

Stadt Beckum



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Landmaschinen Stücker“

H. Begründung mit Umweltbericht gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss gem. § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch

Auftraggeberin
Elisabeth Stücker

Bauleitplanung und Umweltbericht
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
R. Nagelmann und D. Tischmann
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/ 5509-0, Fax 05242/ 550929

Objektplanung
Architekten Kerkhoff
Schillerstraße 11, 33415 Verl
Telefon 05246/ 6134, Fax 05246/ 4593

erstellt in Abstimmung mit
STADT BECKUM
Der Bürgermeister
Fachdienst Stadtplanung

H. Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Landmaschinen Stücker“

Teil I: Begründung

- 1. Planungsanlass, Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien**
- 2. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen**
 - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich, aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 2.2 Landes- und Regionalplanung, vorbereitende Bauleitplanung
 - 2.3 Erläuterung zum Vorhaben
- 3. Planinhalte und Festsetzungen**
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche/ Nebenanlagen, Stellplätze etc.
 - 3.4 Verkehr
 - 3.5 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser
 - 3.6 Brandschutz
 - 3.7 Grünordnung
 - 3.8 Baugestalterische Festsetzungen
- 4. Auswirkungen der Planung**
 - 4.1 Immissionsschutz
 - 4.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 4.3 Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel
 - 4.4 Lage im Bereich der bergbaulichen Einwirkfläche des ehemaligen Strontianitabbaus
 - 4.5 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung
 - 4.6 Umweltverträglichkeit
- 5. Bodenordnung**
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht 2007 (Gliederung gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Inhalt und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans – Kurzdarstellung
 - 1.2 Umweltschutzziele aus den im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen
- 2. Nutzungen, Biotoptypen, Flora und Fauna**
- 3. Beschreibung der Umweltauswirkungen**
 - 3.1 Anlagenbedingte Auswirkungen
 - 3.2 Baubedingte Auswirkungen
 - 3.3 Betriebsbedingte Auswirkungen

4. Umweltprüfung und Bewertung der Umwelt

4.1 - 4.7 Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter

4.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen/ Schutzgütern

5. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

6.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

7. Planungsalternativen

7.1 Standortdiskussion auf Flächennutzungsplanebene

7.2 Alternativen in der Projektplanung

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Verfahren und Vorgehensweisen in der Umweltprüfung

8.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen - Monitoring

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Teil III: Anlagen

A.1 Umweltbericht Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Landmaschinen Stücker“, Ing.-Büro Landschaft und Wasser, Dr. Loske, Verlar, 09/ 2005
(kann bei der Stadt Beckum, Fachdienst Stadtplanung eingesehen werden)

A.2 Architekturplan Erntemaschinenzentrum Stücker, Lageplan und Ansichten, Architekturbüro Kerkhoff, Verl, 04/ 2007 - als Vorhaben- und Erschließungsplan

A.3 Schalltechnischer Bericht Nr. 03-27, Draeger Akustik, Meschede, 11/ 2003
(kann bei der Stadt Beckum, Fachdienst Stadtplanung eingesehen werden)

A.4 Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens zur Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Landmaschinen Stücker“ in Beckum, AKUS GmbH, Bielefeld, 29.03.2007
(kann bei der Stadt Beckum, Fachdienst Stadtplanung eingesehen werden)

A.5 Eingriffsbewertung und Bepflanzungsplanung, Büro für Landschaftsplanung, Dipl. Ing. Hans Lutermann, Rheda-Wiedenbrück, 08/2007
(kann bei der Stadt Beckum, Fachdienst Stadtplanung eingesehen werden)

Teil I: Begründung

1. Planungsanlass, Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Am nördlichen Rand der Stadt Beckum, zwischen der Bundesstraße 475 und den Wegeverbindungen *Neubeckumer Straße* (ehem. *Grüner Weg*) und *Zum Wasserturm* hat die Fa. Stücker Landtechnik GmbH & Co.KG auf Grundlage des seit Januar 2006 als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vB-Plans) „Landmaschinen Stücker“ ein John Deere Erntemaschinenzentrum errichtet. Die Flächen sollten ursprünglich Bestandteil des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 60 „Obere Brede / Tuttenbrock“ sein. Da jedoch eine kurzfristige Realisierung des Erntemaschinenzentrums vorgesehen war, ist für das Vorhaben der gesonderte vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt worden. Die Planung wurde dabei auf die für den damaligen Stand des Betriebsumfangs begrenzt, welcher rd. ein Drittel des gesamten Grundstücks beansprucht hat.

Die Vorhabenträgerin, Frau Elisabeth Stücker, beabsichtigt nun eine bauliche Erweiterung dieses Betriebs, der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Landmaschinen Stücker“ soll daher durch die vorliegende Planung insgesamt neu gefasst werden. Das städtebauliche Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglicht die planungsrechtliche Zulassung eines bestimmten Vorhabens durch einen Bebauungsplan, verbindet diesen mit einer Durchführungsverpflichtung und trifft gleichzeitig Kostenregelungen.

Insgesamt soll mit der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Landmaschinen Stücker“ eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes weitergeführt werden. Gleichzeitig dient die Planung der Sicherung und Entwicklung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft. Der Ursprungsplan wird mit der vorliegenden Planung aufgehoben und insgesamt ersetzt.

Die konkreten Planungsziele sind vor diesem Hintergrund:

- Bedarfsgerechte Entwicklung von Erweiterungsmöglichkeiten am bestehenden Standort
- Integration des Vorhabens in die umgebende Landschaft durch Sicherung einer randlichen Heckenpflanzung
- Angemessene Einbindung in die Umgebung unter Beachtung der Belange der Nachbarschaft

2. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich, aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das rd. 1, 48 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke 251 und 252, Flur 11, Gemarkung Beckum, welche nördlich an die bestehende, in diesem Bereich überwiegend von Wohnnutzung geprägte Bebauung an der *Neubeckumer Straße* (B 475) anschließen. Östlich befindet sich das Wasserwerk Beckum sowie das Einkaufszentrum Grevenbrede. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Südwesten durch die landwirtschaftliche Nutzfläche auf dem Flurstück 1, Flur 2
- im Nordwesten durch die Wegeparzelle *Zum Wasserturm*
- im Nordosten durch das Flurstück 234, Flur 11 sowie die Bundesstraße B 475
- im Südosten durch die Wegeparzelle der *Neubeckumer Straße* (ehem. *Grüner Weg*)

Im westlichen Teil des Plangebiets besteht das bisherige Betriebsgebäude. Im südöstlichen Bereich sind nach dem geltenden Durchführungsvertrag Regenwasserrückhaltemaßnahmen realisiert, weiterhin ist hier die Anlage einer Wallanlage zum Lärm- und Sichtschutz begonnen worden. Die östlichen Teilflächen sind bereits als Ausstellungsflächen für Landmaschinen vorbereitet. Eingrünungsmaßnahmen in den Randbereichen des Plangebiets sind im Rahmen der Eingriffsregelung zum bisherigen Stand des vB-Plans „Landmaschinen Stücker“ bereits teilweise umgesetzt und werden durch die grünordnerischen Festsetzungen im Rahmen der vorliegenden Neufassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weiter abgesichert.

Das Plangebiet ist annähernd eben und fällt leicht von rd. 133 mNN im Norden auf etwa 130 mNN im Süden ab.

2.2 Landes- und Regionalplanung, vorbereitende Bauleitplanung

Nach dem Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Münster ist das Plangebiet Bestandteil eines großräumigen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs im Norden des Stadtgebiets. Der Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan entsprechend als *gewerbliche Baufläche* dargestellt. Durch Ausweisung eines Gewerbegebiets mit vorhabenbezogener Konkretisierung werden die Festsetzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

2.3 Erläuterung zum Vorhaben

Der inzwischen ortsansässige Betrieb umfasst den Handel mit Landmaschinen und entsprechenden Anbaugeräten, Zubehör und Ersatzteilen sowie eine Landmaschinen-Reparaturwerkstatt. Die vorliegende Planung beinhaltet das bestehende Betriebsgebäude mit rd. 1.200 m² Grundfläche und bereitet dessen Erweiterung durch einen Hallenanbau mit rd. 1.500 m² Grundfläche vor. Das zweigeschossige Hauptgebäude mit einer Höhe von etwa 9,0 m wird schwerpunktmäßig als Werkstatt- und Ausstellungsfläche sowie Ersatzteillager mit Ersatzteilausgabe genutzt. Außerdem sind darin im kleineren Umfang Büroflächen, ein Schulungsraum sowie Sozialräume enthalten. Im Obergeschoss besteht eine Betriebswohnung, welche für das Erntemaschinenzentrum unabdingbar ist, da insbesondere während der Erntezeit eine Vor-Ort-Präsenz zumindest eines Mitarbeiters rund um die Uhr, sowohl werktags als auch an Sonn- und Feiertagen, erforderlich ist, um gegebenenfalls kurzfristig Reparatur- und Wartungsarbeiten durchführen und Ersatzteile ausgeben zu können. Aus kriminalpräventiver Sicht wäre dabei eine Sichtbeziehung zwischen der Betriebswohnung und dem Betriebsgelände zu begrüßen.

Der Hallenanbau soll ausschließlich als Aufstell- bzw. Ausstellungsfläche für gebrauchte Landmaschinen dienen. Die östlichen Außenflächen sollen ebenfalls als Ausstellungsflächen für die angebotenen Landmaschinen sowie außerdem als Abstellplatz für Landmaschinen, die zu Reparatur und Servicezwecken auf dem Betriebsgelände sind, genutzt werden. Eine Werkstatttätigkeit ist weder in der ergänzten Halle noch auf den Außenflächen vorgesehen. Lüftungsanlagen oder sonstige zusätzliche Lärmquellen werden nicht eingerichtet.

Mit Blick auf die Lage des Betriebsgeländes auf einer leichten Anhöhe ist eine Höhenstaffelung des Geländes sowie die Anlage eines Lärm- und Sichtschutzwalls am südöstlichen Geltungsbereichsrand mit dem Vorhabenträger abgestimmt worden. In diesem Sinne wird für die Ausstellungsfreifläche eine Höhe von 131,00 mNN definiert. Gegenüber dem ursprünglichen Geländeverlauf ist damit für den südöstlichen Bereich dieser Fläche eine leichte Anhebung

verbunden, der nordwestliche Teil wird demgegenüber etwas abgesenkt. Für die Wallanlage im südöstlichen Randbereich des Plangebiets wird eine Höhe von 132,75 mNN bestimmt. Die Oberkante des Walls liegt damit um 1,5 m über dem Niveau der Außenausstellungsfläche. Da der ehemalige *Grüne Weg* leicht von Nordost (rd. 130,20 mNN) nach Südwest (rd. 129,90 mNN) abfällt, ergibt sich gegenüber diesem Weg eine Wallhöhe von rd. 2,55 - 2,85 m. Zur Eingrünung des Walls ist eine vollflächige Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Wildsträuchern in freiem Wuchs vorgesehen, welche mittelfristig eine Wuchshöhe von mindestens 3 - 5 m erreichen wird. Für das Betriebsgebäude wird die maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens entsprechend der Ursprungsplanung auf 132,75 mNN festgesetzt, der bereits realisierte Teil des Gebäudes weist eine Fußbodenhöhe (OKFF) von rd. 132,60 mNN auf. Mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Höhenstaffelung und Eingrünung kann ein angemessener Sichtschutz gegenüber dem südöstlich anschließenden Siedlungsbe- reich sowie die Integration des Betriebsgeländes in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden. Die Vorgehensweise wird durch die Festsetzungen des vB-Plans, welche in den fol- genden Kapiteln im einzelnen erläutert werden, verbindlich definiert.

Ein Architekturplan mit Lageplan und Ansichten ist als Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dieser Begründung beigelegt.

3. Planinhalte und Festsetzungen

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die städtebaulichen Ziele der Kommune gesichert. Berücksichtigt wird zum einen die Lage des Plangebiets im Ortseingangsbereich sowie eine angemessene Staffelung gegenüber der südlich benachbar- ten Bebauung mit dem Charakter eines Mischgebiets. Zum anderen wird den konkreten be- trieblichen Anforderungen des Erntemaschinenzentrums Rechnung getragen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde nicht zwingend an die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB sowie nach der BauNVO gebunden. Das oben erläuterte Nutzungsspektrum wird vor diesem Hintergrund wie bereits im Ursprungsplan durch Festsetzung eines Gewerbegebiets GE mit vorhabenbezogener Konkretisierung ermöglicht. Das Gebiet dient demnach der Ansiedlung eines Erntemaschinenzentrums für den Handel mit Landmaschinen, Anbaugeräten, Zubehör und Ersatzteilen sowie für deren Reparatur. In die- sem Rahmen werden zugelassen:

- Verkaufsräume
- Ausstellungsflächen
- Werkstattflächen und dazugehörige Landmaschinen-Abstellflächen
- Ersatzteillager
- Büroflächen
- Schulungsräume
- Sozialräume
- Betriebstankstelle

Andere gewerbliche Nutzungen - einschließlich Fremdwerbung - sowie Einzelhandel werden dabei insbesondere vor dem Hintergrund der in den vorangehenden Kapiteln genannten Ziele und Rahmenbedingungen der Planung nicht zugelassen. Ebenso werden Anlagen für sportli- che, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke insgesamt sowie sonstige Tankstellen ausgeschlossen. Im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter aus- nahmsweise zugelassen, da sowohl an Werktagen, als auch an Sonn- und Feiertagen ein Bereitschaftsservice für Reparaturen und Ersatzteilen erforderlich ist.

Mit den Regelungen wird ein angemessener Spielraum für das konkrete Vorhaben eröffnet, potenziell konkurrierende Nutzungen werden nicht ermöglicht. Durch die Ausweisung im Rahmen eines Gewerbegebiets wird verdeutlicht, dass es sich bei der geplanten Betriebsweiterung um eine nicht erheblich belästigende Nutzung im Sinne des § 8 BauNVO handelt.

Das Erntemaschinenzentrum sowie die Betriebswohnung sind im Rahmen der bisherigen Festsetzungen bereits realisiert worden. Die nun vorgesehene bauliche Erweiterung betrifft eine Ausstellungs- und Abstellhalle für Landmaschinen und fügt sich in das bisherige Nutzungsspektrum ein.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in Anlehnung an die Ursprungsplanung getroffen. Entsprechend der betrieblichen Struktur des Erntemaschinenzentrums wird nach derzeitigem Stand ein eher geringer Teil des Geländes für das eigentliche Betriebsgebäude beansprucht, gleichzeitig besteht ein relativ hoher Bedarf an Ausstellungs- und Aufstellflächen im Außenraum. Diese Ausgangssituation wird insbesondere den Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Flächen und der Zulässigkeit von Nebenanlagen zu Grunde gelegt. Die getroffenen Regelungen werden damit auf das konkrete Vorhaben ausgerichtet und dienen darüber hinaus der angemessenen Einbindung der gewerblichen Entwicklung in die Umgebung.

Im Plangebiet wird mit Blick auf den vorhabenbezogenen Bedarf eine **Grundflächenzahl** von 0,3 festgesetzt. Diese orientiert sich an der innerhalb des Baufelds (= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich, s.u.) möglichen Grundfläche für das Betriebsgebäude. Eine Überschreitungsmöglichkeit wird für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Fußwege bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen. Dies entspricht dem gemäß § 17 BauNVO maximal zulässigen Versiegelungsgrad in Gewerbegebieten. Die maßvolle Versiegelungsmöglichkeit für das Betriebsgebäude trägt der Lage des Geländes auf einer leichten Anhöhe im Bereich des nördlichen Ortseingangs Rechnung. Mit der festgesetzten Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen etc. werden gleichzeitig die betrieblichen Erfordernisse sowie der Standort innerhalb des künftigen großräumigen Gewerbegebiets „Obere Brede/ Tuttenbrock“ angemessen berücksichtigt.

Die Festsetzung von maximal zwei **Vollgeschossen**, einer maximalen **Gebäudehöhe** von 142,75 mNN sowie der maximalen **Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens** (OKF) von 132,75 mNN werden aus der Ursprungsplanung übernommen. Die Regelungen entsprechen den Ausmaßen des konkreten und bereits weitgehend realisierten Vorhabens und tragen zu einer Minimierung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild bei.

Zur weiteren Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse wird eine Überschreitung der Maximalhöhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen um bis zu 2 m ausnahmsweise zugelassen, wobei ein Rücksprung von mindestens 2 m der Außenkante der Attika bzw. der Traufe eingehalten werden muss.

Die Wehrbereichsverwaltung West weist vorsorglich darauf hin, dass ihrerseits nicht ausgeschlossen werden kann, dass durch spätere Änderungen der Planung Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten, wie z.B. Antennenanlagen realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen. In diesem Fall ist die Wehrbereichsverwaltung West u. a. als militärische Luftfahrtbehörde erneut zu beteiligen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche/ Nebenanlagen, Stellplätze etc.

Hinsichtlich der **Bauweise** wird festgesetzt, dass abweichend von der offenen Bauweise auch Gebäude mit über 50 m Länge errichtet werden dürfen. Es handelt sich um eine gängige Regelung in Gewerbe- und Industriegebieten, da für die in diesen Gebieten zulässigen Nutzungen überwiegend längere Hallenbauten benötigt werden, welche jedoch mit Grenzabstand errichtet werden sollen. Die Festsetzung berücksichtigt im Rahmen der vorliegenden Planung die betrieblichen Erfordernisse zur Errichtung einer zusammenhängenden Halle für die verschiedenen Nutzungen.

Die **überbaubaren Flächen** werden durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, welche durch die Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. **Stellplatzflächen** für Pkw werden konkret im Zufahrtsbereich des Betriebsgeländes angesiedelt. Im östlichen Teil des Plangebietes wird eine **Ausstellungsfreifläche** für Landmaschinen etc. festgesetzt, zur angemessenen Einbindung insbesondere gegenüber dem südöstlich anschließenden Siedlungsbereich wird hier eine Höhenlage von maximal 131,00 mNN bestimmt. Im Sinne der Eingriffsreduzierung wird für die Fläche eine Begrünung durch Raseneinsaat festgesetzt und eine Befestigung mit Rasengittersteinen, Schotter o.Ä. ermöglicht. Regelungen zur Beschränkung von **Nebenanlagen** außerhalb der überbaubaren Flächen werden lediglich hinsichtlich Werbeanlagen in einem Abstand bis 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der B475 getroffen, Zufahrten, Aufstellflächen etc. können somit auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

Die Festsetzungen orientieren sich insgesamt an der Projektplanung und sollen diese mit einem angemessenen Spielraum zulassen.

3.4 Verkehr

a) Anbindung an das weiterführende Verkehrsnetz

Die Anbindung des Grundstückes an das örtliche Straßennetz soll mittelfristig über eine neue öffentliche Straße erfolgen, die nach Realisierung des künftigen Gewerbegebietes im angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 60 „Obere Brede / Tutenbrock“ direkt am Grundstück entlang laufen wird.

Für den Übergangszeitraum erfolgt die verkehrliche Erschließung des Betriebsgeländes durch einen außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen privaten Verbindungsweg zwischen der Nordwestkante des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dem Anschlussbereich der künftigen B 58n an die B 475. Die Vorgehensweise ist bereits frühzeitig mit den zuständigen Behörden abgestimmt worden, der private Verbindungsweg ist schon realisiert. Diese provisorische Straßenanbindung ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Detaillierte Vereinbarungen zum späteren Rückbau des Straßenprovisoriums sowie zum dann erfolgenden Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Erschließung werden innerhalb des Durchführungsvertrages getroffen.

Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Bundesstraßen

Die überbaubaren Flächen liegen in einem Abstand von mindestens rd. 90 m zu den umgebenden Bundesstraßen B 475 sowie später B 58n. Die festgesetzte Außenausstellungsfläche für Landmaschinen weist einen Abstand von rd. 11 - 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der B 475 auf. Eine entsprechende Fläche war bereits im ursprünglichen Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom Frühjahr/ Sommer 2005 vorgesehen. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum damaligen Planungsstand waren seitens des Landesbetriebs Straßenbau NRW diesbezüglich keine Anregungen vorgetragen worden, entgegenstehende Belange werden hier daher nicht gesehen. Gegenüber der Bundesstraße B 475 und der *Neubeckumer Straße (ehem. Grüner Weg)* werden im Sinne der Verkehrssicherheit und

der angemessenen Berücksichtigung der Schutzansprüche der Bebauung am ehemaligen Grünen Weg jeweils Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) werden Werbeanlagen, welche als Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen grundsätzlich zulassungsfähig sind, in einem Abstand von 9 m zur ausgewiesenen Anpflanzungsfläche ausgeschlossen. Damit wird dem nach FStrG außerhalb der Ortsdurchfahrten geltenden Bauverbot innerhalb eines Abstands von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand von Bundesstraßen Rechnung getragen. In einem Abstand von 20 m bis 40 m zur Bundesstraße bedürfen solche Anlagen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

Auswirkungen der Planung auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs werden nach derzeitigem Stand nicht befürchtet.

b) Innerbetriebliche Erschließung/ Ruhender Verkehr

Neben den Fahrten im Rahmen von Liefertätigkeiten setzt sich der innerbetriebliche Verkehr i.W. aus dem Pkw-Kundenverkehr sowie weiterem Kundenverkehr mit Landmaschinen zusammen. Der Kundenverkehr mit dem Pkw wird im Westen des Plangebiets vor dem Betriebsgebäude abgewickelt, hier sind Zu- und Abfahrten sowie rd. 20 Pkw-Stellplätze angesiedelt. Der hinzukommende Hallenanbau sowie die östlichen Flächen des Plangebiets dienen der Ausstellung von Landmaschinen, welche zum Verkauf angeboten werden, sowie dem Abstellen solcher Maschinen, welche zur Reparatur gebracht werden. Die rückwärtigen Bereiche des Betriebsgeländes werden über eine Zufahrt auf der Nordostseite des Betriebsgebäudes erreicht. Zufahrtsmöglichkeiten aus der *Neubeckumer Straße (ehem. Grüner Weg)* sind nicht vorgesehen, am Nord- und Südwestrand des Plangebiets erfolgt dem gemäß die Festsetzung von Zu- und Abfahrtsverboten.

Die innerbetrieblichen Verkehrsabläufe und Erfordernisse des ruhenden Verkehrs werden in den Festsetzungen des vB-Plans insbesondere durch Definition entsprechender Abstellflächen berücksichtigt. Eine geordnete Verkehrsabwicklung ist damit sowohl innerhalb des Gebiets als auch im Anschluss an das weiterführende Straßennetz möglich.

3.5 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser

Im Plangebiet wird die **Energieversorgung** (Wasser, Gas, Elektrizität) durch die angrenzenden vorhandenen Netze sichergestellt. Die Strom- und Gasversorgung wird von der *Energieversorgung Beckum (EVB)* durch einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz in der *Neubeckumer Straße* gewährleistet. *Die Energieversorgung Beckum weist darauf hin, dass bei der Realisierung der Planung die vorhandenen Hausanschlüsse für Gas und Strom nicht überbaut werden dürfen.* Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die zentrale Wasserleitung der Stadt Beckum sichergestellt.

Für die Versorgung mit **Telekommunikationsanlagen** sind im Plangebiet geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, u.a. Abschnitt 3, zu beachten.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) vom 04.07.1979 (GV. NW. S. 488) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.07.1995 (GV. NW. S. 926) besteht für alle Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, eine grundsätzliche Verpflichtung, anfallendes Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Be-

einträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die Böden im Bereich des Plangebietes gelten als sehr bindig. Mit einem Wasserdurchlässigkeitswert (kf-Wert) von etwa 10–7 m/s ist die Versickerungsfähigkeit als sehr gering einzustufen. Auch die ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer ist nicht möglich, da ein entsprechender Vorfluter im nahen Umfeld des Plangebiets nicht besteht.

Nach Fertigstellung des Kanalnetzes für das umgebende neue Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 60) soll das **Regenwasser**, wie auch das **Schmutzwasser** aus dem Plangebiet in einer Trennkanalisation in Richtung Westen abgeführt werden. Bis zur Fertigstellung dieses Kanalnetzes wird das Plangebiet übergangsweise im Mischsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird bis dahin über einen Hauptsammler mit Anschlusspunkt im Bereich der B 475 dem Zentralkläwerk der Stadt Beckum zugeleitet.

Um einen gedrosselten Abfluss des Niederschlagswassers zu gewährleisten, ist im südlichen Bereich des heutigen Plangebiets ein Regenklär- und ein Regenrückhaltebecken angelegt worden. Für das Regenklärbecken ist die dauerhafte Dichtigkeit zu gewährleisten. Niederschlagswasser aus dem Plangebiet ist zunächst dem Regenklärbecken und von dort durch einen Überlauf dem Regenrückhaltebecken zuzuleiten. Diese temporäre Entwässerungskonzeption sieht vor, dass das Niederschlagswasser mit einem gedrosselten Abfluss von maximal 5 l/s, bezogen auf das gesamte Grundstück aus dem Regenrückhaltebecken abgeleitet, anschließend mit dem Schmutzwasser zusammengeführt und in einem Mischwasserkanal dem von der Stadt vorgegebenen Anschluss-Schacht im Bereich der B 475 zugeleitet wird. Im Bereich der technischen Anlagen des Betriebsgebäudes (Werkstatt/ Waschanlage) wird der Schmutzwasserableitung ein Abscheider vorgeschaltet. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die Betriebserweiterung wird für die Betriebstankstelle und die Waschanlage ein Antrag für die Indirekteinleitung von mineralöhlhaltigen Abwasser gemäß § 59 Landeswassergesetz (LWG), über die Stadt Beckum an das Amt für Umweltschutz im Kreis Warendorf zu stellen sein. Die bestehende wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 59 LWG kann im Rahmen eines Änderungsantrags angepasst werden.

Nach Fertigstellung der Trennkanalisation des geplanten Gewerbegebiets (Plangebiet Nr. 60) wird die Schmutzwasserentwässerung und die Niederschlagsentwässerung im Trennsystem erfolgen. Der Durchführungsvertrag trifft dazu entsprechende Regelungen. Diese Umorientierung des Entwässerungsnetzes wird nach heutigem Stand als technisch unproblematisch angesehen. Die Regenwasserbehandlungsanlagen können bei einem Anschluss an die letzte Kanalisation im Plangebiet Nr. 60 entfallen. Sofern die in diesem Fall frei werdenden Flächen daraufhin für die gewerbliche Nutzung herangezogen werden sollen, wird der vB-Plan entsprechend zu ändern sein.

Die untere Wasserbehörde des Kreises weist im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung darauf hin, dass mit der Fertigstellung und Inbetriebnahme von Bebauung auch die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen nach den zugestimmten Plänen (Kanalisationsentwurf gemäß § 58 Abs. 1 Landeswassergesetz) funktionsfähig erstellt sein müssen. Das BWK-Merkblatt ist zu beachten.

3.6 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Bauplanung und Realisierung der Vorhabenerweiterung mit den zuständigen Behörden (Feuerwehr) abzustimmen sein.

Eine Feuerwehrumfahrt um das Betriebsgebäude ist nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich, da das Gebäude auch nach der Erweiterung eine Gesamt-Grundfläche von unter 5.000 m² aufweisen wird.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert: Hierzu ist eine Wassermenge von 1.600 l/min (96 cbm/Std.) für mindestens 2 Stunden bereitzustellen. Diese Löschwassermenge ist laut

Löschwassermengenplan vom 18.06.2003 für das Bauvorhaben Stücker sichergestellt und kann über zwei bereits vorhandene Unterflurhydranten entnommen werden, die sich im Umkreis von weniger als 300 m vom geplanten Objekt entfernt befinden.

3.7 Grünordnung

Im Sinne eines effizienten Umgangs mit der ausgewiesenen gewerblichen Fläche konzentrieren sich die grünordnerischen Regelungen auf die Randbereiche des Plangebiets. Festgesetzt werden Heckenpflanzungen von überwiegend 3 - 5 m Breite aus standort-gerechten heimischen Gehölzen. Zum Südwesten erfolgt die Pflanzbindung für die gesamte Fläche des festgesetzten Lärm- und Sichtschutzwalls, die sichtschützende Wirkung gegenüber der Ausstellungsfreifläche des Erntemaschinenzentrums wird damit unterstützt. Im Einfahrtsbereich des Betriebsgeländes wird darüber hinaus die Pflanzung von sechs standortgerechten heimischen Laubbäumen festgesetzt. Der Einfahrtsbereich wird durch die Baumpflanzungen betont. Die Regelungen zur Randeingrünung dienen insgesamt der angemessenen Einbindung des Betriebsgeländes in den umgebenden Stadt- und Landschaftsraum.

Die genaue Ausgestaltung der Grundstückseingrünung wird in der *Eingriffsbewertung und Bepflanzungsplanung* dargestellt¹. Diese beinhaltet Pflanzschemata für die geplanten Hecken, auf denen die Anpflanzungsfestsetzungen basieren. Zur Orientierung werden die empfohlenen Arten für die Gehölzpflanzungen hier aufgeführt:

Empfohlene Baumarten

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Empfohlene Straucharten

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

3.8 Baugestalterische Festsetzungen

Um die Integration des Betriebsgeländes in den umgebenden städtebaulichen und landschaftlichen Kontext zu unterstützen, werden neben den planungsrechtlichen Aussagen gestalterische Festsetzungen nach § 86 der Landesbauordnung (BauO NRW) in Verbindung mit § 9 Abs. BauGB vorgegeben. Die getroffenen Regelungen berücksichtigen die konkrete Vorhabenplanung und betreffen vor dem Hintergrund der Gewerbenutzung i.W. Werbeanlagen, Einfriedungen sowie die Beleuchtung des Betriebsgeländes (vorhabenbezogene Konkretisierung). Sie sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit nicht übermäßig ein.

Dachform

Als Dachform wird gewerbegebietstypisch das Flachdach mit einer Neigung von maximal 10° zugelassen.

¹ Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Landmaschinen Stücker“, Eingriffsbewertung und Bepflanzungsplanung, Büro Lutermann, 08/2007

Fassadengestaltung

Ungegliederte Außenfassaden von Gewerbehallen können eine negative, unmaßstäbliche Wirkung auf den umgebenden Orts- und Landschaftsraum ausüben. Um eine angemessene Gliederung solcher Fassaden zu gewährleisten, wird für Hallenbauten mindestens alle 10 m eine deutliche vertikale Gliederung gefordert, welche z.B. durch Versätze, Glasbänder, Farb- oder Materialwechsel erreicht werden kann.

Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäudefassaden werden auf eine Größe von maximal 5% der zugehörigen Fassadefläche begrenzt und dürfen die Attika des Flachdachs nicht überschreiten. Wechselndes Licht und/ oder Signalfarben werden ausgeschlossen. Im Übrigen dürfen Werbeanlagen generell eine Höhe von 143 mNN nicht überschreiten und können damit maximal etwa Gebäudehöhe erreichen. Beleuchtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen zu Zwecken des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen) werden zugelassen. Die Stadt erachtet mit den Vorgaben eine Reduzierung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild zu erwirken und gleichzeitig das betriebliche Bedürfnis nach wirksamer Werbung angemessen zu berücksichtigen.

Einfriedungen

Es wird festgesetzt, dass Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen maximal 2,0 m hoch sein dürfen und durch Abpflanzung mit Kletterpflanzen und/ oder heimischen standortgerechten Sträuchern einzugrün sind. Die Verwendung von Stacheldraht wird nicht zugelassen. Auch diese Vorgabe dient der Eingrenzung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild.

Beleuchtung

Um die Entstehung von Lichtimmissionen im Bereich der südöstlich benachbarten Wohnbebauung angemessen zu begrenzen, wird die Lichtpunkthöhe der für die Außenbeleuchtung des Grundstückes erforderlichen Lampenmasten auf maximal 9,0 m beschränkt. Die Lampen müssen nach unten strahlen und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nachtaktive Tiere nicht gestört bzw. gefährdet werden.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Immissionsschutz

Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen etc., die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Die Problematik möglicher Luftschadstoffe, hier v.a. Stickstoffoxid, Benzol, Ruß und Staub-PM10 (insbesondere Kfz-bedingt), wird angesichts der Lage des Plangebiets im bisherigen Außenbereich mit direktem Bezug zur freien Landschaft nach heutigem Stand als nicht durchgreifend relevant angesehen. Hinsichtlich der durch das Vorhaben veränderten Schallsituation ist bereits 2003 eine schalltechnische Untersuchung bei der Fa. Draeger Akustik eingeholt worden², die Ergebnisse werden im folgenden dargestellt:

Schallschutz

Das Plangebiet befand sich bis zur ersten Überplanung im bisherigen Außenbereich nordwestlich von Beckum. Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt südöstlich des Gebiets an der *Neubeckumer Straße* (teilweise *ehem. Grüner Weg*). Grundlage für die Bewertung von Gerüschelärm ist die sogenannte TA Lärm.

² Schalltechnischer Bericht Nr. 03-27, Draeger Akustik, Meschede, 11/ 2003

Bei der Beurteilung der künftigen Gewerbenutzung legt der Gutachter auf Grundlage der Angaben der Vorhabenträgerin sowie von Erfahrungswerten zu dem vergleichbaren vorhandenen Betrieb Stücker Landtechnik in Rietberg folgende Rahmenbedingungen zu Grunde:

- 4 Werkstatttore (4,2 m x 4,2 m) an der Nordwest-, Nordost- und Ostfassade
- Druckluftversorgung über Kompressor in geschlossenem Kompressorraum
- 19 Kunden- und Mitarbeiter-Stellplätze im Nordwesten des Betriebsgeländes
- 8.400 m² große asphaltierte Ausstellungsfreifläche im Osten des Plangebiets mit 10 m Abstand zur Grundstücksgrenze
- keine geräuschrelevanten Außenanlagen
- Betriebszeiten: montags - freitags 7:30 - 17:30 Uhr, samstags 8:00 - 12:00 Uhr
- während der Erntezeiten (Ende Juni - Anfang August) montags - freitags möglicher Werkstattbetrieb bis 19:00 Uhr
- Taganlieferungen während der Regelbetriebszeiten
- 1 Nachtanlieferung Fahrzeugteile (Nachtverteiler), typischerweise um 5:00 Uhr

Die zu erwartende Geräuschemission des Betriebs wird bestimmt durch den Rangierbetrieb und Kundenverkehr mit Landmaschinen, den Lieferverkehr und die Mitarbeiter- und Kunden-PKW-Fahrten mit Parkvorgängen auf dem Betriebsgelände sowie die Werkstattgeräusche, die aus den Betriebshallen dringen. Reparaturen und Wartungsarbeiten sollen ausschließlich in der geplanten Werkstatthalle erfolgen. Diese können dabei in sehr seltenen Fällen (Notfälle während der Erntezeit, die üblicherweise jedoch vor Ort vorgenommen werden) auch nachts erfolgen, dabei sind jedoch alle Außentore der Werkstatt geschlossen. In dem geplanten Betrieb sollen zunächst 12 Mitarbeiter, bei einer späteren möglichen Vollauslastung möglicherweise bis zu 22 Mitarbeiter beschäftigt werden. Für einen Tag hoher Auslastung kann von bis zu 20 Kunden - Kaufinteressenten, Teilekunden und Werkstattkunden - ausgegangen werden, die den Betrieb mit Landmaschinen anfahren. Bis zu 20 weitere Kunden pro Tag fahren den Betrieb mit PKW an und nutzen die dazu vorgesehenen Stellflächen nordwestlich des Betriebsgebäudes. Die Untersuchung erfolgte an zwei Immissionspunkten unmittelbar vor den am nächsten an das Betriebsgelände angrenzenden Wohnhäusern *Neubeckumer Straße 151* und *153*.

Die Ermittlung der zu erwartenden Geräuschemission erfolgte als detaillierte Prognose auf Grundlage von im vorhandenen Betrieb in Rietberg gemessenen sowie Vergleichsuntersuchungen entnommenen Emissionspegeln mit einer Schallausbreitungsberechnung. Im Ergebnis kommt die Fa. Draeger Akustik zu folgenden Schlüssen:

- Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm ist durch das *Erntemaschinenzentrum Stücker* bei dem zu Grunde gelegten Betriebsumfang nicht zu erwarten.
- Die Beurteilungspegel unterschreiten an den beiden maßgeblichen Immissionsorten (*Neubeckumer Straße 151* und *153*) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete tags um mindestens 7 dB(A) und können daher als nicht relevant im Sinne der TA Lärm bewertet werden.
- Eine Überschreitung der nach TA Lärm zulässigen Spitzenpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen ist nicht zu erwarten.
- Die Pegel durch Fahrten auf der privaten Zufahrt zwischen der *Neubeckumer Straße* und dem Betriebsgrundstück sind in den ermittelten Beurteilungspegeln enthalten. Eine im Sinne der TA Lärm relevante Erhöhung der Verkehrsgeräusche auf den benachbarten öffentlichen Straßen ist nicht zu erwarten.

In der schalltechnischen Untersuchung von 2003 wurde eine Außenmontagefläche im Bereich der nun vorgesehenen Hallenerweiterung mit berücksichtigt, diese entfällt. Montage- und Reparaturarbeiten auf den Außenflächen sind nach heutigem Stand nicht mehr vorgesehen.

Die Fa. Draeger Akustik hat folgende Schallschutzmaßnahmen empfohlen, welche bereits, soweit bauordnungsrechtlich möglich, über Nebenbestimmungen der Baugenehmigung für den bereits realisierten Teil des Betriebs festgeschrieben wurden:

- Schließung aller Außenöffnungen der Werkstatt bei während der Erntezeit vereinzelt vorkommender nächtlicher Werkstattnutzung. Landmaschinenbetrieb während der Nachtzeit nicht außerhalb der Werkstatt.
- Einhaltung eines Mindestabstands von 10 m zwischen der südöstlichen Grundstücksgrenze und der Ausstellungsfreifläche.
- Dreschbetrieb mit Mähdrescher auf der Freifläche nur ausnahmsweise in sehr seltenen Fällen zu Testzwecken. Ein solcher Betrieb sollte nur im betriebsgebäudenahen Bereich der Ausstellungsfläche erfolgen.

Der im Rahmen der vorliegenden Planung vorbereitete Hallenanbau dient der Schaffung zusätzlicher Aus- und Abstellflächen im Innenraum. Zur sicheren Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange ist hinsichtlich der geplanten Erweiterungsmaßnahmen eine schalltechnische Stellungnahme der AKUS GmbH eingeholt worden³.

Die AKUS GmbH geht im Vergleich zum o.g. schalltechnischen Bericht von folgenden Veränderungen aus:

- Erweiterung des zweigeschossigen Betriebsgebäudes durch einen Hallenanbau (rd. 1.200 m²).
- Keine Außenmontage.
- Keine Gebäudeumfahrt
- Keine zusätzlichen Schallquellen, wie z.B. Lüftungsanlagen im Hallenanbau.
- Nutzung des Hallenbaus ausschließlich als Ausstellungs-/ Abstellhalle, keine Nutzung als Werkstatt. Innerhalb der Halle befindet sich ein abgetrennter Bereich, der als Waschplatz genutzt werden soll. Dieser Waschplatz ist auf Grund seiner Lage innerhalb des Hallenbaus schalltechnisch nicht relevant.
- Im östlichen Bereich des Betriebsgeländes wird eine Ausstellungs- und Abstellfreifläche definiert. Diese Fläche wurde bereits in dem schalltechnischen Bericht der Fa. Draeger Akustik als Ausstellungs- und Abstellfläche sowie als Fläche für Probefahrten entsprechend berücksichtigt.

Im Vergleich mit den Ergebnissen des ursprünglichen schalltechnischen Berichts kommt die AKUS GmbH auf dieser Grundlage zu dem Schluss, dass mit der geplanten Betriebserweiterung keine schalltechnisch relevanten Veränderungen verbunden sind.

Da auch die bereits definierten Schallschutzmaßnahmen weiterhin Bestand haben werden und eine Veränderung der schalltechnisch relevanten Betriebsabläufe nicht vorgesehen ist, können die bisher ausgewiesenen Beurteilungspegel nach Auffassung des Gutachters weiterhin als gültig angesehen werden. Somit können die von dem geplanten Betrieb ausgehenden und auf die Wohnnachbarschaft einwirkenden Geräusch-Immissionen tags weiterhin als nicht relevant im Sinne der TA Lärm eingestuft werden. Ein Nachtbetrieb wird wie bisher nur in Einzelfällen während der Erntezeit - unter Berücksichtigung der hierfür definierten Schallschutzmaßnahmen - zu erwarten sein.

Aus Gründen des Nachbarschutzes wird am südöstlichen Plangebietsrand dennoch ein begrünter Wall planungsrechtlich abgesichert, welcher bei den schalltechnischen Berechnungen nicht berücksichtigt worden ist. Mit der Anlage des Walls ist bereits begonnen worden. In Zusammenhang mit seiner vorgesehenen Bepflanzung wird dieser i.W. eine zusätzliche Schall- und Sichtschutzwirkung entfalten (s.o.).

³ Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens zur Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Landmaschinen Stücker“ in Beckum, AKUS GmbH, Bielefeld, 29.03.2007

Begrenzung der Lichtintensität

Die im Rahmen der baugestalterischen Regelungen als vorhabenbezogene Konkretisierung getroffenen Festsetzungen zur Ausgestaltung der Beleuchtungsanlagen stellen nach heutigem Kenntnisstand sicher, dass mit dem Vorhaben keine schädlichen Lichtimmissionen einhergehen.

4.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Auch angrenzend an das Plangebiet ist nach heutigem Kenntnisstand nicht mit einer Beeinträchtigung geschützter Denkmäler und sonstiger schützenswerter Objekte zu rechnen. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht bei Entdeckung kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) hingewiesen. Solche Funde sind nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Stadt Beckum und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Münster, anzuzeigen, die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4.3 Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine **Altablagerungen** und **Altstandorte** bekannt. *Mit Schreiben vom 12.10.2007 bestätigt die untere Bodenschutzbehörde des Kreises, dass im Plangebiet und dem näheren Umfeld zur Zeit keine Altablagerungen, Altstandorte und schädlichen Bodenveränderungen registriert sind und darüber hinaus auch keine Anhaltspunkte für einen Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vorliegen.*

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die untere Bodenschutzbehörde sofort zu verständigen ist, wenn bei Erdarbeiten Auffälligkeiten (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen) auftreten.

Oberboden im Sinne der DIN 18300, welcher bei der Errichtung und Änderung der baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Es wird empfohlen, Bodenaushub gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebiets verbraucht werden kann, ist nach § 4 Krw/AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung des Bodenaushubs im Sinne des Krw/AbfG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden.

Bisher besteht kein Verdacht auf vorhandene **Kampfmittel** oder Bombenblindgänger. Tiefbauarbeiten sind dennoch grundsätzlich mit Vorsicht auszuführen, da entsprechende Vorkommen nicht ausgeschlossen werden können. Treten bei Bodeneingriffen verdächtige Gegenstände oder Verfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen unmittelbar einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.

4.4 Lage im Bereich der bergbaulichen Einwirkfläche des ehemaligen Strontianitabbaus

Im Plangebiet und dem Umfeld wurde in der Vergangenheit oberflächennaher Strontianitbergbau betrieben. Nach Angaben des Bergamtes Kamen und der in diesem Zusammenhang beteiligten Bezirksregierung Arnsberg wurden in unmittelbarer Nähe verlassene Tagesöffnungen festgestellt. Das Plangebiet liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder. Unterhalb der

Planfläche ist etwa in der Zeit von 1800 bis 1850 Strontianit abgebaut worden. Diesbezügliche Unterlagen (z.B. Grubenbilder) sind hinsichtlich der Darstellung des alten Strontianitbergbaus im Raum Beckum nur unvollständig vorhanden, so dass konkrete Angaben zur Lage und Ausdehnung der bergbaulichen Tätigkeiten hieraus nicht erfolgen könnten. Die Stadt Beckum hat bereits im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes bzw. der Vorabstimmungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Obere Brede / Tutenbrock“ entsprechende Abstimmungen mit dem Bergamt bzw. der Bezirksregierung vorgenommen. Eine Kennzeichnung des Plangebietes und der großräumig angrenzenden Flächen als „Bereich des ehemaligen oberflächennahen Strontianitabbaus“ wurde bereits in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Diese Kennzeichnung wird auch für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen, die erforderliche Anstoßwirkung wird damit erreicht.

Gemäß einem Schreiben der Bezirksregierung, Abteilung 8, vom 29. März 2004 im Rahmen von Vorabstimmungen zur Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 60 lässt sich die Frage, ob im Plangebiet einwirkungsrelevanter Strontianitabbau betrieben worden ist, der auch heute noch schädigend auf die Tagesoberfläche nachwirkt, letztendlich erst nach der Durchführung von Baugrunduntersuchungen beantworten. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Sachverständiger zur Klärung der Baugrundverhältnisse hinzuzuziehen ist, sofern bei der Bebauung des Plangebietes Unstetigkeiten im Baugrund zu erkennen sind.

4.5 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung

Eingriffe nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Eingriffe sind gemäß § 19 BNatSchG zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren. Die Entscheidung über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe erfolgt im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung (§ 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Der Standort ist Teil einer im Flächennutzungsplan dargestellten *gewerblichen Baufläche*. Durch die derzeit erfolgende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Obere Brede / Tutenbrock“ für die benachbarten Flächen wird das Betriebsgelände in naher Zukunft integrierter Bestandteil eines großflächigeren Gewerbegebietes sein. Als ehemals intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche, welche heute durch die bisherige Bautätigkeit schon weiter verändert ist, umfasst das Plangebiet ausschließlich vergleichsweise strukturarme Biototypen.

Die mit der vorliegenden Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind als unvermeidbar anzusehen: Die Ansiedlung des Erntemaschinenzentrums im Plangebiet ist bereits erfolgt, die Erweiterung kann am vorhandenen Standort mit vergleichsweise geringer Eingriffsintensität vorgenommen werden. Durch eine versiegelungsoffene Ausgestaltung eines großen Teils der Betriebsfläche (z.B. festgesetzte Ausgestaltung der Abstellflächen für Landmaschinen mit wasserdurchlässigen Materialien) wird der vorbereitete Eingriff reduziert. Aus diesen Gründen ist der mit der Planumsetzung einhergehende unvermeidliche Eingriff zu tolerieren.

Die rechnerische Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Grundlage des sogenannten „Warendorfer Modells“, Stand 11/ 2006, in *Eingriffsbewertung und Bepflanzungsplanung*⁴ und kommt zu folgendem Ergebnis:

⁴ Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Landmaschinen Stücker“, Eingriffsbewertung und Bepflanzungsplanung, Büro Lutermann, 07/2007

Fläche Code / Biotoptyp x Biotopwert/m ²	Wertpunkte
Bestand: 14.813 m ² 3.1 Acker x 0,3	= 4.443,9 Wertpunkte
Planung: 6.325 m ² 1.1 Versiegelte Flächen x 0,0	= 0,0 Wertpunkte
4.380 m ² 1.3 Rasengitter, Schotterrassen x 0,2	= 876,0 Wertpunkte
1.225 m ² 4.1 Private Grünfläche x 0,3	= 367,5 Wertpunkte
2.465 m ² 4.4 Eingrünungen x 0,7	= 1.725,5 Wertpunkte
418 m ² 7.1 Naturfremde Stillgewässer x 0,5	= 209,0 Wertpunkte
14.813 m ²	
Summe Planung im Plangebiet	= 3.178,0 Wertpunkte
durch Ersatzgeldzahlung bereits erfolgter externer Ausgleich	= 452,0 Wertpunkte
Summe Planung	= 3.630,0 Wertpunkte
Differenz Bestand/Planung = Ausgleichsdefizit	= 813,9 Wertpunkte

Vor dem Hintergrund der begrenzten Möglichkeiten zur Ein- und Durchgrünung im Plangebiet im Sinne einer effizienten gewerblichen Ausnutzung und aufgrund der heute noch exponierten Lage des Plangebiets wird im Rahmen der Eingriffsregelung ein Ausgleich in voller Höhe des errechneten Kompensationsdefizits für angemessen erachtet.

Der externe Ausgleich soll dabei insgesamt aus dem Ökokonto der Stadt Beckum im Bereich des Bebauungsplans Nr. 33 auf den dort gesicherten Kompensationsflächen an der Wese gedeckt werden. Dies umfasst das gesamte externe Kompensationsdefizit für das Vorhaben, welches sich aus dem durch Ersatzgeldzahlung bereits durch den Vorhabenträger erbrachten externen Ausgleich von 452,0 Wertpunkten (ÖWE) sowie dem verbleibenden Defizit von 813,9 ÖWE zusammensetzt (insgesamt rd. 1266 ÖWE).

Die entsprechenden Flächen und Maßnahmen für das verbleibende Ausgleichsdefizit werden den neu ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft durch Festsetzung im Bebauungsplan zugeordnet, im Hinblick auf die Verwendung des bereits gezahlten Ersatzgelds sowie die Ausführung der Maßnahmen, Realisierungszeiträume etc. erfolgen nähere Regelungen im Durchführungsvertrag.

4.6 Umweltverträglichkeit

Nach BauGB ist die Umweltprüfung seit 2004 als umfassendes Prüfverfahren für alle Bauleitplanverfahren eingeführt worden. Mit Ausnahme der Aufstellung von Bebauungsplänen im vereinfachten sowie im beschleunigten Verfahren wird die Umweltprüfung damit grundsätzlich in allen Bauleitplanverfahren erforderlich. Somit unterliegt auch der vorliegende vB-Plan der generellen Pflicht zur Umweltprüfung. Ihre Ergebnisse werden in Form eines Umweltberichtes als Bestandteil der Begründung dokumentiert, welcher als Teil II der Begründung beigefügt ist.

Der Umweltbericht zu dem seit Januar 2006 als Satzung beschlossenen Planungsstand (Stand September 2005) behandelt zu einem Großteil bereits die im Rahmen der vorliegenden Planung relevanten Umweltbelange. Umweltprüfung und Umweltbericht zur vorliegenden Planung beschränken sich daher auf zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, soweit sinnvoll erfolgen Bezugnahmen auf den Umweltbericht vom September 2005⁵, dieser als Anlage A.1 ebenfalls der Begründung beigefügt.

⁵ Umweltbericht Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Landmaschinen Stücker“, Ing.-Büro Landschaft und Wasser, Dr. Loske, Verlag, 09/ 2005

5. Bodenordnung

Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen der Bodenordnung werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens abgestimmt.

6. Flächenbilanz

Tabelle: Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
Gewerbegebiet mit vorhabenbezogener Konkretisierung:	1,09
Eigenständige Anpflanzungsflächen (Randeingrünung)	0,29
Versorgungsfläche Regenwasserbehandlung	0,13
Gesamtfläche Plangebiet	1,48

* Ermittlung auf Basis der Plankarte B-Plan 1:500, Werte gerundet

7. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Bereithaltung der Planunterlagen im FD Stadtplanung der Stadt Beckum im Zeitraum vom 19.04.2007 bis zum 26.05.2007 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 25.04.2007 um Stellungnahme bis zum 30.05.2007 gebeten.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist vom 11.09.2007 bis einschließlich zum 12.10.2007 erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.09.2007 um Stellungnahme innerhalb des Auslegungszeitraums gebeten.

Mit der Planung wird eine der Örtlichkeit angepasste Entwicklung des im Plangebiet bestehenden Betriebs angestrebt. Die Absicherung eines randlichen Sicht- und Lärmschutzwalls sowie die Regelungen zur Höhenentwicklung und Gebietseingrünung berücksichtigen die nachbarschaftlichen Belange. Ein angemessener Interessenausgleich wird damit als gegeben erachtet. Die Anbindung an die B 475 und die A 2 ist nach heutigem Stand ausreichend leistungsfähig.

Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt im Plangebiet, so dass eine Verschärfung der Vorflutsituation vermieden wird. Der naturschutzfachliche Ausgleich für die geplanten Eingriffe soll durch Gebietseingrünungen sowie externe Flächen Stadtgebiet gesichert werden.

Teil II Umweltbericht 2007

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Kurzdarstellung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (vB-Plan) „Landmaschinen Stücker“ für einen Bereich im Nordwesten Beckums war bis Januar 2006 angepasst an die betrieblichen Bedürfnisse zunächst nur für den westlichen Teil des heutigen Betriebsgrundstücks der Fa. Stücker im Umfang von rd. 0,58 ha erarbeitet worden. Der in diesem Rahmen erstellte Umweltbericht des Ing.-Büros Landschaft und Wasser, Dr. Loske, vom September 2005 bezieht sich auf diesen Planumfang.

Der vorliegende Umweltbericht behandelt vor diesem Hintergrund entsprechend der Abschichtungsregelung nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB nur die zusätzlichen Umweltauswirkungen aufgrund der Erweiterung der Planung, im Übrigen wird auf den Umweltbericht vom September 2005 Bezug genommen, dieser wird der Begründung als Anlage beigefügt.

Wesentliches Planungsziel des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Eröffnung von Erweiterungsmöglichkeiten für das inzwischen vorhandene Betriebsgebäude, die Definition von Ausstellungsflächen für Landmaschinen auf den östlichen Flächen des Betriebsgeländes und die Absicherung einer angemessenen Einbindung der gewerblichen Nutzung in die Umgebung.

Der vorliegende vB-Plan überplant das heutige Betriebsgelände mit einer Größe von rd. 1,48 ha insgesamt neu. Dabei werden die Festsetzungen für das ursprüngliche Plangebiet i.W. übernommen und für die Erweiterungsflächen in Anlehnung an die Ursprungsplanung ergänzt. Die Ausweisung eines vorhabenbezogen konkretisierten Gewerbegebiets sowie die überbaubaren Flächen werden dem gemäß gegenüber dem Planungsstand von Anfang 2006 in Richtung Osten und Süden erweitert. Darüber hinaus werden die Regelungen zur Randeingrünung des Betriebsgeländes ergänzt und angepasst. Genaue Lage und Abgrenzung der überplanten Flächen ergeben sich aus der Plankarte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über einen außerhalb des Plangebiets gelegenen Privatweg, welcher an die bereits ausgebaute Zufahrt der künftigen B 58n an die B 475 anschließt. Die Einbindung in die zentralen Netze der Ver- und Entsorgung ist im direkten Umfeld möglich bzw. bereits erfolgt.

Zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird auf Teil I der Begründung verwiesen.

Tabelle 1: Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
Gewerbegebiet mit vorhabenbezogener Konkretisierung:	1,09
Eigenständige Anpflanzungsflächen (Randeingrünung)	0,29
Versorgungsfläche Regenwasserbehandlung	0,13
Gesamtfläche Plangebiet	1,48

* Ermittlung auf Basis der Plankarte B-Plan 1: 500, Werte gerundet

1.2 Umweltschutzziele aus den im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu prüfen. Die jeweiligen Rahmenvorgaben sind entweder als striktes Recht zu beachten und einzuhalten oder nach Prüfung im Plangebiet angesichts konkreter Aspekte in der Abwägung begründet zu überwinden. Die fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen sind bereits im Rahmen der Umweltprüfung zum Planungsstand von Anfang 2006 geprüft worden. Auf Kapitel 2.4 des Umweltberichts vom September 2005 wird verwiesen.

2. Nutzungen, Biotoptypen, Flora und Fauna

Auf Kapitel 3 des Umweltberichts vom September 2005 wird verwiesen. Ergänzend ist festzuhalten, dass der Westteil des heutigen Plangebiets inzwischen durch das Erntemaschinenzentrum bebaut ist, die umgebenden Hofflächen sind gepflastert. Die südöstlichen Teilflächen sind auf eine Höhe von rd. 131,30 - 131,60 mNN aufgehört worden. Im südöstlichen Randbereich ist die Aufschüttung einer Wallanlage begonnen worden.

3. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Prüfungsgrundlage ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands und der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 UVP-Gesetz und im Sinne der §§ 1ff BauGB. Die einzelnen Schutzgüter werden systematisch vorgestellt und behandelt, im Ergebnis werden Anforderungen und ergänzende Vorschläge für die Beachtung im Planverfahren dargelegt.

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen aufgrund der Komplexität zwangsläufig eine Reihe von Wechselwirkungen, genannt seien z.B. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen, Boden, Wasser (Versiegelung). Je nach Beeinträchtigungsgrad, Umfang und Art der Regelungen wird jeweils zu den einzelnen Schutzgütern auf Wechselwirkungen eingegangen oder es erfolgen Querverweise, um Wiederholungen zu vermeiden.

Auswirkungen des Bebauungsplans auf einzelne Schutzgüter im Plangebiet und im Umfeld können allgemein anlagen-, bau- oder betriebsbedingt auftreten:

3.1 Anlagenbedingte Auswirkungen

Die Anlagenbedingten Auswirkungen sind für den westlichen Teil des Plangebiets im Kapitel 4.1 des Umweltberichts vom September 2005 bereits benannt. Gegenüber den dabei getroffenen Aussagen ergeben sich folgende Änderungen: Das zweigeschossige Betriebsgebäude mit rd. 1200 m² Grundfläche soll südlich durch einen Hallenanbau mit rd. 1.500 m² Grundfläche ergänzt werden, die Baugrenzen werden entsprechend ausgeweitet. Die bislang in diesem Bereich vorgesehenen Aufstellflächen mit wassergebundener Decke und die anschließende Rasenfläche werden nicht realisiert. Auf den östlichen Teilflächen wird eine Ausstellungs- und Abstellfläche von rd. 4.400 m² definiert, für die eine Begrenzung der Höhenlage auf 131,00 mNN eingeführt wird. Die Fläche ist nach den Festsetzungen des vB-Plan mit einer Raseneinsaat zu begrünen und darf mit Schotter, Rasengittersteinen o.Ä. befestigt werden.

Durch Erschließung und Bebauung ergeben sich nach heutigem Planungsstand im Vergleich zur Ursprungsplanung folgende erweiterte anlagenbedingte Beeinträchtigungen der Umweltbelange:

- Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung auf maximal rd. 0,87 ha durch Überbauung, Störung und Vernichtung des Bodengefüges

Auf Kapitel 4.1 des Umweltberichts vom September 2006 wird ergänzend verwiesen.

3.2 Baubedingte Auswirkungen

Auf die Aussagen des Umweltberichts vom September 2005, Kapitel 4.2, wird verwiesen. Zusätzliche baubedingte Auswirkungen werden nach heutigem Stand nicht gesehen.

3.3 Betriebsbedingte Auswirkungen

Auf die Aussagen des Umweltberichts vom September 2005, Kapitel 4.2, wird verwiesen. Zusätzliche betriebsbedingte Auswirkungen werden nach heutigem Stand nicht gesehen.

4. Umweltprüfung und Bewertung der Umwelt

Auf Kapitel 5 und Tabelle 2 des Umweltberichts vom September 2005 wird verwiesen. Ergänzende Angaben sind nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

4.1 Schutzgut Mensch

Im Vergleich zur Ursprungsplanung werden nach heutigem Stand keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erwartet.

Der nun geplante Hallenanbau dient der Schaffung zusätzlicher Aus- und Abstellflächen im Innenraum. Zur sicheren Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange ist hinsichtlich der geplanten Erweiterungsmaßnahmen eine schalltechnische Stellungnahme der AKUS GmbH eingeholt worden⁶.

Zu Grunde gelegt werden dabei die Angaben der Vorhabenträgerin zu den geplanten Betriebsabläufen sowie die Ergebnisse des ursprünglichen schalltechnischen Berichts der Fa. Draeger Akustik⁷. Dieser hatte aufgrund der Ursprungsplanung festgestellt, dass

- eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm durch das *Erntemaschinenzentrum Stücker* bei dem zu Grunde gelegten Betriebsumfang nicht zu erwarten ist,
- die Beurteilungspegel an den beiden maßgeblichen Immissionsorten (*Neubeckumer Straße 151* und *153*) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete tags um mindestens 7 dB(A) unterschreiten und daher als nicht relevant im Sinne der TA Lärm bewertet werden können,

⁶ Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens zur Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Landmaschinen Stücker“ in Beckum, AKUS GmbH, Bielefeld, 29.03.2007

⁷ Schalltechnischer Bericht Nr. 03-27, Draeger Akustik, Meschede, 11/ 2003

- eine Überschreitung der nach TA Lärm zulässigen Spitzenpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen nicht zu erwarten ist,
- eine im Sinne der TA Lärm relevante Erhöhung der Verkehrsgeräusche auf den benachbarten öffentlichen Straßen nicht zu erwarten ist.

Berücksichtigt wurden bei der ursprünglichen Berechnung folgende Schallschutzmaßnahmen, welche bereits, soweit bauordnungsrechtlich möglich, über Nebenbestimmungen der Baugenehmigung für den bereits realisierten Teil des Betriebs festgeschrieben wurden:

- Schließung aller Außenöffnungen der Werkstatt bei während der Erntezeit vereinzelt vorkommender nächtlicher Werkstattnutzung. Landmaschinenbetrieb während der Nachtzeit nicht außerhalb der Werkstatt.
- Einhaltung eines Mindestabstands von 10 m zwischen der südöstlichen Grundstücksgrenze und der Ausstellungsfreifläche.
- Dreschbetrieb mit Mähdrescher auf der Freifläche nur ausnahmsweise in sehr seltenen Fällen zu Testzwecken. Ein solcher Betrieb sollte nur im betriebsgebäudenahen Bereich der Ausstellungsfläche erfolgen.

Der Gutachter geht im Vergleich zum o.g. schalltechnischen Bericht von folgenden Veränderungen aus:

- Erweiterung des zweigeschossigen Betriebsgebäudes durch einen Hallenanbau (rd. 1.200 m²).
- Keine Außenmontage.
- Keine Gebäudeumfahrt
- Keine zusätzlichen Schallquellen, wie z.B. Lüftungsanlagen, im Hallenanbau.
- Nutzung des Hallenanbaus ausschließlich als Ausstellungs-/ Abstellhalle, keine Nutzung als Werkstatt. Innerhalb der Halle befindet sich ein abgetrennter Bereich, der als Waschplatz genutzt werden soll. Dieser Waschplatz ist auf Grund seiner Lage innerhalb des Hallenanbaus schalltechnisch nicht relevant.
- Im östlichen Bereich des Betriebsgeländes wird eine Ausstellungs- und Abstellfreifläche definiert. Diese Fläche wurde bereits in dem schalltechnischen Bericht der Fa. Draeger Akustik als Ausstellungs- und Abstellfläche sowie als Fläche für Probefahrten entsprechend berücksichtigt.

Im Vergleich mit den Ergebnissen des ursprünglichen schalltechnischen Berichts kommt die AKUS GmbH auf dieser Grundlage zu dem Schluss, dass mit der geplanten Betriebserweiterung keine schalltechnisch relevanten Veränderungen verbunden sind.

Da auch die bereits definierten Schallschutzmaßnahmen weiterhin Bestand haben werden und eine Veränderung der schalltechnisch relevanten Betriebsabläufe nicht vorgesehen ist, können die bisher ausgewiesenen Beurteilungspegel nach Auffassung des Gutachters weiterhin als gültig angesehen werden. Somit können die von dem geplanten Betrieb ausgehenden und auf die Wohnnachbarschaft einwirkenden Geräusch-Immissionen tags weiterhin als nicht relevant im Sinne der TA Lärm eingestuft werden. Ein Nachtbetrieb wird wie bisher nur in Einzelfällen während der Erntezeit - unter Berücksichtigung der hierfür definierten Schallschutzmaßnahmen - zu erwarten sein. Die Auswirkungen werden weiterhin als gering-mittel angesehen. Auf Kapitel 5.1 des Umweltberichts vom September 2005 wird ergänzend verwiesen.

4.2 Schutzgut Boden

Im südöstlichen Bereich der festgesetzten Ausstellungsfreifläche ist das Höhenniveau gegenüber dem ursprünglichen Geländeverlauf zwischenzeitlich auf eine Höhe von rd. 131,30 - 131,60 mNN erhöht worden. Der Boden ist in diesem Bereich somit bereits weiter anthropogen überprägt worden.

Durch die Erweiterungsplanung wird weiterer Boden in Anspruch genommen. Im vB-Plan wird für die geplante Ausstellungsfläche im Osten des Plangebiets eingriffsmindernd eine Raseneinsaat sowie eine Befestigungsmöglichkeit nur mit Rasengittersteinen, Schotter o.Ä. festgesetzt. Die maximale Versiegelung erhöht sich gegenüber der Ursprungsplanung um etwa 0,47 ha auf rd. 0,87 ha.

Die baubedingten Auswirkungen werden nach wie vor als deutlich, die betriebsbedingten Auswirkungen als mittel-deutlich betrachtet. Auf Kapitel 5.2 des Umweltberichts vom September 2005 wird ergänzend verwiesen.

4.3 Schutzgut Wasser

Die im Umweltbericht vom September 2005 angesprochenen Auswirkungen auf Grundwasserneubildung etc. sind im Rahmen der Erweiterungsplanung auf das gesamte heutige Betriebsgelände zu beziehen. Eingriffsmindernd wirkt dabei die Festsetzung einer wasserdurchlässigen Befestigung im Bereich der östlich geplanten Ausstellungsfläche. Sonstige zusätzliche Erkenntnisse ergeben sich nach heutigem Stand nicht, die anlagen-, bau- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser werden weiterhin als gering-mittel angesehen.

Auf Kapitel 5.3 des Umweltberichts vom September 2005 wird ergänzend verwiesen.

4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Gegenüber den Aussagen des Umweltberichts vom September 2005 ergeben sich nach derzeitigem Stand keine zusätzlichen Erkenntnisse hinsichtlich des Schutzguts Tiere und Pflanzen. Die Auswirkungen der Planung werden nach wie vor als mittel-deutlich angesehen.

Auf Kapitel 5.4 des Umweltberichts vom September 2005 wird verwiesen.

4.5 Schutzgut Luft und Klima

Gegenüber den Aussagen des Umweltberichts vom September 2005 ergeben sich nach derzeitigem Stand keine zusätzlichen Erkenntnisse hinsichtlich des Schutzguts Luft und Klima. Die Auswirkungen der Planung werden nach wie vor als gering-mittel angesehen. Auf Kapitel 5.5 des Umweltberichts vom September 2005 wird verwiesen.

4.6 Schutzgut Landschaft

Im östlichen Bereich des Plangebiets wurden im Zuge der Baumaßnahmen zum bereits realisierten Betriebsteil des Erntemaschinenzentrums bereits Erdbewegungen durchgeführt. Dabei wurde im südöstlichen Teilbereich das Gelände erhöht, am südöstlichen Rand wurde mit der Anlage des Lärm- und Sichtschutzwalls begonnen. Im nordwestlichen Bereich wird derzeit Mutterboden gelagert. Das Gelände entfaltet somit derzeit eine baustellentypische Wirkung auf den umgebenden Landschafts- und Siedlungsraum. Dabei handelt es sich um eine temporäre Situation, die nach Fertigstellung des Vorhabens nicht mehr zu erwarten ist.

Im Übrigen ergeben sich gegenüber den Aussagen des Umweltberichts vom September 2005 nach derzeitigem Stand keine zusätzlichen Erkenntnisse hinsichtlich des Schutzguts Landschaft.

Die Auswirkungen der Planung werden nach wie vor als gering-mittel angesehen. Auf Kapitel 5.6 des Umweltberichts vom September 2005 wird verwiesen.

4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gegenüber den Aussagen des Umweltberichts vom September 2005 ergeben sich nach derzeitigem Stand keine zusätzlichen Erkenntnisse hinsichtlich des Schutzguts Kultur- und Sachgüter.

Auf Kapitel 5.7 des Umweltberichts vom September 2005 wird verwiesen.

4.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen/ Schutzgütern

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wird auch im Rahmen der Erweiterungsplanung nicht erwartet. Auf die Kapitel 5.8 und 5.9 des Umweltberichts vom September 2005 wird ergänzend verwiesen.

5. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Bereits im Rahmen der Ursprungsplanung wurden verschiedene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgesehen, welche im Rahmen der Erweiterungsplanung weiterhin relevant und teilweise anzupassen sind:

Das Schallgutachten vom November 2003 benennt als Lärmschutzmaßnahmen die Schließung aller Außenöffnungen der Werkstatt bei vereinzelt vorkommender nächtlicher Werkstattnutzung und während der Nachtzeit die Unterlassung von Landmaschinenbetrieb außerhalb der Werkstatt. Auch soll ein Dreschbetrieb mit Mähdreschern zu Test- und Vorführzwecken jeweils nur wenige Minuten dauern. Diese Minderungsmaßnahmen sind nach heutigem Kenntnisstand nach wie vor relevant und, soweit bauordnungsrechtlich möglich, bereits in der bisherigen Baugenehmigung berücksichtigt. Zur sicheren Berücksichtigung der nachbarlichen Schutzbedürfnisse ist zu der Erweiterungsplanung im März 2007 eine schalltechnische Stellungnahme eingeholt worden. Da die ursprünglich vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen weiterhin Bestand haben und keine Veränderung der schalltechnisch relevanten Betriebsabläufe vorgesehen ist, kommt diese zu dem Ergebnis, dass die von dem geplanten Betrieb ausgehenden und auf die Wohnnachbarschaft einwirkenden Geräusch-Immissionen tags weiterhin als nicht relevant im Sinne der TA Lärm eingestuft werden. Ein Nachtbetrieb wird wie bisher nur in Einzelfällen während der Erntezeit - unter Berücksichtigung der hierfür definierten Schallschutzmaßnahmen - zu erwarten sein. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird vor diesem Hintergrund derzeit nicht gesehen.

Schädliche Umwelteinwirkungen durch eine nächtliche Beleuchtung sollten soweit wie möglich vermieden werden. Wo dies nicht möglich ist, wird empfohlen, ein optimales Beleuchtungsniveau durch entsprechende technische Mittel zu gewährleisten (z.B. Natriumdampflampen anstelle von Glüh- und Leuchtstofflampen). Die Ein- und Ausschaltzeiten der Beleuchtung sollte z.B. durch Bewegungsmelder, programmierte

Zeiten o.Ä. optimiert werden. Mit den Festsetzungen zur Lichtpunkthöhe der Außenbeleuchtung kann nach heutigem Kenntnisstand auch im Rahmen der Erweiterungsplanung sichergestellt werden, dass mit dem Vorhaben keine schädlichen Lichtimmissionen einhergehen.

Zum Schutz des Bodens sollte anlagenbedingt auf unnötige Versiegelungen und Verdichtungen verzichtet werden. Im Rahmen der Bebauungsplanung wird dies durch Festsetzung einer Befestigungsmöglichkeit nur mit Schotter, Rasengittersteinen o.Ä. für den Bereich der östlichen Ausstellungsfläche bereits berücksichtigt.

Die Höhenlage der Ausstellungsfläche wird mit 131,00 mNN definiert, diese liegt im Mittel des hier ursprünglich vorhandenen Geländeverlaufs mit leichtem Gefälle von rd. 132,30 mNN (Nordwest) auf rd. 130,30 (Südost). Südöstlich sieht der vB-Plan einen Wall zum Lärm- und Sichtschutz gegenüber der anschließenden Wohnbebauung vor, dessen Krone 1,75 m über dem Niveau der Ausstellungsfläche und, aufgrund des Gefälles des ehemaligen *Grünen Wegs*, rd. 2,55 - 2,85 m über der Höhe dieses Weges liegen wird.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beinhalten weiterhin die Absicherung einer randlichen Eingrünung des gesamten Betriebsgeländes, welche überwiegend eine Breite von 3 - 5 m aufweist. Im südöstlichen Randbereich besitzt die Heckenpflanzung auf der festgesetzten Wallanlage eine Breite von 11 m.

Durch diese bereits im vB-Plan enthaltenen Regelungen werden die Auswirkungen der Planung insbesondere auf die Schutzgüter Mensch, Boden und Landschaft reduziert.

Baubedingt ist u.a. auf eine sorgfältige Trennung und Lagerung von Ober- und Unterboden zu achten, während betriebsbedingt u.a. technische Sicherungen gegen Leckagen vorzusehen. In Verbindung mit der Abdichtung von Werkstätten und Lagerflächen gegenüber Versickerungen können so auch Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vermieden werden.

Zu den Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird ergänzend auf Kapitel 6 des Umweltberichts vom September 2005 verwiesen.

Über die Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden, diesbezüglich wird auf Teil I der Begründung verwiesen.

6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

6.1 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

In den vorangehenden Kapiteln werden die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen zusammengestellt und bewertet. Durch die vorliegende Planung wird die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes inzwischen entstandene Gewerbenutzung bedarfsgerecht weiterentwickelt. Das Betriebsgelände wird zeitweise einen Abschnitt des Ortsrands in Richtung Nordwesten bilden, wobei die festgesetzte Randeingrünung die Wirkung in die freie Landschaft reduzieren wird. Mittel- bis langfristig wird die Gewerbenutzung in den Gesamtgewerbestandort im Nordwesten Beckums integriert sein, welcher derzeit durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 entwickelt wird.

6.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entscheidung zu einer gewerblichen Entwicklung des Geländes ist schon im Rahmen der bisherigen Bauleitplanung für den westlichen Teilbereich des Geländes gefallen. Das Erntemaschinenzentrum ist in diesem Rahmen bereits realisiert, die gewerbliche Prägung ist damit bereits gegeben und wird auch bei Nichtdurchführung der Planung bestehen bleiben.

7. Planungsalternativen

7.1 Standortdiskussion auf Flächennutzungsplanebene

Durch die Weiterentwicklung eines bestehenden Betriebsgeländes und die Planung innerhalb des großräumigen Gewerbestandorts im Nordwesten Beckums, welcher im Flächennutzungsplan bereits wirksam dargestellt ist, werden Standortalternativen nicht gesehen.

7.2 Alternativen in der Projektplanung

Anordnung der Gebäude, Bauvolumina etc. ergeben sich durch das konkrete Vorhaben, die Rahmenbedingungen aufgrund des bereits realisierten Teils des Erntemaschinenzentrums sowie die angestrebte Staffelung in Richtung des südöstlich anschließenden Siedlungsbereichs. Sinnvolle Alternativen werden daher nicht gesehen.

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung

Die Gliederung des Umweltberichts und die Vorgehensweise ergeben sich aus den gesetzlichen Grundlagen gemäß BauGB (insbesondere §§ 2, 2a BauGB mit Anlage 1 zum BauGB). Auf die Inhalte des im Rahmen der Ursprungsplanung bereits erstellten Umweltberichts des Ing.-Büros Landschaft und Wasser, Dr. Loske, vom September 2005 kann aufgrund der bedarfsgerechten Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des weitergeführten grundsätzlichen Planungsinhalts weitgehend zurückgegriffen werden. Der vorliegende Umweltbericht behandelt daher die zusätzlichen bzw. veränderten Auswirkungen auf die Umwelt.

Hinsichtlich der Lärmauswirkungen der Planung wird auf den schalltechnischen Bericht zur Ursprungsplanung zurückgegriffen (Fa. Draeger Akustik, 11/ 2003). In Bezug auf mögliche Schallauswirkungen der aktuellen Erweiterungsplanung ist zusätzlich eine schalltechnische Stellungnahme eingeholt worden, um die weitere Verwendbarkeit der ursprünglichen Berechnungen zu verifizieren (AKUS GmbH, 03/ 2007).

Besondere Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind bisher nicht aufgetreten. Relevante Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials werden nicht gesehen.

8.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen - Monitoring

Die Bebauung ist im Plangebiet nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Verfahren vorzunehmen, diesbezügliche Überwachung und ggf. notwendige Instrumentarien zur Durchsetzung der Anforderungen sind ebenfalls dort geregelt.

Insbesondere für die Überwachung unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen ist die Stadt auf entsprechende Hinweise der Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden angewiesen.

Auf die Angaben zum Monitoring im Umweltbericht vom September 2005, Kapitel 7, wird verwiesen.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vB-Plan) „Landmaschinen Stücker“ behandelt gemäß §§ 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können. Abschließend dient er als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung der Stadt Beckum nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Die wesentlichen anlagenbedingten Auswirkungen betreffen die Flächeninanspruchnahme und Versiegelung von insgesamt etwa 0,87 ha, die Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen z.B. durch den Verlust von Habitaten (z.B. Feldlerche), die Erhöhung des Oberflächenabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildung sowie die Störung des Landschaftsbilds infolge von Veränderungen der Oberflächengestalt und Überbauung von Freiraum. Bei der Prüfung der Auswirkungen des Erntemaschinenzentrums auf die Umweltbelange zeigt sich, dass deutliche Auswirkungen auf den Boden sowie auf Tiere und Pflanzen zu erwarten sind. Alle anderen Auswirkungen werden aufgrund der Vorbelastung und der Kleinflächigkeit des Vorhabens - auch im Rahmen der Erweiterungsplanung - als gering-mittel (Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, Mensch anlagen- und baubedingt) bzw. als mittel (Mensch betriebsbedingt) erachtet.

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen für das Vorhaben „Landmaschinen Stücker“ ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass sich das Betriebsgelände nur vorübergehend in Solitärlage befinden und künftig integrierter Bestandteil des Gewerbegebiets Nr. 60 „Obere Brede/ Tutenbrock“ sein wird, welches derzeit durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 entwickelt wird. Die mit der Realisierung des gesamten Gewerbebestands einher gehenden Umweltauswirkungen werden in einer entsprechenden Umweltprüfung gesondert erhoben und bewertet.

Als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für das Vorhaben „Landmaschinen Stücker“ werden u.a. Schall- und Lichtschutz- und Eingrünungsmaßnahmen sowie Maßnahmen der Geländeprofilierung beschrieben, welche durch Festsetzung im vB-Plan, Bestimmungen im Rahmen der Baugenehmigung o.Ä. zu sichern sein werden. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht Gegenstand der Umweltprüfung, sondern ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung abzuhandeln und wird entsprechend in Teil I der Begründung thematisiert.

Da durch das Vorhaben „Landmaschinen Stücker“ auch im Rahmen der Erweiterungsplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt prognostiziert werden, ist zunächst davon auszugehen, dass für diese Bauleitplanung kein gesondertes Überwachungs- und Beobachtungssystem erforderlich wird. Das Monitoring wird daher grundsätzlich über die bereits gegebenen behördlichen Überwachungsmaßnahmen sichergestellt. Außerdem soll der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Weiteren in das Monitoringkonzept des für den Gesamt-Gewerbebestandort im

Nordwesten Beckums in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 60 „Obere Brede/ Tuttenbrock“ einbezogen werden.

Beckum und Rheda-Wiedenbrück,
im Oktober 2007

Der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht hat mit den Planunterlagen in der Zeit vom 11.09.2007 bis einschl. 12.10.2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Aufgrund von vorgebrachten Anregungen wurde die Begründung nach der Offenlegung fortgeschrieben. Die entsprechenden Textstellen wurden *kursiv* geschrieben.

Stadt Beckum, Fachdienst Stadtplanung,
im Mai 2008

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Teil III: Anlagen

- A.1** Umweltbericht Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Landmaschinen Stücker“ Ing.-Büro Landschaft und Wasser, Dr. Loske, Verlar, 09/ 2005
 - kann bei der Stadt Beckum, Fachdienst Stadtplanung eingesehen werden
- A.2** Architekturplan Erntemaschinenzentrum Stücker, Lageplan und Ansichten, Architekturbüro Kerkhoff, Verl, 04/ 2007 - als Vorhaben- und Erschließungsplan
 - ist beigefügt
- A.3** Schalltechnischer Bericht Nr. 03-27, Draeger Akustik, Meschede, 11/ 2003
 - kann bei der Stadt Beckum, Fachdienst Stadtplanung eingesehen werden
- A.4** Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens zur Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Landmaschinen Stücker“ in Beckum, AKUS GmbH, Bielefeld, 29.03.2007
 - kann bei der Stadt Beckum, Fachdienst Stadtplanung eingesehen werden
- A.5** Eingriffsbewertung und Bepflanzungsplanung, Büro für Landschaftsplanung, Dipl. Ing. Hans Lutermann, Rheda-Wiedenbrück, 08/2007
 - kann bei der Stadt Beckum, Fachdienst Stadtplanung eingesehen werden

A.2.1 Architekturbüro Kerkhoff, Verl, 04/ 2007, Erntemaschinenzentrum Stücker, Lageplan, - als Vorhaben- und Erschließungsplan - o.M.



