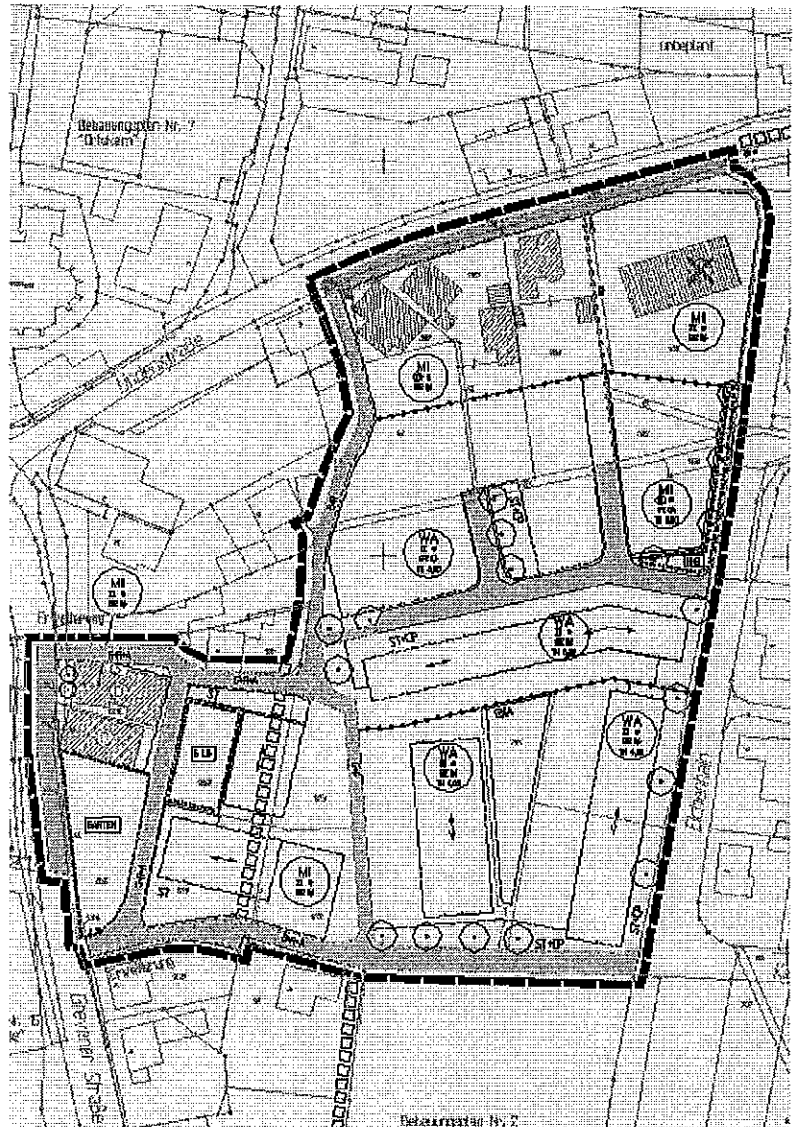




Gemeinde Saerbeck

Wohngebiet Niedieck

4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2
"Eschgarten"

Planungsstand im Mai 1995 zum Satzungsbeschluß

Auftraggeber:

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

Bauleitplanung:

Timm-Ostendorf
Freie Architekten und Stadtplaner
Kirchstraße 1A
48282 Emsdetten
Tel. 02572 - 85778 + 97206

Begründung und Erläuterung gem. §9 Abs. 8 BauGB

1. Anlaß und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 2 "Eschgarten" aus dem Jahre 1974 ist in großen Teilen umgesetzt und realisiert. Unbebaut geblieben und bisher landwirtschaftlich genutzt ist der westliche Übergangsbereich zu der bestehenden Ortskernbebauung. Die Gemeinde Saerbeck beabsichtigt nun, entlang der "Lindenstraße" eine weitere, geschäftliche Entwicklung als Randbereich des Ortskernes zu ermöglichen. Die derzeitige Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" entspricht weder dem vorhandenen Gebietscharakter mit einer Mischung aus Wohn-, Geschäfts- und Gewerbenutzungen noch der Planungsabsicht für diesen Bereich. Für diese Ortskern-Randlage ist ein abgestufter Übergang von dem nördlich und westlich angrenzenden "Kerngebiet" über das neu auszuweisende "Mischgebiet" zu den vorhandenen "Allgemeinen Wohngebieten" vorgesehen.

Ausgelöst wird diese Änderung durch den Umstand, daß die derzeitige Landmaschinenwerkstatt auf dem Grundstück "Lindenstraße Nr. 11" in Kürze aufgegeben wird und das Gelände einer neuen Nutzung zugeführt werden kann.

In diesem Zuge wird das südlich angrenzend geplante Wohngebiet entsprechend der heutigen Planungsvorstellungen und Bebauungsnachfragen angepaßt. Ergänzend dazu wird die ehemalige Hofstelle Niedieck an der "Grevener Straße Nr. 8 - 10" in einer Bebauungsplanerweiterung mitaufgenommen, um den denkmalgeschützten Bestand und die geplanten Nutzungen planungsrechtlich abzusichern.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt etwa 150 m südöstlich der St. Georg-Kirche und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die "Lindenstraße",
im Osten durch den "Eichenhain",
im Süden durch die Verlängerung des "Kiefernweges",
im Westen durch die "Grevener Straße".

Der exakte Grenzverlauf ergibt sich aus dem Bebauungsplan. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,3 ha.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Saerbeck setzt an der "Grevener Straße" eine *Gemischte Baufläche*, ansonsten *Wohnbauflächen* fest.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2 "Eschgarten" weist im Planbereich *Allgemeine* und *Reine Wohngebiete* aus. Die Bebauung in den Wohngebieten ist in Form von 2-geschossigen Einzel-, Doppel- und Gruppenreihenhäusern vorgesehen. Die ehemalige Hofstelle Niedieck an der "Grevener Straße" ist unbeplant.

Für eine Teilfläche wird der bestehende Flächennutzungsplan der Bebauungsplanänderung in einem parallelen Verfahren angepaßt, d. h. entlang der "Lindenstraße" muß ein Teil der Wohnbaufläche in *Gemischte Baufläche* geändert werden. Alle anderen bestehenden und geplanten Nutzungen entsprechen den derzeitigen Ausweisungen des Flächennutzungsplanes.

4. Planungen im Änderungsbereich

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der nördliche Bereich der geplanten Änderung entlang der "Lindenstraße" wird für ein *Mischgebiet* vorgesehen, um die bisherigen und die weiterhin geplanten Nutzungen in Form einer geschäftlichen Entwicklung in dieser Kernrandlage zu ermöglichen. Die ehemalige Hofstelle Niedieck wird entsprechend dem Flächennutzungsplan ebenfalls mit einem *Mischgebiet* ausgewiesen; die zulässigen Nutzungen innerhalb der Mischgebiete sind auf die beabsichtigte Geschäftsentwicklung beschränkt. Alle anderen Bauflächen werden als *Allgemeine Wohngebiete* festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt im gesamten Änderungsbereich mit einer *Grundflächenzahl von 0,4* unverändert erhalten, dabei ist eine *offene Bauweise mit höchstens zwei Vollgeschossen* wie bisher vorgesehen.

In den Mischgebieten darf die zulässige Grundfläche von baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, um die nutzungsspezifischen Anforderung zur Errichtung von Garagen und Stellplätzen im erforderlichen Maße zu ermöglichen.

4.2 Baugrenzen

Für eine bauliche Entwicklung innerhalb des Mischgebietes an der "Lindenstraße" werden die Baugrenzen umfassend festgesetzt. Hierdurch wird zum einen der Bestand abgesichert, aber auch neue Baumöglichkeiten, die die vorhandene Bausubstanz ergänzen können, werden geschaffen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind dagegen die Baugrenzen enger gefaßt, um eine geordnete und gestalterisch befriedigende Bebauung auf der derzeit noch unbebauten Freifläche zu schaffen.

Die Baugrenzen auf der ehemaligen Hofstelle Niedieck umschreiben in etwa die Stellung der ehemaligen Hof- und Stallgebäude. Der Hof soll dadurch in seiner räumlichen Wirkung erhalten bleiben.

4.3 Verkehrskonzept

Das bisherige Erschließungskonzept sah eine umfangreiche Ringstraße durch das Wohngebiet vor. Auf diese Straßenverkehrsfläche wird in der vorliegenden Konzeption verzichtet. Notwendig sind zur Erschließung der Wohnbaugrundstücke nur kurze *Stichwege*, die die vorhandenen Straßen ergänzen. Im Bereich der ehemaligen Hofstelle Niedieck stehen die öffentlichen Verkehrsflächen nur für *Fuß-, Rad- und Anliegerverkehr* zur Verfügung.

Diese Wohnstraßen werden durch mehrere *Fuß- und Radwege* verbunden. Wie bisher bleibt ein Fuß- und Radweg vom neuen Wohngebiet zur "Lindenstraße" über das Flurstück 60 ausgewiesen; die Trassenführung wird dabei geringfügig verändert, d. h. an die westliche Seite des Flurstückes gelegt, um eine bessere Bebaubarkeit der sich ergebenden Grundstücksfläche zu ermöglichen. Dieser Weg wird zum verlängerten "Kiefernweg" ausgebaut.

Öffentliche Besucherstellplätze können entlang des "Eichenhains" vorgesehen werden.

4.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an das vorhandene, öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden. Die zuständigen Versorgungsträger werden die Erweiterungen der Anlagen für die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Feuerlöschwasserversorgung des Plangebietes rechtzeitig bereitstellen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend der einschlägigen Satzung, wodurch die geltenden Bestimmungen des Abfallbeseitigungsgesetzes Beachtung finden.

Für die fernmeldetechnische Versorgung wird das Fernmeldeamt Münster rechtzeitig benachrichtigt, ein entsprechender Hinweis ist auf dem Plan eingetragen.

4.5 Topografie, Grünflächen und Umweltverträglichkeit

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Böschungskante mit einem Geländehöhenversprung von max. 4,00 m parallel zur "Grevener Straße". Diese Böschung ist bei den festgesetzten Baugrenzen berücksichtigt.

Für den Garten der ehemaligen Hofstelle Niedieck wird aufgrund seiner besonderen Bedeutung im Zusammenhang mit dem denkmalgeschützten Gebäuden sowie seiner ortsbildprägenden Wirkung ein Erhaltungs- und Pflegegebot festgesetzt. Die Anlage von drei Stellplätzen ist aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse.

Die vorhandenen zwei Rotdornbäume vor dem Brennereigebäude "Grevener Straße Nr. 8" gehören mit zu dem Denkmal und müssen erhalten, gepflegt und gegebenenfalls durch gleichwertige Anpflanzungen erneuert werden.

Desweiteren werden Pflanzgebote für Laubbäume entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zur Gestaltung und Begrünung dieser Verkehrsräume festgesetzt.

Die vorhandene Ackerfläche ist als geringwertig einzustufen: Von allen Seiten von der freien Landschaft durch Bebauung isoliert, ebene Fläche ohne schützenswerter Bodenart, intensive Nutzung ohne Ackerrandstreifen, kein Entwicklungspotential erkennbar.

Da die bisherige Bauleitplanung Straßenverkehrsflächen in umfangreichen Maße ausgewiesen hat und die zulässigen Grundflächenzahlen bestehen bleiben, ergeben sich durch die geplante Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Veränderungen des Eingriffes in die vorhandene Biotopsituation. Ergänzend werden zusätzliche Hecken- und Baumanpflanzungen festgesetzt. Auf die anliegende, rechnerische Ermittlung wird verwiesen.

4.6 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 81 Bauordnung Nordrhein-Westfalen haben zum Ziel, die Neubauten harmonisch in die bestehenden Gebäudesubstanz einzufügen. Insbesondere die Gebäudehöhenbeschränkungen in Form der Festsetzung der maximalen Traufhöhe entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf 4,00 m bzw. 5,80 m nehmen den Bezug zu dem angrenzenden Bestand mehr als in der bisherigen Bauleitplanung auf.

4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Teilziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, die denkmalgeschützten Gebäude auf der ehemaligen Hofstelle Niedieck an der "Grevener Straße Nr. 8 + 10" planungsrechtlich abzusichern und in ein Ensemble mit neu zu errichtenden Gebäuden einzubeziehen. Auf die ausführlichen Erläuterungen des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege vom 08.08.1991 wird verwiesen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale freigelegt werden, ein entsprechender Hinweis ist auf dem Plan eingetragen.

4.8 Immissionsschutz

Für entsprechende Schutzmaßnahmen besteht keine generelle Notwendigkeit. Im Rahmen von Bau- bzw. Nutzungsgenehmigungen werden die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen geprüft und dem Antragsteller aufgelegt.

4.9 Altlasten

Im Bereich der Landmaschinen-Reparaturwerkstatt ergab eine Bodenuntersuchung und Gefahrenabschätzung eine lokal begrenzte Kontamination, ein entsprechender Hinweis ist in dem Bebauungsplan aufgenommen. Diese Altlast ist unter der Dateinummer 08/3811/68 erfaßt, auf das vorliegende Gutachten zur Gefährdungsabschätzung wird verwiesen.

Eine Verdachtsfläche für Altlasten besteht im Bereich der ehemaligen Kornbrennerei Niehaus an der "Grevener Straße Nr. 8" unter der Altlastendateinummer 08/3811/62. Die bisherigen Begehungen und Bautätigkeiten in diesem Bereich haben jedoch diesen Verdacht nicht bestätigt, so daß in Abstimmung mit dem Staatliche Umweltamt eine Gefährdungsabschätzung als nicht notwendig angesehen wird. Ein entsprechender Hinweis auf diese Verdachtsfläche ist im Bebauungsplan aufgenommen.

4.10 Kosten

Die Durchführung der wird folgende, überschlägig ermittelte Kosten verursachen:

Straßenbau, einschl. Beleuchtung:	DM
Kanalbau für Trennsystem:	DM
Kompensationsmaßnahmen:	DM
Kosten, insgesamt	DM

In diesen Kosten sind die Aufwendungen für den notwendigen Grunderwerb nicht enthalten.

Die Erschließungskosten werden den einschlägigen Satzungen entsprechend auf die Anlieger umgelegt. Der Kostenanteil der Gemeinde Saerbeck beträgt 10% der beitragsfähigen Erschließungskosten.

Die Wasser-, Gas- und Stromversorgungen werden durch die zuständigen Versorgungsträger ohne Kostenbeteiligung der Gemeinde sichergestellt.

Aufgestellt: Saerbeck, 10. Mai 1995

GEMEINDE SAERBECK

(Gemeindedirektor)

TIMM - OSTENDORF

FREISCHAFFENDE
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

(Andreas Timm) (Petra Ostendorf-Timm)

**Anlage zur Begründung und Erläuterung
der 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.2 "Eschgarten"**

Eingriffsermittlung und Kompensationsberechnung der Biotopsituation

Grundlage: Das Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück, Stand 1993

Biotopsituation vor der Bebauungsplanänderung

Fläche [m²]	Flächenart	Anmerk.	Wertfaktor [1/ha]	Werteinheiten
<i>Bereich der bestehenden Bauleitplanung:</i>				
6.002	Bebaubare Flächen (15.006m²x0,40)		0,00	0,0000
3.543	Straßenverkehrsfläche, geplant		0,00	0,0000
367	Straßenverkehrsfläche, vorhanden		0,00	0,0000
9.004	Hausgärten(15.006m²x0,6)	*a, *b	0,80	0,7203
<i>Bisher unbeplanter Erweiterungsbereich:</i>				
1.054	Bebaute Flächen, vorhanden		0,00	0,0000
291	Straßenflächen, vorhanden		0,00	0,0000
610	unbefestigte Wegflächen, vorhanden		0,10	0,0061
1.853	Hausgärten, vorhanden		0,90	0,1668
275	Böschungskante, vorhanden		1,20	0,0330
22.999	m² Gesamtfläche			Werteinheiten vor der Änderung: 0,9262

Durchschnittlicher Wertfaktor [1/ha]: 0,40

- *a Die vorh. Obstbäume an der Lindenstr. 11 sind schon nach der derzeitigen Planung überbaubar und abgängig.
 *b Die Versiegelung durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen u. ä. ist gemäß anzuwendender BauNVO unbegrenzt zulässig.

Biotopsituation nach der Bebauungsplanänderung

Fläche [m²]	Flächenart	Anmerk.	Wertfaktor [1/ha]	Werteinheiten
<i>Gesamtbereich der Änderung und Erweiterung:</i>				
7.913	Bebaubare Fläche(19.436m²x0,40)		0,00	0,0000
658	Straßenflächen, vorhanden		0,00	0,0000
1.190	Straßenflächen, geplant		0,00	0,0000
1.368	öffentliche Wege, incl. Grünfläche		0,10	0,0137
11.650	Hausgärten (19.436m²x0,60-220m²)	*c	0,80	0,9320
220	Heckenanpflanzung mit Bäumen		0,90	0,0198

22.999 m² Gesamtfläche **Werteinheiten nach der Änderung: 0,9655**

Durchschnittlicher Wertfaktor [1/ha]: 0,42

- *c Die Versiegelung durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen u. ä. ist gemäß derzeitig gültiger BauNVO nur begrenzt zulässig.

Beurteilung:

Die Biotopsituation nach der Änderung verbessert sich gegenüber der derzeitigen, rechtsverbindlichen Bebauungsplanung.
 Weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Überschuß: 0,0393

Aufgestellt: 10. Mai1995