



Beelen

GEMEINDE BEELEN

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan „Großer Garten IV“, 3. Änderung

Juli 2017

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

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Bebauungsplan „Großer Garten IV“ (Ursprungsplan)
 - 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.3 Einzelhandelskonzept
 - 3.4 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.5 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.6 Gewässer
 - 3.7 Boden
 - 3.8 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.9 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
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und 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
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

- A.1 Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2016): Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Aldi-Markts in Beelen, Lilienweg, Köln. 01.07.2016.
- A.2 Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2015-2016): Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Beelen, Köln. März 2015/ 27.06.2016 (aktualisiert: 15.09.2016).
- A.3 Röver Ingenieurgesellschaft mbH (2016): Verkehrsuntersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten IV“ der Gemeinde Beelen, Gütersloh. 11.10.2016.
- A.4 Richters & Hüls Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz (2016): Schalltechnisches Gutachten - Immissionsprognose - zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten IV“ der Gemeinde Beelen - Untersuchung der Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm, Ah-aus. 17.11.2016.

1. Einführung

Am östlichen Ortsrand der Gemeinde Beelen liegt nördlich der Warendorfer Straße ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 750 m², westlich angrenzend befindet sich ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter (1.050 m² Verkaufsfläche). Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Beelen weist diesen Standort mit dem südwestlich gelegenen Babymarkt als **Ergänzungsstandort Lilienweg** mit dem Schwerpunkt des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels aus. Er übernimmt zudem eine gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion. Eine Einbindung in den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Beelen lassen jedoch die Entfernung der Lebensmittelmärkte zu den Versorgungseinrichtungen des Ortszentrums sowie die Konkurrenzsituation zum Hauptzentrum nicht zu.¹

Vor dem Hintergrund des sich verändernden Verbraucherverhaltens, der Diversifizierung des Warenangebots etc. entsprechen Größe und Ausstattung des bisher kleinflächigen Lebensmitteldiscounters nicht mehr den heute marktgängigen Anforderungen. Für eine langfristige Sicherung des aus dem Jahr 2000 stammenden Nahversorgers an diesem Standort erfordern die sich wandelnden Rahmenbedingungen insbesondere hinsichtlich Sortimentsauswahl und Größe der Verkaufsfläche eine Modernisierung und Erweiterung des Gebäudes sowie die Vergrößerung bzw. attraktivere Präsentation des Angebots. Dies kann im vorhandenen baulichen Bestand jedoch nicht realisiert werden. Konkreter **Planungsanlass** ist somit die Erweiterungsabsicht des bestehenden Lebensmittelmarkts südöstlich des Lilienwegs.

Angestrebt wird eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf rd. 1.200 m². Der geltende Bebauungsplan „Großer Garten IV“ setzt die Flächen des Discounters bisher als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Da die vorgesehene Verkaufsfläche oberhalb der in der Rechtsprechung definierten Schwelle der Großflächigkeit liegt, ist zur Ermöglichung des Vorhabens die Änderung des Bebauungsplans mit Festsetzung eines **Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel** nach § 11(3) BauNVO erforderlich. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist somit gegeben, um die Flächen gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich fortzuentwickeln. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB im Zuge der 18. Änderung entsprechend angepasst.

Aufgrund der Lage des gesamten Einzelhandelsstandorts außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters nachzuweisen, um eine Konkurrenzwirkung ausschließen zu können. Die **Auswirkungsanalyse**² hat die möglichen wirtschaftlichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen analysiert und kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Erweiterung der Bestandssicherung des Markts und somit der Sicherung der Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung dient. Die Verkaufsflächenerweiterung auf 1.200 m² wird aber seitens des Gutachters aufgrund der zu erwartenden Umsatzumverteilungen als nicht verträglich bewertet, so dass eine Reduzierung auf 1.000 m² empfohlen wird. Diese Obergrenze wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

¹ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2015-2016): Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Beelen, Köln. März 2015/27.06.2016 (aktualisiert: 15.09.2016).

² Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2016): Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Aldi-Markts in Beelen, Lilienweg, Köln. 01.07.2016.

Die vorliegende 3. Bebauungsplanänderung wird in einem sog. **regulären Aufstellungsverfahren** gemäß §§ 2, 10 BauGB aufgestellt. Zudem wird der Bebauungsplan im Sinne einer möglichst flexiblen Grundstücksnutzung als sog. angebotsorientierter Bebauungsplan aufgestellt. Sollte künftig aufgrund der räumlich begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten eine Marktverlagerung anstehen, können die Flächen alternativ von einem anderen Lebensmittelmarkt entsprechend der gegebenen Rahmenbedingungen genutzt werden.

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten IV“ werden die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Großer Garten IV“ und seiner rechtskräftigen Änderungen durch den neuen Plan überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern die 3. Planänderung unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Großer Garten IV“ in der jeweils gültigen Änderungsfassung für die angrenzenden Bereiche bleiben ansonsten unberührt.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das vorliegende Plangebiet der 3. Änderung liegt mit einer Größe von insgesamt etwa 0,6 ha am östlichen Ortsrand von Beelen nördlich der Warendorfer Straße. Der Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch die Warendorfer Straße (B 64),
- im Westen durch den Lilienweg und die Flächen des angrenzenden Lebensmittelmarkts,
- im Norden durch das anschließende Wohngebiet „Großer Garten V“ und
- im Osten durch eine angrenzende Hofstelle.

Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Bebauungsplan „Großer Garten IV“ (Ursprungsplan)

Der Bebauungsplan „Großer Garten IV“ ist im **Herbst 1999 rechtskräftig** geworden. Planungsziel war die Ansiedlung von Handwerk und Dienstleistung in Ortskernnähe sowie die Unterbringung eines Lebensmittelmarkts zur Nahversorgung der angrenzenden bestehenden und geplanten Wohngebiete. Der Bebauungsplan setzte ursprünglich die Flächen insgesamt als Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO fest. Mit dem Ziel, den seit Anfang der 2000er Jahre vorhandenen Lebensmittelmarkt westlich des Lilienwegs zu erweitern, wurde der Bebauungsplan 2007 im Rahmen der 2. Änderung angepasst. Es erfolgte die Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel-Nahversorgung. Die vorliegend überplanten Flächen sind weiterhin als Mischgebiet ausgewiesen. Unzulässig sind u. a. Einzelhandelsbetriebe mit ortskernrelevanten Sortimenten gemäß Einzelhandelserlass, Lebensmitteleinzelhandel wird auf eine Verkaufsfläche

von maximal 700 m² begrenzt. Pflanzvorgaben entlang der östlichen Grenze im Übergang zur benachbarten Hofstelle, an der Bundesstraße und auf der ausgewiesenen Stellplatzfläche sollten eine verträgliche Einbindung in das städtebauliche Umfeld absichern. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Ursprungsplans und seiner rechtskräftigen Änderungen wird ausdrücklich Bezug genommen.

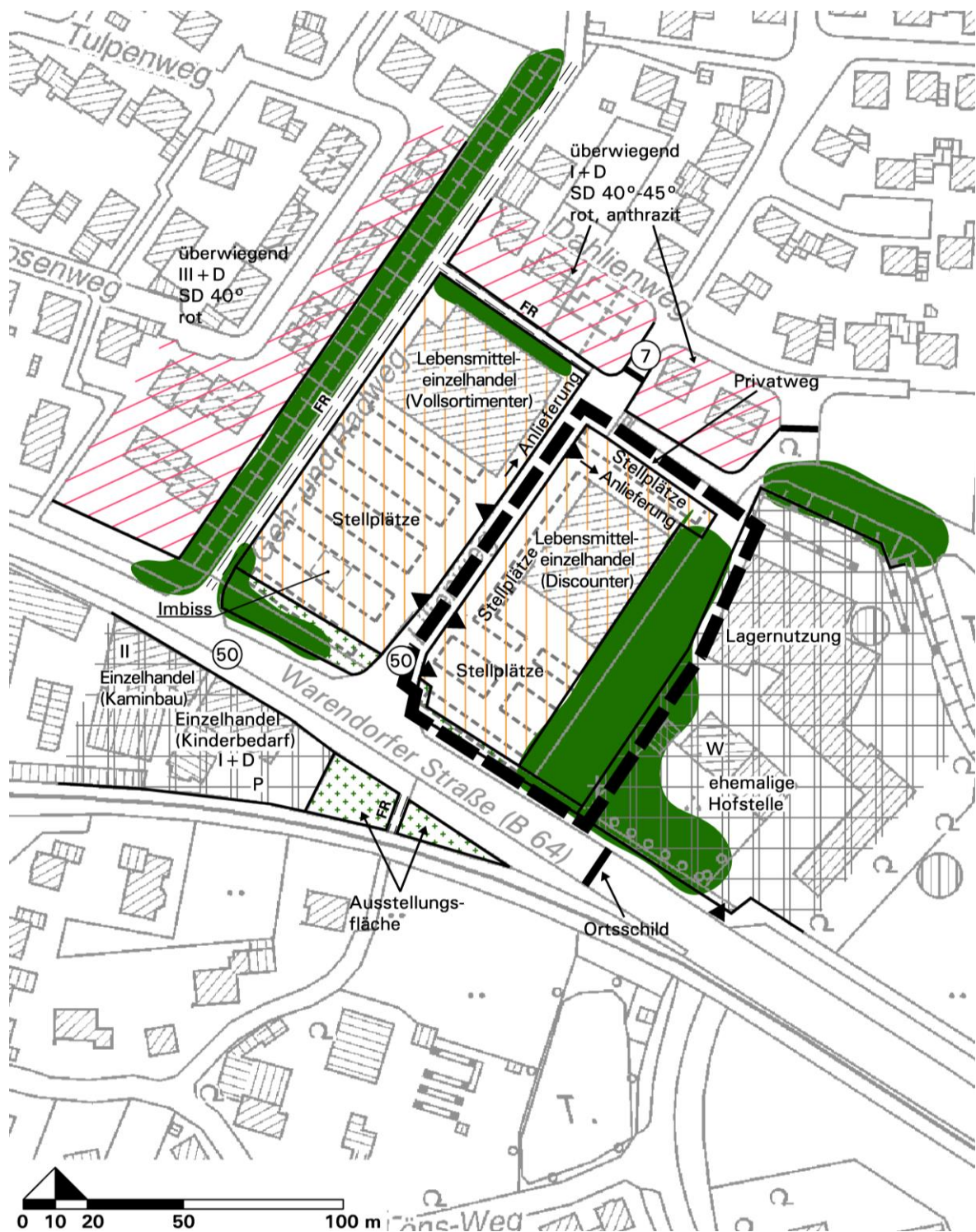
3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Im vorliegenden **Plangebiet** hat sich 2000 ein Lebensmitteldiscountmarkt angesiedelt. Das Marktgebäude ist als eingeschossiges Gebäude mit flach geneigtem Satteldach und rotbraunem Ziegelmauerwerk im nördlichen Grundstücksbereich errichtet worden. Der Eingangsbereich mit Einkaufswagensammelstelle befindet sich im Süden des Gebäudes. Dem Markt nach Süden vorgelagert ist eine großflächige Stellplatzanlage, weitere Stellplätze sind westlich des Markts angeordnet. Zufahrten für Kunden bestehen von dem westlich verlaufenden Lilienweg im Norden und Süden. Die Anlieferung erfolgt von Nordwesten über eine Zu- und Abfahrt vom Lilienweg am nördlichen Rand des Plangebiets, eine Einhausung besteht nicht. Die fußläufige Erreichbarkeit ist über den Lilienweg von Westen und Norden gewährleistet, aus den südlich der Bundesstraße gelegenen Wohngebieten führt zudem ein Fuß- und Radweg über die Bahntrasse und eine Fußgängerinsel auf der B 64 zum Markt. Neben dem entlang der Bundesstraße ausgebauten Fuß- und Radweg verlaufen westlich und nördlich des angrenzenden Lebensmittelvollsortimenters weitere Fuß- und Radwege, die eine sichere Anbindung der Wohngebiete gewährleisten. Entlang des nördlich verlaufenden Privatwegs sowie entlang des Lilienwegs stockt jeweils eine Reihe Laubbäume, zudem ist zur B 64 ein Pflanzstreifen mit Bodendeckern und einzelnen Laubbäumen angelegt. Südöstlich des Markts im Übergang zur Hofstelle befindet sich ein breiter Gehölzstreifen mit teilweise alten Hofeichen.

Die Strukturen in der **Umgebung** stellen sich eher heterogen dar. Östlich des Lebensmitteldiscounters schließt eine alte Hofstelle an, die als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO überplant ist und heute überwiegend gewerblich zu Lagerzwecken genutzt wird. Westlich des Lilienwegs liegt ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter mit vorgelagerter Stellplatzfläche, der entsprechend als Sondergebiet nach § 11(3) BauNVO festgesetzt ist. Auf der Stellplatzanlage ist zudem ein Imbiss untergebracht. Die Zu- und Abfahrten für Kunden erfolgen ebenfalls über zwei Anbindungen vom Lilienweg, die Anlieferung ist im Nordosten des Markts angeordnet. Westlich und nördlich der Märkte beginnen großflächige Wohngebiete, die im unmittelbar angrenzenden Bereich überwiegend aus den 1990er (Westen) und 2000er (Norden) Jahren stammen. Während im Norden eine 1 1/2-geschossige Wohnbebauung aus Einzel- und teilweise Doppelhäusern überwiegt, befinden sich im Westen insbesondere entlang der Bundesstraße zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser. Rückwärtig schließen auch hier eher kleinere Wohnhäuser an. Der nördlich angrenzende Bereich ist durch den Bebauungsplan „Großer Garten V“ als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO überplant, im Westen gelten die Bebauungspläne „Großer Garten 2“ und „Großer Garten“, die entlang der Bundesstraße Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO und rückwärtig Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO ausweisen.

Südwestlich des vorliegenden Plangebiets verläuft die Warendorfer Straße (B 64), die weiter östlich parallel trassierte Bahnstrecke Münster - Bielefeld gabelt sich hier Richtung Ortskern weiter auf. Die dazwischen liegende Bebauung ist durch den Bebauungsplan „Vennort 1“ als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO überplant. In den 1 1/2-

bis 2-geschossigen Gebäuden sind im unmittelbar angrenzenden Bereich kleinflächige Einzelhandelsnutzungen untergebracht.



Übersicht: Nutzungen, Baustruktur (Stand Dezember 2016)

3.3 Einzelhandelskonzept

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet hat der Rat der Gemeinde Beelen im August 2009 das gesamtgemeindliche Einzelhandelskonzept³ als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1(6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Es legt die wesentlichen Zielsetzungen und Grundsätze der Beelener Einzelhandels- und Standortentwicklung dar. Das Konzept wurde 2015/2016 entsprechend der aktuellen Rechtslage und aufgrund der Veränderungen der Angebots- und Nachfragesituation in Beelen aktualisiert (Fortschreibung⁴). Im Rahmen der Aufstellung wurden gemäß der Empfehlung des Einzelhandelserlasses NRW die Bezirksregierung Münster, der Handelsverband NRW, die IHK Nord Westfalen, die Handwerkskammer sowie die betroffenen Nachbarkommunen beteiligt. Die vorgetragenen Anregungen wurden eingearbeitet, der Ratsbeschluss erfolgte im September 2016. Mit dem Einzelhandelskonzept einschließlich seiner Fortschreibung verfolgt die Gemeinde folgende **wesentliche städtebauliche Zielsetzungen** für die künftige Einzelhandelsentwicklung Beelens: Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion, Schutz und Stärkung des Ortszentrums von Beelen (zentraler Versorgungsbereich). Mit Blick auf diese Ziele umfasst das Konzept **zwei Bausteine**, das Sortimentskonzept und das Standortkonzept, woraus entsprechende Steuerungsempfehlungen entwickelt werden.



Karte 5: Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Beelen (Hauptzentrum) (verkleinert, o. M.)⁵

³ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2009): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Beelen, Köln. August 2009.

⁴ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2015-2016): Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Beelen, Köln. März 2015/27.06.2016 (aktualisiert: 15.09.2016).

⁵ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2015-2016): Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Beelen, Köln. März 2015/27.06.2016 (aktualisiert: 15.09.2016).

Gemäß dem Einzelhandelskonzept und seiner Fortschreibung setzt sich die Zentren- und Standortstruktur in Beelen aus dem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Ortskern Beelen (Hauptzentrum) und dem **Ergänzungsstandort Lilienweg** zusammen. Der Ergänzungsstandort fungiert zum einen als Nahversorger für die umliegende Bevölkerung und zum anderen weist er aufgrund der Standortkombination, der Größenordnung und der fahrkundenorientierten Lage i. W. eine gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion auf. Der Gutachter beschreibt den Standort als siedlungsräumlich integriert, da er von Westen und Norden von gewachsenen Wohngebieten umgeben ist. Er liegt aber aufgrund der Entfernung zu den zentralen Versorgungseinrichtungen im Ortskern außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Beelen.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts hat ergeben, dass die Gemeinde Beelen unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen Struktur insgesamt eine **überdurchschnittliche Versorgung im Nahrungs- und Genussmittelsegment** aufweist (Zentralitätswert von 110). Daher sind weitere Ansiedlungen von Märkten nicht geboten, hohes Augenmerk soll auf die Sicherung bestehender Märkte gelegt werden. Modernisierungen älterer Objekte und Erweiterungen der Märkte im Rahmen von Bestandsicherungsmaßnahmen sind entsprechend der Fortschreibung denkbar. Im konkreten Einzelfall ist aber die städtebauliche Verträglichkeit i. S. v. § 11(3) BauNVO nachzuweisen, um Konkurrenzwirkungen im geschützten zentralen Versorgungsbereich auszuschließen.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt der Gutachter für den Ergänzungsstandort Lilienweg, die Neuansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten planungsrechtlich auszuschließen. Städtebaulich und raumordnerisch **verträgliche Erweiterungsmöglichkeiten** sollen den bestehenden Betrieben zur **Standortsicherung** zugelassen werden. Im Rahmen der Fortschreibung wurde zudem die in Beelen geltende Sortimentsliste angepasst.

Im Ergebnis entspricht die vorliegende Planung, die eine städtebaulich verträgliche Erweiterung des bestehenden Discountmarkts am Lilienweg planungsrechtlich absichert, den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts. Die 3. Planänderung dient der Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion und führt zu keinen schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Beelens. Ergänzend wird auf das Einzelhandelskonzept und seine Fortschreibung verwiesen. Zur Verträglichkeitsanalyse wird insbesondere auf Kapitel 5.1 der Begründung Bezug genommen.

3.4 Landesplanung und Flächennutzungsplan

a) Landesplanung

Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Entsprechend der Zielsetzung des fortgeschriebenen **Regionalplans Münsterland** sind Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. von § 11(3) BauNVO grundsätzlich Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen. Das vorliegende Plangebiet ist im Regionalplan vollständig als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs festgelegt.

Der 2013 aufgestellte **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) Teilplan Großflächiger Einzelhandel** wurde im Rahmen der im Februar 2017 abgeschlossenen Fortschreibung des LEP NRW in den gesamten LEP NRW übernommen (Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel).

ger Einzelhandel). Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht einhergegangen. Die zu beachtenden Ziele der Einzelhandelsentwicklung sind nach § 1(4) BauGB weiterhin bindend. Folgende **Ziele** sind im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens zur Ausweisung eines Sondergebiets für ein Vorhaben i. S. des § 11(3) BauNVO relevant:

- Ziel 6.5-1: Festsetzung nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB).
- Ziel 6.5-2: Festsetzung zentrenrelevanter Kernsortimente nur in (bestehenden bzw. geplanten) zentralen Versorgungsbereichen, Sondergebiete mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich. Die Voraussetzungen sind:
 - Lage in zentralen Versorgungsbereichen ist aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich und
 - Bauleitplanung dient der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und
 - zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden werden nicht wesentlich beeinträchtigt.
- Ziel 6.5-3: keine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche von Gemeinden.
- Ziel 6.5-7: vorhandene Standorte von Vorhaben i. S. d. § 11(3) BauNVO können als Sondergebiete dargestellt oder festgesetzt werden, dabei Begrenzung der Verkaufsflächen auf den baurechtlichen Bestandschutz. Ausnahmsweise geringfügige Erweiterungen möglich, wenn keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden.

Zu Ziel 6.5-1:

Im Zuge der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten IV“ wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Nahversorgung - Lebensmittelmarkt festgesetzt. Die im Plangebiet künftig zulässigen Vorhaben erfüllen insgesamt die Kriterien des § 11(3) BauNVO. Das vorliegende Plangebiet ist vollständig als ASB festgelegt, so dass die vorliegende Planänderung dem Ziel 6.5-1 entspricht.

Zu Ziel 6.5-2, 6.5-3 und 6.5-7:

Das geplante Sondergebiet lässt Vorhaben i. S. des § 11(3) BauNVO mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zu. Gemäß fortgeschriebenem Einzelhandelskonzept liegt das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Der Ergänzungsstandort Lilienweg nimmt in seiner siedlungsräumlich integrierten Lage trotzdem die Funktion des Nahversorgers für die umliegende Bevölkerung und zudem eine gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion ein, die durch die vorliegend planerisch abgesicherte Erweiterung des bestehenden Markts dauerhaft gewährleistet werden soll. Die Planung dient der Bestandssicherung des vorhandenen überplanten Discountmarkts und damit der Sicherung der Nahversorgung Beelens. Wie in Kapitel 1 erläutert, hat

die Auswirkungsanalyse⁶ zur geplanten Markterweiterung ergeben, dass eine Verkaufsflächenerweiterung von 750 m² auf 1.000 m² mit Blick auf die Einwohnerzahl in Beelen und die zu erwartenden Umsatzverteilungen gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich als verträglich eingestuft wird. Wesentliche Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereichs von Beelen werden dadurch nicht ausgelöst. Angesichts der Entfernungen zu den Nachbarkommunen (Herzebrock-Clarholz, Oelde-Lette, Ennigerloh-Westkirchen, Warendorf, Sassenberg, Harsewinkel) mit vergleichbaren Wettbewerbsstrukturen gilt das Gleiche für die dortigen zentralen Versorgungsbereiche. Ergänzend wird auf die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts und die Auswirkungsanalyse verwiesen.

Diese gutachterlich empfohlene Verkaufsflächenobergrenze von 1.000 m² wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Es ist zudem davon auszugehen, dass alle in Anlage 1 des Sachlichen Teilplans aufgelisteten Sortimente von den in der „Beeleener Liste“ aufgeführten zentrenrelevanten Sortimenten erfasst werden. Diese Liste liegt den Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung ebenfalls zugrunde. Somit werden die Ausnahmetatbestände für Sondergebiete mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sowie insbesondere bei der Überplanung von vorhandenen Standorten in Summe erfüllt.

Zusammenfassend erfüllt die vorliegende Planung somit die o. g. landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben insgesamt. Die Gemeinde hat die Bezirksregierung Münster bereits im Vorfeld der Planung über die angestrebte Planänderung und die Ergebnisse der Einzelhandels-Auswirkungsanalyse informiert. In diesem Zuge hat die Bezirksregierung mitgeteilt, dass gegen die Bauleitplanung bei einer Ausweitung der Verkaufsfläche des Discounters auf 1.000 m² keine landesplanerischen Bedenken bestehen. Im Zuge der offiziellen landesplanerischen Abstimmung nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) hat die Bezirksregierung Münster mitgeteilt, dass die vorliegende Planung mit den Vorgaben des LEP vereinbar ist. Insbesondere durch die Nahversorgungsausnahme des Ziels 6.5-2 ist sie gedeckt. Im Ergebnis ist die vorliegende Planung somit mit den Zielen der Raumordnung insgesamt vereinbar.

b) Flächennutzungsplan

Der wirksame **Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Beelen stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der vorliegende Bebauungsplan „Großer Garten IV“, 3. Änderung setzt ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Nahversorgung – Lebensmittelmarkt fest. Somit weicht die Bebauungsplanänderung von den Darstellungen des FNPs ab. Daher wird eine Änderung des FNPs im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB erforderlich. Die **18. FNP-Änderung** ist im Dezember 2016 eingeleitet worden (SV-102/2016). Der FNP wird den Änderungsbereich künftig als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel - EZH Nahversorgung darstellen. Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten IV“ wird damit aus den Darstellungen des künftigen FNPs gemäß § 8(2) BauGB entwickelt sein. Auf die Unterlagen zur 18. FNP-Änderung wird verwiesen.

⁶ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2016): Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Aldi-Markts in Beelen, Lilienweg, Köln. 01.07.2016.

3.5 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu behandeln.

Die überplante Fläche ist seit Jahren durch Marktgebäude und Stellplatzanlage in großen Teilen bebaut bzw. versiegelt. Stellplatzgliedernde Gehölze sind nicht vorhanden, in den Randbereichen wurden zum Zeitpunkt der Markterrichtung Baumreihen und verschiedene Bodendecker und Sträucher, z. T. mit Laubbäumen als Überhälter angepflanzt. Vernetzende Verbindungen zum Freiraum bestehen aber nicht. Im Bereich der Stellplatzerweiterung im Südosten des Plangebiets wird teilweise der eher junge Baumbestand im Übergang zur Hofstelle überplant. Eine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit der im Plangebiet insgesamt vorhandenen Strukturen ist hingegen nicht erkennbar.

Für die Gemeinde Beelen existiert der **Landschaftsplan „Östliche Emsaue/Beelen“**. Dieser stellt das Plangebiet und sein Umfeld als Innenbereich dar, es werden für den Bereich keine konkreten Entwicklungsziele festgelegt. Im Geltungsbereich der 3. Änderung befinden sich weder Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, noch geschützte Landschaftsbestandteile. Auch sind hier und in der relevanten Umgebung keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen.

Nördlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 250 m verläuft der **Axtbach**, der sowohl als geschütztes Biotop (BK-4014-0195) eingetragen als auch als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist (LSG-4014-0006). Beeinträchtigungen des Bachlaufs und seiner umgebenden Schutzgebiete und -objekte durch die 3. Planänderung sind nicht zu erwarten, da die Planung nur eine kleinflächige Weiterentwicklung des bestehenden Lebensmittelmarkts innerhalb des Siedlungsgefüges ermöglicht. Bestehende Baugrenzen sowie die Stellplatzanlage werden bedarfsgerecht geringfügig angepasst, eine Ausdehnung der Bauflächen in den Außenbereich erfolgt hingegen nicht.

3.6 Gewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. In einer Entfernung von etwa 250 m verläuft im Norden der **Axtbach**. Aufgrund der Entfernung und vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung ist eine Beeinträchtigung des Bachs nicht zu erwarten. Das Gebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Axtbachs beginnt in ca. 250 m Entfernung. Negative Auswirkungen der geplanten kleinflächigen Markterweiterung und Ausweisung eines Sondergebiets auf den Hochwasserschutz sowie auf den Trinkwasserschutz können somit nach bisheriger Kenntnis ausgeschlossen werden.

3.7 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW⁷ stehen im Plangebiet **tiefreichend humose Sandböden als Graubrauner Plaggenesch**, z. T. Schwarzgrauer Plaggenesch (E8) an. Diese Böden sind allgemein durch eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit, eine mittlere Sorptionsfähigkeit und eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität geprägt. Das Grundwasser steht bei 8 bis 13 dm und 13 bis 20 dm unter Flur. Aufgrund dieser Bodeneigenschaften wird die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung nach gegenwärtigem Stand als eher hoch beurteilt.

Die vorkommenden Plaggeneschböden sind aufgrund ihrer Archivfunktion landesweit als schutzwürdige Böden der Stufe 3 in Nordrhein-Westfalen kartiert worden.⁸ In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

3.8 Altlasten und Kampfmittel

Der Gemeinde Beelen sind im vorliegenden Plangebiet und im Umfeld **keine Altlasten oder entsprechende Verdachtsflächen** bekannt. Darüber hinaus gilt grundsätzlich, dass nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz allgemein die Verpflichtung besteht, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde, hier Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf, mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Kampfmittel sind im Plangebiet und im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu benachrichtigen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

3.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind weder im Geltungsbereich der 3. Planänderung, noch im nahen Umfeld bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Gemeinde enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG). Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

⁷ Geologisches Landesamt (1991): Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld.

⁸ Geologischer Dienst NRW (2004): Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld.

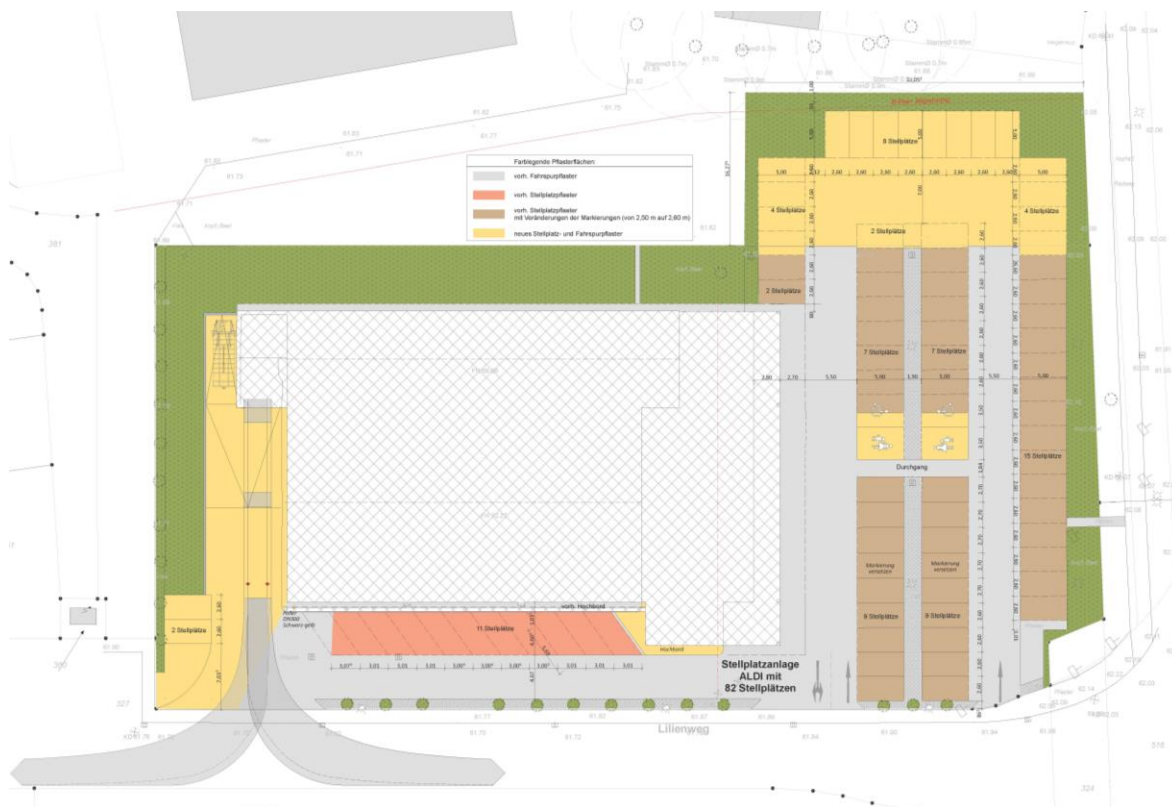
4. Planungsziele und Plankonzept

Mit dem Ziel der **langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Nahversorgungsstandorts** und damit der **Aufrechterhaltung und zukunftssicheren Ausrichtung der Grundversorgung in Beelen** strebt die Gemeinde die bauliche Aufwertung eines bestehenden Lebensmittelmarkts nördlich der Warendorfer Straße an. Dem ansässigen Discounter soll im Rahmen der gesamtgemeindlichen Verträglichkeit die Möglichkeit zur Erweiterung seines Marktgebäudes und zur Standortaufwertung gegeben werden. Der Ergänzungsstandort Lilienweg weist gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts zum einen eine gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion auf und dient zum anderen der Nahversorgung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche. Der vorliegend überplante Lebensmitteldiscountmarkt ist nach der gutachterlichen Betrachtung im Hinblick auf die Verkaufsflächengröße aber nicht mehr ganz zeitgemäß aufgestellt. Trotz der Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs empfiehlt die GMA für den Standort am Lilienweg, städtebaulich verträgliche Erweiterungsmöglichkeiten im Sinne der Bestandsicherung zuzulassen.

Entsprechend dieser Empfehlung und der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse zur geplanten Markterweiterung strebt der bisher kleinflächige Discountmarkt eine **Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.000 m²** an. Mit dieser Weiterentwicklung und Modernisierung soll das bestehende Warenangebot kundenfreundlicher und attraktiver präsentiert werden, eine Erweiterung des Sortiments geht nach Angaben des Marktbetreibers damit nicht einher. Nach dem **Plankonzept** soll die Lage des Marktgebäudes beibehalten werden, geplant ist eine bauliche Erweiterung über die geltenden Baugrenzen hinaus im Süden und teilweise im Bereich der Anlieferung im Norden. Im Zuge der Standortaufwertung ist zudem die Erweiterung der Stellplatzanlage im Südosten des Plangebiets vorgesehen. Die Lage von Eingangsbereich und Anlieferzone soll vom Grundsatz her beibehalten werden, ebenso die Zu-/Abfahrtsbereiche der Stellplatzanlage. Die Anlieferzone wird bedarfsgerecht vergrößert und baulich optimiert. Die bereits im Zuge der Ursprungsplanung vorbereitete Erschließung über den westlich verlaufenden Lilienweg mit Anbindung an die Warendorfer Straße im Süden (B 64) ist weiterhin so vorgesehen.

Im Einzelnen werden mit der vorliegenden Planung somit die nachstehenden städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Sicherung von Bestand und (Weiter-)Entwicklung eines Nahversorgers am Ergänzungsstandort Lilienweg unter Beachtung ortsgestalterischer Anforderungen und nachbarlicher Belange,
- angemessene Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange im Übergang zum angrenzenden Wohnsiedlungsbereich sowie
- Erhalt und Weiterentwicklung bestehender Grünstrukturen.



Lageplan zur Erweiterung eines Lebensmittelmarkts, Halsdorfer & Ingenieure Projekt GmbH, Burgdorf, Stand: Juni 2016 (verkleinert, o. M., ohne Nordpfeil)

5. Inhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der am Standort bestehende Lebensmitteldiscounter umfasst derzeit eine Verkaufsfläche von ca. 750 m² und ist damit gemäß aktueller Rechtsprechung kleinflächig. Entsprechend dem Planungsziel, diesen Standort auch zukünftig als Nahversorgungsstandort zu sichern und zu entwickeln, soll hier eine Erweiterung der Verkaufsfläche bis in die Großflächigkeit zugelassen werden, so dass der Markt im bisher im Ursprungsplan ausgewiesenen Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO nicht mehr zulässig ist. Das Plangebiet wird somit als **Sondergebiet SO für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Nahversorgung-Lebensmittelmarkt** nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Primärer Maßstab zur Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben ist die **Verkaufsfläche** (VK). Nach aktueller Rechtsprechung sind für die VK-Ermittlung alle Flächen maßgeblich, die für Kunden zugänglich sind und unmittelbar zum Verkaufsvorgang hinzugezählt werden können. Somit sind auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen sowie diejenigen Bereiche, die vom Kunden zwar nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch-, Wursttheke etc.)

der Verkaufsfläche zuzurechnen. Dies gilt auch für die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums.⁹

Der Ergänzungsstandort Lilienweg liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Beelen, so dass im Vorfeld der vorliegenden Planung eine **Auswirkungsanalyse** zur geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarkts¹⁰ eingeholt wurde. Diese hat die möglichen wirtschaftlichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen analysiert und kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Erweiterung der Bestandssicherung des Markts und somit der Sicherung der Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung dient. Die Verkaufsflächenerweiterung auf 1.200 m² wird aber seitens des Gutachters aufgrund der zu erwartenden Umsatzumverteilungen als nicht verträglich eingestuft. Bei den ermittelten Umverteilungswirkungen von ca. 15-16 % sind nach Angaben der GMA betriebsgefährdende Auswirkungen auf den innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegenden Lebensmittelmarkt möglich. Eine Betriebsschließung kann nicht ausgeschlossen werden. Um diesen Lebensmittelmarkt nicht nachhaltig zu gefährden und städtebauliche sowie versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Beelens auszuschließen, empfiehlt der Gutachter eine Reduzierung der Verkaufsflächenerweiterung auf 1.000 m². Damit verringern sich die Umsatzumverteilungen auf unter 9 %. Die außerhalb des Einzugsgebiets zu erwartenden Umsatzumverteilungen bei Nahrungs- und Genussmitteln lassen keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Effekte erwarten.

Die Gemeinde folgt der Auffassung des Gutachters und setzt die empfohlene Verkaufsfläche entsprechend als Obergrenze im Bebauungsplan fest, zugelassen wird **ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m²**. Mit dem Ziel, die wohnortnahe Grund- und Nahversorgung Beelens langfristig zu sichern, werden die in Beelen nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts als Hauptsortimente zugelassen. Weiterhin werden zur Berücksichtigung und Weiterentwicklung der Beelener Zentrenstruktur die zentrenrelevanten (nicht nahversorgungsrelevanten) Sortimente im Rahmen der vorliegenden Planung beschränkt. Entsprechend der Empfehlung der Auswirkungsanalyse der GMA werden die zentrenrelevanten Sortimente als **Rand-/Nebensortimente** auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt und sind dem Kernsortiment somit deutlich untergeordnet.

Die Gemeinde folgt den Einschätzungen des Gutachters insgesamt und bewertet die vorliegend planerisch abgesicherte Markterweiterung im Rahmen der Gesamtabwägung für planerisch vertretbar. Die Planung trägt zur Sicherung und (Weiter-)Entwicklung vorhandener Versorgungsstrukturen bei. Mit den getroffenen Regelungen zur Verkaufsflächenobergrenze und der Sortimentsstrukturen wird dem ansässigen Markt eine inzwischen marktübliche Ausgestaltung ermöglicht. Gleichzeitig wird hierüber sichergestellt, dass sich der zentrale Versorgungsbereich zukunftsfähig weiterentwickeln kann und die Nahversorgungsstrukturen auch weiterhin ausgewogen sind. Es werden durch die Planung keine Funktionsstörungen der schützenswerten Versorgungsstrukturen hervorgerufen. Im Ergebnis wurden die Verträglichkeit der Erweite-

⁹ Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandels-erlass NRW), Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - V.4 / VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323-30.28.17 v. 22.09.2008.

¹⁰ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2016): Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Aldi-Markts in Beelen, Lilienweg, Köln. 01.07.2016.

rungsplanung mit den landesplanerischen Zielstellungen sowie den Zielvorgaben und Grundsätzen des gesamtgemeindlichen Einzelhandelskonzepts bestätigt. Ergänzend verwiesen wird auf die konkreten Inhalte der Einordnung und Bewertung der Auswirkungenanalyse.

Der weiteren Einbindung in die umgebende Siedlungsstruktur dienen darüber hinaus folgende Regelungen zur Nutzungsart:

Beschränkung der Öffnungs- und Lieferzeiten

Mit den veränderten gesetzlichen Vorgaben zu den Ladenöffnungszeiten ist insbesondere auch im Lebensmitteleinzelhandel der Trend zu möglichst langen Öffnungszeiten entstanden. Neue Lebensmittelmärkte bieten heute überwiegend eine Öffnungszeiten in der gesamten Tagzeit zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr an. Aufgrund des damit einhergehenden Zu- und Abfahrtsverkehrs kurz vor 6:00 Uhr bzw. kurz nach 22:00 Uhr sind jedoch Immissionen in den Randzeiten des Nachtzeitraums verbunden, die an einem innerörtlichen Standort mit umgebenden Wohnnutzungen in der Regel nicht verträglich sind. In Anlehnung an das Schallgutachten zum vorliegenden Planverfahren¹¹ werden diese daher auf den Zeitraum zwischen 6:30 Uhr und 21:30 Uhr beschränkt. Die Regelung gewährleistet die Abwicklung des gesamten Zu- und Abfahrtsverkehrs der Stellplatzanlage innerhalb des Zeitraums zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr und trägt damit zum einen den nachbarlichen Belangen und zum anderen den zeitgemäßen betrieblichen Bedürfnissen Rechnung. Ebenfalls aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes werden die Lieferzeiten auf den Tagzeitraum beschränkt. Auf das Kapitel 4.5 „Immissionsschutz“ wird diesbezüglich ergänzend verwiesen. Diese Vorgaben zum Betriebsablauf sind Bestandteil der Festsetzung der Zweckbestimmung und Art der Nutzung gemäß § 11(3) BauNVO.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und weitere Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB werden unter Beachtung der Rahmenbedingungen in dieser siedlungsräumlich weitgehend integrierten Lage bedarfsorientiert entwickelt. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Zur sicheren Steuerung der Höhenentwicklung werden im Bebauungsplan die maximalen Gebäudehöhen als Gesamthöhe in Meter über NHN („Normalhöhennull“, Höhensystem DHHN 92) festgelegt. Die **Gesamthöhe** der Gebäude wird bedarfsgerecht und umgebungsangepasst auf 70,5 m ü. NHN beschränkt, was in der Örtlichkeit einer Höhe von ca. 8,5 m entspricht. Durch die Bezugnahme auf die Höhe über NHN werden die Obergrenzen gegenüber dem Umfeld eindeutig und unabhängig von künftigen Geländebewegungen festgelegt. Die zulässige Gesamthöhe sichert auch ein angemessenes Einfügen der künftigen Gebäude in das städtebauliche Umfeld.

¹¹ Richters & Hüls Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz (2016): Schalltechnisches Gutachten - Immissionsprognose - zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten IV“ der Gemeinde Beelen - Untersuchung der Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm, Ahaus. 17.11.2016.

- Die festgesetzte **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich an den zulässigen Obergrenzen der BauNVO, um eine effektive und flexible Ausnutzung der Sondergebietsflächen zu ermöglichen. Für versiegelte Freiflächen wie Stellplätze, Rangierflächen, Nebenanlagen, Zufahrten und Zugänge wird bedarfsgerecht im Ausnahmefall eine **Überschreitung bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,85** zugelassen.

Gemäß § 19 BauNVO liegt die sog. Kappungsgrenze im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei einer GRZ von 0,8. Gemäß § 19(4) Satz 4 BauNVO kann im Einzelfall von der Einhaltung der Grenze bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürliche Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, abgesehen werden. Die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß baulicher Nutzung können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn ausgleichende Aspekte vorliegen, die eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt unterbinden.

Die überplanten Flächen sind bereits weitgehend vollständig durch den vorhandenen Lebensmittelmarkt und seine umliegenden Stellplätze sowie Rangierflächen bebaut bzw. versiegelt. Entlang der B 64 und insbesondere östlich des Markts bestehen Gehölzstreifen. Diese werden im Zuge der vorliegenden 3. Planänderung i. W. erhalten, eine Inanspruchnahme über den Bestand bzw. die geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans hinaus erfolgt lediglich kleinflächig im Bereich der Stellplatzerweiterung im Südosten des Plangebiets.

Ziel der vorliegenden Planänderung ist die Standortsicherung des bestehenden Lebensmitteldiscounters und damit die Sicherung der gesamtgemeindlichen Versorgungsfunktion. Eine Beeinträchtigung von gesunden Wohnverhältnissen durch die konkret geplante Erweiterung des Markts ist im vorliegenden Fall nicht gegeben, da Wohnnutzungen im Sondergebiet selbst nicht zulässig sind. An die umliegende Wohnbebauung rückt das Sondergebiet zudem nicht näher heran. Im vorliegenden Fall wird außerdem lediglich eine Überschreitung für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen ermöglicht, Besonnung und Belüftung werden dadurch nicht beeinträchtigt. Somit werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Planungsebene gewahrt.

Überschreitungen der GRZ bringen eine weitere Versiegelung des Bodens sowie Einschränkungen der Möglichkeiten gärtnerischer Gestaltung mit sich. Hieraus können sich z. B. Beeinträchtigungen für das Kleinklima ergeben. Der im Sondergebiet zulässige Einzelhandelsbetrieb kann in Kerngebieten mit einer Vollversiegelung zugelassen werden. Die Flächen des Sondergebiets sind bereits heute aufgrund der bestehenden Nutzung weitgehend vollständig versiegelt. Die vorhandenen Gehölzstrukturen in den Randbereichen werden im vorliegenden Bebauungsplan i. W. erhalten, zudem enthält der Bebauungsplan weiterhin Festsetzungen zur Eingrünung des Standorts. Diese Maßnahmen können eine ausgleichende Funktion wahrnehmen.

Das Plangebiet ist entsprechend den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens durch die umgebenden öffentlichen Straßen und die vorhandenen Zufahrten leistungsfähig erschlossen. Eine signifikante Verstärkung nachteiliger Auswirkungen durch die vorliegende Planung auf die von § 17(2) BauNVO erfassten Belange wird im Ergebnis nicht gesehen. Aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungs-

grads und vor dem Hintergrund der innerörtlichen Lage wird die Vorgehensweise zur Sicherung der Erschließung und insbesondere zur Gewährleistung eines ausreichenden Stellplatzangebots für vertretbar erachtet. Entgegenstehende öffentliche Belange sind nicht erkennbar.

- Die Festsetzung einer **maximalen Eingeschossigkeit** orientiert sich am bestehenden Gebäude bzw. an der konkret geplanten Erweiterung und sichert ein angemessenes Einfügen des Lebensmittelmarkts in das städtebauliche Umfeld.
- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zu den angrenzenden Straßen und zur Nachbarbebauung. Das bisherige Baufenster entspricht dem bestehenden Marktgebäude und wird in seiner Lage vom Grundsatz her aus dem Ursprungsplan übernommen. Im Vergleich zur bisherigen Dimensionierung erfolgt im Rahmen dieser Änderungsplanung eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche Richtung Süden. Diese orientiert sich i. W. an der beantragten Erweiterungsfläche für den bestehenden Lebensmittelmarkt, berücksichtigt darüber hinaus aber einen geringfügigen Entwicklungsspielraum. Die so gefassten Baugrenzen werden mit Blick auf das Planungsziel in dieser Größenordnung als angemessen bewertet. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandflächen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.
- In Anlehnung an den Ursprungsplan werden bauliche Anlagen ausgenommen der vorhandenen Zu-/Abgänge und der einzelnen frei stehenden Werbeanlage innerhalb der randlichen **Pflanzgebotsflächen** ausgeschlossen.
- Eine Festsetzung der **Bauweise** erfolgt gemäß der „kann“-Vorschrift in § 22 BauN-VO nicht, diese ist bereits durch die Dimensionierung der überbaubaren Bereiche ausreichend bestimmt.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Planungsziele werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit Blick auf Lage, Quartiergestaltung und -durchgrünung sowie auf die Nachbarschaft werden Vorschriften zur **Gestaltung der baulichen Anlagen** und des Umfelds vorgegeben. Die Regelungen ergänzen die Inhalte gemäß § 9 (1) BauGB und sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit nicht übermäßig ein.

- Entsprechend den im Plangebiet sowie im Umfeld prägenden Satteldächern wird diese **Dachform** für den geplanten Lebensmittelmarkt vorgegeben. Als weitere Option wird im Sinne der Angebotsplanung und einer künftig ggf. angestrebten weiteren Modernisierung auch das Flachdach zugelassen.
- Die Vorgaben zur **Fassadengestaltung** orientieren sich an den im Plangebiet sowie im direkten Umfeld vorhandenen prägenden Strukturen. Sie lassen darüber hinaus eine städtebaulich verträgliche Kombination mit anderen Materialien zu.
- **Werbeanlagen** können auf Umfeld und Ortsbild sehr negative Auswirkungen entfalten. Sie sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und den städtebaulichen Charakter der Umgebung berücksichtigen und sich unterordnen. Daher sind grundsätzliche Regelungen geboten, maßgeblich sind hierbei neben Größe, Anbrin-

gungsort und Material insbesondere auch Farben und Leuchtverhalten. Gerade Farbwahl und Beleuchtung können nicht nur ortsbildbeeinträchtigende Wirkungen hervorrufen, es besteht zudem die Gefahr, dass Verkehrsteilnehmer durch auffällige, sich ändernde Werbung abgelenkt werden. Daher werden v. a. Einschränkungen bezüglich „greller“ Farben getroffen, die eine deutlich negative Signalwirkung entfalten können und mit denen typischerweise Verkehrsschilder und Lichtsignalanlagen im Straßenverkehr assoziiert werden. Gleiches gilt für Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht bzw. Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung (z. B. Blink-, Wechsel-, Lauflichtanlagen, angestrahlte Werbeanlagen mit wechselnder Lichtfarbe und -intensität). In der Gesamtbetrachtung berücksichtigen die im Plan getroffenen Regelungen das betriebliche Interesse an Werbung aber insgesamt in ausreichendem Maß.

- Zur **Gestaltung und Gliederung der festgesetzten Stellplatzanlage** enthält bereits der Ursprungsplan Maßnahmen für deren Begrünung, die in den Grundzügen im Rahmen der Marktansiedlung durch eine im Übergang der Stellplatzanlage zu den öffentlichen Verkehrsflächen umlaufend angelegte Baum-/Strauchbepflanzung angelegt wurde. Die Vorgabe zur Mindestbepflanzung mit Bäumen im Bereich der festgesetzten Stellplatzanlage wird daher im Rahmen der Änderungsplanung aufgegriffen, hinsichtlich der Pflanzqualitäten konkretisiert und mit Blick auf die Bestandssituation ergänzt. Die Vorgaben orientieren sich hierbei an den getroffenen Regelungen für die benachbarten Flächen und sind mit Blick auf die angestrebte gestalterische Einbindung insgesamt verhältnismäßig.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die äußere Erschließung des Lebensmittelmarkts für Kunden, Mitarbeiter und Lieferverkehre erfolgt weiterhin über die vorhandenen **Anschlüsse an den westlich verlaufenden Lilienweg**. Im Bereich der vorgelagerten Stellplatzanlage bestehen eine Einfahrt im Süden sowie eine Ein- und Ausfahrt südlich des Marktgebäudes. Am nördlichen Rand befindet sich ein weiterer Anschluss, worüber auch die im Norden gelegene Anlieferzone angefahren wird. Diese Situation wird im Zuge der Planrealisierung nicht verändert, entsprechende Anschlüsse werden im Bebauungsplan festgesetzt. Der Lilienweg dient zum einen der Erschließung der beiden Lebensmittelmärkte und zum anderen stellt er die verkehrliche Anbindung des nördlich gelegenen Wohngebiets dar. Im Süden führt der Lilienweg auf die Warendorfer Straße (B 64), worüber der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet ist. Die maximale Höchstgeschwindigkeit auf der Bundesstraße und der Wohnstraße beträgt 50 km/h, erst innerhalb des Wohngebiets darf maximal 7 km/h gefahren werden. Der überplante Lebensmittelmarkt ist somit optimal verkehrlich angebunden, sowohl aus dem unmittelbar angrenzenden Wohnsiedlungsbereich als auch aus dem gesamten Gemeindegebiet.

Im Rahmen der Planrealisierung ist im umliegenden Straßennetz voraussichtlich mit einer geringfügigen **Verkehrszunahme durch Kunden- und Beschäftigtenverkehre** (Quell- und Zielverkehr) zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist gutachterlich untersucht worden, wie sich die vorliegend planerisch abgesicherte Erweiterung der Verkaufsfläche des bereits seit vielen Jahren bestehenden Lebensmitteldiscounters von

ca. 750 m² auf 1.000 m² sowie die Erweiterung der Stellplatzanlage auf die betroffenen Straßen auswirkt¹². Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

Auf Basis einer Verkehrszählung im Bereich des Knotenpunkts B 64/Lilienweg im September 2016 ergibt die Untersuchung, dass das Verkehrsaufkommen im Bestand leistungsfähig abgewickelt werden kann. In der nachmittäglichen Spitzenstunde zeigt sich am Knoten eine befriedigende Qualität des Verkehrsablaufs (QSV C). Für den Prognose-Nullfall ohne Planrealisierung geht der Gutachter von einer allgemeinen Verkehrszunahme von 10 % aus und ermittelt weiterhin eine befriedigende Qualität des Verkehrsablaufs. Bei der Betrachtung des **Prognose-Planfalls** wird zunächst ein proportionaler Anstieg gemäß Parkplatzlärmmstudie zugrunde gelegt, ergänzend wird aufgrund der bestehenden Nachbarschaft mit dem Lebensmittelvollsortimenter ein sog. Verbundeffekt durch marktwechselnde Kunden mit 20 % angenommen. Auf dieser Grundlage hat die Untersuchung ergeben, dass die vorliegende Planung im Zuge der Realisierung voraussichtlich zusätzliche Verkehre im Bereich der Stellplatzanlage in einer Größenordnung von 708 Kfz-Wege/Tag verursachen wird. Dies entspricht einer Zunahme von 53 Kunden in der Spitzenstunde, woraus sich für den Knoten B 64/Lilienweg ein Mehrverkehr von 86 Fahrzeugen (Quell- und Zielverkehre) ergibt. Durch diese Mehrbelastung ermittelt der Gutachter eine ausreichende Qualitätsstufe „D“, für Einzelströme der B 64 verbleibt weiterhin ein uneingeschränkter Verkehrsablauf. Somit können die Verkehre im Prognose-Planfall leistungsfähig und verkehrssicher abgewickelt werden.

Die im Norden des Lebensmittelmarkts bestehende **Anlieferzone** wird im Zuge der Planrealisierung baulich verändert und optimiert. Der Verkehrsgutachter hat im Rahmen eines Schleppkurvennachweises ermittelt, dass eine An- und Abfahrt zur geplanten Laderampe unter Nutzung des öffentlichen Verkehrsraums möglich ist. Aufgrund der geringen Frequentierung des Lilienwegs, der geringen Anzahl an Anlieferungen von ein bis zwei Lkw je Tag sowie der Anlieferzeiten außerhalb der verkehrstarken Tageszeiten bestehen aus Sicht des Gutachters keine Bedenken mit Blick auf die Verkehrssicherheit.

Im Ergebnis führt die geplante Erweiterung des Discounters zu keiner Beeinträchtigung am Knoten B 64/Lilienweg. Gleiches gilt für den Lilienweg auch unter Berücksichtigung der Rangiervorgänge im Bereich der Anlieferung. Die Verkehrsuntersuchung hat ergeben, dass die Sicherheit und Leichtigkeit der Verkehre im Zuge der B 64 und des Lilienwegs durch die vorliegend planerisch abgesicherte Markterweiterung nicht beeinträchtigt werden. Ergänzend wird auf die Verkehrsuntersuchung verwiesen.

Die Gemeinde folgt der Auffassung des Gutachters und hält die vorliegende Planung aus verkehrlicher Sicht unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander für vertretbar und angemessen. Es wird **keine unverträgliche Mehrbelastung auf dem umliegenden Straßennetz** erwartet. Weiterer Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

Für die Aufnahme des **ruhenden Verkehrs** wird die Fläche der Stellplatzanlage i. W. aus dem Ursprungsplan übernommen und an die neu gefassten Baugrenzen angepasst. Im Südosten wird die Anlage bedarfsgerecht erweitert, geplant ist die Anord-

¹² Röver Ingenieurgesellschaft mbH (2016): Verkehrsuntersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten IV“ der Gemeinde Beelen, Gütersloh. 11.10.2016.

nung von insgesamt 82 Stellplätzen. Darunter sind zwei Mitarbeiterstellplätze im Norden des Plangebiets, die entsprechend festgesetzt werden. Diese Anzahl ist nach derzeitigen Kenntnissen ausreichend für einen Lebensmittelmarkt mit der angestrebten Größenordnung. Die festgesetzte Stellplatzfläche ist insgesamt hinreichend bemessen, um diese Anzahl unterzubringen, außerdem sind Stellplätze auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze an der Bundesstraße setzt der Bebauungsplan aus Verkehrssicherheitsgründen einen **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** fest. Ein Zu- und Abgang im Bereich des bestehenden Wegs Richtung Fuß- und Radweg ist weiterhin möglich.

Der Nahversorgungsstandort am Lilienweg ist **fuß- und radläufig** aus den umliegenden Wohngebieten und aus dem Ortskern gut zu erreichen (s. Kapitel 3.2). Die bestehenden Wegeverbindungen werden von der vorliegenden Planung nicht berührt.

Die Anbindung an den **Öffentlichen Nahverkehr** ist i. W. über den Bahnhof Beelen im Ortskern gegeben, worüber der Anschluss nach Bielefeld und Münster gewährleistet ist. Weitere Buslinien auf der B 64 ergänzen das Angebot.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat im Planverfahren mitgeteilt, dass seitens der Regionalniederlassung Münsterland aufgrund der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung keine Anregungen und Bedenken gegen die Planung vorgetragen werden. Weitere Anregungen oder Informationen sind der Gemeinde von den Fachbehörden bisher nicht mitgeteilt worden.

5.5 Immissionsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen. Konflikträchtige **Vorbelastungen** für das Plangebiet (Immissionen von Verkehrswegen, aus der Landwirtschaft, von bestehenden Gewerbenutzungen etc.) sind angesichts der angestrebten Planungsziele und -inhalte nicht bekannt.

Für die vorliegende Änderungsplanung sind weiterhin die durch die Planung **verursachten Immissionen** auf die umgebenden Nutzungen zu betrachten. Entsprechende Konflikte sind im Bestand bisher nicht bekannt, Einschränkungen für den Marktbetrieb bestehen nicht. Um die Verträglichkeit der erweiterten Einzelhandelsnutzung in dieser integrierten Lage sicher beurteilen zu können, wurde eine **schalltechnische Untersuchung**¹³ eingeholt. Ermittelt und bewertet wurden die durch den Betrieb des zu erweiternden Lebensmittelmarkts auf die umgebenden Nutzungen entstehenden Geräuschimmissionen. Hierbei wurde auch der westlich benachbarte Supermarkt berücksichtigt. Der Beurteilung der Geräuschsituation wurde die hierfür maßgebliche TA Lärm zugrunde gelegt. Zu berücksichtigende Schallquellen sind v. a. die Stellplatzanlage einschließlich des Ein-/Ausstapeln von Einkaufswagen, die Warenanlieferung inklusive Ladetätigkeiten, der Schneckenverdichter sowie die Kühl- und Lüftungstechnik. In einem weiteren Schritt wurden die schalltechnischen Auswirkungen durch den planinduzierten Mehrverkehr (Verkehrslärm) ermittelt und bewertet.

¹³ Richters & Hüls Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz (2016): Schalltechnisches Gutachten - Immissionsprognose - zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten IV“ der Gemeinde Beelen - Untersuchung der Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm, Ahaus. 17.11.2016.

a) Gewerbelärm

Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind. Normative Grenzwerte zur Beurteilung dieser gesunden Wohn-/Arbeitsverhältnisse sind für die Bauleitplanung aber bisher nicht definiert worden. Als Orientierungshilfe zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung darf hierbei auf die sog. Orientierungswerte aus der DIN 18005 mit ihrem Beiblatt „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ zurückgegriffen werden – diese idealtypischen Werte sind als Beurteilungsrahmen in der Rechtsprechung allgemein anerkannt. Zur Beurteilung der Nachbarschaftsverträglichkeit von gewerblichen Nutzungen können aber auch die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm herangezogen werden. Im Rahmen von (späteren) Genehmigungsverfahren für gewerbliche Anlagen sind die IRW der TA Lärm bindend. Aus diesem Grund wird bei der Abschätzung der Nachbarschaftsverträglichkeit des zu erweiternden Lebensmittelmarkts auf die TA Lärm Bezug genommen. Im Übrigen entsprechen die IRW der TA Lärm i. W. den Orientierungswerten der DIN 18005 für Gewerbelärm¹⁴.

Das schalltechnische Gutachten geht von folgenden **Rahmenbedingungen** aus:

- Lkw-Anlieferungen auf die Tagzeit (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) beschränkt,
- Kühlanlagen der Lkw laufen auf dem Betriebsgelände im Elektrobetrieb für 15 Minuten je Tag außerhalb der Ruhezeiten (07:00 Uhr bis 20:00 Uhr),
- Kontinuierlicher Betrieb der Lüftungsanlage an der Nordseite des Gebäudes (16-stündige Beurteilungszeit tags, ungünstigste Nachtstunde),
- Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen: 2.720 Einkaufswagen-Bewegungen je Tag,
- Beschränkte Öffnungszeiten auf die Tagzeit (06:30 Uhr bis 21:30 Uhr) - keine Parkplatznutzung in der Nachtzeit,
- Zwei Mitarbeiterstellplätze nördlich des Markts: acht Pkw-Bewegungen in der Tagzeit (keine Kundenparkplätze mit mehr Bewegungen).

Unter Berücksichtigung dieser Betriebsabläufe kommt das Gutachten zu folgenden **Ergebnissen**: Bei der Betrachtung des ungünstigsten Geschosses werden die Immissionsrichtwerte der maßgeblichen TA Lärm zur Tag- und Nachtzeit an allen umliegenden Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten. Zudem wird zur Tagzeit an den Immissionspunkten IP 01-03 und IP 05-10 und zur Nachtzeit an allen untersuchten Immissionspunkten das Irrelevanzkriterium nach Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm erfüllt, da eine Geräuschzusatzbelastung der zu beurteilenden Anlage die einzuhaltenden Richtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Auf eine Ermittlung der Vorbelastung durch weitere Betriebe kann daher verzichtet werden. Eine relevante Geräuschvorbelastung zur Tagzeit am Immissionspunkt 04 (Clarholzer Straße 1) konnte der Gutachter beim Ortstermin nicht feststellen. Zudem sind entsprechend der ermittelten Ergebnisse keine unverträglichen kurzfristigen Geräuschspitzen durch Bremsen etc. zu erwarten. Zu den Details wird auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen.

¹⁴ Immissionsrichtwerte tags/nachts gemäß TA Lärm bzw. Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm: WA-Gebiete 55/40 dB(A), MI-Gebiete 60/45 dB(A), GE-Gebiete 65/50 dB(A).

Mit dem Ziel der Umsetzbarkeit des Bebauungsplans werden die angenommenen Rahmenbedingungen im Bebauungsplan verankert. Der Bebauungsplan beschränkt in der Definition der Nutzungsart des Sondergebiets die **Öffnungszeiten** auf den Zeitraum von 6:30 Uhr bis 21:30 Uhr. Diese Regelung verhindert eine Nutzung der Parkplätze durch Kunden und Mitarbeiter in den Nachtstunden (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr), so dass die Anwohner nicht während der geschützten Nachtzeit durch Parkplatz- und Ladegeräusche gestört werden. **Liefertätigkeiten** werden ebenfalls aus Immissionschutzgründen auf die Tagzeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) begrenzt. Zudem werden die Stellplätze im Norden des Plangebiets auf die Nutzung durch Mitarbeiter beschränkt, eine abschließende Regelung erfolgt in der Baugenehmigung. Auf Bebauungsplanebene besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Als erforderliche Schallschutzmaßnahme definiert das Gutachten darüber hinaus die Vorgabe, dass **fahrzeugeigene Kühlanlagen von Lkw** auf dem Betriebsgelände ausschließlich bei abgeschaltetem Lkw-Motor im Elektrobetrieb für 15 Minuten je Tag außerhalb der Ruhezeiten (07:00 Uhr bis 20:00 Uhr) betrieben werden dürfen. Derartige organisatorische Vorgaben können auf der Genehmigungsebene geregelt werden.

b) Verkehrslärm

Des Weiteren hat der Gutachter ermittelt, welche **Verkehrslärmauswirkungen** die Realisierung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten IV“ durch zusätzlichen Pkw-Verkehr des Plangebiets auf der erschließenden B 64 auf die bereits vorhandene Wohnbebauung im Umfeld hat¹⁵. Grundlage dafür ist die o. g. Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Röver¹⁶ (s. auch Kapitel 5.4). Der relevante Fahrzeugverkehr auf dem Lilienweg wurde anhand der Parkplatzlärmstudie ermittelt.

Das Schallgutachten verdeutlicht, dass aufgrund der starken Frequentierung der B 64 bereits im Bestand an den Gebäuden entlang der Bundesstraße sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss eine **hohe Verkehrslärmvorbelastung** gegeben ist. Betrachtet wurde aufgrund der Betriebszeiten der Märkte die Tagzeit. Insbesondere an den Häusern südlich der B 64 liegt die hohe Vorbelastung durch Verkehrslärm im Bereich der höchstrichterlich bestätigten Schwelle der Gesundheitsgefahr von über 70 dB(A) bis 75 dB(A). Die IP 05-06 (Warendorfer Straße 1, Vennort 19) liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vennort 1“, der hier ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO bzw. im weiteren Verlauf sowie rückwärtig Dorfgebiete (MD) nach § 5 BauNVO festsetzt. Die IP 07-09 (Rosenweg 2a-b, 18, 20) befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Großer Garten“, der entlang der Straße Mischgebiete MI gemäß § 6 BauNVO und rückwärtig Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO ausweist. Aufgrund der beschriebenen Lage an der Bundesstraße und teilweise an der Bahntrasse Münster - Bielefeld sowie der hohen Verkehrslärmvorbelastung beinhalten bereits die geltenden Bebauungspläne für die betroffenen Wohnnutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten, Misch- und Dorfgebieten Schallschutzfestsetzungen.

¹⁵ Richters & Hüls Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz (2016): Schalltechnisches Gutachten - Immissionsprognose - zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten IV“ der Gemeinde Beelen - Untersuchung der Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm, Ahaus. 17.11.2016.

¹⁶ Röver Ingenieurgesellschaft mbH (2016): Verkehrsuntersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten IV“ der Gemeinde Beelen, Gütersloh. 11.10.2016.

Das Zustandekommen einer solchen Vorbelastungssituation durch Verkehrslärm ist ein schleichender Prozess und spiegelt die für innerörtliche Lagen typische Situation an Hauptverkehrsstraßen wieder. Betroffen hiervon sind in der Regel überwiegend gemischte Bauflächen (Misch- und Kerngebiete). Es handelt sich z. T. um vermietete Wohn- und Geschäftsgebäude. Ein außergewöhnlicher Leerstand in den bewohnten Bereichen ist nicht bekannt. Der zu beobachtende Mieterwechsel bewegt sich im Rahmen üblicher Fluktuation. Es ist daher davon auszugehen, dass die Aufenthaltsräume in den betroffenen Bereichen südlich und westlich des Plangebiets derart mit Schallschutzfenstern ausgestattet sind, dass insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Die vorliegende Planung wird nach Angaben des Verkehrsgutachters nur zu einer **leichten Erhöhung der Verkehrsbelastung** auf der B 64 durch die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters führen. Nach Angaben des Schallgutachters bewirkt die zu erwartende Zunahme durch den anlagenbezogenen Kfz-Verkehr nur eine geringfügige schalltechnische Erhöhung um maximal 0,1 dB(A). Diese Zusatzbelastung liegt unterhalb der menschlichen Hörbarkeitsschwelle von 2-3 dB(A). Aufgrund der bereits vorhandenen hohen Vorbelastung durch Verkehrslärm und der in den geltenden Bebauungsplänen festgesetzten schalltechnischen Maßnahmen wird die geringfügige schalltechnische Erhöhung für die betrachteten Immissionsorte entlang der Bundesstraße in dieser innerörtlichen Lage in den ausgewiesenen Gewerbe-, Misch- und Dorfgebieten für zumutbar und vertretbar gehalten. Zudem dient der vorliegende Planung der Standortsicherung des bestehenden Lebensmittelmarkts und somit der Gewährleistung der Nahversorgung der gesamten Gemeinde. Zusätzlicher Handlungsbedarf wird daher nicht gesehen.

Die Gemeinde hat sowohl das Verkehrsgutachten als auch das Schallgutachten geprüft und hält diese für nachvollziehbar und plausibel und folgt der Auffassung der Gutachter. Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander hält die Gemeinde die vorliegende Planung aus schalltechnischer Sicht im Ergebnis für vertretbar und angemessen. Sie geht davon aus, die Schallschutzbelange der Nachbarschaft der geplanten Markterweiterung im Ergebnis angemessen zu berücksichtigen. Weiterer Untersuchungsbedarf wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen.

c) Lichtimmissionen

Bei der vorliegend geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarkts ist hinsichtlich Lichtimmissionen insbesondere die **Anlieferzone** von Bedeutung. Die Scheinwerfer der ein- und ausfahrenden Lkw können **Blendwirkungen** in den angrenzenden Wohngebäuden bzw. auf den Wohngrundstücken nördlich des Plangebiets hervorrufen. Zum Nachweis der Lichtimmissionen wurde auf Grundlage der Schleppkurvenprüfung in der Verkehrsuntersuchung ein Plan erstellt, der den Lichtkegel des Abblendlichts eines Lkw darstellt. Die schematische Darstellung berücksichtigt weder die bestehenden Gebäudekörper noch vorhandene Einfriedungen.



Abbildung 14 Lichtkegel Abblendlicht Lkw¹⁷ (verkleinert, o. M., ohne Nordpfeil)

Die Abbildung zeigt, dass im vorliegenden Planungsfall i. W. die drei Wohngebäude und Gärten nördlich des Plangebiets (Veilchenweg 2, Dahlienweg 1a/b, 3) betroffen sind. Eine Blendwirkung und damit auch eine direkte Blickverbindung wird im Bereich des Wohnhauses Veilchenweg 2 durch eine bereits vorhandene ca. 2 m hohe, geschlossene, blickdichte Einfriedung verhindert. Somit besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf. Die Grundstücke der Wohngebäude am Dahlienweg sind bisher nicht von einer geschlossenen Einfriedung umgeben, hier bestehen bisher lichtdurchlässige Stabgitterzäune. Zum Schutz dieser Wohnhäuser und Gartenbereiche vor Blendwirkungen wird eine ca. 1,2 m hohe blickdichte bauliche Einfriedung empfohlen. Die Gemeinde als Plangeber wird daher vor Satzungsbeschluss einen finanziellen Pool einrichten, um die Umsetzung dieser geschlossenen Einfriedungen sicher zu gewährleisten („Vertrag zugunsten Dritter“). Die Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Die betroffenen Eigentümer werden im Planverfahren entsprechend beteiligt. Im Ergebnis geht die Gemeinde davon aus, dass die Belange der Nachbarschaft mit dieser Maßnahme angemessen berücksichtigt werden. Weiterer Handlungsbedarf wird nicht gesehen.

Für die **Parkplatz- und Marktbeleuchtung** wurde im Rahmen der Vorhabenplanung auch unter Berücksichtigung der umliegenden Wohnnutzungen ein konkretes Beleuchtungskonzept entwickelt. Im Umfeld ist danach nicht mit unverträglichen Immissionen durch Lichtquellen zu rechnen. Insbesondere im Bereich der Rampenabfahrt wird die bestehende Mastleuchte entfernt, so dass keine Lichteinwirkung auf das nördlich angrenzende Wohngebiet zu erwarten ist. Eine abschließende Beurteilung erfolgt auf Genehmigungsebene.

¹⁷ Röver Ingenieurgesellschaft mbH (2016): Verkehrsuntersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten IV“ der Gemeinde Beelen, Gütersloh. 11.10.2016.

d) Sonstige Immissionen

Störende gewerbliche Nutzungen sind im Umfeld nicht vorhanden, potenzielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben sind nicht bekannt. Landwirtschaftliche Immissionen sind im vorliegenden Plangebiet aufgrund der integrierten Lage nicht relevant.

Die Problematik möglicher Luftschadstoffe, hier insbesondere Stickstoffoxid, Benzol, Ruß und Staub-PM10 (insbesondere Kfz-bedingt), wird nach heutigem Kenntnisstand als nicht durchgreifend relevant angesehen. Wesentliche Auswirkungen der Planung aufgrund sonstiger Immissionen, wie z. B. Erschütterungen etc., sind bislang ebenfalls nicht erkennbar.

Die Fachbehörden haben im Planverfahren bisher keine anderweitigen Erkenntnisse zu den einzelnen Aspekten des Immissionsschutzes mitgeteilt.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Das Plangebiet ist bereits an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Besondere Anforderungen oder Probleme sind bisher nicht bekannt. **Ergänzende Maßnahmen für die Um- und Anbauten** sind durchzuführen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Im Süden des Plangebiets verlaufen parallel zur B 64 eine **Wasserleitung** (DN 150) und ein **Schmutzwasserkanal** (DN 250), die zur vollständigen Information in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Ein festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichert die dauerhafte Wartung und Pflege der Versorgungsanlagen.

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet eine **Mindestlöschwassermenge** von 1.600 l/min (96 m³/h) für eine Einsatzdauer von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Wasserversorgung Beckum GmbH hat im Planverfahren mitgeteilt, dass dem öffentlichen Wasserleitungsnetz zurzeit 96 m³/h Trinkwasser zu Löschzwecken entnommen werden können. Die hydraulische Prüfung hinsichtlich der Anforderungen des Brandschutzes ist im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu klären. Die DGVW-Regelwerke sind insgesamt zu beachten.

Die Organisation der **Müllabfuhr** ist seit langer Zeit im Bestand geregelt. Erhebliche Änderungen ergeben sich durch die vorliegende Planung nicht.

Die **Westnetz GmbH** hat im Planverfahren auf ihren Leitungsbestand im direkten Umfeld des Plangebiets hingewiesen und folgende ergänzende Hinweise vorgetragen:

Innerhalb bzw. am Rand des Geltungsbereichs der vorliegenden Planänderung befinden sich 1 kV-, Straßenbeleuchtungskabel und Gasleitungen der „innogy Netze Deutschland GmbH“. Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.

Diese Hinweise sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Auf Bebauungsplanebene besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

b) Wasserwirtschaft

Nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes (LWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (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.

Eine nachträgliche Verpflichtung zur **Versickerung des Niederschlagswassers** ist auf den i. W. bereits seit einigen Jahren bebauten Grundstücken rechtlich nicht erforderlich. Zudem ist das Gebiet erschlossen, weitgehend vollständig bebaut und entsprechend an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze der Gemeinde angebunden. Die überplanten Flächen sind bisher nur teilweise an die Kanalisation angeschlossen (Trennsystem mit Anschluss an die Schmutz- und Regenwasserkanäle im Lilienweg), der überwiegende Anteil des Niederschlagswassers wird in einen Teich auf dem östlich angrenzenden Grundstück eingeleitet. Im Zuge des Bebauungsplanänderungsverfahrens wird in Abstimmung mit den Fachbehörden und dem Abwasserbetrieb TEO AöR eine konkrete Entwässerungsplanung erstellt, eine abschließende Klärung zum Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser erfolgt auf Genehmigungsebene. Der Abwasserbetrieb hat bereits im Planverfahren mitgeteilt, dass die vorhandene Kanalisation für die vorliegende Planung aufgrund des bereits heute hohen Versiegelungsgrads ausreichend dimensioniert ist.

Die Erforderlichkeit näherer Festsetzungen bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser wird bei der vorliegenden Planung vor dem Hintergrund der geringfügigen Erweiterung des Lebensmittelmarkts innerhalb des Siedlungsgefüges, der örtlich vorhandenen Kanalisation und der hohen Grundwasserstände (s. o.) nicht gesehen. Die Vorgaben des LWG NRW bleiben hiervon unbenommen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Analog zu den rechtskräftigen Festsetzungen des Ursprungsplans setzt der Bebauungsplan entlang der Bundesstraße eine **Pflanzgebotsfläche** zur Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen fest. Auf diese Weise soll eine wirksame Raumkante mit städtebaulicher Gestaltungsqualität zur Warendorfer Straße geschaffen werden. Zudem wird die verbleibende Gehölzfläche östlich des Lebensmittelmarkts zum Erhalt festgesetzt und Richtung Norden und Osten mit einer entsprechenden Anpflanzungsfläche erweitert. Die bestehende **Strauchhecke** sichert weiterhin einen angemessenen Übergang zum östlich angrenzenden Mischgebiet auf der Hofstelle ab. Die im Bereich der Stellplatzerweiterung in das Plangebiet hineinragende **Kronentraufe** der alten Hofeichen wird im Zuge der vorliegenden Planung zum Erhalt festgesetzt. Damit sollen die prägenden, wertvollen Eichen im Übergang zur Hofstelle dauerhaft erhalten werden. Des Weiteren wird die gestalterische Festsetzung zur Eingrünung der Stellplatzanlage aus dem Ursprungsplan übernommen und redaktionell angepasst, um weiterhin eine angemessene städtebauliche Einbindung der vorgelagerten Stellplatzanlage zu erreichen.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Der Änderungsbereich liegt im Osten Beelens und ist seit vielen Jahren weitgehend bebaut. Im südöstlichen Bereich wird ein Teil des angrenzenden Gehölzstreifens einbezogen, der in dem Teil durch eher junge Laubgehölze geprägt ist. Ein unmittelbarer Bezug zum freien Landschaftsraum besteht nicht. Da sich weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld Schutzgebiete oder geschützte Biotope befinden, sind keine konkreten Vorkehrungen im Bebauungsplan zu treffen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat im Planverfahren bisher keine Bedenken aus naturschutzfachlicher Sicht vorgetragen.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Umweltbericht ist als **Teil II** der Begründung erarbeitet worden. Da die 18. FNP-Änderung und der Bebauungsplan „Großer Garten IV“, 3. Änderung im sog. Parallelverfahren bearbeitet werden, wird ein gemeinsamer Umweltbericht für beide Bauleitplanverfahren erstellt.

Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach bisherigem Kenntnisstand durch das Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch ergänzende Bebauung, leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen, geringfügig ansteigende Verkehrslärmemissionen durch die Erweiterung des Marktbetriebs etc. Die Auswirkungen sind jedoch voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

Öffentlichkeit, Fachbehörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden gebeten, ggf. vorliegende umweltrelevante Informationen und Einschätzungen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1 ff. 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 gemäß § 2(1) BBodSchG.

Im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sinnvoll. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans unterstützt die Sicherung und Weiterentwicklung eines bestehenden Einzelhandelsstandorts im Siedlungsgefüge. Die Flächen sind bereits durch den vorhandenen Markt und seine umliegenden Rangier- und Stellplatzflächen weitgehend versiegelt. Die durch die Pla-

nung ermöglichte **geringfügige Erweiterung bestehender Baurechte** erfolgt lediglich kleinflächig im Bereich der Erweiterung der Stellplatzanlage im Südosten des Plangebiets. Dies wird aber im Sinne der Standortsicherung und Gewährleistung der Beeleener Nahversorgung für angemessen und vertretbar gehalten. Das Plangebiet befindet sich zudem in einer infrastrukturell gut erschlossenen Lage im Gemeindegebiet, so dass die Maßnahme insgesamt den Zielen der Innenentwicklung entspricht. Die Gemeinde trägt somit im Ergebnis der o. g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. 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 des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung kann die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW¹⁸ zu Grunde gelegt werden.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes 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 differenziert nach Lebensraumtypen abgefragt werden.

Die **Messtischblattabfrage** (MTB 4014 Quadrant 4 Sassenberg) ergibt nach Zuordnung zu den übergeordneten Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen* und *Gebäude* 3 Fledermausarten (alle streng geschützt), 22 Vogelarten (davon 12 streng geschützt) und mit dem Laubfrosch und dem Kammmolch zwei streng geschützte Amphibienarten. Von den aufgeführten Arten befinden sich unter den Vögeln der Baumpieper, die Waldohreule, die Rohrweihe, der Kuckuck, die Mehlschwalbe, der Kleinspecht, der Baumfalke, die Rauchschnalbe, der Neuntöter und der Feldsperling in einem ungünstigem Erhaltungszustand. Rebhuhn und Turteltaube weisen einen schlechten Erhaltungszustand auf. Unter den Amphibien wird für den Laubfrosch ein ungünstiger Erhaltungszustand aufgeführt. Ergänzend wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Störeinflüsse durch die bestehenden Nutzungen sowie die angrenzende Warendorfer Straße ist davon auszugehen, dass planungsrelevante Arten bereits in Richtung des freien Landschaftsraums im Osten ausgewichen sind und im Plangebiet nicht regelmäßig vorkommen. Es ist zu erwarten, dass die Gehölzbestände

¹⁸ 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.

im Wirkraum insbesondere Lebensräume für ubiquitäre, d. h. siedlungsfolgende Vogelarten bieten. Anhaltspunkte, die darauf hindeuten würden, dass die Planung aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht umsetzbar wäre, liegen bislang nicht vor.

Durch die Planung kann es insbesondere durch die Erweiterung der Stellplatzflächen und die Versiegelung der bisherigen Anpflanzungsfläche zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (Wirkfaktoren). Das Plangebiet selbst stellt aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung durch den Lebensmitteldiscounter sowie die Störeinflüsse aus dem Umfeld (z. B. Warendorfer Straße) einen Lebensraum mit nur geringer Bedeutung für die Tierwelt dar. Die vor Ort vorkommenden Lebensräume werden sich durch die bestandsorientierte Planung im Vergleich zu den gegebenen Nutzungen weitgehend nicht verändern. Die vorhandene Strauchhecke wird bis auf den durch die Erweiterung der Stellplätze entfallenden Bereich zum Erhalt festgesetzt und durch ein Pflanzgebot erweitert. Ebenfalls wird die östlich gelegene Baumgruppe, deren Kronentraufe in das Plangebiet hereinreicht, durch entsprechende Erhaltungsfestsetzung nachhaltig geschützt. Weitere Grünstrukturen werden entlang der Warendorfer Straße geschaffen. Dort sind mindestens sechs standortgerechte, heimische Laubbäume anzupflanzen. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44(1) BNatSchG sind **zeitliche Eingrenzungen der Gehölzfällungen** vorgesehen. Ein entsprechender Hinweis ist in der Plankarte enthalten.

Bei Umsetzung der o. g. Festsetzungen sowie beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen wird die Planung zu **keinen erheblichen Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Artenvielfalt** führen. Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o. g. Handlungsempfehlung ergibt, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Stand **nicht ausgelöst** werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird daher insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Ergänzend wird auf die als Anlage beigefügten Protokolle der Artenschutzprüfung verwiesen. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Die Fachbehörden haben im Planverfahren bisher keine anderweitigen Erkenntnisse oder Informationen vorgetragen.

6.4 Eingriffsregelung

Die Erstaufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planaufstellungen, -änderungen, -aufhebungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Die kleinflächige Erweiterung der Bauflächen sowie Flächen für Stellplatzanlagen zur Sicherung einer bedarfsgerechten und verträglichen Weiterentwicklung des bestehenden Lebensmittelmarkts wird grundsätzlich für geboten angesehen. Unter Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen.

Im bisher geltenden Bebauungsplan wird für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf Basis der BauNVO 1990 festgesetzt. Gemäß § 19(4) BauNVO besteht die Möglichkeit, diese GRZ durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. bis zu einer GRZ von 0,8 zu überschreiten (sog. Kappungsgrenze). Die Flächen sind auf dieser Grundlage im Bestand bereits weitgehend durch das Marktgebäude sowie die umgebenden Stellplatz- und Rangierflächen versiegelt. Lediglich die randlichen Flächen vor allem im Osten sind mit Sträuchern und insbesondere im südlichen Bereich mit eher jungen Laubgehölzen bewachsen und bislang unversiegelt.

Die Bebauungsplanänderung legt für das geplante Sondergebiet eine GRZ von 0,8 fest. Ausnahmsweise kann eine geringfügige Überschreitung dieser GRZ durch versiegelte Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,85 zugelassen werden. Die randlichen Pflanzflächen werden aber weiterhin durch entsprechende Festsetzungen weitgehend erhalten und Richtung Norden und Osten erweitert. Im Rahmen der vorliegenden 3. Planänderung wird lediglich die Erweiterung der bisherigen Stellplatzflächen um ca. 436 m² auf einem Teilbereich der bislang festgesetzten Anpflanzungsfläche vorbereitet. Dies bedeutet die Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen und ermöglicht somit einen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft. Weitere Eingriffe werden im Plangebiet nicht vorbereitet. Daher beschränkt sich die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs auf die geringfügige Überplanung der bisherigen Anpflanzungsfläche.

Auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs erfolgte unter Berücksichtigung der geplanten Eingrünungsmaßnahmen eine rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß dem Warendorfer Modell für die Eingriffsregelung¹⁹ in Anlehnung an das vereinfachte Bewertungsverfahren nach der "Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW"²⁰. Auf der durch die Stellplätze überplanten Fläche mit einer Größe von 430 m² sind i. W. Sträucher, Hecken und junges Laubgehölz vorhanden. Nach der Auflistung des Warendorfer Modells wird entsprechend der Bilanzierung im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans eine Wertigkeit von 0,7 ÖWE/m² (Biotopwertpunkte/m²) auf Grundlage des Biotoptyps 4.4 „Anpflanzungen, Eingrünungen“ als realistisch erachtet. Aus diesen Ausgangswerten ergibt sich ein **Gesamtkompensationsbedarf von ca. 300 Biotopwertpunkten**. Die Anpflanzung bzw. Ergänzung der vorhandenen Strauchhecke inklusive der dafür teilweise vorgesehenen Entsiegelung im Norden ergibt auf einer Fläche von 368 m² bei der weiterhin zugrunde gelegten Wertigkeit von 0,7 ÖWE/m² einen Ausgleich von ca. 260 Biotopwertpunkten. Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 40 Biotopwertpunkten wird über das **gemeindliche Ökokonto** der Gemeinde Beelen ausgeglichen. Die zugeordnete Fläche aus dem Ökokonto befindet sich im Eigentum der Gemeinde und wurde bereits vor vielen Jahren angelegt. Damit ist der planbedingte Eingriff in Natur und Landschaft rechnerisch vollständig ausgeglichen. Weiterer Handlungsbedarf auf Bebauungsplanebene wird nicht gesehen. Die Fachbehörden haben der Gemeinde im Planverfahren keine ergänzenden oder anderweitigen Informationen mitgeteilt.

¹⁹ Kreis Warendorf, Amt für Planung und Naturschutz (Hg.) (2012): Warendorfer Modell zur Eingriffsregelung, Warendorf. Januar 2012.

²⁰ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW) (Hg.) (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen. März 2008.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde Beelen und ist i. W. durch den bestehenden Lebensmitteldiscounter und die versiegelten Flächen der umgebenden Stellplätze geprägt. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung im Geltungsbereich oder im Umfeld liegen nicht vor. Die Gemeinde Beelen verfügt bisher über **kein gesamtgemeindliches Klimaschutzkonzept**, in dem z. B. auch Ziele für die Stadtplanung und -entwicklung verankert sind. Somit können im vorliegenden Planverfahren keine konkreten kommunalen Zielsetzungen berücksichtigt werden. Gleichwohl sollen Bauleitpläne den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) grundsätzlich fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) wird dieser Belang im BauGB besonders betont, ohne dass damit eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegenüber untereinander einhergeht.

Die vorliegende Planung dient der Sicherung eines bestehenden Nahversorgungsstandorts, eine besondere klimatische Funktion der Fläche ist angesichts der örtlichen Rahmenbedingungen nicht gegeben. Es werden im Vergleich zur Bestandssituation auch keine großflächigen neuen Baumöglichkeiten geschaffen. Die Errichtung neuer bzw. die Erweiterung bestehender Infrastrukturen ist in dieser gut erschlossenen Lage ebenfalls nicht erforderlich. Die Planung trägt daher grundsätzlich zur Reduzierung einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Ortsklima bei. Maßgebliche Auswirkungen auf die bestehenden klimatischen Bedingungen im Plangebiet sind aufgrund der geringfügigen baulichen Veränderung nicht zu erwarten.

Vor dem Hintergrund der Planungsziele wird auf Bebauungsplanebene von speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung Abstand genommen. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen werden als ökologisch sinnvolle Bauelemente empfohlen und sind im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplans umsetzbar. Darüber hinaus sind u. a. bei der Errichtung von neuen und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

7. Bodenordnung

Die überplanten Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers und die Fläche ist bereits erschlossen. Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind im Plangebiet nach heutigem Stand daher nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in m ² *
Sondergebiet, davon u. a.	6.060
- Fläche für Stellplatzanlagen	2.340
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	550
- Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	660
Gesamtfläche Plangebiet ca.	6.070

* Ermittelt auf Basis der Plankarte Bebauungsplan 1:500, Werte gerundet

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten IV“ ist nach vorangegangener Beratung im Bau- und Planungsausschuss am 29.01.2013 durch den Gemeinderat am 21.02.2013 (SV-07/2013) gefasst worden. In seiner Sitzung am 21.01.2016 hat der Bau- und Planungsausschuss über die geänderte Vorhabenplanung zur Erweiterung des Lebensmittelmarkts beraten und entschieden, die Bauleitplanverfahren auf dieser Basis fortzuführen (SV-2/2016). Der Vorentwurf der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 15.12.2016 (SV-109/2016) beraten. Der Fachausschuss hat der Planung zugestimmt und die Verwaltung damit beauftragt, die Öffentlichkeit und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß §§ 2(2), 3(1), 4(1) BauGB zu beteiligen.

Der Bebauungsplan „Großer Garten IV“, 3. Änderung ist gemäß § 3(1) BauGB vom 11.01.2017 bis einschließlich 13.02.2017 im Fachbereich Bauen und Wohnen der Gemeinde Beelen öffentlich ausgelegt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarkommunen wurden mit Schreiben vom 06.01.2017 gemäß §§ 2(2), 4(1) BauGB um Stellungnahme innerhalb des Auslegungszeitraums gebeten.

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 02.03.2017 (SV-17/2017) über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beraten und die öffentliche Auslegung der beiden Bauleitplanverfahren beschlossen. Zudem wurde die Verwaltung damit beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB durchzuführen. Die 18. FNP-Änderung und der Bebauungsplan „Großer Garten IV“, 3. Änderung sind gemäß § 3(2) BauGB vom 18.04.2017 bis einschließlich 19.05.2017 im Fachbereich Bauen und Wohnen der Gemeinde Beelen öffentlich ausgelegt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen wurden gemäß §§ 2(2), 4(2) BauGB mit Schreiben vom 13.04.2017 um Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

b) Planentscheidung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten IV“ verfolgt die Gemeinde Beelen i. W. das Ziel, den vorhandenen Lebensmittelmarkt im Bestand zu sichern. Dem ansässigen Discounter soll im Rahmen der gesamtgemeindlichen Verträglichkeit die Möglichkeit zur Erweiterung seines Marktgebäudes und zur Standortaufwertung gegeben werden. Ein weiteres Ziel stellt die **Weiterentwicklung und Aufrechterhaltung der örtlichen Versorgungsfunktion** unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange dar. Die Planung entspricht im Ergebnis den Zielen des durch den Gemeinderat beschlossenen Einzelhandelskonzepts und seiner Fortschreibung.

In der Gesamtschau hält die Gemeinde die vorliegende Planung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander aus städtebaulicher Sicht für angemessen und sinnvoll. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Beelen und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Beelen, im Juli 2017