

**Bebauungsplan Nr. 31**  
**„Hansaring II“**  
**Gemeinde Lotte, Kreis Steinfurt**  
**Satzung**

**Anlagen**

Begründung

Bebauungsplan

Ökologischer Fachbeitrag

Bestandsplan

Immissionsgutachten

Anlage 1

Anlage 2

Anlage 3

Anlage 4

Anlage 5

ist bei der Gemeinde Lotte einzusehen

## Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Einleitung	1
2.0 Ziel und Zweck	1
3.0 Geltungsbereich	2
4.0 Bestand	3
4.1 Denkmal	3
4.2 Altlasten	3
4.3 Immissionen	3
5.0 Planung	5
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5.2 Erschließung	7
6.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege	10
7.0 Immissionsschutz	10
8.0 Eingriff in Natur und Landschaft	12
8.1 Wald	12
8.2 Pflanzeerhaltungsgebote	12
8.3 Pflanzgebote	12
9.0 Externe Kompensation	13
10.0 Kinderspielplatz	13
11.0 Städtebauliche Werte	13
12.0 Schlußbetrachtung	14

## **Begründung**

### **1.0 Einleitung**

Die Gemeinde Lotte hat 1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Das Anhörungsverfahren nach dem alten Bundesbaugesetz wurde im August 1987 abgeschlossen.

Die Stellungnahmen der wichtigsten Träger öffentlicher Belange wurden eingearbeitet und der Bebauungsplan 1991 als Entwurf beschlossen.

Vom 08.07.1991 bis 09.08.1991 lag der Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB offen. Die Stellungnahmen der Beteiligten sind eingegangen.

### **2.0 Ziel und Zweck**

Das Gewerbegebiet hat sich seit 1991 in diesem Bereich weiterentwickelt. Die Bauanträge für Erweiterungen an den bestehenden Gewerbebetrieben wurden vom Kreis Steinfurt gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) oder § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) entschieden.

Aktuell vorliegende Bauvoranfragen der Firmen können nicht gemäß den vorgeannten Paragraphen entschieden werden. Es ist notwendig, das Planverfahren wieder aufzunehmen, den Bebauungsplan zu aktualisieren und ihn als Entwurf zu beschließen und in die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu gehen. Aus diesem Grunde wurde das Bauleitverfahren neu aufgenommen und das Ingenieurbüro Fietz damit beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlegung zu erstellen und zur Satzung zu führen.

Dieser Bebauungsplan muß die bestehenden und zukünftigen Nutzungen in diesem Gewerbegebiet berücksichtigen. Die anliegende Wohnbebauung muß einen ausreichenden Immissionsschutz erhalten und dieser ausreichende Schutz ist durch einen Gutachter zu benennen, der die bestehenden und zukünftigen, dem Wohngebiet anliegenden Nutzungen im Gewerbegebiet berücksichtigt.

Durch das Gebiet verlaufen, teils offen und teils verrohrt, die Gewässer Nr. 3100 und 3120 des Unterhaltungsverbandes Düte.

Gemäß § 31 WHG wurden Verrohrungen von Teilabschnitten der Gewässer 3120 und 3121 (neue Bezeichnung 3120) entsprechend den Darstellungen im vorliegenden Bebauungsplan genehmigt.

Durch den Bebauungsplan wird eine Grundlage geschaffen, auf der weitere Gewerbebetriebe sich im Plangebiet ansiedeln können, ohne die in Nachbarschaft liegende Wohnbebauung unangemessen zu stören.

Aufgrund der engen Nachbarschaft zwischen Wohnbebauung und Gewerbegebiet, der vorhandenen Verkehrserschließung und der Waldflächen im Südwesten und Nordwesten des Plangebietes werden folgende Planziele festgesetzt:

1. das Gewerbegebiet entsprechend den Emissionsverhalten bestimmter Nutzungsarten so zu gliedern, das die vorhandene Wohnbebauung und die geplanten Wohngebietsflächen unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme nicht wesentlich gestört werden;
2. den großkronigen Laubbaumbestand innerhalb des Plangebietes zu erhalten, soweit die grundsätzliche sinnvolle Nutzbarkeit nicht in Frage gestellt wird. Ziel ist es darüber hinaus, das Gewerbegebiet in Verbindung mit dem Baumbestand zu begrünen und zu gestalten;
3. die vorhandene regionale Verkehrsstraße L 597 nicht mit weiteren Zu- und Abfahrten zu belasten, um die Verkehrssicherheit nicht einzuschränken. Dies trifft in abgestufter Form auch auf die "Bahnhofstraße" als Haupterschließung für den Ortskern zu.
4. die Festsetzung eines begrünten Immissionsschutzwalls zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnbebauung im Süden des Plangebietes vorzunehmen.

### **3.0 Geltungsbereich**

Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Lotte, Flur 23 und 24 und wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

Im Norden:

durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 28 und 27 der Flur 23 und der nördlichen Flurstücksgrenze der Straße "Hansaring" L 597;

Im Osten:

durch die östliche Flurstücksgrenze der Straße "Torfkühlenweg" bis zum "Hansaring" und der westlichen Flurstücksgrenze der Straße "Bahnhofstraße" bis zur "Ringstraße" im Süden;

Im Süden:

durch die südliche Grenze der Straßenparzelle der "Ringstraße", Flur 22;

Im Westen:

durch eine Linie 6 m westlich parallel zu Grabenparzelle 378, Flur 23, auf einer Länge von ca. 101 m von der "Ringstraße" in nördlicher Richtung; von dort im

rechten Winkel abknickend und zulaufend auf die westliche Parzellengrenze 657, durch die westliche Parzellengrenze 657, durch die nördliche Grenze der Flurstücke 657 + 658, Flur 23. Im weiteren Verlauf durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 126 und 28.

Unmittelbar an das Bebauungsplangebiet grenzen folgende Bebauungspläne:

Im Osten: die Pläne Nr. 9, Nr. 29 und Nr. 3;

Im Süden: die Pläne Nr. 52 und Nr. 23;

Im Norden: der Plan Nr. 46.

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt.

## **4.0 Bestand**

Durch Einsicht in Akten wurden die Bauanträge seit 1970 für dieses Plangebiet geprüft und die Entscheidungen in den Bebauungsplan eingearbeitet. Weiterhin wurde durch Ortsbegehungen der konkrete Bestand der Flora und Fauna vor Ort aufgenommen. Der Gebäudebestand wurde im Kataster ergänzt.

Durch diese intensive Bestandsaufnahme wurde eine aktuelle Grundlage für die weitere Planung erstellt.

Der Bestandsplan, Anlage 4, gibt detailliert Auskunft über die Freiflächennutzung und den vorhandenen Gebäudebestand.

Der ökologische Fachbeitrag, Anlage 3, beschreibt und bewertet den Bestand.

### **4.1. Denkmal**

Im Planbereich sind keine Bodendenkmäler und Gebäude unter Denkmalschutz bekannt.

### **4.2. Altlasten**

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### **4.3. Immissionen**

Der Immissionsschutz wird in einem ausführlichen Gutachten mit Ergänzung der Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, begutachtet.

Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage 5 bei und seine Empfehlungen sind bindend für das Plangebiet.

Zur Beurteilung der Immissionssituation im Bebauungsplangebiet zwischen Hansaring und Ringstraße im Ortsteil Alt Lotte der Gemeinde Lotte wurde die Immissionssituation im Hinblick auf Lärmeinwirkungen sowie Geruchs- und Luftinhaltsstoffemissionen auf der Basis von detaillierten Inaugenscheinnahmen, Befragungen und Messungen in den ansässigen Betrieben der Firmen Steinseifer, Heidel, Symalit, Doka und Frimo ermittelt.

Zur Ermittlung der Vorbelastungen an der nächstgelegenen Wohnbebauung wurden zunächst die bestehenden Betriebszustände und zugehörigen Emissionen der einzelnen Betriebe aufgenommen und beurteilt. Zur Beurteilung der zukünftig zu erwartenden Gesamtimmissionen an der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft wurde ebenfalls die Zusatzbelastung durch die geplanten Erweiterungen der Firmen Frimo und Symalit erfaßt und beurteilt.

Auf Basis der ermittelten Ausgangsdaten, Nutzungsansätzen und Betriebszeiten ergeben sich folgende Beurteilungen:

#### Geruchs- und Luftinhaltsstoffemissionen

Geruchs- und Luftinhaltsstoffemissionen treten in geringem Umfang bei den Firmen Frimo, Symalit und Heidel auf.

Aufgrund der geringen Emissionskonzentrationen und geringen Emissionszeiten, sind keine unzulässigen Geruchs- und Luftinhaltsstoffemissionen in der Umgebung der Betriebe zu erwarten.

#### Geräuschsituation

##### *Gewerbelärmvorbelastung:*

Die Geräuschsituation durch die bestehenden Betriebe an der benachbarten Wohnbebauung wurde auf Basis von Emissionsmessungen im Nahfeld der schalltechnisch relevanten Anlagen über eine Schallausbreitungsberechnung ermittelt.

Die anliegende Wohnbebauung nördlich der Ringstraße befindet sich in einer Gemengelage. Hier befinden sich gegenseitig beeinträchtigende Nutzungen eng nebeneinander, Gewerbe und Wohnen.

Zu Gunsten von neuen Vorhaben ist die Vorbelastung vor allem durch Immissionen durch bereits vorhandene Anlage in der näheren Umgebung zu berücksichtigen.

In diesem Bereich treffen zwei Nutzungen unterschiedlicher Art und unterschiedlicher Schutzwürdigkeit aufeinander. Hier wird eine Art Mittelwert der Standards beider Gebiete maßgebend nach TA Lärm.

Die zugehörigen Ergebnisse zeigen, dass im Bereich der Wohnbebauung nördlich der Ringstraße bei einer Beurteilung der lautesten Nachtstunde gemäß TA Lärm

bereits durch die vorhandene Gewerbelärmvorbelastung Beurteilungspegel von bis zu 45 dB(A) nachts hervorgerufen werden. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebietsstruktur sind diese Wohnbauflächen zur Zeit als Außenbereich mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) zu beurteilen, so dass bei dieser Gebietseinstufung im Bestand keine unzulässigen Geräuschimmissionen auftreten.

Durch die Festsetzung eines Gebietes mit Vorbelastung und den Festsetzungen der Immissionsrichtwerte entsprechend dem Schutzanspruch eines Mischgebietes (WA + 5 dB) fügt sich die Wohnbebauung in die bestehende Gemengelage ein, ohne dass sie stärkeren Belastungen ausgesetzt ist, als die bereits vorhandene Wohnbebauung im Mittelwert bereits als Bestand ist.

An der nächstgelegenen Wohnbebauung südlich der Ringstraße sowie des Torfkühlenweges werden die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes eingehalten.

Des Weiteren regelt auch der § 15 Abs. 1 BauNVO das Gebot der Rücksichtnahme und ist damit gleichfalls nachbarschützend.

Die Vorschrift gilt der Feinsteuerung von Genehmigungen auf der Grundlage eines Bebauungsplanes.

Auf diese Weise wird auf der Ebene der konkreten Zulässigkeitsprüfung eines Vorhabens eine Einsteuerung, wie sie bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zumeist mangels Kenntnis der konkreten Bauvorhaben nicht möglich ist.

Danach kann eine bauliche Anlage im Einzelfall unzulässig sein, wenn sie Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widerspricht.

Dem entspricht auch, wenn von den Vorhaben unzumutbare Belästigungen ausgehen oder das Vorhaben solchen ausgesetzt sein würde.

## **5.0 Planung**

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Bestandsaufnahmen, vorgebrachten Bedenken der Träger öffentlicher Belange und Gutachten ergeben sich folgende planungsrechtliche Festsetzungen und Bestimmungen.

### **5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das geplante Gewerbegebiet ist nach Art, Maß und Geschossigkeit entsprechend den Abständen zu der benachbarten Wohnsiedlung und zu den einzelnen Wohnhäusern im angrenzenden Außenbereich des Plangebietes gliedert.

Entsprechend des Emissionsverhaltens bestimmter Betriebe und Anlagen (vgl. Betriebsartenliste) sind Nutzungszonen gestaffelt festgesetzt, um die benachbarte Wohnnutzung nicht wesentlich zu stören. Mit zunehmender Entfernung zu der Wohnnutzung können sich die Emissionen der Betriebe erhöhen.

Die unterschiedlich ausgewiesenen Nutzungszonen der im Gewerbegebiet unzulässigen Gewerbebetriebe, die durch die Klassifizierung gekennzeichnet sind, sind im einzelnen in der Betriebsartenliste festgesetzt, die als Bestandteil des Bebauungsplanes rechtsverbindlich ist.

Um eine größere Flexibilität der Bebauung im Gewerbegebiet zu ermöglichen, können ausnahmsweise Betriebe der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn sie dem Immissionsschutz nicht widersprechen. Davon unberührt bleibt, dass jede Nutzungsänderung bauaufsichtlich geprüft und geregelt werden muß.

Wegen des relativ geringen Abstandes der vorhandenen Betriebe zu den allgemeinen Wohngebieten im Südosten und Südwesten des Plangebietes und der angrenzenden Wohnbebauung, ist die Gewerbegebietsstaffelung differenzierter festgesetzt, um die nachbarschaftlichen Belange zu berücksichtigen und die bestehenden Nutzungen sicherzustellen (Rücksichtnahme).

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) wird im Gewerbegebiet mit 0,8 bzw. mit 0,6 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl entspricht den festgesetzten Geschossen, die sich gliedern. Die Gewerbegebietsflächen werden mit 3 Geschossen als Höchstgrenze und die Gewerbegebiete mit Festsetzung der unzulässigen Betriebe 1 - VII, sowie Wohngebiete mit 2 Geschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Diese Abstufung zur anliegenden Wohnbebauung läßt eine teilweise städtebauliche Integration in das Umfeld zu.

Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes (WA) entspricht dem Nutzungsbestand und wird nicht für diese Einzelparzellen aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lotte entwickelt. Diese Wohngebietsausweisung hat eine Lärmvorbelastung durch die anliegenden Betriebe. (siehe Abs. 4.3). Für diesen Bereich wird eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet mit Vorbelastung getroffen. Die zugehörigen Immissionswerte entsprechen dem Schutzanspruch eines Mischgebietes (WA + 5 dB).

Der Schutzanspruch für das WA mit Vorbelastung wird durch diese Festsetzungen dem Schutzanspruch im Bestand gleichgestellt. Er wird nicht vermindert.

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) würde ohne Berücksichtigung der bestehenden Gewerbelärmvorbelastung bei der Definition des Schutzanspruches zu einer Einschränkung der gewerblichen Nutzungen führen, da die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes bereits im Bestand um bis zu 5 dB(A) überschritten werden.

Somit wird für diesen Bereich eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet mit Vorbelastung getroffen. Die zugehörigen Immissionsrichtwerte entsprechen dem Schutzanspruch eines Mischgebietes (WA + 5 dB(A)). Der Schutzanspruch für das Allgemeine Wohngebiet mit Vorbelastung wird durch diese Festsetzungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes dem Schutzanspruch im Bestand gleich gestellt. Er wird nicht vermindert.

Auf die Festsetzung eines Mischgebietes wird hier verzichtet, da eine Mischgebietsnutzung nicht zu erkennen ist und auch an dieser Stelle nicht gewünscht ist.

An der "Ringstraße" und der "Bahnhofstraße" ist das zusammenhängende Wohngebiet zweigeschossig festgesetzt, um in Verbindung mit der gegenüberliegenden Wohnbebauung einen klar erkennbaren Siedlungsabschluß zu erhalten.

Die festgesetzte Bauweise des allgemeinen Wohngebietes entspricht der gegenüberliegenden Bebauung und gibt der "Ringstraße" ein einheitliches Erscheinungsbild.

Die Festsetzung zweigeschossig als Höchstgrenze ist entsprechend dem Bestand festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sind als große zusammenhängende Bauflächen mit einer abweichenden Bauweise ausgewiesen, um den üblichen betrieblichen Erfordernissen eines Gewerbegebietes zu entsprechen. Die abweichende Bauweise setzt fest, dass Gebäude eine Länge von 50,0 m überschreiten dürfen, wenn sie den Anforderungen der Landesbauordnung entsprechen.

Entlang der "Bahnhofstraße" beträgt der Abstand der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie 10 m. Die Abstände zwischen Baugrenze und Verkehrsfläche sind entlang des "Hansaringes" auf 10 m entsprechend der vorhandenen Bebauung reduziert festgesetzt. Da es sich hier um eine Straße innerhalb eines Baugebietes mit dem Charakter einer Ortsdurchfahrt handelt, werden die geforderten Abstände gemäß F StG für Landstraßen nicht berücksichtigt.

Der Hansaring ist eine Landstraße gemäß Fernstraßengesetz.

Der Abstand der Baugrenzen zu den festgesetzten Waldflächen beträgt mindestens 28 m. Die als Wald festgesetzte Wallhecke im Südwesten des Plangebietes erhält auf der östlichen Seite einen Abstand von 20,0 m zur Baugrenze, dies entspricht der vorhandenen Bebauung.

## **5.2. Erschließung**

Das Gewerbegebiet ist über die "Bahnhofstraße" und L 597 "Hansaring" direkt an das überörtliche Verkehrsnetz gut angeschlossen. Diese Verkehrsflächen sind unverändert in die Planung übernommen worden.

Der Torfkuhlenweg bildet eine weitere Verbindung zu den Wohnflächen, so dass die Arbeitsplätze auf kurzem Wege von innerorts durch Fuß- und Radverkehre erreicht werden können.

Der Torfkuhlenweg wird durch die Festsetzung in einem Teilbereich als Fuß- und Radweg für Durchgangsverkehre geschlossen. So wird verhindert, dass Verkehre aus dem Gewerbegebiet die anliegende Wohnbebauung negativ beeinflussen.

Eine Stichstraße vom Torfkuhlenweg erschließt in östliche Richtung eine gewerbliche Nutzfläche. Die Verkehrsbreite beträgt 10 m und der Wendehammer besitzt einen Durchmesser von 26,0 m. Diese Abmessungen lassen gewerbliche LKW-Verkehre zu.

Da weitere Einmündungen und Grundstückszufahrten auf dem "Hansaring" (L 597) aus Gründen der Verkehrssicherheit von Seiten des Landesstraßenbauamtes nicht zugelassen werden, erfolgt die Grundstückerschließung über vorhandene genehmigte Erschließungen über die L 597. Aus dem gleichen Grund ist die Festsetzung des Zu- und Abfahrtsverbotes entlang der "Ringstraße" erfolgt. Die vorhandenen Zufahrten im Bereich der festgesetzten Ein- und Ausfahrtsverbote können bestehen bleiben, solange die vorhandenen Nutzungen nicht verändert werden.

Die festgesetzten Straßenbreiten und Linienführungen entsprechen den Erfordernissen des Schwerlastverkehrs eines Gewerbegebietes. Deshalb sind die Kurvenradien an den Straßeneinmündungen mit min. 16 m bemessen.

Die "Ringstraße" nimmt keine erschließenden Verkehre für die anliegenden Gewerbeflächen auf.

Der Bedarf an Stellplätzen ist auf den betreffenden Grundstücken ausreichend nachzuweisen.

Die ausgewiesenen Verkehrsbreiten der Straßen lassen eine Gestaltung mit öffentlichen Stellplätzen als Parkstreifen zu.

Ein gesonderter Stellplatznachweis wurde nicht durchgeführt, da die Berechnungsgrundlagen über den tatsächlichen Umfang der Geschoßfläche zur Zeit nicht sinnvoll ermittelt werden können.

In Verbindung mit den Verkehrsstraßen sind Fuß- und Radwege möglich, so dass sich im Plangebiet ein zusammenhängendes Wegenetz ergeben kann. Über den

"Torfkühlenweg" ist eine Fuß- und Radwegverbindung vom Ortskern bis in den Außenbereich nördlich des Plangebietes möglich.

Die Einmündungen der Straßen auf den Hansaring und in die Bahnhofstraße erhalten Sichtdreiecke, die von jeglicher Sichtnahme von 0,80 m bis 2,50 m freizuhalten sind.

Die technische Erschließung ist durch das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde Lotte gegeben. Die vorhandenen Leitungsverläufe müssen bei der Planung berücksichtigt werden.

Ein vorhandener Leitungsstrang (Wasserversorgung) zum Kreuzungsbereich Torfkühlenweg / Ringstraße ist bei der Aufschüttung und Pflanzung des nah anliegenden festgesetzten Immissionsschutzwalls zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der RWE Energie angeschlossen. Die Leitungen verlaufen hauptsächlich im öffentlichen Verkehrsraum. Vorhandene Leitungen auf privatem Grund sind mit einem Leitungsrecht belegt. Vorhandene Transformatorenstationen sind festgesetzt.

Ob und wo ggf. noch neue Transformatorenstationen für die Belieferung der geplanten Gewerbebetriebe errichtet werden müssen, kann zum jetzigen Planungsstand noch nicht festgelegt werden. Es ist der RWE rechtzeitig der Leistungsbe-

darf der ansiedelnden Betriebe und der Erweiterung der vorhandenen Betriebe mitzuteilen.

Entsprechend der gemeindlichen Planung für die Oberflächenentwässerung (ZAP1995) ist das Regenrückhaltebecken IV in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Fläche ist als naturnahe Mulde und als überschwemmbar Krautwiese vorgesehen, um möglichst viel Bodenfläche in einem naturnahen Zustand zu belassen. Das Gelände wird der Sukzession überlassen. Die konkrete Planung wird mit der Unteren Wasser- bzw. Landschaftsbehörde abgestimmt.

Da die Vorfluter keine zusätzlichen Kapazitäten haben, sollte vor der Realisierung der Baumaßnahmen das nördliche, außerhalb des Geltungsbereiches geplante Regenwasserrückhaltebecken fertiggestellt sein. Ein hydraulisches Gutachten ist in Arbeit.

Die vorhandenen Gräben bleiben größtenteils als offene Gewässer bestehen, so dass die Aufnahmefähigkeit von Oberflächenwasser nicht eingeschränkt wird und der naturnahe Zustand erhalten bleibt.

Entlang des offenen Gewässers Nr. 3100 wird im Norden eine 5,0 m breite "Fläche für die Wasserwirtschaft" festgesetzt. Im Süden des Gewässers hat die festgesetzte "Fläche für die Wasserwirtschaft" eine Nutzungsbegrenzung, die die Zweckbestimmung unterscheidet in "Regenrückhaltebecken" und "Unterhaltung und Entwicklung des Gewässers".

Teilbereiche des WL 3120 werden verrohrt. Hierfür liegt ein genehmigter Antrag gemäß § 31 WHG vor. Die Kompensation dieses Eingriffs wird im Plangebiet teilweise gesichert.

Das ZAP1995 der Gemeinde Lotte wurde in der Planung berücksichtigt und vorhandene und geplante Leitungsläufe (Schmutz-/Regen-) auf privatem Grund durch Leitungsrecht gesichert. Die Hauptentsorgungsleitungen liegen im öffentlichen Verkehrsraum.

Die Wohnbereiche in der Gemeinde Lotte werden durch die zentrale Wasserversorgung mit ausreichendem Löschwasser versorgt.

Die vorhandenen Gewerbebetriebe haben ihre eigene Löschwasserversorgung durch Löschwasserteiche ausreichend gesichert. Diese Löschwasserversorgung ist durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Für die noch freien Gewerbegebiete steht eine ausreichende Löschwasserversorgung zur Verfügung (Aussage Kreis Steinfurt 1993).

Das in der Gemeinde Lotte zuständige Abfallunternehmen wird den Müll entsorgen.

## 6.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalrechtliche Belange werden im Plangebiet nicht betroffen. Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Da der Geltungsbereich ein archäologisches Siedlungsgebiet überdeckt, ist die Entdeckung von Bodendenkmälern der Gemeinde Lotte und dem Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätten für mindestens 3 Werktage unverändert zu erhalten.

## 7.0 Immissionsschutz

Die Geräuschsituation durch die bestehenden Betriebe an der benachbarten Wohnbebauung wurde auf Basis von Emissionsmessungen im Nahfeld der schalltechnischen relevanten Anlagen über eine Schallausbreitungsberechnung ermittelt.

Die zugehörigen Ergebnisse zeigen, dass im Bereich der Wohnbebauung nördlich der Ringstraße bei einer Beurteilung der lautesten Nachtstunde gemäß TA Lärm bereits durch die vorhandene Gewerbelärmvorbelastung Beurteilungspegel von bis zu 45 dB(A) nachts hervorgerufen werden. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebietsstruktur sind diese Wohnbauflächen zur Zeit als Außenbereich mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) zu beurteilen, so dass bei dieser Gebietseinstufung im Bestand keine unzulässigen Geräuschemissionen auftreten.

In diesem Bereich wird unter Berücksichtigung des Nutzungsbestandes auf eine Festsetzung eines Mischgebietes verzichtet. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) würde jedoch ohne Berücksichtigung der bestehenden Gewerbelärmvorbelastung bei der Definition des Schutzanspruches zu einer Einschränkung der gewerblichen Nutzungen führen, da die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes bereits im Bestand um bis zu 5 dB(A) überschritten werden.

Somit wird für diesen Bereich eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet mit Vorbelastung getroffen. Die zugehörigen Immissionsrichtwerte entsprechen dem Schutzanspruch eines Mischgebietes (WA + 5 dB)). Der Schutzanspruch für das Allgemeine Wohngebiet mit Vorbelastung wird durch diese Festsetzungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes dem Schutzanspruch im Bestand gleich gestellt. Er wird nicht vermindert.

Für die nächstgelegene Wohnbebauung südlich der Ringstraße sowie westlich des Torfkühlenweges wird der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) entsprechend der hierfür gültigen Bebauungsplanfestsetzungen berücksichtigt.

Aus Gründen des Immissionsschutzes ist das Gewerbegebiet gemäß BauNVO nach Abstandsklassen gegliedert (siehe Art und Maß der baulichen Nutzung). Darüber hinaus sind weitere Festsetzungen zum Schutz der vorhandenen und der geplanten Wohnbebauung der Ortslage Alt-Lotte getroffen worden.

Für die "Ringstraße" werden Ein- und Ausfahrten aus dem Gewerbegebiet nicht zugelassen.

Aus städtebaulicher und optische Sichtnahme wird zwischen der Gewerbebaufläche und der Wohnbebauung südlich der Ringstraße ein Sichtschutzwall von 2,0 m Höhe festgesetzt, der entsprechend begrünt wird.

Die bestehende Bebauung nördlich der Ringstraße erhält einen 3,0 m hohen Lärm- und Sichtschutzwall zum anliegenden Gewerbe.

Auf Basis des Immissionschutztechnischen Berichtes mit Ergänzung der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH werden neben der Festsetzung eines 10 m breiten Immissionsschutzwalles von 2 – 3 m Höhe mit Pflanzfestsetzungen weitere Empfehlungen und Voraussetzungen festgesetzt. Das Gutachten mit Ergänzung liegt dem Bebauungsplan als Anlage 5 bei. Seine Aussagen werden durch Satzungsbeschuß zum Bebauungsplan bindend.

Nachfolgend wird das Ergebnis kurz beschrieben:

Unzulässige Geruchs- und Lärminhaltsstoffimmissionen sind in der Umgebung der Betriebe nicht zu erwarten.

Schalltechnische Immissionsprognose mit Erweiterung der Firmen Symalit und Frimo:

Durch die geplanten Erweiterungen der Firmen Symalit und Frimo werden auch bei Betrachtung der Gesamtgeräuschsituation unter Einbezug der Gewerbelärmvobelastung die jeweils gültigen Immissionsrichtwerte während der Tageszeit an allen Immissionsorten eingehalten.

Zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet mit Vorbelastung bzw. von 40 dB(A) in den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten während der Nachtzeit (lauteste Nachstunden in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6:00 Uhr) sind folgende Maßnahmen erforderlich:

Errichtung eines Lärmschutzwalles mit einer Mindesthöhe von 3 m, gemessen von der Oberkante des anliegenden Gewerbegebietes, entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebietes mit Vorbelastung. Im weiteren Verlauf entlang der Ringstraße kann der Wall als Sichtschutzwall mit einer Höhe von 2 m über Gewerbegebiet weiter geführt werden.

An- und Abfahrt zum Mitarbeiterparkplatz der Firma Frimo während der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr über die Erschließung "Hansaring". An- und abfahrende Verkehre werden in der Nachtzeit von der Bahnhofstraße ausgeschlossen. Seltene Ereignisse werden gemäß TA-Lärm geregelt.

Optimierung und Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen an technische Aggregate der geplanten Erweiterung der Firma Frimo (z. B. Lüfter, Absaugungen) sowie der Firma Symalit (z. B. Kühltürme, Zu und Abluftjalousien der Technikräume an der Südfassade des geplanten Produktionsgebäudes).

Bauliche Anforderungen an das geplante Produktionsgebäude der Firma Symalit bei einem Nachtbetrieb.

Bauliche Anforderungen an geplante Produktionsgebäude der Firma Frimo bei einem Nachtbetrieb (voraussichtlicher Nachtbetrieb im Bereich Montage-Werkzeugbau).

Diese Maßnahmen sind bereits mit den betroffenen Firmen abgestimmt.

Unter Berücksichtigung dieser Anforderungen und Maßnahmen werden die jeweils gültigen Immissionsrichtwerte in der Nachtbarschaft durch die untersuchten Betriebe sowohl tags als auch nachts eingehalten.

## **8.0 Eingriff in Natur und Landschaft**

Der als Anlage 4 dem Bebauungsplan beigelegte "Bestandsplan" macht detaillierte Aussagen über die Flächennutzung und den Gebäudebestand.

Die Anlage 3 "Ökologischer Fachbeitrag" macht konkrete Angabe über den Umfang des Eingriffs.

### **8.1. Wald**

Die im Norden des Planbereichs hineinragende forstwirtschaftliche Fläche und die Waldflächen nördlich und östlich des Regenwasserrückhaltebeckens werden entsprechend ihrem Bestand gewidmet, wobei der Waldrand auf dem Flurstück 49 aus Sicherheitsgründen (Brandgefahr, Windwurf usw.) zurückgenommen wird, um somit einen Mindestabstand von 28 m zwischen Wald und Bebauung zu bekommen. Die reduzierte Fläche wird als Pflanzehaltungsgebot festgesetzt.

### **8.2. Pflanzehaltungsgebote**

Die festgesetzten Pflanzehaltungsgebote sichern den ökologisch wertvollen Bestand im Plangebiet. Eine Einzelbaumfestsetzung setzt den Bestand einer Eiche fest, die einen Stammumfang von ca. 4,0 m besitzt.

Teile von Waldflächen (ca. 1.200 m<sup>2</sup>) werden ihrer Waldfunktion enthoben, aber durch Pflanzehaltungsgebot in ihrem Bestand gesichert.

### **8.3. Pflanzgebote**

Für die festgesetzten Pflanzgebote sind Pflanzschemen erstellt, die im ökologischen Fachbeitrag (Anlage 3) beschrieben sind.

## 9.0 Externe Kompensation

Durch den Eingriff in Natur und Landschaft kommt es zu einem Kompensationsdefizit, das im ökologischen Fachbeitrag (Anlage 3) berechnet wurde.

Diese externe Kompensationsmaßnahme wird im v. g. Beitrag detailliert beschrieben.

Die Sicherung der Maßnahme und sein dauerhafter Bestand, sowie auch seine dauerhafte Pflege wird durch notariell beglaubigten Vertrag zur Grundstücksnutzung zwecks Durchführung einer Ersatzmaßnahme gesichert. Dieser Vertrag liegt dem Satzungsbeschuß des Bebauungsplanes Nr. 31 bei.

Die Kompensationsmaßnahme ist eine Ersatzaufforstung mit standortgerechten Laubgehölzen in der Gemarkung Leeden, Gemeinde Tecklenburg, Flur 6. Für diese Fläche erging eine Ersatzaufforstungsgenehmigung für Ersatzaufforstungsmaßnahmen am 26.10.1998 durch das Forstamt Steinfurt.

## 10.0 Kinderspielplätze

Gemäß Runderlaß des Innenministers von Nordrhein-Westfalen vom 31.07.1974 sind 3,0 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche pro Einwohner einzuplanen. Danach sind ca. 243 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche erforderlich.

Berechnungsannahmen:

1 WE je 220 m<sup>2</sup> BGF Wohngebietsfläche, wobei im Wohngebiet 90 % der BGF als Wohnfläche angenommen ist. Für die Gewerbegebiete ist kein Spielplatzbedarf angesetzt. Der Bedarf ist auf drei öffentlichen Spielplatzflächen, die ca. 250 m südlich des Plangebietes liegen, gedeckt (vgl. Spielplatzplanung Alt-Lotte).

## 11.0 Städtebauliche Werte

Flächen des Plangebietes:	20,15 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	1,36 ha
Wohngebietsfläche:	0,50 ha
Gewerbegebietsfläche:	15,41 ha
Grünfläche:	2,07 ha
Regenrückhaltebecken:	0,62 ha
Graben:	0,19 ha

## 12.0 Schlußbetrachtung

Durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird die Grundlage geschaffen, ansiedlungswilligen und bestehenden Gewerbebetrieben Raum zu schaffen für neue Ansiedlungen und Schaffung neuer Arbeitsplätze.

Durch intensive Begutachtung der Immissionen und entsprechende Planungsmaßnahme wird eine unzumutbare Beeinträchtigung der anliegenden Wohnbebauung ausgeschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt rechtskräftige Planungen und zukünftige Planungen sowie Abstimmungen zwischen Trägern öffentlicher Belange, Kreis Steinfurt und der Gemeinde Lotte.

Aufgestellt: 24.06.1999  
geändert: 11.04.2000  
ergänzt: 02.10.2000



Dipl.-Ing. B. Fietz  
Beratender Ingenieur