



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Landmaschinen Stücker“

### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 BauGB

#### 1. Planungsziele

Im Norden der Stadt Beckum ist 2006 ein Erntemaschinenzentrum der Firma Stücker Landtechnik GmbH & Co.KG errichtet worden. Das Gelände sollte zunächst in das Plangebiet des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 60 „Obere Brede / Tutenbrock“ einbezogen werden, durch welchen in unmittelbarer Nähe der Anschlussstelle Beckum der Autobahn A 2 umfangreiche Gewerbeflächen entwickelt werden sollen. Aufgrund der kurzfristigen Realisierungsabsichten der Vorhabenträgerin wurde für das Betriebsgelände jedoch unter Berücksichtigung der Planungsziele und Erschließungskonzeption für den Gesamtstandort vorab ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Dieser wurde auf die zum damaligen Zeitpunkt absehbar benötigten Betriebsflächen begrenzt. Bald nach der Errichtung des Erntemaschinenzentrums hat sich jedoch ein nicht unerheblicher Erweiterungsbedarf gezeigt. Der ursprüngliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „Landmaschinen Stücker“ ist daraufhin vollständig überplant und inklusive der Erweiterungsflächen neu aufgestellt worden.

Planungsziel war es dabei, den Betriebsstandort unter Wahrung der städtebaulichen Ordnung und nachbarschaftlichen Belange dauerhaft zu sichern und die Einbindung in die künftigen Strukturen des gesamten neuen Gewerbestandorts „Obere Brede / Tutenbrock“ fortzuführen.

#### 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

**Umweltrelevante Belange im Plangebiet und in der Nachbarschaft** liegen insbesondere im Schallschutz sowie in einer landschaftsgerechten Einbindung des Betriebsgeländes. Die Fläche liegt auf einer leichten Anhöhe und ist selbst relativ eben mit einem leichten Nord-Süd-Gefälle zwischen rd. 130 und 133 mNN. Eine schalltechnische Untersuchung zum Ursprungsplan sowie eine ergänzende schalltechnische Stellungnahme zur Neuaufstellung haben jeweils ergeben, dass aufgrund des vorgesehenen Betriebsumfangs und der Abläufe zur Tagzeit kein relevanter Immissionsbeitrag an der südöstlich benachbarten Wohnbebauung zu erwarten ist. Ein Nachtbetrieb kommt nur vereinzelt z.B. während der Erntezeit vor. Bereits auf Grundlage des ursprünglichen Gutachtens war daraufhin eine Schließung aller Außenöffnungen und ein Ausschluss von Werkstattnutzungen im Außenraum während der Nachtzeit als Auflage in die damalige Baugenehmigung aufgenommen worden. Durch die Erweiterungsplanung haben sich hierzu nach der ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme keine Änderungen ergeben.

Der als Sicht- und Schallschutz gegenüber der benachbarten Wohnbebauung bereits teilweise aufgeschüttete Wall ist in die Planung aufgenommen und mit eindeutigen Höhenangaben entsprechend festgesetzt worden. Zusammen mit der Vorgabe einer heckenartigen Bepflanzung

des Walls sowie weiterer überwiegend 3 m - 5 m breiter Heckenpflanzungen an den Grundstücksgrenzen wird eine landschaftsgerechte Einbindung gewährleistet. Die Regelungen sind auch zur besonderen Berücksichtigung der nachbarlichen Belange getroffen worden.

Die wesentlichen **naturräumlichen Umweltauswirkungen** im Plangebiet beziehen sich insbesondere auf die Bodenversiegelung. Als Minderungsmaßnahme ist eine wasserdurchlässige Befestigung der Außenaustellflächen für Landmaschinen vorgesehen worden. Das verbleibende rechnerische Kompensationsdefizit soll vollständig auf externen Flächen des städtischen Ökokontos gedeckt werden. Diese sind entsprechend zugeordnet worden.

Verbleibende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind vor diesem Hintergrund nicht festgestellt worden.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB** wurde im April/ Mai 2007 durchgeführt, die Planunterlagen wurden zur Einsichtnahme für die Öffentlichkeit bereitgehalten. Die **Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB** ist im September/ Oktober 2007 erfolgt. Abwägungsrelevante Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind während dieser Beteiligungsphasen nicht eingegangen.

Die **frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB** fand ebenfalls im April/ Mai 2007 statt. Folgende abwägungsrelevante Anregungen und Hinweise sind dabei eingegangen und wurden wie dargelegt durch die Stadt behandelt:

- Landesbetrieb Straßenbau NRW: Hinweis auf das Verbot der Errichtung von Werbeanlagen in einem Abstand bis 20 m zum Fahrbahnrand von Bundesstraßen und auf das Erfordernis der Zustimmung durch den Landesbetrieb bei Errichtung solcher Anlagen in einem Abstand von 20 m bis 40 m zum Fahrbahnrand.

Die Stellungnahme ist durch Aufnahme einer entsprechenden von Bebauung freizuhaltenen Fläche entlang des Nordostrands des Plangebiets sowie durch einen Hinweis in der Plankarte berücksichtigt worden.

- Kreis Warendorf: Hinweise bezüglich der Regenwasserentwässerung und des Nachweises der externen Kompensation.

Die Stellungnahme ist durch Aufnahme der Hinweise zur Niederschlagswasserentwässerung in die Begründung sowie durch die verbindliche Definition und Sicherung der zugeordneten externen Kompensationsfläche berücksichtigt worden.

- Kreispolizeibehörde Warendorf: Aus kriminalpräventiver Sicht wurde die Planung begrüßt und es wurde ergänzend angeregt, bei der Bauplanung und Realisierung auf eine Sichtbeziehung zwischen Betriebswohnung und Betriebsgelände zu achten.

Die Begründung ist bezüglich der Anregung zur umfassenden Information ergänzt worden.

- RWE Westfalen-Weser-Ems: Der Versorgungsträger weist auf seine Erdgashochdruckleitung im Bereich der Straße „Zum Wasserturm“ hin und bittet um Abstimmung bei Erschließungsmaßnahmen.

Der Anregung ist gefolgt worden, eine entsprechende Abstimmung wird bei weiteren Baumaßnahmen in dem Bereich durchgeführt.

Im Rahmen der parallel zur Offenlage durchgeführten **Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**, die im September/ Oktober 2007 stattfand, sind folgende Stellungnahmen eingegangen und wurden wie erläutert behandelt:

- Kreis Warendorf: Die untere Landschaftsbehörde bittet um Klarstellung hinsichtlich der vollständigen Deckung des externen Kompensationsbedarfs durch Maßnahmen im Gebiet des

rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 33, auch unter Berücksichtigung bereits geleisteter Ausgleichszahlungen. Darüber hinaus werden ergänzende Hinweise hinsichtlich der Anforderungen an externe Ausgleichsmaßnahmen gegeben. Die untere Bodenschutzbehörde bestätigt, dass im Plangebiet keine Altlasten oder entsprechende Verdachtsflächen registriert sind.

Der Anregung der unteren Landschaftsbehörde ist durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag und Erläuterungen in der Begründung gefolgt worden. Der Hinweis der unteren Bodenschutzbehörde ist ebenfalls in die Begründung aufgenommen worden.

- evb Energieversorgung Beckum: Es wird darauf hingewiesen, dass vorhandene Hausanschlüsse für Gas und Strom nicht überbaut werden dürfen.

Der Hinweis ist zur umfassenden Information in der Begründung dargestellt worden.

- Wehrbereichsverwaltung West: Es wird auf eine erforderliche Einzelfallabstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung bei Bauhöhen von mehr als 20 m über Gelände hingewiesen.

Die Begründung ist zur umfassenden Information bezüglich der Stellungnahme ergänzt worden.

#### **4. Planentscheidung**

Die Stadt Beckum verfolgt mit der Planung das Ziel, den Bestand sowie die Entwicklungsmöglichkeiten des ansässigen Betriebs zu sichern und eine angemessene Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten. Aufgrund des konkreten Erweiterungsvorhabens wurden Alternativen des Standortes nicht verfolgt. Grundsätzliche Alternativen bezüglich des Planinhalts wurden vor diesem Hintergrund ebenfalls nicht gesehen, eine detaillierte Abstimmung erfolgte jedoch hinsichtlich des Umgangs mit der Höhenlage des Grundstücks und der Einbindung in den umgebenden Freiraum. Zur Verwirklichung der erklärten Planungsziele ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan am 24 April 2008 als Satzung beschlossen worden. In gleicher Sitzung wurde die zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugehörige Änderung des Durchführungsvertrages beschlossen. Nach amtlicher Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan am 27.05.2008 in Kraft getreten. Alle im Verfahren ergangenen Abwägungsentscheidungen wurde schriftlich mitgeteilt.

erstellt:

in Abstimmung mit der Stadt Beckum, Fachdienst Stadtplanung

durch

Planungsbüro Tischmann Schrooten,

Beckum und Rheda-Wiedenbrück, im Mai 2008