

Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 18

„Industriegebiet Brochterbecker Damm“

1. Erweiterung

Stand 06.03.2001 zum Satzungsbeschluss

Begründung

Auftraggeber:

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

Bauleitplanung:

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

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat beschlossen, den rechtswirksamen Bebauungsplan zu erweitern, um den Entwicklungs- und Erweiterungsabsichten der dort vorhandenen Betrieben zu entsprechen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt östlich der Straße „Brochterbecker Damm“ und besteht aus einer nordöstlichen und einer südwestlichen Teilfläche. Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der anliegenden Zeichnung zu entnehmen; die Fläche der Erweiterungsbereiche beträgt ca. zusammen 7,8 ha.

3. Übergeordnetes und bisheriges Planungsrecht

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

Die Erweiterungsbereiche des Bebauungsplanes sind bisher unbeplant.

4. Ist-Zustand und Topografie des Plangebietes

Das Gelände ist nahezu ebenflächig. In dem Plangebiet sind Einzelbäume (ohne Aufwallung) und an den Rändern durchgehende Baumreihen und Wallhecken sowie Wassergräben vorhanden.

Das Gebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt.

5. Planungen im Geltungsbereich

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches werden nur Industriegebiete ausgewiesen.

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

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

Die Grundflächenzahl mit 0,8 wird entsprechend der zu erwartenden, betriebsbedingten Versiegelungen auf den Maximalwert festgesetzt.

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

5.2 Verkehrskonzept

Das Industriegebiet „Brochterbecker Damm“ ist mit seiner Nähe zur Bundesstraße 219 bei direkter Anbindung einfach und schnell aus allen Richtungen mit Personen- und Lastkraftwagen zu erreichen.

Die neuen Grundstücke können über die schon fertig ausgebauten Straßen „Boschstraße“ und „Brochterbecker Damm“, bzw. über die eigenen Nachbargrundstücke erschlossen werden.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung besteht durch die Ver- und Entsorgungsanlagen der zuständigen Träger auf dem Brochterbecker Damm. Das Gebiet wird an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt durch eine Versickerung auf den Grundstücken sowie über einen Abschlag in den angrenzenden Graben (Gewässer 2. Ordnung Nr. 1250), bzw. in das Gewässer Nr. 1220. (Bei starken Regenereignissen wird das Wasser in einem Rückhalte-Graben gestaut und nur gedrosselt weiter in den Bußmannsbach abgegeben.)

Hinweis: Die Regenwasserbewirtschaftung des gesamten Gewerbegebietes „Schulkamp“, d. h. für diesen Bebauungsplan sowie für die schon bebauten Gebiete, wird zur Zeit vom Ingenieurbüro Büchter überarbeitet mit dem Ziel einer weitestgehenden Versickerung vor Ort. Die bisherigen Ergebnisse zeigen keinen Bedarf an neuen Rückhaltebecken oder -anlagen.

Zur Versorgung mit Löschwasser stehen die vorhandenen Hydranten im Gewerbegebiet Schulkamp sowie der Teich auf dem Gelände der Fa. Wolters zur Verfügung. (S. a. anliegenden Übersichtsplan „Löschwasserversorgung“.)

5.4 Infrastruktur

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

5.5 Landschaftsbild, Grünflächen, Pflanzgebote

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

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

Hierfür werden insbesondere entlang der südöstlichen Gewässer Pflanzstreifen festgesetzt, die einen natürlichen Schutzabstand für die Gewässer- und Uferbiotope bilden sollen.

In einer kleinen Teilfläche an der nördlichen Grenze des bisherigen Geltungsbereiches (Nordgrenze des Flurstückes Nr. 20, Fa. Wolters) wird ein bestehendes Erhaltungsgebot für eine Hecke aufgehoben, um eine Wegeverbindung zu dem Flurstück Nr. 22 zu ermöglichen. Diese Veränderung ist zeichnerisch mit erfasst und in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. (Vor Ort ist genau an dieser Stelle nur ein verhältnismäßig geringer Bewuchs vorhanden, so dass der reale Verlust klein ausfallen wird.)

5.6 Waldflächen

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

5.7 Wasserwirtschaft

Am östlichen Randes des Geltungsbereiches verläuft das Gewässer 2. Ordnung Nr. 1250 (Graben zum Bußmannsbach), dieses Gewässer wird in seinem Verlauf nicht verändert. Die erforderlichen Abstände zu den Böschungsoberkanten werden freigehalten.

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

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

5.8 Natureingriff, Bewertung und Kompensation

Die vorhandene Biotopsituation des im Plangebiet ist durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Der bisherige Freiraum wird durch das angrenzende Gewerbe- und Industriegebiet beeinträchtigt. Die Erweiterungsflächen ergänzen die schon bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete angemessen und flächenschlüssig. Ausschlussgründe gemäß Bundesnaturschutzgesetz gegen eine Besiedlung sind nicht gegeben.

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

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

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

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

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

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

Die rechnerische Eingriffsbilanzierung wird auf der Basis der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung der Landesregierung NRW“ vorgenommen (s. a. Anlage).

Hierbei ergibt sich ein erforderlicher externer Ausgleich, der durch Ersatzaufforstungen mit 11.000 m² und durch eine Beteiligung an der Renaturierungsmaßnahme „Feuchtgebiet Saerbeck“ mit 6.600 m² erfolgt.

5.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

5.10 Altlasten

Altlasten und Kontaminierungen sind für den Änderungsbereich nicht bekannt.

5.11 Immissionsschutz

Der Immissionsschutz, insbesondere der Betriebswohnungen in der Nachbarschaft, wird in Form von differenziert zulässigen Abstandsklassen entsprechend der Abstandsliste 1998 gewährleistet. Die Einstufung erfolgt in den 100 m – Abständen. Betriebe einer nächstniedrigeren Abstandsklasse können nur bei nachgewiesener Verträglichkeit im Einzelfall genehmigt werden. Ergänzend dazu wird in dem nordöstlichen Teilabschnitt die Aufschüttung eines Walles mit einer Höhe von 3,00 m als Lärm-, Staub und Sichtschutz festgesetzt. Für weitere Schutzmaßnahmen besteht derzeit keine generelle Notwendigkeit. Im Rahmen von Bau- und Nutzungsgenehmigungen werden gegebenenfalls zusätzliche erforderliche Maßnahmen geprüft und dem Antragsteller auferlegt.

6. Nebenwirkungen und Risikoabschätzung

Über die oben schon aufgeführten Auswirkungen hinaus sind keine wesentlichen Nebenwirkungen zu erwarten.

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

Aufgestellt: Saerbeck, im März 2001

GEMEINDE SAERBECK

(Bürgermeister)

TIMM - OSTENDORF
FREISCHAFFENDE
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

(Andreas Timm)