

Original

Gemeinde Saerbeck

Grünes Zentrum

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Hembergener Straße"
Planungsstand 15.03.1999**

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, den rechtswirksamen Bebauungsplan zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines Dienstleistungszentrums für die Landwirtschaft ("Grünes Zentrum") zu schaffen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfaßt den nördlichen Teil des Bebauungsplanes, an der Einmündung der Kreisstraße 2 "Saerbeck - Hembergen" in die Bundesstraße 475 "Saerbeck - Emsdetten". Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind den anliegenden Zeichnungen zu entnehmen; die Fläche des Änderungsbereiches umfaßt 9.129 m².

3. Bestehendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan weist zur Zeit "landwirtschaftliche Flächen" und "Wohnbauflächen" aus. Eine entsprechende Anpassung muß daher vorgenommen werden, dies wird in dem 13. Änderungsverfahren des FNP's durchgeführt.

Der derzeitige Bebauungsplan beinhaltet im Änderungsbereich die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie einer umfangreichen Grünfläche für einen Spiel- und Bolzplatz.

4. Topografie des Plangebietes

Das Gelände ist nahezu ebenflächig auf Höhe der angrenzenden Straße.

5. Planungen im Geltungsbereich

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

Die Wohnbauflächen werden zurückgenommen bis auf eine Grundstückstiefe entlang der vorhandenen Wohnstraße, hierbei wird eine bisher vorgesehene Stichstraße aufgehoben und den Wohnbauflächen zugeschlagen. Die Baugrenzen werden entsprechend angepaßt, ansonsten bleiben die Festsetzungen unverändert.

Nördlich angrenzend wird eine "Gemeinbedarfsfläche für öffentliche und private Verwaltungen und Dienstleistungen" ausgewiesen. Die Grundflächenzahl bleibt mit 0,4 im Rahmen der bisherigen Wohngebietsfestsetzungen.

Die überbaubare Fläche im Südwesten des Grundstückes nimmt Rücksicht auf die Erschließungssituation und schafft eine deutliche Kopfbebauung für das gesamte Quartier. Hierbei werden 3 bauordnungsrechtliche Vollgeschosse durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen ortsbildgerecht so gestaltet, daß der neue Gebäudekomplex sich in die vorhandene zweigeschossige (+Dachgeschoß) Bebauung integriert. Aufgrund der beabsichtigten Gebäude wird eine offene Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 132 m zugelassen.

5.2 Verkehrskonzept

Die Wohnbauflächen werden wie bisher von den angelegten Wohnstraßen erschlossen.

Die neue Gemeinbedarfsfläche wird durch eine eigene Zufahrt von der Kreisstraße direkt erreicht. Die Wohnlage wird davon nicht berührt, die Bundesstraße bleibt anbaufrei. Auf dem Grundstück wird eine große Parkplatzfläche eingetragen, so daß die notwendigen Stellplätze für die Gemeinbedarfsnutzungen auf eigenem Grund erstellt werden können. Zusätzliche öffentliche Stellplätze (z. B. auf der Kreisstraße 2) sind nicht vorgesehen.

Der Ausbau des Radweges und die Regenwassermulden entlang der Kreisstraße bleiben weiterhin erhalten.

5.3 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück für die Gemeinbedarfsfläche ist an die öffentliche Abwasseranlage der Gemeinde Saerbeck angeschlossen. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist es dem Betreiber freigestellt, eine Versickerung auf eigenem Grund vorzunehmen oder an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Ein Leitungsrecht zum Anschluß an die im Süden vorhandenen Kanalleitungen ist im Änderungsbereich eingetragen (L2).

Die Gasversorgung ist über die vorhandene Gasleitung der Gelsenwasser AG möglich. Diese Gasleitung verläuft im nördlichen Teil über das Grundstück, ein insgesamt 4 m breiter überbauungsfreier Schutzstreifen ist grundbuchrechtlich gesichert und wird im Bebauungsplan berücksichtigt (L1).

Am südwestlichen Rand des Änderungsbereiches wird ein Leitungsrecht (L3) zugunsten der Gemeinde Saerbeck eingetragen. Hiermit wird vorsorglich eine Anschlußmöglichkeit späterer Erweiterungen geschaffen.

5.4 Infrastruktur

Die geplante Änderung stellt keine zusätzlichen Anforderungen an die gemeindliche Infrastruktur.

Der hier bisher vorgesehene Kleinkinder-Spielplatz wird nun im zweiten Bauabschnitt - in der Mitte des neuen Baugebietes "Hembergener Straße" - realisiert werden. Für den bisher geplanten Bolzplatz ist ein anderer Standort gefunden worden: Im Bebauungsplan Nr. 3 "Emsweg I" südlich der Straße "Hohe Schweiz" soll ein planungsrechtlich ausgewiesener, aber noch nicht ausgebauter Spielplatz entsprechend ausgestattet werden.

5.5 Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist zur Zeit durch eine Bushaltestelle an der Bundesstraße 475 (Linie 162 Saerbeck - Emsdetten Bahnhof) unmittelbar erreichbar. Die Buslinie hat darüberhinaus eine direkte, getaktete Anbindung an die Schnellbusse nach Ibbenbüren, Flughafen Münster-Osnabrück und Münster Prinzipalmarkt.

5.6 Umwelt- und Natureingriff, Bewertung und Kompensation

Die Änderung des Bebauungsplanes bedeutet eine deutliche Verschlechterung der planungsrechtlich festgesetzten Biotopsituation. Ein vollständiger Ausgleich hierfür ist im Plangebiet im Zuge des neuen Dienstleistungszentrums nicht möglich, da die geplanten Nutzungen u. a. für Stellplätze einen hohen Versiegelungsgrad des Bodens bedingen. Daher wird ein entsprechender externer Ausgleich in Form eines Anteils an der schon durchgeführten Renaturierungsmaßnahme "Feuchtgebiet Saerbeck" mit einer Fläche von 2.700 m² eingebracht.

(S. a. die anliegende, rechnerische Eingriffsbilanzierung auf der Grundlage der "Arbeitshilfe für die Bauleitplanung der Landesregierung NRW".)

5.7 Landschaftsbild, Grünflächen, Verkehrsgrün, Pflanzgebote

Das Landschaftsbild wird gegenüber der bisherigen Planung in geringem Maße verändert, die Eingangssituation im Zuge der Bundesstraße 475 in den Ort Saerbeck wird durch die neue Kopfbebauung stärker akzentuiert. Es ist langfristig vorgesehen, die Gemeinbedarfsfläche nach Westen bis auf Höhe des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes zu erweitern (s. Darstellungen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes). Hierbei wird der Ortseingang und der Übergang zur freien Landschaft im Zusammenhang mit dem nördlichen Gewerbegebiet neu und abschließend gestaltet werden.

Die südlichen Wohngebieten werden durch eine anzupflanzende Feldhecke gegenüber der Gemeinbedarfsnutzungen abgeschildert. Ein Pflanzgebot für eine Niederhecke (im Zufahrtsbereich zu der Gemeinbedarfsfläche) soll störende Scheinwerfer-Lichtreflexe vom Parkplatz auf die Kreisstraße 2 vermeiden.

5.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Bau- oder Baudenkmale bekannt.

Bezüglich von Bodendenkmalen wurden im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes archäologische Vor- und Zieluntersuchungen durchgeführt:

Für den Änderungsbereich ergaben sich keine Funde. Dennoch werden im Bebauungsplan Hinweise für das Verhalten bei Erdbewegungen, Ausschachtungen und Bauarbeiten aufgeführt.

5.9 Immissionsschutz

Der Immissionsschutz der geplanten Gemeinbedarfsbebauung gegenüber der Bundesstraße 475 kann ohne besondere Auflagen baukonstruktiv gewährleistet werden:

Die Bundesstraße 475 hatte bei der letzten Zählung im Jahre 1995 ca. 7.200 Kfz/24 Stunden. Hochgerechnet auf das Jahr 1999 ergibt sich daraus ein Verkehr von ca. 7.500 Kfz/24 Stunden. Diese Verkehrsmenge ist ohneweiteres verträglich mit der geplanten Büronutzung auf der Gemeinbedarfsfläche. Hierfür werden Fenster der Schallschutzklasse 2 für Aufenthaltsräume empfohlen, die in der Regel schon durch den gesetzlich geforderten Wärmeschutz eingebaut werden.

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

5.10 Altlasten, Belastete Flächen

Altlasten oder Kontaminierungen sind für den Änderungsbereich nicht bekannt.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den gesamten Bebauungsplan wurde schon eine Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes Münster eingeholt, mit dem Ergebnis, daß keine nennenswerte Kampfmittelbeeinflussung oder Munitionsfunde erkennbar oder bekannt sind.

6. Kosten

Die Änderung des Bebauungsplanes wird keine zusätzlichen Erschließungskosten für die Gemeinde Saerbeck verursachen.

Die externe Kompensation des Natureingriffes erfolgt anteilig an der schon ausgeführten Renaturierungsmaßnahme "Feuchtgebiet Saerbeck".

Aufgestellt: Saerbeck, im März 1999

GEMEINDE SAERBECK


(Gemeindedirektor) i.V.

TIMM - OSTENDORF
FREISCHAFFENDE
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER


(Andreas Timm)