

Stadt Tecklenburg

Kreis Steinfurt
OT Brochterbeck

Bebauungsplan Nr. 32 „Harkenstraße Nord II“

Vollverfahren gem. §§ 2 ff BauGB

Abwägung

zu den Verfahrensschritten:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit [Öffentliche Auslegung] gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2



Ingenieure + Planer

Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG	3
I. Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	3
1. CSG GmbH – Bonn	3
2. Gemeinde Hagen a.T. W.	3
3. Gemeinde Hasbergen	3
4. Gemeinde Lotte	3
5. Gemeinde Saerbeck	3
6. Gemeinde Westerkappeln	3
7. LWL - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (Städtebau und Landschaftskultur)	3
8. Ministerium für Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Landeseisenbahnverwaltung)	3
9. Naturpark TERRA.vita (Nördl. Teutoburger Wald, Wiehengebirge)	3
10. Regionalverkehr Münsterland GmbH: Außenstelle Ibbenbüren	3
11. Stadt Tecklenburg – Abwasserwerk	3
12. Stadt Tecklenburg – Ordnungsamt	3
13. Unterhaltungsverband Düte	3
14. Unterhaltungsverband Goldbach	3
15. Unterhaltungsverband Ibbenbürener Aa	3
16. Unterhaltungsverband Lengericher Aabach	3
17. LWS Lappwaldbahn Service GmbH	3
18. Stadt Ibbenbüren, Fachdienst Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauleitplanung	3
19. Amprion GmbH	3
20. Stadt Lengerich	3
21. Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Münsterland	3
22. Gemeinde Ladbergen	3
23. WLV – Landwirtschaftlicher Kreisverband Steinfurt	3
24. Industrie- und Handwerkskammer Nord Westfalen	3
25. Landesbetrieb Straßenbau NRW	3
26. Handwerkskammer Münster	3
27. Bischöfliches Generalvikariat	3
28. Landeskirchenamt – Evangelische Kirche von Westfalen	3
29. Bezirksregierung Münster, Dez. 33	4
30. Stadtwerke Lengerich	4
31. LWL Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster	5
32. Unterhaltungsverband “Bevergerner Aa”	5
33. PreZero Service Emsland GmbH & Co. KG	6
34. Landwirtschaftskammer NRW	6
35. Deutsche Telekom Technik GmbH	7
36. Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land	9
37. Kreis Steinfurt	13
38. RWE	15
II. Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	18

A. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

I. Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
<p>Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 21.11.2022 beteiligt wurden, sind keine Stellungnahmen eingegangen, so dass das Einverständnis zur vorgelegten Planung unterstellt werden kann.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. CSG GmbH – Bonn 2. Gemeinde Hagen a.T. W. 3. Gemeinde Hasbergen 4. Gemeinde Lotte 5. Gemeinde Saerbeck 6. Gemeinde Westerkappeln 7. LWL - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (Städtebau und Landschaftskultur) 8. Ministerium für Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Landeseisenbahnverwaltung) 9. Naturpark TERRA.vita (Nördl. Teutoburger Wald, Wiehengebirge) 10. Regionalverkehr Münsterland GmbH: Außenstelle Ibbenbüren 11. Stadt Tecklenburg – Abwasserwerk 12. Stadt Tecklenburg – Ordnungsamt 13. Unterhaltungsverband Düte 14. Unterhaltungsverband Goldbach 15. Unterhaltungsverband Ibbenbürener Aa 16. Unterhaltungsverband Lengericher Aabach 	<p>Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 17. LWS Lappwaldbahn Service GmbH vom 21.11.2022 18. Stadt Ibbenbüren, Fachdienst Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauleitplanung vom 22.11.2022 19. Amprion GmbH vom 23.11.2022 20. Stadt Lengerich vom 24.11.2022 21. Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Münsterland vom 28.11.2022 22. Gemeinde Ladbergen Vom 13.12.2022 23. WLV – Landwirtschaftlicher Kreisverband Steinfurt Vom 13.12.2022 24. Industrie- und Handwerkskammer Nord Westfalen Vom 14.12.2022 25. Landesbetrieb Straßenbau NRW Vom 19.12.2022 26. Handwerkskammer Münster Vom 19.12.2022 27. Bischöfliches Generalvikariat Vom 20.12.2022 28. Landeskirchenamt – Evangelische Kirche von Westfalen vom 21.12.2022

<p>Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen:</p>	
<p>29. Bezirksregierung Münster, Dez. 33 vom 23.11.2022</p>	
<p>Gegen die Planung bestehen seitens der Bezirksregierung Münster, Flurbereinigungsbehörde, Bedenken. Durch den geplanten Zuschnitt der Gewerbefläche verbleibt im Süden des Flurstücks 43, Flur 8, Gmk. Brochterbeck eine unwirtschaftliche Ackerfläche. Im Sinne einer wirtschaftlichen Agrarstruktur sollte der Flächenzuschnitt verändert werden. Alternativ sollte die verbleibende Ackerfläche einer anderen Nutzung zugeführt werden.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der im Süden des Flurstücks 43 verbleibende nicht überplante Bereich vermag für eine landwirtschaftliche Nutzung ungeeignet erscheinen. Allerdings werden diese Flächen derzeit nicht für eine bauliche Entwicklung benötigt und wird für die gewerbliche Entwicklung auch ein nahezu rechteckiger Zuschnitt benötigt, sodass ein anderer Flächenzuschnitt nicht möglich/sinnvoll ist. Im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll diese Fläche als Außenbereichsfläche verbleiben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>30. Stadtwerke Lengerich vom 21.11.2022</p>	
<p>seitens der Stadtwerke Lengerich bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Wir weisen darauf hin, dass in dem Bereich Versorgungsleitungen der Stadtwerke Lengerich vorhanden sind. Für die genaue Lage dieser Leitung erfragen Sie bitte eine Planuaskunft unter: planauskunft@swl-unser-stadtwerk.de</p> <p>Sollte eine Erschließung des Gebietes gewünscht werden, bitten wir um frühzeitige Einbeziehung in die weitere Planung. Sollten Sie hierzu noch Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Mit e-mail vom 06.12.2022 wurden Leitungsauskünfte beim Einwender eingeholt. Die Überlagerung mit der Planung ergab, dass die Leitungen im westlichen Bereich des Plangebietes, entlang der Straße <i>Up de Ruer</i> verlaufen.</p> <p>Aufgrund der Erweiterung der Verkehrsfläche ggü. dem Vorentwurf liegen die Leitungen jedoch innerhalb der im Entwurf festgesetzten Straßenverkehrsfläche.</p> <p>Sollten Anpassungen für z. B. Hausanschlüsse etc. erforderlich sein, so können diese auf nachgelagerter Ebene zwischen dem Versorgungsträger und dem vorhabenträger abgestimmt werden.</p> <p>Der grds. Erhalt kann auf nachgelagerter Ebene sichergestellt werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>31. LWL Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster vom 29.11.2022</p>	
<p>es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Da jedoch bei Erdarbeiten archäologische Bodenfunde sowie paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem mittleren Pleistozän (Saale-Kaltzeit) angetroffen werden können, bitten wir, den bereits im Bebauungsplan unter Pkt. 3 aufgenommenen Hinweis wie folgt zu ersetzen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. 2. Der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW). 3. Der LWL-Archäologie für Westfalen, den Mitarbeiter*innen des Referats Paläontologie und ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. 	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Hinweis, wird wie in der nebenstehenden Stellungnahme angeregt um die Nr. 1 ergänzt. Die Nr. 2 ist im Hinweis bereits enthalten und wird hinsichtlich der Novellierung des DSchG angepasst. Eine Ergänzung der Nr. 3 erfolgt nicht, da das Betretungsrecht die Vollzugsebene betrifft und sich dieses aus der gesetzlichen Regelung des DSchG ergibt.</p> <p>Dem Hinweis wird z. T. gefolgt.</p>
<p>32. Unterhaltungsverband “Bevergerner Aa” vom 05.12.2022</p>	
<p>bezugnehmend auf ihr Schreiben vom 18.11.2022 gebe ich folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Das Gewässer 3110 tangiert im südwestlichen Bereich das Plangebiet. Hier ist im B-Plan ein 5 m breiter UE-Streifen ab Böschungsoberkante festzusetzen.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Das Plangebiet wird um den Uferrandstreifen verkleinert und entlang des Gewässers zurückgenommen, sodass der Uferrandstreifen im Außenbereich verbleibt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>

<p>33. PreZero Service Emsland GmbH & Co. KG vom 08.12.2022</p>	
<p>für die Übersendung des o. g. Bebauungsplanes möchten wir uns recht herzlich bedanken.</p> <p>Gegen den vorliegenden Bebauungsplan bestehen aus unserer Sicht grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Im Verlauf der weiteren verkehrlichen Anbindung für den gewerblichen Bereich, sollte darauf geachtet werden, ausreichend groß dimensionierte Wendemöglichkeiten zu schaffen, damit im Hinblick für den Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung Rückwärtsfahrten durch unsere Müllsammelfahrzeuge vermeidbar sind.</p> <p>Wir bitten Sie um Verständnis für unser Anliegen und verbleiben in der Hoffnung auf eine weiterhin kooperative und vertrauensvolle Zusammenarbeit.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Durch die Planung wird keine Sackgassenlösung geschaffen, sodass Wendemanöver grds. vermeidbar sind, bzw. durch vorhandene Wendeanlagen möglich sind.</p> <p>Durch Verzicht auf weitere, neue Wendeanlagen wird dem schonenden Umgang mit Grund- und Boden Rechnung getragen</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>34. Landwirtschaftskammer NRW vom 16.12.2022</p>	
<p>dem o. g. Planvorhaben stehen insofern landwirtschaftlichen / agrarstrukturellen Bedenken entgegen, weil landwirtschaftliche Fläche der Nutzung entzogen wird. Jedoch schließt die Planung an ein vorhandenes Gewerbegebiet an, so dass eine Planung an diesem Standort außenbereichsschonender ist, als an einem anderen Standort.</p> <p>Es wird mit einem Kompensationsdefizit von 13.746 WE kalkuliert, nähere Angaben zur Art und Lage der Kompensation fehlen. Aus landwirtschaftlicher Sicht wird gefordert, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht zu einer weiteren Schwächung der Agrarstruktur durch Entzug von Flächen für die Lebensmittelerzeugung (z.B durch Aufforstung oder Umwandlung von Acker in Extensivgrünland) führen. Möglichkeiten bestehen in der ökologischen Aufwertung bereits vorhandener Biotopstrukturen, z.B. im Wald, oder auch durch Kompensationsmaßnahmen an Fließgewässern, die als Umsetzungsfahrplan-Maßnahmen nach EU-WRRL durchgeführt werden.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Ortsteil Brochterbeck hat sich aufgrund der wenigen naturräumlichen Restriktionen in den vergangenen Jahren als gewerblicher Entwicklungsstandort, insbesondere für kleinere Gewerbebetriebe, für die Stadt Tecklenburg etabliert.</p> <p>Die Voraussetzungen für diese Entwicklungen wurden durch die zeichnerische Festlegung von gewerblich und industriellen Bereichen (GIB) im Regionalplan Münsterland sowie die 44. Flächennutzungsplanänderung geschaffen.</p> <p>Der hierdurch entstehende Nutzungskonflikt der Flächeninanspruchnahme und der Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung ist somit bereits zu Gunsten der baulichen Entwicklung vorentschieden.</p> <p>Es besteht ein Kompensationsdefizit von -12.747 Werteeinheiten. Die Ausgleichspflanzung erfolgt auf dem Flurstück 101, Flur 7, Gemarkung Brochterbeck. Die Fläche befindet sich nördlich in ca. 2 km Entfernung zum Eingriffsstandort und hat eine Größe von 0,815 ha. Auf einem ehemaligen Nadelwaldstandort erfolgt eine naturnahe Wiederaufforstung. Somit werden für die Wiederaufforstung keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

35. Deutsche Telekom Technik GmbH
vom 21.12.2022

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 31 „Harkenstraße Nord II“ bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.

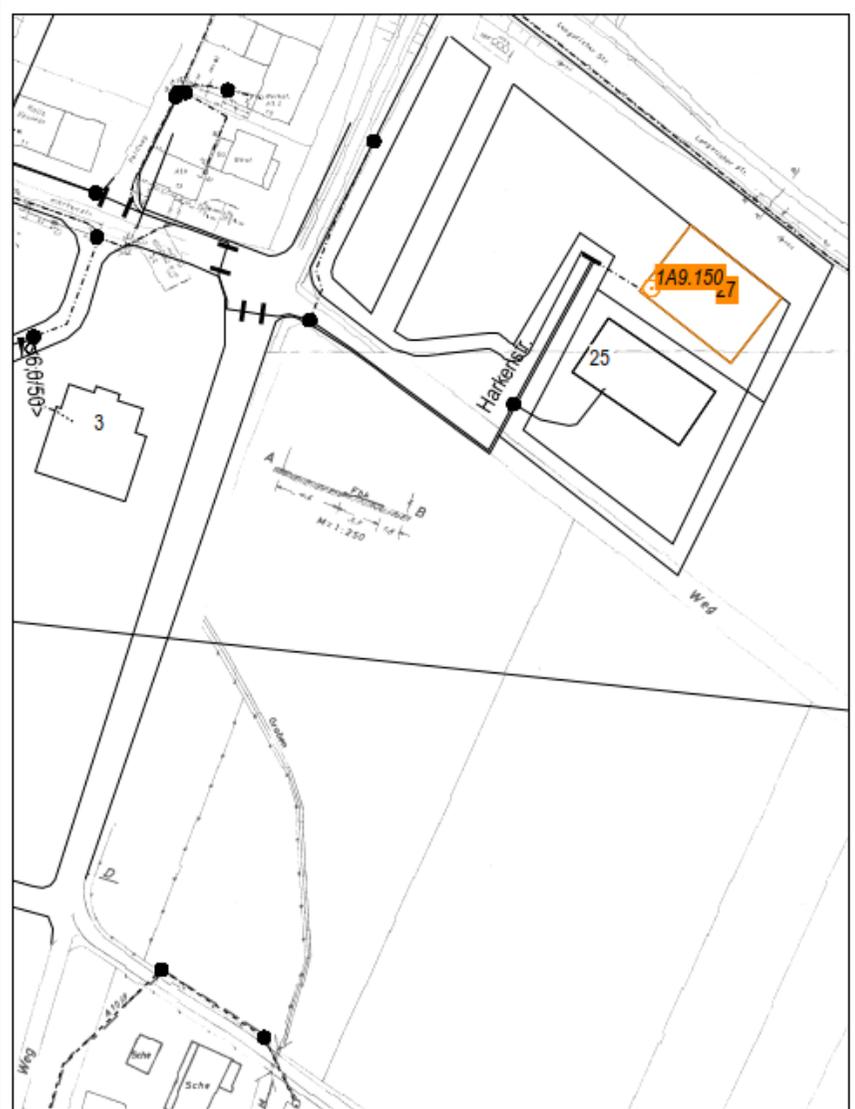
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de>

Beschlussvorschlag:

Nach Prüfung der Leitungsverläufe ist festzustellen, dass sich die Leitungen außerhalb des Plangebietes befinden. Folglich sind die Leitungen in ihrem Bestand nicht gefährdet und können grds. erhalten werden. Sollten Anpassungen für z. B. Hausanschlüsse etc. erforderlich sein, so können diese auf nachgelagerter Ebene zwischen dem Versorgungsträger und dem Vorhabenträger abgestimmt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



AT/VI-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/VI-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	West		
PTI	Münster		
ONB	Tecklenburg-Brochterbeck	AsB	1
Bemerkung:		VsB	
		Name	A1162495
		Datum	15.12.2022
		Sicht	Lageplan
		Mußstab	1:1000
		Blatt	1

36. Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land vom 03.01.2023

bitte nehmen Sie folgenden Text mit in den Bebauungsplan auf:

Der Bebauungsplan Nr. 32 „Harkenstraße Nord II“ liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Brochterbeck gemäß der gültigen Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO) Brochterbeck vom 20.11.1992. Die zur Sicherstellung der öffentlichen Trinkwasserversorgung genutzten Förderbrunnen sind circa 800 m Luftlinie von der südlichen Begrenzung des geplanten Gewerbegebietes entfernt.

Das geplante Gewerbegebiet Harkenstraße liegt im unmittelbaren Grundwasserzstrom und damit im Wassereinzugsgebiet der Förderbrunnen des Brunnenfeldes Nord der Wassergewinnungsanlage Brochterbeck. Handlungen und Maßnahmen im Bereich des geplanten Gewerbegebietes können somit unmittelbare negative Auswirkungen auf die Grundwasserqualität nach sich ziehen, die es durch geeignete Auflagen und Schutzmaßnahmen im Einzelfall zur Aufrechterhaltung der derzeitigen guten Grundwasserqualität zu vermeiden bzw. zu minimieren gilt.

Aus unserer Sicht nehmen wir zu der geplanten Ausweisung eines Bebauungsplanes wie nachfolgend Stellung:

1. Die Genehmigungs- und Verbotstatbestände bestimmter Handlungen und Maßnahmen in der Wasserschutzzone III A gemäß oben genannter WSG-VO sind einzuhalten. Entsprechende Genehmigungs- und Befreiungsanträge für geplante Baumaßnahmen und Eingriffe auf den Boden sowie den Untergrund gemäß der gültigen WSG-VO sind im Vorfeld von Baumaßnahmen bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde, Umweltamt des Kreises Steinfurt, zu stellen.
2. Die Beseitigung von Schmutzwasser sowie sonstiger betrieblicher Prozess- und Produktionswässer ist zwingend durch den Anschluss an das zentrale Abwassersystem der Stadt Tecklenburg sicherzustellen. Die Dichtigkeit der Abwassersysteme ist nachzuweisen und in regelmäßigen Zeitintervallen auf einwandfreie Funktion überprüfen zu lassen. Bei einem Anschluss an ein Abwasserdrucksystem sind entsprechende Wartungsverträge abzuschließen, um eine einwandfreie Funktion der Anlage/Pumpwerk sowie Dichtigkeit des Systems zu gewährleisten.
3. Die Beseitigung von unbelastetem Regenwasser von Dachflächen sowie von befestigten Hof- und Verkehrsflächen sollte, wenn möglich, über eine dezentrale Wiederversickerung in den Untergrund vor Ort zur Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung erfolgen. Entsprechende Öl- und Benzinabscheidersysteme sind einer Untergrundversickerung vorzuschalten. Diese sind ebenfalls analog der Abwasseranlage in regelmäßigen Zeitintervallen überprüfen und warten zu lassen. Eine Einleitung in den bestehenden Vorfluter sollte möglichst vermieden werden, da dieser unmittelbar an Wasserschutzzone 2 angrenzend in einem Abstand von nur circa 125 m unseren nächstgelegenen Förderbrunnen passiert. Im Falle von möglichen Kontaminationen bleibt zu wenig Reaktionszeit für die Einleitung von wirksamen Gegenmaßnahmen.

Beschlussvorschlag:

In der Begründung wird das Kapitel 6.2.3 um die nebenstehende Eingabe aufgearbeitet. Die genannten Punkte werden wie folgt berücksichtigt:

Punkt 1: Dieser wird 1:1 aufgenommen.

Punkt 2: Dieser wird 1:1 aufgenommen.

Punkt 3: Für die weitere zukünftige gewerbliche Entwicklung (östlich des aktuellen Plangebietes) wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass „aufgrund der nur in Teilbereichen mit geringer Ausbreitung anstehenden ausreichend durchlässigen Böden über undurchlässigen Böden und des geringen Grundwasserflurabstandes [...] eine vollständige Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser im Bereich der untersuchten Flächen überwiegend nicht empfehlenswert [ist] bzw. nur kleinräumig über flache Mulden, die über offene Zuleitungen mit kurzen Wegen beschickt werden, möglich [ist].“ (Bodengutachten OWS Ingenieure, 04.05.2023, S. 36).

Aufgrund dieses Ergebnisses, das dem Standort eine eingeschränkte Versickerungseignung bescheinigt, der Nähe des Gewässers 3410 zum nächstgelegenen Förderbrunnen sowie der Grundätze des Wasserhaushaltsrechts wurde im Rahmen einer Abstimmung am 16.04.2023 (Vertreter UWB, Stadt Tecklenburg und ibt) festgelegt, dass das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück gemäß DWA-A 138 zu versickern oder zu verrieseln ist. Das Ergebnis ist entsprechend als Festsetzung in Teil C des Bebauungsplanes eingeflossen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die

4. Der Anteil der Flächenversiegelung sollte so klein wie möglich gehalten werden.

5. Für den Transport, Lagerung und Verarbeitung von wassergefährdenden Stoffen sind besondere Vorkehrungen zu treffen, die die Gefahr einer Kontamination des Untergrundes minimieren. Dies ist mit dem Umweltamt Kreis Steinfurt abzustimmen; die VAWs ist zu beachten.
6. Schützende Deckschichten sollten im Zuge von Baumaßnahmen so wenig wie möglich entfernt bzw. abgetragen werden.
7. Es dürfen nur nicht auslaugbare, nachweislich unbelastete Baustoffe für Zuwegungen eingesetzt werden. Recyclingmaterialien sind nicht zulässig.
8. Der Bau von tiefen Geothermieanlagen, ausgenommen Flachkollektoren, sollte vermieden werden.
9. Die Ansiedlung von Gewerbetreibenden, die chemische bzw. stark wassergefährdende Stoffe in größeren Mengen produzieren, sollte vermieden werden. Wir verweisen hier auf eine Untergrundkontamination Mitte der 80er-Jahre im Bereich der Bahnhofstraße, die zu einer Stilllegung der Wassergewinnungsanlage Tecklenburg geführt hat. Es sollte auf Gewerbegebiete außerhalb von Wasserschutzgebieten ausgewichen werden.

Grundsätze des Wasserhaushaltsrechts gewahrt werden und die durch das Vorhaben bedingten Auswirkungen auf ein Minimum reduziert werden.

Der Hinweis ist folglich wie folgt in Kapitel 6.2.3 aufgenommen:

Die Beseitigung von unbelastetem Regenwasser von Dachflächen sowie von befestigten Hof- und Verkehrsflächen ist über eine dezentrale Wieder- versickerung in den Untergrund vor Ort zur Aufrechterhaltung der Grund- wasserneubildung vorzunehmen. Entsprechende Vorbehandlungsanlagen sind einer Untergrundversickerung gemäß DWA-Merkblatt 153 vorzuschal- ten. Diese sind ebenfalls analog der Abwasseranlage in regelmäßigen Zeit- intervallen überprüfen und warten zu lassen. Eine Einleitung in den beste- henden Vorfluter ist nur als Notüberlauf zulässig, da dieser die Wasser- schutzzone 2 passiert und in einem Abstand von nur circa 125 m den nächstgelegenen Förderbrunnen passiert. Im Falle von möglichen Konta- minationen bleibt bei einer direkten Einleitung zu wenig Reaktionszeit für die Einleitung von wirksamen Gegenmaßnahmen.

Punkt 4: Dieser wird aufgrund des thematischen Bezugs mit dem Punkt Nr. 6 zusammengeführt. Hinsichtlich des Versiegelungsgrades ist festzuhalten, dass sich dieser grds durch Festsetzung der GRZ ergibt. Die GRZ von 0,8 ist entspre- chend des Orientierungswertes des § 17 BauNVO festgesetzt, um eine sinnvolle Grundstücksausnutzung zu ermöglichen und Flächeninanspruchnahmen an an- derer Stelle vermeiden. Sie orientiert sich dabei auch an den Vorgängerplänen und gewährleistet im Bereich des Baugebietes einen unversiegelten Flächenan- teil von 20 %, d. h., dass bezogen auf das Baugebiet von den 8.741 qm Gewer- befläche 6.993 m² versiegelt werden dürfen. Somit verbleiben 1.748 m² unver- siegelte Flächen zzgl. 379 m² Grünfläche, auf denen Versickerungen stattfinden können. Dieses Flächenverhältnis erscheint aufgrund der eingeschränkten Ver- sickerungseignung als angemessen.

Punkt 5: Dieser wird 1:1 aufgenommen.

Punkt 6: Dieser wird aufgrund des thematischen Bezugs mit dem Punkt Nr. 4 zusammengeführt.

Punkt 7: Dieser wird 1:1 aufgenommen.

Punkt 8: Dieser wird 1:1 aufgenommen.

Punkt 9: Dieser wird 1:1 aufgenommen.

Die vorherige Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Maßgeblich für die verbotenen oder genehmigungspflichtigen Handlungen und Maßnahmen ist die gültige Wasserschutzgebietsverordnung. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist dem Bauherrn eine Ausfertigung der Wasserschutzgebietsverordnung zu übergeben.

An der südlichen Grenze befindet sich unser Steuerkabel. Der jeweilige Grundstückseigentümer hat alles zu unterlassen, was die Wasserleitung gefährden oder die Kontrolle und Zugänglichkeit beeinträchtigen könnte.

Dies gilt insbesondere innerhalb eines Schutzstreifens in einer Breite von **1.00 m** zu beiden Seiten der Rohrleitung längs der Rohrachse, keine feste Überbauung vorzunehmen (z.B. Zäune, Garagen, Aufschüttungen) oder tiefwurzelnde Gewächse zu pflanzen.

Bei Beachtung der oben genannten Hinweise sowie insbesondere der Regelungen bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes **Nr. 32 "Harkenstraße Nord II"** der Stadt Tecklenburg, Ortsteil Brochterbeck

keine Bedenken.

Als Anlage erhalten Sie einen Übersichtsplan mit der Lage unserer Versorgungsleitungen.

Die weiteren Anmerkungen finden wie folgt Einfluss in die Planung:

Schutzgebietsverordnung: Da die nebenstehende Auflistung nicht abschließend ist, wird auf die Schutzgebietsverordnung verwiesen (Hinweis Nr. 8). Der Wunsch, dass dem Bauherrn eine Ausfertigung der Schutzgebietsverordnung zu übergeben ist, wird in der Begründung aufgenommen.

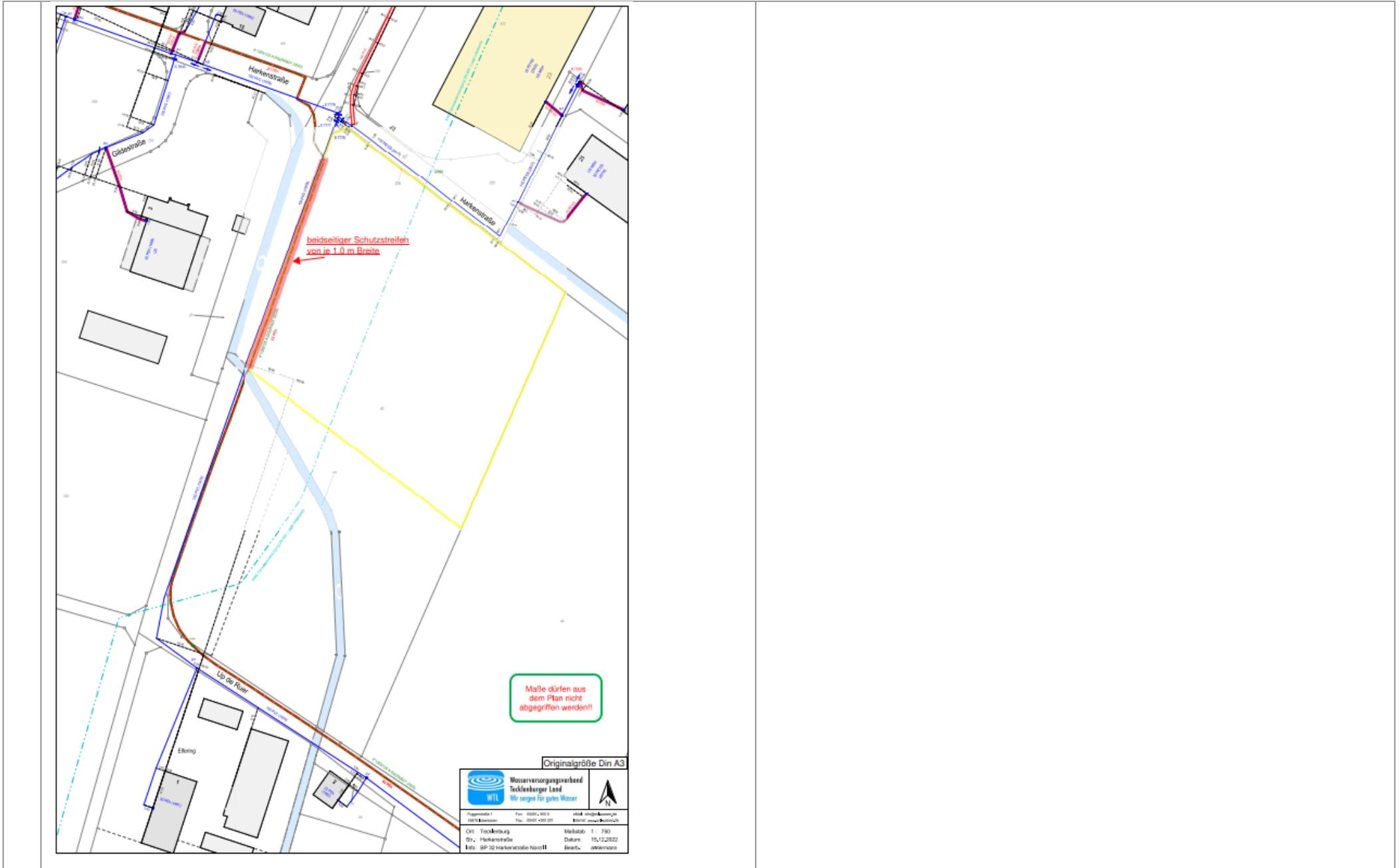
Steuerkabel: Die Überlagerung des Leitungsplanes mit der Planung ergab, dass das Steuerkabel im westlichen Bereich des Plangebietes, entlang der Straße *Up de Ruer*, verläuft.

Aufgrund der Erweiterung der Verkehrsfläche ggü. dem Vorentwurf liegen die Leitungen jedoch innerhalb der im Entwurf festgesetzten Straßenverkehrsfläche.

Sollte die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z. B. Änderung, Beseitigung Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit dem Versorgungsträger erforderlich.

Der grds. Erhalt kann auf nachgelagerter Ebene sichergestellt werden.

Dem Hinweis wird zum Teil gefolgt.

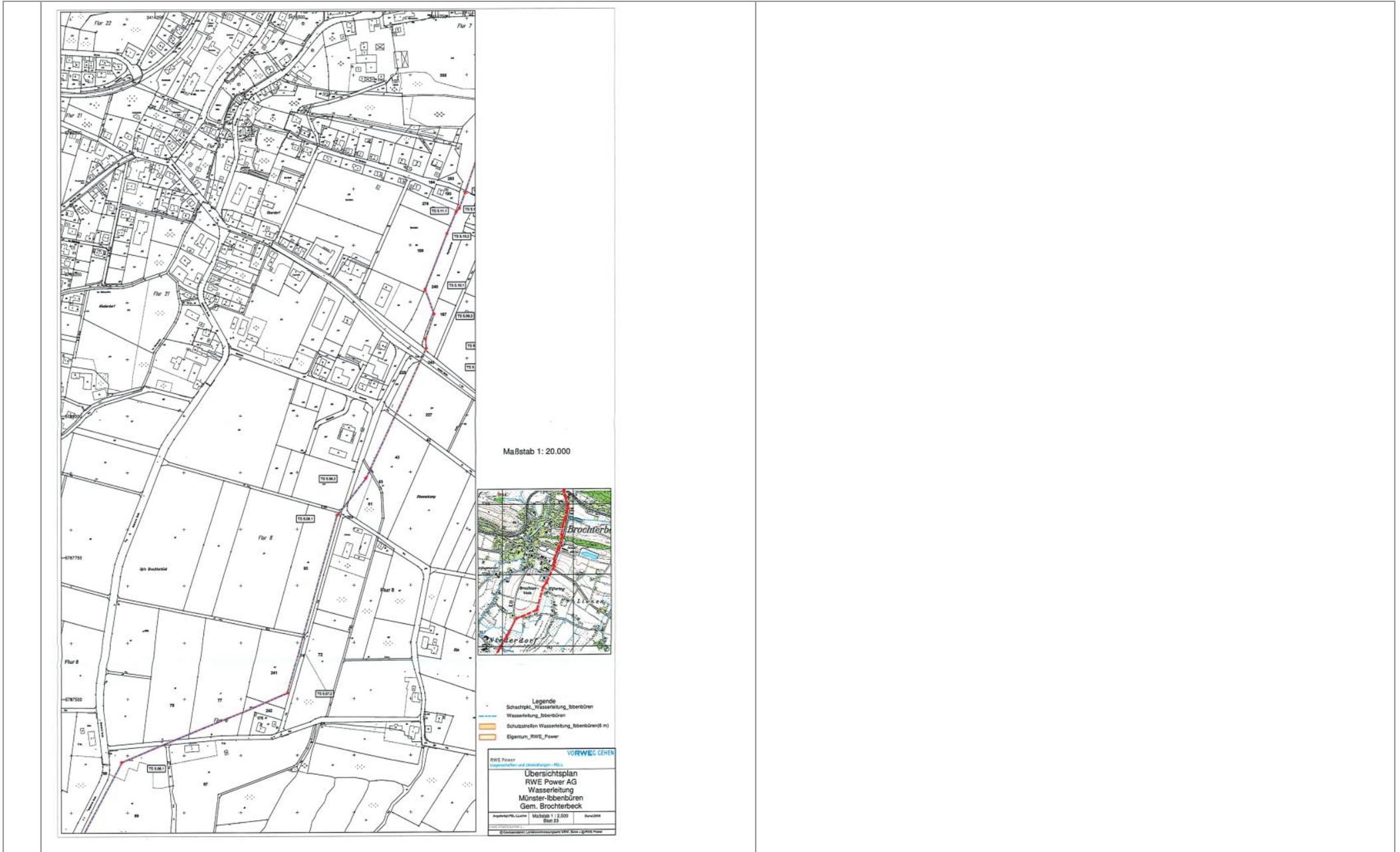


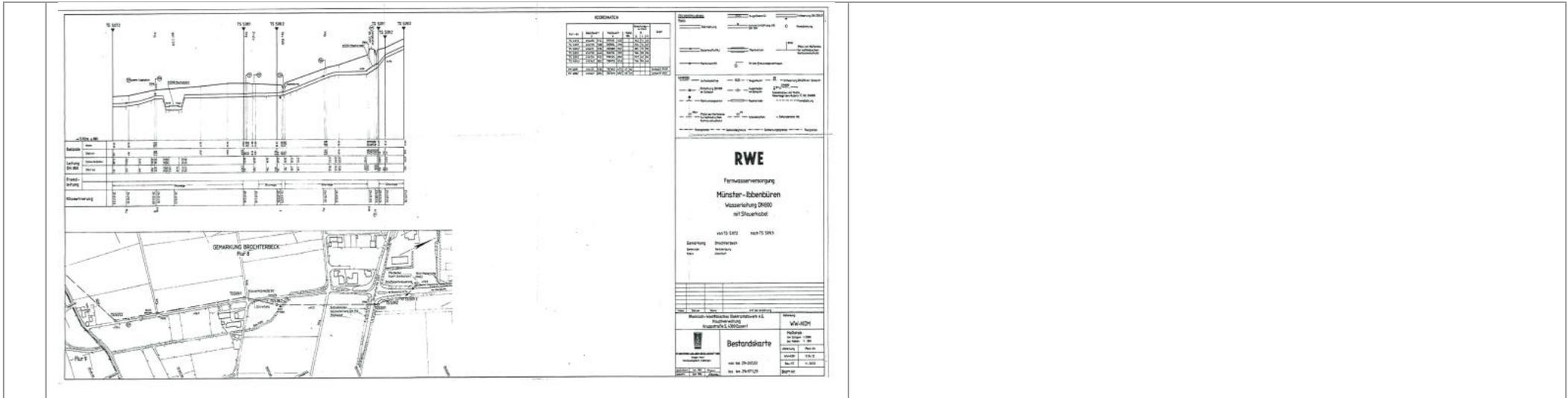
<p>37. Kreis Steinfurt vom 09.01.2023</p>	
<p>a) Naturschutz und Landschaftspflege Für die Erarbeitung der Artenschutzprüfung wird auf Folgendes hingewiesen:</p> <p>Der unteren Naturschutzbehörde sind Vorkommen der planungsrelevanten Art Steinkauz auf Hofstellen südlich bzw. südöstlich des Plangebietes sowie der planungsrelevanten Art Mehlschwalbe aus dem Gewerbegebiet nordwestlich des Plangebietes bekannt.</p>	<p>zu a) Beschlussvorschlag:</p> <p>Das Vorkommen der nebenstehenden Vogelarten wurde im Artenschutzgutachten berücksichtigt.</p> <p>Durch die geplante Gewerbeansiedlung / -erweiterung auf einer aktuell intensiv ackerbaulich genutzten Fläche werden laut Gutachter für keine der potentiell vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44(1) BNatSchG ausgelöst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>b) Wasserwirtschaft Die Empfehlungen zur Entwicklung nachhaltiger und naturnaher Gewerbeflächen unter Pkt. 11 der „Textlichen Festsetzungen“ zur Regenwasserbewirtschaftung (sammeln in Zisternen, Nutzung der RW zur Bewässerung der Vegetationsflächen und als Brauchwasser) sollten berücksichtigt werden.</p> <p>Inwieweit eine Teilversickerung des Regenwassers möglich ist, sollte frühzeitig untersucht werden und sofern die Voraussetzungen für eine Teilversickerung vorliegen, unter Beachtung der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung, umgesetzt werden.</p> <p><u>Sonstige Hinweise:</u> Zum Gewässer Nr. 3410 angrenzend an der südwestlichen Ecke des Plangebietes ist ein Schutzabstand (Uferstreifen) von mind. 3 m (gemessen ab Böschungsoberkante) einzuhalten. Der Uferstreifen ist von jeglicher Nutzung und von baulichen Anlagen jeglicher Art einschließlich Einzäunungen freizuhalten.</p>	<p>zu b) Beschlussvorschlag:</p> <p>Für die weitere zukünftige gewerbliche Entwicklung (östlich des aktuellen Plangebietes) wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass „aufgrund der nur in Teilbereichen mit geringer Ausbreitung anstehenden ausreichend durchlässigen Böden über undurchlässigen Böden und des geringen Grundwasserflurabstandes eine vollständige Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser im Bereich der untersuchten Flächen überwiegend nicht empfehlenswert ist, bzw. nur kleinräumig über flache Mulden, die über offene Zuleitungen mit kurzen Wegen beschickt werden, möglich [ist],“ (Bodengutachten OWS Ingenieure, 04.05.2023, S. 36).</p> <p>Aufgrund dieses Ergebnisses, das dem Standort eine eingeschränkte Versickerungseignung bescheinigt, der Nähe des Gewässers 3410 zum nächstgelegenen Förderbrunnen sowie der Grundätze des Wasserhaushaltsrechts wurde im Rahmen einer Abstimmung am 16.04.2023 (Vertreter UWB, Stadt Tecklenburg und ibt) festgelegt, dass das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück gemäß DWA-A 138 zu versickern oder zu verrieseln ist. Das Ergebnis ist entsprechend als Festsetzung in Teil C des Bebauungsplanes eingeflossen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die Grundätze des Wasserhaushaltsrechts gewahrt werden und die durch das Vorhaben bedingten Auswirkungen auf ein Minimum reduziert werden.</p> <p>Das Plangebiet wird um den Uferrandstreifen verkleinert und entlang des Gewässers zurückgenommen, sodass der Uferrandstreifen im Außenbereich verbleibt.</p> <p>Dem Hinweis wird zum Teil gefolgt.</p>

<p>c) Kreisstraßenbau <u>Hinweise:</u> Das Straßenbauamt des Kreises Steinfurt ist nur mittelbar betroffen.</p> <p>Im Regionalplan Münsterland sowie im Umgehungsstraßenkonzept des Kreises Steinfurt ist weiterhin eine Südumgehung von Brochterbeck in Form der Verlegung der L 591 perspektivisch vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist angedacht die K 11, von Süden kommend, östlich auf die Straße Up de Ruer, bis zur Weiterführung an die K 24 „Im Bocketal“ zu verlegen. Um dieses verkehrliche Ziel langfristig realisieren zu können sind Anpassungen an dem Bebauungsplan Nr. 32 vorzunehmen.</p> <p>Die dargestellte Baugrenze parallel zur Gemeindestraße Up de Ruer sollte einen Abstand von > 5 Meter zur Grundstücksgrenze einhalten. Weiterhin sollte die Erschließungssituation durch die Ausweisung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten gem. PlanZV 6.4 eindeutig geregelt werden. Die erforderlichen Sichtfelder zur Freihaltung von ständigen Sichthindernissen sind darzustellen.</p>
--

<p>zu c) <u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Um den verkehrlichen Zielen Rechnung zu tragen und einen Ausbau der Straße <i>Up de Ruer</i> zu ermöglichen, wird im Vergleich zum Vorentwurf im westlichen Bereich des Plangebietes die gewerbliche Baufläche zurückgenommen und eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straßenbegrenzungslinie orientiert sich an der gegenüberliegenden Flurstücksgrenze der gewerblich genutzten Liegenschaft und stellt eine Straßenbreiten von 12,5 m im Bereich der Straße Up de Ruer – hier incl. Entwässerungsparzelle - sicher. Diese Breite ist ausreichend um den Begegnungsfall LKW/LKW bei einer Fahrbahnbreite von 6,5 m abzubilden und straßenbegleitende Gehwege zu schaffen.</p> <p>Die Baugrenze wird analog zum ursprünglichen Plankonzept und dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan mit einem Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Dieses ist geboten, da die Straßenverkehrsfläche ggü. dem Vorentwurf verbreitert wurde und bei einer weiteren Rücknahme der überbaubare Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und Fernwasserleitung für eine Bebauung zu schmal würde. Um gute Sichtbeziehungen sicherzustellen und den verkehrlichen Belangen Rechnung zu tragen regelt die textliche Festsetzung Nr. 4, dass Garagen und überdachte Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO nur in einem Abstand von mind. 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden dürfen.</p> <p>Bereich ohne Ein- und Ausfahrten werden nicht festgesetzt, da private Liegenschaften bereits an mehreren Stellen von der Straße Up de Ruer erschlossen werden und aufgrund der Topografie eine Zu-/Abfahrt im südlichen Bereich sinnvoll ist, gerade auch wenn Logistikbetriebe mit Rampen die topografische Situation nutzen möchten.</p> <p>Den Hinweisen wird zum Teil gefolgt.</p>

38. RWE vom 18.01.2023	
<p>für die Beteiligung im Bauleitplanverfahren danken wir Ihnen. Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32. Jedoch verläuft im Geltungsbereich des Bebauungsplans unserer Fernwasserleitung (DN 800 von Münster nach Ibbenbüren).</p> <p>Diesbezüglich regen wir an die textliche Festsetzung Nr. 5 wie folgt anzupassen:</p> <p><i>„5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Die RWE Generation SE in Essen (RWE) ist berechtigt, die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche L 1 für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung der Fernwasserleitung (DN 800 von Münster nach Ibbenbüren) mit zugehörigem Steuerkabel und Zubehör in Anspruch zu nehmen und betreten zu lassen. In einem Schutzstreifen von 6 m Breite (zu beiden Seiten der Leitungsmittellinie im Abstand von je 3 m) ist die Errichtung von Bauwerken unstatthaft. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandene Fernwasserleitung Rücksicht zu nehmen damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Fernwasserleitung sind von Hand auszuführen. Die Leitungstrasse ist grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Im Bereich unserer erdverlegten Fernwasserleitung sind nur leitungsresistente Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“. Ebenso müssen alle weiteren leitungsgefährdende Vorrichtungen ober- und unterirdisch unterbleiben.“</i></p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird gekürzt aufgenommen Dem Hinweis wird zum Teil gefolgt.</p>





II. Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit von 21.11.2023 bis 23.12.2022 statt. Während dieses Zeitraumes sind keine Bedenken oder Anregungen von den Bürgern vorgetragen worden.	

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 15. Februar 2024

Bu/Ei/Su-305.217

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieure + Planer**
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG