

Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 26

„Schulkamp IV“

Bauleitplanung für die Erweiterung des
Gewerbegebietes Schulkamp

Stand 06.03.2001 zum Satzungsbeschluss

Begründung

Auftraggeber:

Gemeinde Saerbeck
Emsdettener Straße 1
48369 Saerbeck
Tel. 02574 - 89 - 0
Fax 02574 - 89 - 50
eMail: gemeinde-saerbeck@t-online.de

Bauleitplanung:

Timm-Ostendorf
Freie Architekten und Stadtplaner
Bahnhofstraße 10
48269 Emsdetten
Tel. 02572 - 952 152
Fax 02572 - 952 151
eMail: tim-ostendorf@t-online.de

Begründung gem. §9 Abs. 8 BauGB

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat beschlossen, einen rechtswirksamen Bebauungsplan aufzustellen, um das vorhandene Gewerbegebiet "Schulkamp" nach Norden zu erweitern. Eine entsprechende Nachfrage an Gewerbegrundstücken liegt konkret vor, die schon vorhandenen Gewerbegebiete „Schulkamp I - III“ sind nahezu vollständig belegt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt östlich der Bundesstraße 219 „Saerbeck – Ibbenbüren“, nördlich der bisherigen Gewerbegebiete „Schulkamp I“ (Bebauungsplan Nr. 6) und „Schulkamp III“ (Bebauungsplan Nr. 25) und südlich des Gewässers II. Ordnung Nr. 1000 „Mühlenbach“. Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der anliegenden Zeichnung zu entnehmen; die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 15,5 ha.

3. Übergeordnetes und bisheriges Planungsrecht

Für den Bereich des Bebauungsplanes weist die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes eine *Gewerbliche Baufläche* aus. Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bisher unbeplant.

In nordwestlicher Nachbarschaft ist auf der anderen Seite der Bundesstraße 219 die Ausweisung einer Konzentrationszone für Windenergieanlagen (im Einklang mit den Darstellungen des Gebietsentwicklungsplans) in planungsrechtlicher Vorbereitung. Hierfür wird zur Zeit die Änderung des Flächennutzungsplanes (entsprechend der aktuellen Rechtslage) betrieben.

4. Ist-Zustand und Topografie des Plangebietes

Das Gelände ist nahezu ebenflächig. Auf dem Plangebiet und an den Rändern sind umfangreiche Vegetationsbestände in Form von Baumreihen und Wallhecken sowie Wassergräben vorhanden.

Das Gebiet wird zur Zeit weitgehend landwirtschaftlich als Acker- und Weideflächen genutzt. Ein gewerblicher Tischlereibetrieb befindet sich schon innerhalb des Plangebietes.

5. Planungen im Geltungsbereich

Hinweis: Während der öffentlichen Auslegung wurde für einen kleinen Teilbereich eine Planvariante 2 alternativ dargestellt. Diese Planvariante 2 kommt nun zur Ausführung.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches werden nur Gewerbegebiete ausgewiesen.

Hierbei wird die Zulässigkeit von Betriebsarten nach Abstandsklassen differenziert, um die schon vorhandenen sowie die neuen Betriebsleiterwohnungen vor übermäßigen Immissionen zu schützen. Gemäß § 31 (1) BauGB sind ausnahmsweise Anlagen der nächst niedrigen Abstandsklasse zulässig, wenn der Immissionsschutz gewährleistet bleibt.

In den Gewerbegebieten sind neue Betriebswohnungen nur in einem konkret begrenzten Bereich allgemein zulässig, damit in den anderen Gebieten die gewerbliche Entwicklung und Nutzung nicht eingeschränkt wird. Dabei wird auch die sich in Planungsvorbereitung befindliche „Konzentrationszone für Windenergieanlagen“ westlich der Bundesstraße 219 durch einen ausreichenden Abstand berücksichtigt.

Einzelhandelsnutzungen werden bis auf wenige Ausnahmefälle ausgeschlossen, um die Ortskernlage mit deren Geschäftsbesatz zu sichern und nicht durch großflächigen Einzelhandel in Ortsrandlagen zu gefährden. Des Weiteren sind Vergnügungsstätten und Bordelle unzulässig, um Fehlentwicklungen und ein für die Ortsgröße Saerbecks unverträglich großes Angebot solcher Nutzungen zu verhindern.

Die Grundflächenzahl mit 0,7 wird entsprechend der schon bisher vorgenommenen Planungspraxis im Gewerbegebiet Schulkamp festgesetzt. Hierbei werden sowohl den Anforderungen aus der gewerblichen Nutzung entsprochen als auch die Bodenfunktionen - zumindest teilweise - erhalten.

Die maximale Höhe aller baulichen Anlagen wird aufgrund bestehender Richtfunkverbindungen auf 112 m ü. NN. begrenzt.

5.2 Verkehrskonzept

Das Gewerbegebiet " Schulkamp IV " ist durch seine unmittelbare Lage an der Bundesstraße 219 mit direkter Auffahrt besonders einfach und schnell aus allen Richtungen mit Personen- und Lastkraftwagen zu erreichen.

Die Erschließung der neuen Gewerbegrundstücke erfolgt über die vor kurzem ausgebaute „Boschstraße“ (ehemals „Rheinsalm“ im Bebauungsplan Nr. 6 „Schulkamp I“) sowie über eine neue, innere Erschließungsstraße als Ringverbindung zu der Straße „Schulkamp“. Hierbei wird der vorhandene Wirtschaftsweg „Verlängerung Rheinsalm“ teilweise verbreitert und im erforderlichen Maße ausgebaut.

Der vorhandene Wirtschaftsweg im Südosten des Plangebietes („Verlängerung Schulkamp“) bleibt in seinem jetzigen Zustand - unter anderem als Fernradweg - unverändert mit beidseitigen Baumreihen erhalten. Die neue Erschließungsstraße verläuft dazu parallel und unabhängig; nur im Einmündungsbereich mit der „Boschstraße“ wird die Trasse zur verbesserten Verkehrsführung und -sicherheit so verschwenkt, dass die Kreuzung rechtwinklig und ohne Versatz gegenüber dem „Schulkamp“ gelegen kommt. Hierbei werden nur wenige, kleinere Bäume zu fällen sein, da die Fahrbahn genau unter Erhalt der großen Eichen geführt werden kann. (Die betroffenen Bäume sind örtlich aufgemessen worden und in dem Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.)

Die Bundesstraße 219 und der dazugehörige Kreuzungsbereich bleiben vollständig anbaufrei.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen der zuständigen Träger. Im Zuge der Straßenerweiterungen nach Norden werden die Anlagen entsprechend ausgebaut.

Das Gebiet wird an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Im Bereich des Flurstückes 84 wird zur Stromversorgung des Gebietes eine neue Trafostation (mit den ungefähren Abmessungen von Länge 3 m x Breite 2 m) ausgewiesen.

Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt über eine Versickerung vor Ort. Hierfür werden auf den Privatgrundstücken sowie entlang der öffentlichen Straßen Versickerungsmulden und -gräben angelegt. Das Muldensystem entlang der neuen Straßen mündet in die Vorfluter Nr. 1050 und Nr. 1060 mit dem Abschlag in den „Mühlenbach“ (Gewässer II. Ordnung Nr. 1000).

Hinweis: Die Regenwasserbewirtschaftung des gesamten Gewerbegebietes „Schulkamp“, d. h. für diesen Bebauungsplan sowie für die schon bebauten Gebiete,

wird zur Zeit vom Ingenieurbüro Bichter überarbeitet mit dem Ziel einer weitestgehenden Versickerung vor Ort. Die bisherigen Ergebnisse zeigen keinen Bedarf an neuen Rückhaltebecken oder -anlagen.

Zur Versorgung mit Löschwasser stehen die vorhandenen und neuen Hydranten im Gewerbegebiet Schulkamp zur Verfügung. Die Wasserzufuhr erfolgt dabei nicht über das Trinkwassernetz, sondern durch einen Anschluss an die vorhandene Rohwasserleitung DN 500, die hierfür drucktechnisch vorbereitet worden ist. (S. a. anliegenden Übersichtsplan „Löschwasserversorgung“.)

5.4 Infrastruktur

Es werden keine zusätzlichen Anforderungen an die vorhandene, gemeindliche Infrastruktur gestellt.

5.5 Landschaftsbild, Grünflächen, Pflanzgebote

Der Landschaftsraum Saerbecks ist geprägt von weiten Acker- und Weideflächen, die durch Wallhecken, kleinen Gehölzen und Einzelbäumen gegliedert werden.

Es ist die Landschaft gestaltende Absicht, die neuen Gewerbebetriebe durch Wallhecken und Baumreihen im Hintergrund so zu umrahmen, so dass sich mehrere, durch Grünzüge strukturierte Bauflächen ergeben. Das typische Landschaftsbild der durch Wallhecken gegliederten Felder wird damit beibehalten und im Gewerbegebiet fortgesetzt. Die vorhandenen Hecken und Bäume werden weitestgehend geschützt und durch Pflanzgebote ergänzt, hierbei werden einheimische und standortgerechte Pflanzenarten verwendet.

Nördlich der Gewerbegebiete sollen Vogelschutzgehölze, umpflanzte Blänken, Feldhecken und extensiv genutzte Wiesen einen naturräumlichen Abstand und einen biologisch hochwertigen Übergang zu den Bachbiotopen am Mühlenbach schaffen. Die Maßnahmen sind im Detail mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

5.6 Waldflächen

Der Waldbereich entlang des Mühlenbaches bleibt unverändert.

Die vorhandenen Wallhecken werden zum Teil als Forst ausgewiesen. Nur in Bereichen, in denen die erforderlichen Abstände eine Bebauung ausschließen würden, werden Bestände aus dem Forstrecht herausgenommen. Hierfür werden außerhalb des Plangebietes neue Aufforstungen im Verhältnis 1:3 in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde und der Unteren Landschaftsbehörde vorgenommen.

In dem anliegenden „Übersichtsplan zum Forstrecht“ sind die betroffenen Wallhecken markiert (die Flächenangabe sind gemäß der Flurkarten des Amtes für Agraordnung ermittelt):

Die Wallhecke 1 umfasst bisher 788 m²,
davon werden 268 m² im Forstrecht verbleiben und 520 m² entnommen.

Die Wallhecke 2 umfasst bisher 509 m²,
davon werden 135 m² im Forstrecht verbleiben und 374 m² entnommen.

Die Wallhecke 3 umfasst bisher 1472 m²,
davon werden 425 m² im Forstrecht verbleiben und 1.047 m² entnommen.

Daraus folgt eine Gesamtentnahme von 1.941 m² mit einer Ersatzaufforstung von 5.823 m².

5.7 Wasserwirtschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft das Gewässer II. Ordnung Nr. 1050, am nördlichen Rand befindet sich das Gewässer II. Ordnung Nr. 1000 („Mühlenbach“) und entlang des Wirtschaftsweges „Verlängerung Schulkamp“ verlaufen die Gräben Nr. 1060 und 1070.

Alle diese Gewässer werden in ihrem Verlauf nicht verändert. Die vorgeschriebenen Abstände zu den Böschungsoberkanten werden freigehalten. Die neue, erforderliche Straßenquerung über den Vorfluter Nr. 1050 ist an der Stelle der vorhandenen, breiten Feldzufahrt vorgesehen und somit mit einem nur geringfügigen Eingriff verbunden. Für die Veränderungen an dem Gewässer Nr. 1050 sind rechtzeitig vor Baubeginn fachtechnische Genehmigungen gem. § 99 Landeswassergesetz einzuholen.

Eine vollständige oder teilweise Überschwemmung des Plangebietes ist bisher nicht vorgekommen und ist auch nicht zu erwarten, natürliche Retentionsräume werden daher nicht in Anspruch genommen.

Aufgrund der zeitweilig hohen Grundwasserstände und der oberflächigen Stauwasserbildung ist eine Anhebung des Geländeneiveaus für eine gewerbliche Nutzung empfehlenswert.

5.8 Natureingriff, Bewertung und Kompensation

Die vorhandene Biotopsituation des im Plangebiet ist durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Der bisherige Freiraum wird durch das angrenzende Gewerbegebiet und durch die Bundesstraße 219 beeinträchtigt. Ausschlussgründe gemäß Bundesnaturschutzgesetz gegen eine Besiedlung sind nicht gegeben.

Für die Vogelpopulation werden sich durch die Planungen Beeinträchtigungen ergeben, die jedoch als minimierbar bzw. ausgleichbar einzustufen sind. Auf die anliegende avifaunistische Stellungnahme von Herrn Dr. J. Melter, Belm/OS, wird hingewiesen.

Die klimatischen Bedingungen werden durch die Gewerbegebiet-Erweiterung nicht gestört, die Frischluftzufuhr aus den freien Landschaftsräumen zum Ortskern Saerbecks bleibt unverändert erhalten.

Die landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Nutzungen außerhalb des Bebauungsplanes werden durch geplanten Gewerbegebiete nicht betroffen. Auswirkungen auf die Jagd und Fischerei sind nicht gegeben.

An den Randbereichen sind umfangreiche Wald-, Gehölzen- und Heckenbestände vorhanden. Diese Bestände werden vollständig erhalten und soweit erforderlich planungsrechtlich abgesichert. Dazu sind ergänzende Anpflanzungsgebote eingetragen.

Die Vernetzungen mit umliegenden Biozönosen werden in der Bauleitplanung durch die Schutzabstände und Übergangsbiootope sowie durch eine möglichst naturnahe Gestaltung der unversiegelten Flächen gefördert.

Dennoch beinhaltet die Aufstellung des Bebauungsplanes erhebliche negative Veränderungen des Naturhaushaltes durch die Beeinträchtigung der vorhandenen Biotope, die großflächige Versiegelung des Bodens und die intensive Gewerbe-Nutzung.

Die rechnerische Eingriffsbilanzierung wird auf der Basis der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung der Landesregierung NRW“ vorgenommen (s. Anlagen). Die Flächen sind digital ermittelt.

Hierbei ergibt sich ein weitgehender Ausgleich des Eingriffes durch Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes (s. 5.5). Das Ziel des 100%igen Ausgleiches wird dadurch erreicht, dass das verbleibende Defizit extern im Zuge der Ersatzaufforstungen

mit einer Fläche von 5.823 m² (s. 5.6) und einer Beteiligung an der schon erfolgten Renaturierungsmaßnahme „Feuchtgebiet Saerbeck“ mit 2.500 m² ausgeglichen wird.

5.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Für eventuell vorhandene Bodendenkmale ist ein Hinweis zur Verhaltensweise in dem Bebauungsplan eingetragen.

5.10 Altlasten

Altlasten und Kontaminierungen sind für den Änderungsbereich nicht bekannt.

5.11 Immissionsschutz

Der Immissionsschutz, insbesondere der vorhandenen und neu zulässigen Betriebswohnungen, wird in Form von differenziert zulässigen Abstandsklassen entsprechend der Abstandsliste 1998 gewährleistet. Die Einstufung erfolgt in den 100 m – Abständen. Betriebe einer nächstniedrigeren Abstandsklasse können nur bei nachgewiesener Verträglichkeit im Einzelfall genehmigt werden. Für weitere Schutzmaßnahmen besteht derzeit keine generelle Notwendigkeit. Im Rahmen von Bau- und Nutzungsgenehmigungen werden gegebenenfalls zusätzliche erforderliche Maßnahmen geprüft und dem Antragsteller auferlegt.

6. Nebenwirkungen und Risikoabschätzung

Als Nebenwirkung ist anzugeben, dass das Gewerbegebiet sich räumlich mehreren Naturschutzgebieten Saerbecks nähert. Dadurch wird die überall vorgenommene, zunehmende Polarisierung der Landschaft zwischen intensiv besiedelter Flächen auf der einen Seite sowie Naturschutz-, Landschaftsschutz- und Kompensationsgebieten auf der anderen Seite auch in diesem Raum verstärkt. So wird dieser Bebauungsplan voraussichtlich für absehbare Zeit die nördliche Grenze der Baulandentwicklung Saerbecks sein.

Das Risiko für Fehlentwicklungen innerhalb der geplanten Gewerbegebiete ist als gering einzustufen, da die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen den ortsüblichen und bewährten Regelungen entsprechen.

Aufgestellt: Saerbeck, im März 2001

GEMEINDE SAERBECK

(Bürgermeister)

TIMM - OSTENDORF
FREISCHAFFENDE
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

Andreas Timm
(Andreas Timm)