

Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 18

„Industriegebiet Brochterbecker Damm“

1. Vereinfachte Änderung

Stand 18.04.2001

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 ändern, um den Entwicklungs- und Erweiterungsabsichten der dort ansässigen Betriebe zu entsprechen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt östlich der Straße „Brochterbecker Damm“ und besteht aus der ersten Teilfläche des Bebauungsplanes. Die Teilflächen der kürzlich durchgeführten 1. Erweiterung bleiben unberührt.

3. Übergeordnetes und bisheriges Planungsrecht

Für den Bereich des Bebauungsplanes weist der Flächennutzungsplan eine *Gewerbliche Baufläche* aus. Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

4. Ist-Zustand und Topografie des Plangebietes

Das Gelände wird zur Zeit vollflächig industriell genutzt. In dem Änderungsbereich sind an den Rändern durchgehende Baumreihen und Wallhecken sowie Wassergräben vorhanden.

5. Änderungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

[unverändert]

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Die im Bebauungsplan ansässige Firma Saertex beabsichtigt eine umfangreiche Erweiterung der Betriebsgebäude in nordöstlicher Richtung. Dafür werden die überbaubaren Flächen des Flurstückes 20 mit dem Baufeld des Flurstückes 21 zusammengefasst.

5.3 Verkehrserschließung

Die bisher eingetragenen Zufahrten werden den örtlichen Verhältnissen entsprechend angepasst, bzw. verschoben.

5.4 Ver- und Entsorgung

Eine vorhandene 10 kV-Strom-Freileitung der RWE muss zur Realisierung der beabsichtigten Bauvorhaben unabdingbar verlegt werden.

5.5 Landschaftsbild, Grünflächen, Pflanzgebote

Eine vorhandene Feldhecke, die das Industriegebiet zur Zeit mittig teilt, muss zusammen mit einem bisher festgesetzten Pflanzgebot vollständig entfernt werden.

Die Unterbrechungen in der Hecke am Brochterbecker Damm für die Grundstückszufahrten werden den örtlichen Verhältnissen entsprechend eingetragen.

Das bisher festgesetzte Pflanzgebot für eine vollflächige Fassadenbegrünung entfällt ersatzlos, da diese Festsetzung nicht den konstruktiven und ästhetischen Absichten und Zielen für die Hochbauten und deren Gestaltung entspricht.

Eine Ersatzanpflanzung für die o. g. Biotopverluste wird in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde und dem Forstamt durch die Gemeinde außerhalb des Bebauungsplanes im Zuge einer größeren Aufforstung im Herbst 2001 vorgenommen.

5.6 Natureingriff, Bewertung und Kompensation

Die vorhandene Biotopsituation des im Plangebiet ist durch eine intensive industrielle Nutzung geprägt.

Die rechnerische Eingriffsbilanzierung für die o. g. Biotopverluste wird auf der Basis des „Osnabrücker Modells“ vorgenommen (s. a. Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18).

Vorhandene Hecke	Verlust einer Fläche von 0,10ha
d. f.	Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:3 = 0,30 ha

Grünanlagen im Industriegebiet mit einer Fläche von ca. 1,00 ha
bisheriger Wertfaktor (mit Fassadenbegrünung) 0,8
zukünftiger Wertfaktor (ohne Fassadenbegrünung) 0,7

Heckenpflanzgebot mit einer Fläche von 0,13 ha
bisheriger Wertfaktor 1,2
zukünftiger Wertfaktor 0,0

Summe der Verluste	0,26 Werteinheiten
d. f.	Ersatzaufforstung bei Wertsteigerung 1,2 = 0,22 ha

Es ergibt sich ein erforderlicher externer Ausgleich, der durch Ersatzaufforstungen mit einer Fläche von 5.200 m² erfolgt.

5.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

5.8 Altlasten

Altlasten und Kontaminierungen sind für den Änderungsbereich nicht bekannt.

5.9 Immissionsschutz

Die Festsetzungen bezüglich des Immissionsschutzes bleiben unverändert.

6. Nebenwirkungen und Risikoabschätzung

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

Das Risiko für Fehlentwicklungen innerhalb des Industriegebietes 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 April 2001

GEMEINDE SAERBECK

(Bürgermeister)

TIMM - OSTENDORF
FREISCHAFFENDE
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

(Andreas Timm)