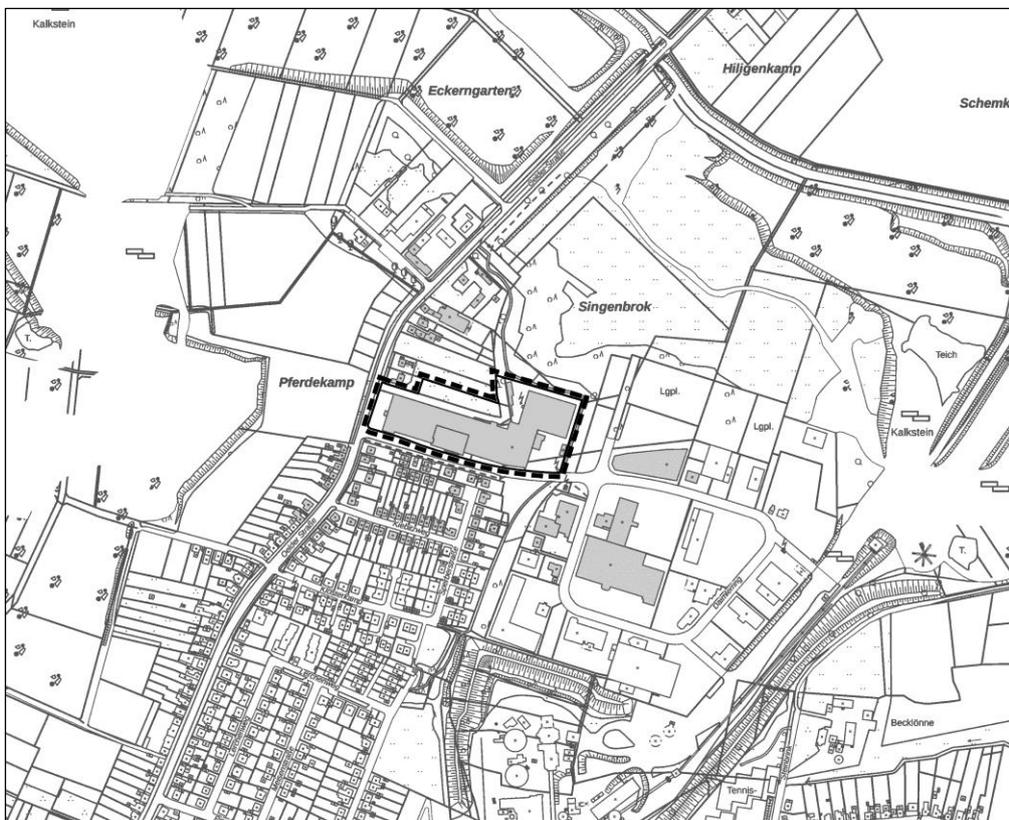




Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet Steinbrink“ – 1. Änderung Teil E

Begründung zum Entwurf



Übersichtsplan ohne Maßstab

Lizenz: Datenlizenz Deutschland – Land NRW/Kreis Warendorf (2017) –Version 2.0

Bearbeitet durch:

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ri/Sc-18278011-06 / 14.10.2019

Herausgeber:

STADT BECKUM

DER BÜRGERMEISTER

www.beckum.de



Kontaktdaten:

Stadt Beckum

Weststraße 46

59269 Beckum

02521 29-0

02521 2955-199 (Fax)

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 Wahlbewerbern oder Wahlhelferinnen und Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen sowie für die Wahl der Mitglieder des Europäischen Parlaments und für Bürgerentscheide.

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 ParteinaOhme der Stadt Beckum zugunsten einzelner Gruppen verstanden werden könnte.

Inhaltsverzeichnis

I:	Begründung zum Bauleitplan	1
1	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	1
2	Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren	2
3	Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben	3
3.1	Regionalplanung.....	3
3.2	Flächennutzungsplan	3
4	Situation des Planbereiches	3
5	Städtebauliches Planungskonzept	4
5.1	Art der baulichen Nutzung	4
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
5.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	5
6	Erschließung	6
6.1	Verkehrerschließung / Grundstückerschließung	6
6.2	Ver- und Entsorgung.....	7
7	Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit	10
7.1	Immissionsschutz	10
7.2	Altlasten / Kampfmittel	10
7.3	Natur und Landschaft / Begrünung.....	12
8	Denkmalschutz	13
9	Planverwirklichung / Bodenordnung / Erschließungskosten	13
10	Flächenbilanz	13
II:	Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen	14
1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	15
1.1	Fläche / Boden.....	15

1.2	Gewässer / Grundwasser.....	15
1.3	Klima / Lufthygiene.....	15
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	16
1.5	Orts- / Landschaftsbild.....	16
1.6	Mensch / Gesundheit.....	17
1.7	Kulturgüter / Sonstige Sachgüter.....	17
1.8	Wechselwirkungen.....	18
1.9	Nichtdurchführung der Planung.....	18
2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	18
2.1	Fläche / Boden.....	18
2.2	Gewässer / Grundwasser.....	19
2.3	Klima / Lufthygiene.....	19
2.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	19
2.5	Orts- / Landschaftsbild.....	20
2.6	Mensch / Gesundheit.....	21
2.7	Kulturgüter / Sonstige Sachgüter.....	21
2.8	Wechselwirkungen.....	21
3	Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	21
3.1	Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen.....	21
3.2	Ausgleichsmaßnahmen.....	22
III:	Verfahren.....	23
	Anlage 1: Abstandsliste 2007.....	24

I: Begründung zum Bauleitplan

1 Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie der Stadt Beckum hat in seiner Sitzung am gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Gewerbegebiet Steinbrink“ - 1. Änderung Teil E beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB) aufgestellt. Die Umweltbelange werden dennoch auf Grundlage allgemein verfügbarer Materialien ermittelt und mögliche Umweltauswirkungen bewertet (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Beckum, Flur 13 und 15, im Stadtteil Beckum. Er liegt am nördlichen Rand der zusammenhängend bebauten Ortslage, und zwar unmittelbar östlich der Oelder Straße. Das Plangebiet wird durch die Flurstücke Nr. 100, 131 (tlw.) in der Flur 15, sowie in der Flur 13 die Flurstücke Nr. 305, 307, 324, 325, 326, 402 und 403 gebildet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf etwa 2,37 ha und ist durch die Lagebezeichnung geometrisch eindeutig bestimmt und im Übersichtsplan des Deckblattes dargestellt. Ebenso ist dieser in der zugehörigen Planzeichnung verbindlich festgesetzt.

Plangrundlage bildet die aktuelle Liegenschaftskarte, zur Verfügung gestellt vom Amt für Geoinformation und Kataster, Kreis Warendorf am 06.03.2019.

Ein unmittelbar südlich angrenzender Bebauungsplan liegt mit der 1. Änderung Teil A vor. Zudem wird die 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes vom aktuellen Geltungsbereich des Teiles E überlagert. Mit Rechtskraft des aktuellen Planes verliert der überlagerte Bereich seine Gültigkeit.

2 Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren

Die Stadt Beckum hat nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Planungsanlass ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine intensivere gewerbliche Flächenausnutzung als städtebaulich gewünschte Innenentwicklung im Bereich mit Planungsrecht bereits belegter Siedlungsflächen zur Sicherung eines betrieblichen Bestandes weiterzuentwickeln. Da die erforderlichen Entwicklungsspielräume auf Basis des Ursprungsbebauungsplanes - 1. Änderung Teil B (vom 15.05.2004) nicht möglich sind, ist dessen erneute Änderung erforderlich.

Es handelt sich, wie oben beschrieben, bei der Planung um die bauliche Nachverdichtung im Stadtteil Beckum und den Fall eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Es gelten daher die Vorschriften des § 13a BauGB für die Fälle des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Auch insofern besteht kein Grund, von der Anwendung der Verfahrensvorschrift des § 13a BauGB Abstand zu nehmen. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt.

3 Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben

3.1 Regionalplanung

Im Regionalplan Münsterland, Blatt 13, befindet sich das Plangebiet innerhalb eines großflächig ausgewiesenen „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches“ (GIB). Weitere ggf. überlagernde Darstellungen liegen für diesen Teilbereich nicht vor. Damit sind die regionalen Leitvorstellungen für Intensivierung gewerblicher Nutzungen gegeben.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Beckum von 2003 ist der Geltungsbereich des Plangebietes als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung mit den beabsichtigten Festsetzungen nicht von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht, ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gewährleistet und eine Anpassung des vorbereitenden Bauleitplanes nicht erforderlich.

4 Situation des Planbereiches

Der Geltungsbereich des Baubauungsplanes befindet sich im nördlichen Siedlungsrandbereich des Stadtteiles Beckum. Er grenzt westlich an die Oelder Straße (K 45) und südlich an den Daimlerring an.

Jenseits der Oelder Straße erstrecken sich vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Nördlich grenzt eine Gemengelage von gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen an.

In westlicher und südwestlicher Richtung erstrecken sich gewerbliche Bereiche. Im Süden (jenseits des Daimlerrings) befinden sich vorwiegend Wohnnutzungen.

Das Plangebiet weist eine Neigung in nordöstlicher Richtung auf. Im Einmündungspunkt Daimlerring / Oelder Straße zeigt die DGK5 eine Höhe von 130,6 m. Im Südosten liegt die Geländehöhe etwa bei 128 m über Normalhöhennull (NHN).

Planungsrecht besteht für den Geltungsbereich durch den Teil B der 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes. Dieser setzt „Gewerbegebiet“ und am Nord- sowie Nordwestrand „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Zahl der Vollgeschosse (IV), die Grundflächenzahl (0,8) und die Geschossflächenzahl (2,4) bestimmt. Baugrenzen geben die überbaubaren Bereiche mit einer geschlossenen Bauweise (g) vor.

5 Städtebauliches Planungskonzept

Die Stadt Beckum beabsichtigt für die vorhandene gewerbliche Nutzung Erweiterungsspielräume planungsrechtlich zu ermöglichen. Die vorhandenen Strukturen sollen unter Inanspruchnahme teils öffentlicher, teils privater Flächen behutsam weiterentwickelt werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Um eine intensivere Flächenausnutzung innerhalb des durch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmten Rahmens durchführen zu können, ist eine Vergrößerung der Gewerbegebietsflächen erforderlich.

Zu diesem Zweck werden die bislang im Plangeltungsbereich befindlichen öffentlichen Grünflächen, die entgegen ihrer festgelegten Zweckbestimmung als „Parkanlage“ eher nur sporadisch als gepflegtes Abstandsrün fungieren, aufgehoben.

Durch eine Flächenumwandlung kann einer effektiven und städtebaulich gewünschten Innenentwicklung Rechnung getragen und die Fläche für erweiterte gewerbliche Nutzungen verwendet werden.

Die Art der baulichen Nutzung wird weiterhin durch die Anwendung des Abstandserlasses NRW auf die Unzulässigkeit der Abstandsklassen I – VII beschränkt und daneben die vorhandene Betriebsart explizit ermöglicht.

In der aktuellen Fassung der Abstandsliste (2007) handelt es sich um die Nr. 184. In der vorherigen Fassung (1998) war der Betriebstyp wortgleich unter Nr. 180 geführt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmte sich bislang im Wesentlichen aus den Komponenten Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Geschossigkeit (Z = Vollgeschosse). Die GRZ soll als Obergrenze gemäß § 17 BauNVO unverändert übernommen werden. Dennoch erhöht sich die Nutzungsintensität innerhalb des Geltungsbereiches, da sich die Gewerbegebietsfläche in nördlicher und nordwestlicher Richtung vergrößert.

Da sich in Gewerbegebieten das Maß der baulichen Nutzung durch Vollgeschossbeschränkungen und durch GFZ-Festlegungen oft nur unzureichend steuern lässt und auch eine Vereinfachung der Festsetzungen angestrebt wird, wird nun eine absolute Höhe der Baukörper als Begrenzung festgesetzt. Diese ist in Meter über Normalhöhennull (NHN) angegeben. Wegen der Neigung innerhalb des Plangeltungsbereiches erfolgt eine Gliederung in drei Bereiche unterschiedlicher maximaler Gebäudehöhe.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Auf die Festsetzung einer konkreten Bauweise wird zukünftig verzichtet, da bereits ein von den Grundstücksgrenzen zurückspringender, baulich geschlossener Bestand existiert.

Die Abstandserfordernisse lassen sich durch die Vorgaben der Landesbauordnung hinreichend regulieren.

Die Baugrenzen orientieren sich am festgelegten Abstand zu den beiden öffentlichen Verkehrsflächen und zu den öffentlichen Grünflächen. Nur im Bereich des vorhandenen Verwaltungsgebäudes (Daimlerring Nr. 1) wird entsprechend des baulichen Bestandes eine geringfügige Annäherung ermöglicht. An der nördlichen Grenze (zu den Flurstücken Nr. 99 und 100) wird die Baugrenze (entlang der Flurstücksgrenze) aus dem Plan der 1. Änderung – Teil B übernommen.

Eine Erweiterung des überbaubaren Bereiches durch Baugrenzenverschiebung erfolgt an der Nordwestseite des Planänderungsbereiches. Dabei werden nicht (mehr) erforderliche Rücksprünge aus der Ursprungsplanung begradigt.

6 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung / Grundstückerschließung

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend zu zwei öffentlichen Verkehrsflächen. Die verkehrliche Erschließung ist somit weiterhin gegeben. Von dem östlich gelegenen Mitarbeiterparkplatz besteht zudem eine Fußwegeanbindung zum Plangeltungsbereich. Mit dieser Anbindung wird ein kommunaler Fußweg, der entlang des Planänderungsbereiches eine Verbindung zwischen Daimlerring und Oelder Straße herstellt, gekreuzt.

Durch die planungsrechtlich ermöglichte Nachverdichtung ist mit keiner merklich erhöhten Verkehrsbelastung in der Umgebung zu rechnen. Stellplätze sind in ausreichender Zahl auf den Grundstücksflächen anzulegen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die vorhandene und die umliegende Bebauung sind bereits voll erschlossen.

Der im Ursprungsplan festgesetzte Transformatorenstandort wird an dessen zwischenzeitlich realisierte Platzierung angepasst.

Entwässerung

a) Entwässerungsverfahren

In der Oelder Straße ist ein Mischwasserkanal und im Daimlerring ein Trennsystem vorhanden. Das Schmutz- und Mischwasser wird zur Kläranlage Beckum geleitet. Das Regenwasser im Daimlerring wird in dem Regenklärbecken Phönix gereinigt, im Phönixsee gedrosselt und in den Kollenbach ortsnahe eingeleitet.

Durch die erhöhte Versiegelungsmöglichkeit ist von einer erhöhten Niederschlagsmenge auszugehen. Die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Oelder Straße und die Trennkanalisation Daimlerring können das zusätzliche Oberflächenwasser nur stark gedrosselt ableiten.

Analog zu den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 12 Gewerbegebiet "Steinbrink", 1. Änderung, Teil B zu dem Thema Entsorgung sind die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet Steinbrink“ , 1. Änderung, Teil E zu treffen.

Die Ableitung des Oberflächenwassers in die Regenwasserkanalisation des Daimlerrings erfordert nördlich der, in der Planzeichnung mit einer Welle gekennzeichneten, Linie bei einer Nutzung oder weiteren Versiegelung dieser Fläche einer gesonderte Abstimmung mit dem Städtischen Abwasserbetrieb Beckum im Rahmen einer Einzelfallprüfung.

Für die nördlich, mit einer Welle gekennzeichneten Linie, befindlichen Flächen ist folgendes zu beachten,

- Durch zusätzliche Versiegelung anfallendes Oberflächenwasser aus diesen Flächen kann dem vorhandenen Regenwasserkanal im Daimlerring nur stark gedrosselt zugeführt werden.
- Oberflächenwasser ist auf Kosten der Grundstückseigentümer mittels Regenrückhaltebecken, Staukanälen oder Regenrückhaltenutzungsanlagen soweit zurück zu halten, das die in der bisherigen Entwässerungsplanung berücksichtigte Einleitungsmenge nicht überschritten wird.
- Die Regenwasserrückhaltung des Oberflächenwassers ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer selbst zu erstellen und dauerhaft zu betreiben. Die Bemessung ist mit dem Städtischen Abwasserbetrieb Beckum abzustimmen.

Für nicht unmittelbar an die vorhandene Kanalisation im Daimlerring anschließende Grundstücke sind vom Grundstückseigentümer eigenständig und in ausreichendem Maße privatrechtliche Vereinbarungen zu treffen, um den Anschluss an die Kanalisation im Daimlerring sicherzustellen, wie im Punkt b) Leitungsrechte angeführt.

Weitere Regenrückhaltebecken sind auch innerhalb der gewerblichen Nutzung möglich.

b) Leitungsrechte

Aufgrund der vielen privaten Hinterliegergrundstücke mit der Entwässerung im Trennsystem und dem vorhandenen privaten Regenrückhaltebecken im Hinterliegergrundstück sind für eine gesicherte Entwässerung alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 - 1. Änderung Teil E - zu einem Grundstück zusammenzufassen, in einem Grundbuchblatt unter einer laufenden Nummer zu einem Buchgrundstück zusammen zu führen oder wechselseitig mit dinglichen Leitungsrechten im Grundbuch zu versehen.

c) Überflutungsschutz

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der jeweilige Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß der DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen. Ein Überflutungsnachweis der einzelnen Grundstücke mit der Angabe der Überflutungsflächen ist durch den jeweilige Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß der DIN 1986 Teil 100 zu führen.

d) Rückstauschutz

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt hat sich jeder Grundstückseigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalnetz durch den Einbau einer funktionstüchtigen Rückstausicherung zu schützen.

e) Historie

Die Entwässerungsplanung beruht auf dem gültigen Bebauungsplan Nr. 12, Teil A. In diesem endet die Bebaubarkeit an der Bruchkante der Altdeponie Oelder Straße. Entsprechend ist die Entwässerungsplanung im Trennsystem im Daimlerring vorgesehen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 12 - 1. Änderung Teil B „Gewerbegebiet Steinbrink“ im Jahr 2004 ist die Bebauung der Altdeponie Oelder Straße und weiterer nördlicher Flächen vorgesehen. Die Entwässerungsplanung sieht für die nördlich mit einer Welle gekennzeichneten Linie Regenrückhaltemaßnahmen vor, die in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 – 1. Änderung Teil B „Gewerbegebiet Steinbrink“ angeführt sind.

Entsprechend wurde von dem Grundstückseigentümer das private Regenrückhaltebecken, wie in dem Bebauungsplan Nr. 12 - 1. Änderung Teil E „Gewerbegebiet Steinbrink“ dargestellt, erstellt.

Das private Regenrückhaltebecken wurde tiefer erstellt, sodass es auch als Löschwasserteich genutzt werden kann.

7 Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Durch die Änderung dieses Bebauungsplanes werden gegenüber dem rechtlichen Bestand keine planungsrechtlichen Änderungen zugunsten baulicher Vorhaben geschaffen, die erhebliche Auswirkungen auf zulässige Nutzungen in der näheren Umgebung haben könnten.

Die Ausweitungen der überbaubaren Grundstücksflächen werden von einer Festsetzung flankiert, die bei Baukörpern im Nahbereich der westlichen Änderungsbereichsgrenze eine Schallausbreitung in westlicher Richtung verhindert. Mittels schallundurchlässiger Materialien sollen Nachbarnutzungen vor potenziellen Lärmeinwirkungen aktiv geschützt werden.

Ansonsten gelten weiterhin die Vorgaben der TA-Lärm, die den Schutz sensibler Nachbarnutzungen durch Prüfungen im Anlagenzulassungsverfahren gewährleisten.

Ein mögliches Entstehen anderer Emissionen ist derzeit nicht erkennbar.

7.2 Altlasten / Kampfmittel

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten,

bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBL NRW 2005 S. 582) vom 14.03.2005 sind innerhalb des Planänderungsbereiches bekannt.

Es handelt sich um den Standort der ehemaligen „Deponie Oelder Straße“.

Im Rahmen einer aktuellen Untersuchung wurde festgestellt, dass der Gefährdungsgrad sich gegenüber vorheriger Untersuchungsergebnisse reduziert hat.

Ein aktuelles Gutachten¹ kommt zu folgenden Feststellungen:

Bei Bodenluftmessungen „konnte lediglich bei der Bodenluftmessstelle B28 eine Methankonzentration festgestellt werden. Diese lag bei 5,3 % und wies einen CH₄/CO₂-Quotienten von <1 aus, was ebenfalls bereits für eine weitestgehend abgeschlossene Gasbildung spricht. [...Es] konnten in keiner Bodenluftmessstelle Überdrücke gemessen werden. Bei den unmittelbar an den Gebäuden durchgeführten Oberflächenmessungen sowie bei der Kontrollmessung der unter der Halle 8 befindlichen Dränage konnten keine Methankonzentrationen ermittelt werden.

Aus dem dargestellten Sachverhalt lässt sich ableiten, dass [...] die Gasmigrationsgefahr als sehr gering einzustufen ist. Sofern zukünftig dann keine baulichen Änderungen erfolgen (Neuerrichtung von Hallen oder Tiefbauarbeiten), ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf zur Sicherung des Geländes bzw. der Gebäude“.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfarbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst

¹ SGS Institut Fresenius GmbH, Deponiegasmessungen und Bewertung der Deponiegasgefährdung Daimlerring 1 und 11, 59269 Beckum, Taurusstein, 26.07.2018

Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

7.3 Natur und Landschaft / Begrünung

Bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne sind die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Durch die beabsichtigte Planung können zusätzliche Eingriffe bewirkt werden. Durch die neue bauliche Nutzbarkeit der Fläche sind vor allem die Grünstrukturen auf den Flurstücken Nr. 100 und 131 betroffen, auf denen eine bauliche Inanspruchnahme (durch Nebenanlagen) ermöglicht wird. Dennoch sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Grünflächen herzurichten und zu bepflanzen. Zur optischen Abschirmung nach Norden und Nordwesten erfolgen grenzparallele Pflanzgebotsfestsetzungen. Dort sollen heimische standortgerechte Arten (vgl. Leitlinie Grünfestsetzungen 2014) verwandt werden.

Der Geologische Dienst NRW weist im Zusammenhang mit der Flächeninanspruchnahme auf den § 202 BauGB hin. Demnach ist der Mutterboden bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine Begutachtung des Geltungsbereiches sowie dessen näherem Umfeld. Die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung bestehen.²

² BioConsult: Artenschutzprüfung Stufe I für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Steinbrink“, Teil E, für Planungsbüro Hahm GmbH, Belm/Osnabrück, 27.08.2019

8 Denkmalschutz

Weder innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes noch im näheren Umfeld befinden sich Baudenkmäler oder sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes (DschG NRW) bzw. Objekte. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Bei Bodeneingriffen können in Siedlungsbereichen Bodendenkmäler (Kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalern ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Beckum und der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster – unverzüglich anzuzeigen.

9 Planverwirklichung / Bodenordnung / Erschließungskosten

Die Grundstücke befinden sich im privaten Eigentum, sodass bodenordnerische Instrumente zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden voraussichtlich entbehrlich sind. Eine Planverwirklichungsmöglichkeit ist somit gegeben. Erschließungskosten fallen aufgrund vorhandener Erschließungsanlagen voraussichtlich nicht an. Der Zentralabwasserplan berücksichtigt eine Ableitung von max. 55 % der Fläche. Bei einer darüber hinausgehenden Versiegelung ist allerdings eine private Rückhaltung / Drosselung auf dem Baugrundstück erforderlich.

10 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 2,37 ha auf und beinhaltet primär Gewerbegebiete.

II: Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Dennoch werden die Umweltbelange auf Grundlage allgemein verfügbarer Materialien ermittelt und mögliche Umweltauswirkungen bewertet (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

1.1 Fläche / Boden

Die geologische Übersichtskarte (GK 100) zeigt für den Bereich des Plangebietes vollständig Beckum-Schichten der Serie Oberkreide (System Kreide). Vorherrschende Gesteinsarten sind Kalkmergelstein (grau) und Kalkstein (grau bis hellgrau).

Entsprechend der Bodenkarte (1:50.000) zeigt der Plangeltungsbereich nur eine „geringe Wahrscheinlichkeit von Naturnähe“. Nach der Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW liegt kein besonders schutzwürdiger Boden vor. Wertzahlen der Bodenschätzung liegen im relevanten Bereich nicht vor.

Ein konkretisierendes Bodengutachten liegt für den Geltungsbereich jedoch nicht vor.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Der Plangeltungsbereich befindet sich weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem Überschwemmungsbereich.

Im Plangebiet und im unmittelbaren Nahbereich sind keine offenen Wasserflächen, Gewässer oder Überschwemmungsgebiete vorhanden.

Durch die bisherige Nutzung der Flächen wird eine Anreicherung des Grundwassers angesichts der vorhandenen Versiegelung bereits in hohem Maße verhindert. Erhebliche Beeinflussungen sind durch die vorhandenen aktuellen Nutzungen nicht erkennbar.

1.3 Klima / Lufthygiene

Der Klimaatlas Nordrhein-Westfalen zeigt großflächig für das Stadtgebiet Beckum eine mittlere Lufttemperatur von 9-10 °C und einen mittleren jährlichen Niederschlag zwischen 700-800 mm/Jahr. Aufgrund der umgebenden Bebauung

und der bereits versiegelten Fläche ist innerhalb des Geltungsbereiches von einem innenstadttypischen Kleinklima auszugehen. Die Flächen verfügen neben der Bebauung nur über kleine Grünbereiche. Aufgrund der topografischen Situation sowie der Lage im bestehenden Siedlungsgebiet ist im unmittelbaren Umfeld nicht vom Vorhandensein von Kaltluftbahnen auszugehen. Klimatische Vorbelastungen sind nicht bekannt.

Erhebliche klimatische/lufthygienische Beeinflussungen sind nicht erkennbar.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Kernmünsterland, Großlandschaft: Westfälische Bucht“ im Landschaftsraum „Beckumer Berge“. Ein Landschaftsplan liegt für den betreffenden Bereich nicht vor.

Es handelt sich bereits um einen anthropogen stark beeinflussten Lebensraum, der kaum unbebaute Bereiche aufweist. Das Plangebiet ist teilweise von Bauflächen umgeben. Ausgewiesene Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotop sind nicht betroffen. Wertbestimmender Lebensraumtyp sind die baulichen Gewerbeanlagen mit schmaler Randbegrünung.

Das Vorhandensein planungsrelevanter Arten ist aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung des Plangebietes und dessen näherem Umfeld nicht zu erwarten bzw. nicht bekannt (vgl. Artenschutzprüfung³).

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild stellt sich im Umfeld des Geltungsbereiches als sehr heterogen dar. Teilweise handelt es sich um kleinteilige Wohngebietsstrukturen mit Einzel- und

³ BioConsult, Artenschutzprüfung Stufe I für die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Steinbrink“ Teil E der Stadt Beckum, für Planungsbüro Hahm GmbH, Belm/Osnabrück, 27.08.2019

Doppelhausbebauung; teilweise um gewerblich geprägte Bereiche mit großvolumigen Baukörpern. Daneben grenzen aber auch sehr unterschiedliche Freiraumbereiche (Wald/Acker) an.

Der Geltungsbereich selbst wird durch große gewerbliche Baukörper mit vorwiegend geschlossenen Fassaden sowie Stellplatz-/Lagerflächen geprägt. Nennenswerte Grünstrukturen, die eine nach außen abschirmende Wirkung entfalten, befinden sich nur nördlich der Baukörper.

Insbesondere zu den beiden benachbarten Straßenräumen sind deutliche optische Wirkungen durch die Gebäude feststellbar.

1.6 Mensch / Gesundheit

Der Plangeltungsbereich befindet sich in einem nördlichen Randbereich des Siedlungsraumes.

Gewerbliche Nutzungen mit erheblichem Emissionsgrad grenzen nicht unmittelbar an.

Auch die angrenzenden Verkehrsflächen stellen für die gewerbliche Gebietsnutzung keine erheblichen Belastungen dar. Gerüche aus der Landwirtschaft sind temporär zu erwarten und als ortsüblich zu bewerten. Intensivtierhaltungen sind im nahen Umfeld nicht vorhanden.

1.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Weder innerhalb des Geltungsbereiches noch in der relevanten Nachbarschaft sind Bau- und Bodendenkmäler oder Naturdenkmäler vorhanden. Als Sachgüter mit besonderem wirtschaftlichem Wert sind die aufstehenden Gebäude und die Produktionsanlagen anzusehen.

1.8 Wechselwirkungen

Die baulich und planungsrechtlich zulässige Nutzung beeinflusst vor allem den Boden, das Kleinklima und die Niederschlagswasserversickerung des Planungsraumes. Zudem werden die unterschiedlichen Umweltaspekte durch ihre Nutzungsintensität beeinflusst. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien sind nicht erkennbar.

1.9 Nichtdurchführung der Planung

Die sogenannte 0-Variante (d.h. Planungs-/Realisierungsverzicht) würde im Geltungsbereich weiterhin im Wesentlichen die bislang rechtlich zulässigen Eingriffe nach dem Bebauungsplan Nr. 12 – 1. Änderung Teil B ermöglichen. Für das Flurstück Nr. 100 gälten die Vorschriften des § 35 BauGB (Außenbereich). Eine weitergehende Beeinflussung der Umweltmedien wäre allenfalls in sehr geringem Umfang möglich.

2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.1 Fläche / Boden

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan (und insbesondere dessen Erweiterung) wird eine intensivere Ausnutzung der Grundstücksflächen durch die Inanspruchnahme bisher un bebauten Bodens ermöglicht und trotz Beibehaltung der GRZ mit 0,8 eine erhöhte Versiegelung der Flächen planungsrechtlich vorbereitet. Im Bereich der Versiegelung gehen die natürlichen Funktionen des Bodens verloren. Es handelt sich dabei angesichts des Umfangs der bereits vorliegenden Bodeninanspruchnahme um einen relativ geringen tatsächlichen Eingriff.

2.2 Gewässer / Grundwasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll weiterhin in das (nun) planungsrechtlich fixierte Regenrückhaltebecken und von dort verzögert in das vorhandene Kanalnetz abgeführt werden. Die dazu festgesetzte Fläche weist eine hinreichende Größe auf. Angesichts der relativ kleinen zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten sind keine spürbaren Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtliche Neufestsetzung der Flächen wird sich voraussichtlich keine nennenswerte Änderung des lokalen Kleinklimas ergeben. Gegebenenfalls entfallende Gehölzstrukturen im Grenzbereich von Flurstück Nr. 100 und Nr. 403 werden durch randliche, neue Pflanzgebote kompensiert. Auch das Regenrückhaltebecken trägt weiterhin zu kleinräumigen Ausgleichseffekten bei. Bei dem relativ geringen Umfang zusätzlicher Versiegelungen und klimatischen Ausgleichswirkungen durch benachbarte Wald- und Freiraumbereiche, ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung bei Durchführung der Planung auszugehen.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Artenbesatz im Bereich des Plangebietes wird sich durch die beabsichtigte Planung voraussichtlich nicht wesentlich ändern. Es kann jedoch zu kleinräumigen Verdrängungen einzelner Individuen kommen. Die geänderte Flächennutzung entspricht in der Art im Wesentlichen der bislang zulässigen Nutzung und der Nutzung im näheren Umfeld. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten sind unter Berücksichtigung von Bauzeitenregelung nicht erkennbar. Die ökologischen Funktionen bleiben auch nach Umsetzung des Planvorhabens im räumlichen Zusammenhang sicher erhalten. Im Rahmen einer fachgutachterlichen Prüfung⁴ wurden folgende Sachverhalte dargestellt:

⁴ BioConsult, Artenschutzprüfung Stufe I für die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Steinbrink“ Teil E der Stadt Beckum, für Planungsbüro Hahm GmbH, Belm/Osnabrück, 27.08.2019

„Das Plangebiet ist für die Artengruppe der Vögel aufgrund des hohen Versiegelungsgrades stark vorbelastet. Es hat nur ein sehr geringes Potenzial, Baum-, Gebüsch-, Gebäude- oder Höhlenbrütern als Fortpflanzungsstätte zu dienen. Vorkommen von Mehlschwalbe, Feldsperling und Star sind möglich. Für Arten des Offenlandes ist das Plangebiet angesichts der Kleinflächigkeit und der umgebenden Siedlungen, Straßen und Feldgehölze kein geeignetes Bruthabitat.

Eine Nutzung des Plangebietes als Nahrungshabitat ist für mehrere Vogelarten denkbar; angesichts der hohen Störungen ist das Gebiet sicher für die Arten kein essentielles Nahrungshabitat.

Im Plangebiet wurden keine Höhlenbäume festgestellt, die von Fledermäusen als Quartier genutzt werden könnten. Die bestehenden Gebäude könnten von Fledermäusen (v. a. der Zwergfledermaus) genutzt werden. Möglicherweise suchen Fledermäuse, die ihre Quartiere in der Umgebung haben, das Plangebiet zur Nahrungssuche auf.

Auswirkungen auf planungsrelevante Amphibienarten sind nicht zu erwarten.

Es ist nicht zu erkennen, dass durch die Planung Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG für planungsrelevante Arten der Tiergruppen Vögel, Fledermause und Amphibien ausgelöst werden könnten.“

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Relevante Auswirkungen auf das einsehbare Ortsbild sind kaum zu erwarten. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nur in geringem Umfang erweitert. Die festgesetzte Gebäudehöhe orientiert sich am baulichen Bestand im Plangebiet und gewährleistet ein kontinuierliches Gesamtbild. Die nach Nordwesten festgesetzte Randbegrünung schafft für die hohen Hallenkörper einen vermittelnden Eindruck.

2.6 Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit im Umfeld vorhandener Nutzungen sind durch die beabsichtigte Nutzung grundsätzlich nicht zu erwarten, da durch die festgesetzte Nutzung keine deutlich andersartigen Auswirkungen auf Nachbarbereiche vorliegen werden. Spürbare Erhöhungen der Verkehrsmengen auf den benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen werden nicht erwartet.

2.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Kulturelle Funktionen bzw. ökologisch relevante Sachgüter sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben ebenso wie ökologisch relevante Sachgüter in bedeutender Weise nicht beeinträchtigt.

2.8 Wechselwirkungen

Die Umweltmedien beeinflussen sich untereinander. Über die beschriebenen geringen Auswirkungen hinausgehende besondere Wechselwirkungen werden bei Durchführung der Planung nicht erwartet.

3 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen

Durch die Nachverdichtungsmöglichkeiten bei einem bereits bebauten Standort im Siedlungsbereich von Beckum wird grundsätzlich ein größerer Eingriff in bislang unbelastete Flächen an anderer Stelle als Neuansiedlung vermieden. Zugleich wird dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung entsprochen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Vögeln sollen erforderliche Fäll- und Rodungsarbeiten nur zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchgeführt werden.

Weitere Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Die verbleibenden Eingriffe sind erforderlich, um die städtebaulich gewünschte Innenentwicklung zu ermöglichen. Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht erwartet.

3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Im beschleunigten Verfahren (gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

Aufgestellt:

Osnabrück, 14.10.2019

Ri/Sc-18278011-06



Planungsbüro Hahm GmbH

III: Verfahren

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan in der Zeit vombiseinschließlich öffentlich ausgelegt.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Stadt Beckum in seiner Sitzung am als Begründung der Satzung beschlossen.

Anlage 1: Abstandsliste 2007