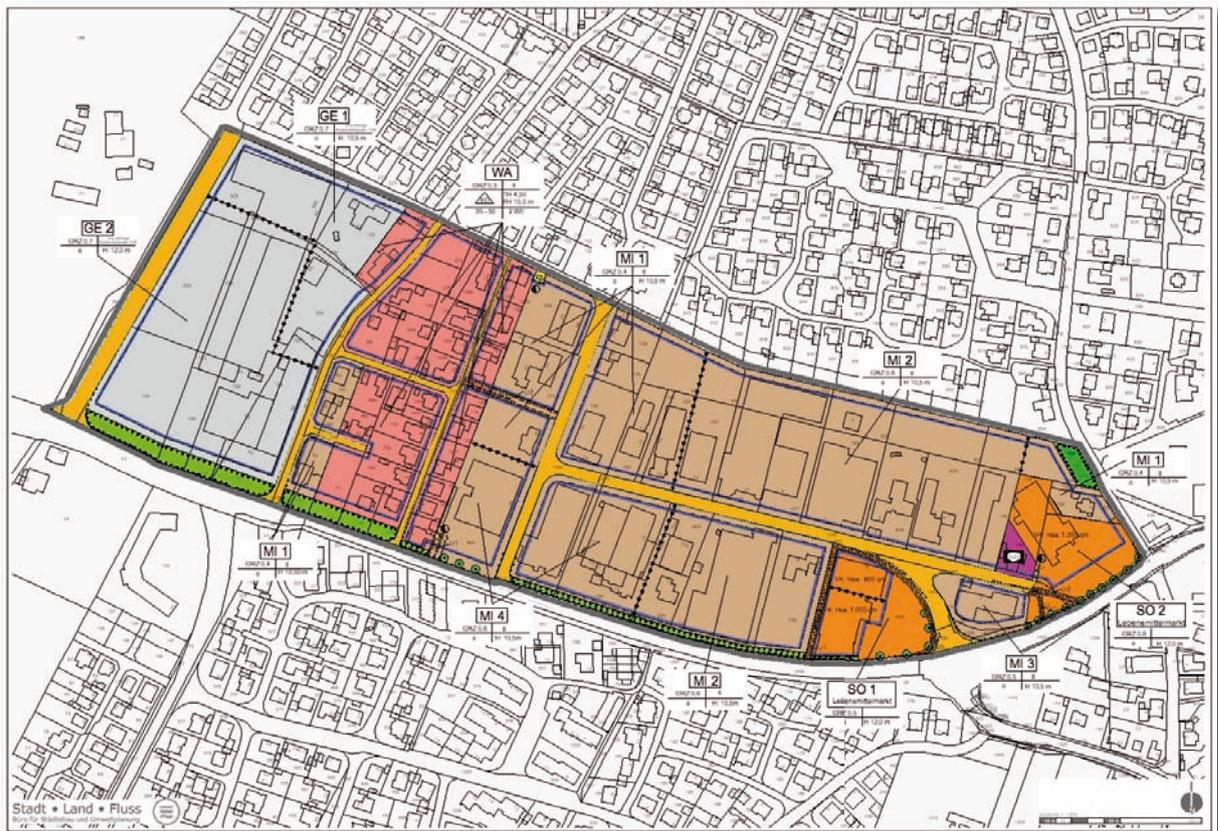




BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 5 „WESTLICH DES ORTSKERNS“

NEUAUFSTELLUNG
in der Fassung vom 22. Januar 2013



GEMEINDE SAERBECK

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 5 „WESTLICH DES ORTSKERNS“

NEUAUFSTELLUNG
in der Fassung vom 22. Januar 2013

Bearbeitung:
Bebauungsplan



Stadt • Land • Fluss
Büro für Städtebau und Umweltplanung
Königstrasse 32
53113 Bonn
Tel: 0228 923 97 24
info@slf-bonn.de
Dipl.-Ing. Guido Wallraven

Umweltbericht



BIO-CONSULT
Dulings Breite 6-10
49191 Belm
Tel: 05406 7040
info@bio-consult-os.de
Dipl.-Ing. Friedemann Schmidt

TEIL A	PLANUNGSANLASS / SITUATION / PLANUNGSZIELE	5
1	VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	5
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSVORGABEN	6
2.1	Regionalplanung	6
2.2	Flächennutzungsplan	7
2.3	Vorhandenes Planungsrecht	8
2.4	Ortsentwicklungsplan 2050	8
3	PLANUNGSGEBIET	9
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	9
3.2	Städtebauliche Situation / Lage im Ortsgefüge	10
3.3	Vorhandene Nutzung / Natur und Landschaft	10
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT / NUTZUNG / ERSCHLIESSUNG	13
TEIL B	BEBAUUNGSPLAN - VORENTWURF	15
5	Begründung der Festsetzungen	15
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung	21
5.3	Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche	23
5.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	24
5.5	Flächen für den Gemeindbedarf	24
5.6	Verkehrsflächen, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	24
5.7	Flächen für Versorgungsanlagen	25
5.8	Grünflächen	25
5.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	25
5.10	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	26
5.11	Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	26
5.12	Gestalterische Festsetzungen	27
5.13	Hinweise	27
TEIL C	UMWELTBERICHT	30
6	EINLEITUNG	30
6.1	Inhalt und Ziele der Planung	30
6.2	Umfang des Vorhabens und der Bedarf an Grund und Boden	30
7	UMWELTSCHUTZZIELE AUS DEN IM PLANGEBIET RELEVANTEN ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN	31
8	UMWELTBEZOGENE AUSGANGSSITUATION	31
8.1	Schutzgut Mensch	31
8.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	32
8.3	Schutzgut Boden	32
8.4	Schutzgut Wasser	33
8.5	Schutzgut Luft und Klima	33
8.6	Schutzgut Landschaft	33
8.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	34

9	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT SOWIE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	34
9.1	Schutzgut Mensch	34
9.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	34
9.3	Schutzgut Boden	35
9.4	Schutzgut Wasser	35
9.5	Schutzgut Luft und Klima	35
9.6	Schutzgut Landschaft	35
9.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	36
9.8	Wechselwirkungen	36
9.9	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	36
9.10	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nicht-Durchführung der Planung	36
10	MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN - EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZIERUNG	37
11	ARTENSCHUTZPRÜFUNG (ASP)	37
11.1	Vorbemerkung	37
11.2	Rechtliche Grundlagen	38
11.3	Planungsrelevante Arten	39
11.4	Wirkungen des Vorhabens	40
11.5	Flora	41
11.5.1	BEDEUTUNG DES UNTERSUCHUNGSRRAUMES FÜR DIE FLORA	41
11.5.2	ARTENSCHUTZRECHTLICHE ANALYSE FLORA	41
11.6	Fauna	41
11.6.1	BEDEUTUNG DES UNTERSUCHUNGSRRAUMES FÜR DIE FAUNA	41
11.6.2	ARTENSCHUTZRECHTLICHE ANALYSE FAUNA	41
11.7	Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung	41
12	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	42
13	ALLGEMEINE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES	42
14	LITERATUR	43
15	ZITIERTE GESETZE UND RICHTLINIEN	43
TEIL D	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	44
16	AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR	44
17	AUSWIRKUNGEN AUF DEN IMMISSIONSSCHUTZ	44
18	AUSWIRKUNGEN AUF DIE EINZELHANDELSVERSORGUNG	45
19	AUSWIRKUNGEN AUF DEN KLIMASCHUTZ	48
20	AUSWIRKUNGEN AUF DIE VER- UND ENTSORGUNG	49
21	FLÄCHENBILANZ	49
	Anlage: Bebauungsplan -Entwurf	50

TEIL A Planungsanlass / Situation / Planungsziele

1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 16. Dezember 2010 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Westlich des Ortskerns“ beschlossen.

Das Planungsgebiet ist gelegen in der westlichen Ortslage der Gemeinde Saerbeck. Es umfasst eine Fläche von ca. 16,8 ha.

Im Zuge der Umsetzung des Ortsentwicklungsplanes 2050 der Gemeinde Saerbeck soll das Planungsgebiet "Westlich des Ortskerns" als Standort für örtliches Handwerk und Gewerbe sowie Wohnen umstrukturiert werden.

Die über Jahre gewachsene Gemengelage zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung in innerörtlich zentraler Lage entspricht nicht mehr der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde. Weiterhin sind in den letzten Jahren zunehmende Änderung der Nutzungsstruktur im Planungsgebiet festgestellt worden.

Die gewerblichen Nutzungsänderungen in Teilbereichen, die Standortaufgabe einiger Betriebe, die Zunahme der Wohnnutzung sowie temporäre Zwischennutzungen zeigen eine Umstrukturierungsprozeß des Gebietes, der im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung neu aufzustellen ist.

Mittel- bis langfristig ist deshalb eine städtebauliche Umstrukturierung des Planungsgebietes geplant. Ziel ist dabei in Umsetzung der Ziele der Ortsentwicklungsplanung 2050. Das bedeutet, die gewerblichen Nutzungsschwerpunkte in den Gewerbestandorten Nord räumlich zusammenzufassen und dadurch die Innerortslagen zu entflechten (Rahmenplanung Gewerbegebiet Nord). Ziel ist die Stärkung des Ortskerns als zentraler Versorgungsbereich und als Standort für Wohnen sowie wohngebietsverträgliche kleingewerbliche Nutzungen.

Dies wurde von der Gemeinde durch Änderung des Regionalplanes Münsterland entsprechend planerisch vorbereitet. Im März 2010 erfolgte die Änderung des Regionalplanes Münsterland für das Planungsgebiet. Hier sind die ursprünglich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellten Flächen in Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) geändert worden.

Zur Klärung der zentralen Versorgungsbereiche sowie zur Definition der künftigen Versorgungsstruktur hat die Gemeinde im Jahr 2009 ein Einzelhandelskonzept erarbeiten lassen und politisch beschlossen. Hier besitzen große Teile des Planungsgebietes eine ergänzende Versorgungsfunktion für die Gemeinde. Damit soll nicht zuletzt vor dem Hintergrund der erwarteten Zunahme der Wohnbevölkerung in Saerbeck eine vorsorgende Sicherung der Versorgungsfunktionen städtebaulich abgesichert werden. Der Standort des Planungsgebietes bietet hierfür aufgrund der An siedlung mehrerer großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in den letzten Jahren in Verbindung mit der zentralen Lage im Ortsgefüge und in der Nähe der zentralen Versorgungseinrichtungen sehr gute Entwicklungsbedingungen. Gleichzeitig kann der begonnene Strukturwandel des Gebietes im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit langfristig stabilen Nutzungen unterstützt werden.

Mit der Schaffung von Planungsrecht für das Planungsgebiet sichert die Gemeinde diese städtebauliche Zielsetzung der gesamtgemeindlichen Gliederung des Gemeindegebietes nach Nutzungsarten, der Entflechtung der innerörtlichen Gemengelage sowie der Stärkung der innerörtlichen Versorgungsfunktion ab.

Weitere Planungsziele sind:

- Umsetzung der gesamtgemeindlichen Gewerbeflächenplanung, Angebot neuer verkehrsgünstig und immissionsschutztechnisch besser entwickelbarer Gewerbestandorte für produzierende Betriebe (GE Nord I, GE Schulkamp)
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierung dieses Planungsgebietes von einem Gewerbe- zu einem Standort für ergänzende Nutzungen der Ortskernversorgung
- Umsetzung der Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes als Teil des zentralen Versorgungsbereiches (mit Funktion der Ortskernergänzung)
- Sicherung der Versorgungsfunktion der Gemeinde vor dem Hintergrund der auch weiterhin moderat wachsenden Bevölkerung
- Schaffung von Planungssicherheit aufgrund veränderter Gewerbeflächenutzungen (Umnutzung untergenutzter Gewerbeflächen, Folgenutzung für bevorstehende Betriebsverlagerungen)
- weitgehende Entflechtung der innerörtlichen Gemengelage Gewerbe/Wohnen
- Standortsicherung der gewerblichen Nutzung im Westteil des Geltungsbereiches
- Sicherung der Wohnnutzung
- Sicherung und Entwicklung eines innerörtlich verträglichen Gewerbe- und Handwerksstandortes.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Zielsetzung ist die Neuaufstellung des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 5 erforderlich.

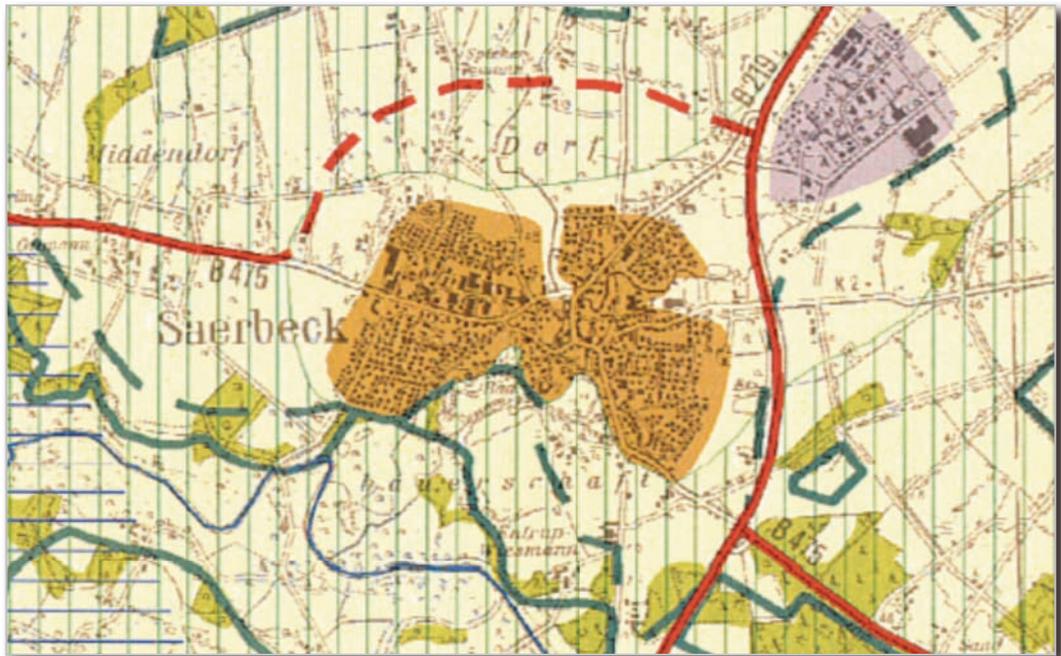
Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

2 Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben

2.1 Regionalplanung

Der derzeit gültige Regionalplan stellt die Flächen des Geltungsbereiches derzeit als Wohnsiedlungsbereiche (WSB) dar. Die Darstellung war Gegenstand einer Änderung des Regionalplanes. Sie wurde im Jahr 2010 rechtskräftig. Damit sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Bebauungsplanverfahren für diese Teilflächen berücksichtigt. Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt.

Der Flächennutzungsplan ist ebenfalls an die geänderten Ziele des Regionalplanes Münsterland anzupassen (Anpassungsgebot § 1 Abs. 4 BauGB). Die geplanten Darstellungen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 "Westlich des Ortskerns" sind mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar (Schreiben Bezirksregierung Münster v. 07.06.2011).



A
Abbildung 1 – Ausschnitt Regionalplan

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Saerbeck stellt große Teile des Planungsgebietes als gewerbliche Bauflächen und gemischte Bauflächen/Mischgebiet dar. Die Standorte der Lebensmittelmärkte sind als Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" dargestellt.

In Anpassung an die Änderung des Regionalplanes sowie im Zuge der Neuaufstellung der Bebauungsplanung werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für Teilflächen geändert. Dies betrifft mit Ausnahme

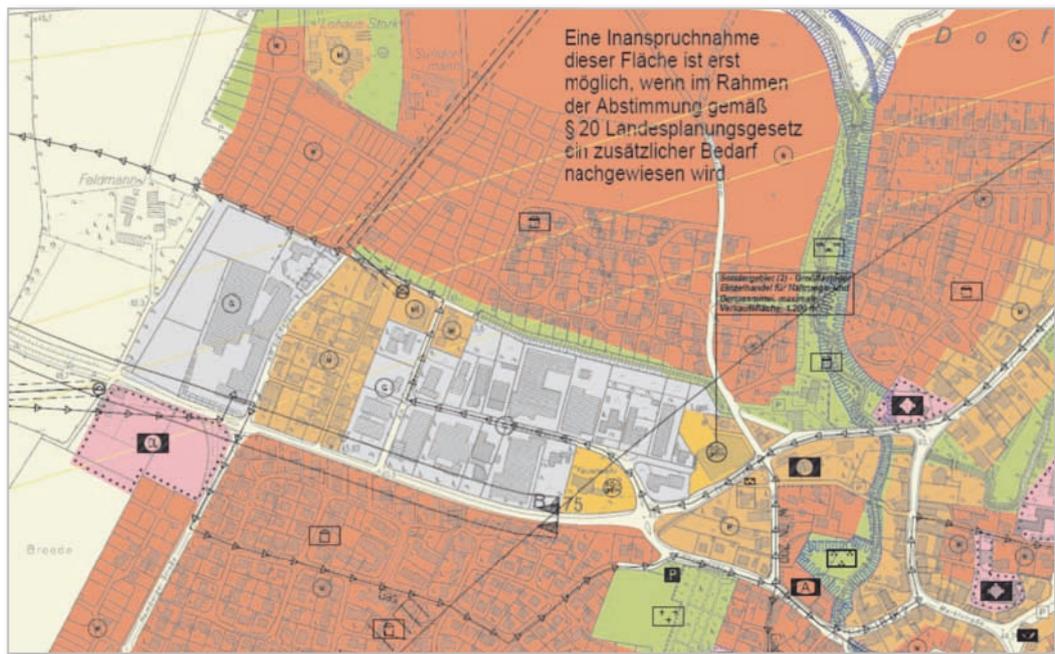


Abbildung 2 – Ausschnitt Gültiger Flächennutzungsplan

der westlich gelegenen gewerblichen Baufläche sowie der Sondergebiete alle Bauflächen. Diese werden analog zur Festsetzung im Bebauungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt.

Die Änderung erfolgt im Zuge eines Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB als 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Saerbeck zeitgleich mit der Erarbeitung der Neuaufstellung zum Bebauungsplan Nr. 5 " Westlich des Ortskerns".

Damit wird das planungsrechtliche Entwicklungsgebot berücksichtigt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Die Bezirksregierung Münster – Regionalplanung hat in ihrer Stellungnahme vom 9. Juni 2011 die Vereinbarkeit von Bebauungsplanfestsetzungen und Flächennutzungsplandarstellungen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung festgestellt und dies mit Schreiben vom 1. September 2011 erneut bestätigt. Damit ist die Planung an die Ziele der Raumordnung angepaßt (§ 1 Abs. 4 BauGB).

2.3 Vorhandenes Planungsrecht

Für das Planungsgebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 5 – Gewerbegebiet nördlich der B 475. Der Ursprungsplan datiert aus dem Jahr 1983. Er wurde zwischenzeitlich mehrfach geändert. Die 6. und letzte Änderung aus dem Jahr 2004 betraf die Entwicklung eines zweiten Einzelhandelsstandortes an der Ferrières-Straße. Bis dato wurden insgesamt 8 vereinfachte Änderungen durchgeführt.

Im Jahr 2007 wurde die Neuaufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ruhte das Verfahren aufgrund der beabsichtigten Änderung des Regionalplanes und der Erstellung des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes. In diesem Zusammenhang wurde die Namensgebung in die aktuelle Version geändert.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes treten die derzeitigen Festsetzungen außer Kraft.

2.4 Ortsentwicklungsplan 2050

Die Gemeinde hat im Jahr 2007 den Ortsentwicklungsplan 2050 beschlossen. Damit werden die Grundzüge der künftigen städtebaulichen und verkehrlichen Entwicklung des Gemeindegebietes festgelegt. Dies betrifft insbesondere die Ausweisung von Siedlungszuwachsf lächen für Wohnen und Gewerbe sowie die Planung einer Ortsumgehungsstrasse (B 475 n). Das Planungsgebiet ist als Gebiet mit Strukturwandel gekennzeichnet. Ziel der langfristigen gemeindlichen Entwicklungsplanung ist die räumliche Gliederung und Zusammenfassung der gewerblichen Flächenentwicklung im Norden der Ortslage. Hierfür sprechen insbesondere geringere Immissionskonflikte aufgrund der Entfernung zur Ortslage, eine bessere Erschließung durch Lage an der Ortsumgehung sowie weitere Flächenreserven im Umfeld eines vorhandenen Gewerbebestandes (Schulkamp). In westlicher Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes Schulkamp soll hier mittel- bis langfristig die gewerbliche Flächenentwicklung der Gemeinde

Saerbeck stattfinden (Rahmenplanung Gewerbegebiet Nord, Bebauungsplan Nr. 28 Gewerbegebiet Nord I).

Gleichzeitig soll die Ortslage, die durch die derzeitige Gemengelage des Gewerbegebietes Industriestraße gekennzeichnet ist entflochten und der Standort vor dem Hintergrund der erwarteten Bevölkerungszunahme und der Sicherung der Versorgungsfunktionen der Ortslage umstrukturiert werden. Das beschlossene Ortsentwicklungskonzeptes ist gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.



Abbildung 3 – Ortsentwicklungsplan 2050

3 Planungsgebiet

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 umfaßt den Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes mit einer Fläche von etwa 16,8 ha.

Er wird begrenzt:

- im Norden durch den Bebauungsplan Nr. 22 „BG Lohaus I“ und den Bebauungsplan Nr. 23 „Lohaus II“ entlang der Stellmacherstraße sowie durch den Bebauungsplan Nr. 17 „Bevergerner Damm“ entlang des Schutzwalls südlich des Wohngebietes an der Färberstraße
- im Osten durch den Bebauungsplan Nr. 13 „Am Mühlenbach“ entlang des Bevergerner Damms sowie durch den Bebauungsplan Nr. 7 „Ortskern“ entlang der Ferrières-Straße
- im Süden durch den Bebauungsplan Nr. 3 „Emsweg I“, den Bebauungsplan Nr. 4 „Emsweg II“ und den Bebauungsplan Nr. 21 „Hember-

gener Straße“ entlang der Emsdettener Straße (z. Zt. Bundesstraße 475 und Kreisstraße 2)

- und im Westen durch den Außenbereich entlang des Fuhrmannswegs.

Der Geltungsbereich ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

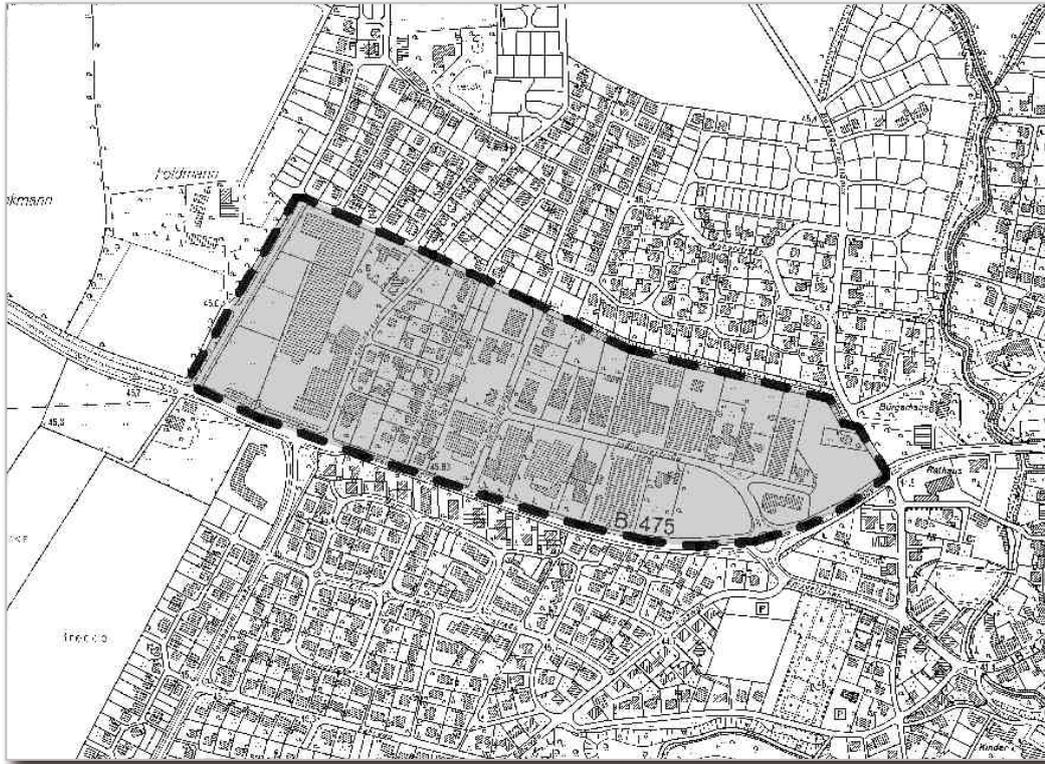


Abbildung 4 – Räumlicher Geltungsbereich

3.2 Städtebauliche Situation / Lage im Ortsgefüge

Das Planungsgebiet befindet sich in westlicher Randlage des Ortskerns von Saerbeck. Es erstreckt sich vom Ortskern (Rathaus) bis zum westlichen Ortsrand. Die südliche Grenze bildet die Emsdettener Strasse, die eine wichtige inner- und überörtliche Verbindungsfunktion besitzt (B 475). Im Süden und Norden grenzen in unmittelbarer Nachbarschaft größere Wohnbereiche der Gemeinde an (Lohaus, Bevergerner Damm, Emsweg).

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist als sehr gut zu beurteilen. Die Tiefenerschließung erfolgt über mehrere Straßen, die in die Emsdettener Strasse einmünden. Der vorhandene Kreisverkehr übernimmt eine wichtige Verteilerfunktion im gesamten Verkehrsgefüge.

3.3 Vorhandene Nutzung / Verkehrsanbindung

Das Planungsgebiet läßt sich aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur in vier Teilbereiche gliedern.

Gewerbenutzung Fuhrmannsweg

Zwischen Fuhrmannsweg und der Strasse Am Steinkreuz befindet sich eine gewerbliche Nutzung, die seit langem einen stabilen Kern darstellt. Der Standort wurde im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr

2000 neu entwickelt. Neben der Sicherung eines Stahl- und Maschinenbaubetriebes betraf dies die Sicherung eines Vertriebes für Software und CD-Rom. Die Gebäudestruktur kennzeichnet sich durch Lagergebäude sowie mittelständische Betriebsgrößen der Produktionshallen. Am Steinkreuz befinden sich die Verwaltungen und Büros beider Nutzungen. Die Produktionsstätte des Stahlbaubetriebes befindet sich an der südlichen Grenze an der Emsdettener Strasse.

Im Zuge der Änderung wurde eine neue Erschließungsstrasse geschaffen (Fuhrmannsweg), die zur Warenanlieferung der Vertriebsnutzung sowie zur Erschließung des nördlich angrenzenden Wohngebietes Lohaus II dient. Der Maschinenbaubetrieb wird über die Strasse Am Steinkreuz erschlossen ebenso wie die Verwaltung des Softwarevertriebs. Beide Strassen sind an die Emsdettener Strasse angebunden. Der Fuhrmannsweg begrenzt das Siedlungsweichbild nach Westen. Hier schließen landwirtschaftliche Nutzflächen mit regionaltypischen Hofstellen an.

Wohnnutzung Am Steinkreuz

Der östlich angrenzende Teilbereich ist durch eine Wohnnutzung geprägt. Hier finden sich eine überwiegend eingeschossige sattelgedeckte Einfamilienhausbebauung. Die Altersstruktur ist gemischt und reicht von der Erstbebauung bis zu Neubauten der letzten Jahre. Es ist ein leichtes Altersgefälle der Bebauung von West nach Ost zu verzeichnen. Die Erschließung erfolgt über die Strasse Am Steinkreuz. Sie besitzt mit Ausnahme des westlichen Astes den Charakter eines Wohnweges und weist hier einen sehr geringen Straßenquerschnitt auf.

Nutzungsmix Industriestrasse

Der Bereich Industriestrasse stellt einen wesentlichen gewerblichen Kernbereich der Nutzungen dar. Hier findet sich eine gewachsene Gemengelage von rein gewerblich genutzten Flächen über mischgenutzte Bereiche bis zu reinen Wohnnutzungen. Diese Nutzungen sind im gesamten Teilraum sehr stark durchmischt und stellen nicht nur großräumig sondern auch kleinräumlich eine typische Gemengelagesituation dar. Dabei wechseln stabile Gebäude und Nutzungsstrukturen mit Zwischennutzungen und Unternutzungen stark ab. Aus Immissionsgründen sind einige Nutzungen perspektivisch an diesem Standort ohne Entwicklungsmöglichkeiten. Dieser Teilraum ist seit einiger Zeit von einem Strukturwandel betroffen, der in folgenden Aspekten deutlich wird:

- bisherige Gemeinbedarfseinrichtungen wurden umgesiedelt (ehem. Feuerwehrgelände)
- neue Gemeinbedarfsangebote wurden eingerichtet (Jugendzentrum)
- brach liegende Flächen wurden durch großflächigen Einzelhandel neu genutzt (z. B. Fa. Lidl)
- aufgegebene Betriebsflächen fallen brach
- eine Zwischennutzung erfolgt durch temporär eingerichtete Betriebe und Anlagen
- ehem. große Betriebsgebäude werden durch mehrere kleinere Betriebe genutzt
- neue Betriebe siedeln sich in frei werdenden Gewerbehallen an

- ehemalige Gewerbebetriebe bzw. -flächen werden zu Wohnzwecken umgenutzt.

Zusätzlich beabsichtigen einige Betriebe aufgrund der Standortbedingungen (fehlende Flächenerweiterungsmöglichkeiten, innerörtliche Lage, Erschließung) eine Auslagerung in nächster Zeit. Dadurch entstehen innerörtlich nutzbare Flächenpotenziale, die einer geordneten gemeindlichen Entwicklung zuzuführen sind.

Die Wohnnutzung ist im gesamten Teilgebiet verbreitet und reicht von reinen Wohngrundstücken bis zu wohngenutzten Betriebsgrundstücken. Die gewerbliche Nutzung ist mittelständisch geprägt mit einigen produzierenden Betrieben in den Bereichen Kunststoffproduktion und -verarbeitung, Stahlverarbeitung, Kfz-Gewerbe sowie örtlichem Handwerk. Insgesamt besteht eine sehr gemischte Nutzungsstruktur.

Die Erschließung erfolgt über die Industriestraße mit Anbindung an den Kreisverkehr an der Emsdettener Strasse. Sie dient darüber hinaus als Erschließung für die nördlich angrenzenden Wohnbereiche. Die zweite Anbindung an die Emsdettener Strasse im westlichen Abschnitt ist derzeit als Provisorium ausgebaut und im Sinne einer funktionsfähigen Gewerbegebietsererschließung als unzureichend zu betrachten.

Das nördlich angrenzende Wohngebiet ist durch einen ca. 6,0 m hohen, begrünten Lärmschutzwall vom Teilbereich der Industriestraße abgeschirmt.

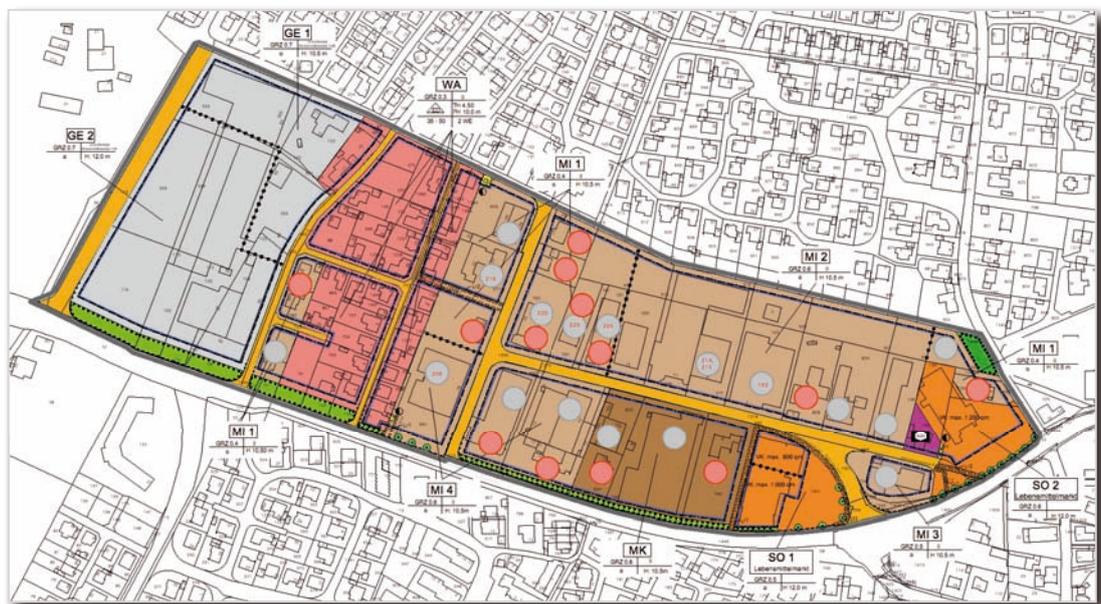


Abbildung 5 – Bestandsübersicht Wohn- (rot) Gewerbe- (grau), Mischnutzung (braun)

Versorgungsschwerpunkt Einzelhandel Ost

Im östlichen Teilbereich des Planungsgebietes sind in den letzten Jahren drei großflächige SB-Märkte zur Nahversorgung mit Lebensmitteln errichtet worden. Die Standorte sind städtebaulich und erschließungstechnisch als

integriert zu bezeichnen. Mehrere Anbieter in der Nachbarschaft profitieren von den Märkten als „Ankernutzung“ und „Frequenzbringer“. Eine Beinträchtigung der Einzelhandelsgeschäfte in der Ortsmitte ist nicht feststellbar. Am Bevergerner Damm ist eine weitere mischgenutzte Wohn- und Gewerbebebauung gelegen.

Östlich schließt sich mit den Flächen von Bürgerhaus, Bürgerscheune und Rathaus sowie des benachbarten Mischgebietes unmittelbar der Ortskern Saerbecks an.

Der Bau des Kreisverkehrs auf dem Knotenpunkt B 475 / Emsdettener Straße / Ferrières-Straße / Industriestraße hat sich als sehr leistungsfähig erwiesen, die Verkehrsströme sicher und schnell zu verteilen und auch die Lebensmittel-Märkte für eine größere Kundenzahl gut erreichbar zu machen. Eine Tankstelle (mit Waschstraße und Autohaus) liegt günstig zwischen den Märkten und unmittelbar am Kreisverkehr.

4 Städtebauliches Konzept / Nutzungen / Erschließung

Das Planungsziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes besteht in der planungsrechtlichen Sicherung der gemeindlichen Zielsetzung für eine standortgerechte Ortsentwicklung. Dies betrifft im Wesentlichen die Sicherung der Umstrukturierung des derzeitigen Gewerbestandortes Industriestraße zu einem innerörtlich verträglichen mischgenutztem Standort mit Wohnnutzung sowie kleinteiligem, ortstypischem und nicht störendem Gewerbe mit ergänzender Versorgungsfunktion der Ortslage. Ziel ist hier die Entflechtung der vorhandenen innerörtlichen Gemengelage.

Gemäß Ortsentwicklungskonzept 2050 wird die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde künftig auf entsprechende Gewerbeflächen nördlich der Ortslage räumlich konzentriert. Hier entwickelt die Gemeinde derzeit ein neues etwa 14,0 ha großes Gewerbegebiet mit dem Ziel, entsprechende Ersatzflächen für die im derzeitigen Standort Industriestraße angesiedelten Betriebe anzubieten. Dies betrifft im wesentlichen produzierende Betriebe sowie Betriebe, die aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten am jetzigen Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr besitzen. Hier bestehen hinsichtlich der Flächenverfügbarkeiten, der Immissionsschutzbedingungen (Nähe zu Wohngebieten) sowie der sehr guten Erschließung (Ortsumgebung) mittel- bis langfristig günstigere Standortbedingungen für die gewerbliche Flächenentwicklung der Gemeinde.

Gleichzeitig erhält das Planungsgebiet Industriestraße aufgrund der Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2009 eine wichtige Bedeutung als Ergänzung des innerörtlichen Versorgungsschwerpunktes. Der Rat der Gemeinde hat das Einzelhandelskonzept als Grundlage der gemeindlichen Einzelhandelsentwicklung beschlossen. Dies betrifft auch die Festlegung der örtlichen Versorgungsbereiche. Hier erhält der Ostteil des Planungsgebietes im innerörtlichen Versorgungsgefüge einen neuen Stellenwert als wichtiger Ergänzungsbereich.

Vor diesem Hintergrund werden die geänderten Planungsziele neu definiert. Dabei bleibt die städtebauliche Anordnung der vorhandenen Baufelder und Erschließungsstraßen bestehen, die Änderungen betreffen im Wesentlichen die Anpassung der Nutzungsarten an die gemeindlichen

Zielsetzungen (s.o.). Sämtliche Nutzungen im Planungsgebiet besitzen Bestandsschutz. Die Überplanung greift erst bei Nutzungsänderung oder Nutzungsaufgabe.

Das betrifft im Wesentlichen die Umwidmung von derzeit festgesetzten Gewerbeflächen in Mischgebiete. Dadurch wird die derzeitige Situation der Gemengelage (Wohnen – Gewerbe) weitgehend entflochten und entsprechende Ergänzungsflächen der örtlichen Versorgung gesichert. Die Entwicklung als mischgenutzte Gebiete sichert eine Wohnnutzung gleichermaßen wie eine kleinteilige, ortsansässige nicht störende Handwerks- und Gewerbenutzung. Hier besteht aktueller Handlungsbedarf für zwei auslagerungswillige Betriebe. Die vorhanden produzierenden Betriebe in diesem Teilraum des Planungsgebietes werden im Sinne eines erweiterten Bestandsschutzes gesichert. Wird die derzeitige Nutzung aufgegeben, gelten die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes.

Die bestehenden Sondergebietsstandorte mit Lebensmittelmärkten im Ostteil des Planungsgebietes werden ebenfalls gesichert. Sie decken einen wichtigen Versorgungsschwerpunkt der Bevölkerung in Saerbeck ab, sind städtebaulich integriert, wohnortnah gelegen und verkehrlich gut erschlossen.

Der wohngenutzte Bereich Am Steinkreuz wird ebenfalls gesichert. Hier hat sich durch zahlreiche Neu- und Umbaumaßnahmen der jüngsten Vergangenheit die Wohnnutzung verfestigt. Diese Nutzung wird gesichert und stärkt im Sinne der Innenentwicklung die Ortslage als Wohnstandort.

Ebenfalls wird die vorhandene gewerbliche Nutzung im westlichen Teil des Planungsgebietes gesichert. Die Betriebe weisen eine stabile gewerbliche Struktur auf, sind verkehrlich gut angebunden und stellen einen wichtigen Arbeitsplatzstandort der Gemeinde dar. Verlagerungsabsichten sind nicht bekannt.

Der vorhandene Lärmschutzwall am Bevergerner Damm wird aus Immissionsschutzgründen für das angrenzende Wohngebiet gesichert.

An der Emsdettener Strasse werden die vorhandenen, straßenbegleitenden private Grünflächen gesichert, um damit die bestehende Situation einer weitgehend begrünten Ortseingangssituation zu sichern und das Ortsbild entsprechend aufzuwerten. Die grüne Straßenbegleitung folgt dem Verlauf der Emsdettener Strasse bis zum Kreisverkehr und weiter entlang der Ferrières-Strasse bis zu Bürgerscheune und Rathaus. So entsteht eine ortsbildansprechende Grünvernetzung.

TEIL B BEBAUUNGSPLAN - VORENTWURF

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches werden insgesamt neun Baugebiete in 4 Nutzungsarten festgesetzt.

• GE 1	11.062 qm
• GE 2	23.828 qm
• WA	23.704 qm
• MI 1	20.165 qm
• MI 2	39.904 qm
• MI 3	2.680 qm
• MI 4	14.216 qm
• SO 1	6.418 qm
• SO 2	5.890 qm

Die gewerblichen Flächen am Fuhrmannsweg werden als Gewerbegebiete festgesetzt. Dies betrifft Flächen von etwa 3,5 ha Größe. Damit werden die bestehenden Betriebe gesichert, ebenso wie eine mögliche gewerbliche Nachverdichtung derzeit nicht genutzter Grundstücksflächen am Fuhrmannsweg.

Die gewerblichen Bauflächen werden aufgrund ihres Emissionsverhalten in zwei Baugebiete gegliedert. Maßgeblich hierfür ist die vorhandene nördlich angrenzende Wohnnutzung des Baugebietes Lohaus II sowie die östlich angrenzende Wohnnutzung Am Steinkreuz. Die diesen Nutzungen zugeordneten gewerblichen Bauflächen werden gemäß Abstandserlass NRW derart gegliedert, dass bestimmte Abstandsklassen ausgeschlossen werden. Hier sind gemäß Abstandserlass NRW nur bestimmte Anlagentypen abhängig von der Entfernung zur vorhandenen Nutzung zulässig.

Die Flächen des Baugebietes GE umfassen dabei eine Lagernutzung sowie die Verwaltungsgebäude des Gewerbetriebes. Die produzierenden Nutzungen befinden sich im Gewerbegebiet GE 2.

Dadurch werden die Betriebe nach ihrem Emissionsverhalten derart gegliedert, dass mögliche Immissionskonflikte zur benachbarten Wohnnutzung weitgehend vermieden werden. Damit werden hinsichtlich der Gliederung der Baugebiete der Trennungsgrundsatz des § 30 Bundesimmissionsschutzgesetz berücksichtigt und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Östlich schließt sich ein Allgemeines Wohngebiet von etwa 2,4 ha Größe an. Hier wird die vorhandene Wohnnutzung gesichert. Im Laufe der letzten Jahre hat hier die Wohnbautätigkeit zugenommen. Dazu wurden ältere Gebäude umgenutzt, untergenutzte Grundstücke nachverdichtet und bestehende Gebäude erweitert. Die Fortsetzung dieser baulichen Entwicklung ist aufgrund der Altersstruktur der Bestandsbebauung, vorhandener Baulücken und untergenutzter Grundstücke in weiteren Teilbereichen

des Baugebietes auch weiterhin zu erwarten. Hier besteht ein weiteres innerörtliches Entwicklungspotenzial für eine Folgenutzung für Wohnen in Innerortslage. Dadurch wird der gemeindlichen Zielsetzung der Innenentwicklung entsprochen. Diese Entwicklung wird planungsrechtlich gesichert. Die bisher planungsrechtlich festgesetzte Mischnutzung widerspricht der tatsächlichen Nutzung und ist insofern anzupassen ("Ettikettenschwindel").

Im Bereich der Industriestraße werden insgesamt 4 Mischgebiete mit einer Größe von insgesamt 7,7 ha gesichert. Dadurch steht dieser Bereich als Standort für produzierende Gewerbebetriebe im Sinne der gesamtgemeindlichen Gewerbeflächenplanung nicht mehr zur Verfügung. Hierfür stehen neue Gewerbeflächen gemäß des Ortsentwicklungskonzeptes im Bereich des geplanten Gewerbegebietes Nord zur Verfügung. Damit wird das gemeindliche Ortsentwicklungskonzept umgenutzt.

Ziel ist die Entwicklung eines innerörtlich gemischgenutzten Standortes mit einer Wohnnutzung sowie sonstigen, nicht störenden Gewerbebetrieben. Dieser Teilbereich kennzeichnet sich mit wenigen Ausnahmen bereits heute als gemischgenutzter Standort, bei der sich wohngenutzte Grundstücke mit mischgenutzten Grundstücken und reine gewerbliche Grundstücke im gesamten Betrachtungsraum räumlich stark durchmischen. Diese Entwicklung wird durch die Festsetzung des Mischgebietes gesichert. Die vorhandenen Gewerbebetriebe haben Bestandsschutz. Bei Nutzungsaufgabe oder Nutzungsänderung gelten die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Gliederung in vier Mischgebiete berücksichtigt unterschiedliche Bauweisen und Ausnutzungsziffern für die Teilbereiche in Abhängigkeit der vorhandenen Nutzungen.

Die beiden Standorte der großflächigen Einzelhandelseinrichtungen werden gesichert. Sie dienen der Nahversorgung der Bevölkerung in Innerortslage, die Standorte sind städtebaulich integriert und verkehrlich gut erschlossen.

Gartenbaubetriebe sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Hierfür stehen im Gemeindegebiet geeignete Standorte u.a. im derzeit im Verfahren befindlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Nord I zur Verfügung. Das Planungsgebiet ist aufgrund der vorhandenen planerischen Rahmenbedingungen für eine solche Nutzung nicht geeignet und steht der gemeindlichen Zielsetzung für die Umstrukturierung des Planungsgebietes in einen innerörtlichen mischgenutzten Standort entgegen. Die Nutzung war Teil der bestehenden Raiffeisen-Genossenschaft. Hier bestehen derzeit Verlagerungsabsichten nicht zuletzt aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten an diesem Standort.

Tankstellen sind nur im Mischgebiet 3 zulässig. Damit wird der bestehende Betrieb am Kreisverkehr gesichert. Die Tankstellennutzung ist Teil des dort bestehenden Kfz Betriebes und seit Langem ansässig.

Vergnügungsstätten (Spielhallen, Diskotheken, Wettbüros, etc.) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. Sie sind aufgrund ihrer negativen Auswirkungen und Störwirkungen mit den städtebaulichen Zielsetzungen einer innerortsverträglichen Entwicklung des Standortes nicht vereinbar (Verkehrsaufkommen, Lärmentwicklung). Hierzu stehen im

Gemeindegebiet andere, standortgerechtere Flächen zur Verfügung (Gewerbegebiete). Zudem stehen sie der planerischen Zielsetzung der Entwicklung des Gebietes als Ergänzungsbereich der innerörtlichen Versorgung entgegen. Gemäß Festlegung des Einzelhandelskonzeptes ist hier vielmehr eine Verbesserung der innerörtlichen Versorgungsfunktion die städtebauliche Zielsetzung. Vergnügungsstätten bergen jedoch die Gefahr eines Trading-Down Effektes und stehen dieser Zielsetzung entgegen.

Textliche Festsetzungen:

- 1. Gartenbaubetriebe sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.*
- 2. Tankstellen sind nur im Baugebiet MI 3 zulässig.*
- 3. Vergnügungsstätten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.*

Der Ostteil des Planungsgebietes ist durch zwei Einrichtungen des großflächigen Einzelhandels gekennzeichnet. Diese decken die Nahversorgung der Ortsbevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs ab. Beide Standorte sind städtebaulich integriert, verkehrlich gut erschlossen und bilden für die Bevölkerung einen wichtigen Versorgungsschwerpunkt. Dieser wird sehr gut angenommen. In Anlehnung an die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes werden deshalb die beiden Standorte als Sondergebiete Lebensmittelmarkt festgesetzt und gesichert. Das betrifft auch das Sortiment mit Festlegung von Kern- und Randsortimenten / Aktionswarenfleichen. Hier werden die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes in der Fassung der 3. und 4. Änderung übernommen. Die Auflistung der Sortimente wurde dabei an die Saerbecker Sortimentsliste, wie sie im Einzelhandelskonzept erarbeitet wurde, angepaßt (s.a. Hinweise).

Im Einzelhandelskonzept ist der östliche Teil des Planungsgebietes an der Industriestrasse als zentraler Versorgungsbereich festgelegt (Potenzialbereich). Damit erfüllt das Planungsgebiet eine wichtige wohnortnahe Ergänzungsfunktion in Erweiterung des Ortskerns. Zur Sicherung dieser Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes werden Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes neben den beiden Sondergebieten nur im Mischgebiet 2 zugelassen. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in diesen Baugebieten deckt die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Saerbeck ab. Weitere Einzelhandelsbetriebe außerhalb dieser Baugebiete sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Umkehrschluß nicht zulässig.

Damit setzt die Gemeinde die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes zur Stärkung der Ortslage als Versorgungsbereich im Sinne einer Angebotsplanung um.

Im Zuge der Entwurfsüberarbeitung des Bebauungsplanes wurde zur Konkretisierung der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Planungsgebiet eine fachgutachterliche Stellungnahme zu einer verträglichen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenentwicklung erarbeitet¹.

Im Ergebnis werden aus dem Fachgutachten abgeleitete sortimentspezifische Verkaufsflächengrößenordnungen festgesetzt (s. Festsetzung Nr. 5). Die Festsetzung der Sortimente und ihrer Verkaufsflächenobergrenzen erfolgt mit dem Ziel, die bestehenden Versorgungsstrukturen insbesondere im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde (Marktstraße/Ortskern) angemessen zu erweitern, den bestehenden Einzelhandelsbesatz mit der vorhandenen typischen kleinteiligen Versorgungsstruktur zu sichern sowie die neuen Einzelhandels assortimente im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes entsprechend der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes als Ergänzungsangebote zu konkretisieren. Alle festgesetzten Sortimente unterschreiten den Schwellenwert der Großflächigkeit und sind in einem Mischgebiet planungsrechtlich entwickelbar. Die ursprüngliche Festsetzung eines Kerngebietes südlich der Industriestraße entfällt damit.

Textliche Festsetzungen:

4. Einzelhandelsbetriebe sind nur in den Baugebieten MI 2, SO 1 und SO 2 zulässig.

5. Im Baugebiet MI 2 dürfen die Verkaufsflächen für folgende Sortimente folgende Obergrenzen nicht überschreiten:

- Drogerie/Parfümerie/Kosmetik bis höchstens 600 qm Verkaufsfläche*
- Bekleidung bis höchstens 800 qm Verkaufsfläche*
- Schuhe/Lederwaren bis höchstens 400 qm Verkaufsfläche*
- Sportartikel/Fahrräder/Campingartikel bis höchstens 400 qm Verkaufsfläche*
- Teppiche, Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz/Bettwaren/Haus-, Bett- und Tischwäsche bis höchstens 800 qm Verkaufsfläche.*

6. In den Baugebieten SO 1 und SO 2 dürfen die Verkaufsflächen folgende Obergrenzen nicht überschreiten:

- SO 1: 800 qm Verkaufsflächen für Lebensmittel (Discounter)*
- 1.000 qm Verkaufsflächen für Lebensmittel (Frischemarkt)*
- SO 2: 1.200 qm Verkaufsflächen für Lebensmittel (Vollsortimenter)*

7. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind nur folgende Sortimente zulässig

Kernsortimente:

- Lebensmittel inkl. Back- und Fleischwaren*

Randsortimente / Aktionswaren:

- Drogerieartikel*
- Pharmazeutika*

¹ Stadt+Handel: Herleitung von für Saerbeck städtebaulich verträglichen sortimentspezifischen Verkaufsflächengrößenordnungen als Grundlage für Festsetzungen im B-Plan Nr. 5, Dortmund 11. Juni 2012 und
Stadt+Handel: Stellungnahme zur Stellungnahme der Stadt Emsdetten im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 5 „Westlich des Ortskerns“, Dortmund 12. Juni 2012

- Bekleidung
- Haus- und Heimtextilien
- Schreibwaren
- Spielwaren
- Sportartikel
- Haushaltswaren, jedoch nicht als eigenständiger Shop
- Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Kleingeräte)
- Blumen (mit höchstens 30 m² Verkaufsfläche)
- Tiernahrung

8. In den Baugebieten SO 1 und SO 2 dürfen die Verkaufsflächen für Randsortimente und Aktionswaren folgende Obergrenzen nicht überschreiten:

- im Sondergebiet SO 1 – Discounter: Randsortimente höchstens 200 m²
- im Sondergebiet SO 1 – Frischemarkt: Randsortimente maximal 130 m² und Aktionswaren höchstens 30 m² ohne Sortimentsbeschränkungen
- im Sondergebiet SO 2 – Vollsortimenter: Randsortimente maximal 200 m² und Aktionswaren höchstens 30 m² ohne Sortimentsbeschränkungen.

Die Gliederung des Gewerbegebietes in zwei Baugebiete erfolgt auf Grundlage der Erfordernisse des Abstandserlasses NRW 2007. Maßgeblich hierfür ist der Schutz der vorhandenen Wohnnutzungen im Baugebiet Lohaus II nördlich der Stellmacherstrasse sowie östlich anschließend Am Steinkreuz vor unzumutbaren Belästigungen. Der Abstandserlass definiert die Zulässigkeit bestimmter Betriebe und Anlagen gemäß ihrer zu erwartenden Emissionen. Vom Grundsatz sind demnach die störintensiveren Betriebe in den den Wohnbereichen entfernteren Teilen der Gewerbegebiete anzusiedeln, um den Anforderungen an einen vorbeugenden Immissionsschutz gerecht zu werden und gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Aus diesem Grund werden insgesamt zwei Baugebiete festgesetzt, die in Anlehnung an den Abstandserlass NRW 2007 hinsichtlich der Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen zu entsprechenden Ausschlüssen von Betrieben in den jeweiligen Baugebieten führen. Die Baugebiete werden so gegliedert, dass bestimmte störintensive Betriebe und Anlagen zur bestehenden Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

Gemäß Abstandserlass ergeben sich aufgrund der erforderlichen Entfernungen in jeweils 100 m Schritten insgesamt 2 Abstandsklassen (GE1 und GE2). Im Gewerbegebiet GE1, das der vorhanden Nutzung am nächsten liegt sind demnach nur Betriebe der Abstandsklasse VII zulässig. In den Baugebieten GE2 sind Betriebe der Abstandsklasse VI und VII zulässig. Da eine geometrische Ermittlung der 100 m-Abstandsklassen zu einer unwirtschaftlichen und unstrukturierten Zuordnung in den Baugebieten führt, erfolgt die Zuordnung der Abstandsklassen zu den einzelnen Baugebieten.

Um unzumutbare Härten zu vermeiden sind in den jeweiligen Baugebieten auch Betriebe der nächsthöheren Abstandsklasse zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass diese Anlagen in ihrem Emissionsverhalten

dem der jeweiligen Abstandsklasse entsprechen und sie damit den erforderlichen Immissionsschutzansprüchen genügen. Damit wird hinsichtlich der Nutzbarkeit eine Öffnungsklausel ermöglicht, unter Wahrung der Schutzansprüche der benachbarten Nutzungen.

Textliche Festsetzungen:

9. Im Baugebiet GE 1 sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig:

- *Abstandsklasse I bis VII des Abstandserlasses v. 6.6. 2007.*

In dem als Gewerbegebiet GE 1 gegliederten Teil der Baugebiete sind gemäß § 31 (1) BauGB auch Betriebsarten der Abstandsklasse VII zulässig, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem jeweiligen Teil der Baugebiete zulässig sind.

10. Im Baugebiet GE 2 sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig:

- *Abstandsklasse I bis VI des Abstandserlasses v. 6.6. 2007.*

In dem als Gewerbegebiet GE 2 gegliederten Teil der Baugebiete sind gemäß § 31 (1) BauGB auch Betriebsarten der Abstandsklasse VI zulässig, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem jeweiligen Teil der Baugebiete zulässig sind.

In den Baugebieten MI 1, MI 2 und MI 4 sind derzeit Gewerbebetriebe ansässig, die mit der Festsetzung eines Mischgebietes aufgrund ihrer Betriebstypik als produzierende Gewerbebetriebe unzulässig würden und somit auf den passiven Bestandsschutz beschränkt würden. Diese Nutzungen entsprechen wegen der zu erwartenden Immissionskonflikte nicht dem Störgrad in den festgesetzten Mischgebieten und sind deshalb unzulässig. Um diese Betriebe in ihrem vorhandenen Umfang an den bestehenden Betriebsstandorten zu sichern, ihre wirtschaftliche Existenz nicht zu gefährden und bestehende Arbeitsplätze zu sichern, wird für diese Betriebe eine sogenannte Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen ("erweiterter Bestandsschutz"). Damit sind Änderungen im Sinne von Modernisierungen, Erneuerungen und Erweiterungen im Bezug auf die Produktion zulässig, wenn keine wesentlichen Störungen (z.B. Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm) im Baugebiet bzw. an der angrenzenden schützenswerten Wohnnutzung verursacht werden. Durch den geforderten Nachweis wird diesem Belang Rechnung getragen.

Textliche Festsetzung:

11. In den Baugebieten MI 1, MI 2 und MI 4 sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen und Erneuerung der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen der im folgenden aufgeführten Gewerbebetriebe allgemein zulässig, soweit der Nachweis erbracht wird, dass hiervon keine wesentlichen Störungen verursacht werden:

- *Weberei/Textilherstellung Industriestrasse (Flurstücke 577, 578, 919, Flur 35)*
- *Kunststoffverarbeitung Industriestrasse (Flurstücke 530, 918, Flur 35)*

- *Dreherei/Fräseerei/Edelstahl-Design Industriestrasse (Flurstücke 531, 761, 917 Flur 35)*
- *Kunststoffverarbeitung Industriestrasse (Flurstück 964, Flur 35)*
- *Kfz-Werkstatt Industriestrasse (Flurstück 760, 762, Flur 35)*
- *Steinmetzbetrieb Industriestrasse (Flurstück 271, Flur 35)*
- *Fleischverarbeitungsbetrieb Industriestrasse (Flurstück 829, Flur 35)*

Nutzungsänderungen sind nur im Rahmen der Festsetzungen des jeweiligen Baugebietes zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird differenziert für die verschiedenen Baugebiete durch die Festsetzung der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die Maße sind aus der derzeitigen Bebauung des Planungsgebietes hinsichtlich der überbauten Grundflächen abgeleitet. Sie ermöglichen darüber hinaus eine maßvolle Nachverdichtung. Dadurch sollen die Ziele der Innenentwicklung gestärkt werden.

In Verbindung mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird eine standortgerechte, Bebauungsstruktur erreicht, die hinsichtlich ihrer städtebaulichen Dichte der Bestandsbebauung abgeleitet ist.

Die festgesetzte Grundflächenzahl differenziert zwischen den beiden Baugebieten. Für die Baugebiete sind folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

Baugebiet	GRZ	Zahl der Vollgeschosse	Höhe baulicher Anlagen
GE 1	0,7	-	10,5 m
GE 2	0,7	-	12,0m
WA	0,3	II	Traufhöhe: 4,50 m Firsthöhe: 10,0 m
MI 1	0,4	II	10,5 m
MI 2	0,6	II	10,5 m
MI 3	0,5	II	10,5 m
MI 4	0,6	II	10,5 m
SO 1	0,5	-	12,0 m
SO 2	0,6	-	12,0 m

Die Grundflächenzahl für die beiden Gewerbegebiete wird mit 0,7 festgesetzt. Dies entspricht der ortsüblichen Ausnutzungsziffer für gewerbliche Nutzungen (Gewerbegebiet Schulkamp) und ermöglicht eine entsprechende Ausnutzung der Baugrundstücke für gewerbliche Nutzungen.

Die Grundflächenzahl für das Allgemeine Wohngebiet und die Mischgebiete variiert zwischen 0,3 und 0,6. Die Festsetzung bemißt sich nach der derzeit höchsten Grundstücksausnutzung in den jeweiligen Baugebieten. Bei entsprechend weniger dicht genutzten Grundstücken entstehen dadurch mobilisierbare Nachverdichtungspotenziale. Dies ist planerisches Ziel

der Gemeinde im Sinne der Stärkung der Innenentwicklung. Städtebaulich unvertretbare Dichteentwicklungen sind damit nicht verbunden, da die Ausnutzungsziffern in großen Teilen (GE, WA, MI1, MI 5, SO 1, SO 2) unterhalb der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegen.

Für die zulässige Grundfläche gelten die Regelungen des § 19 (4) BauNVO. Demnach verbleiben in den Gewerbe- und in den Mischgebieten mindestens 20% der Grundstücksflächen als unversiegelt. Im allgemeinen Wohngebiet sind dies mindestens 55%.

Die Grundflächenzahl für die beiden Sondergebiete bildet die tatsächliche Ausnutzungsziffer auf den jeweiligen Baugrundstücken ab.

Aufgrund der erforderlichen Stellplatzflächen zur Deckung des Stellplatzbedarfes darf die zulässige Grundfläche in den beiden Sondergebieten SO 1 und SO 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden. Damit wird der vorhandene Zustand abgesichert.

Die Höhen der baulichen Anlagen sind als Obergrenzen festgesetzt. Sie entsprechen der ortstypischen Höhenentwicklung für vergleichbare Nutzungen. Mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebietes sind die Bauhöhen als Obergrenzen festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen erfolgt im Allgemeinen Wohngebiet die Festsetzung einer Trauf- und einer Firsthöhe jeweils als Obergrenze. In Verbindung mit den gestalterischen Festsetzungen soll eine atypische Höhenentwicklung vermieden werden und eine ortsgerechte Einbindung der Bauhöhen gesichert werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist das 2. zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dadurch wird eine städtebaulich nicht erwünschte Höhenentwicklung im allgemeinen Wohngebiet vermieden. Die Bestandsstruktur ist in diesem Baugebiet überwiegend durch eine eingeschossige Satteldachbebauung geprägt. Um jedoch eine flexible Ausnutzung zu erreichen, wird ein zweites Vollgeschoss zugelassen. Dieses ist jedoch als Dachgeschoss, d.h. unter geneigtem Dach auszubilden.

Zur Vermeidung städtebaulich unverträglicher Höhenentwicklungen sind weiterhin Festsetzungen zur Einhaltung von First- und Traufhöhen (als Obergrenzen) getroffen. Dadurch soll das vorhandene städtebauliche Erscheinungsbild des Baugebietes als eingeschossige Bebauung mit geneigten Dächern gesichert werden und nicht standortgerechte Verdichtungen und Höhenentwicklungen vermieden werden. Dies erfolgt in Kombination mit weiteren Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Bauweise (s.u.).

Die Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten geringfügig überschritten werden, um entsprechende Anlagen und Einrichtungen bestimmungsgemäß zu nutzen (Kamine, Satellitenschüsseln, Entlüftungen, etc.). Das städtebauliche Gesamterscheinungsbild wird dadurch nicht beeinträchtigt. Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße.

Textliche Festsetzungen:

12. In den Baugebieten SO 1 und SO 2 darf die zulässige Grundfläche

durch die Grundfläche der Stellplätze mit ihren Zufahrten und der Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

13. Im allgemeinen Wohngebiet ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.

14. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch Schornsteine, technische Aufbauten wie Lüftungs- und Kühlanlagen ausnahmsweise bis zu höchstens 2,50 Metern überschritten werden.

15. Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahn in Straßenmitte der zugehörigen Erschließungsstraße.

5.3 Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird differenziert für die verschiedenen Baugebiete festgesetzt. Sie ist aus der derzeitigen Bebauung des jeweiligen Planungsgebietes abgeleitet.

Eine abweichende Bauweise ist in den Baugebieten GE 2, MI 2, MI 4, SO 1, SO 2. Demnach sind Gebäude mit mehr als 50,0 m Baukörperlänge und seitlichem Grenzabstand zulässig. Dies betrifft die baulich am intensivsten genutzten Grundstücke und spiegelt die derzeitige Bebauungsstruktur wieder. Die abweichende Bauweise bezieht sich auf Baugrundstücke, die aufgrund ihrer Größe und Geometrie eine solche Bauweise zulassen.

Sie ermöglicht bei Folgenutzungen und baulichen Erweiterungen eine entsprechend flexible Grundstücksausnutzung auf den jeweiligen Baugrundstücken.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise in den Baugebieten GE 1, MI 1 und MI 3 läßt abhängig von den jeweiligen Grundstücksgrößen Baukörper bis zu 50,0 m Länge mit seitlichem Grenzabstand zu. Davon sind die Baugebiete mit kleinteiligeren Grundstückszuschnitten betroffen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind aus städtebaulichen Gründen nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Dadurch wird das bestehende städtebauliche Erscheinungsbild gesichert und eine städtebaulich nicht gewünschte verdichtete Bebauungsstruktur wie beispielsweise von Reihenhäusern oder Geschoßwohnungsbau vermieden. Hierfür stehen im Gemeindegebiet geeignete Standorte im Ortskern zur Verfügung, die eine bessere städtebauliche Einfügung in die vorhandene Bebauungsstruktur zulassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Mit der Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche werden Mindestabstände zu angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches und zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen im Planungsgebiet sichergestellt. Dies betrifft mit Ausnahme des Bereiches Am Steinkreuz (WA und MI 1) einen Abstand von 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Der Abstand der Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt im allgemeinen Wohngebiet und im MI 1 Am Steinkreuz 3,0 m, da hier eine wesentlich kleinteiligere

Grundstücksstruktur besteht. Dadurch wird die Ausnutzungsmöglichkeit der Baugrundstücke verbessert.

Die Baugrenzen werden als sogenannte Baufenster ausgewiesen. Eine Festsetzung der einzelnen Baukörper ist nicht erforderlich. Die Stellung der Baukörper auf den Baugrundstücken ist den jeweiligen betrieblichen Anforderungen überlassen und gewährleistet eine flexible Ausnutzungsmöglichkeit der jeweiligen Baugrundstücke hinsichtlich der Gebäudeanordnung.

Textliche Festsetzung:

16. In den Baugebieten GE 2, MI 2, MI 4, SO 1 und SO 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit einer Baukörperlänge von mehr als 50,0 Metern und seitlichem Grenzabstand.

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind in allen Baugebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit werden die zu den öffentlichen Verkehrsflächen und die hinteren Grundstücksbereiche aus ortsgestalterischen Gründen von baulichen Anlagen freigehalten und die Nebenanlagen räumlich den Hauptgebäuden bzw. den baulich nutzbaren Teilflächen der Baugebiete zugeordnet. Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie ein weitgehend einheitliches Gesamterscheinungsbild gesichert.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies ermöglicht eine bessere Ausnutzung der Baugrundstücke. Zudem werden diese Flächen bereits durch Stellplätze genutzt. Hier erfolgt eine Bestandssicherung. Für Stellplätze wird deshalb auch eine Nutzungsmöglichkeit außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zugelassen. Baulich genutzte Anlagen wie Garagen, Carports und Nebenanlagen sind aus städtebaulichen Gründen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

Textliche Festsetzungen:

17. In allen Baugebieten sind Garagen, Carports und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.5 Flächen für den Gemeindbedarf

An der Industriestrasse ist eine Fläche für den Gemeindbedarf mit der Zweckbestimmung JUZE festgesetzt. Hier wird das bestehende gemeindliche Jugendzentrum planungsrechtlich gesichert. Es übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die Kinder- Jugendarbeit in der Gemeinde für die Altersklassen ab 9 Jahren.

5.6 Verkehrsflächen, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die bestehenden Straßen im Planungsgebiet werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt (Fuhrmannsweg, Am Steinkreuz, Industriestrasse). Damit ist die Erschließung der Baugebiete gesichert. Die Einteilung der

Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung (Gehwege, Flächen für öffentliche Stellplätze etc.).

An den zur Emsdettener Strasse und zur Ferrières-Strasse gerichteten Grundstücksgrenzen der Baugebiete GE 2, MI1, WA, MI 4, SO1, MI 3 und SO2 ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Grundstückszu- und -abfahrten sind aus verkehrlichen Gründen nicht zulässig. Das betrifft auch einen Grundstückstreifen an den Einmündungsbereichen der öffentlichen Verkehrsflächen in Emsdettener und Ferrières-Strasse. Dieser Straßenabschnitt ist zum Zwecke einer störungsfreien und sicheren Verkehrsführung anbaufrei (B 475).

5.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind drei Standorte für Versorgungsanlagen festgesetzt. Hier bestehen drei Trafostationen die der Versorgung des Gebietes dienen. Diese werden im Bebauungsplan zeichnerisch gesichert.

5.8 Grünflächen

Der vorhandene Lärmschutzwall am Bevergerner Damm wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall festgesetzt. Er ist Teil des nördlich des Geltungsbereiches verlaufenden Lärmschutzwalles, der bis zur Einmündung der Industriestrasse in die Stellmacherstrasse reicht und das angrenzende Wohngebiet vom Planungsgebiet trennt.

Entlang der Emsdettener Strasse und der Ferrières-Strasse sind strassenbegleitend auf den privaten Grundstücksflächen der Baugebiete GE 2, MI1, WA, MI 4, SO1, MI 3 und SO2 private Grünflächen festgesetzt. Dies betrifft die Sicherung bereits vorhandener Grünflächen. Diese gewährleisten eine entsprechende Eingrünung der Baugebiete, schaffen einen Sichtschutz und bilden eine ortsgestalterisch ansprechende Eingrünung der westlichen Ortseinfahrt. Sie stellen über den (begrünten) Kreisverkehr Emsdettener Strasse / Industriestrasse / Ferrières-Strasse eine Grünvernetzung bis zum Standort von Rathaus und Bürgerscheune und zum kreuzenden Mühlbach her und sichern eine Mindestqualität für das Ortsbild.

5.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Planungsgebiet queren einige Versorgungsleitungen private Grundstücksflächen. Weiterhin ist eine Wegeverbindung in östlicher Verlängerung der Industriestraße bis zur Ferrières-Strasse zur fußläufigen Anbindung des Planungsgebietes an den Ortskern (Juze) festgesetzt. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Trassenführungen und der Wegebeziehung wird im Bebauungsplan ein entsprechendes Recht festgesetzt. Dies betrifft im Einzelnen folgende Leitungstrassen und Fußwege:

- Gehrecht Gr 1 zugunsten der Allgemeinheit im SO 2 (Fußwegeverbindung)
- Leitungsrecht Lr 1 zugunsten der zuständigen Leitungsträger im Baugebiet SO 1 (10kV-Erdkabel, Trinkwasserleitung)

- Leitungsrecht Lr 2 zugunsten der Gemeinde Saerbeck im SO 2 (Schmutzwasserkanal) und im WA/MI 1 (Mischwasserkanal).

Textliche Festsetzungen:

18. Die Fläche Gr1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

19. Die Fläche Lr1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

20. Die Fläche Lr2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zu belasten.

5.10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Am Bevergerner Damm endet ein Lärmschutzwall. Dieser schirmt die nördlich angrenzende Bebauung gegenüber den gewerblichen Nutzungen des Planungsgebietes ab. Er erstreckt sich entlang der Grenzen der Baugebiete MI1 und MI 2 und endet an der Einmündung der Industriestrasse in die Stellmacherstrasse. In diesem Teilabschnitt ist der Lärmschutzwall Teil des Bebauungsplanes für das Wohngebiet.

Der östliche Teilabschnitt am Bevergerner Damm ist Teil des Geltungsgebietes des Bebauungsplanes Nr. 5 und wird in seinen Bestandsabgrenzungen und Höhen planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Textliche Festsetzung:

21. In der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 6,0 m zu errichten. Bezugspunkt der Höhe ist die Oberkante der Fahrbahn des Bevergerner Dammes in Straßenmitte. Der Lärmschutzwall ist dauerhaft zu begrünen.

5.11 Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzten Flächen für Pflanzbindungen und die Anpflanzungen von Bäumen auf den privaten Grünflächen tragen zur standortgerechten Eingrünung und gebietsinternen Gliederung der Bauflächen bei. Sie gewährleisten in Verbindung mit den festgesetzten privaten Grünflächen eine Mindestbegrünung entlang der Ortsdurchfahrt der B 475 und leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Ortsbildes.

Die festgesetzten Flächen und Einzelbäume sind keine Neufestsetzungen, sie dienen der Sicherung des vorhandenen Grünbestandes, der im Laufe der Vergangenheit angepflanzt worden ist.

Bei Ersatzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden, um das bestehende Ortsbild entsprechend zu sichern.

Textliche Festsetzung:

22. Die festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu pflegen und dau-

erhaft zu erhalten. Für Ersatz- und Ergänzungspflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden.

5.12 Gestalterische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden differenzierte Regelungen für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen. Es werden ortstypische Elemente entwickelt, die einen gestalterischen Mindeststandard für die Ausbildung der einzelnen Gebäude definieren und eine ortsbildgerechte Einbindung der neuen Bebauung sichern. Dies betrifft Regelungen für das allgemeine Wohngebiet. Hier sollen durch die entsprechenden gestalterischen Festsetzungen bauliche Fehlentwicklungen hinsichtlich der äußeren Gestalt und der Baukubaturen planerisch vermieden werden, um eine geordnet städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Zur Wahrung eines möglichst einheitlichen Erscheinungsbildes werden im allgemeinen Wohngebiet nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 Grad bis 50 Grad zugelassen. Das entspricht der vorhandenen Dachform und -neigung.

Die Festsetzung über Dachaufbauten sichert bestimmte Mindestanforderungen an die äußere Gestaltung von Dachaufbauten. Damit werden städtebaulich nicht erwünschte Gebäudekubaturen nicht zugelassen und ein einheitliches Erscheinungsbild im Hinblick auf das Ortsbild gesichert.

In Verbindung mit den Festsetzungen zur Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen wird hinsichtlich der Ortsgestalt ein Mindestanforderungsprofil des äußeren Erscheinungsbildes für das allgemeine Wohngebiet gesichert. Dadurch soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und ein ansprechendes äußeres Erscheinungsbild gewährleistet werden.

Textliche Festsetzungen:

23. Im allgemeinen Wohngebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung 30 Grad bis 50 Grad zulässig

24. Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung von 30 Grad zulässig. Die Breite der Dachgauben darf höchstens 2/3 der Länge der Außenwände des Gebäudes betragen. Der Mindestabstand der Dachgauben vom Ortsgang beträgt 2,0 m. Dachgauben in Spitzböden sind nicht zulässig.

5.13 Hinweise

Die folgenden Hinweise geben Aufschluss über zu berücksichtigende Aspekte bei der Umsetzung und Durchführung des Bebauungsplanes. Sie entfalten keinen Rechtscharakter, sind jedoch als fachplanerische Hinweise bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind weitere Hinweise möglich. Eine genaue Festlegung dazu folgt weiteren Planungsverfahren.

Bodendenkmäler

Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.

Dem Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Schutz des Gehölzbestandes und der Einzelbäume

Im Zusammenhang mit Baumaßnahmen sind die notwendigen Sicherungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen gemäß DIN 18920 zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind vorhandene Gehölzbestände so weit wie möglich zu schonen.

Altlastkataster

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Flächen im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten/Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Kreises Steinfurt erfasst:

- Teilfläche Industriestrasse 2, Tankstelle: Verdachtsfläche
- Teilfläche Industriestrasse 12, ehemaliges Emaillierwerk: altlastverdächtige Fläche
- Industriestrasse 9 und 11, ehemaliger Textilbetrieb: altlastverdächtige Fläche.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weitere Gewerbebetriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen.

Die untere Bodenschutzbehörde ist bei der Umnutzung von Gewerbegrundstücken, unabhängig von der geplanten Folgenutzung, im Verfahren zu beteiligen."

Niederschlagswasserbehandlung

In den Baugebietengebieten ist das anfallende Regenwasser von Dachflächen sowie von versiegelten Hof- und Verkehrsflächen auf den jeweiligen Grundstücken zu belassen und einer Versickerung auf dem Grundstück (z. B. in festgesetzten Grünflächen) gemäß den geltenden technischen Regelungen zuzuführen.

Außenanlagengestaltung

Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Fassadenflächen

sind weitgehend zu begrünen. Einfriedungen sind sightdurchlässig anzulegen. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggfs. sind versickerungsfähige Pflasterungen und vergleichbares einzusetzen.

Landwirtschaftliche Emissionen

Aufgrund der Ortsrandlage des Bebauungsplanes ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen aus den landwirtschaftlicher Nutzungen im näheren Umfeld zu rechnen.

Schutz des Gehölzbestandes und der Einzelbäume

Bei Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden Gehölze und Einzelbäume sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 zu beachten, insbesondere sind die Kronen-Traubereiche der zu erhaltenden Bäume mittels standfestem Bauzaun (Holzverschlag) bzw. der Wurzelbereich mittels Spundwand zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronenbereich z. B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u. ä. ist zu vermeiden.

Saerbecker Sortimentsliste

Gemäß Beschluß des Rates der Gemeinde Saerbeck vom 17.9.2009 ist folgende Sortimentsliste zu beachten:

Übersicht 28: Zentrenrelevante Sortimente in Saerbeck
- Lebensmittel
- Drogerieartikel
- Pharmazeutika
- Bekleidung
- Schuhe/Lederwaren
- Foto-/Videobedarf
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)
- Optik/Akustik
- Haus- und Heimtextilien
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel): Teppiche/Bodenbeläge, Leuchten
- Haushaltswaren
- Glas/Porzellan/Keramik
- Bücher/Medien/Zeitschriften
- Schreibwaren
- Spielwaren
- Sportartikel
- Schmuck/Uhren/Kunst
- Sanitätsbedarf
- Fahrräder

Übersicht 29: Nicht zentrenrelevante Sortimente in Saerbeck
- Blumen
- Freilandpflanzen/Gartenbedarf
- Eisenwaren/Heimwerkerbedarf
- Sanitär- und Badausstattung
- Tapeten/Farben
- Haushaltstechnik (Großgeräte)
- Möbel
- Kfz-Zubehör
- Baustoffe/ Bauelemente
- Zoobedarf

TEIL C UMWELTBERICHT

6 Einleitung

6.1 Inhalt und Ziele der Planung – Kurzdarstellung

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet nördlich der B 475“ aus dem Jahr 1983 aufzuheben und durch eine Neuaufstellung aktuelle Planungsziele für diesen innerörtlichen Siedlungsraum zu formulieren und in dem neuen Bebauungsplan festzusetzen.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden die zahlreichen, zwischenzeitlichen Änderungen in einer Planzeichnung zusammengefasst, planungsrechtlich vereinheitlicht und in ihrer gegenseitigen Wechselwirkung besser verständlich.

Das Plangebiet ist geprägt durch viele verschiedene Nutzungen und Funktionen für den Ort. Ziel dieser Planung ist es nun, die Bestandssicherung und -entwicklung zu gewährleisten, aber auch langfristig den Eigentümern einen Strukturwandel des Gebietes zu ermöglichen.

In Anbetracht der erwarteten Bevölkerungszunahme der Gemeinde Saerbeck können in dem Plangebiet neben seinen bisherigen gewerblichen Nutzungen zunehmend auch Funktionen zur Versorgung der Bevölkerung sowie der sozialen Infrastruktur in der Gemeinde Saerbeck platziert werden. Das Siedlungsgebiet Saerbecks weist eine durchgehende Ost-West-Achse mit zentralen Infrastruktureinrichtungen auf. Darin siedlungsstrukturell konsequent aufgehend können nun besonders in dem östlichen Teilbereich dieses Bebauungsplanes (nah dem Ortskern) derartige Angebote mit größerem Flächenbedarf - auch noch über das derzeitige Maß hinaus - untergebracht werden. Die neuen, großflächigen Lebensmittelmärkte in diesem Bereich entsprechen dieser Entwicklungsrichtung.

Die Gemeinde Saerbeck will diesen Strukturwandel des Gebietes unterstützen, dabei aber städtebaulich ordnend und steuernd einwirken. Aufgrund der erheblichen Größe des Gebietes ist dies unbedingt erforderlich, um eine unverträgliche Fehlentwicklung zu verhindern und nachteilige Störungen innerhalb des Gebietes sowie auch in dem gesamten Ortsgefüge, insbesondere der zentralen Einzelhandelsgeschäftslage, vorzubeugen.

6.2 Umfang des Vorhabens und der Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet liegt innerhalb der besiedelten Ortslage westlich des Ortskerns von Saerbeck. Der Geltungsbereich entspricht genau dem des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 5. Er umfasst eine Fläche von ca. 17 ha und wird

- im Norden durch den Bebauungsplan Nr. 22 „BG Lohaus I“ und den Bebauungsplan Nr. 23 „Lohaus II“ entlang der Stellmacherstraße,
- sowie durch den Bebauungsplan Nr. 17 „Bevergerner Damm“ entlang des Schutzwalls südlich des Wohngebietes an der Färberstraße,
- im Osten durch den Bebauungsplan Nr. 13 „Am Mühlenbach“ entlang des Bevergerner Damms,
- sowie durch den Bebauungsplan Nr. 7 „Ortskern“ entlang der Ferrières-Straße,

- im Süden durch den Bebauungsplan Nr. 3 „Emsweg I“, den Bebauungsplan Nr. 4 „Emsweg II“ und den Bebauungsplan Nr. 21 „Hembergener Straße“ entlang der Emsdettener Straße (z. Zt. Bundesstraße 475 und Kreisstraße 2)
- und im Westen durch den Außenbereich entlang des Fuhrmannswegs begrenzt.

Die Ausdehnung beträgt in Nord-Süd-Richtung ca. 240 m und in Ost-West-Richtung ca. 800 m.

Durch die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes entsteht kein Bedarf an bislang unbesiedeltem Grund und Boden. Es ist das Ziel dieses Bebauungsplanes, besonders die schon besiedelten Flächen durch Möglichkeiten zur Wieder-, Neu- oder Umnutzung weiterhin gut nutzbar zu halten.

7 Umweltschutzziele aus den im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Regionalplan

Für den Planungsraum ist im Regionalplan– Teilabschnitt Münsterland – in seiner derzeitigen Fassung ein Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Landschaftsplan

Für Teile des Gemeindegebietes besteht der Landschaftsplan „Grevener Sande“. Der Landschaftsplan wurde im Jahr 1982 vom Kreistag beschlossen und im selben Jahr genehmigt. Er wurde letztmalig im Zuge der 3. Änderung im Jahr 2004 geändert.

Der Landschaftsplan umfasst Teile der Städte, Greven, Emsdetten, Saerbeck und Rheine. Er grenzt unmittelbar südlich an die Ortslage Saerbeck an und folgt als Grenzverlauf der B 475. Im Gemeindegebiet Saerbeck ist damit im Wesentlichen die Emsaue mit angrenzenden Flächen in den Landschaftsplan einbezogen.

Das Planungsgebiet ist von den Darstellungen des Landschaftsplanes nicht betroffen.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Saerbeck stellt in seiner rechtsgültigen Fassung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwei Gewerbliche Bauflächen, eine Gemischte Baufläche, zwei Mischgebiete sowie zwei Sondergebiete – großflächiger Einzelhandel dar. Parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan in der 27. Änderung angepasst.

8 Umweltbezogene Ausgangssituation

8.1 Schutzgut Mensch

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich drei großflächige SB-Märkte; zwischen den Märkten und dem südöstlich angrenzenden Kreisverkehr liegt zudem eine Tankstelle. Weiter westlich sind insbesondere entlang der *Industriestraße* zahlreiche Gewerbe- und Handwerksbetriebe ansässig. In das Gewerbegebiet sind mehrere Wohnhäuser eingestreut,

die zum Teil Betrieben zugeordnet werden können, zum Teil aber auch eigenständige Einheiten bilden.

Am westlichen Ende der *Industriestraße* liegen mehrere Handwerksbetriebe, an die sich nach Westen die kompakte Wohnbebauung *Am Steinkreuz* anschließt. Westlich davon befinden sich wiederum zwei größere Gewerbebetriebe (Fa. Waßmann und Fa. ak tronic). Der Fuhrmannsweg stellt die westliche Grenze des Geltungsbereiches sowie der zusammenhängenden Bebauung Saerbecks dar.

Der Geltungsbereich liegt am Westrand der geschlossenen Bebauung Saerbecks. Innerhalb des Plangebietes sind kaum Strukturen vorhanden, die von erhöhtem Erholungswert für die Allgemeinheit sind. Das Gebiet ist durch die von den Straßen und dem Gewerbe ausgehenden Störungen erheblich vorbelastet.

Bewertung

Bedingt durch die Vorbelastungen hat das Gebiet für das Schutzgut Mensch eine mittlere Bedeutung.

8.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet liegt in der Großlandschaft „Westfälische Bucht“ und der naturräumlichen Haupteinheit 541 „Ostmünsterland“.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend in Form von Gewerbe- und Wohnbebauung genutzt. Innerhalb des Plangebietes existieren noch einige wenige unbebaute Flächen, die z. T. dicht mit Sträuchern bewachsen sind. Im Bereich der Wohnbebauung finden sich Gärten, die im Wesentlichen den Biotopwert des Geltungsbereiches bestimmen.

Höherwertige Strukturen oder Pflanzen der Roten Listen sind nicht vorhanden bzw. wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Bewertung

Das Schutzgut Pflanzen und Tiere weist im Plangebiet nur eine geringe Empfindlichkeit auf, was in erster Linie auf die vorhandene Bebauung zurückzuführen ist.

8.3 Schutzgut Boden

Nach GD (2004) befindet sich das Plangebiet in einem von Plaggenesch dominierten Bereich. Dieser ist aufgrund seiner Archivfunktion als schützenswert einzustufen. Diese Funktion ist jedoch – neben der natürlichen Ertragsfunktion (potenzielle Bodenfruchtbarkeit) – aufgrund der erheblichen Vorbelastung durch die bestehende Nutzung ohne Bedeutung.

Die zulässige Versiegelung wurde schon bislang durch die Vorgaben des Bauungsplanes Nr. 5 geregelt.

Bodenkundliche Besonderheiten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bewertung:

Da sich das Maß der baulichen Nutzung durch die Neuaufstellung des B-Planes nicht ändern wird, kommt es zu keiner zusätzlichen Versiegelung. Ein besonderer Schutz des Bodens ist nicht erforderlich.

8.4 Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Oberflächenwasser und Grundwasser zu unterscheiden.

Oberflächenwasser

In dem Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, es werden auch keine anderen wasserwirtschaftlichen Flächen berührt.

Bewertung

Die Aspekte des Gewässerschutzes stellen keine besonderen Anforderungen an das Plangebiet, die ortsüblichen Schutzmaßnahmen werden als ausreichend erachtet.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der Emsande („Saerbecker Sande“). Diese stellen einen regional bedeutsamen Porengrundwasserleiter von hoher Ergiebigkeit dar. Die Empfindlichkeit des obersten Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag wird als hoch bewertet. Das Gebiet ist stark vom Grundwasser geprägt; der Grundwasserflurabstand beträgt im Mittel weniger als 2 m, die Grundwasserfließrichtung ist nach Südwesten.

Bewertung

Die Empfindlichkeit des obersten Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag wird als hoch bewertet.

8.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Klima im Münsterland ist atlantisch geprägt. Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest, die durchschnittlichen Jahresniederschlagssummen bewegen sich in einem Bereich zwischen 700 und 750 mm/Jahr. Bedingt durch das relativ flache Relief und die überwiegend offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die lokalen kleinklimatischen Einflüsse insgesamt gering.

Bewertung:

Die mikroklimatischen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes sind als sehr unempfindlich einzustufen, da schon eine Besiedelung der Flächen gegeben ist.

8.6 Schutzgut Landschaft

Schutzziel für das Schutzgut Landschaft ist die Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

Das Plangebiet wird derzeit schon als Gewerbe- und Wohngebiet genutzt, weshalb keine freien Landschaftsräume von der Planung betroffen sind. Die westlich des Fuhrmannsweges vorhandenen Gehölze und Baumreihen bilden eine landschaftsgestalterisch angemessene Einfassung des Gewerbegebietes.

Bewertung:

Negative Auswirkungen für das Landschaftsbild sind in keinem relevanten Umfang zu erwarten.

8.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt in einem frühgeschichtlich weiträumig besiedelten Landschaftsraum. Es sind für das Plangebiet zwar keine archäologischen Funde bekannt, allerdings sind diese nicht gänzlich auszuschließen. Der Plaggenesch, der vor der Bebauung im ganzen Plangebiet anzutreffen war, ist von hohem kulturhistorischen Wert gewesen.

Bewertung:

Innerhalb des Plangebietes sowie in der Nachbarschaft sind keine empfindlichen Kultur- oder Sachgüter betroffen. Die hohe Empfindlichkeit des anstehenden Bodens ist im Zuge der Bebauung des Plangebietes verloren gegangen.

9 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Die Gemeinde Saerbeck plant die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Westlich des Ortskerns“. Grundsätzlich stellt auch die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes einen Eingriff nach § 4 Landschaftsgesetz in Natur und Landschaft dar, der zu Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen führen kann, die wiederum die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt werden im Folgenden für die einzelnen Schutzgüter beschrieben.

9.1 Schutzgut Mensch

Der Mensch ist durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes als Eigentümer, Nachbar oder als Nutzer des Gebietes unmittelbar betroffen. Die im Plangebiet vorhandenen bisherigen Nutzungen können aller Voraussicht nach erhalten bleiben.

Auswirkungen der Planung

Es sind grundsätzlich keine erheblichen negativen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung von erheblichen negativen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch sind nicht erforderlich.

9.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei der Neuaufstellung des B-Planes Nr. 5 erfolgt lediglich eine Zusammenfassung der zahlreichen Änderungen in einer Planzeichnung, negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden damit wahrscheinlich nicht verbunden sein.

Auswirkungen der Planung

Erhebliche negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden aller Voraussicht nicht zu erwarten sein.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung
Spezielle Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von negativen Auswirkungen der Planung sind nach gutachterlicher Einschätzung nicht erforderlich.

9.3 Schutzgut Boden

Durch das Planvorhaben sind keine Veränderungen des Schutzgutes Boden anzunehmen. Die zulässige Bodenversiegelung bleibt unverändert.

Auswirkungen der Planung

Auf das Schutzgut Boden sind keine erheblichen negativen Auswirkungen der Planung zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Spezielle Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung von erheblichen negativen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden sind nicht erforderlich.

9.4 Schutzgut Wasser

Es sind weder Auswirkungen auf Oberflächengewässer als auf das Grundwasser zu erwarten.

Auswirkungen der Planung

Negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Es sind keine speziellen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erforderlich.

9.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet ist bereits auf dem Großteil der Fläche bebaut. Jede weitere Baumaßnahme trägt zur Verschlechterung der Luftverhältnisse im Produktionsprozess, in der Bauphase und in der dauernden Unterhaltung bei.

Auswirkungen der Planung

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich durch die Planung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima ergeben werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Spezielle Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von eventuellen negativen Auswirkungen der Planung werden aller Voraussicht nach nicht erforderlich sein.

9.6 Schutzgut Landschaft

Eine zusätzliche Belastung des Landschaftsbildes durch die Planung wird nicht zu erwarten sein.

Auswirkungen der Planung

Negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von negativen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut sind nicht erforderlich.

9.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Aufgrund des ausreichenden Abstandes der Anlagen in den Gewerbegebieten zu andersartig genutzten Flächen ist eine erhebliche negative Auswirkung der Planung auf das Schutzgut nicht zu erwarten. Der im gesamten Plangebiet vorkommende Plaggenesch wird im Rahmen der Neuaufstellung des B-Planes Nr. 5 nicht über das im alten B-Plan festgelegte Maß in Anspruch genommen.

9.8 Wechselwirkungen

Die gemäß Anlage zum BauGB methodisch getrennt nach den verschiedenen Schutzgütern ermittelten Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes betreffen das komplexe Wirkungsgefüge der Umwelt und des Naturhaushaltes. Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen Umweltauswirkungen sind daher in die Betrachtung einzubeziehen.

Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen durch zusätzlich mögliche Wechselwirkungen wird im Plangebiet nicht gesehen.

9.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Aus der Neuaufstellung des B-Planes Nr. 5 „Westlich des Ortskerns“ ergeben sich keinerlei nachteilige Auswirkungen, die über das Maß der bereits vorhandenen Auswirkungen hinausgehen.

9.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Der Zustand der Umwelt wird sich sowohl bei Durchführung als auch bei Nichtdurchführung der Planung nicht wesentlich verändern. Das Planungsgebiet ist überwiegend bebaut und genutzt. Die Planung dient der Sicherung vorhandener Gebäude und der Nutzungen. Insofern wird der bestehende Zustand festgeschrieben. Zusätzliche Flächennutzungen sowie Gebäude, die über die vorhandenen Anlagen und Flächen hinausgehen, sind nicht zulässig. Damit wird die Zielsetzung des Bebauungsplanes der Sicherung einer Bestandsentwicklung festgeschrieben (Innenentwicklung). Gleichzeitig wird der Standort im Sinne der Zielumsetzung des Einzelhandelskonzeptes als Ergänzungsbereich des innerörtlichen Versorgungsschwerpunkte umgenutzt und gestärkt. Vor diesem Hintergrund sind hinsichtlich der Entwicklung des Umweltzustandes sowohl bei Durchführung als auch bei Nichtdurchführung der Planung keine nachteiligen Aus-

wirkungen gegenüber dem Bestandszustand zu erwarten. Aufgrund der Umnutzung gewerblicher Bauflächen in Mischgebiete, sowie von Mischgebieten in ein allgemeines Wohngebiet ist hinsichtlich der Immissions-situation tendenziell eine Verbesserung gegenüber dem bisherigen Zustand zu erwarten. Ein Rückbau der bestehenden Gebäude und Anlagen ist nicht vertretbar.

10 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen – Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen und genutzten Flächen. Die Baugebiete des Planungsgebietes werden im Sinne der Innenentwicklung gesichert. Neue Flächen sowie über die bereits planungsrechtlich festgesetzten Maße der baulichen Nutzung hinausgehende Festsetzungen werden nicht getroffen. Die Änderungen betreffen im Wesentlichen die Änderung der Art der Nutzungen (MI in WA und GE in MI) gemäß der Anpassung der Planung an die Ziele des Einzelhandelskonzeptes. Neue Eingriffstatbestände i.S.D. BNatSchG entstehen dadurch nicht. Der Bebauungsplan setzt ausschließlich die vorhandenen Gebäude fest, die aufgrund bestehender, älterer Baurechte errichtet wurden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan Nr. 5 erfolgt deshalb nicht.

11 Artenschutzprüfung (ASP)

11.1 Vorbemerkung

Zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa hat die Europäische Union die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) verabschiedet. Das Gesamtziel besteht für die FFH-Arten sowie für alle europäischen Vogelarten darin, einen günstigen Erhaltungszustand zu bewahren, beziehungsweise die Bestände der Arten langfristig zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die EU über die beiden genannten Richtlinien zwei Schutzinstrumente eingeführt: Das Schutzgebietssystem NATURA 2000 sowie die strengen Bestimmungen zum Artenschutz.

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften betreffen dabei sowohl den Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Sie gelten gemäß Art. 12 FFH-RL für alle Arten des Anhangs IV beziehungsweise gemäß Art. 5 VS-RL für alle europäischen Vogelarten. Anders als das Schutzgebietssystem NATURA 2000 gelten die strengen Artenschutzregelungen flächendeckend – also überall dort, wo die betroffenen Arten vorkommen.

Bebauungspläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen. Möglich ist dies jedoch später durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben. Deshalb ist bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplanes eine ASP durchzuführen. Andernfalls könnte der Bebauungsplan aufgrund eines rechtlichen Hindernisses nicht vollzugsfähig sein (MBV & MUNLV 2010).

11.2 Rechtliche Grundlagen

Mit der Novelle des BNatSchG von Dezember 2008 hat der Gesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst und diese Änderungen auch in der Neufassung des BNatSchG vom 29. Juli 2009 übernommen. In diesem Zusammenhang müssen nunmehr die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden.

Die rechtliche Grundlage dieses artenschutzrechtlichen Fachbeitrages bildet das Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – vom 29. Juli 2009 [BGBl. I S. S. 2542], das am 01.03.2010 in Kraft getreten ist. Der Artenschutz ist in den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG verankert.

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgendermaßen gefasst:

„Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“

Diese Verbote sind um den Absatz 5 ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH- und Vogelschutzrichtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden sollen, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

- Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.
- Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/ 43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.
- Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.

Entsprechend dem obigen Absatz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie europäische Vogelarten.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sein. Dieser Absatz regelt die Ausnahmevoraussetzungen, die bei Einschlägigkeit von Verboten zu erfüllen sind. „Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen

1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn

1. „zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und
2. sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert (soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 2009/147/EG sind zu beachten.)“

11.3 Planungsrelevante Arten

Das Artenschutzregime des BNatSchG beinhaltet alle besonders und streng geschützten Arten (inklusive der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. Ein so umfangreiches Artenspektrum von etwa 1.100 Arten in Nordrhein-Westfalen ist jedoch in einem Planungsverfahren nicht sinnvoll zu bewältigen. Im Zuge der kleinen Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes im Dezember 2007 wurden die „nur national“ besonders geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsverfahren pauschal freige-

stellt. Doch auch bei dem eingeschränkten Artenspektrum ergeben sich noch Probleme für die Planungspraxis, da die artenschutzrechtlichen Verbote z. B. auch für viele „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink und Kohlmeise gelten. Aus diesem Grund hat das Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV 2007) eine naturschutzfachlich begründete Auswahl von Arten getroffen, die bei artenschutzrechtlichen Prüfungen zu bearbeiten sind. Sie enthält von den streng geschützten Arten alle Arten mit rezenten, bodenständigen Vorkommen und alle regelmäßig auftretenden Durchzügler und Wintergäste.

Bei den europäischen Vogelarten sind in der Auswahl alle Arten des Anhangs I der Vogelschutz-Richtlinie sowie die Zugvogelarten nach Art. 4 Abs. 2 der Richtlinie aufgeführt. Daneben sind alle streng geschützten Arten in der Auswahl enthalten. Zusätzlich wurden alle Vogelarten als planungsrelevant eingestuft, die einer Gefährdungskategorie der Roten Liste zugeordnet sind. Die Auswahl wird als „planungsrelevante Arten“ bezeichnet, auf die sich auch die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung beschränkt.

11.4 Wirkungen des Vorhabens

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung lediglich um eine Neuaufstellung des B-Plans Nr. 5 zum Zwecke der Vereinheitlichung und Aktualisierung handelt, sind keinerlei bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten, die über das bisherige Ausmaß der von der vorhandenen Bebauung ausgehenden Auswirkungen hinausgeht.

Nachfolgend werden die bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng geschützten Tierarten verursachen können. Die Auswirkungen beschränken sich z. T. nicht allein auf den Geltungsbereich selbst, sondern können auch, je nach Reichweite und Intensität, das Umland beeinträchtigen.

Baubedingte Auswirkungen

- Verstärkte und intensive menschliche Anwesenheit
- Individuenverluste durch den Baustellenverkehr
- Erdarbeiten und Zerstörung der vorhandenen Vegetation
- Lärm
- Emissionen (Staub, Abgase etc.)

Anlagebedingte Auswirkungen

- Scheibenanflug
- Flächenversiegelung durch Bau von Gebäuden
- Veränderung der Standort- und Vegetationsverhältnisse
- Veränderungen des Artenspektrums

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Lärm
- Emissionen (Staub, Abgase etc.)

11.5 Flora

11.5.1 Bedeutung des Untersuchungsraumes für die Flora

Seltene oder geschützte Pflanzenarten wurden im Planungsgebiet nicht vorgefunden.

11.5.2 Artenschutzrechtliche Analyse Flora

Eine artenschutzrechtliche Analyse muss für die Flora nicht durchgeführt werden, da keine planungsrelevanten Arten vorgefunden wurden.

11.6 Fauna

Im Rahmen einer Begehung am 11.02.2011 wurden die Strukturen im Planungsgebiet erfasst. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf potenzielle Brutplätze für Vögel, auf für Fledermäuse bedeutsame Strukturen (Gebäudenischen, Astlöcher u. ä.), auf besonders magere und sonnenexponierte Flächen (Reptilien) sowie auf potenzielle Laichgewässer für Amphibien gelegt.

11.6.1 Bedeutung des Untersuchungsraumes für die Fauna

Das Plangebiet ist dicht besiedelt und in weiten Teilen überbaut. In den Gärten konnten häufige Vogelarten wie Buchfink, Kohlmeise, Amsel und Rotkehlchen festgestellt werden, die in NRW weit verbreitet und häufig sind.

Bedeutsame Strukturen für Fledermäuse wurden nicht festgestellt, es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Arten wie die Zwergfledermaus in Gebäudenischen vorkommen oder der Untersuchungsraum von Fledermäusen zumindest als Nahrungshabitat genutzt wird.

Geeignete Lebensräume für Reptilien oder potenzielle Laichgewässer für Amphibien wurden nicht festgestellt.

11.6.2 Artenschutzrechtliche Analyse Fauna

Planungsrelevante Vogelarten wurden im Untersuchungsraum nicht festgestellt.

Für möglicherweise vorkommende Fledermausarten werden sich durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes keine Änderungen ergeben. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht ausgelöst.

11.7 Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet nördlich der B 475“ aus dem Jahr 1983 aufzuheben und durch eine Neuaufstellung aktuelle Planungsziele für diesen innerörtlichen Siedlungsraum zu formulieren und in dem neuen Bebauungsplan festzusetzen. Da durch die Planung Auswirkungen auf geschützte Tiere und Pflanzen auftreten können, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Im Rahmen einer Begehung wurden entsprechende Strukturen, die auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten hinweisen, erfasst.

Pflanzenarten der Roten Liste konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Aufgrund der vorhandenen Bebauung sowie der damit verbundenen Nutzung der Flächen war im Vorfeld der Begehung auch von diesem Ergebnis auszugehen.

Für Vögel ist das Plangebiet von durchschnittlicher Bedeutung als Brutlebensraum. Das Plangebiet wird in erster Linie von sogenannten „Allerweltsarten“ besiedelt, die in NRW einen guten Erhaltungszustand aufweisen und die eine hohe Anpassungsfähigkeit auszeichnet. Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten konnten im Rahmen der Begehung sowie der Auswertung von vorhandenem Datenmaterial nicht erbracht werden.

Nach einer Datenrecherche liegen aus dem Plangebiet auch keine Daten zu anderen schutzwürdigen oder planungsrelevanten Arten vor.

Die Untersuchungen und Auswertungen des vorhandenen Datenmaterials haben ergeben, dass durch die Planungen keine artenschutzrechtlichen Tatbestände ausgelöst werden, da für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Damit ist eine Prüfung der Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich.

12 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Planung führt nicht zu besonderen infrastrukturellen Problemen oder zu ökologischen Gefährdungen. Spezielle Maßnahmen zur Überwachung werden nicht für erforderlich gehalten.

Eine gutachterliche Beurteilung möglicher Immissionen durch das Gewerbegebiet wird nicht für notwendig erachtet.

13 Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 5 „Gewerbegebiet nördlich der B 475“ aus dem Jahr 1983 hat der Rat der Gemeinde Saerbeck beschlossen im Rahmen einer Neuaufstellung aktuelle Planungsziele für diesen innerörtlichen Siedlungsraum zu formulieren und in einem neuen Bebauungsplan festzusetzen. Die wesentliche Unterschied zwischen dem alten B-Plan und dem neuen B-Plan Nr. 5 „Westlich des Ortskernes“ ist in der Umwidmung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) in ein Mischgebiet (MI) zu sehen.

Weite Teile des Geltungsbereiches sind bebaut und es findet sowohl eine wohnliche als auch eine gewerbliche Nutzung der Gebäude statt.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet gemäß §§ 2 und 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens.

Die Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Tiere/Pflanzen und Boden sind dabei als nicht erheblich anzusehen, da durch die vorliegende Bauleitplanung keine weiteren Eingriffe vorbereitet werden und deshalb keine Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren gehen bzw. erheblich verändert werden oder die Bodenfunktionen durch die Versiegelung von Flächen erheblich eingeschränkt werden. Für die übrigen Schutzgüter sind die Umweltauswirkungen ebenfalls nicht erheblich.

Zusammenfassend ist für die vorliegende Bauleitplanung festzustellen, dass keine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie Maßnahmen zum Ausgleich unvermeidlicher Eingriffe notwendig sind und keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet werden.

14 Literatur

- GD (GEOLOGISCHER DIENST NORDRHEIN-WESTFALEN) [Hrsg.] (2004): Karte der schutzwürdigen Böden. - Auskunftssystem Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Bearbeitungsmaßstab 1 : 50.000: 17 Themenkt. u. Kt. „Schutzwürdige Böden“ als Vektortkt.; Krefeld.
- MBV & MUNLV (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010.
- MUNLV (Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen) (2007): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen - Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdungen, Maßnahmen -. Autor: E.-F. Kiel, Düsseldorf.

15 Zitierte Gesetze und Richtlinien

- BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist
- BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- FFH-RL Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie – FFH-Richtlinie) (ABl. EG Nr. L 206/7 vom 22.7.92), geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 (ABl. EG Nr. L 305/42)
- VS-RL Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden

Teil D AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

16 Auswirkungen auf den Verkehr

Das aus der Gebietsentwicklung resultierende Verkehrsaufkommen ist über die vorhandenen Erschließungsstrassen abwickelbar. Die Leistungsfähigkeit ist für die Aufnahme des Verkehrs ausreichend bemessen. Eine nennenswerte Zunahme des Verkehrsaufkommens ist tendenziell nicht zu erwarten

Die Erschließung erfolgt über das vorhandene Strassennetz und ist gesichert. Die internen Erschließungsstrassen sind alle an die örtliche/überörtliche Hauptverkehrsstrasse der Emsdettener Strasse und Ferrières-Strasse angebunden. Der Kreisverkehr an Emsdettener/Industrie-/ und Ferrières-Strasse besitzt eine gute Verteilfunktion im örtlichen Strassennetz. Probleme sind nicht zu erwarten.

Die Erschließung des gewerblichen Verkehrs in den Gewerbegebieten erfolgt über den Fuhrmannsweg sowie über die Strasse Am Steinkreuz. Durch die Neuanlage des Fuhrmannsweges wird die Erschließung für den gewerblichen Verkehr gebietsverträglich direkt an die Emsdettener Straße angebunden.

Die internen Erschließungsstrassen erfüllen weiterhin die Funktion von Sammelstrassen für die nördlich angrenzenden Wohnbereiche. Auch hier sind durch die Planung keine Veränderungen hinsichtlich der Funktionsfähigkeit des bestehenden Strassennetzes zu erwarten. Tendenziell wird sich die Situation durch Entflechtung des gewerblichen Verkehrs an der Industriestrasse verbessern. Die Querschnitte sind ausreichend bemessen.

Die Strasse am Steinkreuz ist aufgrund ihrer Erschließungsfunktion für Teile des Gewerbegebietes und anliegender Wohnnutzung sowie der bestehenden Querschnitte für weiteren gewerblichen Verkehr nur begrenzt geeignet.

Die Emsdettener Strasse ist bis zum Kreisverkehr anbaufrei, d.h. daß Grundstückszufahrten nicht zulässig sind. Dies ist im Bebauungsplan durch ein entsprechendes Zu- und Ausfahrtverbot gesichert. Dies betrifft auch den Teilabschnitt der Ferrières-Strasse.

Auswirkungen auf den Verkehr sind nicht zu erwarten.

17 Auswirkungen auf den Immissionsschutz

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird das Gewerbegebiet gemäß Abstandserlass NRW gegliedert. Dadurch kann den Immissionsschutzanforderungen an die vorhandenen Wohnnutzungen in Nachbarschaft zum Planungsgebiet entsprochen werden. Dies betrifft insbesondere die nördlich und östlich angrenzende Wohnnutzung.

Die Anwendung der Abstandsliste in der Bauleitplanung gewährleistet ausreichende Abstände zwischen bestimmungsgemäß betriebenen emittierenden Anlagen gewerblicher, industrieller und sonstiger Art und Baugebieten. Die Abstandsliste setzt das Trennungsgebot des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz um, nach dem Flächen einander so zuzuordnen sind,

dass schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Durch die Gliederung der Baugebiete in zwei Abstandsklassen wird diesen Anforderungen entsprochen und damit gesunde Wohnverhältnisse der benachbarten Wohnnutzung gewährleistet. Die Zulässigkeit der Betriebsarten in den jeweiligen Baugebieten richtet sich demnach nach den festgesetzten Abstandsklassen. So werden die Abstandsklassen I-VII im Baugebiet GE1 ausgeschlossen, da diese den Wohnnutzungen am nächsten gelegen sind. Entsprechend erfolgt die Festlegung der Abstandsklassen für das Baugebiet.

Zur Vermeidung von allzu großen und im Einzelfall aufhebbaren Beschränkungen sind im Bebauungsplan Ausnahmemöglichkeiten für Anlagenarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste möglich. Durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen - insbesondere Verzicht auf Nacharbeit – können im Einzelfall die Emissionen einer später zu bauenden Anlage so weit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Im Sinne des Trennungsgrundsatzes des Bundesimmissionsschutzgesetzes wird an der Strasse Am Steinkreuz (Hausnummern 50 – 62) ein Mischgebiet festgesetzt. Dies ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Im Mischgebiet befinden sich derzeit die Büronutzung des Gewerbebetriebes sowie wohngenutzte Grundstücke. Mit der Festsetzung des Mischgebietes wird an dieser Stelle die Art der Nutzung gemäß ihrem Störgrad von GE über MI zu WA gegliedert, um dadurch mögliche Immissionskonflikte zu vermeiden.

Von der Einmündung der Industriestrasse in die Stellmacherstrasse bis zum Bevergerner Damm befindet sich ein Lärmschutzwall (6,0 m Höhe, begrünt). Der Wall wurde im Zuge der Entwicklung des nördlich angrenzenden Baugebietes errichtet und ist dort planungsrechtlich festgesetzt. Der östliche Teil davon am Bevergerner Damm liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 und wird planzeichnerisch und textlich entsprechend festgesetzt.

Durch diese Regelungen werden die Auswirkungen auf den Immissionsschutz minimiert und gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

18 Auswirkungen auf die Einzelhandelsversorgung

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 17. September 2009 das Einzelhandelskonzept beschlossen². Auf der Grundlage einer Bestands- und Marktanalyse der örtlichen Versorgungssituation wurden die Entwicklungsspielräume in Saerbeck untersucht und bewertet. Es wurden Entwicklungsperspektiven erarbeitet, die insbesondere auch die Sicherung einer mittel- bis langfristigen Versorgungssicherheit vor dem Hintergrund wach-

² Bulwien GESA AG: Einzelhandelskonzept Gemeinde Saerbeck, Hamburg 2009

sender Bevölkerungszahlen betrifft. Weiterhin wurde im Sinne des § 24 a LePro ein zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde festgelegt und beschlossen.

Der festgelegte zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde umfaßt den Ortskern sowie Teile des Planungsgebietes. Der Versorgungsbereich ist in verschiedene Funktionsbereiche gegliedert. Dabei kennzeichnet sich der Planungsraum an der Industriestrasse durch folgende Merkmale:

- der Standortbereich K+K/ALDI/LIDL kennzeichnet sich durch eine hohe Verkehrsgunst bei gleichzeitigem Wohngebietsbezug,
- gleiches gilt für den westlich anschließenden Bereich an der Industriestrasse; hier zeichnet sich ein Strukturwandel ab (Standortverlagerung, -Zwischennutzungen), wodurch Flächenpotenziale für großflächigen Einzelhandel entstehen; diese befinden sich in städtebaulich voll integrierter Lage u.a. mit Wohnbezug,
- die Verknüpfung zwischen dem Ortskern und dem Standortbereich K+K/ALDI/LIDL erfolgt über die Trittsteine Getränkemarkt, Rathaus-Apotheke, Sparkasse, Bürgerhaus/Bürgerscheune an der Ferrières-Strasse.



Abbildung 6 – Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich

Der Standortbereich Industriestrasse ist als Potenzialbereich insbesondere für Einzelhandel mit kurz- bis mittelfristiger Perspektive in arrondierender Lage zu bestehenden Einzelhandelseinrichtungen vorgesehen. Dadurch wird die Versorgung bei wachsender Nachfrage gesichert. Ebenso ist der Bereich vorgesehen für Erweiterungen und Modernisierungen ortsansässiger Betriebe, die am vorhandenen Standort nicht möglich sind und für die eine Fläche zum Standorterhalt bereitzustellen ist. Der festgelegte Potenzialbereich bildet dabei den städtebaulich-siedlungsstrukturell wünschenswerten Lagebereich ab. Der Bebauungsplan sichert diese Zielsetzung über die gezielte Festsetzung von Einzelhandelsnutzungen in bestimmten Bau-

gebieten (MI 2, SO 1 SO 2), die mit der Abgrenzung des Versorgungsbereiches identisch ist. Die beiden Sondergebiete schreiben den Bestand fest. Im übrigen Geltungsbereich sind Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Damit werden die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes zielführend umgesetzt und eine tragfähige Entwicklung der künftigen Einzelhandelsversorgung gesichert.

Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes wurden zwei fachgutachterliche Stellungnahmen zur Klärung der Problemstellungen erarbeitet³.

Ausgangspunkt war die Erarbeitung eines für die bestehenden Versorgungsgebiete in Saerbeck (insbesondere Einzelhandel Ortskern) verträglichen einzelhandelsbezogenen Entwicklungsrahmens und die Ableitung verträglicher Sortimentsstrukturen für das Bebauungsplangebiet. Auf Grundlage dieser Ergebnisse wurden in einem zweiten Bearbeitungsschritt die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte insbesondere der Stadt Emsdetten vertieft untersucht und bewertet.

Im Ergebnis der ersten gutachterlichen Erarbeitung wurden für fünf Sortimentsgruppen Verkaufsflächenobergrenzen erarbeitet, die als textliche Festsetzung Gegenstand des neu gefassten Bebauungsplan-Entwurfes werden. Damit wird eine im Sinne der Entwicklungsziele des Einzelhandelskonzeptes städtebaulich und funktional verträgliche Einzelhandelsentwicklung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 gesichert. Die festgesetzten sortimentspezifischen Verkaufsflächengrößenordnungen sichern gleichzeitig die vorhandene kleinteilige Versorgungsstruktur im Ortskern. Sie sind grundsätzlich als angemessen in Bezug auf die Versorgungsfunktion der Gemeinde Saerbeck anzusehen. Dies betrifft auch die zu erwartende Umsatz-Kaufkraft-Relation.

In der Folge wurde das Kerngebiet südlich der Industriestrasse in ein Mischgebiet (MI 2) umgewandelt. Großflächige Einzelhandelsentwicklungen sind vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Gutachtens derzeit nicht erkennbar.

Das planerische Ziel der Gemeinde zur Ergänzung der vorhandenen Einzelhandelsversorgung durch eine verträgliche Sortimentsstruktur im Planungsgebiet bleibt gesichert. Das örtliche Einzelhandelsangebot wird angemessen ergänzt.

In einer weiteren fachgutachterlichen Stellungnahme wurden die aus den geänderten textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes zu erwartenden Auswirkungen auf die Einzelhandelsversorgung der Nachbargemeinden insbesondere der Stadt Emsdetten genauer untersucht und bewertet.

3 Stadt+Handel: Herleitung von für Saerbeck städtebaulich verträglichen sortimentspezifischen Verkaufsflächengrößenordnungen als Grundlage für Festsetzungen im B-Plan Nr. 5, Dortmund 11. Juni 2012 und
Stadt+Handel: Stellungnahme zur Stellungnahme der Stadt Emsdetten im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 5 „Westlich des Ortskerns“, Dortmund 12. Juni 2012

Im Ergebnis ist folgendes festzuhalten:

- Die aus der Festsetzung sortimentspezifischer Verkaufsflächenobergrenzen ableitbare (Teil-)Rückbindung der Kaufkraft für den Einzelhandel in Saerbeck ist für die Sicherung der örtlichen Versorgung angemessen. Dies gilt auch für den Sortimentsbereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik vor dem Hintergrund der Schließung der Schlecker Filiale an der Grevener Straße.
- Die festgesetzten sortimentspezifischen Verkaufsflächengrößenordnungen sind auch in Bezug auf die Bestandsstrukturen des Einzelhandels im Ortskern und in den anderen Versorgungsbereichen als verträglich zu beurteilen.
- Die Umsatzverteilungen der Kaufkraft lassen keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen der Stadt Emsdetten erwarten.
- Ein Vergleich der sortimentspezifischen Verkaufsfläche in Saerbeck mit der Verkaufsflächenausstattung der Stadt Emsdetten zeigt, dass die Gemeinde Saerbeck auch bei einer Ausweitung der Verkaufsflächen in den festgesetzten Sortimentsbereichen kein unverhältnismäßiges Standortgewicht aufweist.
- Eine deutliche Umlenkung von Kaufkraftströmen und somit eine Gefährdung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Emsdetten ist nicht zu erwarten.
- Zusammenfassend können negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte der Stadt Emsdetten ausgeschlossen werden.

19 Auswirkungen auf den Klimaschutz

Hinsichtlich des Klimaschutzes sind nach § 1 (5) BauGB die allgemeinen Ziele zu sichern.

Der Bebauungsplan sichert dazu mehrere klimawirksame Gestaltungsmöglichkeiten.

Die festgesetzte Geometrie der Baugebietsflächen unterstützt eine Südorientierung der Gebäude- und Dachflächen, was die Errichtung solarthermischer und photovoltaischer Anlagen fördert. Erfolgt eine Bauweise mit gewerbegebietsüblicher Flachdachausbildung ist die Anordnung von solarthermischen und/oder photovoltaischen Anlagen in jedem Fall umsetzbar, auch unabhängig von der Grundstücksgeometrie.

Weitere Festsetzungsmöglichkeiten sind nicht möglich. Die Anforderungen der Gewerbebetriebe an eine energetische Versorgung sind sehr stark branchenabhängig und in jedem Einzelfall individuell abzustimmen. Dies ist auf der Ebene der Bauleitplanung nicht leistbar. Jedoch wird die Gemeinde bei der Ansiedlung die Zielsetzungen des Integrierten Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzeptes entsprechend umsetzen und die Gewerbebetriebe dementsprechend beraten.

Im Zuge der geltenden Gesetzgebung sind weiterhin die auf die konkrete Umsetzung von Baumaßnahmen bezogenen, gesetzlichen Vorgaben der

Energieeinsparung, des Einsatzes regenerativer Energien und der Energieeffizienz zu berücksichtigen. Neuplanungen unterliegen den gesetzlichen Anforderungen an Energieeinsparung und Klimaschutzanforderungen, wie sie beispielsweise aus der Energieeinsparverordnung für jede Baumaßnahme nachzuweisen ist (ENEV09 DIN 18005). Die Einhaltung dieser Anforderungen ist Gegenstand der konkreten Hochbauplanung. In diesem Zusammenhang sind z.B. auch Fragen regenerativer Energieversorgungssysteme zu prüfen, wie sie im ErneuerbareEnergienWärmegesetz (EEWärmeG) vorgegeben sind.

20 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität wird durch die SaerVE sichergestellt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Emsdetten.

Die Versorgung mit leitungsgebundenen Telekommunikationsangeboten erfolgt durch das Netz der Deutschen Telekom.

Die Entsorgung von Abfall wird durch den Kreis Steinfurt sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Schmutzwasserleitung bis zur Kläranlage.

21 Flächenbilanz

Summe Geltungsbereich	168.243 qm	100%
Bauland davon:	147.867 qm	87,89 %
• GE 1	11.062 qm	
• GE 2	23.828 qm	
• WA	23.704 qm	
• MI 1	20.165 qm	
• MI 2	39.904 qm	
• MI 3	2.680 qm	
• MI 4	14.216 qm	
• SO 1	6.418 qm	
• SO 2	5.890 qm	
Flächen für den Gemeinbedarf - Juze	813 qm	0,48 %
Private Grünflächen	4.762 qm	2,83 %
Öffentliche Grünflächen Lärmschutzwall	565 qm	0,34 %
Verkehrsflächen	14.117 qm	8,39 %
Flächen für Versorgungsanlagen	119 qm	0,07 %

Anlage: Bebauungsplan

Gemeinde Saerbeck Bebauungsplan Nr. 5

"Westlich des Ortskerns"

Neuaufstellung

