



## **Bebauungsplan Nr. 60.4 „Obere Brede – West“**

### **Begründung**

gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

### Verfahrensstand:

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit  
§ 4 Absatz 2 Baugesetzbuch

### **Fachdienst**

#### **Stadtplanung und Wirtschaftsförderung**

in Zusammenarbeit mit:  
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Schrooten  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

**Stand: November 2017**



Herausgeber:

**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)



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 Parteinahme der Stadt Beckum zugunsten einzelner Gruppen verstanden werden könnte.

## **Teil I: Begründung**

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.4. Gewässer
  - 3.5 Boden
  - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.7 Bergbau
  - 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Absatz 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 86 BauO NRW
  - 5.4 Erschließung und Verkehr
  - 5.5 Immissionsschutz
  - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
  - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
  - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 6.4 Eingriffsregelung
  - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energienutzung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## **Teil II: Umweltbericht**

- Gliederung siehe dort -

## **Teil I: Begründung**

### **1. Einführung**

Die Stadt Beckum verzeichnet seit längerer Zeit eine stetige Nachfrage nach gewerblichen und industriell nutzbaren Flächen. Vor allem besteht ein Bedarf an größeren, zusammenhängenden Industrieflächen, die etwa ein erhöhtes Lärmpotential oder einen Dreischichtbetrieb ermöglichen. Bereits im Jahr 2011 hat die Stadt für den Bereich um die Straße Obere Brede und den Tuttenbrocksee den Bebauungsplan Nr. 60 „Obere Brede/Tuttenbrock“ aufgestellt. Dieser weist im Wesentlichen ein großflächiges Gewerbe- und Industriegebiet aus.

Die dort im zentralen Bereich festgesetzten Industrieflächen sind bereits weitestgehend ausgeschöpft. Die Stadt hat nun durch den zwischenzeitlichen Erwerb der landwirtschaftlichen Hofstelle im Westen die Möglichkeit diese zu überplanen und die Flächen in den gewerblich-industriellen Standort einzubeziehen. Auch soll im Zuge der Überplanung die bauliche Ausnutzbarkeit der Gewerbe- und Industriegebietsflächen optimiert werden.

Um die Flächen im Westen des Gewerbe- und Industriegebiets dementsprechend neu zu ordnen und es fortzuentwickeln, beabsichtigt die Stadt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplan Nr. 60.4 „Obere Brede - West“. Dafür soll neben der Ausweitung der Baugebiete vor allem die Gliederung nach Abstandserlass NRW angepasst werden. Darüber hinaus soll die Überplanung des Ursprungsplans genutzt werden, um teilweise klarstellende Anpassungen vorzunehmen. Die wesentlichen Regelungen des Bebauungsplans Nr. 60 zu Nutzungsarten, zur Erschließung und Entwässerung, sollen im Wesentlichen übernommen werden. Insgesamt soll vor diesem Hintergrund mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60.4 eine geordnete Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets analog zu den Gegebenheiten am Gesamtstandort ermöglicht werden. Die Planung dient somit der Sicherung und weiteren Entwicklung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft.

Um den Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 Baugesetzbuch durchgeführt werden.

## **2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 60.4 „Obere Brede - West“ liegt nordwestlich der Beckumer Innenstadt und gehört zum dortigen Gewerbegebiet Obere Brede an der Autobahn A 2. Der überplante Bereich umfasst eine Größe von etwa 16,6 Hektar und wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordosten durch landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen sowie gewerbliche Bebauung südwestlich der Straße „Obere Brede“,
- im Südosten durch den „Gewerbepark Grüner Weg“ und landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen,
- im Südwesten und Süden durch Bahngleise, einen Hundeübungsplatz, einen Teich sowie Wohnbebauung mit Hausgärten westlich des Grünen Wegs und
- im Nordwesten durch Gehölz- und Grünbereiche entlang des südlichen Ufers des Tutenbrocksees.

Zur genauen Abgrenzung des Geltungsbereichs wird auf die Plankarte verwiesen.

## **3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**

### **3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation**

Das Plangebiet wird derzeit zu großen Teilen intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Es wird von Nordosten nach Südwesten von einem Wirtschaftsweg durchquert. Im Südwesten befindet sich eine stillgelegte landwirtschaftliche Hofstelle mit umliegenden Wiesenflächen. Darüber hinaus ist im Südosten eine kleine Waldfläche vorzufinden. Die Flächen sind bislang durch den Bebauungsplan Nr. 60 überplant.

Das Umfeld ist im Wesentlichen durch landwirtschaftliche Acker- und Grünlandflächen im Südwesten im Anschluss an die Bahntrasse geprägt. Im Nordwesten befindet sich der Tutenbrocksee mit seinen gehölzbestandenen Uferbereichen. Darüber hinaus schließen im Nordosten bereits gewerbliche Nutzungen an, die sich auf Grundlage des Ursprungsplans dort entwickelt haben. Das Gewerbegebiet Grüner Weg grenzt mit gewerblichen Hallenbauten sowie kleinteiliger Bebauung im Südosten an die Planflächen. Wohnnutzungen liegen im weiteren Umfeld im Südwesten und Nordosten sowie untergeordnet im Südosten an der Straße Gewerbepark Grüner Weg.

### 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP NRW) ist in den letzten Jahren fortgeschrieben worden. Der aktuelle LEP NRW ist seit Februar 2017 rechtswirksam. Danach ist Beckum ein Mittelzentrum. Die zeichnerischen Festlegungen stellen das Plangebiet als Teil des nachrichtlich aufgenommenen Siedlungsraums dar. Die folgenden textlichen Ausführungen sind vor diesem Hintergrund für die Planung relevant:

- 2-1 Ziel: Zentralörtliche Gliederung. Die räumliche Entwicklung im Landesgebiet ist auf das bestehende, funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.
- 2-3 Ziel: Siedlungsraum und Freiraum. [...] Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche.
- 6.1-1 Ziel: Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung. Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten. [...]
- 6.1-3 Grundsatz: Leitbild „dezentrale Konzentration“. Die Siedlungsstruktur soll dem Leitbild der „dezentralen Konzentration“ entsprechend weiterentwickelt werden. Dabei ist die zentralörtliche Gliederung zugrunde zu legen.
- 6.1-4 Ziel: Keine bandartigen Entwicklungen und Splittersiedlungen. Bandartige Siedlungsentwicklungen entlang von Verkehrswegen sind ebenso zu vermeiden wie Splittersiedlungen.
- 6.1-5 Grundsatz: Leitbild „nachhaltige europäische Stadt“. Die Siedlungsentwicklung soll im Sinne der "nachhaltigen europäischen Stadt" kompakt gestaltet werden und das jeweilige Zentrum stärken. Regional- und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche, geschlechtergerechte und siedlungs-strukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen. [...] Orts- und Siedlungs-ränder sollen erkennbare und raum-funktional wirksame Grenzen zum Freiraum bilden.
- 6.1-6 Grundsatz: Vorrang der Innenentwicklung. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.
- 6.3-1 Ziel: Flächenangebot. Für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe ist in Regionalplänen auf der Basis regionaler Abstimmungen (regionale Gewerbe- und Industrieflächenkonzepte) und in Bauleitplänen ein geeignetes Flächenangebot zu sichern.

Die planerischen Leitlinien des LEP NRW sind im geltenden **Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster**, Teilabschnitt Münsterland, weitergeführt und konkretisiert. In diesem ist das Plangebiet als *Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)* festgelegt. Darüber hinaus sind der Tutenbrocksee im Nordwesten

als *Oberflächengewässer* und die südwestlich verlaufende Bahntrasse als *Schiene* für den überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt. Die nördlich verlaufende Autobahn A 2 ist als *Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr* ausgewiesen.

Diesen raumordnerischen Zielen und Grundsätzen wird die vorliegende Planung durch Einbeziehung vormals nicht verfügbarer, landwirtschaftlich genutzter Teilflächen in den gewerblich-industriellen Gesamtstandort im Nordwesten des Mittelzentrums Beckum innerhalb des regionalplanerisch ausgewiesenen Siedlungsbereichs gerecht. Durch die bedarfsgerechte innere Fortentwicklung des vorhandenen Siedlungsbereichs wird das Leitbild der nachhaltigen europäischen Stadt gestärkt, indem eine kompakte Siedlungsentwicklung unterstützt wird. Eine bandartige Siedlungsentwicklung erfolgt nicht. Die vorliegende Planung trägt zu einer weiter verbesserten Infrastrukturnutzung bei. Die Bauleitplanung entspricht somit den landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Beckum stellt den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs als *gewerbliche Baufläche* dar. Die Randbereiche im Norden, Westen und Süden sind als *Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“* ausgewiesen. Darüber hinaus ist im nördlichen Teil des Planbereichs eine *Versorgungsanlage für Abwasser* dargestellt. Der Bereich der noch bestehenden Hofstelle im Südwesten ist bislang als *Fläche für die Landwirtschaft* im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Weiterhin enthält der Flächennutzungsplan eine Kennzeichnung der Flächen des ehemaligen oberflächennahen Strontianit-Abbaus, welche im Sinne der Anstoßwirkung gemäß § 9 Absatz 5 Nummer 2 Baugesetzbuch in den Bebauungsplan übernommen wird.

Um den vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 8 Absatz 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, ist im Bereich der bisherigen Hofstelle eine Änderung der Darstellungen erforderlich. Durch die 17. Flächennutzungsplanänderung soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 Baugesetzbuch die Darstellung der *Fläche für die Landwirtschaft* in eine *gewerbliche Baufläche* geändert werden.

### **3.3 Naturschutz und Landschaftspflege**

Im Plangebiet sowie im näheren Umfeld sind weder Natur- oder Landschaftsschutzgebiete festgelegt, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsteile. Auch sind im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. Ge-

setzlich geschützte Biotop gemäß BNatSchG oder im Biotopkataster NRW<sup>1</sup> geführte schutzwürdige Biotop mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet und in der näheren Umgebung mit weniger als 300 m Entfernung nicht bekannt. Die nächstgelegenen im Biotopkataster NRW geführten schutzwürdigen Biotop liegen mehr als 300 m südwestlich vom Plangebiet entfernt.

### 3.4 Gewässer

Oberflächengewässer bestehen im Planbereich nicht. Direkt nordwestlich grenzt der Tutenbrocksee an. Es handelt sich hier um einen als Badesee angelegten, renaturierten Kalksteinbruch. Beeinträchtigungen des Gewässers durch die Planung sind nicht erkennbar.

Die überplanten Flächen liegen nicht innerhalb eines Wasser- oder Heilquellenschutzgebiets oder in einem Überschwemmungsgebiet. Die Empfindlichkeit bezüglich Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird nach gegenwärtigem Stand als durchschnittlich beurteilt.

### 3.5 Boden

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des Baugesetzbuchs in Verbindung mit dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Demnach ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Bodenversiegelungen sind zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Die Wieder-/Umnutzung von versiegelten, sanierten Flächen sowie Nachverdichtungen werden vorrangig angestrebt.

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>2</sup> steht im Plangebiet steiniger, toniger Lehm bis lehmiger Ton als Rendzina, z. T. verbraunt und z. T. pseudovergleyt (R2) an. Diese Böden weisen eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit, eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit und einen geringen bis mittleren Ertrag auf.

Im westlichen Teil des Plangebiets liegen darüber hinaus in untergeordnetem Umfang tonige Lehmböden als Pseudogley, stellenweise Braunerde-Pseudogley (S2) vor. Diese Böden sind durch eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit sowie eine meist mittlere nutzbare Wasserkapazität charakterisiert. Die Wasserdurchlässigkeit wird als gering eingestuft, sodass starke Staunässe bis in den Oberboden auftritt.

---

<sup>1</sup> „Schutzwürdige Biotop“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

<sup>2</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4314 Beckum; Krefeld 1985

Die Rendzina Böden sind als schutzwürdige Böden (Biotopentwicklung), Stufe 3, in Nordrhein-Westfalen<sup>3</sup> kartiert worden. Für die Pseudogley-Böden ist keine Schutzstufe definiert. In der Abwägung ist daher für die betroffenen Böden neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

Es ist davon auszugehen, dass die vorliegenden Böden aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der teils vorhandenen Bebauung bereits stark überprägt sind.

### **3.6 Altlasten und Kampfmittel**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60.4 sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt. Nach Landesbodenschutzgesetz besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 ist für einen Teilbereich der vorliegenden Planfläche die Kennzeichnung einer Kampfmittelbelastung eingetragen worden. In diesem Bereich ist aufgrund von Untersuchung von Luftbildern eine Kriegsbeeinflussung durch vereinzelte Bombardierung erkannt worden. Der Kampfmittelräumdienst hat daher die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) empfohlen.

Generell gilt darüber hinaus: Weist der Erdaushub bei der Durchführung von Bauarbeiten auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.

### **3.7 Bergbau**

Im Plangebiet und im Umfeld wurde in der Zeit von 1880 bis 1890 in kleineren Teilbereichen vereinzelt Strontianit abgebaut. Inwieweit Strontianit tatsächlich abgebaut wurde, kann heute nur noch schwer nachvollzogen werden. Die Unterlagen (zum Beispiel Grubenbilder) hinsichtlich der Darstellung des alten Strontianitbergbaus im Raum Beckum sind bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW nur unvollständig vorhanden, sodass

---

<sup>3</sup> Geologischer Dienst NRW (2004): Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld

konkrete Angaben zur Lage und Ausdehnung der bergbaulichen Tätigkeit nicht erfolgen können.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist großräumig für die voraussichtlich betroffenen Flächen durch das Planzeichen „Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (Bereiche des ehemaligen oberflächennahen Strontianitabbaus)“ gekennzeichnet, dass hier die Möglichkeit besteht, auf Reste dieser bergbaulichen Tätigkeit zu stoßen. Dies gilt auch für das vorliegende Plangebiet. Ob im Bereich des Bebauungsplans Nr. 60.4 einwirkungsrelevanter Strontianitbergbau betrieben worden ist, der auch heute noch schädigend auf die Tagesoberfläche nachwirkt, kann nicht hinreichend geklärt werden. Wenn bei Ausschachtungsarbeiten zweifelhafte Unstetigkeiten im Baugrund zu erkennen sind, ist ein Sachverständiger zur Klärung der Baugrundverhältnisse einzuschalten.

Der Planbereich liegt darüber hinaus über den auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeldern „CBM-RWTH“ (zu wissenschaftlichen Zwecken - Inhaberin: RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen, Aachen).

Eine Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem Aufsuchen versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken kann auch neben einer auf denselben Bodenschatz erteilten Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken bestehen. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie zum Beispiel Untersuchungsbohrungen, so dass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden.

### **3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Wie vom LWL- Archäologie für Westfalen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt, betrifft der Bebauungsplan die mittelalterliche, mit einiger Sicherheit um 1400 vorhandene Stadtlandwehr von Beckum. Dabei handelt es sich um eine lineare Wall-Graben-Anlage, die die Feldmark der mittelalterlichen Stadt unter Einschluss einiger wüst gefallener Orte vollständig umzog. Ihr Verlauf lässt sich rekonstruieren anhand noch vorhandener Überreste sowie Altkarten und der Flurnamenüberlieferung. Im Bereich des Bebauungsplans wird ihr Verlauf durch den sich von Nordosten nach Südwesten erstreckenden Weg angezeigt, der allerdings nicht mit der Breite der Wall-Graben-Anlage übereinstimmen dürfte.

Zu erschließen ist weiterhin eine aus der 1. Hälfte des 14. Jahrhunderts stammende ältere Landwehr, die noch nicht so ausgreifend war. Aufgrund von urkundlichen und kartographischen Belegen ist ihre Existenz zu belegen, ihr genauer Verlauf aber nicht rekonstruierbar. Spuren dieser Landwehr sind südlich des genannten Wegs im Boden zu vermuten.

Um Aufschluss über die Struktur der beiden nicht mehr sichtbaren, aber im Boden nachweisbaren Landwehrzüge zu erhalten, erscheint es notwendig, je nach Lage und Umfang der Bodeneingriffe baubegleitend oder im Vorfeld der Maßnahmen archäologische Untersuchungen einzuplanen. Die Kosten trägt gemäß Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) der Bauherr.

Des Weiteren wird vorsorglich weiterhin auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden nach DSchG NRW.

#### **4. Planungsziele und Plankonzept**

Das grundlegende Ziel der vorliegenden Planung liegt in der Optimierung der Ausnutzbarkeit der Gewerbe- und Industriegebietsflächen, die aufgrund der Überplanung der landwirtschaftlichen Hofstelle im Südwesten des Gesamtstandorts möglich ist. Die Optimierungen beziehen sich vorrangig auf:

- Erweiterung der Industriegebietsflächen
- Anpassung der Gliederung nach Abstandsliste des Abstandserlasses NRW
- Erweiterung der maximalen Gesamthöhe baulicher Anlagen

Die Fläche der landwirtschaftlichen Hofstelle wird durch die Planung in das Industriegebiet einbezogen. Ebenso sollen die bisher im nordöstlichen Teil des Planbereichs konzentrierten Flächen des Industriegebiets nach Nordwesten und Westen ausgeweitet werden. Durch die Überplanung der Hofstelle befindet sich die nächstgelegene schutzwürdige Nutzung in größerer Entfernung zu den Gewerbe- und Industriegebietsflächen. Somit kann die Gliederung nach Abstandsklassen hier zu großen Teilen angepasst werden. Um auch höhere gewerblich-industrielle Gebäudekörper zuzulassen und damit die Ausnutzbarkeit des Standorts zu verbessern, ist es vorgesehen die bisher festgesetzten maximalen Gesamthöhen zu erhöhen.

Die Vorgaben zu Nutzungsmaßen und Bauvolumina werden im Übrigen analog zum geltenden Bebauungsplan und den baulichen Ausprägungen im Umfeld definiert, um eine angemessene Einfügung in die Umgebung zu erreichen. Zudem sollen einzelne Festsetzungen des Ursprungsplans aktualisiert werden. So soll etwa die Regelung zur Lagerung von offenen Schüttgütern, die bislang vollkommen ausgeschlossen war, in städtebaulich verträglichem Rahmen ermöglicht werden, um ansiedlungswilligen Betriebe eine höhere Flexibilität zu gewährleisten. Das Er-

schließungs-, Entwässerungs- und Grünordnungskonzept wird ebenfalls analog zum Ursprungsplan festgesetzt.

Die Planung dient damit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der möglichst flexiblen und effektiven Ausnutzung des aktuellen Plangebiets unter Beibehaltung einer angemessenen Einbindung in das Umfeld. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch ist gegeben, um die überplanten Flächen nach den aktuellen kommunalen Zielsetzungen zu ordnen.

## 5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### a) Gliederung der Baugebiete

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird nach den oben dargelegten Planungszielen als **eingeschränktes Gewerbegebiet (GEN)** gemäß § 8 Baunutzungsverordnung sowie als **eingeschränktes Industriegebiet (GIN)** gemäß § 9 Baunutzungsverordnung mit den Teilflächen GIN1 und GIN2 festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Industriegebiete dienen hingegen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten vorwiegend unzulässig sind.

Die Stadt entscheidet sich unter anderem aufgrund der Zielsetzung, möglichst viele Flächen für eine Industrienutzung zur Verfügung zu stellen, aber auch aufgrund konkreter Nachfrage für Industrieflächen nun dazu, die gesamten Flächen zwischen WLE-Trasse im Westen und Südwesten und dem bestehenden Industriegebiet im Nordosten als Industriegebiet auszuweisen. Die festgesetzten Abstandsklassen (siehe weiter unten) gewährleisten dabei weiterhin bereits auf planungsrechtlicher Ebene einen angemessenen Schutz der nächstgelegenen Wohnnutzungen. Im Südosten wird in Angliederung an das vorhandene Gewerbegebiet „Grüner Weg“ weiterhin ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden im GIN und GEN im Wesentlichen in Anlehnung an die Regelungen des Ursprungsplans Nr. 60 getroffen.

Zur Einbindung in den Siedlungsbereich mit südlich benachbarten Wohnnutzungen mit unterschiedlichem planungsrechtlichen Status (MI, WA, unbepannter Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch) erfolgt analog zu den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 60 eine Gliederung nach **Abstandserlass NRW** (Fassung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659 mit Anhang Abstandsliste). Damit wird Immissions-

konflikten vorgebeugt, gleichzeitig werden aber auch Praktikabilität und Nachvollziehbarkeit in der Umsetzung gewährleistet.

Aufgrund des Wegfalls der dauerhaften Wohnnutzung auf der früheren landwirtschaftlichen Hofstelle im Südwesten kann diese Gliederung im vorliegenden Geltungsbereich insgesamt neu geordnet werden. Das größte Nutzungspotenzial wird dabei auf den zentralen Flächen nordöstlich des von Nordwest nach Südost ausgerichteten Teilabschnitts der Ringerschließung gesehen. Hier reicht der Ausschluss der Abstandsklassen I-IV (Abstanderfordernisse von 1.500 m bis 500 m zu reinen Wohngebieten), so dass die Flächen sinnvoll als Industriegebiet festgesetzt werden können (GIN1). Zwar ist im jeweiligen Einzelfall damit zu rechnen, dass bauliche und/oder betriebsorganisatorische Maßnahmen zur Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange der Nachbarschaft zu treffen sein werden. Dies wird aber als typische Situation in der relativ dicht auch entlang von Verkehrswegen (hier Vorhelmer Straße) und in Streulagen bebauten Region angesehen.

Das Nutzungspotenzial in einem solchen Umfang erstreckt sich auch auf den überwiegenden Teil der direkt südwestlich an den o. g. Abschnitt des Erschließungsrings anschließenden Flächen. In einer Tiefe von etwa 40-60 m ist aber in Richtung Vorhelmer Straße eine Abstufung auf den Ausschluss der Abstandsklassen I-V erforderlich (Abstanderfordernisse von 1.500 m bis 300 m zu reinen Wohngebieten). Auch wenn sich das betrieblich mögliche Nutzungsspektrum damit deutlich weiter einschränkt, erfolgt auch hier dennoch eine Festsetzung als Industriegebiet (GIN2), um eine sinnvolle Gebietszuordnung über die vorgelagerten Flächen des GIN1 zur öffentlichen Erschließung zu sichern. Gleiches gilt in Bezug auf die südöstliche Teilfläche des GIN2.

Im Südosten bleibt es bei der erforderlichen Abstufung auf einen Ausschluss der Abstandsklassen I-VI (Abstanderfordernisse von 1.500 m bis 200 m zu reinen Wohngebieten) in Richtung der östlich nächstgelegenen Wohnbebauung innerhalb eines festgesetzten Mischgebiets in der Straße Gewerbepark Grüner Weg. Deshalb und aufgrund der hier gegebenen, sinnvollen Angliederung an ein bestehendes Gewerbegebiet ebenfalls in dieser Straße erfolgt die Festsetzung als Gewerbegebiet (GEN).

Durch eine Ausnahmeregelung können jeweils ggf. Anlagen des nächstgrößeren Abstands der Abstandsliste 2007 als Ausnahme zugelassen werden, wenn deren Emissionen durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können. Diese Regelung kann ggf. Härte- oder Grenzfälle vermeiden, zumal Gliederungsziel das immissionschutzorientierte Ergebnis an den betroffenen Wohngebäuden ist.

Die Gliederung nach Abstandserlass NRW 2017 erfolgt beim Industriegebiet sowohl innerhalb des Plangebiets mit Ausweisung von zwei entsprechenden Teilflächen, als auch in Bezug auf die umgebenden Flächen des Gesamtstandorts. Beim

Gewerbegebiet wird die Gliederung insgesamt in Bezug auf die umgebenden Gewerbegebietsflächen sowohl im Bereich „Obere Brede/Tuttenbrock, als auch im Bereich „Gewerbepark Grüner Weg“.

Auf den Abstandserlass NRW mit Anhang 1 (Abstandsliste) in der o. g. Fassung aus 2007, die hiermit Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 60.4 wird, wird ausdrücklich Bezug genommen. Nach der bisherigen Rechtsprechung ist eine zusätzliche Aufnahme der Abstandsliste in das Planwerk nicht erforderlich, soweit der eindeutige Bezug auf die jeweils geltende Fassung und den Fundort der Abstandsliste gegeben ist.

Die Vorgehensweise berücksichtigt das Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen nach § 50 BImSchG. Eine grundsätzliche Wohnverträglichkeit der vorbereiteten, gewerblich-industriellen Nutzung wird damit gesichert. Gleichzeitig verbleiben noch ausreichende Spielräume für betriebliche Entwicklungen.

**b) Weitere Schutzvorkehrungen: Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Absatz 5a BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) sind**

In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgericht sowie des Europäischen Gerichtshof ist klargestellt worden, dass in der Projektentwicklung und nach Möglichkeit bereits auf Ebene der städtebaulichen Planung das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen künftigen/möglichen Betriebsbereichen im Sinne von § 3 Absatz 5a BImSchG und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG besteht.

Diese schutzwürdigen Gebiete sind dabei verkürzt als von Menschen überwiegend bewohnte beziehungsweise stark frequentierte Bereiche zu bezeichnen. Diese sind nach der einschlägigen Rechtsprechung durch die Kommune im Rahmen der Ermittlung der Abwägungsgrundlagen zu identifizieren und zu bewerten. Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei nach Auffassung der Stadt insbesondere um den etwa 150 m südwestlich beginnenden Siedlungsbereich um die Vorhelmer Straße sowie den direkt nordwestlich benachbarten Tuttenbrocksee mit seinen stark frequentierten Freizeitnutzungen, die im Ursprungsplan Nr. 60 planungsrechtlich definiert sind. Darüber hinaus ist auch die ebenfalls nördlich verlaufende, stark frequentierte Autobahn A 2 in etwa 600-700 m Entfernung als schutzwürdiges Gebiet anzusehen. Das Plangebiet erstreckt sich in Nordwest-Südost-Richtung auf etwa 600 m und in Nordost-Südwest-Richtung auf etwa 350 m

Die Seveso-II-Richtlinie und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen

gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen etc. Der Leitfaden „KAS 18“ soll als Grundlage für die Einbeziehung des Belangs in die kommunale Bauleitplanung dienen<sup>4</sup>. Für Neuplanungen enthält dieser Leitfaden Abstandsempfehlungen für Betriebsbereiche, in denen bestimmte Stoffe in bestimmten Mengen vorkommen beziehungsweise verwendet werden. Die aufgeführte Liste ist nicht abschließend, auch sind mit Bezug auf die Seveso-III-Richtlinie sowie die Störfallverordnung beim Vorkommen beziehungsweise der Verwendung von Mischungen gefährlicher Stoffe ggf. andere Abstandserfordernisse gegeben.

Die aufgeführten Stoffe sind in dem Leitfaden Achtungsabstände der Klassen I bis IV zugeordnet, für die Abstände zwischen mindestens 200 m sowie 1.500 m und mehr definiert werden.

Daraus ergibt sich aufgrund der Lage und Ausdehnung des Gewerbe- und Industriegebiets zu den oben genannten schutzwürdigen Gebieten und Trassen, dass die Baugebiete nach den Abstandsempfehlungen der KAS weitestgehend nicht einmal für Betriebe mit einem Achtungsabstand von 200 m geeignet. Für Betriebe mit höheren Abstandserfordernissen nach KAS 18 ist die Eignung weiter eingeschränkt.

Vor diesem Hintergrund entscheidet sich die Stadt hier für einen grundsätzlichen Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen mit Betriebsbereichen im Sinne des § 5 Absatz 3a BImSchG. Damit wird im Bebauungsplan bereits gesichert, dass in dem vorliegenden, mindestens an zwei Seiten von schutzwürdigen Gebieten umgebenen Gewerbe- und Industriegebiet im Wesentlichen keine sogenannten „Störfallbetriebe“ angesiedelt werden. Eine entsprechend formulierte Ausnahmeregelung hierzu berücksichtigt jedoch den Umstand, dass im Einzelfall auch geringere Abstände zu schutzwürdigen Gebieten ausreichen können, wenn bestimmte bauliche und/oder technische Vorkehrungen an den Anlagen getroffen werden. Damit wird unter Berücksichtigung des vorbeugenden Störfallschutzes dennoch ein den festgesetzten Gebietscharakteren angemessenes Nutzungsspektrum ermöglicht.

### **c) Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 Absatz 5, 6, 9 Baunutzungsverordnung**

Das Plangebiet soll insgesamt entsprechend der planerischen Zielvorstellungen und den Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. 60 vor allem für produzierende und verarbeitende Betriebe vorgehalten werden. Vor diesem Hintergrund werden einzelne Nutzungen und Ausnahmemöglichkeiten, die dieser Zielsetzung widersprechen, im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 60.4 „Obere Brede - West“ aus-

---

<sup>4</sup> Kommission für Anlagensicherheit -KAS- beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“, erarbeitet von der Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“, 2. überarbeitete Fassung, KAS 18, November 2010, abzurufen unter [www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS\\_18.pdf](http://www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS_18.pdf) [Stand April 2013]

geschlossen. Ein weiterer wesentlicher Aspekt der städtebaulichen Ordnung ist die Einordnung in das von der Stadt erarbeitete Einzelhandelskonzept. Somit werden einige Nutzungen, die diese Zielsetzungen beeinträchtigen können, ebenfalls ausgeschlossen. In diesem Rahmen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- c.1)** Auf Grundlage des städtischen Einzelhandelskonzepts erfolgt sowohl im Gewerbegebiet als auch im Industriegebiet ein grundsätzlicher **Einzelhandelsausschluss**, um den Gewerbestandort dauerhaft für Gewerbenutzungen vorzuhalten. Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher sind daher nicht zulässig.

Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung beziehungsweise Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt beziehungsweise eine andere sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist, die Verkaufsfläche im Sinne von § 8 Absatz 3 und § 9 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist und jeweils 250 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Auf diese Art und Weise wird ein untergeordneter Verkauf von handwerksbezogenen Waren ermöglicht, um Betrieben, zu deren Charakter ein solcher Verkauf gehört, einen angemessenen Spielraum zu lassen und keine unnötigen Beschränkungen zu treffen. Dies betrifft zum Beispiel Tischlerbetriebe mit dem Verkauf von Beschlägen oder ähnlichem.

Diese Regelung erfolgt auch in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 60. Sie trägt angemessen dazu bei, eigentliche Einzelhandelsnutzungen in die nach dem städtischen Einzelhandelskonzept hierfür vorgesehenen Bereiche, insbesondere das Hauptzentrum Beckums, zu lenken und die Flächen des Gewerbe- und Industriegebiets für produzierende Betriebe vorzuhalten. Mit der Vorgabe der zahlenmäßigen Begrenzung der Verkaufsfläche für den Annexhandel soll eine Unterordnung gegenüber dem jeweiligen Hauptbetrieb bezweckt werden. Da die Betriebe in der Regel eine größere Betriebsfläche als die vorgegebenen 250 m<sup>2</sup> aufweisen, wird diese Begrenzung der Verkaufsfläche hier als angemessen erachtet. Weiter geht die Stadt davon aus, mit der getroffenen Verkaufsflächenbegrenzung zu gewährleisten, dass die zulässige Verkaufsfläche noch innerhalb der Grenzen des städtebaulichen Begriffs „Annexhandel“ liegt und im Ergebnis eine Stärkung des produzierenden Gewerbes am gewerblich-industriellen Standort erreicht wird.

- c.2) Tankstellen** werden insgesamt ausgeschlossen. Aufgrund der damit verbundenen Frequentierung in der vorliegenden autobahnnahe Lage auch zur Nachtzeit sowie der rückwärtigen zum Teil Sackgassenlage, die für die

Ansiedlung einer Tankstelle nicht geeignet ist, wird die Ansiedlung im Plangebiet nicht als sinnvoll erachtet. Auch wird eine solche Nutzung den oben genannten Planungszielen hier nicht gerecht, da sie für die aktuell überplante Fläche der beabsichtigten gewerblich-industriellen Nutzung im engeren Sinne nicht entspreche.

**c.3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke** werden insgesamt sowohl im Gewerbe-, als auch im Industriegebiet ausgeschlossen, um die überplanten Flächen für die primäre gewerbliche und industrielle Nutzung zu reservieren. Bei diesen Nutzungen handelt es sich um solche, die möglichst zentral und in der Nähe zu Wohnsiedlungsgebieten und/oder zu bereits multifunktional vorgeprägten Bereichen angesiedelt werden sollten. Zielsetzungen sind unter anderem eine sinnvolle und möglichst direkte Erreichbarkeit und die Vermeidung von Verkehr. Die Ansiedlung solcher Nutzungen im Plangebiet widersprüche diesen Zielsetzungen sowie ebenso den Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 60.4.

In den Teilflächen des Gewerbegebiets bleibt es in Bezug auf Anlagen für soziale Zwecke bei der Ausnahmeregelung der Baunutzungsverordnung. Damit sollen Ansiedlungsoptionen zum Beispielfür Werkstätten für Menschen mit Behinderungen offen gehalten werden, für die in der Region grundsätzlich Entwicklungsbedarf besteht und die im Einzelfall ggf. nicht als Gewerbebetriebe, sondern als Anlagen für soziale Zwecke zu beurteilen sind.

**c.4) Vergnügungsstätten** jeder Art und Kinos sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peepshows, Privatclubs, Dirnenunterkünfte u. ä.) sind im gesamten Plangebiet unzulässig, da solche Betriebe aufgrund ihres Charakters einen negativen Einfluss auf das Stadt- und Straßenbild ausüben können. Ein Trading-Down-Effekt sowohl für das Plangebiet und den gewerblich-industriellen Gesamtstandort, als auch für benachbarte Siedlungs- und Freizeitbereiche soll ausdrücklich unterbunden werden. Außerdem werden auch diese Nutzungen dem Planungsziel der Vorhaltung des Gewerbe- und Industriegebiets vorrangig für Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes nicht gerecht.

**c.5) Schank- und Speisewirtschaften** sind aufgrund der oben formulierten Absicht, das Gewerbe- und Industriegebiet für gewerblich-industrielle Nutzungen im engeren Sinne vorzuhalten, ebenfalls unzulässig.

**c.6)** Gleiches gilt für **Betriebe des Beherbergungsgewerbes**.

**c.7) Lagerplätze für Schüttgüter und Schrottlagerplätze** werden innerhalb eines Abstands von 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen

nicht zugelassen, um auf ein möglichst harmonisches Straßenbild auch am Gewerbe- und Industriestandort hinzuwirken.

Der Ausschluss einzelner Nutzungen trägt den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung am gewerblich-industriellen Gesamtstandort Rechnung. Mit den Regelungen werden Nachbarschaften berücksichtigt, gleichzeitig wird ein angemessener Spielraum für die Nutzungen im Gewerbe- und Industriegebiet eröffnet. Potenziell konkurrierende Nutzungen werden nicht ermöglicht.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere planungsrechtliche Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an den Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. 60 „Obere Brede/Tuttenbrock“. Mit der Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit Boden und der Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets wird dieses Vorgehen für sinnvoll und vertretbar erachtet. Die zentralen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl** wird entsprechend des zulässigen Höchstwerts gemäß Baunutzungsverordnung mit 0,8 festgesetzt, um eine gute Ausnutzung der Grundstücke in dem gut erschlossenen Bereich zu gewährleisten. Die Vorgaben lassen somit eine angemessene Nutzbarkeit der Grundfläche im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu.

Auch die **Geschossflächenzahl GFZ** sowie die **Baumassenzahl BMZ** orientieren sich vor dem Hintergrund der angestrebten guten Ausnutzung der Grundstücke und aus den oben dargelegten Gründen ebenfalls mit 2,4 beziehungsweise 10 an den zulässigen Höchstwerten nach Baunutzungsverordnung.

- Es ist eine **abweichende Bauweise** auf Grundlage der offenen Bauweise vorgesehen. Danach sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Es handelt sich um eine gängige, eher klarstellende Regelung in Gewerbe- und Industriegebieten, da für die in diesen Gebieten zulässigen Nutzungen häufig längere Hallenbauten benötigt werden, welche jedoch mit Grenzabstand errichtet werden sollen.
- Das Volumen und die Höhe der Gebäude werden durch Festsetzungen der **Höhe baulicher Anlagen** ergänzend geregelt. Für die effektive gewerblich-industrielle Nutzung des Standorts ist ein deutlicher Spielraum in Bezug auf die baulichen Höhen erforderlich. In Bezug auf die Lage im Übergang zwischen Naherholungs- und Freizeitflächen sowie dem multifunktional geprägten Siedlungsraum der Kernstadt sollen diese gleichzeitig auf ein angemessenes, umgebungsverträgliches Maß begrenzt werden. Die Zielsetzungen sollen durch die Festsetzung einer angemessenen maximalen Gesamthöhe baulicher Anlagen berücksichtigt werden. Auf Grundlage der Erfahrungen der Stadt mit den

Bedürfnissen insbesondere von Industriebetrieben soll die Gesamthöhe gegenüber der Ursprungsplanung auf ein höheres Maß erweitert werden. Die Höhe baulicher Anlagen wird dabei durch eine maximale Gesamthöhe über NHN eindeutig definiert.

Auf den innenliegenden Flächen des Industriegebiets soll eine maximale Gesamthöhe von etwa 25,0 m zugelassen werden, wodurch Nutzungen wie Silos, Hochregallager etc. ermöglicht werden. Die festgesetzten Höhen liegen dementsprechend aufgrund der durchschnittlichen Geländehöhe von 124,0 m nordwestlich der Planstraße sowie 127,5 m südöstlich der Planstraße bei 149,0 m ü. NHN beziehungsweise 152,5 m über NHN.

Als Abstufung in Richtung des freien Landschaftsraums sowie der im Südwesten angrenzenden Nutzungen wird im Industriegebiet GIN2 sowie im Gewerbegebiet eine Gesamthöhe von etwa 18,0 m über jeweils angenommenen Bezugspunkt festgesetzt (GIN2: GHmax. 142,0 m ü. NHN und 145,0 m ü. NHN, GEN: GHmax. 144,0 m ü. NHN). In Verbindung mit der festgesetzten Grünfläche entlang der Plangebietsgrenze bleibt auf diese Weise eine vertretbare Einbindung in das Landschaftsbild vorbereitet.

Gleichzeitig erlauben diese Festsetzungen die angestrebte, angemessene Flexibilität für die betrieblichen Entwicklungen.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der jeweils festgesetzten Gesamthöhe um bis zu 2 m zugelassen werden, sofern ein Rücksprung von mindestens 2 m zur Außenkante der Attika/dem Ortgang beziehungsweise der Traufe eingehalten werden, um weiter die Flexibilität der gewerblich-industriellen Nutzung zu unterstützen und gleichzeitig die Fernwirksamkeit solcher Aufbauten einzugrenzen.

Für technisch erforderliche Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen kann die maximale Gesamthöhe insgesamt ebenfalls um 2,0 m überschritten werden, wenn dies im untergeordneten Flächenumfang stattfindet. Damit werden ebenfalls die oben dargelegten Ziele verfolgt.

Um auf den zentralen Flächen des Industriegebiets in untergeordnetem Flächenumfang etwa auch höhere Silos oder Hochregallager zu ermöglichen, wird in der Teilfläche GIN1 analog zu entsprechenden Teilflächen der Ursprungsplanung zugelassen, dass die maximale Gesamthöhe auf bis zu 10 % der Fläche des Baugrundstücks um bis zu 10,0 m überschritten werden.

- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Die im Ursprungsplan festgesetzten Baufelder werden durch Einbeziehung der landwirtschaftlichen Hofstelle sowie der in Teilen auf 15 m Breite leicht verkleinerten öffentlichen Grünfläche gegenüber der Ursprungsplanung etwas weiter gefasst. Dabei werden die bereits festgesetzten randlichen Anpflanzungen beibehalten, um die Einbindung in die Örtlich-

keit und das Straßenbild zu sichern. Die Tiefe der durch die Baugrenzen definierten Baufelder erlaubt gleichzeitig eine ausreichende Flexibilität der Umsetzung im Rahmen der ermöglichten Nutzungen.

### **5.3 Örtliche Bauvorschriften**

Zur gestalterischen Einbindung des Gewerbe- und Industriegebiets in den Siedlungszusammenhang werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die planungsrechtlichen Festsetzungen um Vorschriften zur Gestaltung wesentlicher baulicher Anlagen und des Umfelds. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung wesentlicher Bauelemente und des Gebietscharakters erreicht werden. Die getroffenen Regelungen berücksichtigen die örtlichen Gegebenheiten und betreffen vor dem Hintergrund der vorhandenen und weiter angestrebten gewerblich-industriellen Nutzung im Wesentlichen Werbeanlagen, Einfriedungen sowie die Außenbeleuchtung. Sie sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit des Bauherrn nicht übermäßig ein.

#### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs gewährleistet ist und das Stadt- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Zur Wahrung des Stadt- und Straßenbilds werden Werbeanlagen an Gebäudefassaden auf eine Größe von maximal 10 % der zugehörigen Fassadefläche begrenzt. Werbeanlagen dürfen nicht über den Ortsgang oder die Attika hinausgehen. Damit werden Vorgaben zur Größe und zum Anbringungsort von Werbeanlagen getroffen, die darauf hinwirken, dass die architektonische Wirkung von Gewerbebauten im Straßenraum gegenüber der Wirkung von Werbeanlagen deutlich überwiegt. Die Stadt erachtet mit den Vorgaben insgesamt eine angemessene Eingrenzung des Eingriffs in das Stadt- und Straßenbild zu erwirken und gleichzeitig das betriebliche Bedürfnis nach wirksamer Werbung ausreichend zu berücksichtigen.

#### **Einfriedungen**

Es wird festgesetzt, dass Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen maximal 2 m hoch sein dürfen. Die Verwendung von Stacheldraht wird nicht zugelassen. Auch diese Vorgaben dienen der harmonischen beziehungsweise angemessenen Einbindung der gewerblichen Anlagen beziehungsweise ihrer äußeren Begrenzung in das Umfeld und das Stadt- und Straßenbild.

#### **Beleuchtung**

Aus gestalterischen Gründen wird die Lichtpunkthöhe der für die Außenbeleuchtung des Grundstücks erforderlichen Lampenmasten auf maximal 9,0 m beschränkt. Die Lampen müssen nach unten strahlen und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nachtaktive Tiere nicht gestört beziehungsweise gefährdet werden. Auf diese Weise soll darauf hingewirkt werden, dass sich die Beleuchtung der Betriebsgelände möglichst

vollständig auf dieses selbst beschränkt. Eine Dominanz beleuchteter Betriebsflächen in der Dunkelheit ist stadtgestalterisch nicht erwünscht. Damit wird auch dem bestehenden Siedlungscharakter und der Nachbarschaft zum Wohnsiedlungsbereich Rechnung getragen. Die Vorgaben tragen gleichzeitig dazu bei, die Wirkungen der gewerblich-industriell notwendigen Beleuchtung auf nachtaktive Tiere zu minimieren. „Lichtverschmutzung“ wird möglichst weitgehend eingegrenzt.

#### 5.4 Erschließung und Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch Anbindung an das im Ursprungsplan festgesetzte Erschließungssystem. In der Örtlichkeit ist bislang ein Feldweg vorhanden, der in Richtung Nordosten an die Straße Obere Brede anbindet. Diese verläuft weiter Richtung Norden, wo ein Anschluss an die Bundesstraße B 58 besteht. Die B 58 bindet etwa 500 m nördlich an die Autobahn A 2 an, in Richtung Süden führt sie ins Stadtzentrum. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit hervorragend. Fuß- und radläufige Wegeverbindungen ergänzen das Verkehrsnetz im Umfeld.

Die grundsätzliche Erschließungskonzeption des aktuellen Plangebiets selbst wird aus der Ursprungsplanung übernommen. Diese sieht für den zentralen Teil des Gesamtstandorts eine Ringerschließung vor. Das Plangebiet bildet den südwestlichen Teil dieser Ringerschließung mit zwei Anbindungen an das übrige Erschließungssystem. Von der Ringerschließung gehen zwei Stickerschließungen ab. Ein Grundstück im Südosten wird direkt erschlossen. Ergänzend führen zwei Fuß- und Radwege in Richtung Tuttenbrocksee sowie nach Südwesten in Richtung der dortigen Siedlungsbereiche. Entlang dieser fuß- und radläufigen Erschließungen wird klarstellend ein Zu- und Abfahrtsverbot festgelegt. Weiterhin sind Fuß- und Radwegeverbindungen in den randlichen Grünzügen vorgesehen. Diese sind nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt, da deren Verlauf der weiteren Planung und Umsetzung überlassen werden soll.

#### 5.5 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch **auf das Plangebiet einwirkende Immissionen** aus Verkehr, Gewerbe etc. oder durch **aus dem Planvorhaben resultierende Emissionen** auf das Umfeld sind aus Sicht des Immissionsschutzes frühzeitig zu prüfen.

##### a) Geräusch-Immissionen

Der Geltungsbereich grenzt im Nordosten und Osten an planungsrechtlich festgesetzte Gewerbe- und Industriegebietsflächen des Bebauungsplans Nr. 60 „Obere Brede/Tuttenbrock“ und des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbepark Grüner Weg“

an. Südlich besteht an der Straße Gewerbepark Grüner Weg ein kleineres Mischgebiet, entlang der Vorhelmer Straße im Südwesten erstreckt sich der hier überkommene Siedlungsbereich. Dieser ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt und auf der Südwestseite der Vorhelmer Straße als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Einbeziehung der alten Hofstelle im Südwesten des Plangebiets in den gewerblich-industriellen Gesamtstandort stellen die vorgenannten Häuser künftig die nächstgelegenen Wohnnutzungen dar.

Die aktuellen Planflächen sind bereits überwiegend als Gewerbe- und Industriegebiet mit einer Gliederung nach dem Abstandserlass NRW von 2007 mit Abstandsliste ausgewiesen. Die umgebenden schutzwürdigen Nutzungen sollen auch künftig durch die Gliederung nach Abstandserlass NRW analog zur Ursprungsplanung berücksichtigt werden. Dazu wird auf Punkt 5.1 dieser Begründung verwiesen.

## **b) Sonstige Immissionen**

Eine Belastung durch sonstige Immissionen entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen in einem Gewerbe- und Industriegebiet. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen (Staub, Gerüche, Luftverunreinigungen etc.) liegen nicht vor. Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt. Derzeit wird kein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz gesehen.

Die oben beschriebenen Regelungen nach dem Abstandserlass NRW werden auch in Bezug auf sonstige Immissionen (außer Schall) zum Schutz der Nachbarschaft für ausreichend erachtet. Auch diesbezüglich wird durch die weiterhin gesicherte Grünflächenentwicklung am Gebietsrand eine gewisse Minderungswirkung erreicht. Der vorbeugende Störfallschutz wird durch den grundsätzlichen Ausschluss von Betriebsbereichen im Sinne der Störfallverordnung angemessen berücksichtigt.

## **5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft**

### **a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz**

- Die Energieversorgung des Plangebiets und die Versorgung mit Telekommunikationsmedien erfolgt durch Anschluss an die örtlich vorhandenen Netze. Zur grundlegenden Klarstellung wird dazu festgesetzt, dass die Leitungen unterflur zu verlegen sind. Eine oberirdische Versorgung entspricht nicht heutigen technischen und städtebaulichen Standards und wird ausdrücklich unterbunden.

Die technischen Planungen werden parallel zum Bauleitplanverfahren eingeleitet. Eigenständige Wärme- und Energieverbundsysteme im Nahbereich sind dabei denkbar.

- Die Wasserversorgung erfordert ebenfalls neue Anschlüsse an die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Nach den technischen Regeln der DVGW-Arbeitsblätter ist für das Industrie- und Gewerbegebiet eine Löschwassermenge von 192 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen. Auf die technischen Regeln der einschlägigen DVGW-Arbeitsblätter wird insgesamt verwiesen.
- Im Falle einer Überbauung der als Hinweis eingetragenen Hauptwasserleitung DN 200 im Gewerbegebiet ist eine Verlegung der Leitung erforderlich. Ein möglicher Trassenverlauf durch den Grünzug in Richtung der Straße Gewerbepark Grüner Weg ist ebenfalls bereits im Bebauungsplan markiert.
- Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der Schmutzwasserkanalisation zugeführt und in der städtischen Kläranlage Beckum gereinigt. Das Regenwasser ist in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Das Schmutzwasser des Bereichs südlich der Wasserscheide wird größtenteils im freien Gefälle in die vorhandene Schmutzwasserkanalisation des Gewerbeparks Grüner Weg eingeleitet. Das Schmutzwasser des nördlichen Bereichs wird in Schmutzwasserkanälen gesammelt, über die Wasserscheide gepumpt und ebenfalls in die Schmutzwasserkanalisation des Gewerbeparks Grüner Weg geleitet. Bei der Konzeption und Dimensionierung der im Gewerbepark realisierten Schmutzwasserkanäle wurde die Gebietserweiterung in Richtung Norden bereits berücksichtigt.
- Durch das Plangebiet verläuft etwa in der Trasse des bestehenden Feldwegs und der dort geplanten öffentlichen Verkehrsflächen eine Erdgashochdruckleitung der Westnetz GmbH. Diese ist zur umfassenden Information in die Plankarte eingetragen. Entlang der Leitung ist ein Schutzstreifen von beidseits 3 m zu berücksichtigen, innerhalb dessen weder bauliche Anlagen, noch Baumpflanzungen zulässig sind. Der Schutzstreifen ragt entlang des nach Südwesten aus dem Plangebiet führenden Fuß-/Radwegs teils in die anliegende Teilfläche des Industriegebiets hinein. Davon sind die randlichen Anpflanzungsflächen betroffen. Dies wird in der Anpflanzungsfestsetzung berücksichtigt, indem der betroffene Bereich von den im Übrigen anteilig vorgegebenen Baumpflanzungen ausgenommen bleibt.

## **b) Wasserwirtschaft und Landeswassergesetz**

Nach Landeswassergesetz (LWG NRW) i. V. m. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die Niederschlagsentwässerung ist bereits zum Ursprungsplanwerk geregelt worden, für das eine Entwässerungsplanung angefertigt wurde. Die folgenden Aussagen beruhen auf den Ausführungen aus der Begründung zum Bebauungs-

plan Nr. 60, sind jedoch auf den kleineren vorliegenden Geltungsbereich angepasst:

Eine ortsnahe Versickerung des Regenwassers im Sinne des Landeswassergesetzes scheidet aufgrund des örtlich vorhandenen Kalksteins aus. Das Regenwasser wird ortsnah den vorhandenen Fließgewässern Rattbach und Geißlerbach zugeführt. Aufgrund der Gegebenheit wird das Plangebiet im Trennsystem entwässert. Das Regenwasser des südlichen Bereichs wird in Kanalleitungen gefasst und entwässert in die bestehende Regenentwässerung des Gewerbeparks Grüner Weg. Beim Bau der Regenentwässerung in diesem Bereich wurde die Norderweiterung des Gewerbegebiets bereits berücksichtigt. Die Regenwasserkanalisation für die nördlichen Flächen des Plangebiets, die bis an die Südseite (ohne Böschungen) des Tuttenbrocksees heranführt, wird in nördliche Richtung geführt und mündet in das Regenwasserklärbecken, das dem geplanten Regenwasserrückhaltebecken vorgelagert ist. Das zurückgehaltene Niederschlagswasser wird von hieraus in einem Regenwasserkanal Richtung Geißlerbach geführt und dort eingeleitet.

## **5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege**

### **a) Grünordnung**

Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt den bereits planungsrechtlich gesicherten und in Umsetzung befindlichen Gewerbe- und Industriestandort „Obere Brede/Tuttenbrock“ im Inneren weiter. Vor diesem Hintergrund sind keine relevanten zusätzlichen Beeinträchtigungen der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege durch die Planung zu erwarten.

Die Planflächen sind bereits i. W. als Gewerbe- und Industriegebiet überplant. Örtlich besteht hier noch überwiegend eine bereits seit langer Zeit gegebene, intensive landwirtschaftliche Nutzung. Im Südwesten befindet sich eine Bebauung durch eine vormalige Hofstelle. Durch die Planung wird die Grünkonzeption aus dem Ursprungsplanwerk grundsätzlich übernommen. In den Randbereichen wird weiterhin eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage festgesetzt, die lediglich zur Einbindung der o. g. alten Hofstelle in den gewerblich-industriellen Gesamtstandort etwa angepasst wird. Im Südosten wird eine Fläche für Wald in gleichem Umfang planungsrechtlich gesichert, wie es bereits in der Ursprungsplanung der Fall ist. Diese Flächen insgesamt gewährleisten einen Abstand zwischen dem nächstgelegenen Siedlungsbereich mit Wohnnutzungen (Gewerbepark Grüner Weg 77 bis 83) und den geplanten Gewerbenutzungen.

Die festgesetzten Fuß- und Radwegeverbindungen werden im Erschließungsgerüst des Gewerbe- und Industriegebiets teils festgesetzt und innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit Hinweisfunktion in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Grundstücksflächen erhalten wie auch im Bebauungsplan Nr. 60 in Richtung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der übrigen Grenzen randliche Eingrünungen, die zur Auflockerung des Gewerbe- und Industriegebiets sowie insgesamt zur Durchgrünung beitragen. Diese im Wesentlichen übernommenen Festsetzungen werden Bestandteil der grünordnerisch-landschaftspflegerischen Gesamtkonzeption des Standorts weiterhin als wichtig erachtet. Die angemessene Einbindung des in Entwicklung befindlichen Gewerbe- und Industriestandorts in den umgebenden Stadt- und Landschaftsraum bleibt damit gewährleistet.

## **b) Naturschutz und Landschaftspflege**

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete oder geschützten/schutzwürdigen Biotope. Die Planung entwickelt den Siedlungsbereich im Inneren weiter. Vor diesem Hintergrund sind keine zusätzlichen relevanten Beeinträchtigungen der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege durch die Planung zu erwarten.

## **6. Umweltrelevante Auswirkungen**

### **6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Nach dem Baugesetzbuch ist jede Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen umweltprüfungspflichtig (UP-pflichtig). Die Umweltprüfung ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchzuführen. Danach sind in der Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen eines Bauleitplans zu ermitteln, in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist als Teil II dieser Begründung ausgearbeitet worden.

### **6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch**

Die Bodenschutzklausel im Sinne des Baugesetzbuchs in Verbindung mit Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen.

Die teils im Plangebiet vorkommenden Rendzina-Böden sind landesweit als **Stufe 3, schutzwürdige Böden (Biotopentwicklung)** in Nordrhein-Westfalen kartiert

worden<sup>5</sup>. Für die ebenfalls vorkommenden Pseudogley-Böden ist keine Schutzstufe definiert.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Die zu überplanenden Flächen werden seit langer Zeit im Wesentlichen als landwirtschaftliche Ackerflächen genutzt und weisen somit bereits eine deutliche anthropogene Überprägung auf. Gerade die Biotopentwicklung ist dadurch stark eingegrenzt. Die Planung dient der Weiterentwicklung des Gewerbe- und Industriegebiets im Nordwesten Beckums. Planungsrechtlich waren auch bisher zusätzliche Bodeneingriffe im Rahmen der Ursprungsplanung mit dem bereits festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiet möglich. Eine Beibehaltung der intensiven baulichen Nutzung für die Fortentwicklung des Gewerbe-/Industriestandorts wird wegen der bereits gegebenen Vorbelastungen im Umfeld sowie der städtischen Zielsetzungen hier als vertretbar angesehen. Eine über die Regelungen im Ursprungsplan hinausgehende Inanspruchnahme von Boden wird nur untergeordnet im Südwesten durch die Anpassung der Grünfläche auf einheitlich 15 m ermöglicht. Die zusätzlich in Anspruch genommene, alte Hofstelle ist bereits deutlich durch Gebäude und Hofflächen versiegelt und in den angrenzenden Gartenbereichen ebenfalls anthropogen überprägt.

Die Stadt Beckum ist grundsätzlich bestrebt Neuversiegelungen und die Inanspruchnahme des Außenbereichs zu begrenzen und vorrangig Flächen im Siedlungszusammenhang fortzuentwickeln. Mit der vorliegenden Planung wird eine sinnvolle und maßvolle Fortentwicklung des ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiets in seinem Inneren ermöglicht. Somit trägt die Stadt dem Schutzgut Boden sowie der oben genannte Bodenschutzklausel gemäß Baugesetzbuch Rechnung. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die aktualisierende Überplanung daher hier für angemessen und vertretbar erachtet, auch mit Blick auf die kartierte Schutzwürdigkeit der lokalen Böden.

Grundsätzlich werden Maßnahmen wie Dachbegrünungen oder wasser-durchlässige Oberflächengestaltung (zum Beispiel Rasengittersteine) zur Minderung des Flächenverbrauchs empfohlen.

---

<sup>5</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4314 Beckum; Krefeld 1985

### 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände BNatschG). Bei der Prüfung kann die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Lands NRW<sup>6</sup> zu Grunde gelegt werden.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden.

Die Abfrage für das Messtischblatt 4214 (Beckum, Quadrant 1) ergab, dass in den Lebensraumtypen Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Äcker/ Weinberge, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen, Stillgewässer und Gebäude potenziell 8 Fledermausarten (alle streng geschützt), der Kammmolch (streng geschützt) sowie 35 Vogelarten (davon 15 streng geschützt) vorkommen.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten im überplanten Bereich vor.

Aufgrund der i. W. intensiven ackerbaulichen Nutzung auf der Fläche sowie im Umfeld und der Störeinflüsse in der Umgebung durch Industrie- und Gewerbenutzungen und die angrenzenden Straßen ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten nicht regelmäßig vorkommen beziehungsweise in Richtung des freien Landschaftsraums im Südwesten oder nach Norden in den Bereich des Tuttenbrocksees mit seinen umgebenden Gehölzen ausgewichen sind.

Nach Abstimmung mit dem Kreis Warendorf wurde für den Bereich der aufgegeben Hofstelle eine nähere artenschutzrechtliche Vorprüfung<sup>7</sup> eingeholt, da diese insbesondere für Fledermäuse und Vögel einen potenziellen Lebensraum darstellt. Für diese Vorprüfung wurde am 19.10.2017 eine Begehung der Hofstelle mit einer intensiven Kontrolle der Außenfassaden und der umliegenden Flächen durch-

---

<sup>6</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben, Düsseldorf.

<sup>7</sup> Büro Stelzig, Landschaft, Ökologie, Planung: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum geplanten Abbruch von Gebäuden im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 60.4 „Obere Brede – West“ in Beckum, Soest, November 2017.

geführt, um das Potential der baulichen Anlagen und des nahen Umfelds für planungsrelevanten Arten zu überprüfen. Dabei wurde ein Steinkauz als „Tagesgast“ angetroffen, nähere Untersuchungen ergaben jedoch keine Hinweise auf eine regelmäßige Nutzung. Trotz weiterer Spuren (zum Beispiel älteres Gewölle einer Schleiereule) wurden ebenfalls keine Hinweise auf eine aktuelle oder regelmäßige Nutzung durch planungsrelevante Arten entdeckt.

Insgesamt kommt die Vorprüfung zu dem Ergebnis, dass der Abriss der Hofanlage zu keinen artenschutzrechtlichen Konfliktsituationen führt, da sich bei der Untersuchung des Gebäudekomplexes und des Umfelds keine Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Vogel- oder Fledermausarten ergaben. Vorkommen planungsrelevanter Tierarten können damit nach Bewertung des Gutachters ausgeschlossen werden.

Trotzdem empfiehlt der Gutachter, auf freiwilliger Basis im Zuge der Umsetzung Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen. So empfiehlt er die Anbringung künstlicher Nisthilfen für den Steinkauz und den Feldsperling innerhalb des Plangebiets anzubringen, zum Beispiel in einbezogenen Bäumen in den Grünflächen im Südwesten des Standorts angebracht werden. Dadurch kann das Habitatangebot für die Arten im Umfeld des in Umsetzung befindlichen Gewerbe- und Industriestandorts verbessert werden.

Ebenfalls wird der Schutz von nachtaktiven Insekten empfohlen. Dazu werden folgende Maßnahmen für die Beleuchtung des Gebiets als geeignet aufgeführt:

- Beleuchtung nur an Orten, wo sie gebraucht wird

*Nicht frequentierte Bereiche müssen auch nicht beleuchtet werden.*

- Beleuchtung nicht länger als notwendig

*Durch Bewegungsmelder und Dimmer kann nicht nur Energie sondern auch Lichtimmission gespart werden.*

- Begrenzung des Lichtkegels auf den zu beleuchtenden Bereich

*Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Horizontales Licht lockt Insekten schon von Weiten an und verstärkt somit die Gefahr der Verbrennung und Irritation. Es empfiehlt sich, zusätzliche Lichtpunkte einzurichten, wenn dadurch Streulicht und Blendung vermieden werden können.*

- Auswahl von insektenfreundlichen Lampen und Leuchtmitteln

*Es wird empfohlen, abgeschirmte Außenleuchten mit geschlossenem Gehäuse zu verwenden. Das Tötungsrisiko von Insekten, die sich in den Lampen verirren, wird dadurch minimiert.*

*Um Verbrennungen der Insekten zu vermeiden, sollen die Leuchtmittel nicht heller und wärmer sein als unbedingt nötig. Als insektenfreundlich gelten Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen. Eine Temperatur von 60 °C sollte nicht überschritten werden. Es können beispielsweise Natrium-Niederdrucklampen in sensiblen Naturräumen oder Natrium-Hochdrucklampen sowie warmweiße LEDs eingesetzt werden.*

Die bereits aus gestalterischen Gründen getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der betrieblichen Beleuchtung kommen diesen Empfehlungen bereits entgegen. Die weitergehenden Vorschläge zur „insektenfreundlichen“ Beleuchtung sollten soweit möglich in der Umsetzung ebenfalls beachtet werden.

Des Weiteren sollten bauvorbereitende Maßnahmen außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) ausgeführt werden, um die Störung der Vögel während des Brutgeschehens sowie die Zerstörung von Brutnestern beziehungsweise die Tötung von Jungvögeln zu vermeiden. Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten beziehungsweise entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des landes- und bundesrechtlichen Naturschutzvorgaben zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Gehölze zu roden, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen.

Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

#### **6.4 Eingriffsregelung**

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach dem Baugesetzbuch sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planaufstellungen, -änderungen und -aufhebungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Ein Eingriff ist auf dem Großteil der Flächen bereits durch den wirksamen Ursprungsplan Nr. 60 zulässig. Zu diesem Plan ist bereits eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt und es wurden externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Im Zuge des vorliegenden Planverfahrens wird ein gewisser zusätzlicher Eingriff durch die ergänzende Überplanung der vormaligen landwirtschaftlichen Hofstelle sowie die geringe Erweiterung der Baugebietsflächen an den Rändern ermöglicht.

Die Stadt hält die maßvolle Ausweisung weiterer ergänzender Baugebietsflächen im Inneren zur Fortentwicklung des Gesamtstandorts und zur Deckung des anhaltenden gewerblich-industriellen Flächenbedarfs grundsätzlich für gerechtfertigt und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung ist die planerische Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Die rechnerische Eingriffsbilanzierung wurde nach dem Warendorfer Modell für die Eingriffsregelung<sup>8</sup> als Anlage zur Begründung erstellt. Dabei wird der durch die Planung ermöglichte zusätzliche Eingriff in Bezugnahme auf die Bestandssituation der Ursprungsplanung insgesamt neu ermittelt, um eine gute Nachvollziehbarkeit der Bilanz zu erreichen.

Bei der Prüfung, ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden, sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Wertvolle Biotopstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die geplante Bebauungsstruktur in abweichender Bauweise auf Grundlage der offenen Bauweise mit Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung etc. berücksichtigt den Maßstab des Gewerbe- und Industriegebiets, die Nachbarschaft sowie das Orts- und Landschaftsbild (Minimierung).
- Die städtebaulich-grünordnerischen Überlegungen sind oben dargestellt worden. Diese Maßnahmen wirken bereits lokal eingriffsmindernd.

Im Ergebnis wird ein Defizit von ca. 32.955 Biotopwertpunkten festgestellt. Das Ausgleichsdefizit soll - wie bereits im planungsrechtlichen Bestand - durch Maßnahmen auf externen Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Beckum ausgeglichen werden.

## 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energienutzung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sogenannten **Klimaschutznovelle** aus 2011 wird dieser Belang besonders im Baugesetzbuch betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Im Hinblick auf den überörtlichen Klimaschutz führt die Erweiterung von Baugebieten grundsätzlich zu einem Flächenverlust und zur Versiegelung sowie häufig zu längeren Verkehrswegen und zu stärkeren Verkehrsverflechtungen. Die äußere Erschließung des Plangebiets ist über den Anschluss an die Ringerschließung mit Anbindung an die Straße Obere Brede mit nahegelegendem Anschluss an die örtlichen und weiträumigen Straßenverkehrswege gegeben. Somit kann die bestehende Infrastruktur sinnvoll mitgenutzt werden.

---

<sup>8</sup> Kreis Warendorf, Amt für Planung und Naturschutz (Hg.) (2007): Bewertungsverfahren Warendorfer Modell, Warendorf, 2007.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60.4 wird eine maßvolle Erweiterung der Baumöglichkeiten im Inneren eines in Umsetzung befindlichen Gewerbe- und Industriestandorts vorbereitet. Dadurch gehen geringe bisher noch unbebaute Freiflächen dauerhaft für eine Bebauung mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima verloren. Eine besondere klimatische Bedeutung der Flächen ist jedoch nicht bekannt. Durch die (bereits rechtskräftige) Vorgabe der abweichenden Bauweise auf Grundlage der offenen Bauweise können Gebäudekörper mit einer Länge von über 50 m errichtet werden, was für Gewerbe- und Industriegebiete als normal einzuschätzen ist. Dies kann mitunter Auswirkungen auf die Durchlüftung nachstehender Flächen bedeuten. Durch die dennoch vorhandenen Freiflächen zwischen Gebäuden ist ein lokaler Luftaustausch jedoch weiterhin möglich. Durch Maßnahmen der intensiven Eingrünung werden die Auswirkungen auf das lokale Klima wirksam gemindert.

Vor dem Hintergrund der Planungsziele und der bedarfsorientierten Planung wird von speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

## **7. Bodenordnung**

Maßnahmen zur Bodenordnung werden voraussichtlich nicht erforderlich.

## 8. Flächenbilanz

<b>Teilfläche/Nutzung</b>	<b>Fläche in ha*</b>	<b>zu erwartende Versiegelung in ha*</b>
<b>Eingeschränktes Gewerbegebiet GEN</b>	<b>1,28</b>	<b>1,02</b>
<b>Eingeschränktes Industriegebiet GIN,</b> davon	<b>11,11</b>	<b>8,88</b>
- GIN1	6,62	5,29
- GIN2	4,49	3,59
<b>Öffentliche Verkehrsflächen,</b> davon	<b>1,09</b>	<b>max. 1,09</b>
- Straßenverkehrsfläche	0,97	
- Fuß- und Radweg	0,12	
Öffentliche Grünfläche <i>Parkanlage</i>	<b>2,12</b>	-
Fläche für Wald	<b>0,63</b>	-
Fläche für Versorgungsanlagen	<b>0,38</b>	<b>0,38</b>
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>16,61</b>	<b>11,37</b>

\*Werte gerundet gemäß Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

### a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 60.4 „Obere Brede - West“ wurde am 22. November 2016 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie der Stadt Beckum gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung Demografie am 05. Juli 2017 beschlossen. Die Öffentlichkeit hatte anschließend vom 31. Juli 2017 bis einschließlich zum 18. August 2017 Zeit, sich im Rathaus der Stadt über die Planung zu informieren und eine Stellungnahme abzugeben. Im selben Zeitraum wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

*- wird im Planverfahren ergänzt -*

## **b) Planentscheidung**

Die Planung zur Fortentwicklung und maßvollen inneren Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets „Obere Brede/Tuttenbrock“ wird zur weiteren Stärkung der Wirtschaft sowie Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen aus städtebaulicher Sicht für sinnvoll gehalten.

Der Bebauungsplan Nr. 60.4 optimiert die Ausnutzbarkeit des Gesamtstandorts etwa durch die anteilige Erweiterung des Industriegebiets und Anpassung der Gliederung nach Abstandsklassen (Grundlage: Abstandserlass NRW 2007). Die Festsetzungen werden in Anlehnung an den Ursprungsplan Nr. 60 getroffen und nehmen angemessen auf die Lage am Siedlungsrand und die nächstgelegenen schutzwürdigen Siedlungsbereiche Rücksicht. Insbesondere die Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Grünflächen und Anpflanzungen sichern die verträgliche Einbindung in das Umfeld.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Beckum und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

STADT BECKUM  
DER BÜRGERMEISTER  
Fachdienst Stadtplanung  
und Wirtschaftsförderung