

Gemeinde Saerbeck

# Gewerbegebiet Schulkamp III

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Schulkamp III"  
Planungsstand 24.03.1999 zur öffentlichen Auslegung

**Auftraggeber:**

Gemeinde Saerbeck  
Emsdettener Straße 1  
48369 Saerbeck  
Tel. 02574 - 89 - 0

**Bauleitplanung:**

Timm-Ostendorf  
Freie Architekten und Stadtplaner  
Rheiner Straße 46  
48269 Emsdetten  
Tel. 02572 - 952 152

## Begründung und Erläuterung 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 Nordosten zu erweitern. Eine entsprechende Nachfrage an Gewerbegrundstücke liegt konkret vor, das schon vorhandene Gewerbegebiet am Schulkamp ist nahezu vollständig belegt.

### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten des vorhandenen Gewerbegebietes, die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind den anliegenden Zeichnungen zu entnehmen. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ungefähr 6 ha.

### 3. Topografie und bisherige Nutzung des Plangebietes

Das Gelände ist nahezu ebenflächig. Im Plangebiet und insbesondere an den Rändern sind umfangreiche Vegetationsbestände sowie Wassergräben vorhanden. Das Gebiet wird zur Zeit weitgehend landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt.

### 4. Bestehendes Planungsrecht

Für den Bereich des Bebauungsplanes weist der Flächennutzungsplan *land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen* aus. Eine entsprechenden Anpassung muß daher vorgenommen werden.

### 5. Planungen im Geltungsbereich

#### 5.1 Baulichen Nutzung

Die Größe des Plangebietes, die vorhandenen Randbebauungen und -nutzungen sowie die Planungsziele erfordern, daß mehrere, unterschiedliche Baugebiete ausgewiesen werden:

Von Nordwesten nach Südosten nimmt die Zulässigkeit von Betriebsarten zu, dabei werden die vorhandenen Wohnnutzungen berücksichtigt. Die Abstufung erfolgt von Gewerbegebieten mit den unzulässigen Abstandsklassen 1-6, sowie mit den unzulässigen Abstandsklassen 1-5.

Betriebswohnungen sind in gesondert ausgewiesenen Flächen allgemein zulässig, ansonsten ausnahmslos unzulässig. Damit wird zum einen den Wünschen der Interessenten entsprochen, zum anderen Raum für emittierende Betriebe geschaffen.

Für die Parzelle 188 im Norden des Plangebietes wird eine größere Teilfläche als Gewerbegebiet ausgewiesen und eine Teilfläche für eine Streuobstwiese vorgesehen. Dadurch wird der Übergang zur freien Landschaft angemessen gestaltet.

#### 5.2 Verkehrskonzept

Das Gewerbegebiet "Schulkamp III" ist aufgrund seiner direkten Lage an der Bundesstraße 219 mit unmittelbarer Auffahrt besonders einfach und schnell aus allen Richtungen mit Personen- und Lastkraftwagen zu erreichen.

Die Erschließung der neuen Gewerbegrundstücke erfolgt über die ausgebaute Straße "Verlängerung Rheinsalm" (Bebauungsplan Nr. 6 "Schulkamp") sowie über eine innere Erschließungsstraße als Verbindung zum Brochterbecker Damm. Die Erschließung des Gewerbegrundstückes auf der Parzelle 188 erfolgt nicht über den nördlichen Wirtschaftsweg, sondern ausschließlich von der neu auszubauenden Erschließungsstraße. Der nördliche Wirtschaftsweg bleibt in seinem jetzigen Zustand (u. a. als Fernradweg) erhalten.

Darüberhinaus wird der vorhandene Wirtschaftsweg "Brochterbecker Damm" in geringem Maße verbreitert, um eine LKW-gerechte Erschließung zu schaffen.

### **5.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen der zuständigen Träger.

Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt über eine Versickerung vor Ort. Ein Bodengutachten hat die ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens bestätigt. Hierfür werden auf den Privatgrundstücken sowie entlang der öffentlichen Straßen Versickerungsmulden und ähnliches angelegt. Das Muldensystem entlang der neuen Straßen soll dabei vorsorglich einen Überlauf in das benachbarte Grabensystem im Bebauungsplan Nr. 6 "Schulkamp" erhalten.

Die Versorgung mit Löschwasser wird mit den zuständigen Trägern abgestimmt.

### **5.4 Landschaftsbild, Grünflächen, Pflanzgebote**

Der Landschaftsraum am Ortsrand Saerbecks ist geprägt von weiten Feld- und Ackerflächen, die durch Wallhecken, kleinen Gehölzen und ähnlichem gegliedert werden.

Nun ist es die landschaftsgestalterische Absicht, die neuen Gewerbebetriebe durch Wallhecken u. ä. im Hintergrund zu umrahmen, so daß sich mehrere, durch Grünzüge strukturierte Bauflächen ergeben. Das vorhandene, typische Landschaftsbild der durch Wallhecken gegliederten Felder wird damit beibehalten und im Gewerbegebiet fortgesetzt. In den Pflanzgeboten für Hecken und Büsche sind bevorzugt folgende Arten zu verwenden: Feldahorn, Spitzahorn, Waldhasel, Hasel, Schneeball, Pfaffenhütchen, Gemeine Weissbuche, Hainbuche, Stieleiche, Mehlbeere, Gemeine Eberesche, Brombeere, Hundsrose, Wildrose, Weissdornarten, Erle, Holunder, Schlehe, Salweide, Wildapfel, Wildkirsche, Wildpflaume.

Umfangreiche öffentliche Grünflächen sind bisher im Plangebiet nicht vorhanden. Die meisten Freiflächen sind in Privateigentum und werden land- und forstwirtschaftlich genutzt. So sind auch weiterhin im Bebauungsplan, abgesehen von Verkehrsgrünflächen, keine öffentlichen Grünanlagen vorgesehen. Die Freiflächen, Gehölze und Hecken können auf Privatgrund verbleiben.

Entlang der vorhandenen Wallhecke im Nordosten werden Pflanzgebote für einen Gehölzstreifen als Saum festgesetzt, die einen biologisch hochwertigen Übergang zwischen den Außen- und Gewerbeflächen bilden.

### **5.5 Waldflächen**

Die vorhandenen Wallhecken werden zum Teil als Forst ausgewiesen. Nur in Bereichen, in denen die erforderlichen Abstände eine Nutzung ausschließen würden, sind die Bestände aus dem Forstrecht herausgenommen worden. Hierfür werden außerhalb des Plangebietes Neuaufforstungen im Flächenverhältnis von ca. 1:3 vorgenommen. Darüberhinaus bleiben die vorhandenen Gehölze erhalten und in Grünflächen geschützt.

### **5.6 Umwelt- und Natureingriff**

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

Die landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung außerhalb des Bebauungsplanes wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Auswirkungen auf die Jagd und Fischerei sind nicht gegeben.

Die vorhandene Biotopsituation im Plangebiet ist durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Der bisherige Freiraum wird durch das angrenzende Gewerbegebiet und die vorhandene Wohnlage beeinträchtigt.

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

Die Vernetzungen mit umliegenden Biozönosen werden in der Bauleitplanung durch Schutzabstände und Ruderalflächen vor den Wallheckenbeständen sowie durch eine möglichst naturnahe Gestaltung der Freiflächen gefördert.

#### 5.7 Natureingriffskompensation

Die Aufstellung des Bebauungsplanes beinhaltet erhebliche Veränderungen des naturräumlichen Zustandes durch die Beeinträchtigung der vorhandenen Biotope und die großflächige Versiegelung des Bodens im Bereich der Gewerbe- und Industriegebiete.

Die rechnerische Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Basis der "Arbeitshilfe für die Bauleitplanung der Landesregierung NRW".

Hieraus ergibt sich folgender Ausgleich außerhalb des Plangebietes:

- Externe Aufforstung auf ca. 5.400 m<sup>2</sup> Ackerfläche.

#### 5.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Baudenkmale bzw. potentielle Baudenkmale vorhanden. Sollten Bodendenkmale entdeckt werden, ist durch einen entsprechenden Hinweis in dem Bebauungsplan sichergestellt, daß dies unverzüglich angezeigt wird.

#### 5.9 Immissionsschutz

Der Immissionsschutz der vorhandenen Wohnhäuser ist in Form von differenziert ausgewiesenen Gewerbegrundstücken mit unzulässigen Abstandsklassen, entsprechend der Abstandsliste 1998, berücksichtigt. Die Einstufung erfolgt entsprechend den Abständen in 100 Meter-Radien. Betriebe einer nächstniedrigeren Abstandsklasse können nur bei nachgewiesener Verträglichkeit im Einzelfall genehmigt werden. Für weitere Schutzmaßnahmen besteht zur Zeit keine generelle Notwendigkeit. Im Rahmen von Bau- und Nutzungsgenehmigungen werden gegebenenfalls zusätzlich erforderliche Maßnahmen geprüft und dem Antragsteller auferlegt.

#### 5.10 Altlasten

Altlasten und Kontaminationen sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.

#### 6. Kosten

Die Durchführung wird folgende, überschlägig ermittelte Kosten verursachen:

Straßenbau, einschließlich Beleuchtung:	DM
Kanalbau für Trennsystem:	DM
Kompensationsmaßnahmen:	DM _____
Kosten, insgesamt:	DM

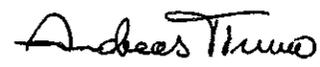
In diesen Kosten sind die Aufwendungen für den notwendigen Grunderwerb nicht enthalten. Die Erschließungskosten werden den einschlägigen Satzungen entsprechend auf die Anlieger unter Beteiligung der Gemeinde Saerbeck umgelegt. Die Wasser-, Gas- und Stromversorgungen werden durch die zuständigen Versorgungsträger ohne Kostenbeteiligung der Gemeinde sichergestellt.

Aufgestellt: Saerbeck, im März 1999

GEMEINDE SAERBECK

  
Str. (Gemeindedirektor)

TIMM - OSTENDORF  
FREISCHAFFENDE  
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

  
(Andreas Timm)