuführen.

In vielen Abstimmungsgesprächen zwischen den Grundstückseigentümern und deren Rechtsvertreter wurden die zukünftigen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 15.1 erarbeitet.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 für den Gesamtbereich Gewerbepark Grüner Weg inklusive der vorhandenen gewerblichen Grundstücke an der Neubeckumer Straße hat Festsetzungen getroffen, die allein für die gewerblichen Grundstücke mit der vorhandenen Struktur an der Neubeckumer Straße nicht erforderlich gewesen wären.

Der Bebauungsplan Nr. 15.1 ist somit ein Konsens zwischen den gestalterischen Anforderungen von Gewerbeflächen und den Nutzungsansprüchen der ansässigen Gewerbetreibenden unter Berücksichtigung der erforderlichen Festsetzungen zur Baugrundsicherung.

2. Räumlicher Geltungsbereich / Situation im Plangebiet

Der Bebauungsplan Nr. 15.1 „Gewerbegebiet Neubeckumer Straße“ befindet sich im nördlichen Teil Beckums und wird begrenzt

im Süden durch die Zementstraße,

im Westen durch den Gewerbepark Grüner Weg, d.h. durch die Führung des Rattbaches, die Teichfläche und die öffentliche Grünfläche zwischen Zementstraße und Teichfläche,

im Norden von der Grenze der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, den Grundstücken Flur 10 Nr.66 und Nr.65

im Osten durch die Neubeckumer Straße.

Die Struktur des Plangebietes wird geprägt durch die vorhandenen Gewerbebetriebe, die sich aus Autohäusern, Autozubehör einen Holzhandel, ein Betonsteinwerk, ein Schnellrestaurant sowie Wohnhäuser, die ehemals überwiegend als Betriebswohnungen genehmigt worden sind, zusammensetzen.

Die Abgrenzung dieser vorhandenen und überwiegend genutzten Betriebsflächen zum neu erschlossenen Gewerbepark „Grüner Weg“ findet durch ausgewiesene und schon realisierte öffentliche Grünflächen sowie die Teichfläche als auch den renaturierten Rattbach statt.

Der Gesamtbereich östlich und westlich der Neubeckumer Straße ist gewerblich geprägt durch Autohäuser, Tankstellen, einer Spedition und gewerblichen Betrieben.

Östlich der Neubeckumer Straße stellt der wirksame Flächennutzungsplan Mischbauflächen dar. Ein Bebauungsplan besteht für diese Flächen nicht.

Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 15.1

Plangebietsgröße ca.	**7,05 ha**
davon:	
Gewerbeflächen, vorhanden ca.	5,69 ha
Gewerbeflächen, nicht genutzt ca.	0,83 ha
Verkehrsflächen, vorhanden ca.	0,27 ha
Fuß- und Radweg ca.	0,05 ha
Öffentliche Grünflächen ca.	0,01 ha
Private Grünflächen ca.	0,20 ha

3. Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 (rechtskräftig seit November 1994) wurde im Rahmen einer intensiven Bürgerbeteiligung die Konzeption des Gewerbeparks inklusive der Bewältigung der Altlastenproblematik aufgrund der Tatsache, dass sich große Teile der Fläche auf ehemaligem Steinbruchgelände befinden, durchgeführt.

Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 fühlen sich die Grundstückseigentümer an der Neubeckumer Straße nunmehr zu stark eingeschränkt. Der Bebauungsplan Nr. 15.1 wird nur für die vorhandenen gewerblichen Flächen an der Neubeckumer Straße aufgestellt und soll eine größere Nutzungsflexibilität für das ansässige Gewerbe bekommen.

Viele Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 sind für den Bebauungsplan Nr. 15.1 nicht erforderlich, da es sich hier lediglich um die Fortentwicklung des vorhandenen Gewerbebestandes und Absicherung von Nutzungsmöglichkeiten handelt.

Der Wunsch, den ehemaligen Bebauungsplan Nr. 15, Stand 1981, für diese gewerblichen Bauflächen wieder in Kraft zu setzen, ist nicht realisierbar, da es sich auch großteils hier um gewerbliche Bauflächen auf ehemaligem Steinbruchgelände handelt bzw. auch auf einer ehemaligen Mülldeponie. Diese entsprechenden Festsetzungen, die auf Grundlage der Ergebnisse einer Gefährdungsabschätzung getroffen worden sind, müssen weiterhin auch für den Bebauungsplan Nr. 15.1 bestehen bleiben.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 sind zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen textliche Festsetzungen getroffen worden, die verschiedene zulässige Nutzungen innerhalb eines Gewerbegebietes ausschließen. Dieser Ausschluss ist im Bebauungsplan Nr. 15.1 teilweise zurückgenommen worden. Insbesondere sollen nunmehr auch die zulässigen Einzelhandelsbetriebe in einem Gewerbegebiet unter Einhaltung der Größenverhältnisse, die im Einzelhandelserlass NRW genannt sind, ermöglicht werden.

Speziell auch die für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 erlassenen Pflanzgebote sind im Hinblick auf die Akzeptanz der Grundstückseigentümer an der Neubeckumer Straße überarbeitet worden.

Die Festsetzungen der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, wie sie für den Gewerbepark weiterhin gelten, sind für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 15.1 ebenfalls im Hinblick auf die vorhandene Bebauung auf das notwendige Maß reduziert worden.

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Beckum weist für das Plangebiet Nr. 15.1 „gewerbliche Bauflächen“ aus.

Die für den Gewerbepark „Grüner Weg“ durchgeführte 29. Änderung des Flächennutzungsplanes, die seit 1994 wirksam ist, hatte auch die Altlastenkennzeichnung gem. §5(3) Nr.3 BauGB zum Inhalt.

Diese Kennzeichnung ist auf Grundlage der Ergebnisse der Gefährdungsabschätzung vorgenommen worden. Für das Gesamtgebiet der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.15 sind entsprechende Maßnahmen festgesetzt worden, die auch in den Bauungsplan Nr. 15.1 unverändert übernommen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 15.1 wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Beckum entwickelt und wird in der verbindlichen Bauleitplanung das Gewerbegebiet festsetzen.

5. Teilaufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Neubeckumer Straße/Grüner Weg“ für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15.1 „Gewerbegebiet Neubeckumer Straße“

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, dessen Geltungsbereich den gesamten Gewerbepark „Grüner Weg“ bis hin zur Neubeckumer Straße incl. der vorhandenen Gewerbebetriebe beinhaltet, wird teilweise aufgehoben im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15.1.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 umfasst eine Fläche von 38,03 ha. Der Bereich der Teilaufhebung dieser Planung hat eine Größe von 7,05 ha auf großteils vorhandenen Gewerbeflächen an der Neubeckumer Straße.

Die Teilaufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wird bauleitplanerisch gesondert bearbeitet und tritt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15.1 in Kraft.

Diese Verfahrensweise ist gewählt worden, um Rechtsklarheit zwischen dem zukünftigen Bebauungsplan Nr. 15.1 und dem dann verbleibenden Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 zu erreichen. Klargestellt wird hiermit, dass die Realisierung des Gewerbeparks „Grüner Weg“ durch die Teilaufhebung und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15.1 in der rechtskräftigen Fassung von 1994 unverändert bleibt.

6. Verkehrliche Erschließung

Die Gewerbeflächen im Bebauungsplan Nr. 15.1 werden insgesamt von der Neubeckumer Straße aus erschlossen.

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 ausgewiesene Fuß- und Radwegverbindung zum Gewerbepark Grüner Weg ist realisiert und wird im Bebauungsplan Nr. 15.1 entsprechend ausgewiesen.

Von der Straße im Gewerbegebiet „Grüner Weg“ wird eine öffentliche Verkehrsfläche entlang der Teichfläche geführt, die einem vorhandenen Betrieb die hintere Erschließung ermöglicht.
Diese Verkehrsfläche ist in der rechtskräftigen 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 15 enthalten und bereits realisiert, ein Einbeziehen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15.1 ist nicht erforderlich.
Lediglich die öffentliche Grünfläche, die eine Erschließungsbeitragsfreiheit des angrenzenden Gewerbebetriebes sichert, ist im Plangebiet Nr. 15.1 enthalten.

Innerhalb des Plangebietes Nr. 15.1 ist im Süden eine Teilfläche der Zementstraße in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Zementstraße dient nicht zur Erschließung der gewerblichen Grundstücke, sondern führt lediglich zur Einfahrt des Gewerbeparks Grüner Weg.

Dieses Planungsziel wird verdeutlicht durch die Darstellung des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche der Zementstraße und dem gewerblichen Grundstück.

Aufgrund der unterschiedlichen Höhenlage der Zementstraße und der Gewerbefläche ist eine Erschließung nicht dienlich, auch in Bezug auf die Nähe der ampelgesteuerten Kreuzung Zementstraße/Neubeckumer Straße.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Gestaltung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 15.1 setzt gem. §8 BauNVO das Gewerbegebiet fest. Gem.§1(5) und §1(6) BauNVO wurden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.15 allgemein zulässige, beziehungsweise ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen im Baugebiet ausgeschlossen um die Zweckbestimmung des geplanten Gewerbeparks sicher zustellen.

Diese textlichen Festsetzungen wurden abgestimmt auf die Nutzungsansprüche im Plangebiet Nr. 15.1 überarbeitet.

Die Gliederung des Bebauungsplanes Nr. 15.1 gemäß Abstandsliste wurde mit dem Staatlichen Umweltamt Münster erneut auf Grundlage des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr.15.1 abgestimmt (siehe hierzu Kapitel Nr. 12 „Immissionsschutz“).

Die im ursprünglichen Bebauungsplan 1. Änderung Nr. 15 textlich ausgeschlossenen offenen Lagerplätze betrafen den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15.1 nicht, so dass dieser Regelungsbedarf entfällt.

Ebenso wird im Bebauungsplan Nr.15.1 keine Einschränkung zur Errichtung von Tankstellen an der Neubeckumer Straße, die gem. § 8 (2) Nr.3 BauNVO im Gewerbegebiet zulässig sind, vorgenommen. Das Stadtbild entlang der Neubeckumer Straße ist durch den vorhandenen Gewerbebestand, der sich hauptsächlich aus Autohandel / Autozubehör / Tankstellen zusammensetzt, geprägt.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr.2 BauNVO war bisher im nördlichen Teil des Plangebietes 15.1 gegeben. Im Bebauungsplan 15.1 besteht aufgrund des nunmehr abgegrenzten Geltungsbereiches dieser Regelungsbedarf nicht mehr.

Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig gem.§8 (3) Nr. 3 BauNVO. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, wie schon im ursprünglichen Bebauungsplan 1. Änderung Nr. 15 textlich geregelt, soll unverändert auch Gegenstand der Planung des Bebauungsplan Nr. 15.1 sein. Einvernehmlich wurde diese Festsetzung mit den betroffenen Grundstückseigentümern abgestimmt.

Es verbleibt bei dem Ausschluss von ausnahmsweise gem. § 8 (3) Nr.1 BauNVO zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. In Abstimmung mit dem STUA Münster findet Berücksichtigung, dass Betriebswohnungen in diesen ausschließlich gewerblich genutzten Flächen die Möglichkeiten der zulässigen gewerblichen Nutzungen vermindern.

Die vorhandenen Wohnhäuser im nördlichen Bereich des Plangebiets an der Neubeckumer Straße genießen Bestandsschutz, werden jedoch als gewerbliche Baufläche festgesetzt, da diese Häuser auch als Betriebswohnungen für das noch teilweise vorhandene Kleingewerbe zu sehen sind.

Im Gesamtgebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 war festgesetzt, dass gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind. Ausnahmsweise ist Einzelhandel zulässig, wenn er im Zusammenhang mit einem Dienstleistungs- oder Produktionsbetrieb steht. Nur die hier hergestellten Produkte können auf einer dem Betrieb untergeordneten Fläche von maximal 250 qm angeboten werden.

Für die bestehenden Betriebe an der Neubeckumer Straße bestanden im Rahmen des Bestandsschutzes Erweiterungsmöglichkeiten für Ausstellungsmöglichkeiten.

Aufgrund des eng gefassten zukünftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15.1, der sich auf die vorhandene Gewerbestruktur entlang der Neubeckumer Straße beschränkt, wird diese Festsetzung insgesamt aufgehoben. Sie war hauptsächlich für die gewerblichen Bauflächen des zukünftigen Gewerbeparks Grüner Weg auf Grundlage der Ergebnisse der Marktpotentialanalyse Beckum entwickelt worden, um die beabsichtigte bauliche Nutzung im Gewerbepark zu sichern.

Schon während des Planverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wurde die Problematik der ansässigen vorhandenen Betriebe an der Neubeckumer Straße gesehen. Um für diese bestehenden Betriebe, die zum Großteil Autohandel betreiben im Rahmen des Bestandsschutzes Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten, ist diese Ausnahme in Abstimmung mit der IHK Münster entwickelt worden, um Erweiterungsmöglichkeiten dieses Handelsektors abzusichern.

Durch diese Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 fühlen sich die Grundstückseigentümer an der Neubeckumer Straße nun zu stark eingeschränkt. Im Änderungsantrag dieser Grundstückseigentümer wurde festgestellt, der rechtskräftige Bebauungsplan beeinträchtige die notwendigen unternehmerischen Möglichkeiten, wie z.B. Nutzungsänderungen, Betriebsumstrukturierungen etc. Die geänderte Marktlage, gerade auf dem Automobilsektor, erfordere eine größere Flexibilität der Planung.

In diesem Zusammenhang wurde auf die Planungsrechte ohne den Einzelhandelsausschluss des ehemaligen Bebauungsplan Nr. 15 (Stand 1984) sowie der Grundstücke östlich der Neubeckumer Straße hingewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 15.1 schließt innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes Einzelhandelsbetriebe nicht aus. Entsprechend der in den Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan genannten Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 soll somit die Zulässigkeit von Einzelhandel innerhalb von Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO geregelt werden.

Entsprechend des Einzelhandelserlasses NRW von 1996 ist abgewogen worden, dass im Hinblick auf eine unerwünschte Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben keine Einschränkung der Einzelhandelsnutzung in diesem Gewerbegebiet vorgenommen werden soll. Die Entwicklung einer Einzelhandelsagglomeration mit innenstadtrelevanten Sortimenten im Sinne des § 11 (3) BauNVO wird nicht gesehen. Aufgrund der vorhandenen Bau- und Gewerbestruktur ist mit der Entwicklung eines „Einkaufszentrums“ mit gemeinsamer Werbung nicht zu rechnen. Die Umwandlung des Gebietes in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ist nicht geplant.

Somit sind besondere städtebauliche Gründe, in diesem Stadtteilbereich Einzelhandel innerhalb des Gewerbegebietes auszuschließen, nicht erkennbar, da der Bebauungsplan Nr. 15.1 mit der Rechtsgrundlage der Baunutzungsverordnung von 1990 Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zulassen wird. Der § 15 BauNVO findet in der Beurteilung seine Anwendung.

Zentrumsrelevante Auswirkungen werden wegen der Beschränkung der einzelnen Verkaufsflächen auf max. 700 qm auf die Innenstadt nicht erwartet. Deshalb werden textliche Festsetzungen zum Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente nicht getroffen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Ursprünglich war in der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 15 die Höhe der baulichen Anlagen textlich festgesetzt. In den Gewerbegebieten wurde eine höchste Gebäudehöhe von 10,00 m bzw. 12,00 m festgesetzt. Nunmehr soll im Bebauungsplan Nr. 15.1 auf die ursprüngliche Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zurückgegriffen werden. Es wird im Bebauungsplan Nr. 15.1 für das gesamte Gewerbegebiet entlang der Neubeckumer Straße die maximale 4-geschossige Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung ist in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern getroffen worden.

Es verbleibt jedoch bei der Ausweisung der abweichenden Bauweise von der offenen Bauweise, in der Gebäude auf den Grundstücksgrenzen in Gewerbegebietsflächen die Länge von 50 m überschreiten dürfen. Die Bestimmungen bzgl. des seitlichen Grenzabstandes bleiben hiervon unberührt.

Im Bebauungsplan Nr. 15.1 sind Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen und Einrichtungen auf den nicht überbaubaren Flächen straßenseitig und auf den Flächen, für die eine Bepflanzung festgesetzt ist, unzulässig. Private Stellplätze sind in Rasengittersteinen, Schotterrasen oder großfugigem Pflaster anzulegen. Zugangs- und Ausstiegsflächen können in engfugigem Pflaster ausgeführt werden. Für die begonnenen 4 Stellplätze ist innerhalb der Stellplatzflächen ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Entsprechend den Anforderungen der ansässigen Autohäuser sind von dieser Festsetzung ausgenommen die Stellplatzflächen für Neu- und Gebrauchtfahrzeuge des Autohandels. Diese Flächen werden nicht bauordnungsrechtlich als Lagerflächen beurteilt. Diese Ausnahme gilt nicht für Kundenstellplätze oder Stellplätze für Betriebsangehörige.

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 getroffenen textlichen Festsetzungen für Gebäude auf der festgesetzten Baulinie kommen für den Bebauungsplan Nr. 15.1 nicht in Betracht, da für dieses Gewerbegebiet keine Baulinien festgesetzt worden sind.

Aufgrund des schon vorhandenen Gewerbebestandes an der Neubeckumer Straße wird die Festsetzung, entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze einen begrünten Geländestreifen anzulegen auf 1,50 m reduziert.

7.3 Gestalterische Festsetzungen

Die Gestaltungssatzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 bezog sich u.a. auf die Dachgestaltung, die Fassaden der Verwaltungsgebäude, die Fassaden der Produktions- und Lagerhallen sowie sonstiger Gebäude. Die landschaftliche Gesamtprägung des zukünftigen Gewerbeparks soll sich in der Gestaltung der einzelnen Betriebsgrundstücke und der Gebäude wiederspiegeln. Sowohl die intensive Begrünung der Grundstücke, die landschaftstypische Begrünung der Flächenabgrenzungen und die Gestaltung der Gebäude sollen zum Gelingen des Gesamtbildes beitragen und die Standortattraktivität des Gewerbeparks erhöhen.

Da sich der Bebauungsplan Nr. 15.1 auf das vorhandene Gewerbegebiet an der Neubeckumer Straße beschränkt, sind hier die gestalterischen Festsetzungen überarbeitet worden. Festsetzungen zu Materialien für Fassaden von Verwaltungsgebäuden, Fassaden von Produktions- und Lagerhallen sowie zur Dachgestaltung werden für den Bebauungsplan Nr. 15.1 nicht getroffen.

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen im Bebauungsplan Nr. 15.1 beziehen sich jedoch auf die Gestaltung von Produktions- und Lagerhallen an den straßenzugewandten Seiten, die entsprechend durch Vor- und Rücksprünge zu gliedern sind.

Weiterhin werden gestalterische Festsetzungen zur Freiflächengestaltung getroffen. Diese beziehen sich auf die Gestaltung der Vorgärten sowie auf die Begrünung des gesamten Gewerbegrundstückes, so dass weiterhin pro 300 Quadratmeter Grundstücksfläche ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist, als auch die Stellplatzanlagen entsprechend durch Baumanpflanzungen zu gliedern sind.

Baumscheiben von mindestens 10 qm sind vorzusehen und als offene begrünte Flächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Grundstücksflächen für spätere Betriebserweiterungen sind als zusammenhängende Vegetationsflächen zu gestalten. Das Aufstellen von Pflanzkübeln ist nicht gestattet. Sämtliche Pflanzungen außer Dachbegrünungen sind so anzulegen, dass ein Kontakt zum gewachsenen Boden vorhanden ist.

Die Einfriedigungen der Gewerbegrundstücke dürfen eine maximale Höhe von 2,00 m erreichen. Die Einfriedigungen sind einzugrünen. Unzulässig sind Einfriedigungen aus Nadelhölzern sowie aus werkstoffimitierenden Materialen, Kunststoff oder Stacheldraht.

In Abstimmung mit den ansässigen Gewerbetreibenden wurde als Ausnahme in den Bebauungsplan aufgenommen, dass zur Grundstückssicherung der obere Abschluss der Einfriedigungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen in Stacheldraht zulässig ist, um entsprechenden Übergriffen Abwehr zu leisten.

Auf den Grundstücken sind Müllcontainer, Mülltonnen, Tank- und Lagerbehälter –sofern sie nicht innen oder am Gebäude integriert werden- einzugrünen. Diese sind an den Frontseiten der Gebäude nicht zulässig. Ihre Lage und Größe muss in den Bauanträgen dargestellt werden.

Die Festsetzungen für die Werbeanlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wurden überarbeitet, da sich diese hauptsächlich auf Neuansiedlungen im Gewerbepark bezogen.

Zur Dimensionierung der Werbeanlagen wird festgesetzt, dass an den Gewerbebetrieben nur an zwei Gebäudeseiten Werbeanlagen zulässig sind. Diese dürfen das Maß von 1/10 der jeweiligen Außenwandfläche nicht überschreiten. Schriftzüge und Einzelbuchstaben sind je Gebäudeseite einmal bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Werbeanlagen auf und über den Dächern sind nicht zulässig. Blinkende und sich bewegende Werbeanlagen sowie Wiederholungen an einer Gebäudeseite sind ebenfalls unzulässig.

8. Ver- und Entsorgung

Das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes Nr. 15.1 ist im Generalentwässerungsplan der Stadt Beckum, genehmigt durch die Bezirksregierung Münster am 25.09.1989, enthalten. Die Erschließungsanlagen sind vorhanden und ausreichend. Die Entwässerung erfolgt im Misch- und Trennsystem. Der erforderliche Löschwasserdruck ist sichergestellt.

Als nachrichtliche Darstellungen werden die Ver- und Entsorgungsleitungen –so wie sie ursprünglich auch im Gesamtverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 mit den Versorgungsträgern abgestimmt worden sind- in den Bebauungsplan Nr. 15.1 eingetragen. Es handelt sich hier um die Flächen für Versorgungsanlagen –Elektrizität- an der Neubeckumer Straße sowie in dem Fuß- und Radweg.

Weiterhin werden die 10 KV-Kabel und Info-Kabel in den Bebauungsplan Nr. 15.1 übernommen.

9. Flächen mit Bodenbelastungen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 ist eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden, da 2 Zementwerke und ein Ausbruchgelände für Kalkstein ehemals die Nutzung der Flächen dieses Gesamtbereiches bestimmt haben. Der Steinbruch wurde anschließend sowohl als Bahnschotterdeponie als auch teilweise als Hausmülldeponie genutzt.

Gemäß § 9 (5) BauGB werden die schon ursprünglich in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 im Gesamtzusammenhang dargestellten Flächenabgrenzungen übernommen. Auch im Bebauungsplan Nr. 15.1 sind Flächen des ehemaligen Kalksteinbruches, der ehemaligen Mülldeponie und gewerbliche Bauflächen, auf denen besondere Gründungsmaßnahmen notwendig sind, dargestellt.
Eine neuerliche Gefährdungsabschätzung im Jahre 2001 hält die getroffenen Festsetzungen für angemessen. Eine Änderung bzw. Ergänzung zu den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wird deshalb nicht für erforderlich gehalten.

9.1 Maßnahmen/Festsetzungen auf Grundlage der Ergebnisse der Gefährdungsabschätzung „Gewerbepark Grüner Weg“ gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Aufgrund der ehemals verfüllten Steinbruchbereiche ist zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden. Die untersuchte Teilfläche diente der Gewinnung von Bodenschätzen. Die Abgrabung wurde im Wesentlichen mit Eisenbahnschotter und in Teilbereichen mit Hausmüll (Hausmüll bis 1965, Schotter von 1980-1988, Boden von 1988–1992) wieder verfüllt. Innerhalb dieser Bereiche muss auch nach Wiedernutzbarmachung der Flächen mit Bodenverunreinigungen gerechnet werden.

Für den Gesamtbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 liegen umfangreiche gutachterliche Untersuchungen und Aussagen über Boden, Bodenluft und Grundwasserverunreinigungen 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, Teilflächen 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, Teilfläche 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 tiefen Auffüllbereich des Geländes sind anorganische als organische Belastungen festgestellt worden. Sie machen nutzungsspezifische Festsetzungen von Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

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

Im Einzelnen sind im Bebauungsplan 1. Änderung Nr. 15 Maßnahmen/Festsetzungen auf Grundlage der Ergebnisse der Gefährdungsabschätzung „Gewerbepark Grüner Weg“ gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB getroffen worden.

Diese Festsetzungen werden in den Bebauungsplan Nr. 15.1 übernommen, da in diesen Flächenbereich die Kennzeichnungen nach § 9 (5) BauGB hineinreichen.

Für den im Bebauungsplan 15.1 gekennzeichneten Bereich der Gefährdungsabschätzung sind folgende Forderungen zu erfüllen:

- Überbaute Flächen sind mit einer Filterdrainage zu versehen.
- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind mind. 0,50 m mit unbelastetem bindigem Bodenmaterial abzudecken.
- Unterkellerungen der zukünftigen Gebäude sind unzulässig.
- Sofern Erdarbeiten notwendig werden, die die Filterdrainageschicht durchdringen, sind ggf. Maßnahmen zu ergreifen und mit den Fachbehörden abzustimmen.
- Ausnahmsweise zulässige Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- In den privaten Grünflächen ist die Einrichtung von Kinderspielplätzen unzulässig.

- Das Anlegen von Nutzgärten sowie das Anpflanzen von Nutzpflanzen einschl. Obstbäumen ist unzulässig (Einschränkung der Pflanzenarten der Pflanzlisten A + B).

- Die Nutzung des Grundwassers ist nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde, Kreis Warendorf, zulässig.

- *Im Bebauungsplan sind die Doppel-Gaspegel GP 9 und GP 14 eingetragen. Diese sind von der Bebauung freizuhalten / bei der Überwachung muss die Zuggängigkeit und der Betrieb der Messstellen gewährleistet bleiben.*

10. Schutz von Natur und Landschaft / Grünordnung/Pflanzliste

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 verfolgt u.a. das Ziel, bei Neuansiedlungen den erforderlichen Grünflächenanteil zu regeln und die Einbringung von überwiegend extensiv zu pflegenden Vegetationsformen zu gewährleisten.

Im Bebauungsplan Nr. 15.1 handelt es sich um vorhandene Gewerbeflächen, sodass die getroffenen Grünfestsetzungen keine Ausgleichsfunktion übernehmen müssen. Dieses Gewerbegebiet ist gem. § 1 a (3)BauGB nicht einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu unterziehen.

Im neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 15.1 verfolgt die Grünordnung das Ziel, vorhandene Grünflächen zu erhalten z.B. entlang der Zementstraße incl. der vorhandenen Bäume und neue Grünflächen als gestalterisches Element an den Grundstücksgrenzen der Betriebsflächen und auf den Stellplatzanlagen zu entwickeln.

Im Rahmen der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr.15.1 sind Festsetzungen zur Freiflächengestaltung getroffen worden, die in Bezug zur Grünordnung stehen.

Die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen beschränkt sich entlang der Erschließungsstraße, die vom Gewerbepark aus die hintere Erschließung eines Gewerbebetriebes ermöglicht. Diese straßenbegleitende öffentliche Grünfläche findet ihren Anschluss an die öffentliche Grünfläche entlang dieser Straße.

Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen ist jeweils ein mindestens 1,5 m breiter Geländestreifen mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Pro 300 qm Grundstücksfläche ist ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen.

Im Bebauungsplan Nr. 15.1 sind grünordnerische Festsetzungen für Stellplatzflächen getroffen worden. Für jeden 4. Stellplatz ist ein großkroniger standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m

Höhe, einzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumscheiben von mindestens 10 qm sind vorzusehen und als offene begrünte Flächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Abpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern entlang der vorhandenen Teichfläche im Bereich privater Grundstücke sind im Bebauungsplan Nr. 15.1 festgesetzt, um Belastungen des Uferrandbereiches durch die gewerblichen Nutzung zu verhindern.

In Abstimmung mit den ansässigen Gewerbetreibenden werden Regelungen zur Dach- und Fassadenbegrünung bzw. eines entsprechenden Grünflächenanteils pro Gewerbegrundstück nicht getroffen.

Bei den Pflanzgeboten auf öffentlichen und privaten Flächen ist die Pflanzliste, wie in der Planzeichnung ausgewiesen, zu beachten.

Pflanzliste:

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, Gemeiner Schneeball, Korbweide, Brombeere, Gemeine Heckenkirsche.

Bei Abpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern im Bereich privater Grundstücke und entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen ist stets der Typ „Schlehen-, Weißdorn-Hecke“ anzustreben, d.h. Überhälter (gr. Bäume: Stieleiche, Esche, Vogelkirsche, Kopfweide) max. 15% der Stückzahl / Bäume 2. Ordnung max. 12% der Stückzahl / Sträucher mindestens 50% der Stückzahl aller Pflanzen.

Bei den textlichen Pflanzgeboten zur Gestaltung der Vorgärten, der Grüngestaltung der Stellplätze und der Anpflanzung von großkronigen standortgerechten Laubbäumen pro 300 qm Grundstücksfläche sind weiterhin zulässig:

1. Bäume, I. Ordnung: Bergahorn, Walnuss, Winterlinde, Sommerlinde, Rosskastanie

2. Bäume, II. Ordnung: Eberesche, Traubenkirsche, Sandbirke, Eibe, Gemeine Hülse, Faulbaum

3. Großsträucher/Sträucher: Kornellkirsche, Liguster, Kreuzdorn,. Salweide.

<u>Hinweis:</u>

Innerhalb der Flächen der Gefährdungsabschätzung ist das Anlegen von Nutzgärten sowie das Anpflanzen von Nutzpflanzen und Obstbäumen unzulässig, d.h. dass entsprechende Pflanzen aus dieser Pflanzliste hier nicht verwendet werden dürfen.

11. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wurde vom Büro für Landschaftsökologie und Freiraumplanung Dipl.-Ing. W. Valentin, Recklinghausen, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Demzufolge ist auch für diesen Bebauungsplan des Gewerbeparks Grüner Weg eine Zuordnungsfestsetzung aufgenommen worden.

Die Kennzeichnung des Bereiches, in dem Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, bezieht sich nicht auf den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15.1.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 15.1 ist gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB zu beurteilen. Ein Ausgleich ist hier nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im Bebauungsplan Nr. 15.1 erfolgt sind und zulässig waren auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 15, der 1984 Rechtskraft erlangt hat.

Wie jedoch im Kapitel Grünordnung/ Freiflächengestaltung beschrieben, verfolgen die Festsetzungen von Pflanzgeboten zum Anlegen und zum Erhalt von Grünflächen innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes das Ziel, neben einer guten visuellen Gestaltung des Gewerbegebietes auch einen entsprechenden Ausgleich im Plangebiet zu erreichen.

12. Immissionsschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung werden die im Bebauungsplan Nr. 15.1 festgesetzten Gewerbegebiete zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung nach Betriebsarten gegliedert. Die in den jeweiligen Gliederungsbereichen eingetragenen Abstandsklassen beziehen sich auf die im Bebauungsplan aufgeführte Abstandsliste von 1990 (s. Planlegende). Auf den jeweiligen Gewerbeflächen sind Betriebsarten unzulässig, die unter die zuvor genannten Abstandsklassen fallen sowie Betriebe mit ähnlichen Immissionsgraden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 1. Änderung Nr. 15 wurde das Gesamtgebiet nach der Abstandsliste 1990 vom Staatl. Umweltamt in Abstands-

klassen gegliedert. In Abstimmung dem STUA Münster soll an der vorhandenen Gliederung festgehalten werden, obwohl der Abstandserlass novelliert worden ist. Diese Vorgehensweise ist vereinbart worden, um den gesamten gewerblichen Bereich zwischen Neubeckumer Straße, Zementstraße und WLE einheitlich beurteilen zu können.

In Abstimmung mit den Grundstückseigentümern im Bebauungsplan Nr. 15.1 gemeinsam mit dem STUA Münster wurden Ausnahmen in den Bebauungsplan eingetragen, so dass gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise Betriebe der jeweils nächst niedrigen Abstandsklasse zugelassen werden, wenn sie in ihrem Emissionsverhalten den Betrieben der zulässigen Abstandsklasse entsprechen.

Weiterhin sind ausnahmsweise Betriebe, die in der Abstandsklasse mit (*) gekennzeichnet sind, in den beiden jeweils nächst niedrigen Abstandsklassen zuzulassen, wenn sie in ihrem Emissionsverhalten den Betrieben der zulässigen Abstandsklasse entsprechen. Diese so gekennzeichneten Firmen sind in der Abstandsliste 1990, die der Planlegende beigefügt ist, enthalten.

Diese beiden Ausnahmen erhöhen die Ansiedlungsflexibilität auf den Gewerbeflächen des Bebauungsplanes Nr. 15.1 unter Einbehaltung des Schutzes der angrenzenden Wohnbebauung.

13. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15.1 sind keine in die Denkmalliste der Stadt Beckum eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Eintragungen werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet. Sollten dennoch Bodenfunde entdeckt werden, so enthält der Bebauungsplan Hinweise, dass die Entdeckung von Bodendenkmälern der Stadt Beckum und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen ist.

14. Hinweise/Empfehlungen

In den Bebauungsplan Nr. 15.1 wird als Empfehlung aufgenommen, dass das Niederschlagswasser von den Dachflächen aufgefangen werden soll und als Brauchwasser zu verwenden ist.

Diese ursprüngliche Festsetzung in eine Empfehlung umzuwandeln, war für die bestehenden Gewerbeflächen an der Neubeckumer Straße möglich, da der ökologische Ausgleich nicht erforderlich ist, weil es sich um bestehende schon im ehemals rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15, Stand 1984, rechtskräftig ausgewiesene Gewerbeflächen handelt.

Bei Anlegung einer Zisterne ist zur Ableitung von Starkregen bei gefüllter Zisterne 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 Trinkwasserverordnungen 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass den Bauantragsunterlagen ein Lageplan mit der Darstellung der Einhaltung der Pflanzgebote und der entsprechenden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen beizufügen ist.

Der Bebauungsplan erhält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen nach § 30 BauGB sowie die Begrenzungen der Verkehrsflächen. Wenn und soweit Bauvorhaben Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 9 Abs. 1-5 Fernstraßengesetz nicht (§ 9 Abs. 7 Fernstraßengesetz).

Auf Anregung der Wasserversorgung Beckum wird ein fachspezifischer Hinweis über die Deckung des Löschwassermengenbedarfes durch eigene Wasserreservoirs bei gewerblichen Neubauvorhaben mit möglichen Löschwassermaximalforderungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weiterhin wird auf Empfehlung der Bezirksregierung Münster (Abtl. Kampfmittelbeseitigung) ein Hinweis über den Umgang mit möglichen Kampfmitteln bei geplanten Bauarbeiten im Bebauungsplangebiet aufgenommen.

Stadt Beckum
Der Bürgermeister
Stadtplanungsamt
im Dezember 2000
i.A.

gez.
(Kirchberger)

Verfahrensstand: Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB

Der Entwurf der Begründung hat mit den Planunterlagen in der Zeit vom 19.01.2001 bis einschl. 19.02.2001 öffentlich ausgelegen. Aufgrund der vorgebrachten Anregungen wurde die Begründung nach der Offenlegung fortgeschrieben. Die entsprechenden Textstellen wurde *kursiv* geschrieben.

Stadt Beckum
Der Bürgermeister
Stadtplanungsamt
im Juni 2001
i.A.

gez.
(Kirchberger)

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB