

## B e g r ü n d u n g

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11  
"Lehmann-Flothmann" der Gemeinde Saerbeck

### Änderungsbeschluß / Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 26.03.1992 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Lehmann-Flothmann" beschlossen. Die Änderung ist durch Gegenüberstellung der z. Z. rechtswirksamen Fassung mit der geplanten Änderung im Plan eindeutig dargestellt.

### Planungsanlaß / Planungskonzept

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standortsicherung und die damit verbundenen Erweiterungsmöglichkeiten für den vorhandenen Kfz-Reparaturbetrieb geschaffen werden.

Zur Aufrechterhaltung des Kfz-Betriebes ist es zwingend erforderlich, Betriebsgebäude in Form von Garagen für die langfristige Sicherstellung von verunfallten Fahrzeugen zu errichten. Die Errichtung v. g. Gebäude innerhalb des vorhandenen überbaubaren Bereiches hätte zur Folge, daß ein ordnungsgemäßer Funktions- bzw. Betriebsablauf nicht mehr gewährleistet werden könnte. Darüberhinaus würden v. g. Gebäude im unmittelbaren Einblickbereich der Ibbenbürener Straße liegen. Die hierdurch entstehenden nachteiligen Auswirkungen auf das städtebauliche Gesamtbild können nur vermieden werden, wenn die erforderlichen Betriebsgebäude zwischen dem vorhandenen 3 m hohen Lärmschutzwall und den vorhandenen Betriebsgebäuden errichtet werden. Dementsprechend erfolgt eine Ausweitung des überbaubaren Bereiches mit der Maßgabe, daß die baulichen Anlagen innerhalb dieses erweiterten überbaubaren Bereiches eine Höhe von 3 m, gemessen ab Oberkante natürlichem Gelände bis Oberkante Schnittkante Außenwand/Dachhaut, nicht überschreiten dürfen.

Die Grundflächenzahl wird von 0,6 auf 0,8 und die Geschößflächenzahl von 0,8 auf 1,0 heraufgesetzt. Diese Heraufsetzung ist erforderlich, um die mit der Standortsicherung verbundenen Erweiterungen auch tatsächlich zu ermöglichen besonders im Hinblick auf dem der neuen Baunutzungsverordnung zugrunde liegenden Berechnungsmodus, wonach versiegelte Freiflächen mit in die Ausnutzungsziffern einzubeziehen sind.

Mit dieser Bebauungsplanänderung wird keine Verschlechterung der Immissionssituation für die östlich angrenzende Wohnbebauung ausgelöst. Vielmehr wird eine zusätzliche Abschirmwirkung durch die geplanten Anlagen erzielt, da

- die Zuwegung vom bebauten Betriebsgelände her erfolgt;
- die Höhe der baulichen Anlagen auf die Höhe des Lärmschutzwalles begrenzt wird,
- möglicher Fahrverkehr innerhalb des Betriebsgeländes aufgrund der geplanten baulichen Anlagen nun in einem größeren Abstand als bisher zur Wohnbebauung erfolgt.

### Ver- und Entsorgung; Altlasten, Altablagerungen / Altstandorte

Das Plangebiet liegt weder in einem Wasserschutz- noch in einem gesetzlichen Überschwemmungsgebiet. Die Versorgung wird über Versorgungsleitungen der Vereinigten Elektrizitätswerke (VEW) und des zentralen Wasserleitungsnetzes sichergestellt.

Die anfallenden Abwässer werden der vorhandenen Kläranlage zugeführt.

Gewerbe- und Industriebetriebe mit anderen als häuslichen Abwässern müssen ihre Abwässer erforderlichenfalls so vorbehandeln, daß sie der Kanalisation und Kläranlage schadlos zugeführt werden können. Ein ausreichender Feuerlöschdruck wird über das Wasserversorgungsnetz sichergestellt. Betriebe, die eines erhöhten Feuerschutzes bedürfen, müssen ggfls. hierfür in Abstimmung mit den zuständigen Behörden selbst sorgen, da bei Betrieben mit besonderen feuergefährlichen Stoffen nicht unbedingt ein ausreichender Schutz aus der zentralen Wasserversorgung gewährleistet werden kann.

Die anfallenden Abfallstoffe werden unter Beachtung des geltenden Abfallgesetzes eingesammelt und von anerkannten Entsorgungsunternehmen bzw. Sonderabfallverwertungsunternehmen (betriebsspezifische Abfälle getrennt in gesonderten Behältnissen) abgefahren.

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte sind für den Änderungsbereich nicht bekannt.

#### Landschaftspflege / Grünplanung

Der Änderungsbereich liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet und wird vom vorhandenen Kfz-Betrieb vollständig genutzt.

Belange von Natur- und Landschaft werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt zumal das von Bebauung umgebende Betriebsgrundstück rechtmäßig gewerblich genutzt wird und die geplanten baulichen Anlagen im Bereich vorhandener Lager, Abstellflächen verwirklicht werden.

#### Denkmalpflege / Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler.

#### Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Saerbeck keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Aufgestellt: im August 1992

Kreis Steinfurt  
Der Oberkreisdirektor  
- Planungsamt -  
Im Auftrag

  
Spalltek

Gemeinde Saerbeck  
Der Gemeindedirektor

10 