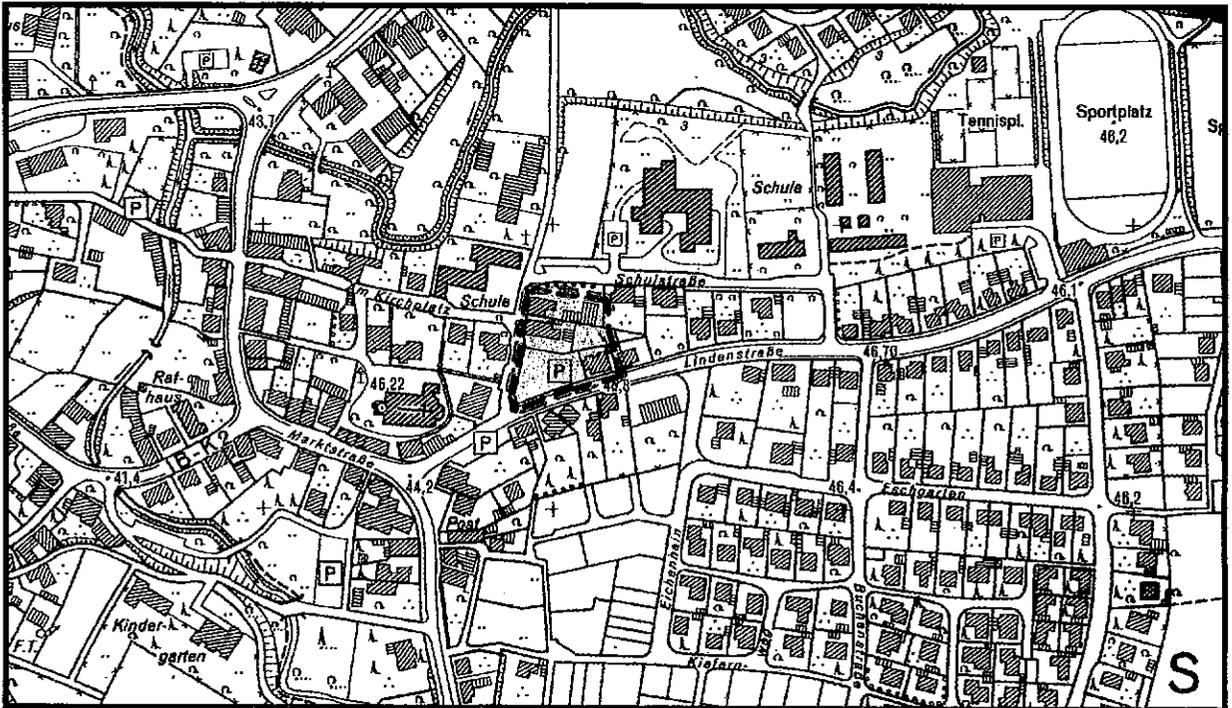


Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Ortskern

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Ortskern“
Planungsstand: 20. Juni 2000



Auftraggeber:

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

Bauleitplanung:

Ing.-Büro Karl-Heinz Buechter
An der Kleimannbrücke 35
48157 Münster
Tel.: 0251 - 32 85 89
Fax.: 0251 - 32 85 82
e-mail: buechter@cs.com

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlaß und Ziel der Planung

Anlaß und Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die Absicht der Gemeinde, den vorh. Marktplatz ortskerngerecht umzugestalten, um dem Platz eine zentrale Bedeutung im Sinne einer multifunktionalen Nutzung zukommen zu lassen. Damit verbunden ist die wöchentliche Nutzung des Platzes als Marktstandort (Wochenmarkt) und die alljährliche Einrichtung der traditionellen Saerbecker Kirmes. Ferner soll der Platz als zentraler ÖPNV-Haltepunkt in der Gemeinde dienen. Zusätzlich ist im Osten des Änderungsbereiches der Neubau einer Wohn- und Geschäftshausbebauung geplant. Damit erhält der Platz die aus raumgestalterischen Gründen notwendige Begrenzung.

Um diese aus städtebaulicher Sicht notwendigen Nutzungsänderungen zu ermöglichen, ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 7 „Ortskern“ erforderlich.

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 27.01.2000 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Ortskern“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die v.g. Nutzungen beschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt östlich der Pfarrkirche im Ortskern der Gemeinde Saerbeck und kann über die Straßen „Lindenstraße (K2)“ im Süden und „Kolpingstraße“ im Westen angefahren werden. Die genauen Abgrenzungen des Bereiches sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

3. Übergeordnete Planung

Der Planbereich ist im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster –Teilabschnitt Münsterland– als Wohnsiedlungsbereich definiert. Der am 31.07.1981 genehmigte und am 25.02.1982 veröffentlichte Flächennutzungsplan weist die Fläche als „gemischte Baufläche“ aus.

4. Bestand

Der Platz stellt sich zur Zeit als bituminös befestigte Fläche dar und wird bereits als Markt- und Kirmesplatz sowie als ÖPNV-Haltestelle genutzt. Die vorhandene Platzbefestigung entspricht nicht den erforderlichen Ansprüchen.

5. Planungskonzept

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen als „Kerngebiet (MK)“ gem. §7 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und einer Geschossflächenzahl von maximal 2,0 bleibt bestehen. Eine Überschreitung der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen erfolgt hierdurch nicht.

Durch die Bebauungsplanänderung werden Baugrenzen und Stellplatzflächen verändert. Im Bereich des zukünftigen Marktplatzes entfallen alle vorherigen Festsetzungen und werden durch die Festlegung als „öffentliche Verkehrsfläche“ ersetzt. Das östlich des Platzes vorgesehene Wohn- und Geschäftshaus wird gemäß der derzeitigen Planungen mit Baugrenzen umrahmt.

Zusätzlich erfolgt eine Eintragung von insgesamt 9 privaten Stellplätzen im Änderungsbereich.

5.2 Gestalterische Festsetzungen

Um ein harmonisches städtebauliches Gesamtbild zu erreichen, das in Einklang mit der angrenzenden Bebauung steht und dem ländlichen Charakter der Gemeinde entspricht, sind im zur Zeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Festsetzungen gem. § 9 BauGB und § 86 BauONW getroffen worden. Diese bleiben auch weiterhin bestehen. Sie werden jedoch durch nachfolgend aufgeführte Bestimmungen ergänzt.

Für das östlich des Marktplatzes geplante Wohn- und Geschäftshausbebauung wird festgesetzt, daß der Teil des Erdgeschosses, der in Richtung Marktplatz gelegen ist (im Bebauungsplan mit der Ziffer 1 gekennzeichnet), als Arkadengang mit einer Mindestdiefe von 2 m gestaltet und mit Öffnungen in Richtung Marktplatz von mind. 1,6 m x 2,3 m versehen werden muß. Dieser Arkadengang soll als Verweilzone vor den dort geplanten Läden dienen und zum Aufenthalt einladen.

Die Umgestaltung, Ausstattung und Begrünung des eigentlichen Platzes, der im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen ist, wird mit dem Träger des ÖPNV und dem Westfälischen Amt für Baupflege, Münster, fachlich abgestimmt. Bei der Wahl der Materialien, Bäume, etc., ist der städtebauliche Hintergrund der Gesamtmaßnahme, nämlich die Errichtung eines dorftypischen Marktplatzes, ausschlaggebend.

5.3 Verkehrskonzept

Das Plangebiet soll künftig als zentraler ÖPNV-Haltepunkt für die Gemeinde Saerbeck dienen. In Absprache mit dem Betreiber des ÖPNV-Netzes und der sonstigen zuständigen Stellen wurde ein Planungskonzept für den Ausbau und die zukünftige Nutzung des Platzes erstellt, welches sowohl die verkehrlichen Rahmenbedingungen (Unterbringung von bis zu 9 Omnibussen in den Stoßzeiten, Schutzeinrichtungen für die Passagiere, etc.), die räumlichen Vorgaben (ausreichende Freiflächen für die Nutzung als Kirmes- und Marktplatz) und die Ansprüche an die Anpassung an das vorh. Ortsbild berücksichtigt.

Durch die Eintragung der privaten Stellplatzflächen werden die Belange des ruhenden Verkehrs (Anlieger, Geschäftsinhaber) so weit wie möglich berücksichtigt. Ggfs. zusätzlich notwendige private Stellflächen sind auf der Basis der Ortssatzung der Gemeinde Saerbeck abzulösen.

5.4 Infrastruktur

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen an die bestehende Infrastruktur der Gemeinde Saerbeck.

5.5 Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Auf dem von dieser Änderung betroffenen Platz entsteht ein zentraler Haltepunkt (Schulbusse und 7 Buslinien), der die Attraktivität des ÖPNV für die Passagiere aufgrund der verbesserten Ausbausituation des Platzes (behindertengerechter Buseinstieg, verbesserte Unterstellmöglichkeiten, bessere Platzbeschaffenheit, etc.) wesentlich erhöht.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Geltungsbereiches ist durch die bestehenden Leitungs- und Kabelnetze der Vereinigten Elektrizitätswerke (Strom), Gelsenwasser AG (Gas), Stadtwerke Emsdetten GmbH und der Deutschen Telekom AG (Telekommunikation) sichergestellt.

Das Plangebiet wird derzeit im Mischsystem entwässert. Es wird zur Zeit geprüft, ob eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer im Plangebiet erfolgen kann. Sollte das beauftragte Bodengutachten ergeben, daß eine ortsnahe Verrieselung technisch und wirtschaftlich sinnvoll durchgeführt werden kann, so erfolgt die Entwässerung des Gebietes zukünftig im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird dem Mischwasserkanal in der Kolpingstraße bzw. Lindenstraße zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und in eine unterirdisch verlegte Rohrrigole abgeleitet.

5.7 Umwelt- und Natureingriffe, Bewertung und Kompensation, Pflanzgebote

Aufgrund der geringfügigen Änderungen ist die Aufstellung einer „Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft“ nicht erforderlich.

5.8 Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

5.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

5.10 Immissionsschutz

Maßnahmen des Immissionsschutzes werden durch die Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

5.11 Spielplätze

Die Spielplatzsituation in der Gemeinde Saerbeck wird durch die Bebauungsplanänderung nicht verändert.

5.12 Altlasten, belastete Flächen

Belastete Flächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt und werden aufgrund der bisherigen Nutzung auch nicht vermutet.

5.13 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.15 Geschätzte Kosten

Die Durchführung der geplanten Baumaßnahme wird folgende, überschlägig ermittelte Kosten verursachen:

Baustelleneinrichtung/-räumung:	ca. 40.000,00 DM
Oberflächenarbeiten:	ca. 49.835,00 DM
Erdarbeiten:	ca. 25.400,00 DM
Entwässerungsarbeiten:	ca. 16.190,00 DM
Tragschicht:	ca. 50.060,00 DM
Pflaster, Einfassungen, Ausstattungen:	ca. 142.430,00 DM
Bepflanzung, Bäume und Unterpflanzung:	ca. 7.750,00 DM
Beleuchtung:	ca. 22.000,00 DM
Fahrradstellplätze:	ca. 25.000,00 DM
Stundenlohn, Unvorhergesehenes, etc.:	ca. 29.610,00 DM
Planung und AVA:	ca. 40.000,00 DM
 	<hr/>
Gesamtkosten:	ca. 448.275,00 DM
	<hr/> <hr/>

**Aufgestellt:
Saerbeck, im Juni 2000**

GEMEINDE SAERBECK



(Bürgermeister)

Ing.-Büro Karl-Heinz Büchter



(Karl-Heinz Büchter)