



Bebauungsplan Nr. N80 **„Nördlich der Gustav-Moll-Straße“** **1. Änderung**

Begründung

gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Verfahrensstand:
Fassung zum Satzungsbeschluss

Herausgeber:

STADT BECKUM
DER BÜRGERMEISTER
Weststraße 46
59269 Beckum

Telefon: 02521 29-0

Fax: 02521 2955-199

E-Mail: stadt@beckum.de

Diese Publikation ist urheberrechtlich geschützt.

Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Herausgebers.



Diese Druckschrift wird von der Stadt Beckum herausgegeben. Die Schrift darf weder von politischen Parteien noch von Wahlbewerberinnen und -bewerbern oder Wahlhelferinnen und -helfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen sowie auch für die Wahl der Mitglieder des Europäischen Parlaments.

Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der politischen Parteien und Wählergruppen sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel.

Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Eine Verwendung dieser Druckschrift durch Parteien und Wählergruppen oder sie unterstützende Organisationen ausschließlich zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder bleibt hiervon unberührt.

Unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Schrift der Empfängerin oder dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Stadt Beckum zugunsten einzelner Gruppen verstanden werden könnte.

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2	Planungsrechtliche Situation	3
1.2.1	Flächennutzungsplan, Landes- und Regionalplanung	3
1.2.2	Bebauungspläne.....	3
1.2.3	Landschaftsplan	4
1.2.4	Regelungen und Konzepte zum Einzelhandel	4
1.3	Bestandssituation	6
1.3.1	Bestand	6
1.3.2	Eigentumsverhältnisse.....	6
1.3.3	Erschließung.....	6
1.3.4	Ver- und Entsorgung.....	6
1.3.5	Natur und Landschaft.....	7
1.4	Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung der Planung	8
1.5	Verfahren	8
2	Begründung der Planungsziele.....	10
2.1	Einzelhandelsentwicklung in Neubeckum.....	10
2.2	Grundsätze der Abwägung.....	11
3	Inhalte der Planung	12
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	12
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	12
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
3.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen	16
3.1.4	Verkehrsanlagen	16
3.2	Stellplätze, Pflanz- und Erhaltungsgebote	17
3.3	Flächen für die Abfallbeseitigung	17
3.4	Örtliche Bauvorschriften: Werbeanlagen	18

3.5	Kennzeichnungen und Hinweise	18
3.5.1	Altlasten.....	18
3.5.2	Kampfmittel	18
3.5.3	Umgang mit Bodendenkmälern.....	19
4	Auswirkungen der Planung.....	19
4.1	Flächenbilanz	19
4.2	Verkehr	19
4.3	Ver- und Entsorgung	20
4.4	Immissionsschutz.....	20
4.5	Umweltbelange.....	21
4.5.1	Natur und Landschaft	21
4.5.2	Artenschutz.....	21
4.5.3	Klimaschutz	22
4.6	Bodenordnende Maßnahmen	22
4.7	Kosten und Finanzierung	22
5	Gutachten.....	22
6	Anhang: Allgemeine Vorprüfung gem. UVPG	24

1 Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Planbereich liegt im Beckumer Ortsteil Neubeckum nördlich der Gustav-Moll-Straße. Er umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha.

Der Änderungsbereich umfasst die Parzellen 120, 121, 122, 123, 129, 249 und 324 der Flur 302 der Gemarkung Beckum sowie einen Abschnitt der Gottfried-Polysius-Straße (127). Er erstreckt sich zwischen der Parzelle des Hauses Gustav-Moll-Straße 4 im Osten entlang der Gustav-Moll-Straße nach Westen.

Der Änderungsbereich ist in der Plankarte eindeutig abgegrenzt.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Neubeckumer Zentrums und wird gemäß dem Einzelhandelskonzept zum überwiegenden Teil als – teilweise perspektivischer - zentraler Versorgungsbereich eingestuft.

1.2 Planungsrechtliche Situation

1.2.1 Flächennutzungsplan, Landes- und Regionalplanung

Der Flächennutzungsplan weist die Flächen östlich der Gottfried-Polysius-Straße sowie den heutigen öffentlichen Parkplatz westlich der Gottfried-Polysius-Straße und das angrenzende Wohngrundstück als Mischgebiet aus. Die westlichste Teilfläche entlang der Gustav-Moll-Straße ist im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden, der Bebauungsplan kann vorher aufgestellt werden.

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Münsterland, ist das Plangebiet wie seine weiträumige Umgebung als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Der LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – ist am 13. Juli 2013 in Kraft getreten. Wesentliche Regelungen für die 1. Änderung des Bebauungsplans N80 sind:

- Große Einzelhandelsvorhaben setzen eine regionalplanerische Ausweisung als Siedlungsraum voraus. Dabei sind die im Regionalplan dargestellten Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen zukünftig für große Einzelhandelsvorhaben tabu.
- Die Kommunen können große Einzelhandelsvorhaben in der Regel nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstädte, Stadt- bzw. Ortsteilzentren) planen. Die Größe der Einzelhandelsgroßprojekte soll dabei so gewählt werden, dass andere Innenstädte oder örtliche Zentren nicht erheblich beeinträchtigt / massiv geschwächt werden.

1.2.2 Bebauungspläne

Die 1. Änderung des Bebauungsplans N80 „Nördlich der Gustav-Moll-Straße“ ändert und erweitert den Ursprungsplan.

Der Bereich östlich der Gottfried-Polysius-Straße ist heute im Bebauungsplan Nr. N 80 als Mischgebiet festgesetzt. Entlang der Verkehrsflächen setzt der bestehende Bebauungsplan eine maximal zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 fest, für den innenliegenden Bereich eine eingeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,4. Die Firsthöhe wird mit max. 12 bzw. 13,5 m festgesetzt. Westlich an den Änderungsbereich angrenzend, entlang der Hauptstraße wird Kerngebiet mit drei- bis viergeschossiger Bauweise und einer GRZ von 0,9 und einer GFZ von 2,7 festgesetzt. Die Plankarte weist aus, dass die schalltechnischen Orientierungswerte (im Änderungsbereich östlich der Gottfried-Polysius-Straße, entlang der Gustav-Moll-Straße, überschritten werden, und setzt dort passive Lärmschutzmaßnahmen fest.

Der westliche Bereich ist bislang als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 Baugesetzbuch zu bewerten.

Südlich der Gustav-Moll-Straße liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans N81, der im Westen Allgemeines Wohngebiet (WA) und im Osten Mischgebiet (MI) festsetzt.

1.2.3 Landschaftsplan

Das Änderungsgebiet des Bebauungsplanes N80 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

1.2.4 Regelungen und Konzepte zum Einzelhandel

Der Rat der Stadt Beckum hat 2009 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Beckum beschlossen.

Dieses definiert zwei zentrale Versorgungsbereiche, eines im Stadtteilzentrum Beckum, eines im Stadtteilzentrum Neubeckum. Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil Bestandteil des Neubeckumer zentralen Versorgungsbereiches. Dabei fällt die Bebauung entlang der Gustav-Moll-Straße, östlich der Einmündung Gottfried-Polysius-Straße, in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches. Nördlich und westlich davon gehört das Plangebiet zur Abgrenzung des perspektivischen zentralen Versorgungsbereiches. Lediglich der westlichste Teil – in etwa die bestehende Grünfläche und ein zusätzliches Grundstück – sind nicht Bestandteile des zentralen Versorgungsbereiches.

Somit ist das Plangebiet als Ansiedlungsraum für den Einzelhandel im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Beckum anzusehen. Dieses fordert eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches und sagt konkret für den Standort aus: „Soll das Zentrum in seiner jetzigen Ausdehnung mittel- und langfristig erhalten bleiben, ist die Entwicklung der im Zentrumskontext zentral bis südlich gelegenen Potenzialflächen (insbesondere Gustav-Moll-Straße) einer Einzelhandelsansiedlung an der Bahnhofstraße vorzuziehen. Statt einer weiteren Stärkung des nördlichen Bereiches würde so der mittlere Zentrumsbereich – auch als synergieförderndes Bindeglied zwischen nördlichen und südlichen Lagen – profiliert. Unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten wäre dieser Bereich aufgrund der besseren Erreichbarkeit aus den unterversorgten südlichen Neubeckumer Siedlungsbereichen ebenfalls zu bevorzugen“.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt Grundsätze für die Einzelhandelsentwicklung in Beckum auf.

- Grundsatz 1:
Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (ohne nahver-

sorgungsrelevante Sortimente) sind zukünftig vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen Beckum und Neubeckum anzusiedeln.

Dabei wird für Neubeckum eingeschränkt: „Um die Kompatibilität der zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung zu gewährleisten und das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Beckum attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, sind großflächige ($\geq 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche) Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment auf das Hauptgeschäftszentrum Beckum zu lenken“.

- Grundsatz 2:
Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen und an den Sonderstandorten Grevenbreite und Cheruskerstraße angesiedelt.
- Grundsatz 3:
Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen Beckum und Neubeckum sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Grundversorgung in den Siedlungsbereichen möglich.

Damit ist das Plangebiet nicht nur räumlich, sondern auch strukturell nach dem Beckumer Einzelhandels- und Zentrenkonzept grundsätzlich für alle Arten des Einzelhandels geeignet. Eine Einschränkung besteht lediglich für zentrenrelevanten Einzelhandel oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit.

Darüber hinaus ist für das vorliegende Änderungsverfahren eine Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Beckum, Neubeckum – Ersteinschätzung – erarbeitet worden. Wesentliche Ergebnisse sind:

- Die Größenordnung des Vorhabens ist üblich und marktgerecht.
- Das Vorhaben trägt zu einer Verbesserung der Versorgung bei, da im Vollsortimentsbereich bislang ein Defizit besteht. Es können Kaufkraftabflüsse aus dem Zentrum vermieden werden.
- Im Hinblick auf die Zentralitätswerte erscheint das Vorhaben auch unter Berücksichtigung eines anderen Erweiterungsvorhabens angemessen.
- Der Standort liegt im zentralen Versorgungsbereich, das Vorhaben wird als Magnetbetrieb fungieren und zu einer Stärkung des Zentrums beitragen.
- Verschiebungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind nicht auszuschließen, angesichts der Angebotssituation und der vorhandenen Kaufkraft auch – soweit dies gegenwärtig zu beurteilen ist – nicht zu erwarten.

Zusätzlich untersucht die Verträglichkeitsanalyse die landesplanerische Einordnung der Planung anhand der Ziele und Grundsätze des Entwurfs des LEP NRW. Es wird festgestellt, dass das Plangebiet innerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) und innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt und so den entsprechenden Zielen der Landesplanung entspricht. Zum Beeinträchtigungsverbot (zentrale Versorgungsbereiche anderer Gemeinden dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden) wird auf weitere Untersuchungen verwiesen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass schon die Ersteinschätzung das Vorhaben im Hinblick auf die Zentralitätswerte auch unter Berücksichtigung eines anderen Erweiterungsvorhabens angemessen nennt. Zudem entspricht es den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, so dass seitens der

Stadt Beckum davon ausgegangen wird, dass auch dieses Ziel der Landesplanung nicht beeinträchtigt wird.

1.3 Bestandssituation

1.3.1 Bestand

Die heutige Nutzung des Plangebietes unterscheidet sich zwischen dem östlichen und westlichen Teil. Der östliche Teil ist die Fläche, die schon bislang zum Geltungsbereich des Bebauungsplans N80 gehört, ist heute brachliegend. Die schon zuvor leergezogenen Wohn- und Geschäftsgebäude entlang der Gustav-Moll-Straße und ihre Nebengebäude und Garagen sind eingeebnet worden.

Der westliche Teil ist heute durch eine Stellplatzanlage und westlich angrenzend eine Grünfläche gekennzeichnet.

Zwischen diesen beiden Teilen verläuft in Nord-Süd-Richtung die Gottfried-Polysius-Straße.

Östlich des Plangebietes liegt die geschlossene, drei- bis viergeschossige Wohn- und Geschäftsbauung entlang der Hauptstraße. Nördlich des Änderungsbereichs liegt Wohnbauung mit teilweise großzügigen Hausgärten. Südlich liegt auf der gegenüberliegenden Seite der Gustav-Moll-Straße das Rathaus, weiter westlich Wohnbauung und Büronutzung. Östlich schließt sich eine Grünfläche an.

1.3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich bis auf die bisherige Straße, die Stellplatzanlage und die Grünfläche, die der Stadt Beckum gehören, in privatem Eigentum. Der Eigentümer beabsichtigt die Realisierung eines Einzelhandelsbetriebes. Es ist seitens der Stadt Beckum beabsichtigt, ihre Flächen im Plangebiet an den privaten Investor zu verkaufen.

1.3.3 Erschließung

Der Änderungsbereich wird heute durch die Gustav-Moll-Straße und die Gottfried-Polysius-Straße für den Straßenverkehr erschlossen. Der öffentliche Verkehr verläuft in Form von Buslinien in der Hauptstraße, der Bahnhof Neubeckum liegt in fußläufiger Entfernung nördlich des Plangebietes. Über die Hauptstraße – oder alternativ die Kaiser-Wilhelm-Straße und die B475 - ist in südlicher Richtung in ca. 2,5 km Entfernung die Autobahn A2 und in ca. 5 km Entfernung das Zentrum Beckum zu erreichen.

1.3.4 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß § 51 a Landeswassergesetz vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Da das Plangebiet bis auf die bestehende Grünfläche im Westen bereits vor dem o.g. Stichtag bebaut und vollständig an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war, bestehen keine Pflichten

gem. § 51a LWG. Die Entwässerung kann über die bestehende Mischwasserkanalisation erfolgen. Zudem besteht das Änderungsgebiet in weiten Teilen aus nicht versickerungsfähigem Boden (Kalkstein).

1.3.5 Natur und Landschaft

Hinsichtlich des Belanges Natur und Landschaft zeigt sich das Plangebiet sehr heterogen. Die artenschutzrechtliche Prüfung¹ sagt in ihrer Bestandsaufnahme dazu aus: „Die Flächen 120 – 123 sind vollständig abgeräumt und mit Sand eigeebnet und abgedeckt. Die Parzelle 249 wird z.Zt. noch als Parkplatz genutzt und ist mit Ziergehölzen gegliedert. Es handelt sich im Wesentlichen um Sträucher (Hartriegel, Hasel, Ilex) und eine etwa 8 m hohe, ausgewachsene Eibenhecke. Lediglich eine etwa 100 Jahre alte Blutbuche, die ursprünglich frei gestanden haben dürfte, fällt ins Auge. Die Parzelle 129, die ebenfalls abgeräumt und mit Sand einplaniert ist, wird nach Norden (hier liegen alte Gärten) durch eine Thujahecke und nach Osten durch die erwähnte Eibenhecke abgegrenzt; diese Fläche ist nach Süden zur Gustav-Moll-Straße offen und nach Westen grenzt sie an ein älteres, verwildertes Grundstück mit einigen alten Bäumen. (...) Die zu untersuchende Parzelle liegt im Bogen der Bahnhofstraße zur Gustav-Moll-Straße und ist etwa 1000 m² groß. Sie liegt wie auch die im Norden angrenzenden Gärten etwa 60 cm unter dem Niveau der umgebenden Flächen. Die Vegetation der Kraut- und Gehölzschicht auf diesem Grundstück entspricht im Wesentlichen der Vegetation der hier von Natur aus vorkommenden Waldgesellschaften (Buchen- bzw. Eichen-Hainbuchenwald). (...) Während die Nadelgehölze zur Bahnhofstraße hin etwa die Hälfte der Gesamtfläche einnehmen, wird der östliche Bereich und der nördliche Rand von 7 alten Buchen, einer sehr großen Robinie, mehreren starken und geradwüchsigen Linden, einer Rosskastanie und mehren Bergahornen eingenommen.“

Der Artenschutzbeitrag kommt zu folgendem Ergebnis:

„Inwieweit der kleine, aber alte Baumbestand im Wechselspiel mit dem in der Nachbarschaft liegenden Park trotz der breiten und wohl viel befahrenen Straße z.B. unter kleinklimatischen Gesichtspunkten eine gewisse Rolle spielt, kann nicht eindeutig geklärt werden. Auch steht außer Zweifel, dass alte Bäume im städtischen Milieu eine allgemeine Wohlfahrtswirkung entfalten.“

Im Sinne einer Artenschutzrechtlichen Prüfung muss allerdings festgehalten werden, dass der kleine, aufgelassene Parkrest auf dem Flurstück Nr. 324 und die Gehölzstrukturen an der Fläche 249 mit sehr großer Wahrscheinlichkeit weder in jüngster Vergangenheit noch aktuell von Tierarten (Vögel, Fledertiere) besiedelt waren bzw. sind, die dem besonderen Artenschutz unterliegen.“

Im Plangebiet bestehen keine Oberflächengewässer. Ein Vorkommen von Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG im Plangebiet ist nicht bekannt.

Das o.a. Plangebiet befindet sich über dem Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Warendorf“ sowie über den auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeldern „Nordrhein – Westfalen Nord“ (zu gewerblichen Zwecken) und „CBM-RWTH“ (zu wissenschaftlichen Zwecken). Die Gewährung der Erlaubnisse begründet lediglich das befristete Recht einen Antrag auf Untersuchung des Vorhandenseins und der Ausdehnung des Bodenschatzes (hier: Kohlenwasserstoff) zu stellen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich dadurch nicht.

¹ Friedrich Pfeifer, Artenschutzrechtliche Begutachtung des Grundstückes Gustav-Moll-Straße 4-12 in 59269 Beckum-Neubeckum. Ahaus, Juli 2013.

1.4 Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung der Planung

Anlass der Planung ist das Interesse eines privaten Investors, an dieser Stelle einen Lebensmittelmarkt zu errichten. Dies entspricht der Zielsetzung der Stadt Beckum für diesen Standort, entsprechend der Ergebnisse des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes das Neubeckumer Zentrum durch die Ansiedlung eines attraktiven und der Zentrenstruktur angepassten Angebotes zu stärken.

Bereits seit mehreren Jahren bestehen unterschiedliche Lösungsansätze, auf den teilweise brachgefallenen Flächen nördlich der Gustav-Moll-Straße (ehem. Lebensmitteldiscounter) im Kreuzungsbereich zwischen Gustav-Moll-Straße und Gottfried-Polysius-Straße eine neue Nutzung zu etablieren. Seit Frühjahr 2011 gab es dazu intensive Kontakte mit einem Investor, der an dieser Stelle einen Vollsortimenter mit einer Bruttogeschossfläche von rund 2.400 m² ansiedeln möchte.

Wie oben dargestellt, entspricht eine solche Ansiedlung den Zielen des Beckumer Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Das gegenwärtige Planungsrecht ermöglicht keine Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, der hier auch über der Schwelle des § 11 Abs. 3 BauNVO liegt und somit nur in Kern- und Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandels zulässig ist. Das gilt sowohl für die Art der baulichen Nutzung, als auch für die überbaubaren Grundstücksflächen.

Um das Vorhaben zu ermöglichen ist es erforderlich, den bestehenden Bebauungsplan Nr. N 80 „Nördlich der Gustav-Moll-Straße“ in seinen Festsetzungen zu ändern und um die Flächen westlich der Gottfried-Polysius-Straße (Parkplatz/ Wohnhaus/ Grünfläche) zu erweitern. Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 80 sollen an dieser zentralen, städtebaulich bedeutsamen Stelle im Kernbereich des Ortsteils Neubeckum die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters geschaffen werden.

Städtebauliche Zielstellung ist es,

- die Versorgungssituation im südlichen Stadtgebiet des Ortsteils Neubeckum zu verbessern und den Hauptversorgungsbereich gemäß Einzelhandelskonzept zu sichern und zukunftsfähig zu entwickeln.
- Städtebaulich ist es zudem erforderlich, die Gliederung der Verkehrsflächen neu zu strukturieren, um ausreichende Stellplatzflächen für die vorgesehenen Nutzungen zu sichern. Hierfür ist eine Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. N 80 nach Westen notwendig.
- Darüber hinaus ist es Ziel der Planung, den Immissionsschutz für die teilweise durch Wohnbebauung geprägte Umgebung sicherzustellen und das
- Einfügen des Einzelhandelsbetriebes in die Umgebung zu sichern. Dies wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu Verkehrs- und Stellplatzflächen, zum Maß der baulichen Nutzung und zu überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet. Dabei soll der Bebauungsplan dennoch eine gewisse Flexibilität ermöglichen.

1.5 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Demografie, Umwelt- und Klimaschutz (SDUK) am 19.09.2012 gefasst. Der

bestehende Bebauungsplan N 80 soll geändert und um die westlich der Gottfried-Polysius-Straße gelegenen Flächen erweitert werden.

Der Bebauungsplan N80 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Dies ist möglich wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird, was im vorliegenden Fall gegeben ist. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Nahversorgungsangebotes, wobei ein Großteil ehemals genutzte und heute brachliegende Flächen wiedergenutzt werden. Die übrige Fläche stellt eine sinnvolle Nachverdichtung durch bereits erschlossene Grundstücke dar. Im Rahmen der 1. Änderung des Bauungsplanes Nr. N 80 soll im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Neubeckum ein Sondergebiet für den großflächigen (Lebensmittel-) Einzelhandel ausgewiesen werden.

Im § 13a BauGB werden Grenzwerte für die Festsetzung von Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO genannt (20.000 qm bzw. 70.000 qm unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat). Der Schwellenwert von 20.000 m² festgesetzter zulässiger Grundfläche wird eingehalten, das Änderungsgebiet ist insgesamt lediglich ca. 5.700 m² groß.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet wird. Im vorliegenden Fall ist dies nicht gegeben, da die Schwellenwerte der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für ein UVP-pflichtiges Vorhaben nicht erreicht werden. Es wird jedoch gem. Pkt. 18.8 i.V.m. Pkt. 18.6 der genannten Anlage der Schwellenwert für eine allgemeine Vorprüfung erreicht (mehr als 1.200 m² und weniger als 5.000 m² Geschossfläche eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens). Diese allgemeine Vorprüfung ist durchgeführt worden. Ergebnis ist, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist.

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB „Überwachung“ der Umweltauswirkungen ist nicht anzuwenden.

Im beschleunigten Verfahren kann auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB verzichtet werden. Das Verfahren gem. § 3 Abs. 1 ist durchgeführt worden, obwohl gem. § 13a BauGB hierzu keine Verpflichtung besteht, da es sich um die Änderung eines bestehenden Siedlungsbereiches im städtebaulich verdichteten Kernbereich Neubeckums handelt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat im Rahmen einer Bürgerversammlung am 20.11.2012 stattgefunden. Die Hinweise sind in das weitere Verfahren eingeflossen.

Im beschleunigten Verfahren kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bauungsplanes Nr. N 80 „Nördlich der Gustav-Moll-Straße“ wurde gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch, die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie, Umwelt- und Klimaschutz (SDUK) am 16.07.2013 beschlossen.

2 Begründung der Planungsziele

2.1 Einzelhandelsentwicklung in Neubeckum

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen.

Maßgabe für die in die Abwägung einzustellenden Belange ist dabei stets das Erforderlichkeitsgebot des § 1 Abs. 3 BauGB. Danach hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies bedeutet auch, dass sich die Bauleitpläne auf diejenigen Inhalte beschränken sollen, die zur Sicherung bzw. Herstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich sind.

Vornehmliches Ziel der Planung ist die planerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Bereich des Neubeckumer Zentrums. Die generelle Entwicklung im Einzelhandel wurde in den vergangenen Jahren zunehmend durch Standorte außerhalb der gewachsenen Zentrenstruktur und die Entstehung von Fachmärkten unterschiedlicher Branchen geprägt. Die damit verbundenen Auswirkungen auf Stadtentwicklung, Städtebau und Versorgung der Bevölkerung fordern entsprechende Handlungskonzepte. Die Zentren sollen gestärkt und die Nahversorgung verbessert werden, unter Berücksichtigung des Schutzes von Zentren- und Nahversorgungsstrukturen (Umsetzung der Ergebnisse des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes). Die Planung ist geeignet, durch Hinzufügen eines attraktiven und zukunftsfähigen Angebotes das Neubeckumer Zentrum langfristig und nachhaltig aufzuwerten. Das Vorhaben wird nicht nur selbst Kundenschaft anziehen, sondern auch als Frequenzbringer für den Ortskern dienen. Auch die Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes belegen, dass der gewählte Standort für eine solche Bereicherung des Zentrums ausgesprochen geeignet ist.

Die zentrumsnahe Sicherung der Nahversorgung unterstützt auch den Erhalt der Bevölkerungsstruktur. Die Ansiedlung eines Vollsortimenters bewirkt eine Attraktivitätssteigerung, insbesondere für Familien und ältere Menschen. Die maßgeblichen Aspekte des demografischen Wandels werden dementsprechend berücksichtigt. Aspekte des demografischen Wandels sind u. a. sinkende Einwohnerzahlen und ein steigender Anteil der älteren Bevölkerung. Bundesweit ist nach neun Jahren zurück gehender Bevölkerungszahlen im Jahre 2011 erstmals wieder ein Zuwachs von rund 92.000 Menschen auf rund 81,8 Millionen Menschen zu verzeichnen, was durch eine erhöhte Zuwanderung begründet ist. Das Bild in den Städten und Gemeinden stellt sich sehr unterschiedlich dar. Während einige deutliche Zuwachsraten haben, sind in der Mehrzahl sinkende Einwohnerzahlen festzustellen. In der Stadt Beckum sind seit dem Jahr 2003 (rund 38.000 Einwohnerinnen und Einwohner) kontinuierliche Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen [Stand zum 31.12.2011 laut statischem Landesamt „Information und Technik Nordrhein-Westfalen“ (IT.NRW): 36.595]. Die Anzahl der Menschen im Alter von 60 Jahren und älter ist in 10 Jahren von 9.126 auf 9.899 (Stand: 31.12.2011 laut IT.NRW) gestiegen.

Damit entspricht die Planung den Forderungen des § Abs. 6 BauGB, insbesondere

- Pkt. 2: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- Pkt. 4: die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und
- Pkt. 8: die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Dadurch, dass die Ansiedlung nicht „auf der grünen Wiese“, sondern im Zentrumsbereich und hier auch noch in einem weitgehend bereits baulich in Anspruch genommenen Bereich erfolgt, entspricht das Vorhaben der Forderung des § 1a BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Planung wird in besonderem Maße dem in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung gerecht.

2.2 Grundsätze der Abwägung

Hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung gilt es, die privaten Belange des Einzelhandels bzw. der Grundstückseigentümer im Plangebiet mit den oben beschriebenen öffentlichen Belangen der Stadtentwicklung (z. B. Zentrenentwicklung, verbrauchernahe Versorgung) abzuwägen. Im vorliegenden Fall treffen vor allen Dingen die Belange des Eigentümers, eine möglichst ertragsreiche Nutzung ihrer Grundstücke realisieren zu können, auf die entgegenstehenden öffentlichen Belange nach einer städtebaulichen Ordnung des Einzelhandels auf der Grundlage einer für das gesamte Stadtgebiet geltenden Konzeption und der planerischen Einbindung der bestehenden Wohnnutzungen. Dazu ist zunächst festzustellen, dass ein Anspruch auf die bestmögliche Grundstücksnutzung nicht besteht und das Eigentum hier auch einer Sozialbindung unterliegt.

Im Ergebnis wird die mögliche Nutzungsbandbreite im festgesetzten Sondergebiet hinsichtlich der Einzelhandelsansiedlung eingeschränkt. Zum Schutz von Zentren- und Nahversorgungsstrukturen im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist es auch notwendig, zulässige, sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen. Damit wird den beschriebenen öffentlichen Belangen Vorrang vor den privaten Belangen gegeben. Gleichzeitig wird diese Einschränkung unter Berücksichtigung der privaten Belange auf das im Sinne der Planzielsetzung notwendige Maß beschränkt.

Zusätzliche Festsetzungen sind notwendig, um das städtebauliche Einfügen und die Belange des Immissionsschutzes zu sichern. Dies wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu Verkehrs- und Stellplatzflächen, zu zulässigen Ein- und Ausfahrtbereichen, zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zu Werbeanlagen gewährleistet. Dabei soll der Bebauungsplan dennoch eine gewisse Flexibilität ermöglichen. Zusätzlich wird es Regelungen in einem (städtebaulichen) Vertrag, etwa zu Betriebszeiten und zur Fassadengestaltung, geben. Hinsichtlich des Nebeneinanders von Wohnen und Handel gilt es zum Einen, private Belange der jeweiligen Nutzer (Störungen durch die Handelsnutzung und Störungsempfindlichkeit der Wohnnutzungen), zum Anderen auch öffentliche Belange wie die Förderung der Wirtschaft sowie die Schaffung und die Sicherung von Arbeitsplätzen, sowie die Entwicklung des Zentrums zu berücksichtigen. Durch die Wahrung des Immissionsschutzes kann den Belangen der Wohnbevölkerung in der Umgebung Rechnung getragen werden. Das Schallgutachten zeigt auf, dass dies möglich ist. Beeinträchtigungen für die gewerbliche Nutzung bestehen lediglich in reglementierten Zu- und Ausfahrten und vertraglichen Regelungen zu Betriebszeiten und technischen Einrichtungen (z.B. lärmarme Einkaufswagen).

Konzept des Bebauungsplans ist es, die grundsätzlichen Belange des Immissionsschutzes im Zuge der Angebotsplanung festzusetzen und / oder vertraglich festzuschreiben. Dazu dienen die Aussagen des Gutachtens, die deutlich aufzeigen, dass dies vertraglich möglich ist. Dem Immissionsschutz gegenüber dem später konkreten Ansiedlungsvorhaben dient zusätzlich das Baugenehmigungsverfahren.

Auch den Belangen von Natur und Landschaft ist Rechnung zu tragen. Grundsätzlich wird dem Erhalt der bestehenden Grünfläche im Westen des Plangebietes im Rahmen dieser Abwägung geringeres Gewicht eingeräumt als der Errichtung des für Neubeckum wichtigen Betriebes. Abwägungsergebnis ist jedoch, dass zwei besonders erhaltenswerte Bäume zu erhalten sind. Zudem sind auf der Stellplatzanlage Anpflanzungen von Bäumen und Hecken vorzunehmen.

3 Inhalte der Planung

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Inhalt des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen die Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen (Lebensmittel-) Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Neubeckum.

Der Bebauungsplan setzt vor allem die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen, überbaubare Grundstückflächen, Flächen für Stellplätze, das Maß der baulichen Nutzung, die örtlichen Verkehrsflächen sowie Ein- und Ausfahrtbereiche und Regelungen zu Schutz und Entwicklung von Bäumen und Hecken fest.

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel – Lebensmitteleinzelhandel – festgesetzt. Dies ermöglicht die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, der hier auch über der Schwelle des § 11 Abs. 3 BauNVO liegt und somit nur in Kern- und Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandels zulässig ist, sofern keine Atypik nachgewiesen wird. Wegen des konkreten Vorhabens, das diesem Plan zugrunde liegt und der im Sinne des Zentrumschutzes notwendigen Verkaufsflächenbegrenzung ist die Festsetzung eines Sondergebietes sinnvoller als die eines Kerngebietes.

„Für Sondergebiete muss die Zweckbestimmung speziell festgesetzt werden. Während die Baunutzungsverordnung bei den übrigen Baugebieten (§§ 2 bis 9) die Zweckbestimmung des Gebiets und die zulässige Art der Nutzung selbst festlegt, müssen diese Regelungen bei Sondergebieten im Bebauungsplan getroffen werden. Dadurch ergibt sich ein größerer Spielraum, die zulässige Nutzung in den Festsetzungen zu konkretisieren. Neben der Angabe der Zweckbestimmung (SO-Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe) ist die Festsetzung der Art der Nutzung (d.h. der einzeln aufzuführenden zulässigen Anlagen) unerlässlich.“² Im vorliegenden Fall ist dies ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel – Lebensmitteleinzelhandel -, das durch die Festsetzung von nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten und Verkaufsflächenbegrenzungen konkret festgesetzt wird.

² Einzelhandelserlass NRW, S. 34

Dabei ist der Vorhabenbezug von Verkaufsflächenbegrenzungen zu beachten. „Bei Festsetzungen von Verkaufsflächenobergrenzen ist zwischen baugebietsbezogenen und vorhabenbezogenen Obergrenzen zu unterscheiden. Die Festsetzung baugebietsbezogener Verkaufsflächenbeschränkungen ist vom Bundesverwaltungsgericht für ein Sondergebiet für unwirksam erklärt worden, weil sie weder als Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung noch als Festsetzung der Art der baulichen Nutzung zulässig ist. Es ist nicht gestattet, durch eine betriebsunabhängige Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für alle in einem Sondergebiet ansässigen oder zulässigen Einzelhandelsbetriebe das System der vorhabenbezogenen Typisierung zu verlassen, auf dem die Vorschriften der Baunutzungsverordnung zur Art der baulichen Nutzung beruhen. Eine Kontingentierung der Verkaufsflächen, die auf ein Sondergebiet insgesamt bezogen ist, öffnet das Tor für sog. „Windhundrennen“ potentieller Investoren und Bauantragsteller und schließt die Möglichkeit ein, dass Grundeigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind. Dieses Ergebnis widerspricht dem der Baugebietstypologie (§§ 2 bis 9 BauNVO) zugrunde liegenden Regelungsansatz, demzufolge im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Grunde jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog der jeweiligen Baugebietsvorschrift zulässige Nutzung in Betracht kommen soll.

Festsetzungen zu vorhabenbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen sind jedoch zulässig, da die Gemeinde auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der baulichen Nutzung näher konkretisieren und zu diesem Zweck die Merkmale bestimmen kann, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen. Insbesondere darf sie in einem von ihr festgesetzten Sondergebiet den vorhabenbezogenen Anlagentyp durch die von ihr bestimmte Begrenzung der Verkaufsflächen selbst festsetzen (BVerwG, 27.04.1990, 4 C 36.87 und 03.04.2008, 4 CN 4.07).

Zulässig wäre demzufolge eine Beschränkung eines Einkaufszentrums auf eine bestimmte Verkaufsflächenobergrenze, da sich diese Festsetzung auf ein Vorhaben und damit auf einen bestimmten Anlagentyp bezieht. Unzulässig wäre hingegen eine pauschale Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche für die Sortimente Lebens- und Genussmittel auf eine bestimmte Obergrenze innerhalb eines Sondergebiets, da hiermit nicht ein Vorhaben und nicht ein Anlagentyp beschrieben wäre.³ Im Fall der 1. Änderung des Bebauungsplans N80 ist der Vorhabenbezug

³ Einzelhandelserlass NRW, S. 34
vgl. auch Aus: Lenz und Johlen, Newsletter Einzelhandel Nr. VI: „Anforderungen an Festsetzungen von Sondergebieten gesteigert“
Das BVerwG hat in zwei Entscheidungen vom 3.4.2008 (- 4 CN 3.07 und 4 CN 4.07 -) deutlich gemacht, dass die weit- hin geübte Praxis, im Bebauungsplan für Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel nur sortimentspezifische Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen, rechtswidrig ist. Einer gebietsbezogenen Verkaufsflächenfestsetzung mangle es an einer Rechtsgrundlage. § 11 Abs. 2 BauNVO gebiete auch für Sondergebiete die allgemeine Zweckbestimmung und die Art der zulässigen Nutzung festzusetzen und somit vorhabenbezogene Festsetzungen zu treffen. Der Typisierungszwang gelte auch im Sondergebiet. Außerdem führe die gebietsbezogene Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen zu einem „Windhundrennen“; sei die festgesetzte Obergrenze auf einem Grundstück ausgeschöpft, könne auf anderen Grundstücken keine Ansiedlung mehr erfolgen.
Die Rechtsprechung steht in der Konsequenz der „Zaunwert-Rechtsprechung“ des BVerwG v. 10.8.1993 (BRS 55 Nr. 11), die die Festsetzung von Immissionswerten am Rande eines Gebietes aus dem gleichen Grund für rechtswidrig erklärte. Sie führt allerdings in der Praxis zu einer Erschwerung der Festsetzung von Sondergebieten, wenn in ihnen eine möglichst große Flexibilität erreicht werden soll. Im Bebauungsplan werden Vorhaben festgesetzt werden müssen (z.B. Elektro-Fachmarkt, Baumarkt, Einkaufszentrum etc.) und für diese sortimentspezifische Verkaufsflächenobergrenzen. Alternativ kann mit einer Verhältniszahl operiert werden, mit der je qm Grundstücksfläche ein bestimmter Anteil (z.B. 0,3) Verkaufsflächengröße eines bestimmten Sortimentes für zulässig erklärt werden kann. Letzteres lässt zwar nur schwer den geforderten Betriebstypus erkennen, kann aber dem „Windhundrennen“ vorbeugen. Praktikabel dürfte es kaum sein, da häufig nicht die notwendige Betriebsgröße erreicht werden dürfte.“

zweifellos gegeben, da es sich um die Fläche eines Eigentümers handelt und sich die Festsetzungen auf einen Betrieb beziehen⁴. Auch der vorgesehene Abschluss eines (städtebaulichen) Vertrages mit dem Investor zeigt diesen Bezug zu einem Vorhaben auf.

Festgesetzt wird:

Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel -Lebensmitteleinzelhandel-

Sondergebiet -Lebensmitteleinzelhandel- (SO) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO. Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt max. 1.550 m². Zulässig ist der Verkauf von nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten.

Als nahversorgungsrelevant gelten gemäß der Beckumer Sortimentsliste:

- Back- und Fleischwaren*
- Drogeriewaren*
- Getränke*
- Nahrungs- und Genussmittel*
- Parfümerie- und Kosmetikartikel*
- Pharmazeutika, Reformwaren*
- Schnittblumen*
- Zeitungen / Zeitschriften*

Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche ist der Verkauf von Nebensortimenten bis zu einer Größe von 150 m² zulässig.

Es ist ein Backshop - auch als gesonderter Betrieb - mit Bewirtungsbereich mit max. 50 m² Verkaufsfläche zulässig. Die Verkaufsfläche ist auf die zulässige Gesamtverkaufsfläche anzurechnen.

Zur städtebaulichen Lenkung des Vorhabens werden Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt. Grundsätzlich notwendig ist dies aufgrund der Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Beckum sowie der Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Beckum, Neubeckum – Ersteinschätzung -. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfiehlt Einschränkungen für Einzelhandelsansiedlungen in Neubeckum: „Um die Kompatibilität der zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung zu gewährleisten und das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Beckum attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, sind großflächige ($\geq 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche) Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment auf das Hauptgeschäftszentrum Beckum zu lenken“. Auch die Verträglichkeitsanalyse geht von einer Verkaufsflächenobergrenze und einem Angebotsschwerpunkt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel aus.

Um die städtebauliche Verträglichkeit sicherzustellen, wird eine Verkaufsflächenobergrenze von 1.550 m² festgesetzt. Dies ist angesichts der vorliegenden Untersuchungen als städtebaulich unproblematisch anzusehen. Aufgrund der Empfehlungen der Einzelhandelskonzepte wird festgesetzt, dass der Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Kernsortiment) zulässig ist. Die Verkaufsfläche für Nebensortimente wird auf 150 m² und damit etwa 10% der

⁴ Es muss aus den Festsetzungen die Zulässigkeit eines Betriebes (ggf. im Zusammenhang mit einem Shop-in-Shop System für Bäcker etc.) hervorgehen. Vgl. BVerwG 4 CN 3.09 vom 24.03.2010.

Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Dies entspricht den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Angebote z.B. zentrenrelevanter Sortimente in einer unverträglichen Größenordnung sind damit ausgeschlossen.

Die zugrundeliegende Sortimentsliste ist die Beckumer Sortimentsliste, die im Zuge des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Beckum aufgestellt wurde. Es handelt sich um eine gemeindespezifische Liste, die auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt ist.

Ergänzend wird festgesetzt, dass ein Backshop - auch als gesonderter Betrieb - mit Bewirtungsbereich mit max. 50 m² Verkaufsfläche zulässig ist, da die obige Festsetzung lediglich einen großflächigen Handelsbetrieb zulässig nennt. Klarstellend wird dies durch den Backshop erweitert, was auch der Rechtsprechung entspricht. Im Urteil des 4. Senats vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 14.04) wird ausgeführt: "Ist innerhalb eines Gebäudes die Betriebsfläche baulich in mehrere selbstständig nutzbare betriebliche Einheiten unterteilt, bilden diese Einheiten gleichwohl einen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO wenn die Gesamtfläche durch einen Einzelhandelsbetrieb als Hauptbetrieb geprägt wird und auf den baulich abgetrennten Flächen zu dessen Warenangebot als Nebenleistung ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt (hier Backshop und Laden für Toto/Lotto, Zeitschriften und Schreibwaren)."

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen zu Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und zur Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Anhand der örtlichen Gegebenheiten in der Umgebung und der vorgesehenen Versiegelung durch das Vorhaben werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 im Baugebiet festgesetzt. Damit wird hinsichtlich der GRZ die durch § 17 BauNVO vorgegebene Obergrenze für sonstige Sondergebiete ausgeschöpft. Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus einer möglichen zweigeschossigen Bebauung.

Durch das Ausschöpfen der Obergrenze hinsichtlich der Grundflächenzahl wird nicht nur dem Interesse des Grundstückseigentümers nach der Ausnutzung des Baugebietes, sondern insbesondere dem Gebot des § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, entsprochen. Eine effektive Ausnutzung des Baugrundstücks im Zuge dieser Nachverdichtung vermeidet die Inanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle.

Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 8,5 m festgesetzt und tritt damit hinter die benachbarten Gebäude im Osten und Süden zurück, während nördlich – getrennt durch die Gärten – etwa gleich hohe Häuser stehen. Die festgesetzte Gebäudehöhe ermöglicht einen modernen Einzelhandelsbetrieb. Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Gebäudehöhe durch haustechnische Anlagen und Anlagen zur Solarenergiegewinnung um bis zu einen Meter überschritten werden darf. Damit soll einerseits den spezifischen Anforderungen eines Einzelhandelsbetriebes (z.B. Lüftungsanlagen auf dem Dach) entsprochen werden, andererseits soll die Option der Solarenergiegewinnung auch aus Gründen des Klimaschutzes bestehen.

3.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs ist die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen setzen so das vorgesehene Gebäude fest. Dies soll im Osten des Plangebiets errichtet werden. Zu den Nachbargrenzen ist ein Abstand von 3 m einzuhalten, an die Verkehrsflächen darf – entsprechend des Bestandes und des bisherigen Bebauungsplans – herangebaut werden.

Um eine öffentliche Wendemöglichkeit in der Gottfried-Polysius-Straße zu sichern, wird hier auf einer Länge von 10 m und einer Tiefe von 2 m eine lichte Höhe von 4 m gesichert.

3.1.4 Verkehrsanlagen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Gustav-Moll-Straße und der Gottfried-Polysius-Straße. Die lärmtechnische Untersuchung ergibt die Notwendigkeit, die Verkehre aufzuteilen, um das Vorhaben aus der Sicht des Immissionsschutzes verträglich zu gestalten.

Deshalb ist sicherzustellen, dass die Zu- und Abfahrten des Kundenverkehrs von der Gustav-Moll-Straße aus erfolgen, die der Lieferfahrzeuge von der Gottfried-Polysius-Straße aus. Durchgehender Verkehr soll hier nicht entstehen. Die wird durch Festsetzungen von Zu- und Ausfahrtbereichen erreicht.

Das Plangebiet darf ausschließlich in den dafür festgesetzten Bereichen für Ein- und Ausfahrten an öffentliche Verkehrsflächen angeschlossen werden.

Zu- und Ausfahrten von der Gottfried-Polysius-Straße aus sind ausschließlich für Lieferfahrzeuge und die durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten Begünstigten zulässig. Zu- und Ausfahrten für den Kundenverkehr sind von der Gustav-Moll-Straße aus zulässig, wobei aus Gründen der Verkehrssicherheit der Kurvenbereich im Westen zzgl. eines 10 m langen Sicherheitsabstandes von solchen Zu- und Ausfahrten freigehalten wird.

Die Gottfried-Polysius-Straße ist im Bereich des Plangebietes für den öffentlichen Straßenverkehr mit Kraftfahrzeugen entbehrlich. Die Einziehung des von der Änderung des Bebauungsplanes erfassten Abschnittes der Gottfried-Polysius-Straße wurde in der Sitzung des SDUK am 18.06.2013 vorbereitet. Im Bereich der bisherigen Gottfried-Polysius-Straße wird durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf der vollen Breite der bisherigen Straße die Nutzbarkeit für die Stadt Beckum und öffentliche Ver- und Entsorgungsträger weiterhin gesichert. Im Bereich der Lieferzufahrt (nördlicher Gebäudeteil) wird ein ca. 2 m breiter Streifen neben der dort weiterhin bestehenden Gottfried-Polysius-Straße zusätzlich mit einem Fahrrecht belegt, um eine Wendemöglichkeit für von Norden in die Gottfried-Polysius-Straße einfahrende Fahrzeuge zu sichern:

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL): die in der Plankarte festgesetzten Flächen sind zu Gunsten der Stadt Beckum und öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, sowie zu Gunsten der Allgemeinheit mit einem Gehrecht (umfasst die Benutzung mit Fahrrädern) zu belasten.

Geh- und Fahrrecht (GF): die in der Plankarte festgesetzten Flächen sind zu Gunsten der Allgemeinheit mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten.

Das Plangebiet wird für Fußgänger und Radfahrer durchlässig sein. Dies wird durch Festsetzung eines Gehrechtes für die Allgemeinheit, das auch die Benutzung mit Fahrrädern umfasst, sichergestellt.

3.2 Stellplätze, Pflanz- und Erhaltungsgebote

Die Stellplatzanlage wird im Westen des Plangebietes errichtet werden.

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind auch Anlagen zum Abstellen von Einkaufswagen zulässig.

Die Stellplatzanlage soll begrünt werden. Begründet wird dies durch die Belange der Stadtgestaltung, der Natur und der Verkehrssicherheit (Hecke). Deshalb wird festgesetzt, dass je 8 angefangene Stellplätze ein Baum mit definierten Mindestanforderungen an die Qualität zu pflanzen ist, mindestens 5 davon entlang der Gustav-Moll-Straße. Eine Verortung der Standorte erfolgt nicht, um eine weitestgehende Gestaltungsfreiheit der Stellplatzanlage und der dort stattfindenden Verkehrsabläufe zu gewährleisten. Zwei besonders wertvolle, bestehende Bäume werden zum Erhalt festgesetzt.

Die festgesetzte Hecke dient nicht nur der Gestaltung, sondern auch der Verkehrssicherheit, indem die Blendung des öffentlichen Verkehrs durch die Scheinwerfer der Kundenfahrzeuge auf der Stellplatzanlage vermieden wird. Hainbuche ist eine einheimische Art und durch ihren dichten Wuchs geeignet, dieses Ziel zu gewährleisten.

Innerhalb der festgesetzten Stellplatzanlage ist je 8 angefangene Stellplätze ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 5 dieser Bäume sind entlang der Gustav-Moll-Straße in einem Maximalabstand von 5m zur Straße anzupflanzen.

Pflanzqualitäten: Heimische Arten, Stammumfang in 1m Höhe 16-18 cm. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 5 m² Größe vorzusehen, die mit heimischen Boden-deckern/Stauden wie z.B. Efeu oder Taubnessel oder Sträuchern zu bepflanzen ist. Die Bäume sind gegen Anfahren zu schützen. Als bodenverbessernde Maßnahme sind die Baumscheiben mit Substratballen und Dränungen zu versehen.

Innerhalb der als St festgesetzten Flächen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche eine mindestens 0,5 m und höchstens 1 m hohe sowie mindestens 0,5 m breite Heckenpflanzung aus Hainbuche anzulegen. Die Heckenpflanzung darf für eine Ein- und Ausfahrt, die entlang der Gustav-Moll-Straße zu pflanzenden Bäume sowie für den Abstellplatz für Altglascontainer unterbrochen werden.

Die in der Plankarte als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3.3 Flächen für die Abfallbeseitigung

Der Altglascontainerstandort an der Gustav-Moll-Straße soll für die Bevölkerung erhalten bleiben. Deshalb wird festgesetzt:

Entlang der Gustav-Moll-Straße ist eine mindestens 10 m² große Fläche zum Abstellen von Altglasbehältern freizuhalten.

Das Recht zur Aufstellung der Behälter wird im (städtebaulichen) Vertrag festgeschrieben.

3.4 Örtliche Bauvorschriften: Werbeanlagen

Aufgrund der Lage im Stadtteilzentrum und gegenüber des Rathauses mit seiner zeittypischen Architektur sollen gestalterische Anforderungen an das Vorhaben gestellt werden. Während Details der Fassadengestaltung – z.B. um auf die Lage gegenüber des stadtbildprägenden Rathauses zu reagieren, in einem (städtebaulichen) Vertrag festgeschrieben werden, soll die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Bebauungsplan geregelt werden. Solche Anlagen sind bei nicht angepasster Dimensionierung und Ausführung geeignet, das Stadtbild massiv zu stören. Ziel ist es, die Werbeanlagen dem eigentlichen Gebäude unterzuordnen und einen „Wildwuchs“ auf den übrigen Grundstücksflächen zu verhindern.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und ausschließlich entlang der Gustav-Moll-Straße sowie entlang der als "GFL" festgesetzten Fläche zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Selbständige, nicht am Gebäude angebrachte Werbeanlagen sind unzulässig. Als Ausnahme hiervon ist eine Werbeanlage auf der als „St“ festgesetzten Fläche mit einer Höhe von max. 8 m und einer Breite von max. 2 m an der Gustav-Moll-Straße zulässig.

Werbeanlagen sind nur auf einer Länge von max. 25 % der zugehörigen Gebäudebreite des zugehörigen Gebäudeabschnittes zulässig. In der Höhe dürfen Werbeanlagen höchstens 50 % der zugehörigen Wandhöhe einnehmen.

Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

Als Werbeanlagen im Sinne dieser Festsetzung gelten die in § 13 Abs. 1 BauO NW aufgeführten Werbeanlagen.

3.5 Kennzeichnungen und Hinweise

3.5.1 Altlasten

Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Stadt Beckum, Untere Bodenschutzbehörde, umgehend zu informieren.

Sollte extern angelieferter Boden zur Herstellung einer rekultivierbaren Schicht angedeckt werden, so muss dieser den gesetzlich festgelegten Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz - und Altlastenverordnung (BBodSchV) entsprechen. Der Nachweis hierzu ist im Umweltamt - untere Bodenschutzbehörde - einzureichen.

3.5.2 Kampfmittel

Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Sollte bei einer Veränderung der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben nur mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig ausgeschlossen werden kann.

Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. über die Polizei zu verständigen.

3.5.3 Umgang mit Bodendenkmälern

Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Bodendenkmälern vor. Da dies jedoch nicht auszuschließen ist, wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Zwecke bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs.4 Denkmalschutzgesetz NW).

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 5.700 qm
Sondergebiet	ca. 5.700 qm
Überlagernd:	
überbaubare Grundstücksfläche	ca. 2.600 qm
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	ca. 350 qm
Stellplätze	ca. 2.400 qm

4.2 Verkehr

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Planung unverträglich auf die Verkehrssituation in der Umgebung auswirkt.

Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung sind die Auswirkungen überprüft worden. Der Verkehr auf der Gustav-Moll-Straße wird sich wegen der Abbindung der Gottfried-Polysius-Straße und wegen des Kundenverkehrs erhöhen. Die Berechnungen ergeben, dass sich das Verkehrsaufkommen von 5.470 KFZ/Tag auf 7.230 KFZ/Tag westlich der Gottfried-Polysius-Straße bzw. von 5.620 auf 7.130 östlich der Gottfried-Polysius-Straße erhöhen wird. Dies geschieht ausschließlich im Tageszeitraum bis 22.00 Uhr. Der LKW-Anteil reduziert sich leicht.

Die Gustav-Moll-Straße ist geeignet, dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Das Gutachten ergibt, dass die Lärmerzeugung verträglich ist.

4.3 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden. Die bestehenden Kanäle bieten ausreichende Kapazitäten für Schmutz- und Niederschlagswasser des Plangebietes. Da das Plangebiet bis auf die bestehende Grünfläche im Westen bereits vor dem o.g. Stichtag bebaut und vollständig an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war, bestehen keine Pflichten gem. § 51a LWG. Die Entwässerung kann über die bestehende Mischwasserkanalisation erfolgen.

4.4 Immissionsschutz

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich auch Wohnnutzungen. Im Zuge des Änderungsverfahrens wurde eine lärmtechnische Untersuchung⁵ erarbeitet. Diese kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Insgesamt ist also festzustellen, dass durch den Betrieb des geplanten Verbrauchermarktes und den damit verbundenen Lärmemissionen durch:

- den Kundenparkplatz von 6.00 bis 22.00 Uhr,
- den Einsatz von lärmarmen Einkaufswagen,
- den Zu- und Abfahrtswegen der Lieferfahrzeuge und den Kundenverkehren,
- den Ladevorgängen innerhalb der umbauten Warenanlieferzone mit Lieferfahrzeugen mit Kühlaggregat am Tage ohne Einschränkung,
- die Nutzung und der Austausch eines Presscontainers zur Tageszeit, □
- den Ladevorgängen für Backwaren vor dem Kundeneingang des Verbrauchermarktes und den zugehörigen Fahrwegen der Lieferfahrzeuge zur Tageszeit auch an Sonntagen und □
- den haustechnischen Anlagen (Klima, Lüftungs- und Heizungsanlagen)

mit den oben beschriebenen Intensitäten und Einwirkzeiten eine Verträglichkeit in der benachbarten Bebauung und den Freiflächen mit einer möglichen Bebauung gem. TA-Lärm gegeben ist.

Kundenverkehre und Anlieferungen zur Nachtzeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr sind gem. den Anforderungen der TA Lärm nicht möglich.

Unter Berücksichtigung der oben angegebenen Eingangsdaten (z.B.: LKW mit ständig laufenden Motoren, voll belegte Parkplätze, lange Ladezeiten, ständig laufende Kühlaggregate der Lieferfahrzeuge) wurde der „Worst-Case“ ermittelt, der in der Praxis nicht zu erwarten ist. Nach unserer Einschätzung wird der tatsächliche zu erwartende Pegel mind. 2-4 dB niedriger sein.“

Überschreitungen der Immissionsrichtwerte werden mit max. 1,2 dB(A) zur Tagzeit berechnet, zur Nachtzeit und an Sonntagen (bei Betrieb des Backshops) wird es keine Überschreitungen geben. Auch die Lärmerzeugung auf öffentlichen Straßen im Umfeld ist verträglich. Die Orientierungswerte der DIN 18005 können durchaus geringfügig überschritten werden, ohne dass ein städtebaulicher Missstand besteht. In der Rechtsprechung wird häufig eine Überschreitung von mehr als 5 dB(A) als

⁵ Ingenieurgesellschaft nts mbH. Lärmtechnische Untersuchung zum Neubau eines Lebensmittelmarktes an der Gustav-Moll-Straße 4-12 in Beckum-Neubeckum. Münster, Juli 2013.

Grenze für einen städtebaulichen Missstand angesehen. Dieser Wert wird hier mit 1,2 dB(A) tagsüber deutlich nicht erreicht. Die Begründung oben zeigt auf, wie wichtig die Verwirklichung der Planung für die Stadt Beckum ist. Deshalb wird in der Abwägung diese geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte hingenommen. Die von der Errichtung positiv berührten öffentlichen und privaten Belange (wie in der Begründung an anderer Stelle ausgeführt) überwiegen hier. Zudem handelt es sich, auch wenn zum Planungsanlass ein konkreter Ansiedlungswunsch gehört, um einen Angebotsplan, der nicht ausschließlich auf ein konkretes Vorhaben bezogen ist. Der anzusiedelnde Betrieb muss eine Baugenehmigung erlangen, in der dann auch der Immissionsschutz konkret für das Vorhaben nachzuweisen ist.

Eine Lärmschutzwand zur öffentlichen Straße ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht. Diese müsste erfahrungsgemäß 2-3 m hoch sein, um eine ausreichende Wirkung zu entfalten. Solch eine Wand soll nicht den Eindruck von der Gustav-Moll-Straße aus prägen. Die Festsetzung einer niedrigen (max. 1 m hohen) Hecke in diesem Bereich verdeutlicht dies. Die Festsetzung einer durchgehenden Lärmschutzwand würde auch keine Flexibilität hinsichtlich der Lage der Einfahrt gewährleisten. Zudem soll die Stellplatzanlage auch öffentlich genutzt werden dürfen. Hinter einer solchen Lärmschutzwand würde ein von außen nicht einsehbarer Angstrraum entstehen.

Notwendig ist es, für die Einhaltung der diesem Gutachten zugrundeliegenden Bedingungen zu sorgen. So wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt, dass die Zu- und Abfahrten des Kundenverkehrs von der Gustav-Moll-Straße aus erfolgen, die der Lieferfahrzeuge von der Gottfried-Polysius-Straße aus. Durchgehender Verkehr soll hier nicht entstehen.

Weiter von Bedeutung sind die Betriebs- und Lieferzeiten sowie die technische Ausstattung (z.B. lärmarme Einkaufswagen). Die Einhaltung dieser Belange wird durch Festschreibung in einem (städtebaulichen) Vertrag gem. § 11 BauGB sichergestellt.

Damit wird den Belangen des Immissionsschutzes für die Umgebung des Plangebietes Rechnung getragen.

4.5 Umweltbelange

Der Bebauungsplan bereitet ein Vorhaben vor, das gem. Pkt. 18.8 i.V.m. Pkt. 18.6 Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) den Schwellenwert für eine allgemeine Vorprüfung erreicht (mehr als 1.200 m² und weniger als 5.000 m² Geschossfläche eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens). Diese allgemeine Vorprüfung ist durchgeführt worden. Ergebnis ist, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist.

4.5.1 Natur und Landschaft

Das Änderungsverfahren wird gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Dieser Vorschrift zufolge gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Nr. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Zudem besteht für den Teil des Änderungsgebietes, der dem Bebauungsplan N80 hinzugefügt wird, schon bislang Baurecht gem. § 34 BauGB.

Ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB ist nicht erforderlich.

4.5.2 Artenschutz

Mit der Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Jahr 2008 wurden neue Regelungen zum Artenschutz eingeführt. Bei den hier definierten Arten handelt es sich um Tiere

und Pflanzen, die dem Schutz von nationalen oder europäischen Verordnungen und Richtlinien unterliegen. Diese Arten unterliegen einem besonderen Schutz. Das Bundesnaturschutzgesetz verbietet die Tötung, die Störung während der Aufzucht- Ruhe- und Fortpflanzungszeiten sowie die Zerstörung der Lebensstätten von streng und besonders geschützten Tierarten.

Es ist ein Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan erarbeitet worden, der zu folgendem Ergebnis kommt:

„Im Sinne einer Artenschutzrechtlichen Prüfung muss allerdings festgehalten werden, dass der kleine, aufgelassene Parkrest auf dem Flurstück Nr. 324 und die Gehölzstrukturen an der Fläche 249 mit sehr großer Wahrscheinlichkeit weder in jüngster Vergangenheit noch aktuell von Tierarten (Vögel, Fledertiere) besiedelt waren bzw. sind, die dem besonderen Artenschutz unterliegen.“

Das geplante Bauvorhaben lässt somit keine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erwarten.

4.5.3 Klimaschutz

Zunächst ist einzuräumen, dass der Verlust der Grünfläche möglicherweise negative Auswirkungen auf das Mikroklima haben wird. Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass ohnehin bereits Baurecht nach § 34 BauGB besteht, und die Grünfläche so auch durch andere Vorhaben in Anspruch genommen werden könnte. Zudem hat das Vorhaben auch positive Auswirkungen: durch die Lage des Plangebietes in einem bereits in Anspruch genommenen Bereich wird die Inanspruchnahme unbebauter Freiflächen außerhalb oder am Rande des Siedlungsgebietes deutlich reduziert. Die damit „geschonten“ Freiflächen können naturbelassen bleiben und weiterhin positive Wirkungen auf das Mikroklima ausüben.

Das Planvorhaben mit ÖPNV-Anbindung und einer Lage innerhalb des Neubeckumer Zentrums ist dazu geeignet, motorisierten Verkehr – und damit klimarelevante Emissionen – zu vermeiden. Viele Wege zur Deckung des täglichen Bedarfs werden damit für die Neubeckumer verkürzt (das Angebot des Zentrums wird deutlich attraktiver) und können ohne Kfz erledigt werden und auch die ÖPNV-Anbindung ist in vergleichsweise kurzer Entfernung gegeben.

Aus Gründen des Klimaschutzes darf die zulässige Gebäudehöhe durch Anlagen zur Solarenergiegewinnung überschritten werden.

4.6 Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

4.7 Kosten und Finanzierung

Durch den geplanten Grundstücksverkauf werden Einnahmen erzielt.

5 Gutachten

Im Rahmen der Planänderung wurden die folgenden gutachterlichen Stellungnahmen eingeholt:

- Ingenieurgesellschaft nts mbH. Lärmtechnische Untersuchung zum Neubau eines Lebensmittelmarktes an der Gustav-Moll-Straße 4-12 in Beckum-Neubeckum. Münster, Juli 2013.

- Friedrich Pfeifer, Artenschutzrechtliche Begutachtung des Grundstückes Gustav-Moll-Straße 4-12 in 59269 Beckum-Neubeckum. Ahaus, Juli 2013.
- Stadt + Handel GbR. Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Beckum, Neubeckum – Ersteinschätzung –. Dortmund, Juli 2013

Weitere wesentliche Grundlage für die Abwägung:

- Junker und Kruse Stadtforschung Planung. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Beckum. Dortmund, August 2009.

6 Anhang: Allgemeine Vorprüfung gem. UVPG

UVPG – Vorprüfung des Einzelfalls

Vorhaben: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 80 der Stadt Beckum „nördlich der Gustav-Moll-Straße“

Kriterien	Überschlägige Angaben zu den Kriterien
1.1 Größe des Vorhabens	<p>Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5.700 qm.</p> <p>Mit Festsetzung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens mit 1.550 qm VKF wird der Grenzwert für eine allgemeine Vorprüfung erreicht (1.200-5.000 qm Geschossfläche)</p>
1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<p>Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5.700 qm. Davon sind ca. 4.000 qm bereits vollständig und weitere ca. 700 qm teilweise (ca. 50 %) überbaut (bzw. waren überbaut und wurden vor kurzem geräumt). Eine Fläche von ca. 1.000 qm am westlichen Ende des Änderungsbereiches stellt sich als Grünfläche („verwildertes Grundstück mit einigen alten Bäumen“) dar, die gemäß § 34 BauGB jedoch bebaubar wäre. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist diese Fläche zukünftig als Stellplatzfläche nutzbar. Die Stellplatzfläche soll so strukturiert werden, dass eine teilweise Versickerung (Baumscheiben, Pflanzstreifen) erhalten bleibt.</p>
1.3 Abfallerzeugung	<p>Die Fläche ist bereits geräumt. Weitere, über das normale Maß einer Bebauung hinausgehende Abfälle werden nicht erwartet bzw. im Rahmen der Baumaßnahme entsorgt. Im laufenden Betrieb werden Abwässer von der Stellplatzanlage erwartet, die der zentralen Abwasserbeseitigung zugeführt werden.</p>
1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen	<p>Erwartet werden Abwässer von der Stellplatzanlage (s. 1.3) sowie Geräuschemissionen durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes (Kundenverkehr, Anlieferung, Belüftung), die gemäß vorliegendem Gutachten alle erforderlichen Grenzwerte einhalten. Relevante Belästigungen oder Gefährdungen von Menschen und Tieren sind nicht zu erwarten.</p>
1.5 Unfallrisiko, insb. Im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien	<p>Ein besonderes Unfallrisiko ist nicht zu erwarten.</p>
2.1 Nutzungskriterien	<p>Siehe 1.2</p>
2.2 Qualitätskriterien	<p>Für die relevante westliche Teilfläche von ca. 1.000 qm kommt die artenschutzrechtliche Begutachtung von Juli 2013 zu folgen-</p>

	<p>dem Ergebnis:</p> <p>„Inwieweit der kleine, aber alte Baumbestand im Wechselspiel mit dem in der Nachbarschaft liegenden Park trotz der breiten und wohl viel befahrenen Straße z.B. unter kleinklimatischen Gesichtspunkten eine gewisse Rolle spielt, kann nicht eindeutig geklärt werden. Auch steht außer Zweifel, dass alte Bäume im städtischen Milieu eine allgemeine Wohlfahrtswirkung entfalten. Im Sinne einer Artenschutzrechtlichen Prüfung muss allerdings festgehalten werden, dass der kleine, aufgelassene Parkrest auf dem Flurstück Nr. 324 und die Gehölzstrukturen an der Fläche 249 mit sehr großer Wahrscheinlichkeit weder in jüngster Vergangenheit noch aktuell von Tierarten (Vögel, Fledertiere) besiedelt war bzw. ist, die dem besonderen Artenschutz unterliegen.“</p>
<p>2.3 Schutzkriterien (gem. BNatSchG, WHG, Denkmalschutz)</p>	<p>Die Fläche liegt im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB und unterliegt keinem punktuellen oder flächenhaften Schutzstatus.</p>
<p>Zusammenfassung/ Gesamteinschätzung erheblicher Umweltauswirkungen/ Erforderlichkeit einer UVP</p>	<p>Die Fläche ist zu großen Teilen versiegelt. Für die noch nicht versiegelten Flächen ist eine Bebauung nach § 34 BauGB bereits möglich. Der gesamte Bereich liegt innerhalb des Siedlungsraumes in zentraler, verdichteter Lage.</p> <p>Aufgrund der Lage, der bisherigen Nutzbarkeit, der artenschutzrechtlichen Begutachtung und der geringen Größe der Fläche wird eine Erheblichkeit des Vorhabens für die Umwelt nicht gesehen und eine UVP-Pflicht nicht begründet.</p>