

Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 21

„Hembergener Straße“

3. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Satzungsbeschluss
Planungsstand 14. Juli 2015

Begründung

Verfasser: **Gemeinde Saerbeck** **Ferrières-Straße 11**
48369 Saerbeck **Tel. 02574 - 89 - 0**
Fax 02574 - 89 - 291 **eMail: info@saerbeck.de**

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Lage und Größe des Änderungsbereiches	3
3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen	4
3.1. Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB.....	4
3.2. Regionalplan	4
3.3. Flächennutzungsplan	4
3.4. Bestehender Bebauungsplan	4
4. Inhalt der Bebauungsplanänderung	5
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
5. Eventuelle Nebenwirkungen, Risikoabschätzung	8

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 die Kreisstelle Steinfurt der Landwirtschaftskammer NRW, der Westfälisch-Lippische Landwirtschaftsverband e.V., der Betriebshilfsdienst u. Maschinenring Steinfurt-Bentheim e.V. sowie die Landwirtschaftliche Buchstelle (BSB GmbH). Der erste Gebäudeabschnitt wurde im Jahr 1999 errichtet; die Angebote werden seither sehr gut angenommen. Die Tochtergesellschaft des Westfälisch-Lippischen-Landwirtschaftsverbandes e.V., die BSB-GmbH, plant nun im Kreis Steinfurt einen ihrer Standorte nach Saerbeck im räumlichen Zusammenhang mit dem „Grünen Zentrum“ in ein separates Gebäude zu verlagern. Ebenso ist die Notwendigkeit einer baulichen Erweiterung des vorhandenen Gebäudekomplexes auf Grund personeller Aufstockung notwendig.



Für eine solche Erweiterung wurde schon von Anfang an eine Grundstücksfläche südlich des jetzigen Areals freigehalten. Diese Fläche wurde bislang baulich nicht genutzt. So ist eine Erweiterung nach Süden 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.

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 Rechtsgrundlage des § 13a BauGB wird dieses Bebauungsplanverfahren zur Beschleunigung von Maßnahmen der Ortsinnenentwicklung durchgeführt und der Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren geändert. Auf dieser Grundlage 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 3. Änderung ergänzt.

3.2. Regionalplan

Der Änderungsbereich wird im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich 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 nicht mehr dem Planungsziel dieses Bebauungsplanes. Die Fläche soll zusammengefasst 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“ 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 werden die überbaubaren Flächen erweitert und die Stellplatzflächen an den heutigen Bedarf angepasst. Die Fläche des Änderungsbereiches bleibt als eine FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF „ÖFFENTLICHE UND PRIVATE VERWALTUNGEN UND DIENSTLEISTUNGEN“ erhalten. Zusätzlich wird im Süden eine zusätzliche Baufläche für ein neues Bürogebäude ausgewiesen.

So wird den geplanten Bauvorhaben des „Grünen Zentrums“ die erforderliche bauliche Entwicklungsmöglichkeit gegeben. Die bisherigen Baufenster werden aufgehoben und an die jetzigen Gegebenheiten und den sich nunmehr ergebenden Bedarf angepasst und planungsrechtlich gesichert.

2. Die FLÄCHE FÜR DEN PARKPLATZ wird der Neuerrichtung eines weiteren Gebäudes entsprechend vergrößert, um den zusätzlichen Stellplatzbedarf erfüllen zu können.
3. Die festgesetzte PFLANZFLÄCHE FÜR EINE HECKE entlang der Südgrenze bleibt erhalten und dient auch weiterhin zur Abschirmung des Geländes gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet. Die Hecke ist dort schon seit langem angelegt und hat sich inzwischen ihrer Funktion entsprechend sehr gut entwickelt.
4. Ebenso bleibt die vorhandene Hecke entlang der Westgrenze des Grundstückes weiterhin planungsrechtlich gesichert.
5. Die Festsetzung der NIEDERHECKE (niedrige Wuchsvorgabe zugunsten der verkehrstechnischen Übersichtlichkeit an der K2) bleibt erhalten.
6. Das textlich festgesetzte Pflanzgebot für Laubbäume auf Parkplätzen ist gleichzeitig als ERHALTUNGSGEBOT festgesetzt. Da für den vorhandenen Parkplatz die Baumanpflanzungen zwischenzeitlich ausgeführt worden sind besteht kein Ergänzungsbedarf. 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.
7. Die im Norden entlang der B475 bisher als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene Grundstücksfläche wird als „private Grünfläche“ festgesetzt.
8. Wie bisher vorgesehen, wird von Süden eine zweite GRUNDSTÜCKSZUFAHRT angelegt. Die Hauptzufahrt bleibt unverändert an der Hembergener Straße. Die zweite Zufahrt soll auf kurzem Wege an die Wohnstraße des Allgemeinen Wohngebietes anbinden und eine Anfahrbarkeit des Grundstückes für den Anliegerverkehr ermöglichen. Das ansonsten 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° begrenzt.

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 vorerst keine zusätzlichen Anforderungen an die vorhandene gemeindliche Infrastruktur gestellt. Sollte sich im Zuge der Baumaßnahme und der Anlegung der zweiten Zufahrt auf das Grundstück des „Grünen Zentrums“ die Aufpflasterung im Einfahrtsbereich der Wohnstraße als Verkehrshindernis herausstellen, wird dieser Ausbau angepasst an die örtlichen Verkehrsverhältnisse zurückgebaut.

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“ und die Landwirtschaftliche Buchstelle GmbH werden bisher und auch zukünftig überwiegend nur tagsüber genutzt. Die Emissionen des Parkplatzes sind bei einer Nutzung für Mitarbeiter

voraussichtlich wohnumfeldverträglich, da der Parkplatz nahezu komplett durch das neu zu errichtende Gebäude abgeschirmt wird. Zudem ist das Gelände durch eine Hecke umgeben, so das Hecke und Baukörper den Verkehrslärm der an- und abfahrenden PKW's mindern. Zusätzlich wird zu den nächsten Wohnanliegern ein Abstand durch die dazwischen liegende Wohnstraße eingehalten. Von der südlich gelegenen Grundstückszufahrt werden trotz Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs keine besonderen Emissionen angenommen, da die Zufahrt nah der Einmündung in die Kreisstraße 2 gelegen ist, so dass nur ein kurzer Abschnitt des Zufahrtsweges entlang 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.

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 bestehende Gebäude des „Grünen Zentrums“ markiert attraktiv den Ortseingang Saerbecks und wird auf der Grundlage der Planung durch ein weiteres in angepasster Bauweise ergänzt.

Die festgesetzte Pflanzfläche für Hecken entlang der Grundstücksgrenzen bleibt erhalten und wird weiterhin planungsrechtlich gesichert.

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.

Saerbeck, 28. Oktober 2015

GEMEINDE SAERBECK

(Bürgermeister)