

Begründung und Erläuterung gem. §9 Abs. 8 BauGB

1. Anlaß und Ziel der Planung

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat in seiner Sitzung am 26.01.1995 beschlossen, den rechtswirksamen Bebauungsplan zu ändern und zu erweitern, um das Gelände der derzeitigen Geflügelfarm Focke-Niehoff/Markfort, Grevener Straße 30 in Saerbeck, und die direkte Umgebung einer neuen Nutzung zuführen zu können. Die Aufgabe dieses landwirtschaftlichen Betriebes sowie des landwirtschaftlichen Betriebes Tebbe an der Grevener Straße Nr. 20 ist in Kürze beabsichtigt.

Ein Ziel der Planänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines SB-Verbrauchermarktes an der Grevener Straße Nr. 22-24 zu schaffen. Ein Betreiber hat sein konkretes Investitionsinteresse für dieses Grundstück bekundet und erstellt die Bauplanung.

Das verbleibende Gelände der Geflügelfarm Focke/Niehoff wird für die kurzfristige Schaffung eines neuen Wohngebietes vorgesehen, um dem dringenden Bedarf an Wohnbauland in Saerbeck zu entsprechen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Randbereich des Ortskerns von Saerbeck zwischen der "Grevener Straße", dem "Heckenweg", der "Buchenstraße" und dem "Kiefernweg". Die Fläche des Änderungs- und Erweiterungsbereiches beträgt ungefähr 4 ha.

3. Topografie des Plangebietes

Das Gelände teilt sich in zwei Bereiche: Zum einen in eine weitgehend bebaute Fläche entlang und auf dem Niveau der "Grevener Straße" und zum anderen in eine höhergelegene Acker- und Wiesenfläche mit einer Höhendifferenz zwischen zwei Meter im südlichen Teil und über vier Meter im Norden des Plangebietes. Dieser Höhenversatz ist in einer steilen Böschung parallel zur "Grevener Straße" zu erkennen.

4. Bestehendes Planungsrecht

Für den Bereich des geplanten Verbrauchermarktes sind zur Zeit im Flächennutzungsplan "Gemischte Bauflächen" und "Wohnbauflächen" ausgewiesen. Die Errichtung eines großflächigen Verbrauchermarktes bedingt die teilweise Änderung und Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 "Eschgarten" in Form einer Festsetzung "Sondergebiet Ladenzentrum" verbunden mit einer dementsprechenden Anpassung des Flächennutzungsplanes; diese Änderungen werden in einem parallelen Verfahren durchgeführt.

5. Planungen im Änderungs- und Erweiterungsbereich

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Auf den Freiflächen zwischen den Baumbeständen ist eine Wohnbebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen bei Gebäudelängen von maximal 35 m in offener Bauweise vorgesehen. Die Bauflächen werden als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt in diesem Teilbereich mit einer Grundflächenzahl von 0,4 unverändert. Lediglich für das "Allgemeine Wohngebiet" entlang der "Buchenstraße" wird eine auf 0,3 verringerte Grundflächenzahl festgesetzt, da die Baugrundstücke eine entsprechend ausreichende Tiefe aufweisen werden.

Ergänzt wird diese Bebauung im südlichen Bereich durch einen geplanten "Kindergarten" mit bis zu vier Gruppen, der die Grundstückssituation mit großem Baumbestand besonders günstig nutzen kann. Hierfür ist dieser Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen festgesetzt.

Im westlichen Plangebiet sind vier verschiedene Bebauungsgebiete vorgesehen:

1. Im Norden ist ein Gebäudebestand vorhanden, der nur geringe Veränderungen und Ergänzungen erwarten läßt. In diesem Bereich wird der Bestand als "Mischgebiet" entsprechend dem Flächennutzungsplan gesichert. Desweiteren wird der Anschluß zum nördlichen Wohngebiet gestaltet. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt in diesem Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 im Rahmen der Umgebung.

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 Anforderungen zur Errichtung von Garagen und Stellplätzen im erforderlichen Maße zu ermöglichen.

2. Südlich daran anschließend ist die Errichtung eines SB-Marktes mit dem dazugehörigen Parkplatz geplant. Dieser Standort soll als Endpunkt der geschäftlichen Ortskernentwicklung nach Süden entlang der "Grevener Straße" ausgebildet werden. Hierfür wird auch die an dieser Stelle geplante Haltestelle der neuen Fernbuslinie positiv angesehen. Eine fußläufige Verbindung zum Kerngebiet von Saerbeck ist mit einer Entfernung von ca. 80 m gegeben, so daß eine gegenseitige Stärkung der Geschäftslage erwartet wird.

Die Ausweisung eines "Sondergebietes Ladenzentrum" ist aufgrund der Großflächigkeit des Ladengeschäftes notwendig, dabei bleibt die zukünftige Entwicklung dieses Gebietes ständig planungsrechtlich kontrollierbar. Die maximal zulässige Geschoßfläche wird auf 2.200 m² begrenzt. Die Festsetzungen über den zulässigen Geschäfts- und Ladenbesatz entspricht den Absichten des interessierten Investors, dabei wird eine geschäftliche Beeinträchtigung des Ortskerns ausgeschlossen wird.

Das Marktgebäude kann in die vorhandene Böschung nahezu vollständig eingegraben werden und öffnet sich nur zur "Grevener Straße". Zur verbesserten Erreichbarkeit des Marktes von den nördlichen und östlichen Wohngebieten aus wird eine Treppe sowie eine Rampenanlage vorgesehen.

Aufgrund der im Bereich des "Sondergebietes Ladenzentrum" in größerer Anzahl erforderlichen Parkplätze wird dort ein erhöhter maximaler Versiegelungsgrad von max. 95 % festgesetzt.

3. Das südlich angrenzende Baugebiet entlang der Grevener Straße wird als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt, um eine zentrumsschädigende Ausweitung der Geschäftslage nach Süden zu unterbinden und die vorhandenen Wohnsituationen zu erhalten.

4. Auf der Höhenlage der Böschung um das vorhandene Wohnhaus der Geflügelfarm ist die Errichtung weiterer Wohngebäude möglich.

4.2 Verkehrskonzept

Die Erschließung der Wohnbereiche ist zum Teil von den vorhandenen, umliegenden Straßen möglich. Der vorhandene Immissionschutzwall wird so weit wie nötig beseitigt, um eine Orientierung der Wohnhäuser zur "Buchenstraße" zu schaffen.

Zusätzlich wird ein Wohnweg in Nord-Süd-Richtung angelegt, hierbei ist eine Verbindung zwischen dem "Heckenweg" und dem "Kiefernweg" nur als Rad- und

Fußweg geplant. Ergänzend hierzu sind weitere Fuß- und Radwege in Ost-West-Richtung ausgewiesen, die eine kurze Verbindung der neuen und bestehenden Wohngebiete im Bereich des Bebauungsplanes "Eschgarten" mit dem geplanten SB-Markt und über die "Grevener Straße" hinaus zu dem Naherholungsgebiet der Mühlenbachau schaffen.

4.3 Planungen außerhalb des Geltungsbereiches

Zur Arrondierung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 "Eschgarten II" entlang des "Heckenweges" auf der bisherigen Wiese mit provisorischem Parkplatz eine Wohnhausgruppe aus freistehenden Einfamilienhäuser vorgeschlagen, die in Form und Ausrichtung einen Beginn der Ortsbebauung Saerbeck verdeutlichen, aber zugleich den Blick auf die dahinterliegende Anhöhe erlauben. Die Änderung der entsprechenden Festsetzungen soll in einem getrennten Verfahren erfolgen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen der zuständigen Träger. Für die Regenwasserentsorgung wird die Versickerung vor Ort und Pufferung der Spitzenlasten durch den Bau eines Rigolensystemes mit einem Überlauf in das verrohrte Gewässer (im Verlauf des "Heckenweges") geprüft.

Für die Versorgung mit Elektrizität wird eine neue Trafostation am eingetragenen Standort erforderlich.

4.5 Infrastruktur

Die infrastrukturellen Anforderungen durch das neue Wohngebiet können durch die bestehenden Einrichtungen abgedeckt werden. Darüberhinaus ist der Bau eines neuen Kindergartens wie o. a. innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

4.6 Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist zur Zeit durch die Bushaltestellen an der "Grevener Straße" und der "Lindenstraße" mit mehreren Buslinien gut erreichbar. Die zusätzliche Haltestelle der Fernbuslinie Ibbenbüren-Münster in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet wird diese Situation noch deutlich verbessern.

4.7 Grünflächen

Im östlichen Plangebiet (Bereich der derzeitigen Geflügelfarm) bleibt der vorhandene Baumbestand, der in gutem Wuchs und Zustand eine noch lange Lebenserwartung hat, vollständig erhalten. Im Bereich der Bäume ist die Anlage einer "öffentlichen Grünfläche" beabsichtigt, die als "Nord-Süd-Grünachse" mit einem anzulegenden Fuß- und Radweg eine attraktive Wegeverbindung zwischen "Kiefernweg" und "Heckenweg" darstellen wird. Darüberhinaus soll die Möglichkeit für den Bau von Regenwasserrigolen u. ä. in dem Grünzug geprüft werden, um das anfallende Regenwasser von dem Kanal-Mischsystem fernzuhalten.

Im nördlichen Bereich erweitert sich diese Grünanlage zu einem öffentlichen Kleinkinderspielfeld. Ein solcher Spielfeld ist schon in der derzeitigen, rechtsverbindlichen Bauleitplanung an der Kreuzung "Kiefernweg/Buchenstraße" in gleicher Größe vorgesehen.

Im südlichen Bereich an dem "Heckenweg" werden mehrere vorhandene Baumgruppen mit einem Erhaltungsgebot versehen, damit sie - außerhalb einer öffentlichen Grünfläche - unter Schutz gestellt sind.

Um das Sondergebiet herum sind Anpflanzungen von Wallhecken und Büschen vorgesehen. In diesem Zusammenhang werden auch die vorhandenen Trockenmaurerelikte neu aufgebaut und integriert.

4.8 Natureingriffskompensation

Die geplante Änderung beinhaltet Veränderungen des naturräumlichen Eingriffes gegenüber der derzeitigen Planung sowie Eingriffe in den Ist-Zustand. Ausgleichsmaßnahmen hierfür werden in der Planung festgesetzt. Insbesondere der Schutz und Erhalt der bestehenden, umfangreichen Baumgruppen stellt eine deutliche Verbesserung gegenüber der bisherigen Bauleitplanung dar, die auf hierauf keine Rücksicht nimmt. Da diese jedoch nur zum Teil genehmigt und damit rechtsverbindlich geworden ist, wird für den ungenehmigten Teil sowie für den bisher unbeplanten Bereich der IST-Zustand zur Eingriffsermittlung herangezogen.

Die rechnerische Eingriffs- und Ausgleichsermittlung hat zum Ergebnis, daß der geplante Eingriff zu 92 % durch die Festsetzungen ausgeglichen werden kann. Weitere Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Änderungs- und Erweiterungsbereiches sind aufgrund der großflächigen öffentlichen Grünanlagen nicht angemessen.

4.9 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 bestehende Gebäudesubstanz einzufügen. Insbesondere die Gebäudehöhenbeschränkungen in Form der Festsetzung der maximalen Traufhöhe auf 4,00 m bzw. 5,80 m nehmen Bezug zu dem Bestand auf.

4.10 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Baudenkmale bzw. potentielle Baudenkmale vorhanden. Sollten Bodendenkmale entdeckt werden, wird durch einen entsprechenden Hinweis in dem Bebauungsplan sichergestellt, daß dies unverzüglich angezeigt wird.

4.11 Immissionsschutz

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

4.12 Altlasten

Altlasten und Kontaminationen sind für den Änderungsbereich nicht bekannt,

4.13 Kosten

Die Durchführung wird folgende, überschlägig ermittelte Kosten verursachen:

Straßenbau, einschließlich Beleuchtung:	DM 1.200.000,--
Kanalbau für Trennsystem:	DM 600.000,--
Kompensationsmaßnahmen:	DM <u>60.000,--</u>
Kosten, insgesamt:	DM 1.860.000,--

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, im März 1995

GEMEINDE SAERBECK



(Gemeindedirektor)

TIMM - OSTENDORF

FREISCHAFFENDE
ARCHITEKTEN UND STADTPLÄNER



(Andreas Timm) (Petra Ostendorf-Timm)

Anlage zur Begründung und Erläuterung
der 5. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.2 "Eschgarten"

Eingriffsermittlung und Kompensationsberechnung der Biotopsituation

Grundlage: Das Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück, Stand 1993

Biotopsituation vor der Bebauungsplanänderung

Fläche [m ²]	Flächenart	Anmerk.	Wertfaktor [1/ha]	Werteinheiten
<i>Bereich der verbindlichen Bauleitplanung:</i>				
4.828	Bebaubare Flächen (12.069m ² x0,40)	1.OA	0,0	0,000
2.583	Straßenverkehrsfläche, geplant	1.OA	0,0	0,000
685	Kinderspielplatz Buchenstr., geplant	3.PG	0,6	0,041
7.241	Hausgärten(12.069m ² x0,6) gepl.	3.PK *a	0,8	0,579
<i>Bisher unbeplanter Erweiterungsbereich:</i>				
4.545	Bebaute Flächen, vorhanden	1.OA	0,0	0,000
275	Verkehrsgrün ohne Bäume	3.PV	0,5	0,014
1.018	Ackerland Buchenstraße	3.AC	0,6	0,061
9.228	Geflügelfarm Hofgelände	3.PK	0,7	0,646
726	Immisionsschutzwall	3.PK	1,0	0,073
816	Grünland mit Eichen	3.GI	1,2	0,098
3.386	Baumbestand	3.PK	1,2	0,406
927	Grünfläche Gerdemann	3.PK	0,8	0,074
230	Böschungskante ohne Gehölz	3.PK	1,0	0,023
56	Trockenmauer mit Gehölz	4.PK	2,0	0,011
48	Schotter an der Grev. Straße	2.OS	0,3	0,001
516	Grabeland Tebbe	3.PK	0,7	0,036
3.289	Gärten an der Grevener Str.	3.PK	0,8	0,263
40.397	m ² Gesamtfläche	Werteinheiten vor der Änderung:		2,327

Durchschnittlicher Wertfaktor [1/ha]:

0,58

*a Die Versiegelung durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen u. ä.
ist gemäß anzuwendender BauNVO unbegrenzt zulässig.

Anlage zur Begründung und Erläuterung
der 5. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.2 "Eschgarten"

Eingriffsermittlung und Kompensationsberechnung der Biotopsituation

Grundlage: Das Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück, Stand 1993

Biotopsituation nach der Bebauungsplanänderung

Fläche [m ²]	Flächenart	Anmerk.	Wertfaktor [1/ha]	Werteinheiten
<i>Gesamtbereich der Änderung und Erweiterung:</i>				
10.083	Bebaubare Fläche	1.OA	0,0	0,000
4.960	Versiegelung im Sondergebiet	1.OA	0,0	0,000
1.109	Straßenflächen, geplant	1.OA	0,0	0,000
773	öffentliche Wege, incl. Rand-Grünfläche	2.OP	0,1	0,008
148	Verkehrsgrün mit neuen Bäumen	3.PV	0,7	0,010
14.914	Hausgärten	3.PK *b	0,8	1,193
720	Spielplatz mit vorh. Bäumen	3.PG	1,0	0,072
1.297	Heckenanpflanzung mit Trockenmauern	3.Pk	1,1	0,143
4.575	Grünanlage mit vorh. Bäumen	3.PG	1,1	0,503
1.818	Erhaltsgebot für Bäume	3.PK	1,2	0,218
<hr/>			<hr/>	
40.397	m ² Gesamtfläche	Werteinheiten nach der Änderung:		2,147

Durchschnittlicher Wertfaktor [1/ha]: 0,53

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

Beurteilung:

Differenz: -0,179

Der Eingriff in die vorhandene Biotopsituation bleibt zu 92 % ausgeglichen. Weitere Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Änderungs- und Erweiterungsbereiches sind aufgrund des umfangreichen, vorhandenen und zu erhaltenden Baumbestandes und den entsprechend festgesetzten, öffentlichen Grünflächen nicht angemessen.

Aufgestellt: März 1995