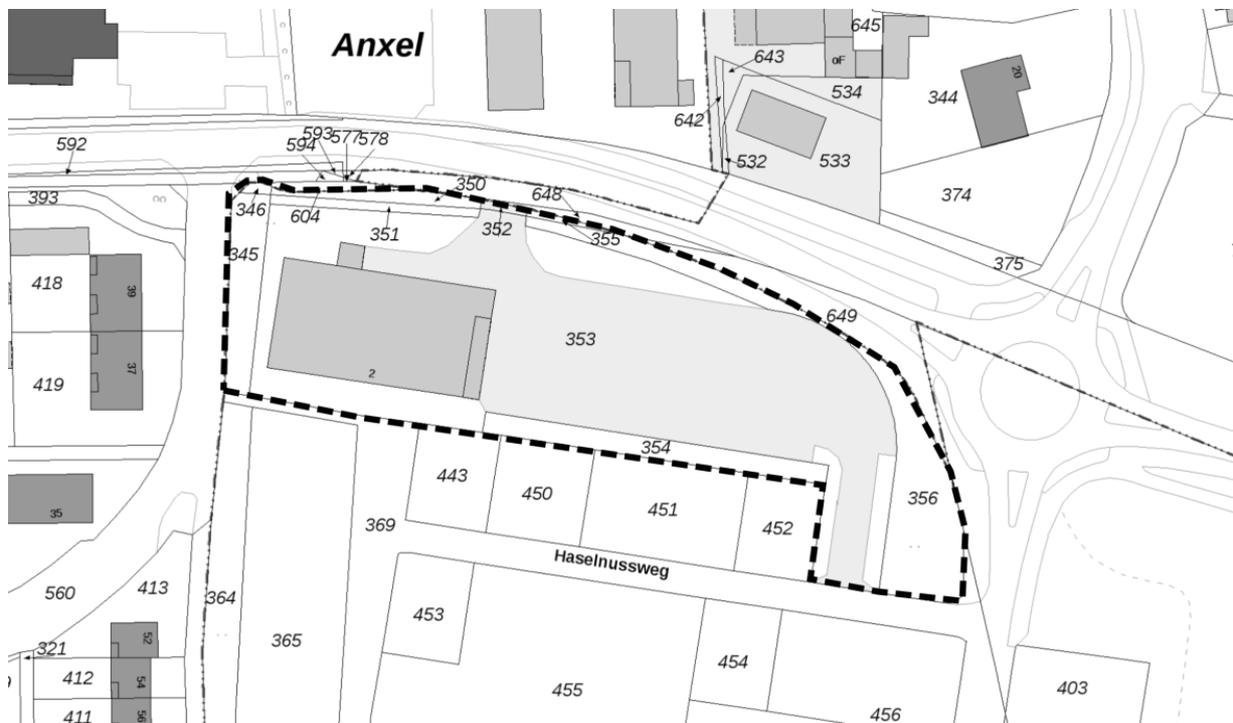




Bebauungsplan Nr. N 67 – 1. Änderung „Vellerner Straße“

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 a Baugesetzbuch



Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
Juni 2023

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Anlass und Ziel der städtebaulichen Planung	3
3. Verfahrensablauf	4
4. Berücksichtigung der Beteiligungsergebnisse im Bebauungsplanverfahren.....	4
5. Berücksichtigung der Umweltbelange	5
6. Planungsalternativen	7
7. Satzungsbeschluss / Inkrafttreten.....	8

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nummer N 67 „Vellerner Straße“ umfasst rund 7 400 Quadratmeter.

Das Plangebiet befindet sich südlich der Vellerner Straße im Ortsteil Neu-
beckum, nördlich des Hauptortes Beckum und wird grob abgegrenzt durch:

- die Vellerner Straße im Norden,
- die Schlehenstraße im Osten,
- die nördliche Wohnbebauung am Haselnussweg im Süden,
- sowie die Turmstraße im Westen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 350, 351, 352, 353, 354, 355 und 356 in Flur 311 der Gemarkung Beckum.

2. Anlass und Ziel der städtebaulichen Planung

Die BGB Grundstücksgesellschaft Herten beabsichtigt, den bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt der Firma ALDI Nord zurückzubauen und durch einen zeitgemäßen Markt mit vergrößerter Verkaufsfläche zu ersetzen.

Der heutige Markt wurde im Jahr 2002 mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 770 Quadratmeter eröffnet. Vor dem Hintergrund fortwährender Veränderungen im Lebensmitteleinzelhandel, die sich unter anderem in einem höheren Flächenbedarf als Folge gesteigener Ansprüche sowie des Bedarfs zusätzlicher Infrastruktur widerspiegeln, soll der bestehende Markt abgerissen und durch einen zeitgemäßen Neubau ersetzt werden. Die Verkaufsfläche soll in diesem Zuge um rund 345 Quadratmeter auf insgesamt maximal 1 100 Quadratmeter vergrößert werden.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung eines heute schon baulich geprägten Bereiches. Die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen (zum Beispiel am Siedlungsrand) wird auf diese Weise vermieden. Durch den Neubau des Lebensmitteldiscountmarktes entsteht eine wettbewerbsfähige Nahversorgungsmöglichkeit, welche die Versorgung der angrenzenden Siedlungsbereiche langfristig sichert.

Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des seit dem Jahr 2000 rechtskräftigen Bebauungsplans Nummer N 67 „Vellerner Straße“ unter dessen Berücksichtigung das Vorhaben nicht realisierbar wäre. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für das oben genannte Vorhaben ist es daher erforderlich, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nummer N 67 in einem Teilbereich zu ändern.

3. Verfahrensablauf

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Umsetzung des Bauvorhabens ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nummer N 67 erforderlich.

Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung erfolgte im Standardverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) und schloss demnach die Erarbeitung eines separaten Umweltberichts gemäß § 2a BauGB mit ein. Die Beteiligungsschritte der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgten gemäß §§ 3 und 4 BauGB in einem zweistufigen Verfahren.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 31.05.2022 die formelle Verfahrenseinleitung in Form des Aufstellungsbeschlusses und der Beschlüsse zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB beschlossen. Diese wurden im Zeitraum vom 23.06.2022 bis zum 26.07.2022 durchgeführt. Vom 12.01.2023 bis zum 15.02.2023 hat zudem die Öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Absatz 2 und 4 Absatz 2 stattgefunden.

In Ergänzung zur Aufstellung des Bebauungsplans war zudem die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Beckum erforderlich. Dieser stellt den betreffenden Planungsbereich bislang zwar schon als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel »Lebensmittelversorger« dar, begrenzt die Nutzung jedoch auf maximal 770 Quadratmeter Verkaufsfläche. Zukünftig ist hier daher eine Erhöhung auf maximal 1 100 Quadratmeter Verkaufsfläche vorgesehen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches im Parallelverfahren.

4. Berücksichtigung der Beteiligungsergebnisse im Bebauungsplanverfahren

4.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

4.2. Vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 BauGB

Im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 14 Stellungnahmen ein. Der Großteil der Träger äußerte keine Einwände oder Anregungen. Einzelne Anregungen bezogen sich auf die zulässige Verkaufsfläche und den Denkmalschutz. Ein Hinweis zum Thema archäologische Bodenfunde wurde daraufhin im Bebauungsplan ergänzt,

zudem wurden die Hinweise an das neue Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen angepasst. Des Weiteren wurden neue Informationen (zum Beispiel zum Thema Bergbau) in die Begründung aufgenommen.

4.3. Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung gem. § 3 Absatz 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

4.4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 14 Stellungnahmen ein. Anregungen, die zu Änderungen des Bebauungsplans geführt hätten, sind in diesem Beteiligungsschritt nicht eingegangen.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Bewertung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Natur und die Landschaft erfolgte gemäß §§ 2 Absatz 4 und 2a BauGB in Verbindung mit Anlage 1 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung, welche in einem separaten Umweltbericht verschriftlicht wurde. Im Ergebnis zeigen sich aus der Umweltprüfung keine Sachverhalte, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bzw. gegen die Umsetzung des beabsichtigten Bauvorhabens sprechen.

Aufgrund der Vornutzung des Plangebiets ist das Gelände bereits vollkommen überformt und nicht mehr in einem natürlichen Zustand. Durch die Planung wird für beinahe keins der Schutzgüter eine Verschlechterung erzielt und die Auswirkungen der Planung sind grundsätzlich als mäßig zu bezeichnen, da sich hinsichtlich der Umweltschutzgüter kaum Veränderungen ergeben. Aufgrund dessen sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden folgende Wirkungen auf die zu untersuchenden Schutzgüter und Umweltbelange identifiziert:

Schutzgut Mensch einschl. menschlicher Gesundheit

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen sich in Betrieb befindlichen Lebensmitteldiscountmarkt der Firma ALDI Nord, sodass das Gelände keine Erholungsfunktion für die Bevölkerung bietet. Es dient stattdessen zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs für die im Umfeld lebenden Menschen. Das Umfeld des Plangebietes ist von unterschiedlichen Nutzungen und baulichen Strukturen geprägt, womit unterschiedliche Lärmemissionen einhergehen.

Zusammenfassend hat das Vorhaben mäßige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, mithilfe von Schallschutzmaßnahmen wirken keine negativen Emissionen auf das Umfeld ein und parallel spielt das Plangebiet keine Rolle als Erholungsfunktion.

Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Eine im Zuge der Planaufstellung durchgeführte Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Betroffenheit des Schutzgutes durch die geplante Bebauung und Nutzung des Geländes nicht gegeben ist. Das Vorhaben berücksichtigt eine Begrünung in Form von Pflanzstreifen in den gesamten Randbereichen zur gestalterischen Einfassung und Abgrenzung von der wohnbaulichen geprägten Siedlungsstruktur und in Analogie zur bisherigen Bestandssituation. Somit wird die Bestandssituation für Flora und Fauna beibehalten beziehungsweise wiederhergestellt. Darüber hinaus sind zusätzliche Gehölzpflanzungen vorgesehen. Der Standort wird jedoch auch nach Umsetzung des Planvorhabens nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut aufweisen, da der Anteil der unversiegelten Bereiche mit ca. 30 Prozent (bei Inanspruchnahme der Erweiterungsfläche des Marktes ca. 26 Prozent) der Gesamtfläche gering ist. Somit kann die Auswirkung des Vorhabens auf das Schutzgut als mäßig beschrieben werden.

Fläche

In Folge der Planumsetzung wird grundsätzlich die bestehende Struktur, bestehend aus dem Gebäude des Lebensmitteldiscountmarktes mit zugehöriger Stellplatzanlage, beibehalten. Der Baukörper wird vergrößert und die Stellplatzanlage neu geordnet. Die Begrünung in den Randbereichen wird gesichert. Der derzeitige Anteil an versiegelten und teilversiegelten Flächen beträgt gemäß dem Grünordnungsplan zum rechtskräftigen Bebauungsplan N 67 rund 79,9 Prozent der Gesamtfläche. Aktuell wurde auf der Bestandsfläche ein höherer Grünanteil umgesetzt. Zukünftig beträgt der Anteil versiegelter oder teilversiegelter Flächen in Summe rund 69,2 Prozent (bei Versiegelung der vorgehaltenen Erweiterungsfläche rund 73,6 Prozent).

Diese setzt sich folgendermaßen zusammen:

- Gebäude in Planung: rund 24,9 Prozent beziehungsweise rund 29,3 Prozent bei Nutzung der Erweiterungsfläche
- Stellplatzanlage und Erschließungsflächen: rund 44,3 Prozent

Im Ergebnis kommt es in Folge der Planumsetzung insofern zu einer geringeren Versiegelung von rund 6,3 Prozent. Das mit der Planung verbundene »Flächenrecycling« leistet zudem einen Beitrag zur Vermeidung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Freiraum beziehungsweise bislang unversiegelter Flächen im

Außenbereich und ist daher als vertretbar einzustufen. Das Vorhaben hat in der Zusammenschau somit einen leicht positiven Einfluss auf das Schutzgut, da die Flächenversiegelung sinkt.

Boden, Wasser

Vornehmlich wird das Gelände, analog zur heutigen Bestandssituation, eine Funktion als »Standort für wirtschaftliche Nutzung, für Siedlung, Verkehr und Freizeit« erfüllen. Dabei handelt es sich im konkreten Planungsfall um einen Nahversorgungsstandort. Die Böden des Plangebietes sind durch Auffüllungen überformt, natürlich gewachsene Bodenhorizonte sind nicht vorhanden und werden auch durch die Planung nicht wiedererlangt. Allenfalls die unversiegelten Grünstreifen in den Randbereichen tragen zu den betreffenden Schutzgutfunktionen bei. Das Vorhaben hat in der Zusammenschau keinen Einfluss auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

Luft, Klima

Die Bedeutung des Planungsbereichs für die Belange Klima und Lufthygiene ist aufgrund seiner Flächengröße von allgemeiner Art. Die vorhandenen versiegelten Flächen führen bereits aktuell mikroklimatisch zu einer erhöhten Durchschnittstemperatur. Die Flächenversiegelung wird mit dem Vorhaben sinken, sodass mit einer Beibehaltung oder einer leichten Verbesserung des Mikroklimas zu rechnen ist. Auch die lufthygienische Situation wird sich durch die Planung nicht ändern, da die Nutzung des Plangebiets nicht verändert wird. Es werden weiterhin Verkehrsemissionen der Umgebung auf den Planstandort einwirken und Verkehre durch den Lebensmitteldiscountmarkt entstehen.

Das Vorhaben hat in der Zusammenschau einen mäßigen Einfluss auf das Umweltschutzgut, da die bereits vorherrschenden Belastungen weiterhin bestehen.

Orts- und Landschaftsbild

Grundsätzlich hat das Planvorhaben keinen elementaren Einfluss auf das Schutzgut. Es ist allerdings davon auszugehen, dass die Neustrukturierung der Fläche und der Neubau des Lebensmitteldiscountmarktes zu einer gestalterischen Aufwertung führt, die sich positiv auf das umfeldnahe Ortsbild auswirkt. Die städtebauliche Entwicklung im Siedlungsbereich von Beckum vermeidet zugleich die Inanspruchnahme von Landschaftsraum im Außenbereich.

6. Planungsalternativen

Gemäß der Anlage zu § 2 Absatz 4 und § 2 a BauGB besteht die Pflicht, im Rahmen des Umweltberichtes unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen

Geltungsbereiches des Bauleitplans in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten darzustellen.

Im Hinblick auf die Nutzung des Planungsbereichs hat sich die Stadt Beckum zum Ziel gesetzt, den Einzelhandelsstandort langfristig zu erhalten und zu sichern. Um den bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt an zeitgemäße Ansprüche anzupassen und damit zukunftsfähig zu gestalten, ist eine Neustrukturierung der Fläche nötig. Es ist insbesondere eine vergrößerte Verkaufsfläche zu erzielen.

Dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt ein intensiver Abstimmungs- und Entwicklungsprozess zugrunde. Als Ergebnis dieser Abstimmungen ist eine Vorzugsvariante hervorgegangen, die die Ziele der Planung bestmöglich umsetzt.

Die vorliegende Planung ist damit sowohl aus umweltplanerischer als auch aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll anzusehen. Das im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens verfolgte Vorgehen stellt somit die Idealvariante des Vorhabens dar.

7. Satzungsbeschluss / Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nummer N 67 „Vellerner Straße“ einschließlich Begründung und Umweltbericht ist vom Rat der Stadt am 20.06.2023 gemäß § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen worden. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 24/2023 am 11.10.2023 hat der Bebauungsplan Nr. N 67 „Vellerner Straße“, 1. Änderung Rechtskraft erlangt. Die Genehmigung der 20. Änderung des Flächennutzungsplans wurde zeitgleich bekanntgemacht.