

Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 21

„Hembergener Straße“

1. Erweiterung

Bereich Spielplatz im Süden
Stand 13.06.2002

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: timmm-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 die Anlage eines Kinderspielplatz für das Baugebiet zu ermöglichen.

2. Räumlicher Geltungsbereich, Übergeordnetes und bisheriges Planungsrecht

Der Erweiterungsbereich liegt an einem Feldweg auf dem Flurstück 4 tlw., Flur 44, Gemarkung Saerbeck, und umfasst ca. 2.500 m².

Für den Bereich des Bebauungsplanes weist der Flächennutzungsplan überwiegend *Wohnbaufläche* und in einem geringfügigen Randbereich *Flächen für die Landwirtschaft* aus. Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

3. Planung

3.1. Bisheriger Bebauungsplan

Der bisherige Bebauungsplan bleibt in allen Festsetzungen unverändert.

3.2. Erweiterungsfläche

An der Südwest-Ecke des Baugebietes ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes in einer öffentlichen Grünfläche geplant.

Der Spielplatz ist im Randbereich des Baugebietes auf einer bisherigen Ackerfläche verkehrs- und emissionstechnisch günstig an dem derzeitigen Feldweg gelegen. So ist der Spielplatz für Kinder aus allen Richtungen, auch aus den Wohngebieten „Emsaue“ und „Emsweg I / II“ angemessen sicher zu erreichen. Der Spielplatz grenzt nicht an private Baugrundstücke an, sondern ist unter anderem durch den Feldweg abgetrennt.

Entlang der Grundstücksgrenzen wird umlaufend ein Pflanzgebot für eine mindestens 4 m breite Feldhecke festgesetzt. Innerhalb dieses Pflanzgebotes ist eine Geländeaufwallung von 1,20 m Höhe auszuführen, um die landschaftsräumliche Wirkung der Bepflanzung sowie die Abgrenzung der Spielplatznutzung zu verstärken.

Hinweis: Dieser Spielplatz ersetzt den ursprünglich festgesetzten Spielplatz im Norden des Baugebietes an der B 475. Dort ist zwischenzeitlich im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Gemeinbedarfsfläche (u. a. für Dienstleistungen) ausgewiesen und das „Grüne Zentrum“ realisiert worden. Die Untersuchungen und Abstimmungen über die neue Lage des Kinderspielplatzes führten zu dem in der Planzeichnung dargestellten Standort.

3.3. Natureingriff, Bewertung und Kompensation

Die vorhandene Biotopsituation des Erweiterungsbereiches ist durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Die rechnerische Eingriffsbilanzierung auf der Basis der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ des Landes NRW zur Ermittlung der Biotopveränderungen von Ackerfläche zu öffentlicher Grünfläche ist ausgeglichen:

Vorhandene Acker 2.500 m² x Wertfaktor 2,0

Geplanter Spielplatz 2.500 m² x Wertfaktor 2,0

Durch die neuen Randbepflanzungen wird sich eher eine Verbesserung des Biotopwertes gegenüber dem Ist-Zustand einstellen.

3.4. Immissionsschutz

Der geplante Kinderspielplatz ist immissionsschutzrechtlich unbedeutend und die eventuell auftretenden Immissionen sind im unmittelbaren Wohnumfeld zu tolerieren.

Hinweis: Auf den zuerst geplanten „kleinen Bolzplatz“ wird verzichtet, da hierfür die rechtlich bedingten Immissionsschutzauflagen gemäß Runderlass Freizeitlärm unangemessen hoch wären.

3.5. Denkmalschutz und Denkmalpflege, Altlasten

Innerhalb des Erweiterungsbereiches sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

Altlasten, Kampfmittel und Kontaminierungen sind für den Erweiterungsbereich nicht bekannt.

4. Nebenwirkungen und Risikoabschätzung

Die eventuellen Beeinträchtigungen zum Nachteile der Bewohner in der näheren Umgebung sind aufgrund der Randlage des Spielplatzes als gering anzusehen und als normaler Bestandteil des Wohnumfeldes tolerierbar.

Eine übermäßige Gefährdung durch die Kreisstraße „Hembergener Straße“ ist nicht zu erwarten, da ein ausreichenden Abstand hierzu gegeben ist.

Ein Einvernehmen mit dem derzeitigen Grundeigentümer für umgehende Realisierung liegt vor.

Aufgestellt: Saerbeck, im Juni 2002
GEMEINDE SAERBECK

(Bürgermeister)

TIMM & OSTENDORF
FREISCHAFFENDE
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

(Andreas Timm)