

Wettbewerbsmodell des 1. Preises

Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 7

„Ortskern“

5. Änderung und Erweiterung

Bereich Mühlenbach

Stand 01.12.2003
zum Satzungsbeschluss

Begründung

Auftraggeber

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

**Städtebaulicher Entwurf
Gesamtplanung**

Pfeiffer · Ellermann · Preckel GmbH
Architekten und Stadtplaner BDA
Hinterm Hagen 50
59348 Lüdinghausen
Tel. 02591 - 9199 - 0
Fax 02591 - 3509
Luedinghausen@pep-arch.de

Bauleitplanung

Timm & Ostendorf
Freie Architekten und Stadtplaner
Bahnhofstraße 10
48269 Emsdetten
Tel. 02572 - 952 152
Fax 02572 - 952 151
eMail: timm-ostendorf@t-online.de

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Lage und Größe des Plangebietes	3
3.	Übergeordnetes Planungsrecht	4
4.	Planungsrechtlicher Ist-Zustand	4
5.	Umweltverträglichkeitsprüfung	4
6.	Städtebauliches Konzept	5
7.	Inhalt des formgerechten Bebauungsplanes	7
7.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
7.1.1.	Kerngebiete	7
7.1.2.	Mischgebiete.....	7
7.1.3.	Allgemeine Wohngebiete	8
7.1.4.	Gemeinbedarfsflächen.....	8
7.2.	Bauweise	9
7.3.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
7.4.	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	10
7.5.	Von der Bebauung freizuhalten Flächen	10
7.6.	Verkehrerschließung, Straßenflächen und Wege.....	10
7.6.1.	Verkehrerschließung	10
7.6.2.	Bundesstraße 475 und Kreisstraße 2	11
7.6.3.	Marktstraße.....	11
7.6.4.	Marienstraße.....	11
7.6.5.	Ruhender Verkehr	11
7.6.6.	Fuß- und Radwege	11
7.6.7.	Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr	12
7.7.	Ver- und Entsorgung.....	12
7.8.	Grünflächen	12
7.9.	Pflanzgebote und Pflanzenerhaltungsgebote.....	13
7.10.	Landschaftsbild, Umwelt- und Natureingriff.....	13
7.11.	Gewässer und Wasserwirtschaft.....	14
7.11.1.	Wasserflächen	14
7.11.2.	Uferstreifen	14
7.11.3.	Überschwemmungsgebiete	14
7.12.	Landwirtschaft, Jagd	19
7.13.	Immissionsschutz.....	20
7.14.	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	20
7.15.	Altlasten und Verdachtsflächen.....	20
7.16.	Örtliche Bauvorschriften.....	21
8.	Eventuelle Nebenwirkungen, Risikoabschätzung	21
9.	Rechtsgrundlagen	22

Bebauungsplan Nr. 7 "Ortskern" 5. Änderung und Erweiterung

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern und zu erweitern, um diesen Bereich planungsrechtlich zu ordnen. Dabei soll die für die innerörtliche Entwicklung angestrebten Nutzungen ermöglicht und die Realisierung des Ergebnisses aus dem städtebaulichen Wettbewerb „Ortsmitte Saerbeck“ (April 2002) vorbereitet werden.

Das Bebauungs- und Freiraumkonzept des 1. Preises vom Büro Pfeiffer-Ellermann-Preckel, Herrn Prof. Pfeiffer, Architekt und Stadtplaner BDA Lüdinghausen, mit Herrn Igel, Architekt BDA, Münster, in Zusammenarbeit mit der Planungsgruppe Oberhausen, Frau Prof. Beuter, Garten- und Landschaftsarchitektin BDLA, Oberhausen soll konkret umgesetzt werden.

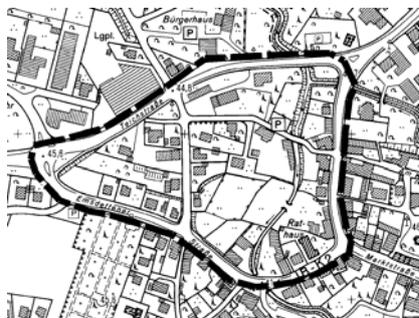
Ein wichtiges Planungsziel ist es dabei, den Freiraum beidseitig des Saerbecker Mühlenbaches für die Öffentlichkeit erlebbar und mit Rücksicht auf Natur und Landschaft in einem vertretbaren Rahmen zugänglich zu machen.

Die Qualität der Bachaue soll erhalten bleiben, in dem eine zu dichte Bebauung der vorhandenen Freiflächen vermieden wird und die erhaltenswerten Gebäude am historischen Ortsrand respektiert werden. Durch ein integrierendes Auffüllen der bisherigen Bebauungslücken wird eine infrastrukturelle und wirtschaftliche Stärkung des Ortskerns erwartet.

In diesem Zuge werden die bisherigen Festsetzungen im Bereich zwischen dem Mühlenbach und der Marktstraße überarbeitet und dem neuen Gesamtkonzept angepasst.

Das Projekt wurde für die REGIONALE 2004 mit dem Thema „Leben und Wohnen am Wasser“ angemeldet, ausgewählt und in die Projektliste aufgenommen; dabei sind Fördermittel des Landes NRW zur Unterstützung der Realisierung in Aussicht gestellt worden.

2. Lage und Größe des Plangebietes



Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 6,98 ha im westlichen Bereich des Siedlungsschwerpunktes Saerbecks.

Er wird begrenzt

- im Norden durch die Ferrières-Straße (B 475)
- im Osten durch die Marktstraße
- im Süden durch die Emsdettener Straße (K 2)
- im Westen um den geplanten Kreislauf auf der B 475.

Die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Ortskern“ schafft nun den Flächenanschluss an die vorhandenen verbindlichen Bauleitplanungen:

Im Norden: Bebauungsplan Nr. 1 „An der Ibbenbürener Straße“
 Bebauungsplan Nr. 13 „Am Mühlenbach“

Im Osten: Bebauungsplan Nr. 7 „Ortskern“, bisheriger Geltungsbereich

Im Süden: Bebauungsplan Nr. 7 „Ortskern“, bisheriger Geltungsbereich

 Bebauungsplan Nr. 3 „Emsweg I“

Im Westen: Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet nördlich der B 475“

3. **Übergeordnetes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Saerbeck weist in seiner zwischenzeitlich rechtskräftig gewordenen 20. Änderung für den Planungsbereich *Gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsflächen*, sowie entlang des Mühlenbaches *Grünflächen* aus. Der Anteil der Grünflächen ist dabei gegenüber den früheren Darstellungen erheblich ausgeweitet worden. Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4. **Planungsrechtlicher Ist-Zustand**

In dem Erweiterungs- und Änderungsbereich sind die bebaubaren Flächen schon jetzt durch die bestehenden Straßen vollständig erschlossen. Die vorhandene Bebauung ist in Teilbereichen lückenhaft (z. B. an der „Emsdettener Straße“) und stellenweise untermaßig (an der „Marktstraße“). Insgesamt ist das Gebiet als besiedelt und als *im Zusammenhang bebaut* anzusehen.

Das Erweiterungsgebiet ist daher kein *innenliegender Außenbereich*, sondern als *unbeplanter Innenbereich* im Sinne des § 34 BauGB einzustufen.

5. **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG vom 05.09.2001) ist die Erfordernis einer *Umweltverträglichkeitsprüfung*, bzw. einer *allgemeinen Vorprüfung* gemäß § 3 (1) Satz 1 UVPG zu untersuchen. Maßgebend sind hierfür die in der Anlage 1 unter dem Punkt 18.8 in Verbindung mit 18.7.2 angegebenen Prüfwerte. Hiernach wäre eine allgemeine Vorprüfung ab einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von mehr als 20.000 m² erforderlich.

Die zulässigen Grundflächen werden im Geltungsbereich dieser Änderung und Erweiterung in Teilbereichen durch die Grundflächenzahl (im M₁₊₂) und in der Gemeinbedarfsfläche „Rathaus“) bestimmt und in den anderen Bereichen durch die mittels Baugrenzen eingeschränkten, tatsächlich überbaubaren Flächen. Hierbei ergeben sich durch die Planung folgenden Werte:

Zulässige Grundflächen im Änderungsbereich: 6.000 m²

Zulässige Grundflächen im Erweiterungsbereich: 12.640 m²

Daraus folgt, dass - selbst unter Einbeziehung der schon bisher im Änderungsbereich bebaubaren Flächen - der Prüfwert nicht erreicht wird.

Somit ist weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung, noch eine allgemeine Vorprüfung erforderlich. Auch wird eine standortbezogene Vorprüfung gemäß § 3 (1) Satz 2 UVPG nicht nötig, da keine erheblichen nachteiligen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind. (Auf die geplanten Eingriffe in das ermittelte, bisherige HQ₁₀₀-Überschwemmungsgebiet wird unten noch detailliert eingegangen.)

6. Städtebauliches Konzept

(Auszug aus den Erläuterungen zum Wettbewerbsbeitrag „Ortsmitte Saerbeck“, April 2002)

„Der Titel des Wettbewerbes ist missverständlich, könnte er doch dazu anregen, eine neue bauliche Ortsmitte für Saerbeck im Rahmen dieses Wettbewerbes zu formulieren.

*Dies war zu keiner Zeit der Bearbeitung unsere Absicht und war offensichtlich auch nie die Absicht des Auslobers und des Preisgerichtes, wie es im Protokoll vom 22.02.02 auch nochmals deutlich gemacht wurde. Wie ebenfalls dem Protokoll zu entnehmen ist, handelt es sich vielmehr um eine **Arrondierung in Teilbereichen**.*

Das Ziel unserer Arbeit ist, mit der Arrondierung sehr behutsam umzugehen, d. h., eine zu starke Bebauung der noch vorhandenen Freiflächen zu vermeiden, um den Charakter der ‚Bachaue‘ ebenso zu erhalten, wie den noch zumindest teilweise erhaltenen historischen Ortsrand mit der Bebauung zwischen Marktstraße und Bach und die nördliche Randbebauung der Emsdettener Straße. Auch die westliche Randbebauung der Marienstraße, mit den Mauern und Böschungen zur Talaue hin, sehen wir in ihrer charakteristischen Ausprägung für erhaltenswert an und halten sie deshalb frei von einer Bebauung in Richtung Wiese/Aue.

In die derzeitige Bebauungslücke entlang der Emsdettener Straße und der Einmündung der Marienstraße schieben sich drei ‚Langhäusern‘ in den Wiesengrund, deren Nutzungsmöglichkeiten später beschrieben wird.

Wichtig für die vorgeschlagene Bebauung sind die Durchblicke in die ‚Auenlandschaft‘ und die Ausbildung des Niveausprungs zwischen Emsdettener Straße und Aue durch eine Terrassierung, in Anlehnung an die vorhandenen Terrassen im Nordosten der Marienstraße.

Die zwischen Rathaus und Aue gelegene Bebauung, die zur Zeit etwas zu dominierend auf die Auenlandschaft wirkt, sollte behutsam ergänzt werden, mit einer Gruppe von schlichten Einfamilienhäusern, die mit einer Terrassierung zur ‚Auenwiese‘ hin einen Übergang zwischen öffentlichem und privatem Bereich definiert.

Ein weiteres Anliegen unserer Planung ist eine stärkere Öffnung der historischen bebauten Ortsmitte zu der Auenlandschaft und über diese mit einem durch eine Baumreihe akzentuierten Fußweg zum neuen Rathaus.

Für die Gestaltung der Situation am ehemaligen Rathaus werden weitreichende Nutzungsmöglichkeiten angeboten. Hier kann das Einzelhandelsangebot der Marktstraße erweitert werden und ein kleiner Platz eine wichtige Bedeutung erhalten, zwischen bebauter Mitte und Grünbereich. Das etwas zurückliegende Nebengebäude an der Marktstraße Nr. 20 sollte ebenso wie der anschließende Bauerngarten erhalten bleiben und könnte durch eine gastronomische Nutzung aufgewertet werden, die sowohl zur Belebung des neuen Platzes, als auch über den Biergarten zur Belebung des Grünbereiches einen Beitrag leisten.

Das früher landwirtschaftlich genutzte ‚Langhaus‘ nördlich der Emsdettener Straße am Bach-Ostufer sollte erhalten werden und könnte eine Pension, ein Hotel, eventuell mit Ponybetrieb aufnehmen. Dies könnte auch eine attraktive Nutzung für die Aue sein, die dann innerhalb des Regenwasser-Gräben-Bogens als Weide (alternativ auch für Schafe) dient. Ein Spaziergang entlang der Bachaue bekommt dann speziell mit Kindern ein besonderes Ziel in der Dorfmitte.

Die Geschäftsflächen an der Marktstraße könnten durch Schließen der Baulücken und Umnutzung einiger Schuppen oder deren Abriss und Neubau über das am Platz vorgeschlagene Angebot hinaus erweitert werden.

Die Parkplätze werden dezentralisiert, von der Marktstraße aus zugänglich, in kleinen Einheiten, umrandet von hohen Hecken, vorgeschlagen. Die Parkplatzflächen sollen komplett mit Rasenfugenpflaster befestigt werden.

Die neuen Langhäuser entlang der Emsdettener Straße sind als gemischte Wohnformen, mit integrierten Stellplätzen unter einem schützenden Dach. Denkbar sind, wie in den Grundrissen dargestellt, 3 Reihenhäuser mit 3 Garagen oder 2 – 3 Zimmer-Wohnungen im Sinne des betreuten Wohnens, mit Laubengang oder Mischungen zwischen diesen Vorschlägen.

Der Bachlauf – von einem Weg begleitet – wird so wieder erlebbar. Der Bach sollte mit sanftem Gleit- und steilerem Prallufer deutlich profiliert werden, so dass ein Herantreten an den Bach punktuell wieder möglich wird.

Die Ufer werden von standortfremden Gehölzen befreit. Kopfweidengruppen säumen den Bach. Eichen, als sehr markante und dominierende Baumart, begleiten den Hauptweg zum Rathaus.

Der Weidengrund wird von einer temporär wasserüberspannten Mulde durchzogen, die das Regenwasser der naheliegenden Bebauung aufnimmt. Die Mulde dient gleichzeitig als Rückstau für Hochwasser. In Trockenzeiten ist diese Senke eine benutzbare Wiese zum Lagern und Spielen. Von den Gabionen-gestützten Wiesenstufen aus hat man in herrlicher Südsonne die Möglichkeit, über den Wiesen-/Weidengrund zu schauen und den Tieren zuzusehen.

Es entsteht ein lohnender Verweilort, besonders auch für die Radwanderer, deren Route hier durchgeführt wird.“

Ergänzend hierzu haben sich im Laufe der Planung weitere Aspekte gezeigt:

- Die vorgesehenen Neubauten an der Emsdettener Straße sind sehr gut geeignet, den Bedarf an altengerechten und barrierefrei gestalteten Wohnungen im Ortskern zu erfüllen (→Gemeinbedarfsfläche „Altenwohnen“).
- Die Wärmeenergieversorgung der Neubauten kann aufgrund der Nähe zu dem Fließgewässer „Mühlenbach“ mit neuen regenerativen Methoden erfolgen.
- An der westlichen Spitze des Geltungsbereiches, am geplanten Kreisverkehr „Emsdettener Straße/Industriestraße/Ferrières-Straße/B 475“ werden die bisher unbebauten Grundstücksflächen für eine Wohn- und Geschäftshausbebauung mit zwei Vollgeschossen vorgesehen (→MI(1)).
- Östlich des neuen Rathauses entsteht ein neues, zweigeschossiges Geschäftsgebäude für die Sparkasse (→MI(3)). Die gewerbliche Nutzung kann durch Wohnungen ergänzt werden. Neben dem Gebäude ist ein angemessener Parkplatzraum für Kunden und Kurzparker geplant, die westliche Längsseite des

Gebäudes bildet den Abschluss des Rathausplatzes.

- An der Marktstraße, insbesondere am Kreuzungsbereich mit der Ferrières-Straße sind zweigeschossige, den Straßenrand begleitende Gebäude vorgesehen, die entlang des Bachlaufes angeordneten Stellplatzflächen werden von Hecken eingefasst (→MK(1)).

7. Inhalt des formgerechten Bebauungsplanes

Diese Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird zeichnerisch in der formgerechten Planunterlage mit letztem Stand vom 02.10.2003 im Maßstab 1:500 dargestellt und festgesetzt.

7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches werden verschiedene Nutzungsarten, die sich auf die bisherigen Festsetzungen, bzw. auf das vorhandene Umfeld beziehen, festgesetzt. Vergnügungsstätten und Tankstellen werden generell ausgeschlossen, da hierfür in der Ortslage Saerbecks ein besonderes städtebauliches Erfordernis nicht erkennbar ist und kein weiteres Angebot geschaffen werden soll.

7.1.1. Kerngebiete

Entlang der „Marktstraße“ bleiben die *Kerngebiete* unverändert erhalten. Die Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahlen sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bleiben wie bisher. Zusätzlich zu den regulären zwei Vollgeschossen können im Dachraum, bzw. ggf. im Keller weitere Vollgeschosse gestattet werden.

Festsetzungen : In den Kerngebieten sind "Vergnügungsstätten" nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und "Tankstellen" nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 sowie Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nur möglich, wenn eine Störung der Geschäftslage "Ortskern Saerbeck" nicht zu erwarten ist und eine eventuell spätere Umnutzung der Räume für Nutzungsarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO konstruktiv vorbereitet wird.

7.1.2. Mischgebiete

Südlich der „Ferrières-Straße“ werden vier neue *Mischgebiete* festgesetzt. Hiermit werden die vorhandenen und geplanten Nutzungen (Wohnungen, Dienstleistungen, Bank, Baugewerbe, Gärtnerei mit Verkauf sowie weitere gewerbliche Nutzungen – Verkaufsräume u. ä.) planungsrechtlich erfasst.

Festsetzung: In den Mischgebieten sind "Tankstellen" nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und "Vergnügungsstätten" nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und sowie Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Die zulässige Grundflächenzahl wird in allen Gebieten auf 0,5 begrenzt. Da die Ausnutzung im Mischgebiet (1) aufgrund der etwas begrenzten Grundstückfläche höher ausfallen könnte, wird die Überschreitung der GRZ durch Stellplätze, Zufahrten u. dgl. bis zu einer 95%igen Versiegelung zugelassen.

Generell sind zwei Vollgeschosse zulässig. Dabei dürfen in den Mischgebieten (1), (2) und (3) über einem zweiten Vollgeschoss keine weiteren Aufenthaltsräume angelegt werden. Hierdurch wird eine städtebaulich angemessene Begrenzung der Baukörpervolumina und –ausnutzungen entsprechend dem Bestand und den vorgesehenen Projekten erreicht.

Festsetzung: In den Mischgebieten (1 - 3) sind bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen oberhalb des 2. Vollgeschosses keine Aufenthaltsräume zulässig.

Im Mischgebiet (1) wird eine der städtebaulichen Lage angemessene, hervorgehobene Baukörpergestaltung als Raumkante erwartet. Dafür sind zwingend Gebäude mit 2 Vollgeschossen zu errichten; untergeordnete An- und Zwischenbauten können auch eingeschossig ausgeführt werden.

Die Geschossflächenzahlen erlauben eine volle Nutzung des zweiten Vollgeschosses.

7.1.3. Allgemeine Wohngebiete

Östlich und südlich der „Marienstraße“ sind derzeit nur Wohnnutzungen vorhanden. Um diesen Siedlungscharakter beizubehalten und zu sichern, wird ein *Allgemeines Wohngebiet* eingetragen. Gewerbliche Nutzungen sind dabei in einem verträglichen Maße zulässig.

Festsetzung: In den Allgemeinen Wohngebieten sind "Gartenbaubetriebe" nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und "Tankstellen" nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird dabei in Anlehnung an die bestehenden Gebäude auf max. zwei Vollgeschosse mit einer GRZ von 0,4 bestimmt. Die Geschossflächenzahlen lassen eine volle Ausnutzung des zweiten Vollgeschosses zu.

Im Allgemeinen Wohngebiet (1) wird zusätzlich die Zahl der Wohnungen auf 3 je Einzelhaus bzw. auf 1 je Doppelhaushälfte beschränkt, um eine übermäßige Verdichtung dieses Quartiers zu verhindern.

7.1.4. Gemeinbedarfsflächen

Die bisherige Gemeinbedarfsfläche des ehemaligen Rathauses an der „Emsdettener Straße“, Ecke „Marktstraße“ wird aufgegeben und dem angrenzenden Kerngebiet zugeschlagen. Dafür wird der neue Rathausstandort an der „Ferrières-Straße“ als *Gemeinbedarfsfläche „Rathaus“* gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB ausgewiesen.

Festsetzung: Die Gemeinbedarfsfläche "Rathaus" ist für die öffentliche Gemeindeverwaltung vorgesehen, in einem untergeordneten Maße sind auch andere Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Im Bereich der bisher unbebauten „Emsdettener Straße“ wird eine Gemeinbedarfsfläche „Altenwohnen“ gemäß § 9 (1) Nr. 5 in Verbindung mit Nr. 8 BauGB festgesetzt. Durch die Spezifikation wird planungsrechtlich sichergestellt, dass nur für diesen besonderen Bewohnerkreis in dieser außerordentlichen Lage entsprechender Wohnraum zur Verfügung gestellt wird. Dies begründet sich zum einen in der hohen Qualität des Standortes, an dem besonders gut geeignet der vorhandene und zukünftige Gemeinbedarf an Seniorenwohnungen innerhalb der Ortsmitte erfüllt kann. Zum anderen rechtfertigt nur eine solche anspruchsvolle Nutzung städtebaulich den dabei erforderlichen Eingriff in das ermittelte Überschwemmungsgebiet.

Festsetzung: Die Gemeinbedarfsfläche "Altenwohnen" ist für altengerechte sowie barrierefreie Wohnungen vorgesehen, in einem

untergeordneten Maße sind auch andere Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Grund- und Geschossflächenzahlen orientieren sich jeweils an den umgebenden Baugebieten.

7.2. Bauweise

In allen Baugebieten ist eine offene Bauweise festgesetzt. Im Mischgebiet (1) wird dabei auch eine Grenzbebauung ermöglicht, um eine der Lage angemessene Grundstücksnutzung sowie eine prägnante Gebäude- und Raumkante zum Kreisverkehr hin zu ermöglichen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (1) werden darüber hinaus Hausgruppen ausgeschlossen, um den bisherigen Charakter einer sehr offenen Bebauung in diesem schon überwiegend bebauten Gebiet auch weiterhin zu gewährleisten.

7.3. Überbaubare Grundstücksflächen

In den Mischgebieten (1) und (2) werden die überbaubaren Grundstücksflächen großflächig ausgelegt, da eine nähere Einschränkung angesichts der vorhandenen und zukünftig sinnvoll ergänzbaren Bebauung in der Mitte des Gebietes nicht plausibel zu begründen wäre. Die Gliederung der Baufelder berücksichtigt die derzeitigen Eigentumsverhältnisse.

Dagegen werden in den anderen Baugebieten die Bauflächen deutlich auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt. Auch wird somit die Lage und Stellung der Gebäude entsprechend der beabsichtigten Raumwirkung bestimmt:

An der „Marktstraße“ soll eine möglichst kompakte, straßenbegleitende Bebauung weiterhin zulässig sein. Zur rechtlichen Unterstützung dieser Planungsabsicht werden entlang der Straße auch *Baulinien* eingesetzt. Ergänzend zu den bisherigen Bauflächen werden am nördlichen Eingangsbereich links und rechts des Bußmannsbaches neue Baumöglichkeiten angeboten.

Die Fläche des ehemaligen Rathauses wird für eine Neubebauung, bzw. Ergänzung des Bestandes vorgehalten. Ein kleiner Platz an der Ecke „Marktstraße“, „Emsdettener Straße“ ist dabei aus dem städtebaulichen Konzept zu entwickeln. Die platzbildenden Raumkanten werden dabei mit *Baulinien* fixiert.

Für die Bauflächen westlich des Mühlenbaches bis zur „Marienstraße“ werden die Baugrenzen konkret auf die vorhandenen, projektionierten oder geplanten Gebäude bezogen. Ziel ist es dabei, den Charakter der lockeren, sehr intensiv durchgrünten Bebauungsstruktur mit umfangreichen Grün- und Gartenflächen entlang des Mühlenbaches zu erhalten. Besonders die Sichtverbindung von der „Emsdettener Straße“ in die „Mühlenbachwiese“ wird durch die vorgegebene Baukörperstellung gewahrt. In kleinen Teilflächen überschneiden sich die überbaubaren Flächen mit den Wurzelbereichen von zu erhaltenden Bäumen; hier wird zum Schutz der Bäume eine Unterkellerung ausgeschlossen.

Für die Gemeinbedarfsfläche „Rathaus“ wird auf die hier unnötigen Festsetzungen von Baugrenzen verzichtet.

7.4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Ausdrücklich differenziert behandelt wird in den Baugebieten die Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen sowie in einem besonderen Fall auch von Balkonen u. dgl..

Garagen und Carports sind in allen Baugebieten nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den hierfür besonders gekennzeichneten Bereichen zulässig, um eine Konzentration der Baukörper zugunsten einer attraktiven Freiraumgestaltung zu sichern. In den Mischgebieten (3) und (4) sowie in den Kerngebieten gilt dies auch für Stellplatzanlagen, um in diesen landschaftlich sensiblen Bereichen links und rechts des Mühlenbaches und des Bußmannsbaches die gewünschte Qualität des Landschafts- und Ortsbildes zu erreichen.

In der Gemeinbedarfsfläche „Altenwohnen“ werden die Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone u. ä. im Sinne des § 23 (5) BauNVO begrenzt auf vorgegebene Flächen. Damit soll der Freiraum zwischen den Gebäuden erhalten und gesichert bleiben. (S. a. folgende Ausführungen.)

7.5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

An der „Emsdettener Straße“ werden mehrere Flächen festgesetzt, die von einer Bebauung oder Sichtbehinderung freizuhalten sind. Hierbei soll der Blick aus dem öffentlichen Straßenraum in die Grün- und Parkanlage der „Mühlenbachwiese“ gestaltet werden. Desweiteren soll die Verkehrssituation an der Brücke über den Mühlenbach verkehrstechnisch nicht verschlechtert werden. In diesem Bereich besteht eine Unübersichtlichkeit in der gebogenen Straßenführung, die zudem noch durch ein Gefälle zur Brücke verstärkt wird. So entsteht hier gleichzeitig ein Längen- und Höhenvisierbruch an der selben Stelle. Die Sicht auf andere Verkehrsteilnehmer wird dabei durch die zwei unmittelbar am Straßenrand gelegenen Gebäude Nr. 7 und Nr. 13 erheblich eingeschränkt. Eine weitere Verschlechterung der Situation soll durch die freizuhaltende Fläche ausgeschlossen werden.

Festsetzung: In den von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind jeglichen sichtbehindernden Anlagen und Einrichtungen (Bauliche Anlagen, Einfriedungen, Sichtschutzanlagen, andere Nebenanlagen, Bepflanzungen, Hecken u. ä.) ab 0,70 m über Oberkante Gelände freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume sind zulässig.

7.6. Verkehrserschließung, Straßenflächen und Wege

7.6.1. Verkehrserschließung

Zur Erschließung der Bauflächen können die vorhandenen Straßen genutzt werden. Weitere öffentliche Erschließungen sind nicht erforderlich.

Gegebenenfalls können einzelne Grundstückszufahrten in die Tiefe der Baufläche südlich der Marienstraße wie bisher privat geregelt werden.

Ebenso sollte die Erschließung der Flurstücke 113 und 123 über das Flurstück 678 (privatrechtlich abgesichert) erfolgen. Damit könnte eine einfache, sichere und zusammenfassende Grundstücksererschließung der neuen Geschäfts- und Wohnhäuser am zukünftigen Kreisverkehr geschaffen werden. Im Bebauungsplan ist eine

entsprechende Fläche eingetragen, die mit *Geh-, Fahr- und Leitungsrechten* zugunsten der Anlieger belastet werden soll.

7.6.2. Bundesstraße 475 und Kreisstraße 2

Die Hauptverkehrsstraßen „Ferrières-Straße“ (B 475) und „Emsdettener Straße“ (K 2) werden in unveränderten Abmessungen als *öffentliche Straßenverkehrsflächen* festgesetzt. Nur am geplanten Kreisverkehr (als neue Verknüpfung der beiden Straßen) werden die liegenschaftlichen Grenzen mit der zukünftigen Straßenbegrenzungslinie im Übergang zu den östlichen, privaten Flurstücken 678, 123 u. a. neu zu regeln sein.

Beide Straßen befinden sich im Bebauungsplangebiet innerhalb der Ortsdurchfahrten. Direkte Grundstückserschließungen sind unter Beachtung der allgemeinen, fernstraßen- und verkehrstechnischen Auflagen möglich. Im Bereich des neuen Kreisverkehrs wird zur Klarstellung ein Ein- und Ausfahrtsverbot eingetragen, da hier Grundstückszufahrten nur sehr schwierig bzw. überhaupt nicht ausgebaut werden könnten.

7.6.3. Marktstraße

Im Zuge dieser Änderung wird die Straßenverkehrsfläche der „Marktstraße“ in einen *verkehrsberuhigten Bereich* geändert. Hiermit wird mit der beabsichtigten Nutzung und Gestaltung des Straßenraumes als attraktive Einkaufsstraße entsprochen und ein weiterer Ausbau der Straße in dieser Zielsetzung planungsrechtlich begleitet.

7.6.4. Marienstraße

Die „Marienstraße“ wird im Nord-Süd-Abschnitt entsprechend ihrer Ausbaucharakteristik als öffentliche Verkehrsfläche mit *getrennten Fahrbahnen und Fußwegen* festgesetzt.

Der in Ost-West-Richtung verlaufende Straßenabschnitt wird dagegen als *verkehrsberuhigter Bereich* mit Mischflächen ohne Abtrennungen gemäß dem schon vorhandenen Straßenausbaus ausgewiesen.

Als verkehrstechnische Option bietet es sich an, die „Marienstraße“ an einer Stelle in ihrer Verkehrsführung ohne Schwierigkeiten zu ändern: Die bisherige Anbindung an die „Ferrières-Straße“ gegenüber dem „Bevergerner Damm“ kann für Kraftfahrzeuge abgesperrt werden. Damit würde die Wohnlage entlang der „Marienstraße“ beruhigt und von Durchgangsverkehr befreit. Westlich vom neuen Rathaus ergäbe sich dann ein zusammenhängender öffentlicher Raum einschließlich der Baumgruppe um den Bildstock. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung dieser Verkehrslenkungsmaßnahme wird der Teilabschnitt der „Marienstraße“ östlich des Bildstockes ebenfalls als *verkehrsberuhigte Straßenverkehrsfläche* eingetragen.

7.6.5. Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze sollen wie bisher dezentral den einzelnen Bauvorhaben zu geordnet untergebracht werden. In Teilen des Geltungsbereich werden hierfür besondere Flächen für Stellplatzanlagen festgesetzt (s. a. u.).

7.6.6. Fuß- und Radwege

Entlang des Mühlenbaches wird auf der Westseite ein öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt. Dieser Weg bildet den Lückenschluss zwischen den vorhandenen bachbegleitenden Wegen im Norden (bisher bis zum Bürgerhaus) und im Süden (bisher bis zur Brücke „Emsdettener Straße“). Damit wird eine durchgehende Wegeverbindung

vom nördlichen bis zum südlichen freien Landschaftsraum u. a. zur Naherholung geschaffen.

Als neuer wichtiger Zugang von dem Geschäfts- und Kernbereich der „Marktstraße“ in die öffentliche Parkanlage des Mühlenbaches wird ein Weg am alten Rathaus vorbei über eine neu zu errichtende Brücke ausgewiesen.

Die genaue Trassierung der Wege ist aufgrund der noch nicht abgeschlossenen landschaftlichen Freiraumplanung als nicht exakt definiert anzusehen. Im Laufe der weiteren Ausbauplanung können sich geringfügige Verschiebungen ergeben.

Ergänzend zu den vorgenannten Wegen wird von der „Emsdettener Straße“ aus eine ausreichend breite, öffentliche Zufahrt zur Bewirtschaftung der Parkanlage angelegt.

7.6.7. Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist sehr gut mit dem ÖPNV aus den Nachbargemeinden erreichbar. An der Emsdettener Straße befinden sich zwei Haltestellen für die derzeit betriebenen Fernbuslinien, davon ist die Haltestelle am Friedhof ein Umsteigepunkt mit Anschlussgarantie.

7.7. Ver- und Entsorgung

Die neuen Bauflächen/Gebäude können durch die Erweiterung der bestehenden Anlagen im vorhandenen Straßenraum erschlossen werden.

Im Bebauungsplan sind Bauflächen, die an die geplante öffentliche Parkanlage angrenzen und vom Geländeverlauf geeignet sind, besonders schraffiert gekennzeichnet; anfallendes Regenwasser darf von diesen Flächen unter Beachtung der tiefbautechnischen Vorgaben in die öffentlich Grünfläche geleitet werden. Das Regenwasser kann dort in der geplanten Mulde aufgefangen und zur Versickerung gebracht werden. Ein gedrosselter Überlauf in den Mühlenbach wird dabei zusätzlich vorzusehen sein.

Für die ausreichende Versorgung mit Elektrizität wird eine neue Trafostation benötigt. Der bisherige Standort an der „Marktstraße“ soll aufgegeben werden, um die alte Turmstation mit ihrer interessanten Bausubstanz erhalten zu können. Als Ersatz dafür ist an der „Marienstraße“, Ecke „Emsdettener Straße“, in Abstimmung mit dem Versorgungsträger RWE Net AG und dem Grundeigentümer, eine neue Trafostation im Bebauungsplan eingezeichnet.

7.8. Grünflächen

Entlang der Gewässer und in der Mühlenbachwiese werden Grünflächen entsprechend der Darstellungen im Flächennutzungsplan festgesetzt. Dabei werden die zu schützenden Uferstreifen, Überschwemmungsgebiete und besondere Gartenanlagen erfasst (s. a. u.). Die zentrale Parkanlage sowie Uferbereiche auf der West- und Ostseite sollen öffentlich zugänglich sein. Die restlichen Grünflächen verbleiben im Privatbesitz.

7.9. Pflanzgebote und Pflanzeerhaltungsgebote

Entlang der „Ferrières-Straße“ werden zur Gestaltung des Straßenraumes Pflanzgebote für Laubbäume vorgegeben. Ebenso werden fußwegbegleitende Bäume eingetragen. Die genaue Position der Bäume ist aufgrund der noch nicht abgeschlossenen landschaftlichen Freiraumplanung als nicht exakt definiert anzusehen. Im Laufe der weiteren Ausbauplanung können sich geringfügige Verschiebungen ergeben.

Stellplatzanlage ab 4 Stellplätzen müssen auf drei Seiten mit einer dichten Laubhecke eingegrünt werden. Diese Vorgabe ist zur Gestaltung derartiger Anlagen, die zwar notwendig sind, aber in ihrem Erscheinungsbild oft negative Auswirkungen auf ihre Umgebung haben, hier im Freiraum des Mühlenbaches sehr wichtig.

Die vorhandene Vegetation ist im Zuge dieses Verfahrens auf ihre Bedeutung und Erhaltenswürdigkeit überprüft worden. Alle wichtigen landschafts- und ortsbildprägenden Einzelbäume und Ufergehölze sind im Bebauungsplan mit Bindungen zur Erhaltung versehen.

Besonderes Augenmerk gilt dem vorhandenen „Bauerngarten“ und dem Walnussbaum an der „Marktstraße“ Nr. 20 auf dem Flurstück 1211. Dieses Ensemble aus Obstbäumen, Kleinhecken, Stauden und Beeten wird als landschaftstypische Gartengestaltung mit hohen Qualität bewertet und ist daher in einer Grünfläche geschützt sowie mit einem Erhaltungsgebot versehen.

7.10. Landschaftsbild, Umwelt- und Natureingriff

Der landschaftliche und ökologische Eingriff soll auf ein vertretbares Minimum beschränkt werden. Dennoch wird es sich durch die stärker anthropogen geprägte Nutzung in der Mühlenbachaue nicht vermeiden lassen, dass die biologische Qualität in den sensiblen Bereichen verringert wird.

Für die Bestimmung dieser Eingriffe und deren Kompensation ist ein separater Landschaftsökologischer Fachbeitrag von der Planergruppe Oberhausen erstellt worden, der als Anlage diesem Bebauungsplan beigefügt ist.

Aus dem Bauvorhaben entstehen in Bezug auf Naturhaushalt und Landschafts-/Ortsbild folgende Einzelkonflikte: Verlust von Boden (-typen), Bodenorganismen und der natürlichen Bodenfunktionen, Beeinträchtigung des Kleinklimas, Erhöhung des Versiegelungsgrades, Verlust von Ufervegetation, Verlust von Dauergrünland, Feuchtgrünland und Grünlandbrache, Beeinträchtigung von Feuchtpionierv egetation und Graben, Gefährdung und Verlust von Einzelgehölzen entlang der Emsdettener Straße mit Biotopfunktion, Veränderung des Ortsbildes durch die vorgesehene Überbauung und die Art der Bauausführung.

Es konnten keine wertvollen und seltenen Pflanzenarten, die nach Rote Liste geschützt sind, im Bebauungsplangebiet nachgewiesen werden.

Die ökologische Eingriffsbewertung erfolgt nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell (1997). Für das B-Plangebiet ergibt sich ein Biotopwertdefizit von

5.472 ökologischen Wertpunkten.

Demnach kann der Eingriff zu 80 % innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Zur kompletten Kompensation sind hierzu weitere Maßnahmen innerhalb oder aber

externe Ausgleichsmaßnahmen nötig. Für externe Ausgleichsmaßnahmen steht der Gemeinde Saerbeck ein Ökokonto zur Verfügung. Dieses Ökokonto ist im Rahmen von Maßnahmen im Feuchtgebiet Saerbeck entstanden. Diese gemeindeeigenen Flächen grenzen an das vorhandene Naturschutzgebietes an. Das Defizit soll in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt mit einem Flächenanteil von **4.560 m²** (bei der bestimmten Wertsteigerung von 1,3 auf 2,5) kompensiert werden.

7.11. Gewässer und Wasserwirtschaft

Durch den Planungsbereich verlaufen die Fließgewässer Saerbecker „Mühlenbach“ (Gewässer II. Ordnung Nr. 1000 des UV ‚Saerbeck‘) und „Bußmannsbach“ (Gewässer II. Ordnung Nr. 1200 des UV ‚Saerbeck‘). Die Planungen nehmen besondere Rücksicht auf die vorhandenen Gewässer und Retentionsräume.

7.11.1. Wasserflächen

Die vermessungstechnisch aufgenommenen, tatsächlichen Gewässerverläufe werden im Bebauungsplan als *Wasserflächen* eingetragen. Eine Veränderung der Wasserführung ist dabei nicht vorgesehen.

7.11.2. Uferstreifen

Entsprechend der erforderlichen planerischen Absicherung der Uferstreifen gemäß Richtlinie für den naturnahen Ausbau und Unterhaltung von Fließgewässern NW werden entlang der Gewässer innerhalb der eingetragenen Grünflächen Uferschutzstreifen für die Wasserwirtschaft festgesetzt - unabhängig von der ermittelten Überschwemmungsgrenze. Die Breite dieser Schutzstreifen entspricht dem jeweiligen Abstand zwischen den Gewässerböschungsoberkanten, jedoch mindestens 5 m Breite ab Böschungsoberkante, soweit dabei nicht die Grenzen der festgesetzten Grünflächen überschritten werden. Diese Einschränkung auf die Grünflächen ergibt sich aus den vorhandenen, erhaltenswerten Nutzungen und Gebäuden entlang des Baches, die im Einzelfall näher an dem Gewässer stehen, als es nach heutigen Vorgaben zulässig wäre, sowie aus Nutzungskonflikten durch die Außenanlagen geplanter Baumaßnahmen. In jedem Fall beachten die Baugrenzen die geforderten Gewässerabstände.

Innerhalb der Uferschutzstreifen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen oder Geländeaufhöhungen generell unzulässig, Ausnahme sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.

7.11.3. Überschwemmungsgebiete

Die bisher gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete werden nicht berührt.

Allerdings wurden die Grenzen des Überschwemmungsgebietes vom Staatlichen Umweltamt Münster in den Jahren 2000/2001 neu ermittelt und sind gemäß § 32 (1) WHG nun als *natürliche Rückhalteflächen* zu beachten. Maßgebend hierfür war und ist ein hundertjähriges Hochwasserereignis (HQ₁₀₀). Das ermittelte Überschwemmungsgebiet verläuft weitgehend parallel zu den Gewässern. Nur im Bereich der Flurstücke 210, 714, 715, 1316 u. a. ist eine Ausweitung nach Westen gegeben. Hierbei wird die derzeit unbebaute Wiese aufgrund der tiefen Geländelage als Überschwemmungsgebiet eingestuft.

Rechtshinweis: Allgemein gilt, dass zum vorbeugenden Hochwasserschutz Überschwemmungsgebiete und Talauen der Fließgewässer als natürliche Retentionsräume zu erhalten und zu entwickeln sind. Eine Inanspruchnahme ist grundsätzlich ausgeschlossen. Geländeaufhöhungen in Überschwemmungsgebieten können unter Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen nur zugelassen werden, wenn nachweislich überwiegende Gründe des Allgemeinwohls der Erhaltung der Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als natürliche Rückhalteflächen entgegen stehen.

Nun sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes in einen Teil dieser vorstehend beschriebenen Ausweitung des ermittelten Überschwemmungsgebietes HQ₁₀₀ eingreifen. Hierfür ist zu prüfen und abzuwägen, ob den Belangen des Hochwasserschutzes überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit entgegen stehen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 (5) BauGB zu gewährleisten. Die folgenden Ausführungen zusammenfassend kann diese Frage in dem vorliegenden, durch besondere Umstände charakterisierten Falle nach sachgerechter Abwägung mit „ja“ beantwortet werden.

Im folgenden werden die Abwägungsaspekte aufgeführt.

Belange des Hochwasserschutzes

Das ermittelte Überschwemmungsgebiet innerhalb des Plangebietes verläuft entlang des Saerbecker „Mühlenbaches“ und des Bußmannsbaches in kleinräumig sehr unterschiedlichen Formen und Abmessungen:

- Auf der Ostseite werden die Überschwemmungsgrenzen durch das topografische Profil des ansteigenden Geländes in Abständen von 1 bis 18 m von der Wasserfläche bestimmt.
- Auf der Westseite sind die Begrenzungen des ermittelten Retentionsraumes dagegen überwiegend nicht natürlicher Art, sondern durch frühere Bau- und Siedlungsmaßnahmen entstanden. So bilden u. a. Gebäude (ehem. Mühle auf dem Flurstück 984, Wohnhäuser auf dem Flurstück 715), Einfriedungsmauern (Flurstück 984), Geländeauffüllungen (Flurstücke 987 und 1370) und die Straßenböschungen der Kreisstraße 2 („Emsdettener Straße“) die Kanten des ermittelten Überschwemmungsgebietes. Eine zwischen den bisherigen Siedlungsflächen als Rest verbliebene, tiefliegende Wiese bildet eine Retentionsfläche mit insgesamt ca. 7.100 m². Die Wiese würde - im Bereich nahe der Emsdettener Straße - bei einem HW₁₀₀ mit einem Stand von ca. 41,31 m ü. NN überflutet, d. h. mit maximal 1,20 m über dem tiefsten Geländepunkt.

Zur fachgerechten Prüfung der Hochwassersituation in diesem Abschnitt sind vom Ingenieurbüro Schmelzer, Ibbenbüren, detaillierte Untersuchungen im Zuge dieser Bauleitplanung vorgenommen worden, die dem Bebauungsplan anliegen.

Im Ergebnis kann grundsätzlich festgestellt werden, dass diese Ausbuchtung des Überschwemmungsgebietes auf der Westseite des Mühlenbaches keine besondere hydraulische Bedeutung für die Wasserspiegellage oberhalb des Brückenbauwerkes für die Kreisstraße 2, weder im Regelfall, noch bei einem hundertjährigen Hochwasser, hat. Geringe Eingriffe in einem technisch kontrolliert bemessenen Umfang könnten an anderer Stelle (oberhalb des Eingriffes) ausgeglichen werden, ohne dass die Gesamtsituation verschlechtert würde.

Belange des Wohls der Allgemeinheit

Im zu bewertenden Fall handelt es sich um eine geplante Verkleinerung der ermittelten Retentionsflächen im Bereich nördlich der Emsdettener Straße (K 2). In den vorstehend beschriebenen Retentionsraum „Mühlenbachwiese“ sind zwei Eingriffe in Form von Geländeaufhöhungen geplant:

- a) Anschüttungen in Form von Gabionen südlich der Grundstücksmauer entlang des Flurstückes 987 mit einer Verlustfläche von ca. 200 m².
- b) Geländeauffüllungen für Garten- und Bauflächen entlang der Emsdettener Straße (K 2) mit einer Verlustfläche von ca. 2.600 m².

Insgesamt ergäbe sich ein Verlust von rund 400 m³ Retentionsvolumen.

Zu a)

Als besondere Gründe zum Wohl der Allgemeinheit werden angeführt, dass die geplanten Gabionen das Landschaftsbild in diesem Wiesenteil erheblich aufwerten. Entsprechend dem Wettbewerbsentwurf, insbesondere der Freiraumplanung der Planungsgruppe Oberhausen, werden hier zur landschaftsästhetischen Aufwertung der bisher aus südlicher Sicht als hässlich zu bewertenden Böschungsmauer entlang der Grenze zum Flurstück 987, terrassenförmige Gabionen vorgesehen. Diese Aufwertung ist besonders wichtig, da der öffentliche Einblick von der Emsdettener Straße in die Wiese (und damit auch auf die Situation mit der bisherige Mauer) möglichst weitgehend erhalten bleiben soll.

Die nach Süden ausgerichteten Geländestufen bieten darüber hinaus einen besonders attraktiven Aufenthaltsbereich am Rande des öffentlichen Parks als wichtigen Beitrag zur Qualität der Gesamtanlage.

Da Veränderungen der Mauer aus liegenschaftlichen Gründen nicht auf dem privaten Flurstück 987 erfolgen können, sollen die Maßnahmen innerhalb der zukünftigen, öffentlichen Grünfläche und damit im ermittelten Retentionsraum erfolgen.

Die Belange des Hochwasserschutzes werden für die betroffene Fläche zurückgestellt, entsprechend erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge dieses Bebauungsplan-Verfahrens ermittelt und in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt festzulegen sein.

Zu b)

Allgemeine Ausgangssituation:

Grundsätzlich handelt es sich um einen schon seit langem besiedelten Bereich in der Mitte der Ortslage Saerbeck (s. a. die Stellungnahme des Amtes für Bodendenkmalpflege vom 29.08.2002). Die Nähe zu einem Fließgewässer stellte schon immer eine besondere Siedlungsqualität dar. „Leben und Wohnen am Wasser“, ein Zusammenhang der seit alters her bis heute seine Attraktivität nicht verloren, sondern eher gesteigert hat, wenn auch aus verschiedenen Gründen. Wurden Fließgewässer früher meist als „Arbeitsmittel“ genutzt (sei es als Antriebskraft, z. B. die ehemalige Saerbecker Wassermühle an der Marienstraße, oder am ehemaligen Mühlenteich zum „Waschen und Bleichen“), so haben sie heute andere Funktionen: Sie werten die biologische und ökologische Situation in einer ansonsten geschlossenen Ortslage deutlich auf und bilden dabei meist attraktive

Naherholungsbereiche mit weitreichenden Landschaftsverbindungen. Dabei kam und kommt es immer wieder zu Konflikten zwischen den Belangen des Gewässers und den nahen Siedlungsflächen.

Besondere Bedeutung der öffentlichen Grünflächen für den Ortskern:

An den dicht bebauten Ortskern mit seinen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben grenzen teils heute noch die damaligen Viehweideflächen, durchzogen von dem Saerbecker Mühlenbach. Es besteht der Wunsch der Gemeinde Saerbeck, die streckenweise verbauten Durchblicke in diese Auenlandschaft für die Bürger wieder zu öffnen und eine fußläufige Verbindung zwischen der bebauten Ortsmitte und der Bachniederung zu schaffen, um die attraktive Bachaue für die Öffentlichkeit erlebbar zu machen. Ein behutsamer Umgang mit der Auenlandschaft ist unabdingbar.

So besteht ein konkreter Handlungsbedarf in der über Generationen gewachsenen Ortsmitte von Saerbeck. Die alten Besitzstände – teils mit nicht mehr genutzten ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden – erstrecken sich bis an den Saerbecker Mühlenbach und machen diesen Erholungsraum für die Bürger unzugänglich. Bisher kann lediglich in diesem Bachabschnitt an den Straßenbrücken „Emsdettener Straße“, „Marienstraße“ und „Ferrières-Straße“ an den Bachverlauf herangetreten werden, ansonsten sind die Uferzonen noch im Privatbesitz.



Karte mit den **bisherigen** öffentlichen Flächen in der Nähe des Mühlenbaches

Zielsetzung der vorliegenden Planung ist es, den alten Bachlauf mit seinen früheren Nutzungsmöglichkeiten für die Menschen wieder zu entdecken und zu kultivieren. Die Gemeinde Saerbeck beabsichtigt, die Bachwiese und beidseitig Uferstreifen zu erwerben, um diesen Bereich als öffentliche Parkanlage den Bürgern zugänglich zu machen und einen landschaftstypischen Erhalt sowie eine ökologisch wertvolle Entwicklung der Bachniederung zu fördern.



Karte mit den **geplanten** öffentlichen Flächen in der Nähe des Mühlenbaches

Die Erlebarmachung des Mühlenbaches durch einen bachbegleitenden Naturpfad soll die Wohn- und Aufenthaltsqualität der Ortsmitte bereichern. Dazu gehört u. a. die Anlage einer Umflut zur zeitweiligen Überflutung, die Errichtung von Gabionen mit Sandstein-Trockenmauern, der Schutz eines noch vorhandenen alten Bauerngartens auf der Ostseite sowie die Sicherung alter Kopfweiden.

Ein damit verbundenes Ziel ist es, im Zuge einer Neubebauung in diesem Bereich eine zu starke Verdichtung zu vermeiden, um den Charakter der Bachaue mit offen gestellten Gebäuden an den Rändern zu erhalten.

Durch die Entwicklung der Bachaue als öffentliche Parkanlage wird auch eine Attraktivitätssteigerung für die Handels- und Dienstleistungssituation im Ortskern, insbesondere an der Marktstraße, erwartet. Durch die unmittelbare Nähe von Einkaufs-

und Erholungsmöglichkeiten soll ein kundenfreundliches Ambiente geschaffen werden. Somit wird die Entwicklung der „grünen Mitte“ Saerbecks auch zu einer wirtschaftlichen Stärkung der Ortskernlage beitragen.

Besondere Bedeutung der Baufläche für den Ortskern:

Aufgrund der innerörtlichen Lage mit einer allseitig umgebenden Bebauung stellt die Planung der Gemeinbedarfsfläche „Altenwohnen“ keine Siedlungserweiterung dar, sondern eine Verdichtung der bisherigen Siedlungsfläche im Sinne des § 34 (1) BauGB. Dies wird auch durch die bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde als *Gemischte Bauflächen* dokumentiert. Gewässerschutzaspekte des Landesentwicklungsprogramms stehen der Planung somit nicht entgegen.

In dieser Ortskernlage ist eine angemessene bauliche Verdichtung entlang der „Emsdettener Straße“ schon seit langem ein Planungsziel der Gemeinde Saerbeck, dessen Umsetzung erst seit kurzem durch veränderte Eigentumsverhältnisse möglich geworden ist. Der bisher einseitig offene Straßenabschnitt mit der steilen Straßenböschung zur Wiese bildet eine gestalterisch und siedlungsfunktional ungeordnete und unbefriedigende Situation; das vorhandene Wohnhaus Nr. 13 kann weder den Straßenraum angemessen fassen, noch attraktiv in der herausgestellten Lage akzentuieren. Seit mehr als 10 Jahren wird von der Gemeinde ein umfangreicher und ausführlich diskutierter Planungsprozess betrieben: Mit einer intensiven Bürgerbeteiligung (Bürgerforum), mit Untersuchungen für die innerörtliche Rahmenplanung, einer Masterplanung des Amtes für Baupflege, Münster, Studentenentwürfen der Fachhochschule Münster unter Prof. Korda und nun, zum Abschluss der Entwurfsphase, mit der Ausrichtung des städtebaulichen Wettbewerbes „Ortsmitte Saerbeck“ im Jahr 2002.

Bei all diesen Planungsüberlegungen war es eine übereinstimmende Einschätzung, dass eine angemessene Lückenfüllung an der „Emsdettener Straße“ für das Ortsbild verträglich und für die infrastrukturelle und wirtschaftliche Entwicklung der Ortsmitte städtebaulich sinnvoll sei. Unklar war lange Zeit, in welcher Form dies am besten zu realisieren wäre.

Der 1. Preis des Wettbewerbes zeigt nun ein überzeugendes Konzept, in dem sowohl eine Bebauung entlang der „Emsdettener Straße“ ermöglicht wird, als auch ein Einblick in die Mühlenbachwiese erhalten bleibt. Aus Sicht des Hochwasserschutzes ist dabei anzumerken, dass jegliche Bebauung entlang der „Emsdettener Straße“ in das ermittelte Überschwemmungsgebiet eingreifen würde, da die HQ₁₀₀-Wasserspiegellage bis an die Straßenböschung direkt unterhalb der Straße reicht. In der Abwägung, ob eine straßenbegleitende Bebauung (mit einem geringeren Eingriff in den Retentionsraum) oder eine giebelständige Baukörperanordnung zu bevorzugen sei, wird die lotrechte Aufstellung gewählt, da nur so die für das Ortsbild attraktiven Sichtverbindungen zu der Mühlenbachwiese gesichert werden können. (S. a. o. die Ausführungen zu den „von der Bebauung freizuhaltenden Flächen“.)

Für die Gemeinbedarfsfläche „Altenwohnen“ sind derzeit in der parallel betriebenen Hochbauplanung die Errichtung von altengerechten und zum Teil barrierefreien Wohnungen geplant. Hierfür besteht ein konkreter sowie ein im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde Saerbeck vorausschauender Bedarf: Die zahlreichen Neubaugebiete für junge Familien an den Ortsrändern ergeben demografisch und soziologisch bedingt eine mittelbare Notwendigkeit für altengerechte Wohnungen. Erfahrungsgemäß sind solche „Seniorenwohnungen“ am besten in zentraler Ortslage zu errichten. Hier können die meist noch sehr mobilen Bewohner ihre Ziele im näheren Umfeld auf kurzem Wege und ohne Pkw erreichen.

In Übereinstimmung mit diesen Erfahrungen ist es das sozialpolitische Planungsziel der Gemeinde Saerbeck, die Integration der älteren Bevölkerung in das öffentliche Geschehen und ein generationenübergreifendes Miteinanderleben zu fördern.

Im vorliegenden Fall bietet das Grundstück an der „Emsdettener Straße“ in geradezu vorbildlicher Weise die Möglichkeiten, in einem Umkreis von nur 300 m alle wesentlichen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen der Gemeinde Saerbeck, die für Senioren vorrangig von Bedeutung sein könnten, zu Fuß zu erreichen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Abwägungsaspekte wird als Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche „Altenwohnen“ gemäß § 9 (1) Nr. 5 in Verbindung mit Nr. 8 BauGB festgeschrieben. (S. a. o. die Ausführungen zu der „Art der baulichen Nutzung“.)

Alternative Standorte:

In diesem Zusammenhang wurde auch die Möglichkeit von Alternativstandorten für das geplante Vorhaben gesucht, mit denen sich ein Eingriff in das Überschwemmungsgebiet vermeiden ließe.

Die durchgeführte Prüfung von Alternativen ergibt, dass kein anderer Standort in der Ortslage Saerbeck zu finden ist, der ähnliche Standortvorteile bietet, eine ausreichend große Baufläche aufweist und liegenschaftlich in absehbarer Zeit zur Verfügung stehen könnte. Somit lassen sich keine Standortalternativen für das projektierte Bauvorhaben „Altenwohnen“ aufzeigen.

Zusammenfassende Beurteilung

In der Abwägung der vorgenannten Aspekte werden die Belange des Hochwasserschutzes für die betroffenen Flächen zugunsten der Vorteile für das Allgemeinwohl zurückgestellt.

Die Gründe zugunsten des Allgemeinwohls in Anbetracht der besonderen Bedeutung der neu zu schaffenden **öffentlichen Grünfläche als erlebbarer Freiraum** entlang des Mühlenbaches werden als überwiegend angesehen. Sie rechtfertigen daher in der Abwägung unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben zum Hochwasserschutz den vorgesehenen Eingriff in das Überschwemmungsgebiet als notwendige, liegenschaftliche Rahmenbedingung zur Realisierung des Gesamtkonzeptes.

Die rechnerisch erforderliche Retention kann oberhalb der geschlossenen Ortslage hydraulisch und städtebaulich sinnvoll ausgeglichen werden.

Die entsprechend erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge dieses Bebauungsplan-Verfahrens ermittelt und in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt festzulegen sein.

Hinweis: Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren, die sich aus den beabsichtigten Planungen ergeben, werden parallel zum Bebauungsplan-Verfahren vorbereitet, bzw. beantragt.

7.12. Landwirtschaft, Jagd

Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Aufgabe der bisherigen Weideflächen in der Mühlenbachaue berührt. Allerdings werden die Weideflächen in dem bisher

vorhandenen Umfange von den Anliegern und Eigentümern nicht mehr benötigt. Auch nach der Neugestaltung der Aue werden kleinere Weideflächen zur Verfügung stehen.

Auswirkungen auf die Jagd hat die Planung aufgrund der innerörtlichen Lage nicht.

7.13. Immissionsschutz

Besondere Emittenten sind innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Die Straßenverkehrslärmimmissionen, ausgehend von der B 475 (Ferrières-Straße) werden sich im Zuge der neuen Nordumgehungsstraße B 475 n deutlich verringern und sich auf den innerörtlichen Verkehr begrenzen. Bis dahin sind die vorhandenen Wohn- und Geschäftslagen als vorbelastet anzusehen.

7.14. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und Anlagen im Planungsbereich werden unmittelbar nicht verändert. Für die Gestaltung der Einbindung werden im Einzelfall die Denkmalschutz-Behörden beteiligt.

Da sich das Planungsgebiet jedoch am Rande des mittelalterlichen Ortskerns befindet und das Auftreten von Bodendenkmälern möglich ist, wird folgender Hinweis in den Plan aufgenommen:

Hinweis im Bebauungsplan: a) Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.
b) Dem Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§15 und 16 DSchG).
c) Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

7.15. Altlasten und Verdachtsflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlasten oder Kontaminationen bekannt.

Die Gebäude des ehemaligen Gewerbebetriebes „Schlachthof Wennemann“ wurden einschließlich aller Nebenanlagen im Jahr 1988 umfassend abgebrochen und entsorgt; eine erneute Erkundung oder Untersuchung ist nach jetzigem Wissensstand nicht erforderlich.

Da jedoch trotz des seinerzeitigen Abrisses der Gebäude lokale Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen sind, wird folgender Hinweis in den Plan aufgenommen:

Hinweis im Bebauungsplan: Soweit sich bei den Erdarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Kontamination mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die untere Bodenschutz-/Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. Bauherrn zu benachrichtigen.

7.16. Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch sind in dem Bebauungsplan aufgeführt. Zusammenfassendes, städtebauliches Ziel ist es, ein harmonisches Ortsbild bei einer gestalteten Vielfalt der Einzelbauvorhaben vorzubereiten.

Die bisher geltenden gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 7 „Ortskern“ werden – in geringem Maße überarbeitet – auf das Erweiterungsgebiet übernommen.

Hierbei werden Vorgaben gemacht über

- die Fassadenmaterialien sowie die Gestaltung der Fenster- und Türöffnungen (zur gestalterischen Integration mit den umgebenden, vorhandenen Gebäuden)
- die Dachformen, Dachneigungen und Dachdeckungsmaterialien der Hauptbaukörper (zur gestalterischen Übereinstimmung mit den in der Umgebung vorhandenen Dachformen)
- die Firstrichtung der Hauptbaukörper (in Teilbereichen mit besonderen Ansprüchen an die Ortsbildgestaltung)
- die Firsthöhe von Nebengiebeln und Dachaufbauten und den Umfang der Dachaufbauten und –einschnitte (zur klaren Gestaltung der Dachformen)
- die Dachneigungen von Garagen im Kerngebiet (zur Gestaltung des Straßenraumes)
- die Dachdrempe im Kerngebiet (zur Höhenbegrenzung des Dachgeschosses)
- die Höhenlage des Erdgeschosses im Kerngebiet (zur ebenerdigen Verbindung mit dem öff. Straßenraum).

Für die Dachneigungen werden auf die jeweilige Situation abgestimmte Vorgaben getroffen. Grundsätzlich ist eine Dachneigung zwischen 40° und 50° vorzusehen. Davon abweichend werden die Dachneigungen in den Mischgebieten (1) und (2) sowie in der Gemeinbedarfsfläche „Altenwohnen“ bei einer Bauweise mit 2 Vollgeschossen auf 30° bis 40° begrenzt, dies entspricht der beabsichtigten und schon tlw. vorhandenen Bauweise entlang der Emsdettener Straße mit einer verträglichen Baukörperhöhengestaltung. Für das Mischgebiet (1) ist bei untergeordneten, eingeschossigen An- und Zwischenbauten auch eine Flachdachkonstruktion zugelassen, um größere erdgeschossige Ladenflächen erstellen zu können.

8. Eventuelle Nebenwirkungen, Risikoabschätzung

Das Risiko einer unbeabsichtigten Fehlentwicklung der vorgesehenen Bauvorhaben ist als gering einzustufen, da derzeit ein enger Austausch und eine intensive Abstimmung zwischen den Planern, Architekten, Grundeigentümern, Investoren und der Verwaltung angenommen werden kann.

Die aktuellen Hochbauplanungen für die Gemeinbedarfsfläche „Altenwohnen“ sind öffentlich bekannt, die Neubaumaßnahmen in der Gemeinbedarfsfläche „Rathaus“ und in den Mischgebieten (3) und (4) sind weitgehend abgeschlossen.

9. Rechtsgrundlagen

In der jeweils zum Zeitpunkt des Beschlusses gültige Fassung:

Baugesetzbuch in der Neufassung vom 27.8.1997 (BGBL. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBL. I S. 2850).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBL. I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S.439 / SGV NRW 2129).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. April 2003 (GV. NRW. S. 254).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. April 2003 (GV NRW S. 254).

Aufgestellt: Saerbeck, im Dezember 2003