

Gemeinde Saerbeck

# **Bebauungsplan Nr. 21**

## **„Hembergener Straße“**

### **2. Änderung** im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Satzungsbeschluss  
Planungsstand 30.07.2007

## **Begründung**

**Auftraggeber:**

Gemeinde Saerbeck  
Ferrières-Straße 11  
48369 Saerbeck  
Tel. 02574 - 89 - 0  
Fax 02574 - 89 - 291  
eMail: [info@saerbeck.de](mailto:info@saerbeck.de)

**Verfasser:**

Timm & Ostendorf  
Freie Architekten und Stadtplaner  
Heüveldopsbusch 18  
48269 Emsdetten  
Tel. 02572 - 952 152  
Fax 02572 - 952 151  
eMail: [info@timm-ostendorf.de](mailto:info@timm-ostendorf.de)

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Lage und Größe des Änderungsbereiches .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen.....</b>	<b>4</b>
3.1. Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB.....	4
3.2. Regionalplan .....	4
3.3. Flächennutzungsplan.....	4
3.4. Bestehender Bebauungsplan.....	4
<b>4. Inhalt der Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>5</b>
4.1. Geplante Änderungen.....	5
4.2. Unverändertes Planungsrecht .....	5
4.3. Ver- und Entsorgung.....	6
4.4. Infrastruktur .....	6
4.5. Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr .....	6
4.6. Flugsicherheit .....	6
4.7. Altlasten, Kampfmittel und Verdachtsflächen .....	6
4.8. Immissionsschutz .....	6
4.9. Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	7
4.10. Land- und Forstwirtschaft .....	7
4.11. Sonstige wirtschaftliche oder öffentliche Nutzungen .....	7
4.12. Naturschutz und Landschaftspflege .....	7
<b>5. Eventuelle Nebenwirkungen, Risikoabschätzung .....</b>	<b>8</b>

*Änderungen gegenüber der Fassung zur Öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 24.05.2007:  
Seite 5 - Ergänzung der Begründung unter 4.1. Nr. 11.*

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat beschlossen, im Bebauungsplan Nr. 21 eine Teilfläche zu ändern, um ein vorhandenes Baugrundstück für eine Erweiterung des vorhandenen „Grünen Zentrums“ planungsrechtlich anzupassen.

Das „Grüne Zentrum“ besteht als zentrales Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum für die Landwirtschaft im Kreis Steinfurt. Hier befindet sich unter anderem die Kreisstelle Steinfurt der Landwirtschaftskammer NRW. Das Gebäude wurde im Jahr 1999 errichtet; die Angebote werden seither sehr gut angenommen. Die ständige Ausweitung der Aktivitäten und die Einbindung weiterer Dienstleistungen ergeben jetzt die Notwendigkeit einer personellen Aufstockung verbunden mit einer baulichen Erweiterung.



Für eine solche Erweiterung wurde schon von Anfang an ein Grundstück südlich des jetzigen Areals als Option freigehalten. Diese Fläche wurde bislang weder veräußert, noch langfristig bindend oder baulich genutzt. So ist eine Erweiterung des Grundstückes nach Süden für einen Anbau auf der Südseite einfach und ohne besondere Schwierigkeiten möglich.

## 2. Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich südwestlich der Verknüpfung der Bundesstraße 475 (Rheine-Warendorf) mit der Kreisstraße 2 (Hembergener Straße). Er umfasst die bisherige GEMEINBEDARFSFLÄCHE FÜR ÖFFENTLICHE UND PRIVATE VERWALTUNGEN UND DIENSTLEISTUNGEN und die erste Baureihe des ALLGEMEINEN WOHNGEbietes.

Das Gelände ist nahezu ebenflächig. Die Fläche des Änderungsbereiches umfasst ca. 0,9 ha.



### **3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen**

#### **3.1. Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB**

Auf der neuen Rechtsgrundlage des § 13a BauGB wird dieses Bebauungsplanverfahren zur Beschleunigung von Maßnahmen der Ortsinnenentwicklung durchgeführt. Im Sinne des neuen Paragraphen wird hier in dem Siedlungskörper der Gemeinde Saerbeck dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren geändert. Die betreffenden Vorgaben des § 13a (1) BauGB werden zweifelsfrei erfüllt, die Größenbeschränkung wird nicht erreicht und Schutzgüter nach § 1 (6) 7 b) BauGB (FFH-Gebiete) werden nicht berührt.

Auf eine vorgezogene Änderung des Flächennutzungsplanes kann in der Anwendung des § 13a (2) 2. BauGB verzichtet werden (→ 3.3 Flächennutzungsplan)

Gemäß § 13a (2) 4. BauGB wird in einem beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt und kein ausdrücklicher Umweltbericht angefertigt. Doch davon unabhängig bleiben die wesentlichen Belange der Umwelt im Sinne der §§ 1 und 1a (1), (2) BauGB nach wie vor zu beachten. So werden die bisher vorliegenden Erkenntnisse über die vorhandenen Umweltbedingungen und die voraussichtlichen Konsequenzen der Planung in diese Begründung mit eingearbeitet.

Die bisherigen Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben weiterhin gültig. Sie werden für den Änderungsbereich durch die Festsetzungen aus dieser 4. Änderung ergänzt. Zum besseren Verständnis werden alle bestehenden sowie die neuen Festsetzungen zusammen in diesem Änderungsplan aufgeführt.

#### **3.2. Regionalplan**

Der Änderungsbereich wird im Regionalplan als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

#### **3.3. Flächennutzungsplan**

Das Gelände des „Grünen Zentrums“ sowie westlich angrenzende Flächen sind als GEMEINBEDARFSFLÄCHE FÜR ÖFFENTLICHE UND PRIVATE VERWALTUNGEN UND DIENSTLEISTUNGEN dargestellt. Die geplante, südliche Erweiterungsfläche ist dagegen bislang noch als WOHNBAUFLÄCHE ausgewiesen.

Diese Darstellung einer Wohnbaufläche für die Bauzeile nördlich der Wohnstraße entspricht nun nicht mehr dem aktuellen Planungsziel dieses Bebauungsplanes. Zukünftig soll die Fläche zusammengefasst ebenfalls als GEMEINBEDARFSFLÄCHE FÜR ÖFFENTLICHE UND PRIVATE VERWALTUNGEN UND DIENSTLEISTUNGEN dargestellt werden. Es ist von der Gemeinde Saerbeck beabsichtigt, die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege einer „Berichtigung“ gem. § 13a (2) BauGB nach Rechtskraft des Bebauungsplanes vorzunehmen.

#### **3.4. Bestehender Bebauungsplan**

Die Flächen des Änderungsbereiches sind bisher vollständig als FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF „ÖFFENTLICHE UND PRIVATE VERWALTUNGEN UND DIENSTLEISTUNGEN“ sowie als ALLGEMEINES WOHNGEBIET festgesetzt.

Das weiter südlich anschließende ALLGEMEINE WOHNGEBIET (Hembergener Straße westlich der K2) ist nicht Gegenstand dieser Planänderung und bleibt unverändert.

## 4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

### 4.1. Geplante Änderungen

1. In dem Änderungsbereich wird das bisher festgesetzte ALLGEMEINE WOHNGEBIET in eine FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF „ÖFFENTLICHE UND PRIVATE VERWALTUNGEN UND DIENSTLEISTUNGEN“ im Anschluss an die bestehende Gemeinbedarfsfläche geändert. Die betroffene Fläche ist bislang (bewusst) noch unbebaut geblieben, Nutzungskonflikte sind nicht gegeben.
2. Dabei wird auch die ÜBERBAUBARE FLÄCHE des „Grünen Zentrums“ nach Süden erweitert. So wird den geplanten Bauvorhaben des „Grünen Zentrums“ die erforderliche bauliche Entwicklungsmöglichkeit gegeben. Die bisherigen Baufenster entlang der Wohnstraße werden aufgehoben.
3. Entlang der Hembergener Straße wird eine kleine Baufläche ausgewiesen für ein eingeschossiges Wirtschaftsgebäude.
4. Die FLÄCHE FÜR DEN PARKPLATZ wird den Gebäudeerweiterungen entsprechend ebenfalls nach Süden vergrößert, um den zusätzlichen Stellplatzbedarf erfüllen zu können.
5. Die bisher festgesetzte PFLANZFLÄCHE FÜR EINE HECKE entlang der Südgrenze wird zeichnerisch verschoben an die Wohnstraße zur Abschirmung des Geländes gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet. Die Hecke ist dort schon seit langem angelegt und angewachsen.
6. Ebenso wird die vorhandene Hecke entlang der Westgrenze des Grundstückes planungsrechtlich gesichert.
7. Die Festsetzung der NIEDERHECKE (niedrige Wuchsvorgabe zugunsten der verkehrstechnischen Übersichtlichkeit an der K2) wird nach Süden zusammenfassend verlängert.
8. Es ist vorgesehen, von Süden eine zweite GRUNDSTÜCKSZUFAHRT anzulegen. Die Hauptzufahrt bleibt unverändert an der Hembergener Straße. Die zweite Zufahrt soll auf kurzem Wege an die Wohnstraße des Allgemeinen Wohngebietes anbinden und nun u. a. eine Befahrbarkeit des Grundstückes für den Anlieferverkehr vereinfachen. Das festgesetzte ZU- UND ABFAHRTSVERBOT an der Hembergener Straße bleibt unverändert bestehen.
9. Bezugnehmend auf den schon realisierten Gebäudebestand mit 22° Dachneigung wird die ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG auf 20° - 30° (statt bisher 40° - 48°) begrenzt.
10. Die bislang vorgesehenen LEITUNGSRECHTE 2 und 3 sollten die technische Erschließung des „Grünen Zentrums“ (ggf. über Fremdgrundstücke) sichern. Sie sind jetzt obsolet und können entfallen.
11. Das bisher textlich festgesetzte Pflanzgebot für Laubbäume auf Parkplätzen wird für den Änderungsbereich in ein ERHALTUNGSGEBOT geändert, da für den vorhandenen Parkplatz die Baumanpflanzungen zwischenzeitlich ausgeführt worden sind und kein Ergänzungsbedarf besteht. Die neuen Parkplatzflächen werden ihre Eingrünung durch die umfassenden Hecken erhalten. Insofern ist hier eine weitere Pflanzvorgabe zwischen den Hecken und den Gebäuden nicht erforderlich.

### 4.2. Unverändertes Planungsrecht

Alle anderen Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben unverändert und weiterhin gültig.

### **4.3. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung kann durch die Erweiterung der bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen der zuständigen Träger erfolgen.

Die Haupt-Gasleitung an der nördlichen Plangebietsgrenze bleibt unberührt.

Das Gebiet ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Zur Versorgung mit Löschwasser stehen die vorhandenen Hydranten zur Verfügung.

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 wurde deshalb ein Mischwassersystem mit Einleitung in das vorhandene Kanalsystem angelegt.

### **4.4. Infrastruktur**

Es werden keine zusätzlichen Anforderungen an die vorhandene, gemeindliche Infrastruktur gestellt.

### **4.5. Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist durch eine Bushaltestelle an der Bundesstraße 475 (Linie R62 Saerbeck-Emsdetten) unmittelbar erreichbar.

### **4.6. Flugsicherheit**

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im weiteren Anlagenschutzbereich der Radaranlage Münster-Osnabrück am Flughafen. Die Entfernung des Planungsgebietes beträgt ca. 6.300 m bis zur Radaranlage. Durch die geringe Bauhöhe der vorhandenen und geplanten Gebäude wird keinerlei Beeinträchtigung der Radaranlage erwartet.

### **4.7. Altlasten, Kampfmittel und Verdachtsflächen**

Altlasten, Kampfmittelvorkommen oder Kontaminationen sind für den Änderungsbereich nicht bekannt.

### **4.8. Immissionsschutz**

Es wird zwischen der Gemeinbedarfsfläche und dem Allgemeinen Wohngebiet kein Nutzungskonflikt im immissionsschutzrechtlichen Sinne erwartet. Das „Grüne Zentrum“ wird bisher und auch zukünftig nur tags genutzt. Die Emissionen des Parkplatzes sind bei einer Nutzung für Mitarbeiter voraussichtlich wohnumfeldverträglich. Zudem wird das Gelände durch eine Hecke umgeben und zu den nächsten Wohnanliegern wird ein Abstand durch die dazwischen liegende Wohnstraße eingehalten. Von der zweiten Grundstückszufahrt werden keine besonderen Emissionen angenommen, da die Zufahrt nah der Einmündung in die

Kreisstraße 2 gelegen, so dass nur ein kurzer Weg am Rande des Wohngebietes führt. Des Weiteren ist dort das Umfeld durch die Kreisstraße 2 vorbelastet.

#### **4.9. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Sowohl innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Saerbeck, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind.

Bezüglich von eventuell vorhandenen 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 Bebauungsplanes (außerhalb des jetzigen Änderungsbereiches) konnten archäologische Funde aufgedeckt werden, für die nach derzeitigem Kenntnisstand Denkmalwert gem. § 2 DSchG konstatiert werden musste. 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 Hembergener Straße, ausgehend von der südlichen Plangrenze bis etwa zu dem im Planentwurf vermerkten Fundament gegenüber Einmündung Fährweg. In dieser Fläche waren vor Bauarbeiten weitere Untersuchungen erforderlich.

Wie üblich wird in dem Bebauungsplan ein Hinweis für das Verhalten bei Erdbewegungen, Ausschachtungen und Bauarbeiten aufgeführt.

#### **4.10. Land- und Forstwirtschaft**

Das Gelände wird zentralen landwirtschaftlichen Verwaltungseinrichtungen zur Verfügung gestellt.

Die Flächen stehen liegenschaftlich bereit, eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Bodennutzung auf dem Grundstück oder in seinem Umfeld ist nicht gegeben. Auswirkungen auf die Jagd und Fischerei sind nicht gegeben.

#### **4.11. Sonstige wirtschaftliche oder öffentliche Nutzungen**

Sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen treten im Plangebiet nicht auf.

#### **4.12. Naturschutz und Landschaftspflege**

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

Die vorhandene Biotopsituation im westlichen Umfeld des Bebauungsplanes ist durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Der Geltungsbereich wird durch die vorhandene Bebauung in den Wohngebieten sowie des „Grünen Zentrums“, die angrenzende Bundesstraße 475 mit nördlich angrenzendem Gewerbegebiet und die Kreisstraße 2 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 nicht mehr zur Entfaltung kommen könnte.

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

Zusammenfassend ist der Biotopwert des Gebietes nicht derart bedeutend, dass die geplante Erweiterung der Fläche für Gemeinbedarf ausgeschlossen werden müsste.

Das Grundstück ist schon derzeit von neu angelegten Hecken umsäumt. Somit ist der Übergang zur freien Landschaft angemessen gestaltet, eine Störung des Landschaftsbildes ist nicht zu befürchten. Das große Gebäude des „Grünen Zentrums“ markiert attraktiv den Ortseingang Saerbecks.

Die bisherigen planungsrechtlich vorgegebenen Heckenpflanzungen entlang der bisherigen Südgrenze des „Grünen Zentrums“ werden an die bestehenden Verhältnisse angepasst, das heißt, sie werden zeichnerisch „verschoben“ und auf die zwischenzeitlich angepflanzten Hecken gelegt. Dadurch ergibt sich keine qualitative oder quantitative Verschlechterung der Heckenpflanzgebote.

Gem. § 13a (2) 4. BauGB kann im beschleunigten Verfahren auf eine detaillierte Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie auf eine naturschutzrechtliche Kompensation des Planungseingriffs verzichtet werden.

## **5. Eventuelle Nebenwirkungen, Risikoabschätzung**

Über die oben aufgeführten Auswirkungen hinaus werden keine ungewöhnlichen Folgen oder Risiken erwartet. Das Risiko für Fehlentwicklungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist als sehr gering einzustufen, da für die geplanten Anbauten schon Hochbauplanungen mit dem Ziele einer homogenen Bestandserweiterung vorliegen.

Aufgestellt: Saerbeck/Emsdetten, im Juli 2007

GEMEINDE SAERBECK

(Bürgermeister)  
Timm)

TIMM & OSTENDORF  
FREISCHAFFENDE  
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

(Andreas