

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 7 Saerbeck - Ortskern.
gem. § 9 (8) BBauG

1. Ratsbeschluß und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat in seiner Sitzung am 08.06. 1972 die Aufstellung des Bebauungsplanes Saerbeck "Ortskern" beschlossen. Der Geltungsbereich des Plangebietes wurde in der Beschlußfassung festgesetzt.

2. Begrenzung des Plangebietes

Im Westen verläuft die Plangebietsgrenze entlang des Mühlenbaches, beginnend an der Einmündung des Bußmannsbaches bis südlich der Parzelle 273. Weiterer Verlauf südlich der Parzellen 273 / 645 / 399, östlich der Parzellen 405/404 bis Mitte Straße Am Teigelkamp, Mitte Am Teigelkamp nach Osten bis Mitte Grevener Straße, nach Norden über Mitte Grevener Straße bis Verlauf in östlicher Richtung nördlich der Parzelle 698 bis östlich der Parzelle 102, weiter in nördlicher Richtung entlang westlich der Parzellen 64/60/390 bis Mitte Lindenstraße. Entlang Lindenstraße in östlicher Richtung bis östlich Parzelle 419, ab Parzelle 42 bis nördlich der Parzelle 37. Nördlich der Parzelle 37 bis Mitte Kolpingstraße. In südlicher Richtung bis nördlich Parzelle 36 entlang nördlich der Parzelle 36/35 bis Parzelle 34. Östlich der Parzelle 34 in nördlicher Richtung bis Bußmannsbach. Entlang Bußmannsbach bis Einmündung in Mühlenbach. Die Plangebietsgrenzen sind im einzelnen aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

3. Ausgangspunkt, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die im Plangebiet gelegene Bebauung entlang der Ortsdurchfahrt der B 219 weist städtebauliche Mängel auf. Wegen der unmittelbaren Lage der Bebauung an der B 219, ihrer Beeinträchtigung der Linienführung dieser Bundesstraße sowie wegen der zum Teil in die Bundesstraße einkragenden Gebäude muß diese Bebauung im Zuge einer Neuplanung zurückgesetzt oder in andere Bereiche verlagert werden. Im übrigen Teil des Plangebietes geht es im wesentlichen um eine Sicherung der Bestandsverhältnisse im Sinne der Baunutzungsverordnung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die städtebaulichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen zu einer geordneten Entwicklung, Erschließung und Versorgung des Gebietes geschaffen werden. Die Notwendigkeit eines Bebauungsplanes für die innere Ortslage der Gemeinde ist umso wichtiger, da mit dem Ausbau der Ortsdurchfahrt im Zuge der B 219 neue Grundstücksverhältnisse entstehen, die einer städtebaulichen Ordnung bedürfen. Ein besonderes Anliegen der Gemeinde ist die Schaffung von Gebäuden, die in ihrer Gestalt, Maßstäblichkeit und Nutzung der vorhandenen erhaltenswerten Bausubstanz entsprechen und sich in den räumlichen Zusammenhang des historischen Ortskerns einfügen.

In dem am 18.08. 1977 vom Rat der Gemeinde Saerbeck als Satzung beschlossenen Bebauungsplan "Ortskern" sind diese Kriterien nicht hinreichend geprüft worden. Nachdem das Westf. Landesamt für Baupflege beratend hinzugezogen wurde, beschloß der Rat der Gemeinde Saerbeck nach mehrfacher Erörterung, eine Überarbeitung des Bebauungsplanes vorzunehmen.

In der Sitzung am 20.12. 1978 beschloß der Rat der Gemeinde, den am 18.08. 1977 unter Punkt 8 gefaßten Satzungsbeschluß aufzuheben. Der überarbeitete Bebauungsplan wurde vorgestellt und fand die Zustimmung des Rates.

Die Planänderungen beziehen sich vorwiegend auf Geschoßhöhen, Dachformen und überbaubare Grundstücksflächen.

Der Planbereich ist als Kerngebiet ausgewiesen, das vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft und Verwaltung dienen soll. lt. § 7 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBI. I, S. 1763).

Nicht zulässig sind bauliche Anlagen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO. Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 2 Wohnungen auch im Erdgeschoß. § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO entfällt. Festsetzungen gem. § 7 Abs. 4 und ~~5~~ BauNVO werden nicht getroffen.

Eine städtebauliche Entwicklungsplanung im Sinne des § 1(5) BBauG liegt für die Gemeinde Saerbeck nicht vor. Soweit einzelne Fachplanungen, wie Kindergarten, Sportstätten, Straßen, Verkehrsplanung usw. vorhanden sind, stehen deren Aussagen den Festsetzungen zum Bebauungsplan nicht entgegen.

2. Änderung der Begründung

4. Bestehendes Ortsbaurecht

Bauvorhaben im Bereich des Ortskerns wurden bisher nach § 34 BBauG beurteilt. Das Gebiet des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplanentwurf als "gemischte Baufläche" ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ~~befindet sich in der Aufstellung.~~
wurde am 8.02.1982 rechtskräftig

~~5. Vorgezogener Bebauungsplan~~ (entfällt)

~~Bei dem Bebauungsplan "Ortskern" handelt es sich um einen vorgezogenen Bebauungsplan gem. Runderlaß des Innenministers vom 06.12.1977 (MBI. NW 1977, S. 2032/SMBI. NW 2311) in Verbindung mit § 8 (2) Satz 3 BBauG. Die Notwendigkeit der Aufstellung~~

des Bebauungsplanes vor Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Saerbeck wird wie folgt begründet.

- a) Nach der Kommunalen Neugliederung ist die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das in seinen Grenzen wesentlich geänderte Gemeindegebiet intensiv betrieben worden. Im August 1975 wurde das Flächennutzungsplanverfahren mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2(5) BBauG eingeleitet. Aufgrund vorgetragener Bedenken und Anregungen, insbesondere aber auch durch die Absicht der Gemeinde Saerbeck, südlich der Ortslage ein Erholungsgebiet auszuweisen und auszubauen, ergaben sich erhebliche Bedenken gegen die Übernahme einer in früheren Jahren mit den Behörden gem. § 77 LStG abgestimmten Trasse einer südlichen Umgehungsstraße im Zuge der B 475 (früher L 590) in den Flächennutzungsplan. Die von der Gemeinde, dem Kreisplanungsamt und den beteiligten sonstigen Trägern öffentlicher Belange ersatzweise für richtiger gehaltene Ausweisung einer Trasse der B 475 als Nordumgehung der Ortslage und ihre Verknüpfung mit den sonstigen Verkehrsplanungen konnte bisher noch nicht abschließend geklärt werden. In Abstimmung mit dem Landesstraßenbauamt wird die Nordumgehung im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt.

Nachdem die zukünftige Trasse der Ostumgehung im Zuge der B 219 nunmehr bekannt ist, wird diese in den Flächennutzungsplan übernommen. Ebenfalls in den Flächennutzungsplan aufgenommen wird die neue Führung im Zuge der K2. Neben der Klärung verschiedener Fragen im Zusammenhang mit dem laufenden Flurbereinigungsverfahren waren insbesondere Schwierigkeiten wegen des nordwestlich der Ortslage festgesetzten Schutzbereiches für militärische Anlagen, die von der nördlichen Umgehungsstraße berührt werden, auszuräumen.

Nachdem die Verkehrsplanungen der verschiedenen Verkehrsträger erkennbar sind, kann die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Gemeinde Saerbeck zum Abschluß gebracht werden. Es ist vorgesehen, daß der Entwurf des Flächennutzungsplanes im März 1979 den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt wird. Das Aufstellungsverfahren wird voraussichtlich bis Ende 1979 abgeschlossen sein. Der Flächennutzungsplan ist im Gesamtkonzept mit den wichtigsten Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Nach dem Stand der Planung sind keine Gründe erkennbar, die einer späteren Genehmigung des Flächennutzungsplanes im Wege stehen.

- b) Die Ortslage wird in einem erheblichen Umfang vom Durchgangsverkehr belastet. Die gegenwärtige Straßenführung mit ihren zu engen Radien sowie die zum Teil vorhandenen Straßenverengungen aufgrund der einkragenden Gebäude verlangen kurzfristig eine Verbesserung dieser nicht mehr tragbaren Verkehrssituation in Form eines Straßenausbaues. Das Landesstraßenbauamt hat bereits Grundstücke zum Zwecke des Straßenausbaues erworben. Die betreffenden Grundstückseigentümer haben sich gegenüber dem Landesstraßenbauamt vertraglich zum Abbruch der beim Straßenausbau zu beseitigenden Gebäude bis Februar 1980 verpflichtet. Notwendig ist, daß vorher für die betreffenden Grundstückseigentümer Ersatzwohngebäude auf dem rückwärtigen Teil der verbleibenden Grundstücksfläche geschaffen werden. Voraussetzung für die bauaufsichtliche Genehmigung dieser Ersatzgebäude ist das Vorliegen eines Bebauungsplanes. In Erörterungsterminen mit der unteren und höheren Bauaufsichtsbehörde wurde festgestellt, daß die geplanten Neubauten nicht nach § 34 BBauG baurechtlich genehmigt werden können. Die Finanzierung der Straßenbaumaßnahme kann im gegenwärtigen Zeitpunkt sichergestellt

werden. Die beabsichtigten Festsetzungen durch einen Bebauungsplan müssen bereits jetzt getroffen werden, um einen unvermeidbaren Schaden von der Gemeinde und auch von den betroffenen vertraglich gebundenen Grundstücksanliegern abzuwenden. Der dringend notwendige Ausbau der Ortsdurchfahrt liegt im öffentlichen Interesse und wäre bei einer Verzögerung des Bebauungsplanverfahrens gefährdet, da die Straßenbaumittel anderweitigen Baumaßnahmen zugeführt würden.

Ein nicht vertretbarer Schaden würde den durch den Straßenausbau betroffenen Anliegern entstehen, da diese sich vertraglich zum Gebäudeabbruch bis Februar 1980 verpflichtet haben und vorher das Ersatzgebäude errichtet werden muß. Eine zeitliche Verzögerung des Bauvorhabens hätte einen Wohnungsnotstand der betroffenen Familien zur Folge. Außerdem wäre die Finanzierung der geplanten Neubauten wegen der zu erwartenden zusätzlichen Baukostensteigerungen erheblich gefährdet.

- c) Der vorgezogene Bebauungsplan "Ortskern" ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt. Er entspricht den Darstellungen des in der Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplanes.

Die Gemeinde hat ihre Absicht, einen vorgezogenen Bebauungsplan aufzustellen, mit der Genehmigungsbehörde erörtert. Die Gemeinde beantragt die Ausnahmegenehmigung gem. § 8 (2) Satz 3 BBauG, da nur ein verhältnismäßig kleiner Teil des Gemeindegebietes betroffen und Grundzüge der Planungen im Gemeindegebiet nicht berührt werden.

6. Verkehrerschließung

Die Gemeinde hat für die Ortsdurchfahrt der B 219/B 475 einen RE-Entwurf aufstellen lassen, der mit dem Landesstraßenbauamt abgestimmt und in dem Bebauungsplan eingearbeitet wurde. Die Erschließungs- und ausgewiesenen Verkehrsflächen folgen im wesentlichen alten Verkehrswegen, so daß es sich hier nur um Korrekturen bzw. um einen verkehrsgerechten Ausbau handelt.

7. Städtebauliche Gestaltung und Planung

Die Angaben über die Gestaltung und Stellung der Baukörper sowie über Art und Maß der baulichen Nutzung sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Besonderer Wert wird auf die Schaffung einer Fußgänger- und Grünzone im Bereich der Kirche gelegt. Außerdem soll im Bereich des Mühlenbaches eine Fußgängerzone mit öffentlichen Grünflächen geschaffen werden.

2. Änderung der Begründung

Das Westf. Landesamt für Baupflege wird bei neuen Bauvorhaben beratend hinzugezogen.

2. Änderung der Begründung

8. Ordnung des Grund und Bodens

Die Grundstücke im Planbereich werden einer städtebaulichen Ordnung zugeführt. Der Bebauungsplan basiert weitgehend auf vorhandene Grenzen.

9. Erschließung

Die im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege einschließlich Bürgersteige und Parkaufstellspuren werden nach Regel-

querschnitten ausgebaut. Die Straßenbreiten ergeben sich aus dem Ausbauplan. Die Straßen werden mit ortsüblicher Beleuchtung versehen.

2. Änderung der Begründung

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch eine Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes der VEW sichergestellt. Sämtliche Grundstücke können an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde angeschlossen werden. Die Abwässer werden über das vorhandene bzw. zu ändernde Kanalnetz der vorhandenen gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die bestehende Kläranlage reicht für die Aufnahme der Abwässer aus diesem Gebiet aus.

Die Löschwasserversorgung ist über die vorhandene Hydranten im Bereich des Wasserversorgungsnetzes gesichert.

10. Immissionsschutz

1. Ergänzung der Begründung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes war zu prüfen, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gegeben sind.

a) Verkehrsimmissionen

Durch das Gebiet des Bebauungsplanes "Ortskern" führen als überörtliche Straßen die B 219 / B 475 und die K 2. Im übrigen handelt es sich um innerörtliche Erschließungsstraßen mit geringer Verkehrsbelastung.

Zwecks Ermittlung der Verkehrsimmissionen und der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurde von der Wega Ing.-Gesellschaft, Rheine, im Auftrage der Gemeinde ein Gut-

achten erstellt. Der Gutachter Dipl.-Physiker Dr. J. Galonska hat nach Ermittlung der Verkehrssituation unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrsbelastung die zu erwartenden Verkehrsimmissionen aus den hochgerechneten Fahrzeugzahlen ermittelt. Die Beurteilung der künftigen Verhältnisse wurden auf das Planjahr 1990 abgestellt.

b) Der Lageplan des schalltechnischen Gutachtens über Angabe der Flächen mit Festsetzungen zum passiven Schallschutz ist Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlage 1 Blatt 2).

c) Immissionen der Betriebe im Planungsgebiet:

1. Der Betrieb Berkemeier (Landmaschinenreparaturwerkstatt) wird auf den jetzigen Stand festgeschrieben.
2. Der Betrieb Niehaus (Brennerei) ist aufgegeben worden.
3. Der Betrieb Wenners-Epping (ehemals Landwirtschaft) ist zur Gastronomie umgebaut worden.

11. Flächenaufteilung in %

Das Plangebiet umfaßt ca. 7 ha

davon ca. 17 % Verkehrsflächen und Parken

ca. 3 % Grünflächen

ca. 35 % MK Gebietsflächen / überbaubare Grundstücksflächen

ca. 9 % Gemeinbedarfsflächen

ca. 36 % nicht überbaubare Grundstücksflächen

100 % insgesamt

12. Kosten und Finanzierung

Die der Gemeinde entstehenden Kosten wurden überschläglich mit 461.100,-- DM ermittelt.

Soweit es rechtlich möglich ist, werden Erschließungsbeiträge und Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes auf der Grundlage der jeweils geltenden Ortssatzung der Gemeinde Saerbeck erhoben.

Im übrigen wird eine haushaltsmäßige Abdeckung der Kosten entsprechend dem Baufortschritt eingeplant.

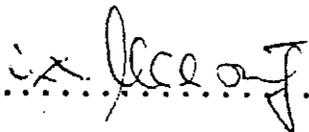
Aufgestellt:

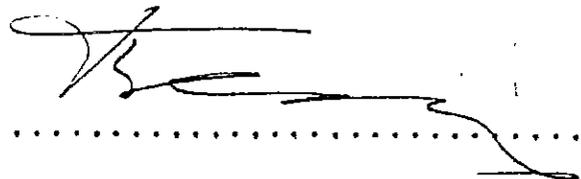
Dortmund, 20.12.1978

Saerbeck, 20.12.1978

Landesentwicklungsgesellschaft
NW für Städtebau, Wohnungswesen
und Agrarordnung GmbH

Gemeinde Saerbeck
Der Gemeindedirektor:


.....


.....

"Saerbeck"

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan "Ortskern" Nr. 7
für die erneute Offenlegung

Mit Schreiben des Herrn Regierungspräsidenten Münster vom 21.09.1979 - AZ. 35.21 - 5204 wurde der Bebauungsplan ungenehmigt zurückgegeben, weil insbesondere

- die Begründung für den nach § 8 (2) BBauG vorzuziehenden Bebauungsplan die Voraussetzungen dafür nicht erfüllt und
- weil die Zurückweisung der Bedenken der Landwirtschaftskammer wegen der Landwirte Dahlmann und Lehmann außerhalb des Plangebietes ein Abwägungsdefizit darstellt.

Zu Punkt 5 Vorgezogener Bebauungsplan

Die Gemeinde Saerbeck hat das Flächennutzungsplanverfahren zwischenzeitlich zum Abschluß führen können und der Flächennutzungsplan (F-Plan) ist seit dem 08.02.1982 rechtskräftig. Die diesbezüglich unter Punkt 5 der Begründung gemachten Ausführungen sind deshalb gegenstandslos geworden.

Zu Punkt 10 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind nach § 1 Abs. 6 BBauG unter anderem insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. ~~Die Vorschriften gen. § 45 Bau-NVO über die Zulässigkeit von Vorhaben schützen vor Störungen oder Belästigungen lediglich innerhalb des Baugebietes, nicht aber vor denen, die von außen her auf das Gebiet einwirken.~~

a. Verkehrslärm

Hier handelt es sich um Störungen, die durch den Ausbau der beiden Bundesstraßen B 219 und B.475 und der Kreisstraße K 2 ausgelöst werden und die auf die umgebende Bebauung einwirken. Zur Ermittlung dieser Störungen wurde Ende 1978 von der WECA Ing-Gesellschaft Rheine ein schalltechnisches Gutachten vorgelegt. Wegen der weitgehend schon vorhandenen Straßenrandbebauung kommen aktive (primäre) Schallschutzmaßnahmen nicht mehr in Betracht, passiver (sekundärer) Schallschutz wird aber im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24, insbesondere durch Einbau von Schallschutzfenstern festgesetzt (siehe Blatt 2 zum Bebauungsplan). Die Schallschutzmaßnahmen sind an den der Schallquelle zugewandten Gebäudeseiten zu treffen. Bei der Gestaltung des Grundrisses sind diese Lärmbelästigungen entsprechend zu berücksichtigen.

b. Geruchsbelästigungen

Im Norden befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die beiden Landwirte Dahlmann und Lehmann. Grundsätzlich muß man "in ländlichen Zonen" (gem. § 19 Abs. 3 c. LE Pro) in bezug auf Geruchsbelästigungen im landwirtschaftlichen Bereich von einer wohl auch zumutbaren höheren Belastung ausgehen. Im vorliegenden Fall muß man von gegenseitiger Rücksichtnahme und vom Nebeneinander der Funktionen ausgehen. Hinzu kommt, daß einerseits eine Geruchsbelästigung auf das Plangebiet in Ablauf eines Jahres wegen der Lage äußerst selten vorkommen wird (Wind aus Norden selten!), andererseits eine Ausweitung der beiden Betriebe schon aus betriebsinternen Erwägungen nicht mehr in Frage kommt (hofnahe Flächen sind teilweise bereits für andere Nutzungen verkauft worden).

Ortmund, den 30.11.1982

Saerbeck, den 30.11.1982



Der Gemeindedirektor

2. Anderung der Begründung zum Bebauungsplan "Saerbeck-Ortskern Nr. 7"
nach erfolgter Offenlegung gem. § 2 a (6) BBauG

Zu Punkt 3 als 9. Absatz einzufügen:

Aus Gründen einer städtebaulichen zweckmäßigen Gliederung wurden Teile des Plangebietes als WA-Gebiet ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht der vorhandenen bzw. angestrebten Grundstücksnutzung. Geringe Geruchseinwirkungen, die von vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben zeitweise ausgehen können, werden hingenommen.

Die planerische Ausweisung der WA-Gebiete ist notwendig, um bestimmte gewerbliche Betriebsarten aus diesen Bereichen fernzuhalten und die Erhaltung des dörflichen Charakters zu sichern.

Zu Punkt 7 als 2. Absatz einzufügen:

Die kleinmaßstäbliche Gliederung des Ortskernes soll langfristig erhalten werden. Die Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 Bau NVO entspricht nicht der Zielplanung der Gemeinde.

Zu Punkt 7 - als 4. Absatz einzufügen:

Begründung der Gestaltungssatzung gem. § 103 Abs. 1, 2 und 4
Bau O NW im Rahmen des Bebauungsplanes "Ortskern" Nr. 7

Der Ortskern von Saerbeck wird durch die historische Struktur der Straßenräume und Gebäude bestimmt. Um das charakteristische Ortsbild zu bewahren, erläßt die Gemeinde Saerbeck neben den allgemeinen gültigen gesetzlichen Vorschriften diese Satzung zur Gestaltung baulicher Anlagen. Zweck dieser Satzung ist es, notwendige und wünschenswerte Verbesserungen der Bausubstanz, der Wohnqualität und des Wohnumfeldes im Sinne des für den Ortskern von Saerbeck bestimmenden Bildes zu beeinflussen, sowie frühere Veränderungen, die sich ungünstig auf das Gesamtbild auswirken, im Rahmen von Erneuerung und Modernisierung rückgängig zu machen. Zu diesem Zweck sind bauliche Anlagen so zu gestalten, anzuordnen, zu errichten, zu ändern und zu unterhalten, daß sie nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung und des Straßensbildes nicht beeinträchtigen, sondern sich harmonisch einfügen. Als historische Bezugspunkte für die bauliche Entwicklung sind die im Bebauungsplan mit "D" gekennzeichneten Gebäude anzusehen.

Zu Punkt 9 - als 2. Absatz einzufügen:

Die Gasversorgung des Plangebietes wird durch die Gelsenwasser AG sichergestellt. Die Gasleitungen werden bedarfsmäßig verlegt.

Zu Punkt 10 - Immissionsschutz

Pkt. 10, Satz 2 der 1. Ergänzung der Begründung wird gestrichen.

IV Jäger