Stadt Beckum

1. Änderung des Flächennutzungsplanes

"Erweiterung des Grundversorgungszentrums an der Cheruskerstraße"

Stadtteil Beckum

Bereich:

Hammer Straße (B61) / Sachsenstraße /

Cheruskerstraße

Begründung

gem. § 5 (5) BauGB mit den Angaben nach § 2a BauGB

Verfahrensstand: Beschlussfassung

Bauleitplanung:

Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, SRL, IfR
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 22679
e-mail: info@dhp-sennestadt.de

in Abstimmung mit dem Planungsamt der Stadt Beckum

Inhaltsverzeichnis zur Begründung der Änderung

A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes

		Seite
0	Rechtsgrundlagen	5
1	Anlass und Ziel der Änderung	5
2	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	6
<u>3</u> 3.1	Änderungsverfahren Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	7 7
3.2	Fachplanungen / Gutachten	8
4	Reale Flächennutzung	10
5	Derzeitige Flächennutzungsplan – Darstellung	10
6	Art und Umfang der Flächennutzungsplan – Änderung / Änderungsinhalt	11
7	Auswirkungen der Änderung auf die	12
	7.1 Belange der Nahversorgungsbereiche der Nachbarkommunen	12
	7.2 Belange der sozialen und technischen Infrastruktur	13
	7.3 Belange des Boden-, Grund- und Gewässerschutzes	14
	7.4 Belange des Immissionsschutzes	14
	7.5 Belange des Landschafts- und Naturschutzes	15
	7.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	15

B. Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes

Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)

		Seite
0	Allgemeine Vorbemerkungen	16
1	Vorhaben- / Planungsbeschreibung	17
1.1 1.2 1.3	Inhalt und Ziel des Bauleitplanes Art und Maß der baulichen Nutzung Bedarf an Grund und Boden	17 17 18
2	Standortbeschreibung	19
2.1	Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete	19
3	Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes	19
3.1	Vorgaben durch Fachgesetze und Fachpläne	19
4	Festlegung der Erforderlichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt	21
4.1	Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB	21
5	Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens / der Planung bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens / der Planung (Nullvariante) unter Berücksichtigung folgender Umweltbelange gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB und Vorgaben gem. § 1a BauGB	22
5.1. 5.1.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes in Bezug auf die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische	22
T 1 0	Vielfalt	22
5.1.2 5.1.3	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	24 24
5.1.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	24

		Seite
5.1.5	die Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	25
5.1.6	die Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	25
5.1.7	die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen	25
5.1.8	die Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissions- grenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung	
	festgesetzt sind	26
	die Wechselwirkungen zwischen den Belangen 5.1.1, 5.1.3 und 5.1.4 die Bodenschutzklausel einschließlich der Berücksichtigung von	26
	Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstige Innenentwicklung	26
5.1.11	die Umwidmungssperrklausel gem. § 1a (3) BauGB	26
6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	
	der nachteiligen Auswirkungen	26
6.1	Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung	26
6.2	Technische Maßnahmen des Boden- und Immissionsschutzes	27
6.3	Maßnahmen zum Schutz von Kulturgütern und sonstigen Sachgütern	27
7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter	
	Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes	28
8	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen	
	Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der	
	Zusammenstellung der Angaben	28
9	Beschreibung der geplanten Maßnahmen der Überwachung / des Monitoring	
	gem. § 4 c BauGB nach Abschluss des Planverfahrens	29
9.1	Unterrichtung der Gemeinde durch die Behörden und sonstigen Träger	
	öffentlicher Belange gem. § 4 (3) BauGB	30
10	Zusammenfassung	30
		50

Anlage

A Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 (5) Satz 2 BauGB

A. Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes

0 Rechtsgrundlagen

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I. S. 58).

1 Anlass und Ziel der Änderung

Anlass für die Änderung ist eine private Projektentwicklung (Nahversorgungszentrum Cheruskerstraße Beckum GbR), die innerhalb des Änderungsbereiches die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes (Lebensmittel-Supermarkt als Vollsortimenter) mit einer Shopzone, Dienstleistungs-, Praxis- und Büronutzung sowie einer betriebsgebundenen Wohnung (Hausmeisterwohnung) beabsichtigt.

Hierdurch wird eine Ergänzung des vorhandenen Grundversorgungszentrums erfolgen.

Es soll im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ("Sondergebiet Cheruskerstraße" -Ergänzung des Nahversorgungszentrums-) Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nah- / Grundversorgungszentrum : Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb" entsprechend § 11 BauNVO festgesetzt werden. Zudem sollen eine Shopzone mit maximal 350 m² und eine Hausmeisterwohnung in das Sondergebiet integriert werden.

Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb" ist notwendig, da bei einer Verkaufsfläche mit 1.500 m² und einer daraus resultierenden Bruttogeschossfläche von ≥ 1.200 m² eine Ansiedlung außerhalb eines entsprechenden Sondergebietes oder eines Kerngebietes nicht möglich ist.

Innerhalb des Flächennutzungsplanes soll eine gemeinsame Darstellung für den bestehenden Bereich des Grundversorgungs- / Nahversorgungszentrums mit 1.500 m² Verkaufsfläche sowie der o.g. Ergänzung dieses Zentrums mit ebenfalls 1.500 m² Verkaufsfläche erfolgen.

Es ist somit für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der vorhandenen angrenzenden Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan der Stadt Beckum eine Änderung von der derzeitigen Darstellung "Mischgebiet (MI) / "Sonderbaufläche "Grundversorgungszentrum" (SO) in "Sonderbaufläche – Grundversorgungszentrum – maximale Verkaufsfläche 3.000 m² und 350 m² Shopzone" (SO) vorzunehmen.

Der Großflächige Einzelhandel / Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb soll an diesem Standort vor allem der Versorgung der Wohnbevölkerung in den umliegenden Siedlungsbereichen mit Gütern für den täglichen Bedarf dienen.

Neben der o.g. Änderung soll die im Verbund mit der Sonderbaufläche des Grundversorgungszentrums stehende vorhandene Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – nur Baumarkt und Gartencenter" (SO) in der Benennung der Zweckbestimmung mit der Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche präzisiert werden: "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – nur Baumarkt und Gartencenter max. Verkaufsfläche 4.200 m² (SO)".

Mit der Änderung der Darstellung kann eine Ergänzung der vorhandenen Sonderbaufläche auf einer bislang ausschließlich gewerblich genutzten bzw. brachliegenden Fläche erfolgen und eine zusammenhängende Darstellung der Handelseinrichtungen innerhalb einer Sonderbaufläche vorgenommen werden.

2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der etwa 2,39 ha große Änderungsbereich liegt am südwestlichen Stadtrand von Beckum, nördlich der Hammer Straße (B 61) / westlich der Sachsenstraße, an die der Änderungsbereich über die Cheruskerstraße angebunden ist.

Der Änderungsbereich wird

im Westen durch die öffentliche Wegeparzelle des Flurstücks 25 tlw.,

im Norden durch die Flurstücke 28, 533, 526 und die Cheruskerstraße,

im Osten durch die Sachsenstraße sowie

im Süden durch die Hammer Straße begrenzt.

Ausschnitt: Deutsche Grundkarte 1:10.000



3 Änderungsverfahren

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 (3) BauGB parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Cheruskerstraße" - Ergänzung des Nahversorgungszentrums-.

Mit der Änderung kann für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dem Erfordernis der Entwicklung der verbindlichen Bauleitplanung aus der vorbereitenden Bauleitplanung gemäß § 8 (2) BauGB im Rahmen des Parallelverfahrens gemäß § 8 (3) BauGB entsprochen werden.

3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist die Stadt Beckum hinsichtlich der siedlungsräumlichen Struktur des Bundeslandes in der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern im Mittelbereich in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur ausgewiesen. Die Stadt befindet sich mit ihrer Lage an der Autobahn 2 an einer großräumigen verbindenden Entwicklungsachse.

Der Änderungsbereich ist in dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster in dem Teilabschnitt Münsterland als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Zur Abstimmung der Bauleitplanung mit den Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB sind die Stadt Ahlen und die Gemeinde Lippetal angeschrieben worden. Die Gemeinde Lippetal erklärte mit Schreiben vom 22.02.2005, dass aus gemeindlicher Sicht zu der Planung keine Anregungen vorgebracht werden. Die Stadt Ahlen erklärte mit Schreiben vom 09.03.2003, dass die Auswirkungen auf den Stadtteil Dolberg genauer zu untersuchen seien. Dieses vor dem Hintergrund, dass in dem Ortsteil Dolberg ein AWA-Rewe Nahversorger mit 400 m² Verkaufsfläche vorhanden sei und die durch das geplante Vorhaben erwartete Umsatzverlagerung zu einer Aufgabe der Nahversorgung führen könne.

Diese Fragestellung ist der Fa. ECON-CONSULT, Köln als in diesem Verfahren im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Cheruskerstraße" -Ergänzung des Nahversorgungszentrums- vom Vorhabenträger beauftragten Einzelhandelsgutachter beantwortet worden.

Der Gutachter antwortet mit Schreiben vom 04.04.2005, dass die Bedenken nicht geteilt werden und er kommt zu dem Ergebnis, dass im Regelfall keine Beeinträchtigungen im Ortsteil Dolberg oder anderer Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Eine Existenzbedrohung des Anbieters in Dolberg infolge der Ansiedlung des Planvorhabens in Beckum kann auf der Grundlage der gutachterlichen Analyse nicht abgeleitet werden.

Die Bezirksregierung Münster hat mit Schreiben vom 11.04.2005 nach Prüfung der Verträglichkeitsuntersuchung der Firma ECON Consult und verschiedener Erörterungen in der Angelegenheit festgestellt, dass die beabsichtigte Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in den dargelegten Größenordnungen als angepasst gelten kann und erteilt damit die landesplanerische Zustimmung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz.

3.2 Fachplanungen / Gutachten

Für die Bauleitplanung sind keine sonstigen Vorgaben / Fachplanungen bekannt. Belange der Landschaftsplanung sind durch die Bauleitplanung nicht berührt.

Die ECON-CONSULT wurde durch den Vorhabenträger beauftragt, die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgungsstruktur in Beckum und den relevanten Nachbargemeinden aufzuzeigen. Insbesondere ist zu prüfen, ob Auswirkungen auf die Ziele der Landesplanung oder auf die städtebauliche Ordnung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind (Verträglichkeitsuntersuchung zur Beurteilung eines geplanten Lebensmittel-Supermarktes an der Cheruskerstraße in Beckum, Köln, 08/2004). Die Stellungnahme basiert auf folgenden Grundlagen:

- Erhebung der projektrelevanten Nahrungs- und Genussmittelanbieter mit Verkaufsflächen und Umsatzleistungen. Die Erhebung wurde im Juli 2004 durchgeführt.
- Einbindung bekannter Einzelhandelsplanungen mit Auswirkungen auf die Nahversorgung in Beckum.
- Ermittlung des projektrelevanten Kaufkraftpotenziales (Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel) im Untersuchungsraum. Dabei wurde auf die aktuellen Kaufkraftdaten der GfK, Nürnberg, zurückgegriffen.

Nach Einschätzung von ECON-CONSULT wird der mit 75 % weitaus größte Umsatzanteil des geplanten Lebensmittel-Supermarktes aus dem definierten Kerneinzugsgebiet kommen. Ein Anteil von etwa 5 % wird zusätzlich aus den benachbarten Beckumer Ortsteilen rekrutiert. Jeweils etwa 5 % werden aus den Ortschaften Lippborg und Dolberg stammen. Aus dieser Prognose ergibt sich, dass der geplante Markt in seinem Kerneinzugsgebiet ei-

nen Marktanteil von max. 10 % erreichen dürfte, im übrigen Beckum nur etwa 1 %. In den beiden Ortschaften Lippborg und Dolberg ist mit einem Marktanteil von jeweils etwa 6 % zu rechnen. In den weiteren benachbarten Gebieten dürfte das Planprojekt nur noch eine untergeordnete Rolle spielen.

Aus der Neuansiedlung eines großflächigen Vollsortimenters könnten sich grundsätzlich dann negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und die Nahversorgung in Beckum ergeben, wenn es zu erheblichen, über das Maß des hinzunehmenden Wettbewerbs hinausgehenden Umsatzverlagerungseffekten käme.

Ausgehend von der zuvor dargestellten Abgrenzung des Einzugsgebietes und der erwarteten Kaufkraftbindung bei Lebensmitteln/Getränken, stellt sich daher die Frage, zu Lasten welcher Wettbewerber bzw. Standorte der erwartete Mehrumsatz von rund 5,3 Mio. € im Bereich Nahrungs- und Genussmittel voraussichtlich gehen wird.

Nach Einschätzung von ECON-CONSULT stellt sich die Situation folgendermaßen dar:

• Zunächst wird die Orientierung der Einwohner aus Beckum, insbesondere der Einwohner des südlichen Kernortes, auf andere Anbieter zurückgehen. Betroffen sind davon vor allem die im Hinblick auf Sortimentsstruktur und Verkaufsfläche am ehesten vergleichbaren Wettbewerber. Dies sind der MINIPREIS in der Hammer Straße und der in der Beckumer Innenstadt ansässige EDEKA-Aktiv-Markt (Oststraße), deren Einzugsgebiete sich aufgrund ihrer Lage mit dem Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens überschneiden würden. Der Gesamteffekt dürfte bei jeweils rd. 0,4 Mio.

- € (jeweils etwa 10 %) liegen. Umsatzverlagerungen in solchen Größenordnungen gefährden die betreffenden Standorte jedoch nicht.
- Darüber hinaus werden die im nördlichen Beckum ansässigen Supermärkte K & K und REWE mitbetroffen. Hier ist ein Umsatzverlagerungseffekt von jeweils etwa 0,2 Mio. € (etwa 6 bzw. 5 %) als realistisch anzusehen. Eine Gefährdung der Anbieter ist jedoch auszuschließen. Ebenso ist der in direkter Nachbarschaft des Planobjektes angesiedelte ALDI-Discountmarkt geringfügig betroffen. Ein anzunehmender Verlagerungseffekt von 0,2 0,3 Mio. € (rund 6 %) würde den Betreiber jedoch nicht zur Aufgabe des Standortes zwingen.
- Für die im Beckumer Süden und der Innenstadt ansässigen Lebensmittel-Discounter PLUS (Hammer Straße), ALDI (Lippweg) und LIDL (Sternstraße) sowie die nördlich der Innenstadt angesiedelten Discounter ALDI (Daimlerring) und PLUS (Neubeckumer Straße) werden folgende Effekte angenommen: Voraussichtlich werden sich nur relativ wenige Stammkunden dieser Anbieter infolge des neuen Wettbewerbers an der Cheruskerstraße beim Einkaufsverhalten umorientieren. Folglich sind hier nur geringe Umsatzeinbußen zu befürchten. Insgesamt dürften die Umsätze dort um jeweils rund 0,1 Mio. € zurückgehen (rd. 3 %).
- Die beiden KAUFLAND-SB-Warenhäuser werden ebenfalls von Umsatzumverteilungen betroffen sein. Nach Einschätzungen von ECON-CONSULT werden diese hier bei jeweils etwa 1 Mio. € liegen und somit in einer Größenordnung, die keinem der beiden Märkte gefährlich werden könnte (jeweils knapp unter 10 %).
- Nur unwesentlich betroffen dürften die Anbieter im Ortsteil Neubeckum sein, da diese Wettbewerber überwiegend als Nahversorger fungieren und kaum damit zu rechnen ist, dass eine Umorientierung der Kunden auf das Planvorhaben stattfindet.
- Der aus den Nachbarorten Lippborg und Dolberg abgezogene Umsatz liegt jeweils bei rund 0,3 Mio. €. Die dadurch potenziell betroffenen Mitbewerber haben nicht mit existenzgefährdenden Umsatzeinbußen zu rechnen.
- Im Saldo ergibt sich, dass etwa 80 % des zu erwartenden Umsatzes mit Nahrungsund Genussmitteln in Höhe von rd. 5,3 Mio. € zu Lasten bestehender Anbieter in Beckum gehen, während der Rest zu Lasten von Anbietern in Konkurrenzstandorten generiert würde. Im Realisierungsfall würde es in Beckum im Bereich Nahrungsund Genussmittel somit zu einer Umsatzerhöhung von etwa 1,3 Mio. € kommen.

Schlussfolgerungen:

Die Analyse der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen von ECON-CONSULT kommt zu dem Ergebnis, dass von der Ansiedlung eines Supermarktes an der Cheruskerstraße in Beckum keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf die Entwicklung der Beckumer Innenstadt oder anderer gewachsener Versorgungsbereiche ausgehen würden.

Von den in integrierten Lagen ansässigen Betrieben würde der am Rand des Hauptgeschäftsbereiches in der Beckumer Innenstadt gelegene EDEKA-Aktiv-Markt am stärksten tangiert, bei Umsatzeinbußen von maximal 10 % können jedoch Verluste in existenzbedrohender Größenordnung auch für diesen Standort ausgeschlossen werden.

Ebenfalls ist auszuschließen, dass die vom Planprojekt induzierten Umsatzverlagerungseffekte Beeinträchtigungen der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet zur Folge hätten.

Die Nahversorgung im Südwesten von Beckum würde durch die Ansiedlung eines weiteren Vollsortimenters an einem aus Betreibersicht attraktiven Standort (Synergieeffekte durch ALDI und HAGEBAU) gestärkt und abgesichert. Dies ist insbesondere im Hinblick

auf die Ansiedlung eines zusätzlichen KAUFLAND-SB-Warenhauses im Beckumer Norden und ein dadurch entstehendes "Nord-Süd-Gefälle" als ausgleichender Faktor positiv zu bewerten.

4 Reale Flächennutzung

Der Änderungsbereich liegt im Südwesten der Innenstadt von Beckum.

Wohn- und Gewerbebebauung befindet sich beidseitig der Sachsenstraße und entlang der Hammer Straße - B 61.

Die Sachsenstraße erschließt an der östlichen Straßenseite im vorderen Bereich einen eingeschossigen Gewerbebau mit Flachdach, in dem ein Landmaschinenhandel mit Reparaturwerkstatt und Ausstellungsräumen ansässig ist.

An der Westseite der Sachsenstraße befindet sich im Knotenpunktbereich der Teil des Änderungsbereiches für die Ergänzung des Grundversorgungszentrums mit den nicht mehr genutzten Gebäuden des dort ehemals ansässigen Bauunternehmens (zweigeschossiger Flachdachbau). Nördlich der Cheruskerstraße befindet sich ein Fenster- und Profilbauunternehmen. An der Sachsenstraße befindet sich innerhalb des Änderungsbereiches eine Grünfläche.

Von der Sachsenstraße aus sind über die Cheruskerstraße, nördlich an die Hammer Straße angrenzend, ein (zurzeit aufgegebener) Baumarkt mit Gartencenter sowie das bestehende Grundversorgungs- / Nahversorgungszentrum erschlossen. Diese Nutzungen verfügen über eine Stellplatzanlage mit 208 Stellplätzen.

Das gesamte Gebiet südlich der Bundesstraße 61 ist durch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser und dahinterliegende ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser geprägt.

Nördlich des heutigen Grundversorgungs- / Nahversorgungszentrums befindet sich heute landwirtschaftlich genutzte Fläche, die derzeit für Wohnbaugrundstücke überplant wird.

5 Derzeitige Flächennutzungsplan - Darstellung

Innerhalb des Änderungsbereiches sind bereits ein (zurzeit aufgegebener) Baumarkt mit Gartencenter sowie das Grundversorgungszentrum u.a. mit Discounter und Getränkemarkt ansässig.

Der Planung für das Grundversorgungszentrum lag ebenfalls eine private Projektentwicklung zugrunde. Abstimmungen mit der Bezirksregierung in Münster und der Industrie und Handelskammer zu Münster haben seinerzeit dazu geführt, die betreffenden Nutzungen als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Grundversorgungszentrum" gemäß § 11 (3) Ziffer 2 BauNVO festzusetzen.

Der seit dem 12. Juli 2003 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Beckum stellt für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Cheruskerstraße" -Ergänzung des Nahversorgungszentrums- zurzeit "Mischgebiet" (MI) dar, und entspricht damit der bislang ausgeübten Nutzung durch den Baubetrieb Hans & Lenze.

Die Darstellung von "Gewerblicher Baufläche" findet sich entlang der Westseite der Sachsenstraße zwischen der Hammer Straße im Süden und dem Holtmarweg im Norden. Diese Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 44 "Evgl. Friedhof".

Im Westen des Änderungsbereiches ist für den Bereich des vorhandenen (zurzeit aufgegebenen) Baumarktes und den Einrichtungen des Versorgungsbereiches "Sonderbaufläche - Großflächiger Einzelhandelsbetrieb nur Baumarkt und Gartencenter" sowie "Sonderbaufläche – Grundversorgungszentrum" dargestellt. Diese Flächen liegen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Cheruskerstraße".

Nördlich und westlich dieser Fläche schließt die Darstellung von "Wohnbaufläche" und "Mischgebiet" an. Diese Darstellungen / Flächen liegen in dem zurzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 57 A "Sachsenstraße".

6 Art und Umfang der Flächennutzungsplan – Änderung / Änderungsinhalt

Für den Änderungsbereich ist eine

- a) Gemeinsame Darstellung des bestehenden Grundversorgungszentrums mit 1.500 m² Verkaufsfläche und der Erweiterung um maximal 1.500 m² Verkaufsfläche zuzüglich einer Shopzone mit 350 m² Verkaufsfläche,
- b) Darstellung der bestehenden Sonderbaufläche "nur Baumarkt und Gartencenter mit maximal 4.200 m² Verkaufsfläche"
 geplant.

Art, Lage und Umfang der notwendigen Änderung geht aus den Flächennutzungsplan-Ausschnitten der Planzeichnung hervor.

Die Änderung hat folgende Größenordnung:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	bisher	künftig
a)		
Mischgebiet (MI)	0,69 ha	
Sonderbaufläche "Grundversorgungszentrum" (SO)	0,79 ha	
Sonderbaufläche "Grundversorgungszentrum – maximale		
Verkaufsfläche 3.000 m ² und eine Shopzone mit 350 m ² Verkaufsfläche" (SO)		1,48 ha
b)		
Sonderbaufläche "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - nur Baumarkt und Gartencenter" (SO)	0,91 ha	
Sonderbaufläche "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb -		
nur Baumarkt und Gartencenter - maximale Ver- kaufsfläche 4.200 m²".(SO)		0,91 ha
Gesamt	2,39 ha	2,39 ha

Die Änderungsinhalte werden wie folgt erläutert:

a)

von bisher:

Mischgebiet (MI) / Sonderbaufläche "Grundversorgungszentrum" (SO)

zukünftig:

Sonderbaufläche "Grundversorgungszentrum – maximale Verkaufsfläche 3.000 m² und eine Shopzone mit 350 m² Verkaufsfläche" (SO)

Für den Bereich des Grundversorgungszentrums soll für den bereits bestehenden Teil dieses Zentrums sowie für dessen Ergänzung mit einem Nahversorger (Vollsortimenter) eine gemeinsame Darstellung im Flächennutzungsplan vorgenommen werden. Die Ergänzung soll auf einer bislang als "Mischgebiet" (MI) dargestellten Fläche erfolgen.

Dabei ist für den bestehenden Bereich des Grundversorgungszentrums mit 1.500 m² Verkaufsfläche sowie der Ergänzung dieses Zentrums mit ebenfalls 1.500 m² Verkaufsfläche und einer Shopzone von 350 m² eine Änderung von der derzeitigen Darstellung "Mischgebiet (MI) / Sonderbaufläche "Grundversorgungszentrums" (SO) in Sonderbaufläche "Grundversorgungszentrum – maximale Verkaufsfläche 3.000 m² und eine Shopzone mit 350 m² Verkaufsfläche" (SO) vorzunehmen.

b)

von bisher:

Sonderbaufläche "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - nur Baumarkt und Gartencenter" (SO)

zukünftig:

Sonderbaufläche "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - nur Baumarkt und Gartencenter - maximale Verkaufsfläche 4.200 m²".(SO)

Neben der o.g. Änderung soll die im Verbund mit der Sonderbaufläche des Grundversorgungszentrums stehende vorhandene Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – nur Baumarkt und Gartencenter" (SO) in der Benennung der Zweckbestimmung mit der Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche präzisiert werden: "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – nur Baumarkt und Gartencenter max. Verkaufsfläche 4.200 m² (SO)".

7 Auswirkungen der Änderung auf die ...

7.1 ... Belange der Nahversorgungsbereiche der Nachbarkommunen

Hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen Beurteilung im Hinblick auf die im Einzelhandelserlass NRW beispielhaft genannten Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe ergeht im Zusammenhang mit § 11 (3) Satz 2 BauNVO folgende Beurteilung für das geplante städtebauliche Vorhaben (Lebensmittel-Supermarkt als Vollsortimenter).

Dabei wird auf die von der ECON-CONSULT (Verträglichkeitsuntersuchung zur Beurteilung eines geplanten Lebensmittel-Supermarktes an der Cheruskerstraße in Beckum, Köln, 08/2004) erstellte Untersuchung zur Ermittlung der Auswirkungen auf die infrastrukturelle

Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden abgestellt.

ECON-CONSULT wurde durch den Vorhabenträger beauftragt, die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgungsstruktur in Beckum und den relevanten Nachbargemeinden aufzuzeigen. Insbesondere ist zu prüfen, ob Auswirkungen auf die Ziele der Landesplanung oder auf die städtebauliche Ordnung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Nach Einschätzung von ECON-CONSULT wird der mit 75 % weitaus größte Umsatzanteil des geplanten Lebensmittel-Supermarktes aus dem definierten Kerneinzugsgebiet kommen. Ein Anteil von etwa 5 % wird zusätzlich aus den benachbarten Beckumer Ortsteilen rekrutiert. Jeweils etwa 5 % werden aus den Ortschaften Lippborg und Dolberg stammen. Aus dieser Prognose ergibt sich, dass der geplante Markt in seinem Kerneinzugsgebiet einen Marktanteil von max. 10 % erreichen dürfte, im übrigen Beckum nur etwa 1 %. In den beiden Ortschaften Lippborg und Dolberg ist mit einem Marktanteil von jeweils etwa 6 % zu rechnen. In den weiteren benachbarten Gebieten dürfte das Planprojekt nur noch eine untergeordnete Rolle spielen. Der aus den Nachbarorten Lippborg und Dolberg abgezogene Umsatz liegt jeweils bei rund 0,3 Mio. €. Die dadurch potenziell betroffenen Mitbewerber haben – gemäß den Aussagen der o.g. Verträglichkeitsuntersuchung - nicht mit existenzgefährdenden Umsatzeinbußen zu rechnen.

(Siehe hierzu auch Kapitel 3.2 Fachplanungen / Gutachten)

7.2 ... Belange der sozialen und technischen Infrastruktur

Die Änderung hat keine Auswirkungen auf Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger. Das jeweilige Leitungsnetz ist entsprechend zu ergänzen. Längs der Sachsenstraße verläuft die innere Ringleitung DN 200 der Wasserversorgung Beckum. Innerhalb der Cheruskerstraße verläuft eine Leitung DN 150, an die der Änderungsbereich angeschlossen ist.

Nach § 1 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes zu berücksichtigen. Hierzu gehört auch der Schutz des Wassers. Durch § 51 a Landeswassergesetz ist eine gesetzliche Grundpflicht zur Versickerung oder Verrieselung vor Ort oder ortsnahe Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer eingeführt (ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung). Damit soll gewährleistet werden, Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen möglichst ortsnah dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen, wenn es unbelastet ist und die örtlichen hydrogeologischen Bedingungen eine entsprechende Niederschlagswasserbeseitigung auf Dauer ermöglichen.

Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG) entfällt, da eine vor dem 1.7.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt und der Änderungsbereich bereits vor dem 1.1.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen waren.

Die Abwässer können weiterhin in die vorhandene Mischwasserkanalisation in der "Sachsenstraße" eingeleitet werden.

Der Änderungsbereich ist an die vorhandene städtische Müllabfuhr angeschlossen.

Für die Sonderbauflächen (Handelsbetriebe) erfolgt die Abfallsammlung am Vorhabenort im Rahmen eines innerbetrieblichen Abfallmanagements mit dem Anschluss an die städtische Müllabfuhr.

Die Erschließung des Änderungsbereiches durch den Kunden- sowie Anliefer- und Entsorgungsverkehr erfolgt von der Cheruskerstraße über die Sachsenstraße mit der Anbindung an den Kreisverkehrsplatz in der Hammer Straße - B61.

7.3 ... Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes

Die Bodenversiegelung wird in dem bereits versiegelten Bereich auf das notwendige Maß beschränkt. Möglichkeiten der Entsiegelung können sich bei Flächen mit Festsetzungen von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Randbereich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ergeben.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine schutzwürdigen Böden gemäß Bodenkarte des Geologischen Landesamtes vorhanden.

Vorrangig andere, für den Nutzungszweck in Frage kommende Flächen sind vor dem Hintergrund des Zieles der Ergänzung des vorhandenen Grundversorgungszentrums ohne Belang für die Planung.

Nach dem vorliegenden Kataster und dem Verzeichnis über Altstandorte, Altablagerungen und schädlichen Bodenveränderungen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf liegt innerhalb des Plangebietes der aus bodenschutzrechtlicher Sicht relevante Altstandort Hans und Lenze (Nr. 17813) vor.

Es ist eine historische Recherche bezüglich möglicher Bodenbeeinträchtigungen auf dem Grundstück durchgeführt worden, mit dem Ergebnis, dass nach heutigem Kenntnisstand keine Umweltgefährdungen zu erwarten sind. In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Kennzeichnung des Plangebietes als Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können, vorgenommen. Zudem wird als Hinweis aufgenommen:

"Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass in dem gekennzeichneten Bereich bei den Erdarbeiten / Bebauungsvorbereitungen zuvor Bodenaufschlüsse unter gutachterlicher Begleitung im Bereich der im Lageplan (Anlage zur Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) einskizzierten ehemaligen Anlagenstandorte (Grube, Abfüllfläche der Eigenverbrauchstankstelle und Heizöllagerung) durchgeführt werden. Die Ergebnisse sind vom Gutachter zu dokumentieren. Sofern Boden- oder Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist der Kreis Warendorf -Amt für Umweltschutz- umgehend zu informieren, damit die weiteren Untersuchungs- und evtl. Sanierungsschritte vor Fortsetzung der Baumaßnahmen festgelegt werden können."

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben.

Belange des Grundwasser- und Gewässerschutzes sind durch die Änderung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Der Änderungsbereich befindet sich weder in einem bereits festgesetzten noch in einem derzeit geplanten Wasserschutzgebiet.

7.4 ... Belange des Immissionsschutzes

Immissionen der Änderung sind durch den Betrieb der vorhandenen wie geplanten Vorhaben begründet, wobei die Auswirkungen sich ausschließlich auf den vorhabenbezogenen

Verkehr beziehen. Die Dauer und die Häufigkeit der Auswirkungen sind durch die Betriebszeiten / Öffnungszeiten bestimmt.

Belästigungen können durch den vermehrten An- und Abfahrtsverkehr für die umgebende Bebauung des Vorhabens entstehen. Dabei ist die Vorbelastung durch den vorhandenen Kunden- und Betriebsverkehr auf der "Cheruskerstraße" zu berücksichtigen. Relevante Immissonsorte in der Nachbarschaft befinden sich in dem angrenzenden Misch- bzw. dem Gewerbegebiet.

7.5 ... Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Mit dem Änderungsbereich liegt eine Fläche vor, die bis auf Randbereiche / -eingrünungen vollständig durch Überbauung bzw. Stellplatzfläche versiegelt ist. Ein Eingriff in den Naturund Landschaftshaushalt ist danach im Zusammenhang mit der Änderung nicht gegeben. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

7.6 ... Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale.

Innerhalb des Planungsareals ist mit dem sog. Fürstengrab von Beckum und dem zugehörigen Friedhof eine der bedeutendsten Fundstellen des frühen Mittelalters in Westfalen vorhanden.

Für die Flächen, die bislang innerhalb des Plangebietes noch nicht betoniert und nur mit nicht unterkellerten Gebäuden überbaut waren, sind Fundstellen noch zu erwarten. Daher steht zurzeit § 2 (5) DSchG der Planung entgegen.

Aufgrund der geringen noch zu untersuchenden Fläche (600 m²) ist eine bauvorbereitende Untersuchung mindestens 3 Monate vor Baubeginn durchzuführen. Die Kosten für die Maßnahme und die ortsnahe Bodenlagerung unter Aufsicht der Behörde sind vom Vorhabenträger zu tragen. Ebenso sind mögliche Personalkosten im Zusammenhang mit der Maßnahme durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Die Dauer der Maßnahme soll 3 Monate nicht überschreiten. Die Wiederherrichtung der Ausgrabungsstelle obliegt dem Vorhabenträger.

Die notwendigen Maßnahmen werden vom Vorhabenträger nach den für ihn maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften durchgeführt.

Beckum, im Januar 2006

Bauleitplannung: Drees & Huesmann · Planer Architekten BDA – Stadtplaner DASL, SRL, IfR Vennhofallee 97 33689 Bielefeld

B. Umweltbericht

Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)

0 Allgemeine Vorbemerkungen

Der vorliegende Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung des

- gegenwärtigen Wissensstandes,
- dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes

die

- ermittelten Belange des Umweltschutzes und
- der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes.

Dabei wird auf die Aufforderung an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf

- Umfang und
- Detaillierungsgrad

der Umweltprüfung im Verfahren nach § 4 (1) BauGB ("Scoping") hingewiesen.

Zudem wird auf die Pflicht der Zurverfügungstellung durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange und die Berücksichtigung von

- Landschaftsplänen sowie
- sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes gem. § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe g) BauGB

mit deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen sowie aller Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind (§ 4 (2) BauGB), verwiesen.

Der Umweltbericht ist entsprechend dem jeweiligen Verfahrens- und Kenntnisstand ggf. fortzuschreiben.

Es wird im Rahmen des Parallelverfahrens zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ("Erweiterung des Grundversorgungszentrums Cheruskerstraße") und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Cheruskerstraße" -Ergänzung des Nahversorgungszentrums- auf die "Abschichtung" der Planstufen vom vorbereitenden Bauleitplan zum verbindlichen Bauleitplan hingewiesen.

1 Vorhaben- / Planungsbeschreibung

1.1 Anlass und Ziel der Änderung

Anlass für die Änderung ist eine private Projektentwicklung (Nahversorgungszentrum Cheruskerstraße Beckum GbR), die innerhalb des Änderungsbereiches die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes (Lebensmittel-Supermarkt als Vollsortimenter) mit einer Shopzone, Dienstleistungs-, Praxis- und Büronutzung sowie einer betriebsgebundenen Wohnung (Hausmeisterwohnung) beabsichtigt.

Hierdurch wird eine Ergänzung des vorhandenen Grundversorgungszentrums erfolgen.

Es soll im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ("Sondergebiet Cheruskerstraße" -Ergänzung des Nahversorgungszentrums-) Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nah- / Grundversorgungszentrum : Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb" entsprechend § 11 BauNVO festgesetzt werden. Zudem sollen eine Shopzone mit maximal 350 m² und eine Hausmeisterwohnung in das Sondergebiet integriert werden.

Es soll im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ("Sondergebiet Cheruskerstraße" -Ergänzung des Nahversorgungszentrums-) Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb" entsprechend § 11 (3) BauNVO festgesetzt werden. Zudem sollen zur Hammer Straße hin ausgerichtet in das Sondergebiet Lebensmittelfachgeschäfte, sowie Gastronomie-, Dienstleistungs-, Praxis- und / oder Büronutzungen auf einer Gesamtnutzfläche von 700 m² integriert werden.

Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb" ist notwendig, da bei einer Verkaufsfläche mit 1.500 m² und einer daraus resultierenden Bruttogeschossfläche von ≥ 1.200 m² eine Ansiedlung außerhalb eines entsprechenden Sondergebietes oder eines Kerngebietes nicht möglich ist.

Mit der Änderung kann eine Ergänzung der vorhandenen Sonderbaufläche auf einer bislang ausschließlich gewerblich genutzten bzw. brachliegenden Fläche erfolgen und eine zusammenhängende Darstellung der Handelseinrichtungen innerhalb einer Sonderbaufläche vorgenommen werden.

1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Flächennutzungsplanes soll eine gemeinsame Darstellung für den bestehenden Bereich des Grundversorgungs- / Nahversorgungszentrums mit 1.500 m² Verkaufsfläche sowie der o.g. Ergänzung dieses Zentrums mit ebenfalls 1.500 m² Verkaufsfläche erfolgen.

Es ist somit für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der vorhandenen angrenzenden Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan der Stadt Beckum eine Änderung von der derzeitigen Darstellung "Mischgebiet (MI) / "Sonderbaufläche "Grundversorgungszentrums" (SO) in "Sonderbaufläche – Grundversorgungszentrum – maximale Verkaufsfläche 3.000 m² und einer Shopzone mit 350 m² Verkaufsfläche" (SO) vorzunehmen.

Der Großflächige Einzelhandel / Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb soll an diesem Standort vor allem der Versorgung der Wohnbevölkerung in den umliegenden Siedlungsbereichen mit Gütern für den täglichen Bedarf dienen.

Neben der o.g. Änderung soll die im Verbund mit der Sonderbaufläche des Grundversorgungszentrums stehende vorhandene Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – nur Baumarkt und Gartencenter" (SO) in der Benennung der Zweckbestimmung mit der Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche präzisiert werden: "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – nur Baumarkt und Gartencenter - max. Verkaufsfläche 4.200 m²" (SO).

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet / die Sonderbaufläche eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 in dem verbindlichen Bauleitplan festgesetzt.

Als Bauweise wird für das Sondergebiet / die Sonderbaufläche eine geschlossene Bauweise in dem verbindlichen Bauleitplan festgesetzt.

1.3 Bedarf an Grund und Boden

Mit dem Änderungsbereich liegt eine Fläche vor, die bis auf Randbereiche / -eingrünungen vollständig durch Überbauung bzw. Stellplatzfläche versiegelt ist.

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBoSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen):

Die Bodenversiegelung wird in dem bereits versiegelten Bereich auf das notwenige Maß beschränkt. Möglichkeiten der Entsiegelung können sich bei den Flächen mit Festsetzung von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Randbereich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ergeben.

Die Verdichtung des Bodens wird auf den baulich notwendigen Umfang beschränkt werden.

Erhalt schutzwürdiger Böden:

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine schutzwürdigen Böden gemäß Bodenkarte des Geologischen Landesamtes vorhanden.

Vorrangig andere, für den Nutzungszweck in Frage kommende Flächen, sind vor dem Hintergrund des Zieles der Ergänzung des vorhandenen Grundversorgungszentrums ohne Belang für die Planung.

Nach dem vorliegenden Kataster und dem Verzeichnis über Altstandorte, Altablagerungen und schädlichen Bodenveränderungen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf liegt innerhalb des Änderungsbereiches der aus bodenschutzrechtlicher Sicht relevante Altstandort Hans und Lenze (Nr. 17813) vor. Die Tanks sind ordnungsgemäß ausgebaut worden. Die Benzinabscheider befinden sich noch auf dem Gelände.

Nach Angaben des Vorbesitzers des Grundstückes ist der Kreis Warendorf über den Ausbau der Tanks unmittelbar nach dem Ausbau informiert worden.

Entsprechende Unterlagen liegen dem Kreis Warendorf vor.

Die Benzinabscheider werden im Rahmen der Baumaßnahme ordnungsgemäß in Abstimmung mit dem StUA Münster und der Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf ausgebaut werden.

Es wird in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Kennzeichnung des Plangebietes als Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können, vorgenommen.

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben.

2 Standortbeschreibung

2.1 Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete

Der Änderungsbereich liegt im Südwesten der Innenstadt von Beckum.

Wohn- und Gewerbebebauung befindet sich beidseitig der Sachsenstraße und entlang der Hammer Straße - B 61.

Die Sachsenstraße erschließt an der östlichen Straßenseite im vorderen Bereich einen eingeschossigen Gewerbebau mit Flachdach, in dem ein Landmaschinenhandel mit Reparaturwerkstatt und Ausstellungsräumen ansässig ist.

An der Westseite der Sachsenstraße befindet sich im Knotenpunktbereich der Teil des Änderungsbereiches für die Ergänzung des Grundversorgungszentrums mit den nicht mehr genutzten Gebäuden des dort ehemals ansässigen Bauunternehmens (zweigeschossiger Flachdachbau). Nördlich der Cheruskerstraße befindet sich ein Fenster- und Profilbauunternehmen. An der Sachsenstraße befindet sich innerhalb des Änderungsbereiches eine Grünfläche.

Von der Sachsenstraße aus sind über die Cheruskerstraße, nördlich an die Hammer Straße angrenzend, ein (zurzeit aufgegebener) Baumarkt mit Gartencenter sowie das bestehende Grundversorgungs- / Nahversorgungszentrum erschlossen. Diese Nutzungen verfügen über eine Stellplatzanlage mit 208 Stellplätzen.

Das gesamte Gebiet südlich der Bundesstraße 61 ist durch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser und dahinterliegende ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser geprägt.

Nördlich des heutigen Grundversorgungs- / Nahversorgungszentrums befindet sich heute landwirtschaftlich genutzte Fläche, die derzeit für Wohnbaugrundstücke überplant wird.

3 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes

Für die Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes für die Bauleitplanung bestehen keine gesonderten Fachplanungen, die beim geplanten Vorhaben betroffen sind.

3.1 Vorgaben durch Fachgesetze und Fachpläne

Über die ergänzenden Vorschriften des § 1a Vorgaben des Baugesetzbuches hinaus bestehen neben den Aussagen des Landschaftsplanes keine unmittelbaren Vorgaben für den Änderungsbereich durch Fachgesetzte und Fachpläne.

Vorgaben des für die einzelnen Umweltbelange jeweils einschlägigen Fachrechtes sind ebenso wie die aus diesen jeweiligen Fachrechten ergebenden Ausgleichspflichten wie folgt zu berücksichtigen:

Bodenschutzrecht:

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBoSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden bei der Planung berücksichtigt

Es wird in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Kennzeichnung des Plangebietes als Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können, vorgenommen.

Immissonsschutzrecht:

Belange des vorbeugenden Immissonsschutzes (DIN 18005, TA Lärm) werden durch die Planung nicht berührt. Bei der Situation handelt es sich durch eine vorbelastete Lage mit gewerblichen Nutzungen im Umfeld und einem vorhandenen Kunden- und Betriebsverkehr auf der "Cheruskerstraße".

Naturschutzrecht:

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist mit der Planung nicht gegeben. Aus diesem Grund entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Wasserschutzrecht

Belange des Grundwasser- und Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Der Änderungsbereich befindet sich weder in einem bereits festgesetzten noch in einem derzeit geplanten Wasserschutzgebiet. Die Zielvorgaben des Wasserhaushaltsgesetztes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG NRW) finden Berücksichtigung. Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG) entfällt, da eine vor dem 1.7.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt und der Änderungsbereich bereits vor dem 1.1.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen waren.

Nach vorliegenden Erkenntnissen handelt es sich bei dem Untergrund im Änderungsbereich um Böden mit geringer Wasserdurchlässigkeit.

Denkmalschutzrecht.

Innerhalb des Planungsareals ist mit dem sog. Fürstengrab von Beckum und dem zugehörigen Friedhof eine der bedeutendsten Fundstellen des frühen Mittelalters in Westfalen vorhanden.

Für die Flächen, die bislang innerhalb des Plangebietes noch nicht betoniert und nur mit nicht unterkellerten Gebäuden überbaut waren, sind Fundstellen noch zu erwarten. Daher steht zurzeit § 2 (5) DSchG der Planung entgegen.

Landschaftsplan und andere Fachpläne:

Belange der Landschaftsplanung sind durch die Bauleitplanung nicht berührt.

Für die Bauleitplanung sind keine sonstigen Vorgaben / Fachplanungen bekannt.

4 Festlegung der Erforderlichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt

Der Umfang und der Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wird auf der Grundlage des gegenwärtigen Wissensstandes und entsprechend dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes vorgenommen:

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um einen bis auf Randbereiche / -eingrünungen vollständig durch Überbauung bzw. Stellplatzfläche vollständig versiegelten Bereich.

4.1 Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB

Zur Festlegung der Erforderlichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen des Planverfahrens gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden) zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ("Sondergebiet Cheruskerstraße" -Ergänzung des Nahversorgungszentrums-) folgende Äußerungen gemacht worden:

Kreis Warendorf / Untere Bodenschutzbehörde:

<u>Anregung</u>, vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes die historische Recherche sowie evtl. erforderliche Boden- und Grundwasseruntersuchungen für die relevante Fläche "Hans & Lenze" abzuschließen und die Ergebnis der Bodenschutzbehörde vorzulegen Berücksichtigung:

Nach dem vorliegenden Kataster und dem Verzeichnis über Altstandorte, Altablagerungen und schädlichen Bodenveränderungen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf liegt innerhalb des Plangebietes der aus bodenschutzrechtlicher Sicht relevante Altstandort Hans und Lenze (Nr. 17813) vor.

Es ist eine historische Recherche bezüglich möglicher Bodenbeeinträchtigungen auf dem Grundstück durchgeführt worden, mit dem Ergebnis, dass nach heutigem Kenntnisstand keine Umweltgefährdungen zu erwarten sind. In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Kennzeichnung des Plangebietes als Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können, vorgenommen. Zudem wird als Hinweis aufgenommen: "Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass in dem gekennzeichneten Bereich bei den Erdarbeiten / Bebauungsvorbereitungen zuvor Bodenaufschlüsse unter gutachterlicher Begleitung im Bereich der im Lageplan (Anlage zur Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) einskizzierten ehemaligen Anlagenstandorte (Grube, Abfüllfläche der Eigenverbrauchstankstelle und Heizöllagerung) durchgeführt werden. Die Ergebnisse sind vom Gutachter zu dokumentieren. Sofern Boden- oder Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist der Kreis Warendorf -Amt für Umweltschutz- umgehend zu informieren, damit die weiteren Untersuchungs- und evtl. Sanierungsschritte vor Fortsetzung der Baumaßnahmen festgelegt werden können."

Staatliches Umweltamt Münster:

reiches in diese Richtung erfolgt.

Die Anlieferung des Verbrauchermarktes ist in einer Entfernung von 40 m zum nördlich gelegenen Wohnhaus (Sachsenstraße Nr. 3) vorgesehen. Je nach Umfang und Dauer der Anlieferung zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) kann nicht sicher ausgeschlossen werden, dass an diesem Wohnhaus der Immissionsrichtwert gem. TA Lärm für Mischgebiete (insbesondere Spitzenpegel) überschritten wird.

Anregung, wenn eine Nachtanlieferung nicht sicher ausgeschlossen werden kann, über ein Lärmgutachten zu untersuchen, ob für die Durchführung der Nachtanlieferung Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einhausung des Anlieferungsbereiches) erforderlich werden. Berücksichtigung:

Die Anlieferung des Vollsortimenters soll über zwei Anlieferzonen / -rampen südlich der "Cheruskerstraße" erfolgen. Hiervon wird eine Zone / Rampe komplett eingehaust (mit Rolltor). Dieser Bereich soll für die potenzielle Nachtanlieferung ausschließlich vorgesehen werden, so dass Lärm aufgrund der Ladevorgänge ausgeschlossen werden kann. Die Nachtanlieferung kann nicht generell ausgeschlossen werden. Es muss davon ausgegangen werden, dass dieser Nahversorgerstandort in unmittelbarer Nachbarschaft zu gewerblich genutzten Bereichen an der "Sachsenstraße" und der "Cheruskerstraße" in Ermangelung rein wohngenutzter Immissionsorte auch zur Nachtzeit angefahren wird. Desweiteren ist ein Anlieferbereich (Frischfleisch) im südwestlichen Teil des Vorhabens vorgesehen. Hier ist eine Taganlieferung vorgesehen. Das Haus "Sachsenstraße Nr. 3" ist durch das Vorhaben selbst gegenüber diesem Anlieferbereich abgeschirmt. Die Wohnbebauung südlich der "Hammer Straße" ist nicht betroffen, da keine Öffnung des Anlieferbe-

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen des Planverfahrens gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden) keine Pläne / Unterlagen mit deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen zur Verfügung gestellt worden.

- <u>Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens / der Planung bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens / der Planung (Nullvariante) unter Berücksichtigung folgender Umweltbelange gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB und Vorgaben gem. § 1a BauGB</u>
- 5.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes in Bezug auf ...
 - 5.1.1 ... die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Planung:

Aufgrund des bereits bis auf Randbereiche / -eingrünungen vollständig durch Überbauung bzw. Stellplatzfläche versiegelten / genutzten Bereiches sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes <u>Tiere</u> zu erkennen. Potenzieller Nahrungs- und Rückzugsraum für die Avifauna sowie für (Klein-)säuger, Käfer und Insekten wird durch die Planung nicht tangiert.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Biotoptypen mit mittlerer bis hoher Wertigkeit. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen zu erkennen.

Die Bodenversiegelung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebietes (Ziel: Ergänzung des Grundversorgungszentrums) stehen jedoch außer der Inanspruchnahme der potenziellen Gewerbebrache (ehem. Fa. Hans & Lenze) innerhalb des Änderungsbereiches keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Mit der Planung wird ein Beitrag zur Vitalisierung von Brachflächen geleistet bzw. einer vorrangigen Nutzung von Brachflächen zur Umsetzung des Planungszieles ein Vorrang eingeräumt. Die Verdichtung des Bodens wird auf den baulich notwendigen Umfang beschränkt werden. Nach dem vorliegenden Kataster und dem Verzeichnis über Altstandorte, Altablagerungen und schädlichen Bodenveränderungen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf liegt innerhalb des Plangebietes der aus bodenschutzrechtlicher Sicht relevante Altstandort Hans und Lenze (Nr. 17813) vor. Es ist eine historische Recherche bezüglich möglicher Bodenbeeinträchtigungen auf dem Grundstück durchgeführt worden, mit dem Ergebnis, dass nach heutigem Kenntnisstand keine Umweltgefährdungen zu erwarten sind.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu erkennen.

Belange des Grundwasser- und Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Der Änderungsbereich befindet sich weder in einem bereits festgesetzten noch in einem derzeit geplanten Wasserschutzgebiet.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erkennen.

Immissionen der Änderung sind durch den Betrieb der vorhandenen wie geplanten Vorhaben begründet, wobei die Auswirkungen sich ausschließlich auf den vorhabenbezogenen Verkehr beziehen. Die Dauer und die Häufigkeit der Auswirkungen sind durch die Betriebszeiten / Öffnungszeiten bestimmt.

Belästigungen können durch den vermehrten An- und Abfahrtsverkehr für die umgebende Bebauung des Vorhabens entstehen. Diese sind hinsichtlich ihrer Belästigungen auf die Immissionssorte jedoch ohne Belang, da keine relevanten Immissonsorte in der Nachbarschaft des Vorhabens vorhanden sind.

Luftschadstoffe aufgrund des Betriebes der vorhandenen und geplanten Handelseinrichtungen bzw. der Stellplatzanlage mit der Zu- und Abfahrt sind aufgrund der offenen Gestaltung der Stellplatzfläche dem Grunde nach nicht zu erwarten.

Durch die Umsetzung des Planvorhabens ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes <u>Luft</u> zu erkennen.

Mikroklimatische Veränderungen, die unvermeidbar mit einer Bebauung einhergehen, ergeben sich nicht, da es sich um einen bereits vollständig durch Baugrundstücke genutzten Bereich handelt. Da die geplante Bebauung auf vorhandener ehemalig gleichfalls baulich genutzter Gewerbefläche bzw. bereits als Sonderbaufläche genutzten Bereichen erfolgen soll, wird sich die mikroklimatische Situation im Änderungsbereich gegenüber der heutigen Situation nicht wesentlich verändern. Es verbleibt aufgrund der vorhandenen Versiegelung bei einem Stadtklimatop.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima zu erkennen.

Mit dem heute bereits vorhandenen gewachsenen Siedlungsbereich ist der Bereich bereits durch Bebauung geprägt. Belange der Landschaft und des Landschaftsraumes / -bildes werden nicht berührt.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes <u>Landschaft</u> zu erkennen.

Nullvariante:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ergeht eine gleiche Einschätzung der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt wie bei der Durchführung der Änderungsplanung.

5.1.2 ... Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

Belang trifft für den Änderungsbereich und sein Umfeld nicht zu bzw. Aspekte werden nicht berührt.

5.1.3 ... Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Planung:

Bei einer Durchführung der Planung erhöht sich latent der Kundenverkehr sowie der Anlieferverkehr im zentralen Teil des Änderungsbereiches mit dem Schwerpunkt der Versorgungseinrichtungen.

Es erhöht sich dadurch die verkehrliche Belastung innerhalb des Änderungsbereiches sowie umliegender Gebiete durch den Anschluss des Änderungsbereiches. Da ein Anschluss an die Sachsenstraße mit Verbindung zum Holtmarweg und zur Hammer Straße frequentiert wird, ist mit einer Mischung mit dem öffentlichen Verkehr zu rechnen, so dass eine erhebliche Belastung der umliegenden Quartiere nicht zu erwarten ist.

Mit der Realisierung der Änderungsplanung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch innerhalb des Änderungsbereiches und in dessen Umfeld zu erkennen.

Nullvariante:

Bei einer Nichtdurchführung der Änderung entfällt der zusätzliche Kundenverkehr und Anlieferverkehr im östlichen Teil des Änderungsbereiches mit dem Schwerpunkt der Versorgungseinrichtungen und die damit verbundenen Emissionen.

5.1.4 ... Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter Planung:

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale.

Innerhalb des Planungsareals ist mit dem sog. Fürstengrab von Beckum und dem zugehörigen Friedhof eine der bedeutendsten Fundstellen des frühen Mittelalters in Westfalen vorhanden.

Für die Flächen, die bislang innerhalb des Plangebietes noch nicht betoniert und nur mit nicht unterkellerten Gebäuden überbaut waren, sind Fundstellen noch zu erwarten. Daher steht zurzeit § 2 (5) DSchG der Planung entgegen.

Aufgrund der geringen noch zu untersuchenden Fläche (600 m²) ist eine bauvorbereitende Untersuchung mindestens 3 Monate vor Baubeginn durchzuführen. Die Kosten für die Maßnahme und die ortsnahe Bodenlagerung unter Aufsicht der Behörde sind vom Vorha-

benträger zu tragen. Ebenso sind mögliche Personalkosten im Zusammenhang mit der Maßnahme durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Die Dauer der Maßnahme soll 3 Monate nicht überschreiten. Die Wiederherrichtung der Ausgrabungsstelle obliegt dem Vorhabenträger.

Die notwendigen Maßnahmen werden vom Vorhabenträger nach den für ihn maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften durchgeführt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter kann sich somit nicht einstellen.

Nullvariante:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter genauso zu beurteilen wie bei einer Durchführung der Planung.

5.1.5 ... die Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Planung:

Emissonen innerhalb des Änderungsbereiches sind durch die beabsichtigte Entwicklung des Änderungsbereiches mit den Versorgungseinrichtungen zu erwarten. Aufgrund der bestehenden und beabsichtigten Nutzungsstruktur in dem Änderungsbereich sind diese Emissionen vorhanden bzw. nicht zu vermeiden.

Es ist kein produzierender Betrieb im Änderungsbereich mit gewerblichen Abfällen vorgesehen. Die Abfallsammlung erfolgt am Vorhabenort / im Änderungsbereich mit einem Anschluss an die gemeindliche Müllabfuhr.

Nullvariante:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern genauso zu beurteilen wie bei einer Durchführung der Planung.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung entfällt der zusätzliche Kundenverkehr und Anlieferverkehr im östlichen Teil des Änderungsbereiches mit der Versorgungseinrichtung und den damit verbundenen Emissionen.

5.1.6 ... die Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Stellung und Kubatur der vorhandenen und geplanten Gebäude in dem Änderungsbereich erlaubt eine passive Solarenergienutzung ebenso wie die potenzielle Nutzung und Auf- und Anbringung von Anlagen zur aktiven Nutzung der Solareinstrahlung.

5.1.7 ... die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen

Belange der Landschaftsplanung sind durch die Bauleitplanung nicht berührt. Für die Bauleitplanung sind keine sonstigen Vorgaben / Fachplanungen bekannt.

5.1.8 ... die Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind

Belang trifft für den Anderungsbereich und sein Umfeld nicht zu bzw. Aspekte werden nicht berührt.

5.1.9 ... die Wechselwirkungen zwischen den Belangen 5.1.1, 5.1.3 und 5.1.4 Wechselwirkungen zwischen

- den Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- den umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung sowie
- den umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind durch die Planung nicht gegeben.

5.1.10 ... die Bodenschutzklausel einschließlich der Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstige Innenentwicklung

Mit der Änderung kann eine Ergänzung der vorhandenen Sonderbaufläche auf einer bislang ausschließlich gewerblich genutzten bzw. brachliegenden Fläche erfolgen und eine zusammenhängende Darstellung der Handelseinrichtungen innerhalb einer Sonderbaufläche vorgenommen werden.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine schutzwürdigen Böden gemäß Bodenkarte des Geologischen Landesamtes vorhanden.

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebietes (Ziel: Ergänzung des Grundversorgungszentrums) stehen jedoch außer der Inanspruchnahme der potenziellen Gewerbebrache (ehem. Fa. Hans & Lenze) innerhalb des Änderungsbereiches keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung.

Vorrangig andere, für den Nutzungszweck in Frage kommende Flächen, sind vor dem Hintergrund des Zieles der Ergänzung des vorhandenen Grundversorgungszentrums ohne Belang für die Planung.

5.1.11 ... die Umwidmungssperrklausel gem. § 1a (3) BauGB?

Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen.

6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

6.1 Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung

Mit dem Änderungsbereich liegt eine Fläche vor, die bis auf Randbereiche / -eingrünungen vollständig durch Überbauung bzw. Stellplatzfläche versiegelt ist. Ein Eingriff in den Naturund Landschaftshaushalt ist danach im Zusammenhang mit der Änderung nicht gegeben.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

6.2 Technische Maßnahmen des Boden- und Immissionsschutzes

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Kennzeichnung des Plangebietes als Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können, vorgenommen. Zudem wird als Hinweis aufgenommen:

"Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass in dem gekennzeichneten Bereich bei den Erdarbeiten / Bebauungsvorbereitungen zuvor Bodenaufschlüsse unter gutachterlicher Begleitung im Bereich der im Lageplan (Anlage zur Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) einskizzierten ehemaligen Anlagenstandorte (Grube, Abfüllfläche der Eigenverbrauchstankstelle und Heizöllagerung) durchgeführt werden. Die Ergebnisse sind vom Gutachter zu dokumentieren. Sofern Boden- oder Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist der Kreis Warendorf -Amt für Umweltschutz- umgehend zu informieren, damit die weiteren Untersuchungs- und evtl. Sanierungsschritte vor Fortsetzung der Baumaßnahmen festgelegt werden können."

6.3 Maßnahmen zum Schutz von Kulturgütern und sonstigen Sachgütern

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale.

Innerhalb des Planungsareals ist mit dem sog. Fürstengrab von Beckum und dem zugehörigen Friedhof eine der bedeutendsten Fundstellen des frühen Mittelalters in Westfalen vorhanden.

Für die Flächen, die bislang innerhalb des Plangebietes noch nicht betoniert und nur mit nicht unterkellerten Gebäuden überbaut waren, sind Fundstellen noch zu erwarten. Daher steht zurzeit § 2 (5) DSchG der Planung entgegen.

Aufgrund der geringen noch zu untersuchenden Fläche (600 m²) ist eine bauvorbereitende Untersuchung mindestens 3 Monate vor Baubeginn durchzuführen. Die Kosten für die Maßnahme und die ortsnahe Bodenlagerung unter Aufsicht der Behörde sind vom Vorhabenträger zu tragen. Ebenso sind mögliche Personalkosten im Zusammenhang mit der Maßnahme durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Die Dauer der Maßnahme soll 3 Monate nicht überschreiten. Die Wiederherrichtung der Ausgrabungsstelle obliegt dem Vorhabenträger.

Die notwendigen Maßnahmen werden vom Vorhabenträger nach den für ihn maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften durchgeführt.

7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebietes (Ziel: Ergänzung des Grundversorgungszentrums) stehen jedoch außer der Inanspruchnahme der potenziellen Gewerbebrache (ehem. Fa. Hans & Lenze) innerhalb des Änderungsbereiches keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung.

Vorrangig andere, für den Nutzungszweck in Frage kommende Flächen, sind vor dem Hintergrund des Zieles der Ergänzung des vorhandenen Grundversorgungszentrums ohne Belang für die Planung.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Änderungsbereiches unter Berücksichtigung des Zieles der beabsichtigten Neuordnung des Grundstückes und zukünftigen Gewerbebrache hätten ausschließlich Auswirkungen auf die Form / Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Stellplatzanlage / Anlieferung. Hiermit wäre eine Veränderung / Verlagerung der Emissonsorte verbunden. Vor dem Hintergrund des aus funktionalen Aspekten gewählten städtebaulichen Konzeptes mit einer zusammenhängenden Fläche für Stellplätze zwischen dem heutigen Grundversorgungszentrum mit dem Discounter und dem (zurzeit aufgegebenen) Baumarkt / Gartencenter sowie den neuen Bauflächen des Vollsortimenters, die eine Abschirmung zur Hammer Straße als straßenbegleitende Bebauung gegenüber den nutzungsempfindlichen Wohnbereichen ermöglicht, ergibt sich keine wesentlich andere städtebauliche Lösung.

Grundsätzlich ergeben sich aber keine anderen Auswirkungen bzgl. der Umwelterheblichkeit als die in diesem Bericht dargestellten.

8 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach im Zusammenhang mit der Planung nicht gegeben. Aus diesem Grund entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Zu folgendem Themenfeld liegen keine detaillierten Kenntnisse bzw. Gutachten vor:

- Floristische und faunistische Detailerhebungen,
- Immissionsfeststellungen / -prognosen sowie
- lufthygienische und mikroklimatische Untersuchungen.

Die Untersuchungen / Gutachten sind entbehrlich, da nach heutigem Kenntnisstand durch Beibringung der Unterlagen hinsichtlich der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und ihre Wechselwirkung keine anderen als die erfolgten Schlüsse zu erwarten sind.

Über die Notwendigkeit / Sinnhaftigkeit eines Gutachtens zur Feststellung der Verkehrsbelastung ist im weiteren Planverfahren noch zu entscheiden.

9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen der Überwachung / des Monitoring gem. § 4 c BauGB nach Abschluss des Planverfahrens

Gemäß § 4c BauGB soll nach Abschluss des Planverfahrens eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Plandurchführung

- zur frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen,
- zwecks Ergreifung geeigneter Abhilfemaßnahmen erfolgen.

Da mit der Planung (bis auf Randbereiche / -eingrünungen vollständig durch Überbauung bzw. Stellplatzfläche versiegelte Fläche, Umweltverschmutzung ist bei ordnungsgemäßem Nutzen des gewachsenen Siedlungsbereiches nicht zu erwarten) keine erheblichen Beeinträchtigungen des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens / der Planung zu erwarten sind, werden keine Überwachungsmaßnahmen seitens der Gemeinde geplant bzw. festgelegt oder entsprechende Modalitäten bestimmt.

Auf die Berücksichtigung der nach § 4 (3) BauGB mitzuteilenden Informationen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird verwiesen.

Zudem sind bei nachfolgenden Genehmigungs- und Durchführungsverfahren bei der konkreten Umsetzung der Planung unter Beteiligung der Behörden und der sonstigen Trägern öffentlicher Belange ggf. auftretende Erkenntnisse bzgl. der Beeinträchtigung des Umweltzustandes zu berücksichtigen und entsprechende Auswirkungen auf den Bauleitplan aufgrund eines sich dann ergebenden Planungserfordernisses zu prüfen.

Desweiteren wird auf die Aufmerksamkeit der innerhalb des Änderungsbereiches und dessen Umfeld wohnenden Bevölkerung vertraut, die aus ihrer Sicht umweltrelevanten Auffälligkeiten der Gemeinde melden.

Eine Vollzugskontrolle der umweltrelevanten Festsetzungen wird durch die Stadt Beckum, dem Kreis Warendorf und dem Staatlichen Umweltamt Münster erfolgen können. Modalitäten und Regularien hierzu werden nicht vereinbart, da zunächst von einem Erfüllen der Bedingungen auf der Grundlage des jeweils zu stellenden Bauantrages (baurechtliche Genehmigungen) ausgegangen wird.

Eine Prognosekontrolle des An- und Ablieferverkehr sowie Kundenstellplatzfrequentierung und – umschlag innerhalb des Änderungsbereiches mit den vorhandenen / potenziellen Versorgungseinrichtungen) kann bei der Vermutung von erheblichen unvorhergesehenen Belastungen durch eine Verkehrsbeobachtung bei laufendem Betrieb kontrolliert werden.

Das Monitoring unvorhersehbarer planbedingter Umweltauswirkungen hat durch die betreffenden Umweltbehörden zu erfolgen (Methoden zur Überwachung des einschlägigen Grenz- und Richtwertkataloges).

Die Stadt Beckum betreibt kein umfassendes Umweltüberwachungs- und Beobachtungssystem und ist daher auf die o.g. Zulieferung von Informationen angewiesen.

Es wird im Rahmen des Parallelverfahrens zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ("Erweiterung des Grundversorgungszentrums Cheruskerstraße") und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ("Sondergebiet Cheruskerstraße" -Ergänzung des Nahversorgungszentrums-) auf die "Abschichtung" der Planstufen vom vorbereitenden Bauleitplan zum verbindlichen Bauleitplan hingewiesen. Somit kann erst der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthalten und auf einen unmittelbaren Vollzug bzw. das Monitoring angelegt sein.

9.1 Unterrichtung der Gemeinde durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (3) BauGB

Es wird darauf hingewiesen, dass die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Gemeinde nach <u>Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplanes</u> zu unterrichten haben, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

10 Zusammenfassung

Anlass für die Änderung ist eine private Projektentwicklung (Nahversorgungszentrum Cheruskerstraße Beckum GbR), die innerhalb des Änderungsbereiches die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes (Lebensmittel-Supermarkt als Vollsortimenter) mit ergänzenden Nutzungen wie Flächen für Dienstleistungen, Praxen, Büros etc. beabsichtigt. Hierdurch wird eine Ergänzung des vorhandenen Grundversorgungszentrums erfolgen. Mit der Änderung kann eine Ergänzung der vorhandenen Sonderbaufläche auf einer bislang ausschließlich gewerblich genutzten bzw. brachliegenden Fläche erfolgen und eine zusammenhängende Darstellung der Handelseinrichtungen innerhalb einer Sonderbaufläche vorgenommen werden.

In den jeweiligen einzelnen Schutzbereichen

- Mensch
- Tiere
- Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Luft
- Klima
- Landschaft
- Kulturgüter- und sonstige Sachgüter

sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erkennen.

Hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern sind keine verbleibenden, erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Mit dem Änderungsbereich liegt eine Fläche vor, die aufgrund der bislang getroffenen Festsetzungen bereits Baurechte schafft. Mit dem Änderungsbereich liegt eine Fläche vor, die bis auf Randbereiche / -eingrünungen vollständig durch Überbauung bzw. Stellplatzfläche versiegelt ist.

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach im Zusammenhang mit der Änderung nicht gegeben.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Es sind nach heutigem Kenntnisstand keine technischen Maßnahmen des Boden- und Immissionsschutzes in dem Änderungsbereich zu treffen bzw. vorzusehen (im Bebauungsplan festzusetzen).

Nach dem vorliegenden Kataster und dem Verzeichnis über Altstandorte, Altablagerungen und schädlichen Bodenveränderungen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf liegt innerhalb des Plangebietes der aus bodenschutzrechtlicher Sicht relevante Altstandort Hans und Lenze (Nr. 17813) vor.

Es ist eine historische Recherche bezüglich möglicher Bodenbeeinträchtigungen auf dem Grundstück durchgeführt worden, mit dem Ergebnis, dass nach heutigem Kenntnisstand keine Umweltgefährdungen zu erwarten sind. In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Kennzeichnung des Plangebietes als Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können, vorgenommen. Zudem wird als Hinweis aufgenommen: "Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass in dem gekennzeichneten Bereich bei den Erdarbeiten / Bebauungsvorbereitungen zuvor Bodenaufschlüsse unter gutachterlicher Begleitung im Bereich der im Lageplan (Anlage zur Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) einskizzierten ehemaligen Anlagenstandorte (Grube, Abfüllfläche der Eigenverbrauchstankstelle und Heizöllagerung) durchgeführt werden. Die Ergebnisse sind vom Gutachter zu dokumentieren. Sofern Boden- oder Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist der Kreis Warendorf -Amt für Umweltschutz- umgehend zu informieren, damit die weiteren Untersuchungs- und evtl. Sanierungsschritte vor Fortsetzung der Baumaßnahmen festgelegt werden können."

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebietes (Ziel: Ergänzung des Grundversorgungszentrums) stehen außer der Inanspruchnahme der potenziellen Gewerbebrache (ehem. Fa. Hans & Lenze) keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung.

Vorrangig andere, für den Nutzungszweck in Frage kommende Flächen sind vor dem Hintergrund des Zieles der Ergänzung des vorhandenen Grundversorgungszentrums ohne Belang für die Planung.

Bielefeld, im Oktober 2005

Planer:

Drees & Huesmann · Planer Architekten BDA – Stadtplaner DASL, SRL, IfR Vennhofallee 97 33689 Bielefeld

Der Entwurf der Begründung hat mit den Planunterlagen in der Zeit vom 07.11.2005 bis einschl. 07.12.2005 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB war als Anlage beigefügt.

Stadt Beckum Der Bürgermeister Stadtplanungsamt Januar 2006

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB