

Gemeinde Saerbeck

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Eschgarten II"

1. Aufstellungsbeschluß, räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 16.09.90 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 9 "Eschgarten II" einer 3. Änderung zu unterziehen.

Der Bereich dieser 3. Änderung liegt innerhalb des Geltungsbereiches der rechtskräftigen 2. Änderung und ist im Plan geometrisch eindeutig gekennzeichnet.

2. Planungsanlaß, Planungserfordernis

Als Anlaß für diese Änderung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Gründe zu nennen:

- Durch die Anlage eines Fußweges soll ein kurzer, sicherer Weg für die Bewohner des Gebietes zur Bushaltestelle an der Grevener Straße geschaffen werden.
- Für die Bewohner der östlich des Änderungsbereiches gelegenen Reihenhäuser soll eine fußläufige Erschließung der rückwärtigen Gartenbereiche geschaffen werden, da diese bisher nur über den jeweiligen Wohnbereich zu erreichen sind, durch den auch alle Geräte, Materialien, Abfälle etc. transportiert werden müssen.
- Die bisher als "private Parkanlage" festgesetzte Grünfläche entlang der Grevener Straße soll zugunsten eines zusätzlichen Wohngebäudes reduziert werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Nutzungen zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

3. Vorhandene und geplante Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der westliche Teil des Änderungsbereiches in einer Breite von ca. 20 m als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "private Parkanlage" festgesetzt. Mit dieser Festsetzung sollte seinerzeit eine Begrünung des Ortseinganges von Saerbeck erreicht werden. Da weitergehende Festsetzungen (z. B. Pflanzgebote) jedoch fehlten, wurde dieser Bereich lediglich als Viehweide genutzt.

Der östliche Teil des Änderungsbereiches ist im Bebauungsplan als "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt, wobei das vorhandene Fachwerkgebäude im südöstlichen Teil mit einem Erhaltungsgebot belegt ist.

Im Rahmen dieser Änderung des Bebauungsplanes wird an der südlichen Grenze des Änderungsbereiches eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um hier neben einer Erschließung des Flurstückes 1003 auch eine fußläufige Verbindung für die Bewohner des Gebietes zur Bushaltestelle an der Grevener Straße zu schaffen. Darüber hinaus wird an der östlichen Grenze des Änderungsbereiches ein Fußweg festgesetzt, um eine fußläufige Erreichbarkeit der östlich anschließenden Gartengrundstücke zu ermöglichen.

Die "private Parkanlage" entlang der Grevener Straße wird zugunsten eines allgemeinen Wohngebietes reduziert, um hier die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes in der Größe von max. 9,0 x 16,0 m und einer zugehörigen Garage zu ermöglichen.

Mit dieser Änderung wird ein sinnvoller Ausgleich zwischen dem Interesse der Gemeinde Saerbeck an einer ortsgerechten Eingrünung des Ortseinganges einerseits und dem Interesse des Grundstückseigentümers an einer baulichen Nutzung seines Grundstückes andererseits geschaffen.

Die private Grünfläche wird in ihrer Breite auf ein angemessenes Maß (ca. 8 m) reduziert, gleichzeitig jedoch mit einem Pflanzgebot für standortgerechte heimische Laubgehölze versehen, so daß nun die Verwirklichung einer sinnvollen Eingrünung des Ortseinganges auch durchgesetzt werden kann.

Durch die festgesetzten Baugrenzen wird die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes ermöglicht, durch dessen Größe und Anordnung der dörfliche Charakter von Saerbeck unterstrichen wird. Für dieses Gebäude ist ebenfalls eine Fachwerkkonstruktion vorgesehen.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Flurstück Nr. 1003 wird über eine Zufahrt im Süden des Änderungsbereiches erschlossen, während für das neu geplante Gebäude eine Zufahrt im Norden des Änderungsbereiches vorgesehen ist.

Fuß- und Radwegverbindungen am südlichen und nordöstlichen Rand des Änderungsbereiches ermöglichen zum einen eine direkte Verbindung aus dem Wohngebiet zum Badensee und zur Bushaltestelle, zum anderen dient sie der rückwärtigen Andienung der Gärten, die zur Reihenhausbebauung am Bramhoff gehören.

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Wasser und Energie wird wie bisher durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Die anfallenden Abfallstoffe werden ordnungsgemäß entsorgt.

5. Grünordnung

Als Ausgleich für die flächenmäßig reduzierte, als Pferdeweide genutzte private Grünfläche wird entlang der B 219 auf der verbleibenden Grünfläche ein Pflanzgebot für heimische Laubgehölze festgesetzt. Damit wird dem planerischen Grundgedanken einer durchgehenden Grünverbindung zwischen der B 475 und der Straße "Heckenweg" entsprochen. Die Grünbilanz wird durch die nur noch im weit geringerem Umfang als ursprünglich vorgesehene Kurvenabflachung im Einmündungsbereich der B 475 in die B 219 verbessert. Insofern kann die südlich des Änderungsbereiches gelegene Grünsubstanz, die zum großen Teil noch als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, weitestgehend erhalten bleiben.

6. Immissionsschutz

In einer Entfernung von ca. 100 m liegt in westlicher Richtung der landwirtschaftliche Betrieb Kröger, gerechnet von der dem Betrieb am nächsten gelegenen Baugrenze. Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Viehbestandes sowie einer möglichen Aufstockung liegt die geplante Wohnbebauung außerhalb des Geruchsschwellenabstandes, der lt. Gutachten Prof. Dr. Schirtz vom 13.09.90 mit 91 m ermittelt wurde. Da dieser Abstand jedoch nur knapp überschritten wird, ist nicht auszuschließen, daß gelegentlich Gerüche wahrgenommen werden können, die jedoch nicht belästigend sind. Aufgrund der dörflichen Struktur Saerbecks, in der landwirtschaftliche Betriebe typisch und damit auch gelegentliche Geruchswahrnehmungen aus landwirtschaftlichen Betrieben ortsüblich sind, ist dies als zumutbar anzusehen. Der landwirtschaftliche Betrieb genießt Bestandsschutz, Erweiterungen und Aufstockungen des Viehbestandes sind allerdings nur im Rahmen des bisherigen Immissionsniveaus möglich, und zwar auch mit Rücksicht auf den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan "Grevener Straße", dessen Wohnbebauung einen ähnlichen Abstand wie der Änderungsbereich aufweist.

Der Änderungsbereich liegt im Einflußbereich der B 219 (Grevener Straße). Darüber hinaus ist auch der Verkehr auf der B 475 zu berücksichtigen, die südlich des Änderungsbereiches in die B 219 einmündet.

Für die Lärmberechnung werden die Ergebnisse der Straßenverkehrszählung 1990 zugrunde gelegt, wobei für die B 219 der Zählpunkt südlich der Ortslage und für die B 475 der Zählpunkt westlich von Ladbergen herangezogen wird.

Es ergeben sich daraus folgende Verkehrsmengen

B 219: 7 711 Kfz/24 h

B 475: 4 021 Kfz/24 h

Bei der Zählstelle auf der B 475 ist zu berücksichtigen, daß diese zwischen der Autobahnauffahrt Landbergen zur A 1 und der Zufahrt zum Regionalflughafen Münster-Osnabrück liegt, so daß davon auszugehen ist, daß ein großer Teil dieser Verkehrsmengen nicht durch Saerbeck geleitet wird.

Setzt man für die über die B 475 durch Saerbeck fließende Verkehrsmenge einen Wert von ca. 2 000 Kfz/24 h an, so ergibt sich für die B 219 eine Gesamtbelastung von ca. 10 000 Kfz/24 h.

Nach Fertigstellung der Ortsumgehung Saerbeck im Zuge der B 219 hat der Durchgangsverkehr innerhalb der Ortslage in erheblichem Umfang abgenommen.

Für die derzeitige Verkehrsbelastung innerhalb der Ortslage liegen keine aktuellen Zählergebnisse vor, jedoch ist eine Reduzierung der Verkehrsbelastung um ca. 60 % durchaus als realistisch anzusehen.

Für die Ermittlung der Geräuschbelastung wird daher von einer Gesamtverkehrsbelastung auf der Grevener Straße von 4 000 Kfz/24 h ausgegangen.

Nach der DIN 18005 ergibt sich daraus für die der Grevener Straße nächstgelegenen Baugrenzen ein Geräuschwert von ca. 61 dB(A) tagsüber und ca. 52 dB(A) nachts.

Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tagsüber, 45 dB(A) nachts) bei Tag um ca. 6 dB(A) und bei Nacht um ca. 7 dB(A) überschritten.

Diese Geräuschbelastung ist für derartige Ortslagen durchaus als ortsüblich anzusehen und ist vergleichbar mit der Geräuschbelastung an Durchgangsstraßen in vielen Orten, wobei zu berücksichtigen ist, daß im Ortskern die Gebäude unmittelbar an der Straße liegen und nicht durch einen Grüngürtel abgeschirmt sind.

Um jedoch zusätzlich zur Festsetzung eines Pflanzgebotes eine angemessene Wohnruhe innerhalb der Gebäude zu sichern, wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden Räume mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 (Schalldämmmaß: 30 - 34 dB) zu versehen sind.

Für die Bauherren bedeutet diese Festsetzung keine unzumutbare Härte, da der Einbau derartiger Fenster bereits aus anderen Gründen (z. B. Wärmeschutzverordnung) durchaus üblich ist.

7. Denkmal- und Ortsbildpflege

Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Das auf dem Flurstück Nr. 1003 bisher als zu erhalten festgesetzte landwirtschaftliche Nebengebäude soll restauriert werden.

Der Änderungsbereich ist Teil einer mittelalterlich/frühneuzeitlichen Hofstelle. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist bereits ein entsprechender Hinweis hinsichtlich der Meldepflicht für Bodenfunde enthalten.

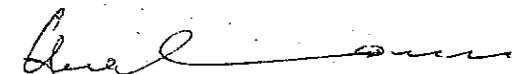
8. Altlasten, Altstandorte

Altstandorte oder Altlasten sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt und werden auch nicht vermutet.

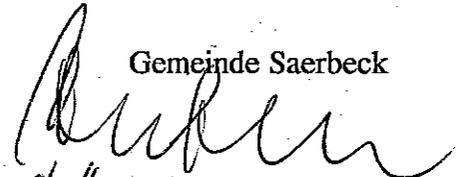
Aufgestellt: Oktober 1992

Kreis Steinfurt
Planungsamt

im Auftrag


Huelmann

Gemeinde Saerbeck


stellv. Gemeindedirektor