



Kreis Steinfurt

**Bebauungsplan Nr. 62
„Autohof Lotte“, 1. Änderung**



Begründung

Gem. § 9(8) BauGB

Projektnummer: 208021 Datum: 2008-06-19

I N G E N I E U R P L A N U N G

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2008-06-19

Proj.-Nr.: 208021

Dipl. Ing. Johannes Eversmann

Dipl. Ing. Ulrich Nicolay

I N G E N I E U R P L A N U N G

Otto-Lilienthal-Str. 13 ♦ 49134 Wallenhorst

Tel: 05407/880-0 ♦ Fax: -88 ♦ E-Mail: IPW@ingenieurplanung.de

www.ingenieurplanung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Planungserfordernis.....	3
2	Planungsgrundlagen - Planungserfordernis	3
2.1	Gebietsentwicklungsplan.....	3
2.2	Darstellungen 27. Änderung Flächennutzungsplan	4
2.3	Bebauungsplan Nr. 62	5
3	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62	7
3.1	Geltungsbereich	7
3.2	Planungsinhalte der 1. Änderung	8
3.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
3.2.2	Festsetzungen in Textform	8
3.2.3	Verkehrliche Erschließung.....	13
3.2.4	Grünordnung	15
4	Sonstige Belange und Planungsanforderungen	15
4.1	Versorgungsmedien	15
4.2	Schmutzwasser.....	16
4.3	Oberflächenwasser	16
4.4	Abfallbeseitigung.....	17
4.5	Immissionsschutz.....	17
4.6	Belange der Wehrbereichsverwaltung.....	19
5	Umweltbericht und Eingriffsbilanzierung	20
6	Weitere Belange und Planungsinhalte.....	21
6.1	Bodenfunde.....	21
6.2	Altablagerungen/Altlasten	21
7	Städtebauliche Werte	21
8	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	22
9	Nachrichtliche Hinweise und Übernahmen.....	23
10	Anlagen	26

Zusätzliche Textanlagen:

- Umweltbericht einschl. Eingriffsbilanzierung und Maßnahmenplan
- Schallt. Untersuchung
- Bodenuntersuchungen (Fa. OWS)
- Vorplanung Anschluss Landesstraße
- Verkehrstechnische Beurteilung zum Knotenpunkt

1**Planungsanlass / Planungserfordernis**

In der Gemeinde Lotte ist in den Jahren 1998/99 der Bebauungsplan Nr. 62 „Autohof Lotte“ aufgestellt worden, auf Grundlage der parallel durchgeführten 27. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes.

Mit diesen Bauleitplanverfahren wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Autohofs mit Tankstelle, der Errichtung einer Polizeistation sowie eines Hotels geschaffen.

Realisiert worden ist von dieser Planung bisher nur die Polizeistation.

Inzwischen hat der Vorhabenträger für den Autorasthof von dieser Planung Abstand genommen. Ein Autorasthof soll hier nicht mehr errichtet werden, auch ein anderer Vorhabenträger, der die gleiche Planungszielsetzung in Umsetzung des Bebauungsplanes verfolgen würde, ist nicht gefunden worden.

An die Gemeinde Lotte ist inzwischen allerdings ein Interessent herangetreten, der an diesem Standort eine Spedition errichten möchte, zumal sich die Flächen wegen der unmittelbaren Autobahnnähe für eine derartige Nutzung eignen und anbieten.

Vor dem Hintergrund des bestehenden Planungsrechts, aber auch zum Teil bereits vorhandener Erschließungseinrichtungen ist diese Nutzungsentwicklung auch in unmittelbarer Nachbarschaft zum vorhandenen Gewerbebestandort in der Gemeinde Westerkappeln städtebaulich als sinnvoll einzustufen, so dass der Gemeinderat in seiner Sitzung am die Aufstellung einer Änderung des Bebauungsplanes beschlossen hat.

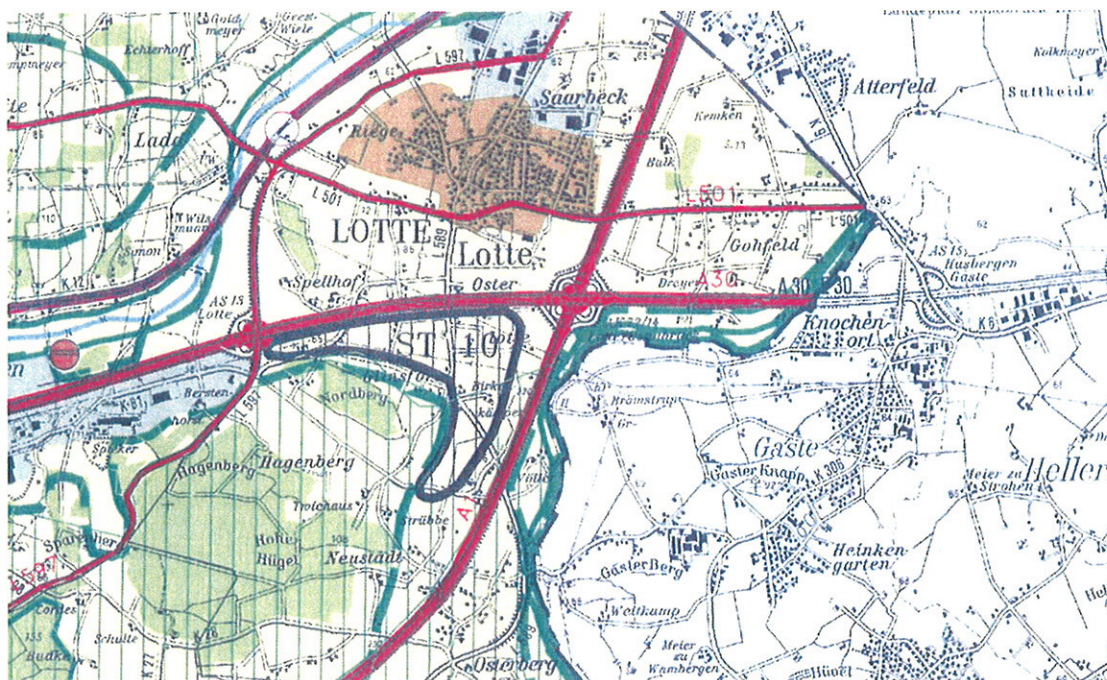
Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da durch die bestehenden Festsetzungen eine ausschließlich Nutzungsbindung für einen Autohof, die Polizeistation und das Hotel besteht, nunmehr aber die Zielrichtung der Entwicklung eines Gewerbegebietes ohne derartige Nutzungsbindungen besteht.

Gleichzeitig ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Diese Änderung wird im Parallelverfahren als vereinfachte Änderung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt (siehe dort).

2**Planungsgrundlagen - Planungserfordernis****2.1****Gebietsentwicklungsplan**

Der Gebietsentwicklungsplan trifft für das Plangebiet folgende Festlegungen:



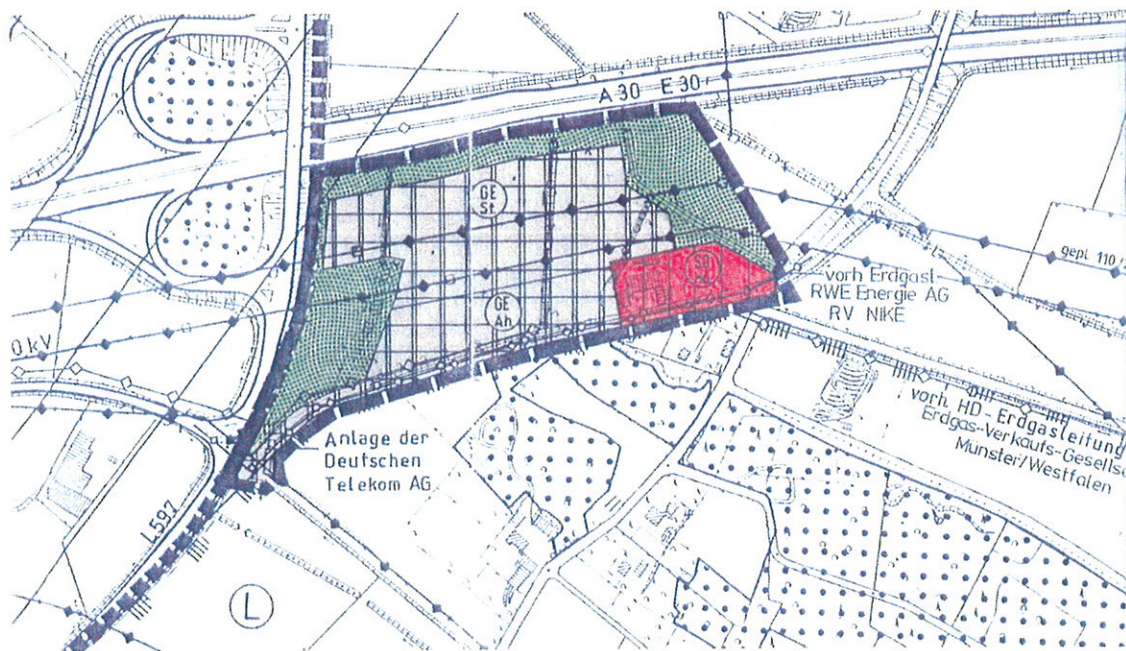
Danach ist der westlich festgelegte Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich Velp/Westerkappeln überschritten, das Plangebiet selbst ist als Agrarbereich festgelegt. Eine grundsätzliche raumordnerische Abstimmung zugunsten einer gewerblichen Nutzung ist allerdings bereits mit Aufstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes 1998 erfolgt.

In einer Vorabstimmung mit der Bezirksregierung Münster ist festgelegt worden, dass die hier angestrebte Planänderung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Die Bezirksregierung Münster hat nunmehr mit Schreiben v. 11.04. 2008 mitgeteilt:

„Die beabsichtigten Darstellungen entsprechen dem Ergebnis des Abstimmungsgesprächs vom 24.01.2008 mit der Bezirksplanungsbehörde.
Gegen die Planung werden keine landesplanerischen Bedenken erhoben.“

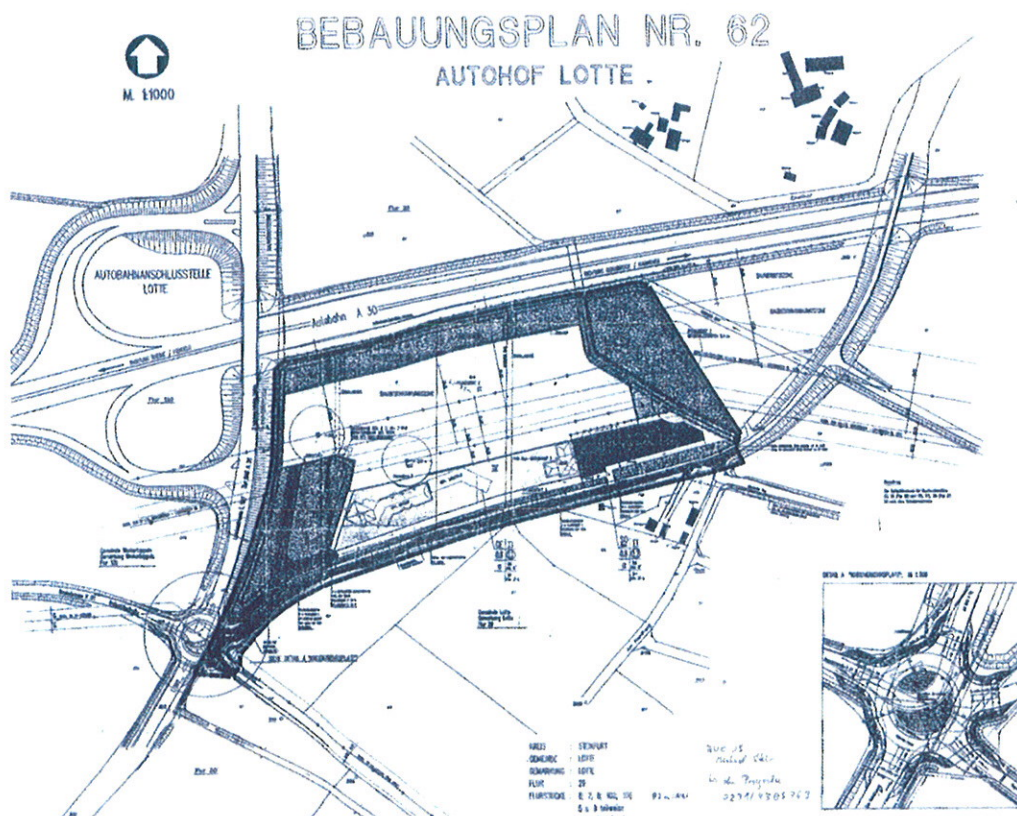
2.2 Darstellungen 27. Änderung Flächennutzungsplan

Mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden folgende Darstellungen vorgenommen:



2.3 Bebauungsplan Nr. 62

Der Bebauungsplan Nr. 62 trifft folgende Festlegungen (Auszug Planzeichnung sowie Nr. 1 der textlichen Festsetzungen Ursprungsplan)



Die textliche Festsetzung § 1 regelt dazu:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Gemäß § 8 i. V. m. § 1 (9) BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) nur die Nutzungen für einen Autohof mit Tankstelle und PKW-Waschanlage sowie die Nutzung für eine Polizeistation zugelassen. Weitere zulässige bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2. Das sonstige Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO ist nur als Gebiet für Fremdenbeherbergung (Hotel) zugelassen.

"Großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11 Abs.3 BauNVO ist nicht zulässig.

In Anbetracht des bestehenden Planungsrechts ist daher bei dem bestehenden Planungsziel, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Spedition zu schaffen, eine Änderung der beiden Bauleitpläne unumgänglich.

Folgende Änderungen der Planung sind erforderlich:

- Aufhebung der Nutzungsbindung für einen Autohof und eine Tankstelle
- Aufhebung der Nutzungsbindung für ein Hotel bzw. Aufhebung des Sondergebietes
- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen in die Bereiche, die bisher für Stellplatzanlagen vorgesehen waren.
- Verzicht auf die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes, da in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulasträger, Straßen NRW, Münster, bei dem jetzt zu erwartenden Verkehrsaufkommen ein Kreisverkehrsplatz nicht mehr erforderlich ist. Der Nachweis für eine verkehrsgerechte Anbindung an die Landesstraße wird im Planverfahren geführt.
- Anpassung der Festsetzungen zum Lärmschutz der umgebenden Bebauung durch die Festsetzung flächenbezogener Schall-Leistungspegel
- Änderung der Festlegungen wegen der Verlegung der Freileitung der RWE
- Festlegung von max. Gebäudehöhen
- Verzicht auf Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften und zur Dachausbildung

Folgende Planungsziele aus der bisherigen Planung werden übernommen:

- Weitgehende Übernahme aller Festsetzungen zur Grünordnung und zum naturschutzfachlichen Ausgleich aus dem Ursprungsplan; hier sind allenfalls Modifizierungen im Bereich zur Tecklenburger Straße wegen der notwendigen Anlage weiterer Zufahrten erforderlich.
- Übernahme der Nutzungsbindungen wegen Nähe zur Autobahn
- Übernahme von Nutzungsbindungen wegen der geplanten neuen Stromleitung der RWE

Die Änderung der bestehenden Bauleitpläne liegt im öffentlichen Interesse, da der Gemeinde daran gelegen sein muss, das planungsrechtlich gesicherte Bauland einer adäquaten Nutzung zuzuführen, vor allem auch vor dem Hintergrund, dass bereits Investitionen (z.B. Schmutzwasserkanalisation, Teile der Anlagen zur Oberflächenentwässerung, sonstige Versorgungsleitungen) Hinblick auf die bisher beabsichtigte Nutzungskonzeption getätigt worden sind.

Die Aktivierung bestehender Baulandpotentiale ist städtebaulich zu begrüßen, bevor an anderer Stelle des Gemeindegebietes bisher nicht für Baulandzwecke vorgesehen Flächen für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen werden.

Im Hinblick auf die offensichtlich nicht realisierungsfähige bisherige Nutzungskonzeption ist insoweit Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB gegeben.

Im Geltungsbereich der vereinfachten Änderung der 27. Änderung des FNP werden künftig ausschließlich Grünflächen/Maßnahmeflächen für Naturschutzzwecke sowie gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Zudem wird die geplante Freileitung nachrichtlich dargestellt, gleiches gilt für die Erdgasleitungen.

Alle sonstigen bisherigen Nutzungsbindungen entfallen.

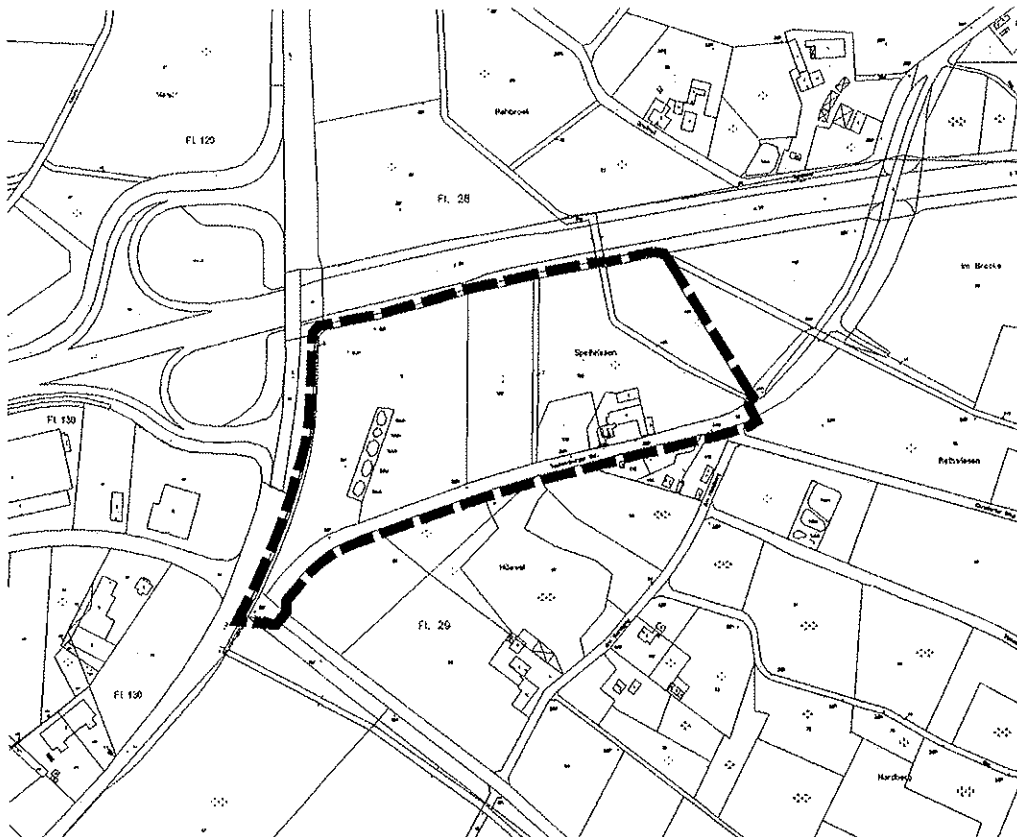
3

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62

3.1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich des bisher bestehenden Bebauungsplanes Nr. 62 (siehe nachfolgende Abgrenzung, auch identisch mit der Abgrenzung der Änderung FNP)



3.2 Planungsinhalte der 1. Änderung

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den beabsichtigten Darstellungen der vereinfachten Änderung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den oben beschriebenen Planungszielen erfolgt für die Bauflächen die Festsetzung von Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO, wobei innerhalb des Plangebietes aufgrund der Vorgaben des Lärmschutzes eine Nutzungsgliederung in Gewerbegebiet und eingeschränkte Gewerbegebiete in Verbindung mit der Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schall-Leistungspegel erforderlich (IFSP) wird. Zudem erfolgt eine Gliederung durch Zuordnung von Abstandsklassen nach Abstandserlass NRW (siehe textliche Festsetzungen).

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse werden aus der Ursprungsplanung übernommen, zudem erfolgt die Festsetzung von Höhenbegrenzungen wegen der vorhandenen bzw. geplanten Freileitung sowie im Hinblick auf die Lage (Vermeidung von überhöhten Gebäudeformen im Übergang zum freien Landschaftsraum).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so gewählt, dass eine möglichst weitreichende bauliche Gestaltungsfreiheit eröffnet wird.

Die Bauverbotszone zur A 30 wird beachtet, ebenso der Erhalt der bisher festgesetzten Grünflächen/Maßnahmeflächen für Naturschutzzwecke.

Mit diesen Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend den o.g. Planungszielen geschaffen.

3.2.2 Festsetzungen in Textform

Auf Grundlage der Festsetzungen des Ursprungsplanes sowie unter Berücksichtigung der jetzt vorgesehenen Planungsziele werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1 u. 8 BauNVO

- a) Die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO **nicht** zugelassen.
- b) Die in einem Gewerbegebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe gem. § 8 (2) Nr. 1 sind auf Grundlage von § 1 (9) BauNVO im Planbereich **nicht** zugelassen.
- c) Im GE(e) Gebiet sind Betriebe der Abstandsklassen I – VI unzulässig.
Im übrigen Plangebiet sind Betriebe der Abstandsklassen I – IV unzulässig.
Gem. § 31(1) BauGB ist eine ausnahmsweise Zulässigkeit der nächst höheren Abstandsklasse bei Nachweis des Immissionsschutzes zulässig.

Der Ausschluss der genannten Nutzungen ist begründet in der vorgesehenen gewerblichen Orientierung mit der Lagegunst zur Autobahn (hier insbesondere Verkehrsgewerbe). Vergnügungsstätten und Einzelhandel sind an diesem Standort städtebaulich ausdrücklich nicht gewünscht, weil die Zuordnung zu Ortslagen und zu städtischen Nutzungslagen fehlt.

Die Gliederung unter Bezugnahme auf den Abstandserlass erfolgt im Hinblick auf den Schutz der umgebenden Wohnbebauung in der weiteren Nachbarschaft zum Plangebiet.

2. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Maßnahmen für Naturschutzzwecke

(Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)

Innerhalb der mit Planzeichen gekennzeichneten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind mit standortgerechten, heimischen Laubhölzern (z.B. Winterlinde, Stieleiche, Sandbirke, Vogelbeere, Feldahorn u.a.) zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen

2.1 Pflanzbindungen gem. § 9(1) Nr. 25 a BauGB

2.1.1 Pflanzbindung 1 - Anlage von Wildgehölzstreifen

Zur Integration der Baumaßnahmen in das Landschaftsbild ist das Plangebiet mit Wildgehölzen einzugrünen. Anlage von zwei- bis mehrreihigen Anpflanzungen heimischer und standortgerechter Wildgehölze mit vorwiegend strauchartigen Charakter sowie Kleinbäumen. Ausführung einer dichten Laubgehölzpflanzung mit vorwiegend landschaftsgerechten strauchartigen Bienenähr- und Vogelschutzgehölzen der Pflanzenliste 1 (siehe Anlage im Umweltbericht).

An der Tecklenburger Straße sind ergänzende Pflanzungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Gehölze vorzunehmen.

Pflanzgröße kleinkroniger Baumarten : Heister, 2 x verpflanzt, 250-300 cm, mit Ballen

Pflanzgröße der Straucharten : 2 x verpflanzt, 100 - 150 cm

Pflanzabstand : 1,50 m

Reihenabstand : 1,00 m

Pflege der Gehölzstrukturen : abschnittsweise und selektiv auf den Stock setzen
im Abstand von 7-10 Jahren

2.1.2 Pflanzbindung 2: Begrünungsmaßnahmen in den Baugebieten

Zur Gliederung des Gewerbegebietes sowie zur Eingrünung der Gebäude und Strukturierung der Parkplatzflächen sind innerhalb des Plangebietes Außenanlagen als Grünflächen anzulegen. Die Grünflächen an den Gebäuden sowie zur Gliederung der Stellplätze sind mit bodendeckenden Rosen und Gehölzen sowie Wild- und Ziersträuchern der Pflanzenliste 2 zu bepflanzen.

Pflanzgröße der Straucharten: 2 x verpflanzt, 100-150 cm

- Qualitäten der Bodendecker: 2 x verpflanzt, mit Ballen, 20-30 cm

- Qualitäten der Rosen: Güteklasse A

2.1.3 Pflanzbindung 3: Anpflanzung von groß- und kleinkronigen Laubbäumen

Zur inneren Strukturierung des Plangebietes sowie zur Eingrünung der Gebäude sind groß- und kleinkronige Laubbäume mit durchgehenden Leittrieb als Hochstämme zu pflanzen. Die Baumarten sind der Pflanzenliste 3 zu entnehmen.

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume sind im Grünordnungsplan als Mindestanzahl verbindlich angegeben, da sie Funktion als Ersatzmaßnahme haben und in der Berechnung des Planungswertes mit einfließen.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind in entsprechenden Größen zu ersetzen bzw. auszugleichen. Im Umkreis von 15- 17 m um die Leitungsmasten sind keine Bäume zu pflanzen.

Pflanzgröße klein- und großkroniger Baumarten: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, St.U 14-16 cm.

2.2 Maßnahmen für Naturschutzzwecke

2.2.1. Maßnahme 1: Extensivierung des Grünlandstreifens in der Bauverbotszone

Zur Förderung einer standorttypischen Krautflora ist der zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Grünlandstreifen durch folgende Maßnahmen zu extensivieren:

- keine Verwendung von Düngemitteln und Spritzmitteln,
- Pflege als 2-schürige Wiese. Das Mähgut ist abzufahren. Die 1. Mahd ist nicht vor dem 15. Juni, die 2. Mahd ist nicht vor dem 1. September vorzunehmen.

- Anpflanzung von Gruppen heimischer standortgerechter Sträucher als Vogelschutz- und Bienen-nährgehölze.

2.2.2 Maßnahme 2: Anlage von PKW - Stellplätzen mit Drainpflaster

Als Maßnahme zum Schutz und Pflege der Natur ist das anfallende Wasser der PKW - Stellplätze durch Drainpflaster in den Untergrund abzuleiten. Ist dieses aufgrund des hohen Grundwasserstandes oder bedingt durch die Bodenstruktur des Untergrundes nicht möglich, ist das anfallende Regenwasser der PKW - Stellplätze zu verrieseln oder einem auf dem Grundstück anzulegenden Regenrückhaltebecken zuzuführen.

2.2.3 Maßnahme 3: Anlage einer Sichtschutzpflanzung

Zur Minimierung störender Einflüsse des Gewerbegebietes auf die angrenzenden Flächen, vor allem auf das südlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet, ist an der Grenze des Plangebietes zur Tecklenburger Straße eine 5 m tiefe Sichtschutzpflanzung anzulegen. Diese darf durch die in der Planzeichnung eingetragenen Zufahrten unterbrochen werden (Zufahrtbreite jeweils max. 10,0 m). Diese Bepflanzung ist entsprechend Pflanzenliste 1 (siehe Punkt 9.3. im Umweltbericht) vorzunehmen.

2.2.4 Maßnahme 4: Anlage einer Obstwiese

Als Ersatz für den Wegfall der vorhandenen Obstbaumbestände wird eine neue Obstwiese im Bereich dieser Fläche lt. Maßnahmenplan zum Umweltbericht angelegt, welche langfristig die Funktion der vorhandenen Obstbäume übernimmt: Umwandlung eines Teils der jetzigen Ackerfläche in der Größe von 700 m² in eine extensiv genutzte Streu-Obst-Wiese. Einsaat einer standortgerechten Wild-Kraut-Grasmischung (Extensivrasen), Pflanzung von Obst-Hochstämmen in einem unregelmäßigen Pflanzverband, Baumarten: Lokalsorten.

Pflege der Obstbäume: Obstbaumschnitt insbes. in den Jungjahren der Bäume, Pflege und Entwicklung des Unterbewuchses, siehe Maßnahme 4, Qualitäten: Hochstamm, 2x ohne Ballen, Stammumfang 8 -10 cm

2.2.5. Begrünung von Fassaden

Nicht transparente Mauern und fensterlose Wandflächen im Bereich der Umfassungswände von Gebäuden mit mehr als 50 qm Grundfläche sind mindestens zu 1/3 dauerhaft zu begrünen. Für die Wandbegrünung eignen sich insbesondere folgende Arten: .

Hedera Helix	Efeu	Lonicera i.S.	Geißblatt
VMsi.S.	Weinrebe	Wisteria sinensis	Blauregen
Clematis i.S	Waldrebe	Wisteria sinensis	Blauregen

2.3 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Soweit der im Rahmen der Eingriffsregelung bilanzierte Eingriff nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden kann, wird dieser in der Gemarkung Westerkappeln, Flur 135, Flurstück 151 durch Extensivierungs- und Anpflanzungsmaßnahmen kompensiert.

Die Festsetzungen zur Grünordnung und zur internen wie externen naturschutzfachlichen Kompensation basieren auf den Festsetzungen des Ursprungsplanes. Es ist Planungsziel, diese grundsätzliche Konzeption unverändert zu lassen, wobei lediglich Modifizierungen in Nuancen vorgenommen werden.

Zum Umweltbericht ist ein Maßnahmenplan erstellt worden, in dem die einzelnen Maßnahmen benannt und zugeordnet werden.

3. Immissionsschutz

a) Gewerbelärm

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Teilfläche	LEK, tags [dB(A)/m²]	LEK, nachts [dB(A)/m²]
GE	70	55
GE (e)	62,5	47,5

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel "effektive Werte" sind, der "wahre" Schall-Leistungspegel kann um das Maß einer möglichen Minderung durch Gebäude oder sonstige technische Einrichtungen, sowie durch zeitliche Einschränkungen erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Betriebe zu verwirklichen. Negativ kann und wird der "wahre" Schall-Leistungspegel jedoch z. B. durch Ruhezeitenzuschläge gem. TA-Lärm beeinflusst".

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5:

Teilpegelberechnung: Je nach der jeweiligen Grundstücksgröße des einzelnen Vorhabens ergeben sich Teilpegel, die bei den Immissionsorten maximal erreicht werden dürfen. Die LEK beziehen sich jeweils auf die überbaubare Grundstücksfläche und sind in einer Höhe von 3,5 m über Gelände anzusetzen.

Beurteilungspegel des Vorhabens: Für das Vorhaben sind gem. TA Lärm in der jeweils aktuellen Fassung durch Messung und / oder Berechnung die Beurteilungspegel an den relevanten Immissionsorten zu ermitteln. Die Teilpegel aus 1. sind mit den Beurteilungspegeln aus 2. zu vergleichen. Die Beurteilungspegel des jeweiligen Vorhabens (aus 2.) dürfen die ermittelten Teilpegel (aus 1.) nicht überschreiten. So ist sichergestellt, dass die Gesamtheit aller Gewerbeflächen bzw. Betriebsflächen keine unzulässigen Immissionen verursachen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

b) Verkehrslärm

(Hinweis)

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bundesautobahn A 30 im Norden beeinflusst. Von den genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.)

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ für Büronutzungen angegeben.

	Ge- schoss	Teilbereiche	
		A	B
Nordseiten West- und Ostseiten Südseiten	EG OG	LPB V ($R'_{w,res}$ = 40 dB) LPB IV ($R'_{w,res}$ = 35 dB) LPB III ($R'_{w,res}$ = 30 dB)	LPB IV ($R'_{w,res}$ = 35 dB) LPB III ($R'_{w,res}$ = 30 dB) LPB II ($R'_{w,res}$ = 30 dB)

Für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen ist der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

c) Sichtschutzwall zur A 30

Ein Sichtschutzwall wird im Bereich der Bauverbotszone, südlich der Autobahn errichtet, Höhe 1,50 m oberhalb bestehender Fahrbahnoberkante der A 30, Tiefe mind. 5,50 m parallel zur A 30 mit dichter Bepflanzung und einer dauerhaften Wuchshöhe von mindestens 4,0 m. Der Wall ist flächig zu bepflanzen, diese Bepflanzung ist entsprechend Pflanzenliste 1 und Pflanzschema (siehe Punkt 9.3. im Umweltbericht) vorzunehmen.

Der Erdwall ist autobahnseitig mit einer Böschungsneigung von 1:1,5 und mit einem Abstand von mind. 5 m von der Grundstücksgrenze und mit einer Mulde 0,50 - 1,0 m zur Auffangung des abfließenden Wassers, zu errichten.

(Gemäß § 9 Abs. 8 Bundesfernstraßengesetz ist für die Errichtung des Sichtschutzwalles im Bereich der Bauverbotszone eine gesonderte Genehmigung erforderlich.)

Im Bereich der Gewässer wird der Sichtschutz über eine Sichtschutzwand gewährleistet, ebenfalls in einer Höhe von 1,50 m, gemessen wie oben.

Hierzu muss im Genehmigungsverfahren für den Sichtwall bzw. -wand eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und dem Unterhaltungsverband Düte erfolgen.

Unter Berücksichtigung der veränderten städtebaulichen Konzeption ist zum Bebauungsplan eine aktualisierte bzw. neue schallt. Beurteilung erstellt worden (siehe Anlage). Zur Sicherstellung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen sind die vorgenannten Festsetzungen dort erarbeitet worden, als Vorgabe für diesen Bebauungsplan; die Festsetzungen werden entsprechend den Vorgaben unverändert übernommen.

Die Festsetzung unter c) basiert auf planerischen Aussagen des Ursprungsplanes.

Im bisherigen Bebauungsplan war ein Sichtschutzwall an der nördlichen Seite, parallel zur A 30, in einer Höhe von max. 3,0 m oberhalb Straßenoberkante A 30 nachrichtlich vorgesehen, aber nicht verbindlich festgesetzt. Zur Tecklenburger Straße war eine 2,0 m hohe Sicht- und Lärmschutzwand aus Holz zur Minimierung störender Einflüsse auf das südlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

Gegenüber der bisherigen Planung eines Autohofs haben sich die Nutzungs- und Planungsbedingungen allerdings wesentlich verändert: Nunmehr sind parallel zur Tecklenburger Straße und zur A 30 Hallenkomplexe in einer bekannten Höhe von max. 16,00 m vorgesehen.

Diese Gebäude werden zunächst eine Abschirmung der innenliegenden Hof- und Erschließungsflächen zur Umgebung bewirken.

Die bei der Konzeption eines Autohofs mit der großen Parkplatzfläche nach Norden anzunehmende Wirkung der Beleuchtung in den nach Norden offenen Landschaftsraum wird nicht mehr eintreten.

Von daher ist nunmehr die Regelung unter c) nach Norden zur A 30 vorgesehen worden, wobei ausdrücklich zu betonen ist, dass hiermit lediglich eine optische Wirkung erreicht werden kann und soll. Die Lärmwirkungen der A 30 nach Norden und Süden könnten auch durch einen 3,0 m hohen Wall nicht spürbar gemindert werden. Auch sind durch die nunmehr geplante Bebauung aufgrund des Abstandes zur A 30 und vorgelagerter Bepflanzung keine Reflexionen zu erwarten.

Insoweit dient diese Verwallung der optischen Abschirmung, auch gegenüber der offenen Landschaft und der benachbarten Bebauung. Nach Süden zur Tecklenburger Straße ist hierzu ein 5,0 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen.

4. Maximale Gebäudehöhen

Gem. § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 u. § 18 (1) BauNVO sind innerhalb und außerhalb des Schutzstreifens der geplanten 380 kV-Freileitung Gebäude mit einer Gesamthöhe bis 80,00 m ü.NN zulässig. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von 16,00 m über der Oberkante des gewachsenen Geländes.

Diese Regelung berücksichtigt die Vorgaben im Hinblick auf die Freileitungen im Plangebiet, zudem werden damit überhöhte Gebäudeformationen an diesem Standort im Übergang zur freien Landschaft vermieden.

3.2.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt, wie im bisherigen Planungskonzept des Bebauungsplanes Nr. 62 über die Tecklenburger Straße und die Hagenbergstraße mit Anbindung an die Landesstraße. Entgegen der bisherigen Planungskonzeption im Ursprungsplan wird nunmehr auf die Ausbildung eines Kreisverkehrsplatzes verzichtet. Dieser war für das Verkehrsaufkommen des Autohofes konzipiert worden. Im Hinblick auf das nunmehr zu erwartende Verkehrsaufkommen ist eine solche Verkehrsanbindung aus der Veranlassung der Aufstellung dieser Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 nicht mehr erforderlich.

Hierzu ist unter Bezugnahme auf entsprechende Eingaben von Gewerbebetrieben aus dem Gewerbegebiet Velpe in der Gemeinde Westerkappeln (westlich des Plangebietes gelegen) eine **Verkehrstechnische Beurteilung** zum Knotenpunkt erstellt worden (siehe Anlage), die zu folgender Beurteilung gelangt:

„Sowohl im Analysezustand als auch im Prognosezustand (mit einer gegenüber dem Analysezustand fast verdoppelten Verkehrsbelastung) ergibt sich für die vorhandene Knotenpunktsform der Kreuzung ohne Lichtsignalanlage eine Verkehrsqualität der Stufe A (= ausgezeichnet).

Aus Gründen der Leistungsfähigkeit bzw. Verkehrsqualität besteht keine Notwendigkeit, die Kreuzung mit einer Lichtsignalanlage auszustatten oder zu einem Kreisverkehrsplatz umzugestalten.“

Gestützt wird diese Prognose und Bewertung von einer zusätzlich am 04.06.2008 von der INGENIEURPLANUNG durchgeführten Stichproben-Zählung an dem o.a. Knotenpunkt:

„Mit dem Faktor 2 auf die Spitzenstunde und dem Faktor 20 auf den Tagesverkehr hochgerechnet (übliche Faktoren aufgrund von Erfahrungswerten) stellt sich die Situation wie folgt dar:

- Straßenast Industriestraße
 - Spitzenstunde in Richtung L 597
 - = 182 Kfz, davon 14 = 8% Lkw/Lastzüge über 15 m Länge
 - Spitzenstunde in Richtung Industriegebiet
 - = 216 Kfz, davon 18 = 8% Lkw/Lastzüge über 15 m Länge
- Tagesverkehr in Richtung L 597
 - = 1.820 Kfz/Tag (Zählung Westerkappeln = 5.400 Kfz/Tag)
- Tagesverkehr in Richtung Industriegebiet
 - = 2.160 Kfz/Tag (Zählung Westerkappeln = 5.200 Kfz/Tag)

Summe im Querschnitt
= rd. 4.000 Kfz/Tag (Zählung Westerkappeln = 10.600 Kfz/Tag)

- Linkseinbieger aus der Industriestraße in Richtung Autobahn
 - Spitzenstunde
 - = 162 Kfz, davon 14 = 9% Lkw/Lastzüge über 15 m Länge
 - (Zählung Westerkappeln = 233 Kfz, davon 92% Lkw/Lastzüge über 15 m Länge).

Die o.a. Zählergebnisse ergeben sehr nahe an der „Verkehrsdaten Prognose“ liegende Werte.

Zudem zeigte die Beobachtung des Verkehrsablaufs am 04.06.08 keine Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf. Zu keinem Zeitpunkt wurden mehr als 3 oder 4 rückgestaute Fahrzeuge im Linkseinbieger von der Industriestraße in Richtung Autobahn beobachtet. Die Verkehrsqualität ist derzeit in die QSV A (= ausgezeichnet) einzustufen. Selbst wenn die Bewertung der Verkehrsqualität nur die Stufe D (= ausreichend) ergeben würde, wäre das immer noch ausreichend und würde keine Notwendigkeit zum Bau eines Kreisverkehrsplatzes auslösen.

Inwieweit dennoch im Hinblick auf eine Verbesserung der Verkehrsqualität bzw. der Sicherheit des Verkehrs für die aus dem Gewerbegebiet Velpe einmündenden Fahrzeuge (insbesondere Lkw) die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes, wie von dort gefordert, erstrebenswert oder verkehrstechnisch sinnvoll ist, ist außerhalb dieses Planverfahrens zu entscheiden.

Für die aufgrund der hier verfolgten Planung mit Ansiedlung einer Spedition erforderliche verkehrsgerechte Anbindung –insbesondere im Hinblick auf die ausreichend dimensionierten Einmündungsradien aus der Hagenbergstraße in die Landesstraße und für die Linksabbieger von der Landesstraße in die Hagenbergstraße/Tecklenburger Straße- ist eine Vorabstimmung mit dem Straßenbaulastträger der Landesstraße - Straßen NRW in Münster – durchgeführt worden.

Danach ist eine Verlängerung der Linksabbiegespur zum Gebiet erforderlich (15 m) und es ist eine Veränderung im Bereich des Knotenpunkts zur Sicherstellung ausreichender Einmündungsradien bautechnisch umzusetzen.

Die Entwurfsunterlagen zur Verlängerung der Linksabbiegespur und des verkehrsgerechten Ausbaus im Einmündungsbereich Tecklenburger Straße wurden bereits mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt.

Die noch abzuschließende Vereinbarung zwischen der Gemeinde Lotte und der Regionalniederlassung Münsterland, Außenstelle Münster erfolgt vor **Baubeginn** der Spedition, die Ausführungsplanung und der Ausbauquerschnitt in dreifacher Ausfertigung werden dem Straßenbaulastträger vorgelegt.

Auf die hier bisher provisorisch vorhandenen Stellplätze für Pendler muss dabei voraussichtlich verzichtet werden. Hierzu stehen nach ersten planerischen Überlegungen keine Flächen mehr zur Verfügung.

In der Planzeichnung sind die Bauverbotszone und Baubeschränkungszone zur A 30 einschl. nachrichtlicher textlicher Hinweise berücksichtigt.

Seitens des Regionalverkehrs Münsterland (RVM) wird darauf hingewiesen, dass die Tecklenburger Straße mit Linienverkehr gem. § 42 PBefG befahren wird. Hierzu ist festzustellen, dass dieser Linienverkehr durch die Aufstellung bzw. Änderung dieser Bauleitpläne nicht beeinträchtigt wird.

Seitens des Straßenbaulastträgers der A 30 wird auf die Beachtung und Kennzeichnung von Bauverbotszone und Baubeschränkungszone hingewiesen. Dieses wird durch nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung berücksichtigt. Die Bestimmungen des Fernstraßengesetzes sind zu beachten.

Zudem wird zu ggf. zu errichtenden Beleuchtungsanlagen darauf hingewiesen, dass eine bauaufsichtliche Zulassung in jedem Einzelfall der Genehmigung bzw. Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedarf.

3.2.4 Grünordnung

Im Ursprungsplan ist eine mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmte Konzeption zur Grünordnung im Plangebiet festgelegt worden. Alle flächenhaften Festsetzungen zur Grünordnung aus dem Ursprungsplan werden in diese Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Lediglich im Bereich zur Tecklenburger Straße werden Modifizierungen vorgenommen. Die hier bisher vorgesehene Lärmschutzwand in einer Höhe von 2 m wird nicht mehr für erforderlich gehalten, da mit weitaus geringeren Emissionen aus dem Plangebiet gegenüber der bisher vorgesehen Nutzung Autohof zu rechnen ist. Hier wird, unterbrochen durch erforderliche Zufahrten, nunmehr ein Pflanzstreifen vorgesehen.

Die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung bzw. zu den Maßnahmen Naturschutz werden, abgestellt auf die Nutzungskonzeption der Änderung des Bebauungsplanes, weitgehend unverändert übernommen. Im übrigen wird auf die textlichen Festsetzungen und Punkt 5 (Umweltbericht) dieser Begründung verwiesen.

4 Sonstige Belange und Planungsanforderungen

4.1 Versorgungsmedien

Die Versorgung mit Gas, Wasser, Elt., Telekommunikation erfolgt über die Ergänzung und Anbindung an das örtlich bzw. in der Nachbarschaft vorhandene Versorgungsnetz.

Die im Zuge der Beteiligungsverfahren gem. § 4 (1) und § 4 (2) BauGB mitgeteilten Hinweise und Leitungsverläufe der beteiligten Leitungs- und Versorgungsträger sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden. Im Wesentlichen handelt es sich hier um Elektrizitätsleitungen sowie Erdgasleitungen. Die jeweiligen Schutzstreifen sind ebenfalls in der Planzeichnung berücksichtigt. Auf die jeweiligen Merkblätter der Leitungsträger zum Schutz der Versorgungsanlagen – insbesondere im Hinblick auf mögliche Bepflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen – wird an dieser Stelle in besonderer Weise hingewiesen.

Überdies gilt:

Zur Sicherung eines rechtzeitigen Ausbaus vorhandener Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie der Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen rechtzeitig vor Baubeginn, mind. aber 8 Wochen vor Baubeginn schriftlich mitzuteilen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich neben den gekennzeichneten bzw. nachrichtlich übernommenen Leitungen weitere Leitungen der Versorgungsträger. Bei Bauarbeiten sind die Leitungen zu schützen; vor Beginn von Bauarbeiten sind rechtzeitig Informationen über die genaue Lage vom jeweiligen Versorgungsunternehmen abzufragen.

4.2 Schmutzwasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an das im Plangebiet vorhandene Abwasserpumpwerk, welches bereits auf die ursprüngliche Konzeption Autohof ausgerichtet ist. Eine ordnungsgemäße Ableitung des Schmutzwassers kann darüber sichergestellt werden.

4.3 Oberflächenwasser

Zum Ursprungsplan sind Konzeptionen zur Oberflächenentwässerung erstellt worden, die von einer Rückhaltung der zusätzlichen anfallenden Wassermengen über Staukanäle unterhalb der Stellplatzflächen ausgegangen sind.

Mit der jetzt veränderten Nutzungskonzeption ist spätestens mit Vorlage des Bauantrags alternativ zu untersuchen, ob

- weiterhin über Staukanäle die Ableitung vorgenommen wird
- eine Kombination über Staukanäle und Regenwasserrückhaltebecken möglich ist
- eine Ableitung nur über Rückhaltebecken möglich ist.

Mit der Planung des Autohofs ist grundsätzlich nachgewiesen, dass eine den Regelwerken und Vorschriften entsprechende Oberflächenentwässerung schadlos für die Vorfluter sichergestellt werden kann.

Da mit der jetzt verfolgten Änderung der Planung jedenfalls gegenüber der Planung Autohof keine Mehrversiegelung eintreten wird, gilt diese Aussage weiterhin.

Seitens des Vorhabenträgers wird rechtzeitig vor Baubeginn bzw. spätestens mit dem Bauantrag ein Nachweis über die Oberflächenentwässerung vorgelegt werden.

Dieser Nachweis wird eine der o.g. Möglichkeiten oder eine Kombination daraus beinhalten.

Die Unterhaltung der Gewässer vom WL 3612 erfolgt von Westen nach Osten. Das Gewässer grenzt nördlich des Planungsraumes an. Mit dem zuständigen Unterhaltungsverband Düte wurde vereinbart, dass die im Planbereich vorhandenen Gewässerabschnitte im Bereich des Unterhaltungstreifens verrohrt werden, um die Unterhaltung des Gewässers sicherzustellen.

Der Unterhaltungsverband weist im Beteiligungsverfahren darauf hin, dass weiterhin bei einer Einfriedung des gesamten Grundstückes (einschl. Ausgleichsflächen) im südwestlichen Bereich, im nordöstlichen Bereich sowie im südöstlichen Bereich je ein Tor erstellt werden soll. Die Schlüssel sollten dem Räumunternehmer ausgehändigt werden.

Vom Unterhaltungsverband Düte wird ferner vorgeschlagen, den Zaun entlang der überbaubaren Flächen zu erstellen. Die Ausgleichsflächen sollten insbesondere als Sukzessionsflächen nicht eingezäunt werden, um ihrer ökologischen Zielsetzung entsprechend Wanderbewegungen der Fauna zuzulassen.

Der Landkreis weist in seiner Stellungnahme vom 29.05.2008 zur o.a. Gewässerverrohrung ergänzend hin, dass in der Plangenehmigung gem. § 31 WHG vom 24.01.2001 an die ARAL KG die v. g. Gewässerabschnitte bereits bei den zu verrohrenden Gewässern mit genehmigt wurden. In der Nebenbestimmung Nr. 4 der damaligen Genehmigung wird darauf hingewiesen, dass die Genehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb von 5 Jahren mit der Baumaß-

nahme begonnen worden ist. Da die Baumaßnahme nicht begonnen wurde und eine Fristverlängerung nicht möglich ist, ist von Seiten des zukünftigen Nutzers der Flächen eine neue Genehmigung nach § 31 WHG zu beantragen.

4.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in der Zuständigkeit des Kreises Steinfurt im Rahmen der örtlichen Abfallentsorgung.

4.5 Immissionsschutz

Im Hinblick auf die Immissionsschutzbelange gegenüber der in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnbebauung liegt zum Entwurf des Bebauungsplanes ein lärmtechnischer Nachweis als Grundlage für die erforderlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vor.

Die Untersuchungen schließen mit folgenden Vorgaben (Festsetzungen zum Bebauungsplan):

- Verkehrslärm

Die Berechnungen zeigen, dass im Plangebiet erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18 005 aufgrund des Verkehrslärms vorliegen.

Aktiver Lärmschutz, z. B. in Form einer Lärmschutzwand an der A 30 als maßgebliche Lärmquelle, scheiden aufgrund der Gebietsnutzung, die Wohnnutzung nicht zulässt, und aus Kostengründen aus.

Daher sind Festsetzungen passiver Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse und der Schutz der Bevölkerung vor Lärmimmissionen sind hiermit ausreichend zu gewährleisten.

Folgender **Hinweis** ist in der **Planzeichnung des Bebauungsplanes** aufgenommen:

„Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bundesautobahn A 30 im Norden beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.“

Im **Bebauungsplan** wird ferner folgende **Festsetzung / Regelung** aufgenommen:

Verkehrslärm

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bundesautobahn A 30 im Norden beeinflusst. Von den genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.)

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße $R'w_{res}$ für Büronutzungen angegeben.

	Geschoss	Teilbereiche	
		A	B
Nordseiten West- und Ostseiten Südseiten	EG u. OG	LPB V ($R'w_{res} = 40$ dB) LPB IV ($R'w_{res} = 35$ dB) LPB III ($R'w_{res} = 30$ dB)	LPB IV ($R'w_{res} = 35$ dB) LPB III ($R'w_{res} = 30$ dB) LPB II ($R'w_{res} = 30$ dB)

Für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen ist der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

c) Sichtschutzwall zur A 30

Ein Sichtschutzwall wird im Bereich der Bauverbotszone, südlich der Autobahn errichtet, Höhe 1,50 m oberhalb bestehender Fahrbahnoberkante der A 30, Tiefe mind. 5,50 m parallel zur A 30 mit dichter Bepflanzung und einer dauerhaften Wuchshöhe von mindestens 4,0 m. Der Wall ist flächig zu bepflanzen, diese Bepflanzung ist entsprechend Pflanzenliste 1 und Pflanzschema (siehe Punkt 9.3. im Umweltbericht) vorzunehmen.

Der Erdwall ist autobahnseitig mit einer Böschungsneigung von 1:1,5 und mit einem Abstand von mind. 5 m von der Grundstücksgrenze und mit einer Mulde 0,50 - 1,0 m zur Auffangung des abfließenden Wassers, zu errichten.

(Gemäß § 9 Abs. 8 Bundesfernstraßengesetz ist für die Errichtung des Sichtschutzwalles im Bereich der Bauverbotszone eine gesonderte Genehmigung erforderlich.)

Im Bereich der Gewässer wird der Sichtschutz über eine Sichtschutzwand gewährleistet, ebenfalls in einer Höhe von 1,50 m, gemessen wie oben.

Hierzu muss im Genehmigungsverfahren für den Sichtwall bzw. -wand eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und dem Unterhaltungsverband Düte erfolgen.

Die Lage und Abgrenzung der Teilbereiche ist der Anlage 2.2 der schalltechnischen Beurteilung zu entnehmen. Diese sind im Bebauungsplan entsprechend aufgenommen und gekennzeichnet.

- Gewerbelärm

Im Bebauungsplan sind Emissionskontingente L_{EK} als immissionswirksame flächenbezogene Schall-Leistungspegel (IFSP) festgesetzt. Durch diese Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Schutz der Bevölkerung vor den von den Gewerbeflächen ausgehenden Lärmemissionen gewährleistet werden.

Festsetzung im Bebauungsplan:

Gewerbelärm

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“

(Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Teilfläche	LEK, tags [dB(A)/m²]	LEK, nachts [dB(A)/m²]
GE	70	55
GE (e) 02 bis 04	62,5	47,5

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel "effektive Werte" sind, der "wahre" Schall-Leistungspegel kann um das Maß einer möglichen Minderung durch Gebäude oder sonstige technische Einrichtungen, sowie durch zeitliche Einschränkungen erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Betriebe zu verwirklichen. Negativ kann und wird der "wahre" Schall-Leistungspegel jedoch z. B. durch Ruhezeitenzuschläge gem. TA-Lärm beeinflusst.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5:

Teilpegelberechnung: Je nach der jeweiligen Grundstücksgröße des einzelnen Vorhabens ergeben sich Teilpegel, die bei den Immissionsorten maximal erreicht werden dürfen. Die LEK beziehen sich jeweils auf die überbaubare Grundstücksfläche und sind in einer Höhe von 3,5 m über Gelände anzusetzen.

Beurteilungspegel des Vorhabens: Für das Vorhaben sind gem. TA Lärm in der jeweils aktuellen Fassung durch Messung und / oder Berechnung die Beurteilungspegel an den relevanten Immissionsorten zu ermitteln.

Die Teilpegel aus 1. sind mit den Beurteilungspegeln aus 2. zu vergleichen. Die Beurteilungspegel des jeweiligen Vorhabens (aus 2.) dürfen die ermittelten Teilpegel (aus 1.) nicht überschreiten. So ist sichergestellt, dass die Gesamtheit aller Gewerbeflächen bzw. Betriebsflächen keine unzulässigen Immissionen verursachen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Mit der Festlegung von immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegeln ist zwar dem Immissionsschutz in Bezug auf Lärm Genüge getan, andere Immissionen, wie z. B. Gerüche und Luftverunreinigungen, bleiben bei der Planung unberücksichtigt. Deshalb ist durch den Kreis Steinfurt angeregt worden, den Bebauungsplan auf der Basis des Abstandserlasses zu gliedern.

Hierzu wird im **Bebauungsplan** folgende ergänzende Regelung getroffen:

„Im GE(e) Gebiet sind Betriebe der Abstandsklassen I – VI unzulässig.

Im übrigen Plangebiet sind Betriebe der Abstandsklassen I – IV unzulässig.

Gem. § 31(1) BauGB ist eine ausnahmsweise Zulässigkeit der nächst höheren Abstandsklasse bei Nachweis des Immissionsschutzes zulässig.“

4.6 Belange der Wehrbereichsverwaltung

Seitens der Wehrbereichsverwaltung bestehen keine Bedenken unter der Voraussetzung, dass bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m nicht überschreiten. Dieses ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes – mit einer max. zulässigen Gebäudehöhe von 16,00 m – sichergestellt.

5

Umweltbericht und Eingriffsbilanzierung

Der Umweltbericht inkl. Eingriffsbilanzierung auf Grundlage der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes (Ursprungsplanes) sowie der nunmehr erfolgten Änderungen ist erstellt und der Anlage der Begründung des Bebauungsplanes (als eigenständiger Teil der Begründung) beigelegt.

Der Umweltbericht kommt zu folgenden Ergebnissen:

Gesamthafte Beurteilung:

Der vorliegende Umweltbericht kommt zu dem Schluss, dass im Vergleich zum bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG/BauGB bedingt werden.

Die Änderungsplanung führt aber zu einer geringfügigen Erhöhung der Versiegelung, aufgrund zusätzlicher Zuwegungen im Bereich der Tecklenburger Straße.

Der zusätzliche Verlust (Versiegelung und sonstige Überplanung) von Biotopen stellt einen Eingriff im Sinne der Naturschutzgesetzgebung dar. Die Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ein ökologisches Defizit von 208 Werteinheiten besteht. Unter Berücksichtigung der auch schon im Ursprungsplan festgesetzten Ersatzmaßnahme (Gemarkung Westerkappeln), durch die ein Überschuss von mehr als 2.000 Werteinheiten erzielt wird, kann die Gesamtbilanz aber als vollständig ausgeglichen angesehen werden. Durch die Änderungsplanung werden keine weiteren Eingriffe, als die zuvor beschriebenen, im Bereich der Naturgüter bedingt. Die wertvolleren Strukturen und Bereiche – und hier sind insbesondere die Teiche bzw. die Sickerquelle zu nennen – bleiben vollständig erhalten.

Schutzgebiete oder -objekte sind von der Planung nicht betroffen.

Im Bezug auf das Schutzgut Mensch werden zum Schutz der Bevölkerung vor Lärmbeeinträchtigungen Schallleistungspegel und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planung ohne gravierende Bedeutung für die Umweltbelange gemäß BauGB (inkl. Naturgüter gemäß NNatG) ist.

Klarzustellen ist, dass mit dem Ursprungsplan eine Eingriffsbilanzierung erstellt worden ist, zudem eine Zuordnung einer externen Kompensationsmaßnahme erfolgt ist; diese Maßnahme bzw. Fläche steht weiterhin zur Verfügung und ist bereits weitgehend realisiert.

Auf Anregung des Kreises Steinfurt sind zur besseren Einsicht und Eintrag in das Kompensationsflächenkataster die Kompensationsflächen und die Kompensationsmaßnahmen in Text und Karten im Anhang zum Umweltbericht dargestellt worden.

6**Weitere Belange und Planungsinhalte****6.1****Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Kreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

6.2**Altablagerungen/Altlasten**

Derzeit sind für das Plangebiet keine Hinweise auf Altablagerungen bekannt.

7**Städtebauliche Werte**

Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 ergeben sich folgende städtebaulichen Werte:

1. Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO	46.370 m ²
2. private Grünflächen (einschließlich: Pflanzbindung und Erhaltungsbindung von vorhandenen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)	25.850 m ²
3. Wasserflächen	1.660 m ²
4. öffentliche Straßenverkehrsfläche (Tecklenburger Straße)	7.560 m ²
Geltungsbereich insgesamt:	81.440 m²

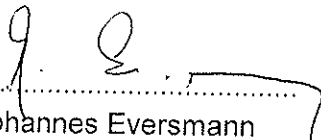
8

Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 62, 1. Änderung wird im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Lotte ausgearbeitet durch:

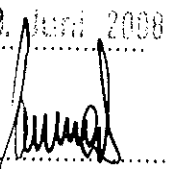
Wallenhorst, 2008-04-24

INGENIEURPLANUNG


.....
Johannes Eversmann

Diese Begründung einschl. Anlagen und Planzeichnungen sind Bestandteil der Planverfahren gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB

Lotte, den, 19. April 2008


.....
Bürgermeister

9

Nachrichtliche Hinweise und Übernahmen**a) Beschränkungen und Hinweise wegen der Nachbarschaft zur A 30 (BFStrG)****1. Bauverbotszone zur A 30**

Die 40 m Zone zur BAB A30 ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dies gilt auch für Stellplätze und Garagen.

2. Baubeschränkungszone zur A 30

Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 100 m vom befestigten Fahrbahnrand (Standstreifen) der Bundesautobahn BAB A30 dürfen Werbeanlagen im Blickfeld der Straße nicht errichtet werden. (§ 9 (6) FStrG).

3. Anlagen zur Außenwerbung

Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der L597 ansprechen sollen, sind unzulässig.

4. Einzäunung zur A 30

Zur Vermeidung illegaler Zufahrten und Zugänge zur BAB A30 ist auf Grund von § 86 Abs. 1 Ziffer 4 BauONW die lückenlose Einfriedung ohne Tür oder Tor sicherzustellen und in diesem Zustand zu erhalten.

b) Hinweise zum Bauen im Bereich der Leitungstrasse

- Die geplante Hochspannungsfreileitung und die bestehende Hochspannungsfreileitung werden mit Leitungsmittellinien, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.
- Bis zur Demontage der im Betreff genannten 220-kV-Hochspannungsfreileitung wird der 2 x 16,00 m = 32,00 m breite Schutzstreifen der v. g. Hochspannungsfreileitung von jeglicher Bebauung freigehalten.
- In der verbleibenden Schutzstreifenfläche der obigen geplanten 380-kV-Hochspannungsfreileitung können Gebäude bis zu einer Höhe von maximal 16,00 m über Gelände (bei einer Geländehöhe von 64,00 m über NN entspricht dies einer Bauhöhe von maximal 80,00 m über NN) errichtet werden.
- Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 "Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen", Teil 7. Glasdächer sind nicht zulässig.
- Im Schutzstreifen der bestehenden 220-kV-Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,00 m erreichen.
- Im Schutzstreifen der geplanten 110-/220-/380-kV-Hochspannungsfreileitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 15,00 m erreichen.
- Als Anlage zur Stellungnahme des RWE ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigefügt.
- Um die Maste herum muss jedoch eine Fläche mit einem Radius von mindestens 30,00 m (Maste 6 und 7 der Bl. 4166) und 20,00 m (Maste 53 und 54 der Bl. 2311) von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Diese Bereiche können teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solcher Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrtschutz für die Masten erforderlich werden.
- Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die

Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

- Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die RWE Transportnetz Strom GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.
- Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.
- Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.-
- Voraussetzung für jegliche Bebauung der Schutzstreifen ist, dass zwischen dem Eigentümer und der RWE Transportnetz Strom GmbH vor Durchführung des Bauvorhabens eine schriftliche Vereinbarung abgeschlossen wird, in der mit Rücksicht auf die bestehende Dienstbarkeit die technischen und rechtlichen Einzelheiten des Bauvorhabens geregelt werden.
- Der Einsatz von Geräten (z. B. das Aufstellen eines Baukranes) ist im Bereich der Leitung nur eingeschränkt möglich ist. Hierzu ist ein Exemplar des Merkheftes für Baufachleute anzufordern.
- Nicht alle elektronischen Geräte sind für den störungsfreien Betrieb in der Nähe einer Hochspannungsfreileitung geeignet. Beeinflussungen z. B. von Kathodenstrahlröhren, wie sie etwa in Computermonitoren und Fernsehgeräten eingesetzt werden, können nicht ausgeschlossen werden. Es liegt im Verantwortungsbereich des Eigentümers oder Nutzers, beim Kauf dieser Geräte auf ausreichende Störfestigkeit zu achten. Eine Haftung der RWE Transportnetz Strom GmbH für derartige Funktionsstörungen ist ausgeschlossen. LCD-Bildschirme, wie sie beispielsweise in Laptops Verwendung finden, sind unempfindlich gegen die hier anzutreffenden magnetischen Felder.

c) Allgemeine Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Dem Westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde, sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche, sowie erdgeschichtliche Bodenfunde oder Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. (§§ 15 und 16 DSchG NRW)

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um entsprechende Untersuchungen durchführen zu können (§9 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Funde von erdgeschichtlicher Bedeutung sind dem Amt zur Bodendenkmalpflege zur wissenschaftlichen Bearbeitung zu überlassen (§§ 16 und 17 DSchG NRW). Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege und dem Westfälische Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161Münster, schriftlich mitzuteilen.

2. Koordination Erschließung Versorgungsträger

Zur Sicherung eines rechtzeitigen Ausbaus vorhandener Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie der Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen rechtzeitig vor Baubeginn, mind. aber 8 Wochen vor Baubeginn schriftlich mitzuteilen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich neben den gekennzeichneten bzw. nachrichtlich übernommenen Leitungen weitere Leitungen der Versorgungsträger. Bei Bauarbeiten sind die Leitungen zu schützen; vor Beginn von Bauarbeiten sind rechtzeitig Informationen über die genaue Lage vom jeweiligen Versorgungsunternehmen abzufragen.

3. Kampfmittel

Wenn sich der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4. Versickerung Niederschlagswasser

Bei der Realisierung der Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass die Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt wird. Es wird angeregt, das anfallende Niederschlagswasser versickern zu lassen.

5. Schutz von Versorgungsleitungen

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989) ist zu berücksichtigen. Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnende Gehölze zulässig.

6. Wegstreifen zur Unterhaltung von Gewässern

Die Zufahrten zum "Uferstreifen zur Unterhaltung des Gewässers" sind von jeglicher Bebauung und Einzäunung freizuhalten. Sollte jedoch eine Einzäunung durchgeführt werden, sind Tore einzubauen und die Schlüssel an den Räumunternehmer auszugeben.

10

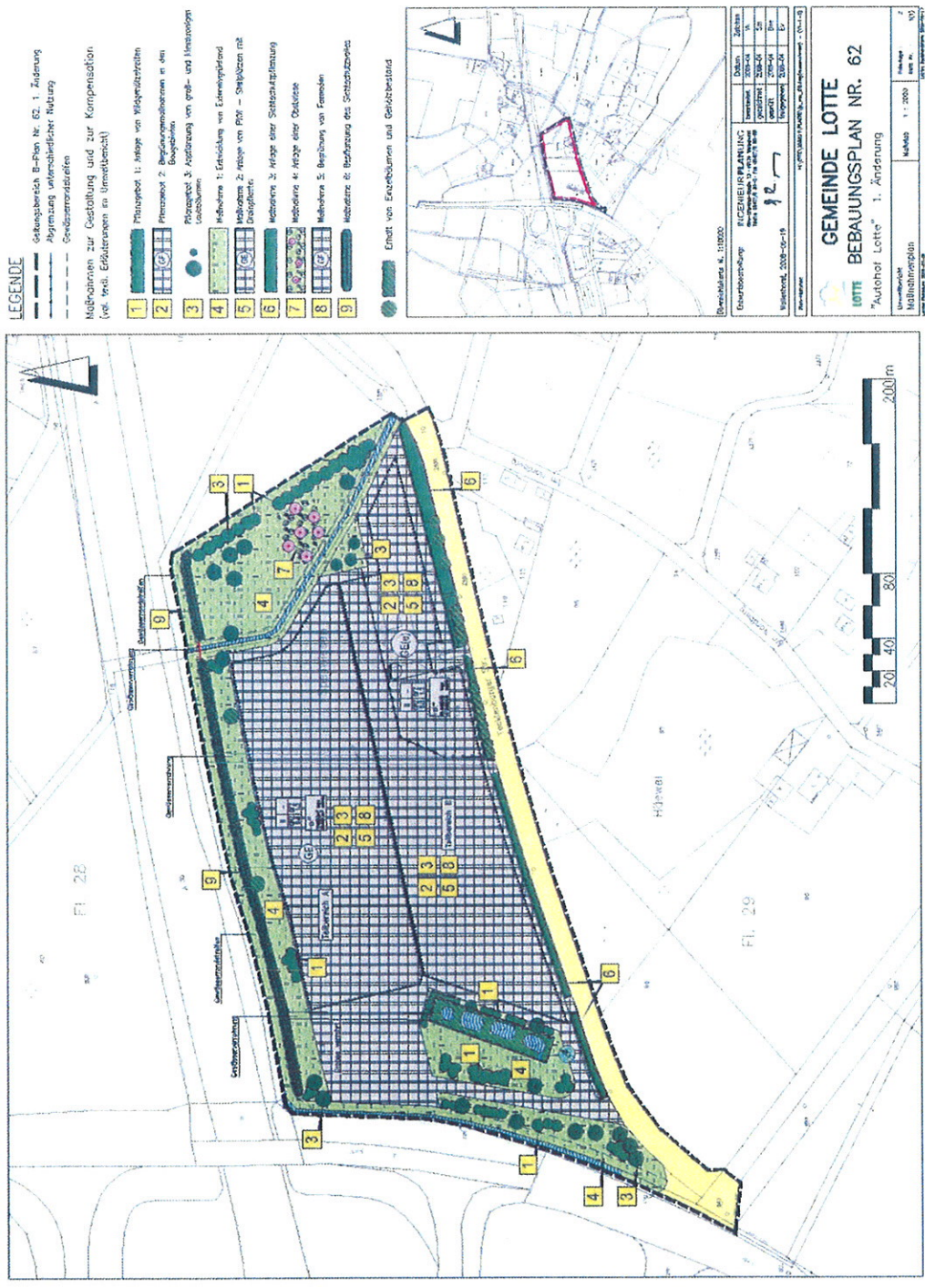
Anlagen

Anlage 1

Planbild Änderung FNP (vereinf. Änderung der 27. Änd. FNP):



Anlage 3
Maßnahmenplan Naturschutz/Grünordnung zum Bebauungsplan



Anlage 4

Maßnahmenplan externe Kompensation

