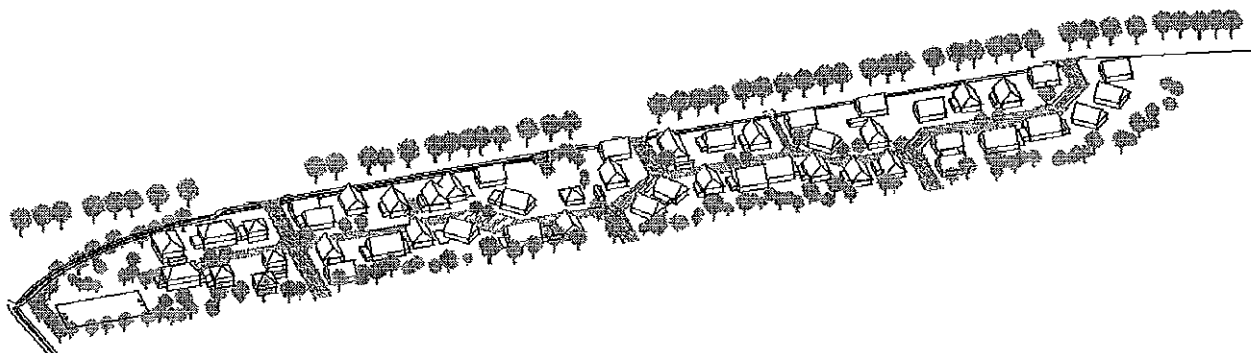




Gemeinde Saerbeck

Wohngebiet Hembergener Straße

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Hembergener Straße"
Planungsstand 10.06.1997

Auftraggeber:

**Gemeinde Saerbeck
Emsdettener Straße 1
48369 Saerbeck
Tel. 02574 - 89 - 0**

Bauleitplanung:

**Timm-Ostendorf
Freie Architekten und Stadtplaner
Rheiner Straße 46
48269 Emsdetten
Tel. 02572 - 952 152**

Begründung und Erläuterung gem. §9 Abs. 8 BauGB

1. Anlaß und Ziel der Planung

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat beschlossen, einen rechtswirksamen Bebauungsplan aufzustellen, um westlich der Hembergener Straße die Siedlungsfläche Saerbecks zu erweitern. Eine entsprechende Nachfrage an Wohnbau-Grundstücke liegt konkret vor, eine detaillierte Befragung der erfaßten Grundstücksinteressenten im August 1996 zeigt eine vollständige Vergabemöglichkeit. Der Bebauungsplan dient damit der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes gemäß Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch.

Es ist beabsichtigt, einen ersten Bauabschnitt auszuweisen, der zu einem späteren Zeitpunkt in westlicher Richtung durch einen zweiten Bauabschnitt (in etwa gleicher Größe) erweitert werden kann.

Ergänzend wird die Verlängerung des Radweges entlang der Kreisstraße 2 vorgesehen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt direkt westlich an der Kreisstraße 2 "Saerbeck - Hembergen" und der Bundesstraße 475 "Saerbeck - Emsdetten". Die neue Wohnbaufläche schließt unmittelbar an die vorhandene Siedlungsfläche an. Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind den anliegenden Zeichnungen zu entnehmen; die Fläche des Geltungsbereiches beträgt 42.865 m².

3. Bestehendes Planungsrecht

Für den Bereich des Bebauungsplanes weist der Flächennutzungsplan zur Zeit "*landwirtschaftlich genutzte Flächen*" aus. Eine entsprechende Anpassung muß daher vorgenommen werden; dies wird in einem parallelen Verfahren als 9. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Diese Änderung entspricht den Vorgaben des überarbeiteten Entwurfes zum Gebietsentwicklungsplan (Stand Januar 1997).

4. Topografie des Plangebietes

Das Gelände ist nahezu ebenflächig. Das Gebiet wird zur Zeit ausschließlich landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

5. Planungen im Geltungsbereich

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Wohnbauflächen werden im gesamten Geltungsbereich als "*Allgemeines Wohngebiet*" festgesetzt, wobei die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten auf ein ortstypisch verträgliches Maß beschränkt werden.

Eine offene Bauweise mit Gebäudelänge von von maximal 25,00 m erlaubt eine kleinräumige, kompakte Bauweise unter Wahrung der ortstypischen, aufgelockerten Gebäudestruktur.

Die Baugrenzen umrahmen großflächige, überbaubare Grundstücksflächen, um den einzelnen Bauherren eine weite Gestaltungsfreiheit und eine günstige Sonnenenergienutzung zu ermöglichen.

Entlang der Flächen für Pflanzgebote (Feldhecke) ist eine generelle Freizone von 3,00 m, 5,00 m bzw. 10,00 m eingehalten, um die Entwicklung und Bedeutung der Hecken zu fördern.

5.2 Verkehrskonzept

Die Bundesstraße 475 wird durch die geplante Wohnbebauung nicht berührt. Eine neue Fußwegquerung wird zur Zeit nicht geplant, die vorhandene Querungshilfe im Bereich der Einmündung der K 2 reicht aus.

Die Kreisstraße 2 bleibt anbaufrei, es werden lediglich 3 Wohnstraßen jeweils an den vorhandenen Kreuzungen angebunden. Diese 3 Wohnstraßen verzweigen sich zu verkehrsberuhigten Sackgassen. Die Enden dieser Stichstraßen sind mit drei Meter breiten Wegen für Fußgänger, Radfahrer, Notfall- und Entsorgungsfahrzeuge verbunden.

Desweiteren sind die Ansätze für eine Verlängerung der Straßen in den zweiten Bauabschnitt vorgesehen.

Entlang der Kreisstraße 2 wird der zum Teil schon vorhandene Fuß- und Radweg nach Norden bis zur B 475 verlängert.

Der südlich gelegene Feldweg wird bis auf weiteres erhalten, um die noch landwirtschaftlich genutzten Nachbarflächen zu erschließen.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen der zuständigen Träger. Für die Stromversorgung wird die Fläche für eine zusätzliche Trafostation in Abstimmung mit dem Versorgungsträger vorgehalten.

An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft parallel zur Bundesstraße 475 eine 10-KV-Stromleitung unterirdisch, die nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt ist.

Im Zuge des Radwegebaus an der Kreisstraße 2 (Hembergener Straße) wird die unterirdische Verlegung einer Hauptschmutzwasserleitung DN 900 in nördlicher Richtung beabsichtigt.

Die Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch das Ingenieurbüro Umpfenbach, Münster, im Februar 1997 hat zum Ergebnis, daß eine Versickerung von Niederschlagswasser nur bedingt möglich ist. Schluffige Sande und Grobschluff beeinträchtigen die Wasserdurchlässigkeit des Bodens erheblich. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde Steinfurt wird deshalb ein Mischwassersystem mit Einleitung in das vorhandene Kanalsystem vorgesehen.

5.4 Infrastruktur

Die geplante Erweiterung der Siedlungsfläche stellt keine zusätzlichen Anforderungen an die vorhandene, gemeindliche Infrastruktur. Die neue Wohnbebauung kann durch die bestehenden Einrichtungen versorgt werden.

5.5 Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist zur Zeit durch eine Bushaltestelle an der Bundesstraße 475 (Linie 162 Saerbeck- Emsdetten) unmittelbar erreichbar.

5.6 Umwelt- und Natureingriff, Bewertung und Kompensation

Die klimatischen Bedingungen werden durch die Ortsranderweiterung nicht gestört, die Frischluftzufuhr aus den Emsniederungen bleibt unverändert erhalten.

Die landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung außerhalb des Bebauungsplanes wird durch die geplante Wohnbebauung nicht beeinträchtigt. Auswirkungen auf die Jagd und Fischerei sind nicht gegeben.

Die vorhandene Biotopsituation im Plangebiet ist durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Der bisherige Freiraum wird zusätzlich durch die angrenzende Bundesstraße mit Gewerbegebiet, die Kreisstraße und die vorhandenen Wohngebiete beeinträchtigt. Ein besonderes und geschütztes Artenvorkommen ist nicht bekannt.

Biologisch aufgewertet wird das Gelände durch die Nähe zum Naturschutzgebiet Posberg. Hierdurch ergibt sich ein erhebliches, biologisches Potential, daß jedoch durch die o. g. vorhandenen Beeinträchtigungen nur in geringem Maße zur Entfaltung kommen könnte.

Andere Vernetzungen mit umliegenden Biozönosen sind kaum gegeben: Westlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes setzt sich das freie Feld mit intensiver Landwirtschaft fort. Nahegelegene Gewässer, Gehölze, Brüche, Hecken oder ähnliches sind nicht vorhanden.

Bäume sind in dem Bebauungsplan nur im nördlichen Rand entlang der Bundesstraße als Neuanpflanzungen vorzufinden. Diese Anpflanzungen können erhalten bleiben und in die neue Vegetation integriert werden.

Zusammenfassend ist der Biotopwert des Gebietes nicht derart bedeutend, daß die geplante Erweiterung der Wohnsiedlungsfläche ausgeschlossen werden müßte.

Im Bebauungsplan wird nun durch verschiedene Maßnahmen, Hinweise und Festsetzungen versucht, die zukünftige Biotopsituation möglichst biologisch günstig und strukturreich zu gestalten. Hierzu zählen insbesondere die Anpflanzung einer Feldhecke am mittelfristigen Siedlungsrand und einer Wallhecke als Immissionsschutz, die Anpflanzung einer Obstbaumwiese am Spielplatz und einer Obstbaumreihe entlang der Kreisstraße 2, die Pflanzgebote für straßenbegleitende Einzelbäume, die extensive Dachflächenbegrünung von Flachdächern (z. B. auf Garagen), die naturfreundliche Gestaltung der Gärten.

Entsprechend der anliegenden Aufstellung wird die Kompensation des Natureingriffes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes als vollständig und angemessen bewertet.

5.7 Landschaftsbild, Grünflächen, Verkehrsgrün, Pflanzgebote

Der Landschaftsraum am westlichen Ortsrand Saerbecks ist geprägt von weiten Feld- und Ackerflächen, die durch Wallhecken quer zur Bundesstraße, kleinen Gehölzen und ähnlichem gegliedert werden. Dadurch ergibt bei der Bewegung durch die Landschaft eine ständige, rhythmische Veränderung des Raumerlebnisses. Im Süden schafft die durchgehende Waldkante an der Uferböschung zur Ems hinunter einen ruhigen Hintergrund.

Dies entspricht dem typischen Reiz des Münsterlandes, z. B. für Radwanderer. Die Naherholung am Ortsrand wird nun durch die geplante Bebauung negativ beeinflusst. Die Entfernungen der inneren Siedlungsflächen zur freien Landschaft vergrößern sich. Diese Veränderungen sind jedoch in der Abwägung zu den Zielen des Bebauungsplanes als unumgänglich zu akzeptieren.

Um das Landschaftsbild im Übergang zum besiedelten Ortsbereich zu erhalten, wird ein eindeutiger, linearer Abschluß des ersten Bauabschnittes zum freien Außenraum durch Anpflanzungen von landschaftsgerechter Feld- und Wallhecken auf privaten Grünflächen geschaffen.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes ist in einer Übergangszone zur Bundesstraße 475 eine große, öffentliche Grünfläche ausgewiesen, zur Anlage eines Bolz- und Spielplatzes, Spielgeräten und -häusern. Im westlichen Teil der Grünfläche wird eine Obstbaumwiese angepflanzt. Umgeben und abgeschirmt wird die Grünfläche durch einen ca. 2,00 m hohen, bepflanzten Erdwall.

Entlang der Kreisstraße wird bei dem Ausbau des Radweges ein Seitengraben als Regenwasserversickerungsmulde angelegt. In diesem Streifen ist die Anpflanzung

einer neuen Obstbaumreihe vorgegeben. Diese Baumreihe wird die vorhandene, hoch aufgewachsene Birkenreihe auf der gegenüberliegenden Straßenseite ergänzen. (Für den mittelfristig zu erwartenden Abgang der Birkenreihe könnte dann eine Obstbaumallee fortgeführt werden.)

Zur Gestaltung und mikroklimatischen Verbesserung der Wohnstraßen werden Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Hierbei wird durch die räumliche Anordnung die beabsichtigte Wohngruppenbildung unterstützt.

5.8 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen sind in dem Bebauungsplan aufgeführt. Die Wünsche der bekannten Bauinteressenten werden anhand der durchgeführten Umfrage detailliert berücksichtigt und umgesetzt. Bauökologisch günstige Bauvorhaben werden durch weitgehend offene Gestaltungsvorgaben begünstigt.

5.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler vorhanden.

Bezüglich von Bodendenkmälern wurden im ersten Quartal 1997 archäologische Voruntersuchungen durchgeführt. In den meisten Bereichen fand sich keine oder nur schlecht erhaltene Denkmalsubstanz. Lediglich im Südosten des Planungsgebietes konnten archäologische Funde aufgedeckt werden, für die nach derzeitigem Kenntnisstand Denkmalwert gem. § 2 DSchG konstatiert werden muß. Es handelt sich hierbei um Siedlungsreste aus der Eisenzeit und dem frühen Mittelalter. Betroffen ist ein Bereich mit einer mittleren Breite von ca. 15 m parallel zur Hembergenger Straße, ausgehend von der südlichen Plangrenze bis etwa zu dem im Planentwurf vermerkten Fundament gegenüber Einmündung Fährweg. In dieser Fläche sind vor Bauarbeiten weitere Untersuchungen erforderlich. Ansonsten werden in dem Bebauungsplan Hinweise für das Verhalten bei Erdbewegungen, Ausschachtungen und Bauarbeiten aufgeführt.

5.10 Immissionsschutz

Der Immissionsschutz der neuen Wohnbebauung wird durch ein Abstandhalten zu der Bundesstraße und dem vorhandenen Gewerbegebiet im Norden sowie durch die Anlage eines bepflanzten Erdwalles berücksichtigt. Weitergehende Auflagen erscheinen auch im Hinblick auf die zur Zeit in Planung befindliche Verlegung der Bundesstraße 475 ("Nordumgehung") nicht erforderlich und angemessen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes betrifft nicht die Hofstelle Tiemann an der Bundesstraße 475. Der Betriebsnutzung entsprechend wird ein ausreichender Abstand gewahrt.

5.11 Altlasten, Belastete Flächen

Ein unterirdisches Fundament für eine ehem. FLAK-Scheinwerferanlage ist nahe der Kreisstraße 2 in ca. 1,50 m Tiefe vorhanden. Im Zusammenhang mit der Flurbereinigung sind diese Stahlbetonteile vor einigen Jahren tiefer gelegt und vermessen worden, ihre genaue Lage ist somit bekannt. Die Reste sind nach örtlicher Kenntnis frei von Munition und Kontaminationen. Eine Stellungnahme durch den Kampfmittelräumdienst wird im Laufe des Bebauungsplanverfahrens eingeholt. Das Fundament stellt nach derzeitigem Wissen keine Altlast im Sinne des Gesetzes dar, der Bereich wird jedoch bei der Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen und ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

Weitere belastete Flächen sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.

6. Kosten

Die Durchführung wird folgende, überschlägig ermittelte Kosten verursachen:

Straßenbau, einschließlich Beleuchtung:	DM <u>ca. 1.400.000,-</u>
Kanalbau für Trennsystem:	DM <u>ca. 600.000,-</u>
Kompensationsmaßnahmen:	DM <u>ca. 100.000,-</u>
Kosten, insgesamt:	DM <u>ca. 2.100.000,-</u>

In diesen Kosten sind die Aufwendungen für den notwendigen Grunderwerb nicht enthalten. Anfallende Erschließungskosten werden den einschlägigen Satzungen entsprechend auf die Anlieger unter Berücksichtigung des Kostenanteils der Gemeinde umgelegt. Die Wasser-, Gas- und Stromversorgungen werden durch die zuständigen Versorgungsträger ohne Kostenbeteiligung der Gemeinde sichergestellt.

Aufgestellt: Saerbeck, im Juni 1997

GEMEINDE SAERBECK


(Gemeindedirektor)

TIMM - OSTENDORF
FREISCHAFFENDE
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER


(Andreas Timm)

Erweiterung der Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 21 "Hembergener Straße" der Gemeinde Saerbeck

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 28.08.1997 die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 "Hembergener Straße" beschlossen. Diese Begründung wird in ihrem Wortlaut aufrecht erhalten.

Absatz 5.1 "Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen" wird wie folgt erweitert:

Aus städtebaulichen Gründen wird die Größe der in dem Plangebiet zulässigen Läden auf eine Verkaufsfläche von max. 200 qm je Laden beschränkt.

Größere Einzelhandelsläden werden für die Versorgung des Gebietes nicht benötigt und würden sich aufgrund der dörflichen Struktur der Gemeinde Saerbeck nachteilig auf die Entwicklung des Ortskerns auswirken.

Die Gemeinde ist bestrebt, die Versorgungsstruktur des Ortskerns zu stärken und weitere Einzelhandelsgeschäfte zur Versorgung der Bevölkerung anzusiedeln. Aus städtebaulichen Gründen erfolgen diese Ansiedlungen im Bereich der zentralen Ortslage, um damit die Standorte des vorhandenen Einzelhandels zu untermauern.

Die Zulassung von Läden über 200 qm Verkaufsfläche im Bereich des Bebauungsplangebiets "Hembergener Straße" würden die geschäftliche Entwicklung des Dorfkerns nachhaltig stören. Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Randlage in einem Abstand von ca. 1 km zum Ortskern.

Saerbeck, 6. November 1997



(Roos)

Gemeindedirektor