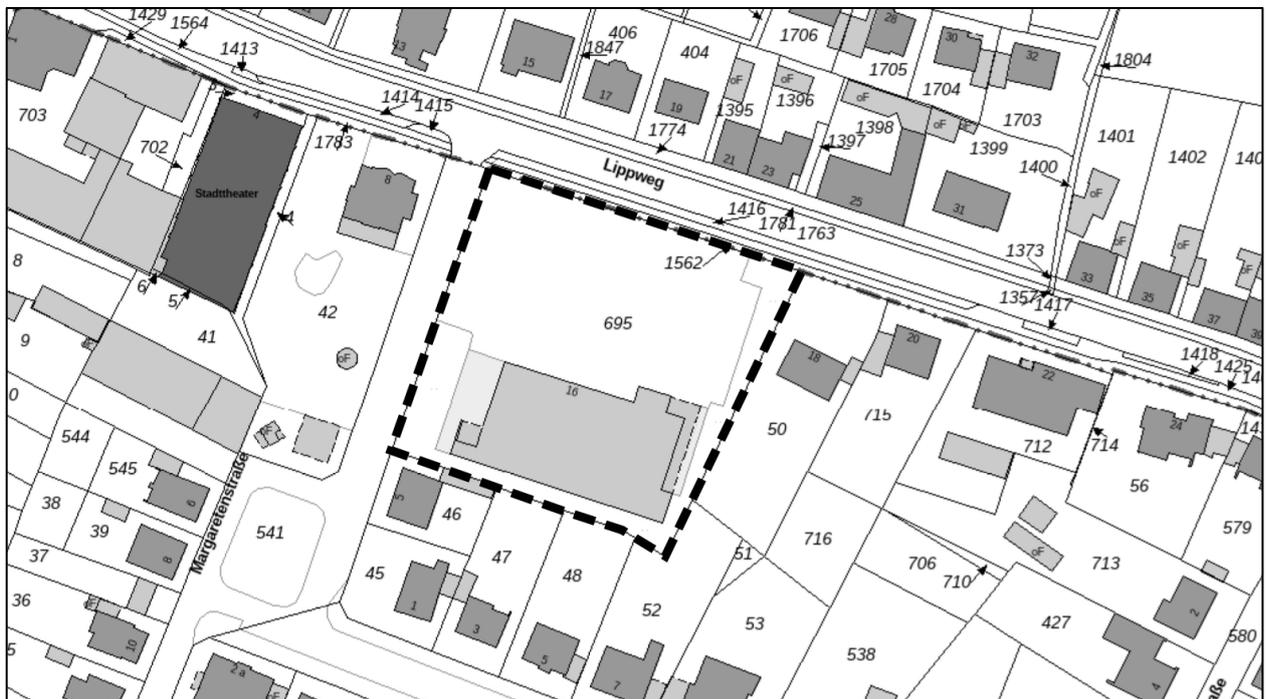




# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „ALDI Lippweg“

## Teil I - Begründung



Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung

Stand: Mai 2022

# STADT BECKUM

DER BÜRGERMEISTER  
[www.beckum.de](http://www.beckum.de)



## Kontaktdaten:

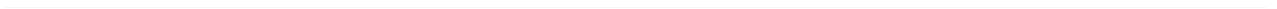
Stadt Beckum  
Weststraße 46  
59269 Beckum

02521 29-0  
02521 2955-199 (Fax)  
[stadt@beckum.de](mailto:stadt@beckum.de)



Entwurf

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan  
„ALDI Lippweg“





## Inhaltsverzeichnis

1	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung.....	2
3	Beschreibung der Bestandssituation .....	3
3.1	Standortlage .....	3
3.2	Standortausstattung .....	3
3.3	Standortumfeld.....	4
4	Verfahren.....	5
5	Planerische Vorgaben und rechtliche Situation .....	6
5.1	Raumordnung und Landesplanung.....	6
5.2	Regionalplanung .....	7
5.3	Vorbereitende Bauleitplanung.....	8
5.4	Verbindliche Bauleitplanung .....	8
5.5	Sonstige Pläne und Vorgaben .....	8
5.5.1	Landschaftsplan .....	8
5.5.2	Hochwasser .....	9
5.6	Ausgangssituation Einzelhandel .....	10
5.6.1	Einzelhandelskonzept.....	10
5.6.2	Nachweis der Einzelhandelsverträglichkeit.....	11
6	Städtebauliche Planungsziele.....	12
6.1	Städtebauliches Konzept.....	12
6.2	Nutzungskonzept.....	12
6.3	Erschließungskonzept.....	13
6.4	Freiraum- und Begrünungskonzept.....	13
6.5	Entwässerungskonzept .....	14
6.6	Ökologisches Konzept .....	14
7	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	15
7.1	Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB) .....	15
7.1.1	Sonstiges Sondergebiet (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Baunutzungsverordnung (BaunVO)) .....	15
7.2	Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB) .....	17
7.2.1	Grundflächenzahl (gemäß § 9 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 17 BaunVO) .....	17
7.2.2	Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 und 18 BaunVO).....	18
7.2.3	Zulässige Zahl der Vollgeschosse (gemäß § 9 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 20 BaunVO).....	19

7.3	Überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO).....	19
7.4	Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB).....	19
7.5	Einfahrtbereiche (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 und Absatz 6 BauGB).....	20
7.6	Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 23 b BauGB) .....	20
7.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB).....	21
7.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 a BauGB) .....	22
7.9	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25b BauGB).....	22
7.10	Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 Absatz 4 in Verbindung mit § 89 BauO NRW) ..	23
7.10.1	Dachform.....	23
7.10.2	Werbeanlagen.....	23
7.10.3	Stellplatzfläche .....	24
7.11	Hinweise .....	24
7.11.1	Einsichtnahme von Gesetzen, Verordnungen, DIN-Normen, technischen Regelwerken, Richtlinien und Gutachten.....	24
7.11.2	Artenschutz .....	25
7.11.3	Denkmalschutz.....	25
8	Fachliche Beiträge.....	26
8.1	Artenschutz .....	26
8.2	Boden.....	28
8.3	Schallschutz.....	29
8.4	Verkehr.....	31
9	Auswirkungen der Planung.....	35
9.1	Ver- und Entsorgung .....	35
9.2	Umweltbelange.....	35
9.3	Bodenordnende Maßnahmen.....	35
9.4	Flächenbilanz .....	36
9.5	Kosten.....	36
10	Literaturverzeichnis .....	37
11	Abbildungsverzeichnis .....	38



## **2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

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

Der heutige Markt wurde im Jahr 2008 mit einer Verkaufsfläche von rund 800 Quadratmeter eröffnet. Vor dem Hintergrund fortwährender Veränderungen im Lebensmitteleinzelhandel, die sich unter anderem in einem höheren Flächenbedarf als Folge gestiegener Ansprüche sowie des Bedarfs zusätzlicher Infrastruktur widerspiegeln, soll der bestehende Markt abgerissen und durch einen zeitgemäßen Neubau ersetzt werden. Die Verkaufsfläche soll in diesem Zuge um rund 450 Quadratmeter auf insgesamt 1 250 Quadratmeter vergrößert werden, maximal zulässig sind 1 275 Quadratmeter.

In Folge der Umsetzung des Ersatzneubaus des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes werden einerseits die logistischen und betrieblichen Abläufe der Filiale verbessert. Andererseits können somit auch die Produktplatzierung im Markt optimiert und der Einkaufskomfort erhöht werden.

Durch die Umsetzung des Vorhabens entsteht ein zeitgemäß gestalteter und den Ansprüchen gerecht werdender Marktstandort, der zudem dem Klimaschutzgedanken Rechnung trägt. Im Rahmen der Umsetzung des firmeneigenen Gebäudekonzeptes mit klimafreundlicher Bauweise und ressourceneffizientem Verbrauch wird ein klimafreundlicher und nachhaltiger Marktbetrieb ohne Verwendung fossiler Brennstoffe ermöglicht.

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

Für den in Rede stehenden Planstandort besteht derzeit kein verbindliches Planungsrecht in Form eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Vor diesem Hintergrund soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, der die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben schafft.

### 3 Beschreibung der Bestandssituation

#### 3.1 Standortlage

Der betreffende Planungsbereich befindet sich im Hauptort Beckum südöstlich des Stadtkerns. Dieser ist vom Planungsstandort aus in Richtung Nordwesten über den nördlich angrenzenden Lippweg mit Verlängerung in die Oststraße zu erreichen. Der Stadtkern befindet sich in rund 500 Meter nordwestlicher Entfernung.



**Abbildung 2: Standortlage im Stadtgebiet/Quelle: LAND NRW (2021) - Lizenz dl/by-2-0**  
([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Bei dem Standort handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage südlich der zentralen Straße »Lippweg«.

#### 3.2 Standortausstattung

Auf dem Gelände befindet sich bereits heute ein Lebensmitteldiscountmarkt der Firma ALDI Nord. Der Bestandsmarkt befindet sich im südlichen, rückwärtigen Teil des Plangebiets, das über den nördlich angrenzenden Lippweg erschlossen wird. Eine weitere Zufahrt befindet sich am westlichen Plangebietsrand von der dortigen Margaretenstraße. Im nordwestlichen Eckbereich des Grundstückes befindet sich zudem ein separater Zuweg. An der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich zudem, auf dem in Rede stehenden Grundstück, eine Bushaltestelle mit Buswartehäuschen.

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen eingeschossigen Baukörper mit Satteldach. Der Markteingang befindet sich an der nordöstlichen Ecke des Gebäudes. Die Anlieferungszone befindet sich westlich des Baukörpers parallel zur angrenzenden Margaretenstraße.

### 3.3 Standortumfeld

Das Standortumfeld des Plangebiets ist schwerpunktmäßig wohnbaulich geprägt. Dabei handelt es sich vor allem um kleinere Einfamilien- und Doppelhausbebauung mit Satteldächern und 1 bis 2 Geschossen. Südlich grenzen die Gärten der nördlichen Wohnbebauung der Marienstraße an. Östlich grenzt ebenfalls ein Wohnhaus am Lippweg mit parallel zur östlichen Plangebietsgrenze verlaufendem Garten an.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze grenzt der Lippweg an, westlich die Margaretenstraße. Am Lippweg befindet sich auf Höhe des Plangebiets die Bushaltestelle »Osttor«. Hier verkehren die Linie R72 des RegioBusses zwischen Beckum und Wadersloh sowie der Nachtbus N11 zwischen Beckum und Lippstadt. Darüber hinaus verkehrt die lokale Linie 434 zwischen dem Stadtkern und Beckum-Holter an der Haltestelle. Verkehrlich ist der Standort gut erschlossen.

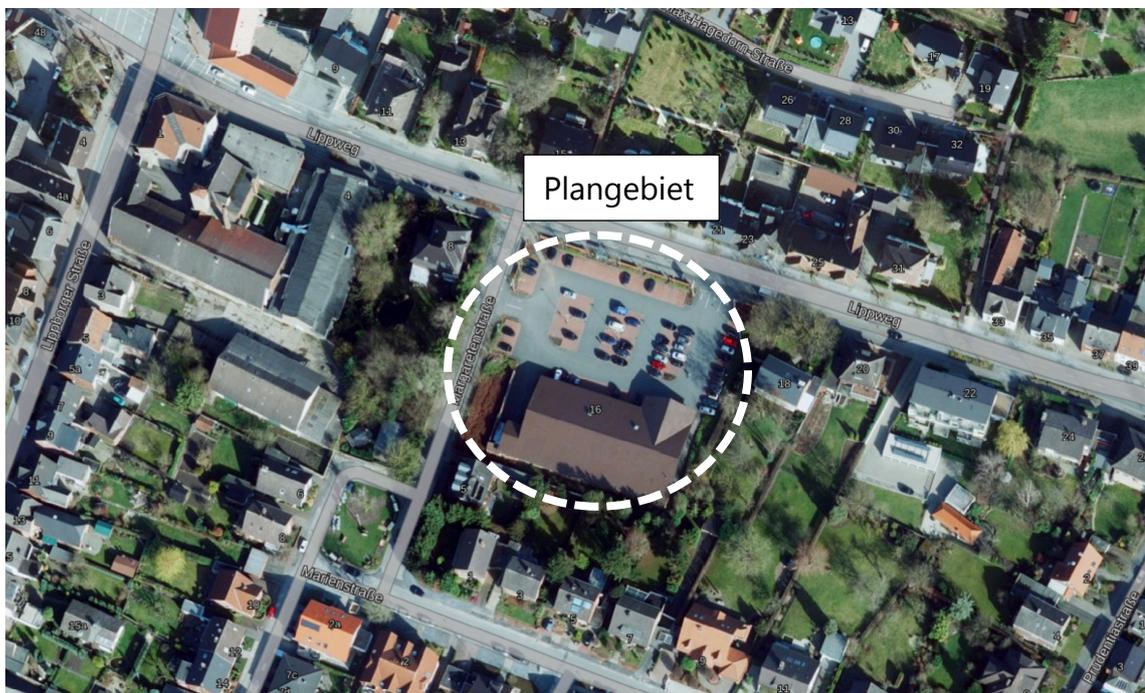


Abbildung 3: Näheres Standortumfeld/Quelle: LAND NRW (2021) - Lizenz dl/by-2-0  
([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

#### **4 Verfahren**

Das Bauvorhaben befindet sich in einem Gebiet, für das derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. Demnach ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlich. Die Vorhabenträgerin hat dafür im Januar 2021 einen entsprechenden Antrag gestellt. Da dem Planvorhaben eine konkrete Planung eines Investors zu Grunde liegt, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden.

Die beabsichtigte Bebauungsplanaufstellung erfolgt im Standardverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches und schließt demnach die Erarbeitung eines separaten Umweltberichts gemäß § 2a BauGB mit ein. Die Beteiligungsschritte der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen gemäß §§ 3 und 4 BauGB in einem zweistufigen Verfahren.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 03.02.2022 die formelle Verfahrenseinleitung in Form des Aufstellungsbeschlusses und der Beschlüsse zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB beschlossen.

In Ergänzung zur Aufstellung des Bebauungsplans ist zudem die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Beckum erforderlich. Dieser stellt den betreffenden Planungsbereich bislang als gemischte Baufläche dar, zukünftig ist hier eine Darstellung als Sonderbaufläche »Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Lebensmittelversorger« – mit maximal 1 275 Quadratmeter Verkaufsfläche vorgesehen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches im Parallelverfahren.

## 5 Planerische Vorgaben und rechtliche Situation

### 5.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind die verbindlichen, übergeordneten raumplanerischen Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung. Die Konformität des Vorhabens mit den Zielen und Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung, lässt sich unter anderem aus der Betrachtung des Landesentwicklungsplanes (LEP) für das Land Nordrhein-Westfalen vom 11.05.1995, zuletzt geändert durch Artikel 2 Änderungsverordnung vom 12.07.2019 sowie des Regionalplans (siehe dazu auch Kapitel 5.2) ableiten.

Der aktuelle LEP Nordrhein-Westfalen trat am 12. Juli 2019 durch Verordnung der Landesregierung in Kraft. Er stellt die Stadt Beckum als Mittelzentrum dar.

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 34 Landesplanungsgesetz die Ziele und Grundsätze des LEP Nordrhein-Westfalen zu berücksichtigen. Die für dieses Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze finden sich in Kapitel 6.5 des LEP Nordrhein-Westfalen (Großflächiger Einzelhandel):

- Ziel 6.5-1: Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen  
*„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“*

Das Ziel ist erfüllt, siehe dazu das nachfolgende Unterkapitel.

- Ziel 6.5-2: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen  
Im Sinne des 6.5-2 Ziels dürfen Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt werden, wenn nachweislich:
  - *„eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
  - *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
  - *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Der Vorhabenstandort ist in städtebaulich integrierter Lage im Kernsiedlungsbereich unmittelbar östlich des zentralen Versorgungsbereichs, Hauptgeschäftszentrum Beckum verortet. Gemäß dem Einzelhandelskonzept Beckum von 2020 sind jedoch keine Potenzialflächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ausgewiesen, auch größere Leerstände sind nicht bekannt. Eine Verlagerung des Bestandbetriebes ist aus siedlungsstrukturellen Gründen nicht

möglich. Darüber hinaus ist der Vorhabenstandort als Nahversorgungsstandort mit besonderer Versorgungsfunktion definiert und dient der wohnortnahen Versorgung (vergleiche Stadt + Handel 2021: Seite 30). Eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden wurde ausgeschlossen (vergleiche Stadt + Handel 2021: Seite 38 f.). Das Ziel 6.5-2 ist daher erfüllt.

- Ziel 6.5-3: Beeinträchtungsverbot  
*„Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Das Ziel ist erfüllt, durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst. Siehe dazu Kapitel 5.6.

Mit Schreiben vom 12.01.2022 bestätigt die Bezirksregierung Münster die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung. Aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht spricht demnach nichts gegen eine Änderung des in Rede stehenden Bebauungsplans.

## **5.2 Regionalplanung**

Der Regionalplan Münsterland legt die räumlichen und strukturellen Entwicklungen in der Region als raumplanerisches Gesamtkonzept fest. Als Planungsgrundlage gibt er die Rahmenbedingungen für die Flächennutzungspläne seiner Kreise und der kreisfreien Stadt Münster vor. Dabei ist es Aufgabe der Regionalplanung, die unterschiedlichen Flächenansprüche an den Raum zu koordinieren und zusammenzubringen.

Der geltende Regionalplan Münsterland wurde am 16.12.2013 vom Regionalrat Münster aufgestellt und am 27.06.2014 von der Landesplanungsbehörde Nordrhein-Westfalen bekannt gemacht. Seit dem 16.2.2016 wird der Regionalplan durch den Sachlichen Teilplan Energie und seit dem 24.10.2018 durch den Sachlichen Teilplan Kalkstein ergänzt. Zudem sind mittlerweile mehrere Regionalplanänderungen rechtskräftig geworden.

Im Regionalplan wird der räumliche Geltungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Das beabsichtigte Planvorhaben ist demnach mit den Vorgaben des Regionalplans konform und erfüllt insbesondere auch das Ziel 6.5-1 des LEP Nordrhein-Westfalen (siehe dazu das vorherige Unterkapitel).

### **5.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „ALDI Lippweg“ wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Beckum als gemischte Baufläche dargestellt. Es besteht somit die Erforderlichkeit zur Änderung des Flächennutzungsplans, um dem Vorhaben auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung planungsrechtlich gerecht zu werden.

Der Flächennutzungsplan soll den betreffenden Planungsbereich nach Änderung als Sonderbaufläche »Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Lebensmittelnahversorger« – mit maximal 1 275 Quadratmeter Verkaufsfläche darstellen.

Die erforderliche Änderung erfolgt im Parallelverfahren unter Bezugnahme auf die Vorgaben des Baugesetzbuches.

### **5.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Der Planungsbereich liegt derzeit nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Zur Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung soll daher der in Rede stehende vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt werden.

### **5.5 Sonstige Pläne und Vorgaben**

#### **5.5.1 Landschaftsplan**

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im Siedlungsgefüge des Hauptortes Beckum, der gültige Landschaftsplan trifft für diesen Bereich keine konkreten Festsetzungen.

Die Festsetzungskarte des Landschaftsplans weist östlich des Plangebietes in rund 800 Meter Entfernung (östlich des Wohngebiets Sandkuhle zwischen Lippweg im Norden und Heddigermarkstraße im Süden) einen »geschützten Landschaftsbestandteil« aus. Dabei handelt es sich demnach um den „Steinbruch Walkerberg mit offenen Kalksteinsohlen, extensivem Grünland mit Feuchtbereichen, Gehölzen und Kleingewässern“. Im selben Straßenabschnitt des Lippwegs, jedoch auf der nördlichen Seite der Straße, grenzt zudem das Landschaftsschutzgebiet »Steinbruch Honerberg« an. Aufgrund der Entfernung und der dazwischen liegenden weiteren baulichen Strukturen ist ein Einfluss des Vorhabens auf die genannten landschaftsplanerisch geschützten Strukturen auszuschließen.

Auch die Entwicklungskarte des Landschaftsplans weist für den Bereich des Plangebietes keine Ziele aus. Der nächstgelegene Bereich mit Entwicklungszielen befindet sich in rund 200 Meter östlicher Entfernung zum Vorhabenstandort (»Teileräume der Beckumer Mulde im Umfeld der Ortslage Beckum«). Vor diesem

Hintergrund ergeben sich durch das Planvorhaben keine Konflikte mit dem Landschaftsplan.

Landschaftsplanerische Belange werden in der Zusammenschau in Folge der Planumsetzung nicht berührt. Aus Sicht der Landschaftsplanung spricht insofern nichts gegen die beabsichtigte Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

### 5.5.2 Hochwasser

Im Plangebiet befinden sich weder stehende noch offene Fließgewässer, jedoch verläuft entlang der nördlichen Plangebietsgrenze der verrohrte Lippbach in Richtung Westen.

Das nächstgelegene, offene Fließgewässer ist die Werse in rund 280 Meter westlicher Entfernung. Aufgrund der Entfernung und der zwischen Plangebiet und Gewässer befindlichen Bebauung besteht kein Risiko für Hochwassergefahren im betreffenden räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Auch der verrohrte Lippbach bietet diesbezüglich kein Konfliktpotenzial. Die Hinweiskarte Starkregengefahren für Nordrhein-Westfalen zeigt bei extremen Starkregenereignissen Wasserhöhen von 0,5 Meter bis hin zu 2 Meter auf der Stellplatzfläche an.

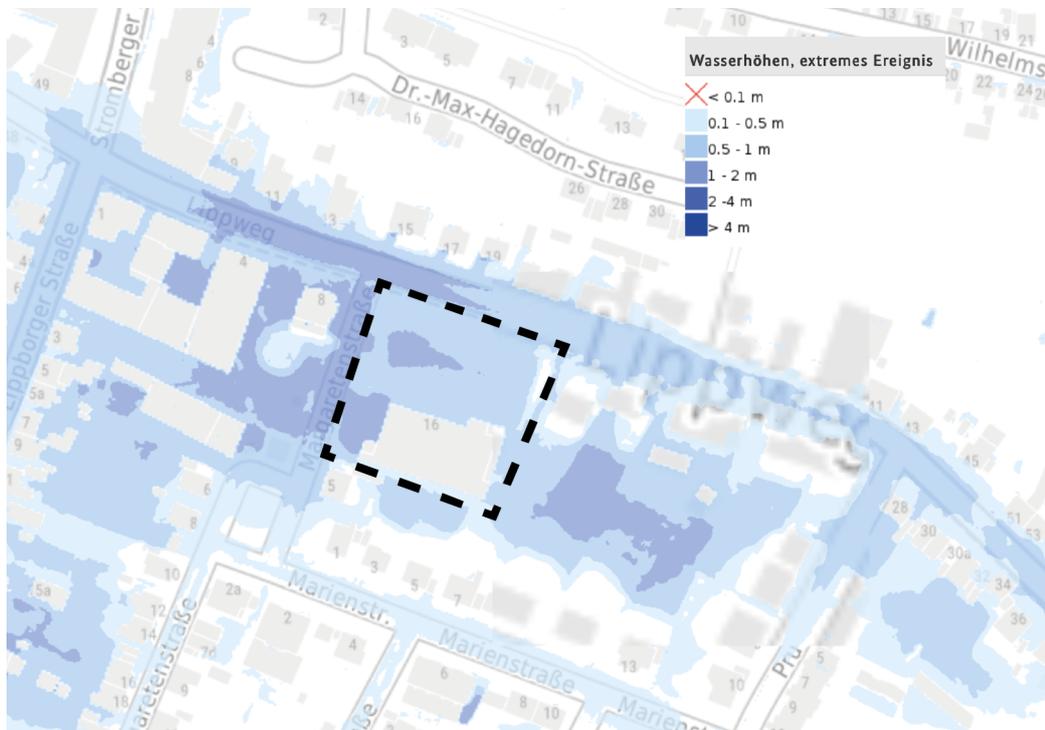


Abbildung 4: Starkregengefahrenhinweise (Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie)

## **5.6 Ausgangssituation Einzelhandel**

Zur Beurteilung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf das Thema Einzelhandel werden 2 wesentliche Grundlagen herangezogen. Dabei handelt es sich einerseits um das städtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept, welches im Jahr 2020 durch den Rat als Fortschreibung beschlossen wurde. Andererseits wurde eine vorhabenbezogene Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse durchgeführt, die die konkreten Planauswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Umfeld untersucht und bewertet. Die wesentlichen Ergebnisse werden in den nachfolgenden Unterkapiteln in Kürze dargelegt.

### **5.6.1 Einzelhandelskonzept**

Das aktuelle Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Beckum wurde im Jahr 2020 vom Rat der Stadt als Fortschreibung beschlossen (vergleiche Stadt + Handel 2020). Das ursprüngliche Konzept wurde im Jahr 2009 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen und diente seither zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet.

Die Fortschreibung des EHK definiert im Stadtgebiet von Beckum 2 zentrale Versorgungsbereiche. Dabei handelt es sich zum einen um das Hauptgeschäftszentrum Beckum, welches sich im Wesentlichen entlang der Nordstraße, über den Marktplatz und entlang der Ost- und Weststraße bis zum Rathaus erstreckt (vergleiche Stadt + Handel 2020, Seite 88 ff.). Zum anderen grenzt das EHK das Stadtteilzentrum Neubeckum als weiteren zentralen Versorgungsbereich ab. Dieses erstreckt sich grob verortet entlang der Hauptstraße zwischen Bahnhofstraße und Turmstraße als nördliche und südliche Begrenzungen (vergleiche Stadt + Handel, Seite 98 ff.). Übergeordnetes Ziel des EHK ist es, die beiden zentralen Versorgungsbereiche im Hinblick auf ihre wichtigen Versorgungsfunktionen im Stadtgebiet dauerhaft zu stärken und langfristig zu erhalten.

Darüber hinaus definiert das EHK einzelne Bereiche im Stadtgebiet (sogenannte städtebaulich integrierte Lagen) als Nahversorgungsstandorte mit wichtiger Versorgungsfunktion mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs. Diese wohnortnahe Versorgungsfunktion gilt es ebenfalls langfristig zu wahren. Für den Planungsbereich definiert das EHK einen Nahversorgungsstandort mit besonderer Nahversorgungsfunktion für die östlichen und südlichen Wohnsiedlungsbereiche. Als Entwicklungsziele und -empfehlungen für diesen Standort nennt das EHK die Sicherung der Nahversorgungsfunktion, den bedarfs- und funktionsgerechten Ausbau zur Erfüllung der zugesprochenen Versorgungsfunktion und die Weiterentwicklung der Standortrahmenbedingungen (diesbezüglich insbesondere Schallimmissionsschutz). Weitere Ansiedlungen von zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel sollen hingegen (im Sinne des Schutzes der etablierten Strukturen) vermieden werden (vergleiche Stadt + Handel 2020, Seite 110).

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des EHK und der Einordnung des Plangebiets als sogenannter Nahversorgungsstandort mit den oben genannten Zielstellungen, entspricht das Vorhaben den Vorgaben der Fortschreibung des städtischen Einzelhandelskonzepts.

### **5.6.2 Nachweis der Einzelhandelsverträglichkeit**

Ergänzend wurde ein Nachweis über die Einzelhandelsverträglichkeit des Vorhabens erarbeitet (vergleiche Stadt + Handel 2021). Ziel dessen ist es, das Vorhaben und die damit verbundenen Auswirkungen im Hinblick auf die Vorgaben des kommunalen EHK sowie der Raumordnung und Landesplanung sowie insbesondere auch auf die zentralen Versorgungsbereiche beziehungsweise relevanten Einzelhandelsstrukturen im definierten Untersuchungsraum zu überprüfen. Als diese sind das Hauptgeschäftszentrum in Beckum, das Stadtteilzentrum in Neubeckum sowie sonstige einzelhandelsrelevante Lagen im Stadtgebiet definiert.

Darüber hinaus umfasst der Untersuchungsraum auch zentrale Versorgungsbereiche in einer der umliegenden Kommunen. Konkret handelt es sich dabei zum einen um das Hauptzentrum und zum anderen um sonstige einzelhandelsrelevante Lagen in Wadersloh (vergleiche Stadt + Handel 2021, Seite 35).

Im Ergebnis zeigt das Gutachten auf, dass städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf die vorgenannten Einzelhandelsstrukturen im Stadtgebiet sowie denen der benachbarten Kommune Wadersloh nicht zu erwarten sind (vergleiche Stadt + Handel 2021, Seite 36 ff.). Auch die Betrachtung der zu erwartenden Umsatzumverteilung durch die geplante Erweiterung des ALDI Nord-Marktes in Neubeckum zeigt zwar eine Intensivierung der Wettbewerbssituation, jedoch keine wesentlichen Auswirkungen für den Bestand.

Im Hinblick auf die Einordnung des Vorhabens in die landes- und regionalplanerischen Zielstellungen kann konstatiert werden, dass die relevanten Ziele des LEP Nordrhein-Westfalen in Folge der Planumsetzung eingehalten werden (vergleiche Stadt + Handel 2021, Seite 38 ff.). Auch die Vorgaben des Regionalplans (Einzelhandelsentwicklung auf Allgemeine Siedlungsbereiche konzentrieren) werden in Bezug auf das beabsichtigte Planvorhaben eingehalten und erfüllt (vergleiche Stadt + Handel 2021, Seite 40).

In der Zusammenschau zeigt die Verträglichkeitsanalyse auf, dass Planvorhaben die landes- und regionalplanerischen Vorgaben und Zielstellungen erfüllt und auch den Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzepts entspricht. Negative Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehenden, relevanten Einzelhandelsstrukturen im definierten Untersuchungsraum sind gemäß den Berechnungen ebenfalls nicht zu erwarten.

Aus Sicht der Einzelhandelsverträglichkeit spricht insofern nichts gegen die beabsichtigte Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die damit verbundene Verkaufsflächenerweiterung.

## **6 Städtebauliche Planungsziele**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht den Rückbau des bestehenden Lebensmittel-discountmarktes am Standort Lippweg 16 in Beckum zu Gunsten eines zeitgemäßen Neubaus mit vergrößerter Verkaufsfläche vor.

Im Zuge der Planumsetzung wird das bestehende Gebäude des Lebensmittel-discountmarktes zurückgebaut und an gleicher Position auf dem Gelände neu errichtet. Das Gebäude wird in dem Zusammenhang vergrößert. Es wird als eingeschossiger Baukörper mit Flachdach errichtet. Der neue Markteingang wird dabei am nordwestlichen Eckbereich des Gebäudes realisiert. Er ist entweder über den angrenzenden Parkplatz oder von einem Gehweg über die westlich angrenzende Margaretenstraße erreichbar.

Die Standorterschließung erfolgt wie im Bestand über 2 Zufahrten vom Lippweg und von der Margaretenstraße. Der nördliche Teil des Geländes wird analog zum Bestand als oberirdische Stellplatzanlage ausgestaltet und mit insgesamt rund 65 PKW-Stellplätzen versehen. Die Zufahrten werden, mit dem Ziel des Nachbarschutzes vor unbefugter Nutzung des Parkplatzes und damit einhergehenden Belästigungen aus Verkehrsbewegungen und Verkehrslärm, durch Schrankenanlagen mit Zeitsteuerung geschützt.

Der bestehende Markt wird mit Ausnahme der Zufahrten und des Zuwegs im nordwestlichen Eckbereich an allen Grundstücksgrenzen durch Bepflanzungen eingegrünt, was auch im Zuge der Planumsetzung fortgeführt wird.

### **6.2 Nutzungskonzept**

Im Hinblick auf das Nutzungskonzept hat die Planumsetzung eine Vergrößerung der Verkaufsfläche zum Ziel. Die Erforderlichkeit dafür ergibt sich aus dem Ziel, den gestiegenen Ansprüchen gerecht zu werden und den Marktstandort zeitgemäß und langfristig wettbewerbsfähig weiterzuentwickeln (siehe dazu auch Kapitel 2).

Der bestehende Markt weist derzeit eine Verkaufsfläche von rund 800 Quadratmeter auf und erreicht damit gerade so die Schwelle zur Großflächigkeit, die moderne Lebensmittelmärkte üblicherweise mindestens aufweisen und in der Regel deutlich übersteigen. Im Zuge der Planumsetzung wird die Verkaufsfläche um rund 450 Quadratmeter auf insgesamt 1 250 Quadratmeter vergrößert, maximal zulässig sind 1 275 Quadratmeter.

### **6.3 Erschließungskonzept**

Das Erschließungskonzept fasst im Wesentlichen die vorhandene Erschließung des heutigen Bestandsmarktes auf. Konkret bedeutet dies, dass auch der zukünftige Marktstandort über 2 Zufahrten verfügt. Dabei handelt es sich einerseits um die Zufahrt am nordöstlichen Eckbereich des Grundstücks vom nördlich angrenzenden Lippweg. Andererseits wird die Zufahrt an der westlich angrenzenden Margaretensstraße erhalten.

Der neue Marktstandort wird eine oberirdische Stellplatzanlage mit 65 Stellplätzen vorhalten. Die Stellplätze haben dabei eine Breite von 2,80 Meter, wobei am Markteingang breitere Sonderstellplätze (zum Beispiel Behinderten- und Familienparkplätze) vorgehalten werden. Fahrradstellplätze werden ebenfalls am Markteingang unter dem dortigen Vordach vorgehalten.

Die Anlieferung erfolgt entlang der südöstlichen Grenze des neuen Gebäudes über die dortige Anlieferungszone, sodass die Be- und Entladeprozesse vom übrigen Kundinnen- und Kundenverkehr auf dem Parkplatz unabhängig und konfliktfrei gestaltet werden können. Zum Schutz der umliegenden Bebauung wird hier, insbesondere auch aus gestalterischen Gründen, eine Wand mit entsprechendem Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken errichtet.

### **6.4 Freiraum- und Begrünungskonzept**

Das Freiraum- und Begrünungskonzept umfasst im Wesentlichen 2 Bausteine. Zum einen bleibt es planerisches Ziel, den Marktstandort durch eine Begrünung in den Randbereichen gestalterisch einzufassen und ihn von der schwerpunktmäßig wohnbaulichen geprägten Siedlungsstruktur im Umfeld abzugrenzen. Insbesondere zur unmittelbar südlich angrenzenden Wohnbebauung an der Marienstraße sowie zum östlich angrenzenden Wohnhaus (welches zusätzlich durch eine Mauer geschützt wird) kann so ein verträgliches Nebeneinander forciert werden.

Zum anderen soll der Markt auch zu den angrenzenden Verkehrswegen abgegrenzt werden. Westlich des Plangebiets grenzt die Margaretensstraße an, nördlich der Lippweg. Zu beiden Straßen soll eine klare gestalterische Abgrenzung des Marktes forciert werden, sodass auch hier entsprechende Pflanzstreifen in Analogie zur bisherigen Bestandssituation vorgesehen sind.

Dementsprechend werden die vorhandenen Bäume in den Randbereichen erhalten. Zusätzlich werden weitere Baumpflanzungen auf der Stellplatzfläche vorgesehen.

## **6.5 Entwässerungskonzept**

Grundsätzlich ist zwischen den unterschiedlichen abzuführenden Wasserarten (Schmutzwasser und Niederschlagswasser der Oberflächen) zu differenzieren. Das Niederschlagswasser kann unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bodenuntersuchungen nicht auf dem Grundstück über die unversiegelten Freiflächen in den Boden versickern, was es im Zuge der Entwässerung zu beachten gilt. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt daher im Mischsystem (Schmutz- und Niederschlagswasser) gemäß den rechtlichen Vorgaben über die vorhandene Kanalisation.

## **6.6 Ökologisches Konzept**

Eine Besonderheit des Planvorhabens ist die Umsetzung der firmeneigenen klimafreundlichen Bauweise. Diese umfasst unter anderem die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des neuen Marktgebäudes, welche im Frühjahr, Sommer und Herbst den kompletten Eigenbedarf an Energie deckt. Somit kann in Zukunft auf Sonnenenergie statt auf fossile Brennstoffe zur Energieversorgung des neuen Marktes zurückgegriffen werden. Die Anlagentechnik zur Kühlung und Heizung basiert zudem auf umweltfreundlicher CO<sub>2</sub>-Integraltechnik zur Kühlung in Verbindung mit Wärmerückgewinnung und Betonkerntemperierung.

## 7 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB)

#### 7.1.1 Sonstiges Sondergebiet (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO))

Für den Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Das SO erhält die Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandel Lebensmittel«.

Unter Berücksichtigung der einzelhandelsbezogenen Rahmenbedingungen (vergleiche Kapitel 5) wird zudem eine Verkaufsfläche von mindestens 800 Quadratmetern und eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 1 275 Quadratmetern festgesetzt. Die Verkaufsfläche verteilt sich auf ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment und ein zentrenrelevantes Nebensortiment gemäß der in der EHK-Fortschreibung aufgeführten Sortimentsliste.

Zentrenrelevante Nebensortimente sind auf maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.

Folgende Sortimente sind gemäß der Beckumer Sortimentsliste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente zulässig (vergleiche Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Beckum, Stadt + Handel 2021, Seite 129):

Zentrenrelevante Sortimente	Nahversorgungsrelevante Sortimente*	Nicht zentrenrelevante Sortimente**
Augenoptik	Drogeriewaren (inklusive Wasch- und Putzmittel)	Baumarktsortiment im engeren Sinne
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Reformwaren)	Elektrogroßgeräte
Bettwaren	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Erotikartikel
Bücher	(Schnitt-)Blumen	Fahrräder und Zubehör
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	Tierfutter	Gardinen, Sicht- / Sonnenschutz
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder / Poster / Bilderrahmen / Kunstgegenstände	Zeitungen / Zeitschriften	Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)
Elektrokleingeräte		Kfz-Zubehör (inklusive Motorrad-Zubehör)

Zentrenrelevante Sortimente	Nahversorgungsrelevante Sortimente*	Nicht zentrenrelevante Sortimente**
Glas/Porzellan/Keramik		Kinderwagen
Haus- / Bett- / Tischwäsche		Lampen / Leuchten
Haushaltswaren (Hausrat)		Matratzen
Kurzwaren / Schneidereibedarf / Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inklusive Wolle)		Möbel (inklusive Garten- und Campingmöbel)
Medizinische und orthopädische Geräte (inklusive Hörgeräte)		Pflanzen / Pflanzartikel
Musikinstrumente und Musikalien		Reitsportartikel (ohne Reitsportkleidung)
Neue Medien / Unterhaltungselektronik		Sonstiger zoologischer Bedarf und lebende Tiere (ohne Tierfutter)
Papier / Büroartikel / Schreibwaren		Sportgroßgeräte
Parfümerieartikel und Kosmetika		Teppiche (Einzelware)
Schuhe, Lederwaren		
Spielwaren		
Sportartikel (inklusive Sportbekleidung) (ohne Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)		
Uhren / Schmuck		
Waffen / Jagdbedarf / Angeln		

\*zugleich auch zentrenrelevant

\*\* zugleich auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant

**Abbildung 5: Sortimentsliste für die Stadt Beckum (vergleiche Stadt + Handel 2021, Seite 129)**

Darüber hinaus sind im festgesetzten Sondergebiet die dem Vorhaben zugeordneten Stellplätze (gemäß § 12 BauNVO) und sonstige Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO) zulässig.

Im festgesetzten sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandel Lebensmittel« sind im Rahmen der gemäß der textlichen Festsetzung Nummer 1 »Art der baulichen Nutzung« nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **Begründung:**

Mit der Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens geschaffen. Durch die differenzierte Festsetzung der Verkaufsfläche nach Sortimenten ist gewährleistet, dass an dem Standort nur großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetreiber mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt angesiedelt werden, die den zentralen Versorgungsbereich stärken und zu dessen langfristiger Sicherung beitragen.

Neben der tatsächlichen Hauptnutzung als Standort für einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb werden im festgesetzten sonstigen Sondergebiet auch die mit der Hauptnutzung verbundenen, ergänzenden Nutzungen festgesetzt. Dazu zählen alle den geplanten Markt ergänzende und daher planungsrechtlich zu berücksichtigenden Nutzungen, die sich im konkreten Fall in den erforderlichen Stellplätzen und Nebenanlagen widerspiegeln.

Da im Zuge des Planverfahrens ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, dem wiederum ein konkretes Bauvorhaben zu Grunde liegt, wird zudem eine Regelung aufgenommen, die die Vorhabenträgerin zur Umsetzung des konkreten, mit der Stadt Beckum vertraglich festgehaltenen Vorhabens verpflichtet.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB)**

### **7.2.1 Grundflächenzahl (gemäß § 9 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 17 BauNVO)**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als gebietsspezifischer Orientierungswert festgesetzt.

### **Begründung:**

Die Festsetzung zur Grundflächenzahl folgt dem in § 17 BauNVO vorgesehenen, gebietsspezifischen Orientierungswert für die Grundflächenzahl in sonstigen

Sondergebieten nach § 11 BauNVO und lässt somit planungsrechtlich den größtmöglichen Spielraum für zukünftige Erweiterungsabsichten zu.

Der hohe Versiegelungsgrad ist erforderlich, da neben dem geplanten Baukörper insbesondere auch eine ausreichend große Stellplatzanlage zu errichten ist. Diese dient einerseits den Kundinnen und Kunden des Lebensmitteldiscountmarktes, andererseits sind die Fahrgassen so auszugestalten, dass die erforderlichen Anlieferungsverkehre konfliktfrei abgewickelt werden können. Ebenso sind weitere ergänzende Flächenversiegelungen erforderlich, da beispielsweise Fahrradabstellplätze und Gehwege sowie Fluchtwege im Zuge der Planumsetzung realisiert werden.

Die Inanspruchnahme der Fläche ist zur Errichtung eines optimierten Nahversorgungsstandortes erforderlich und ermöglicht darüber hinaus die Vermeidung einer Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle sowie eine damit verbundene höhere, da zusätzliche, Versiegelung. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

#### **7.2.2 Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 und 18 BauNVO)**

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt mittels Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) in der Planzeichnung.

Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als obere Kante der Attika. Als Attika gilt die wandartige Erhöhung der Außenwand über den Dachrand hinaus.

Die Gebäudehöhe wird auf Normalhöhennull (NHN), bis zur Oberkante der Attika gemessen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen und Aufbauten (wie zum Beispiel Antennen, Solaranlagen, Lüftungs- und Klimaanlage) um maximal 3,00 Meter überschritten werden.

#### **Begründung:**

Die Höhenfestsetzung orientiert sich an Gebäudeplanungen vergleichbarer Vorhaben, die nur in besonderen Fällen eine Höhe von mehr als 7,00 Meter aufweisen. Zusätzlich wird ein Puffer miteinberechnet, da die bestehenden Plangebiets Höhen zwischen ca. 111,5 Meter und 112,8 Meter schwanken.

Bei der Ausführung von Gebäuden mit Flachdächern werden die Dachflächen häufig für untergeordnete Bauteile wie Technikaufbauten (beispielsweise Lüftungs- oder Klimaanlage) genutzt. Um hierzu eine eindeutige Regelung zu bieten, wird eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

### **7.2.3 Zulässige Zahl der Vollgeschosse (gemäß § 9 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 20 BauNVO)**

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird in der Planzeichnung auf 1 Vollgeschoss festgesetzt.

#### **Begründung:**

Im räumlichen Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt. Hintergrund dessen ist, dass dem Bebauungsplan ein konkretes Bauvorhaben zu Grunde liegt, welches wiederum die Errichtung eines eingeschossigen Baukörpers vorsieht. Die beabsichtigte Bebauung steht somit bereits weitgehend fest und wird entsprechend planungsrechtlich festgesetzt. Darüber hinaus weisen derartige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe in der Regel ein Vollgeschoss auf, sodass es keiner weiteren Festsetzung von Vollgeschossen bedarf.

### **7.3 Überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO durch Baugrenzen in der Planzeichnung.

#### **Begründung:**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert, die das zu Grunde liegende städtebauliche Konzept widerspiegeln.

Auf weitere Festsetzungen, wie beispielsweise zur Bauweise, wird im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verzichtet, um den nutzungsbedingten Anforderungen an den Marktstandort ausreichend Rechnung zu tragen. Durch die Festsetzung der Baugrenze ist ein ausreichender Rahmen für die bauliche Entwicklung des Geländes sichergestellt.

### **7.4 Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB)**

Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten sind nur in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**Begründung:**

Ziel der Festsetzung ist es, Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten nur in den dafür vorgesehenen, zeichnerisch festgesetzten Flächen innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen. Der mit dem Bauvorhaben verbundenen Flächen entsprechend, werden im Plangebiet Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie eine Fläche für die Einkaufswagenbox räumlich verortet und festgesetzt.

**7.5 Einfahrtbereiche (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 und Absatz 6 BauGB)**

Die erforderlichen Ein- und Ausfahrtsbereiche am Lippweg und an der Margaretenstraße werden zeichnerisch festgesetzt. Eine Ein- bzw. Ausfahrt an anderen, als den gekennzeichneten Stellen, ist unzulässig.

**Begründung:**

Die Festsetzung erfolgt mit dem Ziel der Schaffung einer nachvollziehbaren und konfliktfreien Standorterschließung. Weitere Ein- und Ausfahrten im Plangebiet werden daher durch zeichnerische Festsetzung ausgeschlossen.

**7.6 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 23 b BauGB)**

Die Dachflächen von Gebäuden sind zu mindestens 50 Prozent mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

**Begründung:**

Wie in Kapitel 6.6 dargelegt, wird der beabsichtigte Marktneubau in einer klimafreundlichen Bauweise errichtet, die unter anderem die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des Gebäudes vorsieht. Dies ermöglicht die Nutzung von Sonnenenergie und trägt somit zu einem ressourcenschonenden und nachhaltigen Marktbetrieb bei. Damit dafür auch eine entsprechende planungsrechtliche Grundlage existiert, wurde die vorgenannte Festsetzung mit Mindestangabe in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Rahmen der jüngsten Änderungen der Bauordnung (BauO) für das Land Nordrhein-Westfalen hat der nordrhein-westfälische Landtag im Sommer 2021 festgelegt, dass ab dem Jahr 2022 neue Parkplätze (von Gewerbeflächen) mit mehr als 35 Stellplätzen überdacht und mit Photovoltaikanlagen auszustatten sind. Im Hinblick auf den Planstandort wird davon abgesehen, da bei dem Bauvorhaben bereits auf ein hohes Maß an Nachhaltigkeit gesetzt wird. Das Gebäude wird in klimafreundlicher Bauweise errichtet und mit erneuerbarer Energie in Form von Photovoltaikanlagen auf dem Gebäudedach versorgt. Der durch die

Photovoltaikanlagen auf dem überdachten Parkplatz generierte Strom würde insofern bei zusätzlichen Kosten keinerlei positive Effekte für das Bauvorhaben mit sich bringen.

Nach § 8 Absatz 2 BauO Nordrhein-Westfalen besteht eine Befreiungsmöglichkeit seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde. Aufgrund der Tatsache, dass mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden sowie aus gestalterischen Gründen soll in diesem Fall von weiteren Photovoltaikanlagen auf der Stellplatzfläche abgesehen werden. Die Überdachung mit Photovoltaikanlagen würde wie eine geschlossene bauliche Anlage wirken, sodass der offene Charakter des Vorhabens in einem wohnbaulich geprägten Umfeld verloren ginge. Stattdessen werden aus gestalterischen und klimatischen Gründen Gehölzpflanzungen auf der Stellplatzfläche vorgesehen, die Hitzeinseln vermindern und zur Verbesserung des lokalen Klimas beitragen.

#### **7.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)**

In den zeichnerisch festgesetzten Flächen A sind die Grenzwände in einer Höhe von 1,00 Meter im Sinne des Schallimmissionsschutzes dauerhaft zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen. In der zeichnerisch festgesetzten Fläche B ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 3,00 Metern vorzusehen. Gemäß Nummer 7.4 der DIN 9613-2 müssen die Grenzwände über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 Kilogramm pro Quadratmeter verfügen und eine geschlossene Oberfläche ohne Risse, Lücken oder sonstige Öffnungen aufweisen.

Die zeichnerisch festgesetzten Zufahrten sind mit zeitgesteuerten Schrankenanlagen vor unbefugter Nutzung des Parkplatzes im Nachtzeitraum zu schützen.

#### **Begründung:**

Unter Berücksichtigung der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung (vergleiche Wenker & Gesing, 2022) sind die entlang der nördlichen Plangebietsgrenze vorhandenen Grenzwände als bauliche Schallschutzmaßnahme dauerhaft zu erhalten. Die Mauern haben dabei eine Höhe von 1,00 Meter einzuhalten, um die betreffenden Immissionsrichtwerte entsprechend einzuhalten. Ebenso ist der Parkplatz vor unbefugter Frequentierung in der Nacht durch zeitgesteuerte Schrankenanlagen zu sichern. Durch die Aufnahme dieser Festsetzungen ist der erforderliche Schallimmissionsschutz des Vorhabens dauerhaft sichergestellt.

Die im Osten des Grundstücks vorgesehene Grenzwand mit einer Höhe von 3,00 Metern ist zur Einhaltung der immissionsrechtlichen Anforderungen nicht erforderlich, sie mindert jedoch die Beurteilungspegel am östlich angrenzenden Wohnhaus und dient somit vor allem dem Nachbarschutz. Die Grenzwand wird so errichtet, dass Abstandsflächen zum Nachbargrundstück eingehalten werden.

### **7.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 a BauGB)**

Im Bebauungsplan werden Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zeichnerisch festgesetzt.

In Abstimmung mit der Stadt Beckum, Fachdienst Umwelt und Grün, sind folgende einheimische Bäume 2. Ordnung vorrangig anzupflanzen:

- *Carpinus betulus*, Hainbuche (mäßig oft)
- *Prunus avium*, Vogelkirsche (mäßig oft)
- *Acer campestre*, Feldahorn (mäßig oft bis wenig)
- *Betula pendula*, Hängebirke (wenig)
- *Sorbus aucuparia*, Eberesche (wenig)
- *Malus communis*, Wildapfel (selten)
- *Pyrus communis*, Wildbirne (selten)
- *Cornus mas*, Kornellkirsche (selten)

Nicht zulässig sind Schotterflächen, Steinbeete oder Vergleichbares.

Inwiefern weitere Baumanpflanzungen im Sinne der Klimaanpassung und des Klimaschutzes im Plangebiet möglich sind, wird im weiteren Verfahrensverlauf geprüft.

#### **Begründung:**

Wie in den Ausführungen über die städtebaulichen Planungsziele (vergleiche Kapitel 6) ausgeführt, soll der Standort eine Begrünung in den Randbereichen erhalten. Damit wird einerseits der aktuellen Bestandssituation Rechnung getragen, die ebenfalls eine Standorteingrünung aufweist. Andererseits soll der Standort dauerhaft gestalterisch vom Umfeld abgegrenzt werden und insbesondere eine klare visuelle Abgrenzung durch Bepflanzung zu den angrenzenden Wohnhäusern und Verkehrsflächen erfolgen. Darüber hinaus werden aus stadtgestalterischen und klimatischen Gründen Standorte zur Anpflanzung von Bäumen auf der Stellplatzfläche festgesetzt, die zur Minderung von Hitzeinseln auf der versiegelten Fläche beitragen.

### **7.9 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25b BauGB)**

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind sachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

#### **Begründung:**

Die im Norden und Westen des Plangebiets vorhandenen Baumreihen aus Laubbaum-Hochstämmen (vorwiegend Spitz-Ahorn, *Acer platanoides*) sind zu erhalten, da der begrünte Randbereich des Vorhabens im Grundsatz beibehalten wird. Durch die Festsetzung ist gesichert, dass bei Abgang der Bäume eine angemessene Neuanpflanzung erfolgt.

## **7.10 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 Absatz 4 in Verbindung mit § 89 BauO NRW)**

### **7.10.1 Dachform**

Als zulässige Dachform wird das Flachdach festgesetzt.

#### **Begründung:**

Wie in Kapitel 6.6 dargelegt, wird der beabsichtigte Marktneubau in einer klimafreundlichen Bauweise errichtet, die unter anderem die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des Gebäudes sowie in Teilflächen ein Grünleichtdach zwischen den Modulreihen der Photovoltaikanlage vorsieht. Dies ermöglicht die Nutzung von Sonnenenergie und trägt somit zu einem ressourcenschonenden und nachhaltigen Marktbetrieb bei, das Grünleichtdach hat zudem einen positiven Einfluss auf das lokale Kleinklima und reduziert Niederschlagsabflussspitzen. Damit dafür auch eine entsprechende planungsrechtliche Grundlage existiert, wurde die vorgenannte Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **7.10.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen die jeweilige Traufe/Oberkante der Attika der Einzelhandelsgebäude um höchstens 1,00 Meter überschreiten. Werbeanlagen dürfen nur an Gebäudefassaden angebracht werden, davon ausgenommen sind die zulässigen Werbeanlagen gemäß den weiteren Festsetzungen.

Je Gewerbebetrieb ist an jeder Gebäudeseite nur eine Werbeanlage zulässig. Die Gesamtumrissfläche der Werbeanlagen darf bei selbstleuchtenden Werbeanlagen maximal 5 Prozent der jeweiligen Fassadefläche, bei nichtselbstleuchtenden Werbeanlagen maximal 10 Prozent der jeweiligen Fassadefläche umfassen. Die Werbeanlagen dürfen maximal 0,50 Meter von der Gebäudefassade abstehen.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Zusätzlich ist eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 7,50 Meter und einer Flächengröße von maximal 6 Quadratmeter zulässig. Für untergeordnete Nutzungen sind Werbeschilder mit einer Flächengröße von maximal 1 Quadratmeter zulässig.

### **Begründung:**

Da es sich beim Plangebiet um einen Standort für gewerbliche Betriebe und konkret um Einzelhandelsbetriebe handelt, sind nutzungsbedingt auch Werbeanlagen vorgesehen. Um diese auf ein mit dem Umfeld und den Vorgaben der Stadt Beckum verträgliches Maß zu beschränken, werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Somit ist sichergestellt, dass die schwerpunktmäßig wohnbaulich geprägte Umfeldbebauung nicht durch zu auffällige Werbeanlagen gestört wird oder die Verkehre auf den angrenzenden Straßen durch unnötige Ablenkungen negativ beeinflusst werden.

### **7.10.3 Stellplatzfläche**

Auf der als Stellplatzfläche gekennzeichneten Fläche sind Anlagen zur Nutzung solarer Energie wie Photovoltaikanlagen oder Solarthermie ausgeschlossen.

### **Begründung:**

Eine Überdachung oder ähnliche Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf der Stellplatzfläche werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen, da sich der Planbereich in einem wohnbaulich geprägten Umfeld befindet und somit der offene Charakter des Vorhabens gemindert werden würde. Dem Bebauungsplan liegt ein konkretes Vorhaben zugrunde, bei dem aus gestalterischen und klimatischen Gründen eine offene Stellplatzfläche mit Gehölzpflanzungen vorgesehen ist. Diese vermindern Hitzeinseln und tragen zur Verbesserung des lokalen Klimas bei. Zudem ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des Gebäudes vorgesehen. Dies ermöglicht die Nutzung von Sonnenenergie und trägt somit zu einem ressourcenschonenden und nachhaltigen Marktbetrieb bei – darüber hinaus generierter Strom würde insofern bei zusätzlichen Kosten keinerlei positive Effekte für das Bauvorhaben mit sich bringen. Nach § 8 Absatz 2 BauO Nordrhein-Westfalen besteht eine Befreiungsmöglichkeit von überdachten und mit Photovoltaikanlagen auszustattenden Stellplatzflächen seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde, sodass von weiterer Nutzung solarer Energie abgesehen wird.

### **7.11 Hinweise**

#### **7.11.1 Einsichtnahme von Gesetzen, Verordnungen, DIN-Normen, technischen Regelwerken, Richtlinien und Gutachten**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, technische Regelwerke sowie Richtlinien aller Art) und Gutachten können während der Dienststunden bei der Stadt Beckum, Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung, Weststraße 46, 59269 Beckum, eingesehen werden.

### **7.11.2 Artenschutz**

Unter Beachtung des § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es erforderlich, alle Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Zudem sollte zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände der Abriss des Gebäudes im Herbst erfolgen.

### **7.11.3 Denkmalschutz**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, das heißt Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

## **8 Fachliche Beiträge**

### **8.1 Artenschutz**

Im Rahmen des beabsichtigten Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (vergleiche GRUENPLAN 2021) durchgeführt. Diese hat zum Ziel, die planungsbedingten Auswirkungen auf die artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundes-Naturschutzgesetz zu ermitteln und zu bewerten.

#### **Grundlagen**

Als wesentliche rechtliche Bezugsquellen der Artenschutzprüfung dienen die §§ 44 und 45 des BNatSchG. Darin wurden die europäischen Normen der Artikel 12 und 13 der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und des Artikels 5 der Vogelschutzrichtlinie in nationales Recht umgesetzt. Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (Zugriffsverbote) finden sich in § 44 BNatSchG. Durch die artenschutzrechtliche Vorprüfung ist demnach herauszustellen, ob und inwiefern durch ein Vorhaben artenschutzrechtliche Konflikte ausgelöst werden.

#### **Mögliche Auswirkungen der Planung**

Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung ist abzuschätzen, ob durch die Umsetzung des Planvorhabens bau-, betriebs- oder anlagebedingte Wirkfaktoren dazu führen, dass Exemplare europäisch geschützter Arten gestört, verletzt oder getötet werden. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob die entsprechenden Wirkfaktoren geeignet sind, die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nachhaltig zu beeinträchtigen. Nahrungsstätten, Jagdhabitats und Wanderkorridore sind in diesem Kontext nur dann geschützt, wenn sie einen essentiellen Habitatbestandteil für die lokale Population darstellen.

„Baubedingte Auswirkungen sind alle zeitlich begrenzten und mit dem Abbruch des Altgebäudes beziehungsweise der Errichtung des neuen Lebensmittelmarktes und der Stellplätze verbundenen Beeinträchtigungen. Durch den Abbruch des Gebäudes, das zum Beispiel als Quartier für gebäudebewohnende Fledermäuse dienen könnte, kann es zu einer Zerstörung von möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie zu einem Individuenverlust durch eine unbeabsichtigte Tötung im Rahmen der Abrissarbeiten kommen. Daneben können die Arbeitsvorgänge mit der Entwicklung von Lärm, Staub, Erschütterungen, Schadstoffen verbunden sein und damit zu Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten führen.“ (GRUENPLAN 2021, Seite 9).

Als anlagebedingte Auswirkungen gilt die Umgestaltung der Betrachtungsfläche. Es kommt zu einer geringfügigen Inanspruchnahme von Grünstreifen, die eine Bepflanzung mit Bodendeckern nicht heimischer Arten aufweisen. „Die baulichen Anlagen werden jedoch überwiegend auf bereits versiegelten oder vorgenutzten Bereichen neu errichtet, so dass die zusätzliche Inanspruchnahme gering ist.

Bäume sind nach derzeitigem Planungsstand nicht betroffen.“ (GRUENPLAN 2021, Seite 9).

Bei den betriebsbedingten Auswirkungen handelt es sich insbesondere um Lärmeinwirkungen, wobei unter Berücksichtigung der Vorbelastungen keine wesentlichen Änderungen im Vergleich zur aktuellen Situation zu erwarten sind (GRUENPLAN 2021, Seite 9).

### **Prüfung des Vorkommens planungsrelevanter Arten**

Hinsichtlich der planungsrelevanten Fledermausarten kommt nach Auswertung des Artenschutz-Informationssystems des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen ein Vorkommen von 9 Arten (zum Beispiel Zwerg- und Rauhautfledermaus) im Plangebietsumfeld in Betracht. Im Hinblick auf planungsrelevante Vogelarten gibt es im Umfeld des Plangebietes laut Artenschutz-Informationssystem insgesamt 10 mögliche planungsrelevante Arten. Als planungsrelevante Art der Gruppe Amphibien/Reptilien ist im Artenschutz-Informationssystem hingegen lediglich der Kammmolch vermerkt. Sonstige Arten im Sinne von Libellen, Schmetterlingen und Käfern sind nach Auswertung des Informationssystems im Plangebiet nicht zu erwarten. Planungsrelevante Pflanzenarten sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Zur Prüfung eines möglichen Vorkommens der oben genannten Arten fand im Mai 2021 eine Vor-Ort-Begehung statt, in deren Rahmen der Untersuchungsraum auf potenzielle Lebensstätten und indirekte Hinweise (zum Beispiel Nahrungsreste, Nester, Kotpuren) untersucht wurde.

### **Ergebnisse der Artenschutzprüfung**

In Bezug auf Fledermäuse wurden keine direkten oder indirekten Hinweise gefunden, insgesamt ergeben sich laut Fachgutachten somit keine Anhaltspunkte für das planungsbedingte Auslösen der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Hinblick auf die Artengruppe Fledermaus.

Auch für die Artengruppe Vogel wurden im Zuge der Geländebegehung keine direkten oder indirekten Hinweise auf ein Vorkommen planungsrelevanter Arten erbracht. Im Hinblick auf nicht planungsrelevante »Allerweltsarten« können die jungen Bäume am westlichen und nördlichen Plangebietsrand als potenzielle Bruthöhlen dienen. Die Verbotstatbestände des BNatSchG bleiben unter Berücksichtigung dessen im Ergebnis zwar unberührt, es werden jedoch einige Empfehlungen gegeben, die eine Beeinträchtigung der Allerweltsarten vorsorglich vermeiden sollen. Insofern werden im Bebauungsplan entsprechende Hinweise aufgenommen.

Im Hinblick auf die Artengruppe Amphibien/Reptilien kann ein Vorkommen der eingangs genannten möglichen planungsrelevanten Art im Plangebiet mangels Standortgeeignetheit ausgeschlossen werden. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bleiben somit auch in Bezug auf diese Artengruppe unberührt, sodass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Sonstige Arten im Sinne von

Libellen, Schmetterlingen und Käfern oder planungsrelevanten Pflanzenarten werden durch die Planung ebenfalls nicht negativ beeinflusst, da sie nicht vorhanden sind.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind in Folge der Umsetzung des in Rede stehenden Vorhabens im Ergebnis nicht zu erwarten.

## **8.2 Boden**

Auch der Fachbelang Boden wurde gutachterlich untersucht. Im Hinblick auf das in Rede stehende Bauleitplanverfahren galt es, die stoffliche Zusammensetzung des Bodens zu eruieren und auf dieser Grundlage Aussagen zu möglichen bodenbezogenen Konfliktpotenzialen durch schädliche Substanzen zu treffen. Dafür wird die vom Büro IGC Geoconsult GmbH durchgeführte Baugrunduntersuchung herangezogen (vergleiche IGC 2021). Grundlage dessen waren 8 Kleinrammbohrungen und 7 Rammsondierungen sowie eine anschließende chemische Analyse der entnommenen Bodenproben.

### **Bodenzusammensetzung/Schichtenfolge**

Der Boden im Plangebiet umfasst im Wesentlichen verschiedene Oberflächengestaltungen in Form von asphaltierten Fahrflächen, betongepflasterten Parkflächen, einer mineralischen und gedämmten Bodenplatte sowie Grünflächen mit organischem Oberboden. Unter der Geländeoberfläche sind Auffüllungen in Form von künstlichen Anschüttungen aus Schotter- und Recyclingmaterialien (Ziegel- und Gesteinsbruch, Splitt, Boden) in einer Tiefe von 0,70 Meter bis 1,90 Meter anzutreffen. Darauf folgt eine Schicht aus tonigen Schluffen, teilweise gefolgt von grobsandigem bis schwach kiesigem Mittelsand in einer Tiefe zwischen 2,40 Meter und 2,90 Meter. Der zur Oberfläche nächstgelegene Grundwasserflurabstand beträgt 1,55 Meter (vergleiche IGC 2021, Seite 6 f.).

Gemäß dem Umweltinformationssystem des Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen ist das Plangebiet geologisch betrachtet der naturräumlichen Haupteinheit »Kernmünsterland« zuzuordnen:

„Den geologischen Untergrund bilden Gesteine der Kreide. Aufgrund der schwach schüsselförmigen, zum Zentrum des Münsterlandes einfallenden Schichtlagerung werden die Sedimente zum Zentrum immer jünger. Die Abfolge besteht aus Sanden, Sandmergeln, Kalk- und Kalksandsteinen, Mergelsanden und Tonmergelsteinen. Besonders die härteren Sedimente wirken sich morphogenetisch aus. Die Kreideschichten sind im Nordwesten tektonisch beeinflusst und in Mulden gelegt. Die im Kern gelegenen härteren Schichten (zum Beispiel der Baumberge) bilden deutliche Erhebungen, - es handelt sich hierbei um eine schwache Form der Reliefumkehr. Die Kreidegesteine werden von einer mehr oder minder mächtigen Abfolge aus quartären Lockersedimenten überdeckt. Es sind hauptsächlich glaziale Sedimente aus dem saale-eiszeitlichen Gletscher-

vorstoss (Grundmoräne, fluvioglaziale Sande und Kiese).“ (Umweltdaten vor Ort, abrufbar unter: <https://www.uvo.nrw.de>).

### **Chemische Analytik**

Die chemische Analytik erfolgte anhand der entnommenen Proben, die labor-technisch im Hinblick auf ihre stoffliche Zusammensetzung und das Vorkommen von Schadstoffen untersucht wurden. Anschließend erfolgte eine Bewertung der Ergebnisse nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung.

Im Ergebnis zeigen die Bodenproben demnach keine signifikant erhöhten Konzentrationen der analysierten Schadstoffe, sodass dem beabsichtigten Erweiterungsvorhaben nichts im Wege steht (vergleiche IGC 2021, Seite 16 f.). Die betreffenden Schadstoffparameter, die für die geplante Nutzung und den zu untersuchenden Wirkungspfad Boden - Mensch heranzuziehen sind, werden demnach nicht überschritten. Auch die Prüfparameter des Wirkungspfads Boden – Grundwasser werden eingehalten (vergleiche IGC 2021, Seite 17). Darüber hinaus enthalten laut unterer Bodenschutzbehörde weder das Kataster des Kreises Warendorf über altlastverdächtige Flächen und Altlasten, noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen zurzeit Eintragungen im Plangebiet.

Hinsichtlich bergbaulicher Verhältnisse und Bergschadensgefährdung befindet sich das Planvorhaben weder über verliehenen, noch über erloschenem Bergwerkseigentum. Laut der Bezirksregierung Arnsberg ist kein Abbau von Mineralien dokumentiert, demnach ist nicht mit bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen.

In der Zusammenschau kann das geplante Erweiterungsvorhaben somit am Standort umgesetzt werden, ohne, dass Schutzmaßnahmen in Bezug auf die bodenbezogenen Belange erforderlich sind.

## **8.3 Schallschutz**

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde auch ein Schallimmissionsschutzgutachten erarbeitet (vergleiche WENKER & GESING 2022). Ziel dessen war es, die planungsbedingten schalltechnischen Auswirkungen auf das Umfeld zu ermitteln und zu bewerten sowie bei Bedarf erforderliche und im Bebauungsplan festzusetzende Schallschutzmaßnahmen aufzuzeigen.

Ausgangspunkt für die Beurteilung der vorhabenbedingten, schalltechnischen Situation sind zum einen die mit dem Vorhaben verbundenen Geräuschemissionen, die auf das Umfeld einwirken, sowie zum anderen die Geräuschimmissionen des Umfelds auf das Vorhaben selbst in Form der Verkehrsgeräusche auf den umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen.

### **Schallemissionen des Vorhabens auf dessen Umfeld**

Die vorhabenbedingten Schallemissionen umfassen mehrere Schallquellen, die gemeinsam die Gesamtbelastung des Vorhabens auf dessen Umfeld abbilden.

Dazu gehört zum einen der Verkehrslärm, der aus den Fahrbewegungen auf dem Parkplatz des Marktes resultiert. Als weiterer Verkehrslärm sind die erforderlichen Anlieferungen des Marktes einschließlich der damit verbundenen Be- und Entladevorgänge zu berücksichtigen. Das Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen zählt ebenfalls zu den vorhabenbedingten Schallquellen, ebenso die für den Marktbetrieb erforderlichen stationären Anlagen (vergleiche WENKER & GESING 2022, Seite 11 ff.). Die daraus ermittelte Schallbelastung wird anschließend mit den gesetzlichen Immissionsrichtwerten abgeglichen und darf diese im Sinne der Konfliktfreiheit nicht überschreiten. Die Immissionsrichtwerte beziehen sich dabei stets auf die unterschiedlichen, im Umfeld vorzufindenden Nutzungskategorien, im konkreten Fall sind dies daher die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete (vergleiche WENKER & GESING 2022, Seite 24).

Im Ergebnis werden die relevanten schalltechnischen Immissionsrichtwerte nach Technischer Anleitung (TA) Lärm beziehungsweise die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 an allen betroffenen Immissionsorten im Umfeld tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) mindestens eingehalten und nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) um mindestens 3 dB(A) unterschritten (vergleiche WENKER & GESING 2022, Seite 24 f.). Auch sonn- und feiertägliche Lieferungen von Frischwaren wie Obst und Gemüse sind im Tageszeitraum demnach unkritisch (im Nachtzeitraum sind diese nicht vorgesehen und daher irrelevant).

Ergänzend sollte im Zuge des Schallgutachtens auch eine mögliche Parkplatznutzung durch Beschäftigte und Besucherinnen und Besucher des nahegelegenen Stadttheaters beurteilt werden. Dies stellt sich im Hinblick auf eine Nutzung im Nachtzeitraum jedoch aus schalltechnischer Sicht als kritisch dar, da es dadurch zu Richtwertüberschreitungen im Nachtzeitraum käme. Diese wiederum führten sodann zu einem Konflikt mit dem Schutzanspruch der Nachbarschaft des Plangebiets, was es zu vermeiden gilt (vergleiche WENKER & GESING 2022, Seite 25).

### **Schallschutzmaßnahmen**

Voraussetzung für die festgestellte, aus Schallschutzsicht konfliktfreie Umsetzung des Vorhabens ist, dass die im Rahmen des Gutachtens berücksichtigten Schallschutzmaßnahmen (vergleiche WENKER & GESING 2022, Seite 27) entsprechend umgesetzt werden. Diese umfassen folgende Einzelmaßnahmen:

- Öffnungszeiten so einrichten, dass nächtliche PKW-Bewegungen von Kundinnen und Kunden sicher ausgeschlossen werden; Begrenzung der Parkplatznutzungsdauer durch Kundinnen und Kunden auf einen zusammenhängenden Zeitraum von maximal 15 Stunden innerhalb des Tageszeitraums; PKW-Bewegungen von Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Nachtzeitraum auf definierte Parkplatzteile beschränken
- Asphaltierung der Fahrgassen des Parkplatzes
- Warenanlieferungen per LKW ausschließlich tagsüber; Warenanlieferungen im Nachtzeitraum dürfen ausschließlich per PKW und Kleintransporter

(zulässiges Gesamtgewicht maximal 2,8 Tonnen) mit Handverladung erfolgen

- Einhaltung der vorgegebenen Schalleistungspegel für technische Anlagen im Nachtzeitraum
- Erhalt oder gleichwertiger Ersatz der schalltechnisch relevanten Grenz- wände an der nördlichen Grundstücksgrenze

Die dargelegten Maßnahmen werden zum einen auf Ebene des Bebauungsplans durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzung (siehe dazu auch Kapitel 7) berücksichtigt. Zum anderen ist auch auf der nachgelagerten Ebene des Baugenehmigungsverfahrens auf Einhaltung und Umsetzung der betreffenden Maßnahmen zum Schallschutz zu achten, sodass ein aus schalltechnischer Sicht nichts gegen die Umsetzung des in Rede stehenden Bauvorhabens spricht.

### **Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen**

Da der Vorhabenstandort im Kreuzungsbereich des Lippwegs mit der Margaretenstraße liegt, sind dies auch die für die Bewertung relevanten öffentlichen Verkehrsflächen. Gemäß den Vorgaben der TA Lärm „sollen Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück [...] durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist
- und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung [...] erstmals oder weitergehend überschritten werden.“ (WENKER & GESING 2022, Seite 30)

Im Ergebnis sind im Hinblick auf das Planvorhaben die obenstehenden Anwendungsvoraussetzungen nicht erfüllt, so findet insbesondere eine Vermischung der Verkehrsgeräusche statt, da die relevanten öffentlichen Verkehrsflächen zugleich die Erschließung des Plangebiets sicherstellen. Eine rechnerische Erhöhung der Verkehrsgeräusche um mindestens 3 dB(A) geht von dem in Rede stehenden Vorhaben ferner ebenfalls nicht aus, sodass in der Zusammenschau keine Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Verkehrsgeräusche erforderlich sind (vergleiche WENKER & GESING 2022, Seite 30).

## **8.4 Verkehr**

Die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens wurden ebenfalls fachgutachterlich untersucht (vergleiche ABVI 2021). Dabei ging es insbesondere um die Frage, ob durch den planungsbedingten Zusatzverkehr negative Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz zu erwarten sind. Methodisch erfolgte die Beurteilung durch die Ermittlung der sogenannten Qualität des Verkehrsablaufs, die die Leistungsfähigkeit der relevanten Knotenpunkte zum Ausdruck bringt.

## Bewertung der Bestandssituation

Grundlage der Beurteilung der planungsbedingten Verkehrsauswirkungen ist die Ermittlung und Bewertung der Bestandssituation. Dafür wurden an den relevanten Knotenpunkten Lippweg/Zufahrt ALDI, Lippweg/Margaretenstraße und Margaretenstraße/Zufahrt ALDI Verkehrszählungen durchgeführt. Die Verkehrsbelastungen wurden abbiegescharf und verteilt auf die jeweiligen Fahrzeugarten (zum Beispiel PKW, LKW und Busse, Fahrräder usw.) als Stundenwerte in 15-Minuten-Intervallen erhoben. Die höchste Auslastung, sogenannte Spitzenstunde, wurde dabei für die beiden Knotenpunkte am Lippweg im Zeitraum zwischen 16:00 und 17:00 Uhr festgestellt. Für den Knotenpunkt an der Margaretenstraße liegt die Spitzenstunde im Zeitraum zwischen 15:30 und 16:30 Uhr, wobei die Unterschiede in den einzelnen Intervallen nur gering ausfallen, sodass zur Vereinheitlichung der Zählwerte auch hier das Intervall zwischen 16:00 und 17:00 Uhr zu Grunde gelegt wird (vergleiche ABVI 2021, Seite 3). In den Spitzenstunden wurden demnach folgende Belastungen je Knotenpunkt als Maximum erhoben:

- Lippweg/Zufahrt ALDI: 618 Kfz/h
- Lippweg/Margaretenstraße: 641 Kfz/h
- Margaretenstraße/Zufahrt ALDI: 97 Kfz/h

Aufgrund der pandemiebedingten Veränderungen der Mobilität der Bevölkerung (erhöhter Homeoffice-Anteil, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen nur teilweise in Betrieb, weniger Freizeitfahrten etc.) wurden die ermittelten Zählwerte der Vorbelastung für eine Bewertung zur sicheren Seite hin mit einem Aufschlag von 20 Prozent versehen (vergleiche ABVI 2021, Seite 6 ff.).

Der bestehende Markt wird im Ergebnis von **1 003 Kfz am Tag** frequentiert, wobei sich diese in 989 Kfz/Tag für den Kunden(innen)- und Besucher(innen)verkehr, 10 Kfz/Tag für den Beschäftigtenverkehr sowie 4 Kfz/Tag für den Güter-/Lieferverkehr aufteilen (vergleiche ABVI 2021, Seite 17).

## Ermittlung des vorhabenbedingten Neuverkehrs

Im nächsten Schritt galt es, den vorhabenbedingten Verkehr zu ermitteln. Dieser setzt sich wie der Bestandsverkehr aus dem Kunden(innen)- und Besucher(innen)verkehr, dem Beschäftigtenverkehr sowie dem Güter-/Lieferverkehr zusammen. Im Zuge der Erweiterung kommt es somit **zusätzlich zu 564 Kfz am Tag**, aufgeteilt in 556 Kfz/Tag für den Kunden(innen)- und Besucher(innen)verkehr, 6 Kfz/Tag für den Beschäftigtenverkehr sowie 2 Kfz/Tag für den Güter-/Lieferverkehr (vergleiche ABVI 2021, Seite 18).

Der Zielverkehr, also der Verkehr, der zum Planstandort fährt, kommt zu 25 Prozent aus östlicher Richtung über den Lippweg, zu 70 Prozent aus westlicher Richtung über den Lippweg und zu 5 Prozent aus südlicher Richtung über die Margaretenstraße. Der Quellverkehr, also der Verkehr, der den Planstandort verlässt, fährt zu 25 Prozent in östliche Richtung über den Lippweg, zu 70 Prozent in westliche Richtung über den Lippweg und zu 5 Prozent in südliche Richtung über die

Margaretenstraße. Insofern sind die Ziel- und Quellverkehre im Hinblick auf die Verteilung gleich (vergleiche ABVI 2021, Seite 18).

### **Prognose-Verkehrsbelastungen**

Die relevanten Prognose-Verkehrsbelastungen, die im Weiteren zur Bewertung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte heranzuziehen sind, werden durch Summierung der Vorbelastung mit der Zusatzbelastung unter Bezugnahme auf den oben genannt pandemiebedingten Aufschlag zur sicheren Seite hin, ermittelt (vergleiche ABVI 2021, Seite 20). Für die einzelnen Knotenpunkte bedeutet dies konkret:

- Lippweg/Zufahrt ALDI: zukünftig 825 Kfz/h in der Spitzenstunde  
→ Zunahme um 11,0 Prozent
- Lippweg/Margaretenstraße: zukünftig 847 Kfz/h in der Spitzenstunde  
→ Zunahme um 10,0 Prozent
- Margaretenstraße / Zufahrt ALDI: zukünftig 128 Kfz/h in der Spitzenstunde  
→ Zunahme um 28,0 Prozent

### **Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte**

Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit der relevanten Knotenpunkte erfolgt auf Grundlage der Vorgaben des HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen aus dem Jahr 2015. Die Leistungsfähigkeit wird dabei als Qualität des Verkehrsablaufs in den Stufen A bis F beschrieben, wobei A die höchstmögliche und F die geringste Qualitätsstufe darstellt. Als allgemeine Zielvorgabe gilt die Qualitätsstufe D, diese sollte also mindestens erreicht werden, um eine konfliktfreie Verkehrsabwicklung am betreffenden Knotenpunkt sicherzustellen.

Der Knotenpunkt Lippweg/Zufahrt ALDI ist im Ergebnis sowohl im Bestand als auch nach Planumsetzung der Qualitätsstufe A zuzuordnen, sodass hier eine sehr gute Verkehrsqualität attestiert wird. Bedingt durch die Umsetzung des in Rede stehenden Erweiterungsvorhabens ergeben sich demnach keine signifikant spürbaren Auswirkungen auf den Knotenpunkt (vergleiche ABVI 2021, Seite 31).

Der Knotenpunkt Lippweg/Margaretenstraße weist im Bestand die Qualitätsstufe A auf, was sich auch unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Planvorhabens nicht verändert. Somit ergibt sich auch für diesen Knotenpunkt keine signifikant spürbare Veränderung der Qualität des Verkehrsablaufs, sie bleibt in der höchsten Qualitätsstufe A (vergleiche ABVI 2021, Seite 33).

Der Knotenpunkt Margaretenstraße/Zufahrt ALDI weist ebenfalls sowohl im Bestand als auch nach Planumsetzung einschließlich der damit verbundenen Zusatzverkehre die Qualitätsstufe A und damit die höchstmögliche Qualität des Verkehrsablaufs auf. Auch hier entstehen in Folge der Planumsetzung keine signifikant spürbaren Auswirkungen auf das Straßennetz und auch die bestehende

Vorfahrtregelung am Knotenpunkt ist als deutlich ausreichend leistungsfähig einzustufen (vergleiche ABVI 2021, Seite 36).

In der Zusammenschau ergeben sich aus dem Planvorhaben und den damit verbundenen zusätzlichen Fahrten aus Kunden(innen)-/Besucher(innen)-, beschäftigten- und Güter-/Lieferverkehr keine spürbaren Auswirkungen auf die relevanten Knotenpunkte. Alle Knotenpunkte weisen sowohl im Bestand als auch nach Planumsetzung die höchstmögliche Qualität des Verkehrsablaufs in Form der Qualitätsstufe A auf. Insofern spricht aus verkehrlicher Sicht nichts gegen die Umsetzung des beabsichtigten Planvorhabens.

## **9 Auswirkungen der Planung**

### **9.1 Ver- und Entsorgung**

Über die bestehenden Versorgungsinfrastrukturen kann das Plangebiet weiterhin mit Trinkwasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikation versorgt werden. Innerhalb des Plangebiets kann das bestehende Leitungsnetz des bisherigen Lebensmitteldiscountmarkts wiederverwendet werden. Die Entsorgung von Abfällen erfolgt über die lokalen Träger. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Versiegelung und Bodenbeschaffenheit auf dem Grundstück nicht möglich und ist im Zuge der Entwässerung zu beachten. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt daher im Mischsystem (Schmutz- und Niederschlagswasser) gemäß den rechtlichen Vorgaben über die vorhandene Kanalisation.

### **9.2 Umweltbelange**

Die Bewertung der planungsbedingten Auswirkungen auf die Natur und die Landschaft erfolgt gemäß §§ 2 Absatz 3 und 2 a BauGB in Verbindung mit Anlage 1 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung, die im Umweltbericht als separater Teil B dieser Begründung verschriftlicht ist.

Weitere Umweltbelange werden zusätzlich im Rahmen von Fachgutachten untersucht. Die Gutachten wurden im Zuge dieser Begründung zusammengefasst und fließen in die Umweltprüfung sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans mit ein.

### **9.3 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

#### 9.4 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	
Geltungsbereich	rund 5 507 qm <sup>1</sup>	100 % <sup>2</sup>
Sondergebiet	rund 5 507 qm	100 %
<i>davon überbaubare Fläche</i>	<i>rund 2 108 qm</i>	<i>38 %</i>
<i>davon Flächen für Erschließung und Stellplätze</i>	<i>rund 2 299 qm</i>	<i>42%</i>
<i>davon Flächen für Bepflanzung</i>	<i>rund 1 100 qm</i>	<i>20 %</i>

**Abbildung 6: Flächenbilanz**

<sup>1</sup> Quadratmeter

<sup>2</sup> Prozent

#### 9.5 Kosten

Sämtliche mit der Umsetzung dieser Planmaßnahme verbundene Kosten werden durch die BGB Grundstücksgesellschaft Hertzen getragen.

## 10 Literaturverzeichnis

ABVI – Verkehrsplanung (2021): Neubau eines ALDI-Marktes am Standort Lippweg 16 in Beckum. Verkehrsgutachten. Stand: März 2021. Bochum.

GRUENPLAN (2021): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Abbruch und Neubau eines ALDI Lebensmittelmarktes in Beckum, Lippweg 16. Artenschutz-Vorprüfung. Stand: Mai 2021. Dortmund.

IGC – Geoconsult GmbH (2021): Neubau eines ALDI-Marktes in 59269 Beckum, Lippweg 16. Baugrunduntersuchung. Stand: April 2021. Dortmund.

STADT + HANDEL (2020): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Beckum. Stand: September 2020. Dortmund.

STADT + HANDEL (2021): Gutachten – Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung eines ALDI Nord-Marktes in Beckum, Lippweg, gem. § 11 Absatz 3 BauNVO. Stand: November 2021. Dortmund.

WENKER & GESING (2022): Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines ALDI-Marktes nach dessen Rückbau und Neuerrichtung mit vergrößerter Verkaufsfläche in 59269 Beckum, Lippweg 16. Stand: Februar 2022. Gronau.

## **11      Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....	1
Abbildung 2: Standortlage im Stadtgebiet .....	3
Abbildung 3: Näheres Standortumfeld .....	4
Abbildung 4: Starkregengefahrenhinweise .....	9
Abbildung 5: Sortimentsliste für die Stadt Beckum .....	16
Abbildung 6: Flächenbilanz .....	36

