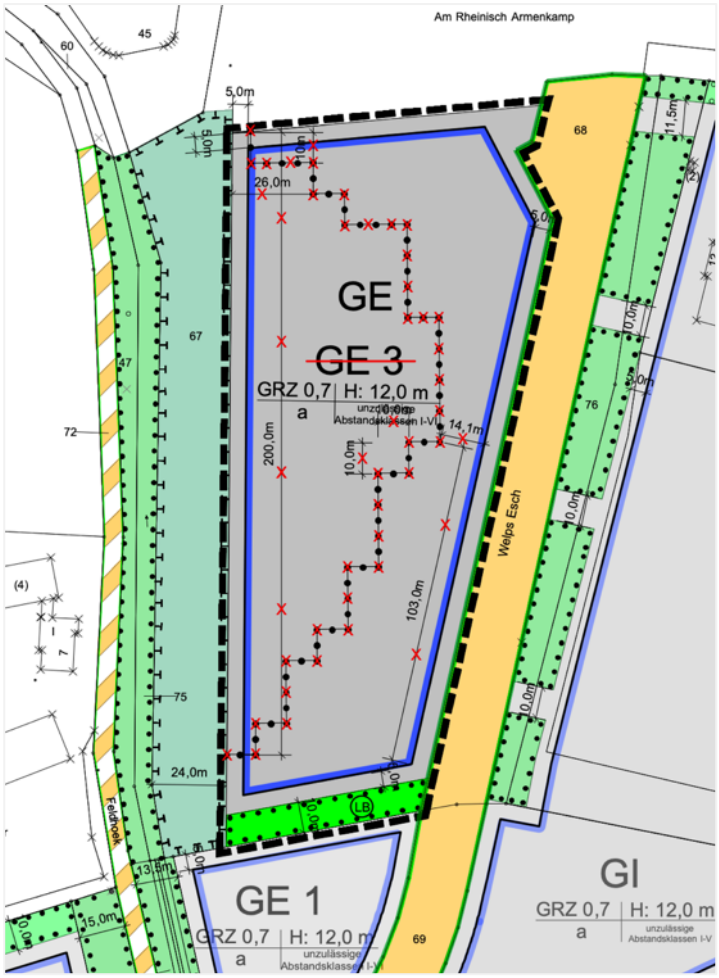
GEMEINDE SAERBECK

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 28
„Gewerbegebiet Nord I“ 1. Ergänzung
- 1. Änderung –



in der Fassung vom 29. Januar 2020

1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat den Bebauungsplan Nr. 28 - 1. Ergänzung am 21. September 2017 als Satzung beschlossen.

Gegenstand der Planung war die Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 um eine ca. 2 ha große westlich gelegene Erweiterungsfläche. Hier wurden aufgrund der damaligen Geruchsbewertungen nach GIRL[1] zwei Baugebiete festgesetzt. In dem dem landwirtschaftlichen Betrieb am Feldhoek am nahegelegensten Teil des Gewerbegebietes wurde aufgrund der Ergebnisse des Geruchsgutachtens auf der Grundlage eines Berechnungsrasters von 10m x 10m ein Baugebiet GE 3 festgesetzt. Zur Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse wurden hierfür nur Nutzungen zugelassen, die nicht zum ständigen Aufenthalt von Arbeitskräften bestimmt sind (Textliche Festsetzung Nr. 4).

Seit Rechtskraft der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 hat sich in der Umsetzung der Planung gezeigt, dass die Festsetzungen zum Schutz vor Gerüchen eine Ansiedlung gewerblicher Betriebe erheblich erschwert bzw. unrealisierbar gemacht hat. Hier führt der rasterhafte Flächenzuschnitt des Baugebietes GE3 zu in der Praxis nicht nutzbaren und verwertbaren gewerblichen Bauflächen.

Für die Wohnbauentwicklung der Gemeinde Saerbeck stellt sich eine vergleichbare Restriktion für entwickelbare Wohnbauflächen aufgrund der rechnerisch in der GIRL ermittelten Geruchsbelastungen dar. Dem stehen aktuell anhaltend hohe Nachfragen sowohl nach Wohnbauland als auch nach gewerblichen Baugrundstücken entgegen.

Um dieser Immobilität im Bereich Wohnbau- und Gewerbeentwicklung aktiv zu begegnen hat die Gemeinde Saerbeck im Januar 2019 beschlossen, die Geruchsthematik erneut zu bewerten. Dazu wurde auf Grundlage der GIRL und der DIN EN 16841-1 eine olfaktorische Ermittlung der Geruchsimmissionen durch Rasterbegehung durchgeführt[2].

Hier wurde die tatsächliche Geruchsbelastung aufgrund einer sensorischen Prüfung über einen festgelegten Untersuchungszeitraum und für festgelegte Beurteilungsflächen ermittelt und bewertet. Im Ergebnis werden die Immissionswerte der GIRL für das Planungsgebiet deutlich unterschritten.

Vor diesem Hintergrund wird der Bebauungsplan Gewerbegebiet Nord I – 1. Ergänzung geändert. Ziel bleibt die Ansiedlung von Gewerbegebieten bei Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse und Sicherung des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs.

Zur Absicherung der Zielsetzungen ist ein formelles Änderungsverfahren des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB durchzuführen.

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

---

1 Wenker & Gesing, Geruchstechnische Untersuchung zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28, Gronau März 2016

2 uppenkamp und partner, Messbericht über die Durchführung von Rastermessungen gemäß DIN EN 16841 -1, Ahaus 10. September 2019

2 1. Änderung

Die planzeichnerische Festsetzung der Nutzungskordel einschließlich der Bemaßungen wird gestrichen. Die Festsetzung des Baugebiets GE 3 entfällt. Das Baugebiet GE 2 wird in GE umbenannt. Die textliche Festsetzung Nr. 4 i.d.F. der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes vom 09.02.2018 entfällt.

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 war Teil der Beurteilungsgebietes Gewerbegebiet Nord im Rahmen der fachgutachterlichen Rastermessungen der Geruchsimmissionen. Im Ergebnis der Messungen[3] wurden faktische Geruchstundenhäufigkeiten von 10% als Gesamtbelastung für diese Beurteilungsfläche (=Geltungsbereich der 1. Ergänzung) ermittelt. Damit wird der Immissionswert der GIRL für Gewerbe- und Industriegebiete von 15% deutlich unterschritten. Vor diesem Hintergrund ist die bisherige Festsetzung des Baugebiets GE3 mit Einschränkungen der Art der Nutzungen entbehrlich. Die textliche Festsetzungen Nr. 3 wird aufgrund des Wegfalls des Baugebietes GE 3 redaktionell angepasst.

Damit wird eine flexible Ansiedlung gewerblicher Betriebe ermöglicht. Gesunde Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Die fortlaufende Nummerierung der folgenden textlichen Festsetzungen (Nr. 4 – Nr. 7) in der Fassung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes wird entsprechend redaktionell angepasst.

3 Auswirkungen

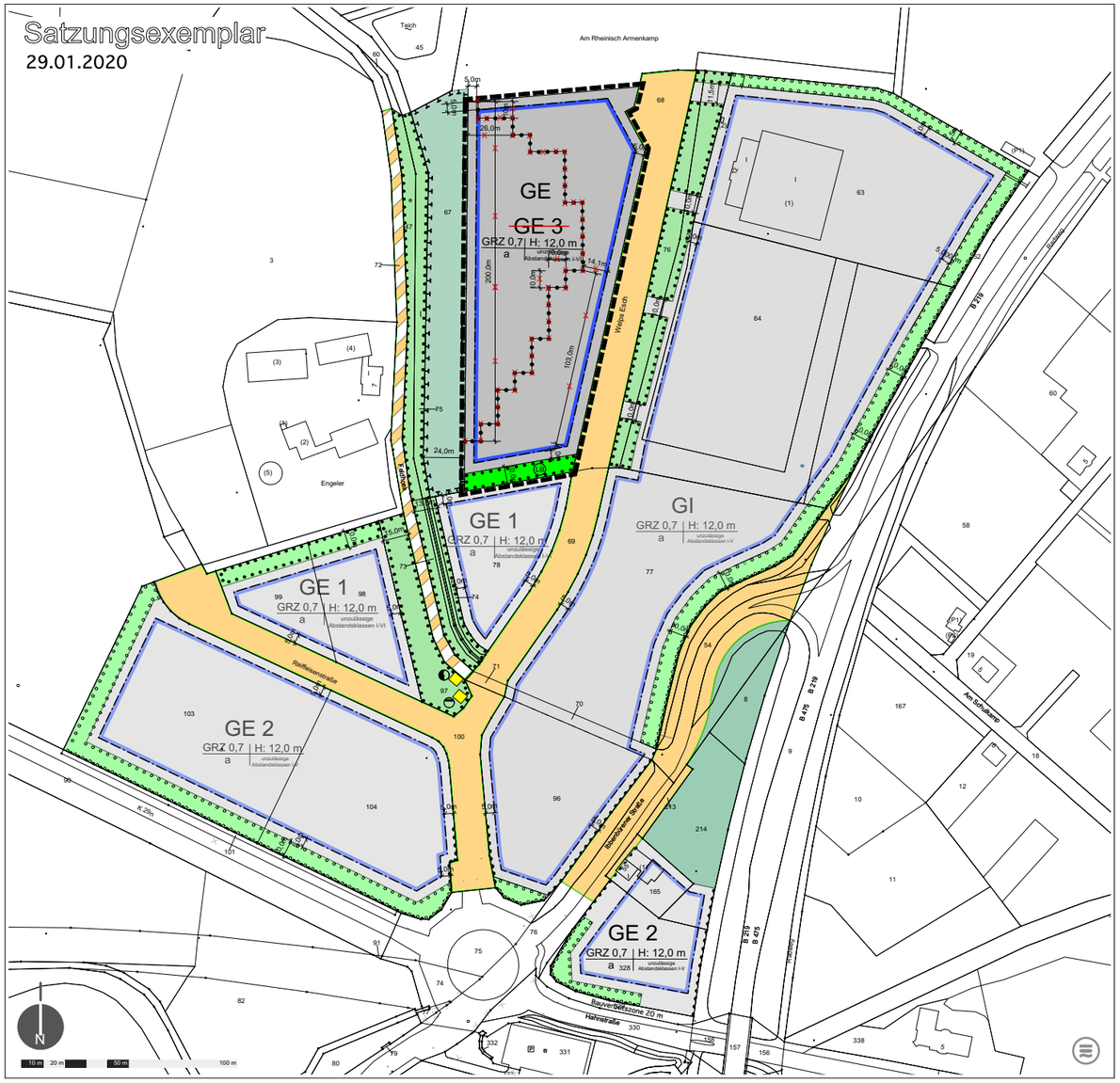
Durch die Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 4 und die redaktionellen Änderungen der Festsetzungen Nr. 3 und Nr. 4 bis Nr. 7 sind keine Veränderungen der Auswirkungen auf die Umwelt oder andere Belange zu erwarten. Die Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse bleibt durch die Einhaltung der Immissionswerte der GIRL im Ergebnis der fachgutachterlichen Neubewertung der Geruchssituation für das Planungsgebiet gesichert.

Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht betroffen.

[3] zu Methodik und Vorgehen, s. uppenkamp und partner

Planzeichnung 1. Änderung zur 1. Ergänzung Bebauungsplan Nr. 28 Gewerbegebiet Nord I

Gemeinde Saerbeck
Bebauungsplan Nr. 28
"Gewerbegebiet Nord I"
1. Ergänzung - 1. Änderung



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung/Baugebiet

Grundflächenzahl	Höhe baulicher Anlagen
Bauweise	Abstandsklasse

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE Gewerbegebiet

GI Industriegebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,7 Grundflächenzahl

H 12,0m maximale Höhe baulicher Anlagen

BAUWEISE, BAUGRENZE

a abweichende Bauweise

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Anliegerstrasse

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

VERSORGUNGSFLÄCHEN

Pumpstation Trafo

GRÜNFLÄCHEN / Wald

private Grünfläche - Wallhecke

öffentliche Grünfläche - Wallhecke

Wald

FLÄCHEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Wald

ANPFLANZUNGEN UND ERHALTUNGSBINDUNGEN/SCHUTZOBJEKTE

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

LB gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil - Wallhecke

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

~~Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen~~ – Festsetzung entfällt

Textliche Festsetzungen

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

3. ~~In den Baugebieten GE 2 und GE3~~ Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig:
- Abstandsklasse I bis VI des Abstandserlasses v. 6.6. 2007.
~~In dem als Gewerbegebiet GE 2 und GE 3 gegliederten Teil der Baugebiete~~ Es 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.

~~4. Im Gewerbegebiet GE 3 sind nur Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig, die nicht zum ständigen Aufenthalt von Arbeitskräften bestimmt sind.~~

4. Für Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nur nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Saerbeck vom Juni 2009 zulässig. Dies sind:
- Blumen
- Freilandpflanzen/Gartenbedarf
- Eisenwaren/Heimwerkerbedarf
- Sanitär- und Badausstattung
- Tapeten/Farben
- Haushaltstechnik (Großgeräte)
- Möbel
- Kfz-Zubehör
- Baustoffe, Bauelemente- Zoobedarf
- Reiterbedarf

Nicht zulässig sind:
- Lebensmittel
- Drogerieartikel
- Pharmazeutika
- Bekleidung
- Schuhe/Lederwaren
- Foto/Videobedarf
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Haushaltswaren (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

5. Für Tankstellenshops sind nur tankstellentypischen Sortimente wie Autobedarf, Getränke, Zeitschriften, Tabakwaren, Süßwaren u.a. zulässig. Die Verkaufsfläche darf höchstens 150 qm betragen.

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

7. In allen Baugebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise.

Hinweise

Bodendenkmale
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 (§§15und16DSchG).
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.

Regenwasserversickerung
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51 a Landes-Wassergesetz NRW (LWG) ortsnah zu versickern bzw. ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 57 LWG zu errichten und zu betreiben (z.B. Errich-tung örtlicher Niederschlagswasserbehandlungsanlagen). Darüber hinaus sollte die Einrichtung von Sekundärkreisläufen angestrebt werden. Über den konkreten Umgang ist vorhabenbezogen in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde zu entscheiden.

Außenanlagengestaltung
Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggfs. sind versickerungsfähige Pflasterungen und vergleichbares einzusetzen.

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-Traufbereiche der zu erhaltenden Bäume mittels standfestem Bauzaun (Holzverschlag) bzw. der Wurzelbereich mittels Spundwand zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronen- bereich z. B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u. ä. ist zu vermeiden.

Lichtmanagement
Durch betriebsbedingte Lichtimmissionen im Bereich der geplanten Gewerbebebauung können Störungen von Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus in den westlich und nordwestlich festgestellten spezifisch genutzten Jagdgebieten auftreten, ohne dass hierdurch jedoch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden. Es wird empfohlen, das Lichtmanagement der gewerblichen Vorhaben anzupassen und insbesondere anfallende Lichtimmissionen in Richtung der westlich gelegenen Waldfläche/Wallhecke und der nordwestlich gelegenen Kleingewässer zu minimieren.

Pflanzliste
Für die Anpflanzung von Bäumen, Hecken, Sträuchern sowie Rank- und Kletterpflanzen sind standortgerechte, heimische Gehölze gemäß der Auswahlliste zu verwenden (s. Begründung 5.4).

Geschützter Landschaftsbestandteil - Wallhecke
Gemäß § 39 Abs. 1 Punkt 1 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) sind alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung oder zu einer Zerstörung des gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteiles (LB) - Wallhecke - ~~führen können~~, verboten .

2. Entwurf und Verfahrensbetreuung

Stadt • Land • Fluss
Büro für Städtebau und Umweltplanung
Königstrasse 32 • 53113 Bonn
T: 0228 9239724 • M: info@slf-bonn.de

Saerbeck/Bonn den .....

Dipl.-Ing. G. Wallraven

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 1. Änderung zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbegebiet Nord I" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Saerbeck, den .....

Roos (Bürgermeister)

2. Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf zum Bebauungsplan - mit Begründung - zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich ..... aufgefordert.

Saerbeck, den .....

Roos (Bürgermeister)

3. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat die 1. Änderung zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes bestehend aus Planzeichnung und Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Saerbeck, den .....

Roos (Bürgermeister)

4. Inkrafttreten
Der Beschluss der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan bei der Gemeinde Saerbeck, Ferrères-Strasse 11 während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kannn.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

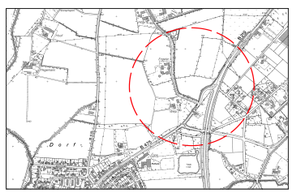
Saerbeck, den .....

Roos (Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGbl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) - in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV NRW S. 202)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV NRW S. 934)

Gemeinde Saerbeck
Bebauungsplan Nr. 28
"Gewerbegebiet Nord I" 1. Ergänzung - 1. Änderung
Satzung



Gemarkung: Saerbeck
Maßstab 1:1000

Flur: 18
Fassung vom 29. Januar 2020