

**Gemeinde Saerbeck**

# **Eschgarten II**

**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9  
Bereich A - Heckenweg  
Bereich B - Grevener Straße**

**Planungsstand im Mai 1996**

**Auftraggeber:**

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

**Bauleitplanung:**

**Timm-Ostendorf  
Freie Architekten und Stadtplaner  
Kirchstraße 1A  
48282 Emsdetten  
Tel. 02572 - 85778 + 97206**

## Begründung und Erläuterung gem. §9 Abs. 8 BauGB

### 1. Anlaß und Ziel der Planung

In Saerbeck besteht zur Zeit ein nur begrenztes Angebot von Wohnbau land bei einer gleichzeitig hohen Nachfrage von Bauwilligen. Es ist nun Absicht des Rates der Gemeinde Saerbeck, im Bereich dieses Bebauungsplanes Nr. 9 zusätzliche Baumöglichkeiten zu schaffen, die schon erschlossen und schnell realisierbar sind. Das Bebauungsplan-Änderungsverfahren soll daher zur Deckung dringenden Wohnbedarfes gemäß § 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch durchgeführt werden.

#### *Bereich A - Heckenweg:*

Auf bisher ungenutzten Flächen entlang des "Heckenweges" kann eine neue Wohnbebauung ermöglicht werden. Diese Bebauung ist schon im Zuge des Straßen- und Sielleitungsbaues am "Heckenweg" vorgesehen und durch entsprechende Anschlüsse vorbereitet worden. Der vorhandene Bolzplatz südlich des "Heckenweges" wird hierbei nicht verändert.

Desweiteren wird die Straßenanbindung an das neue Wohngebiet "Eichenhain im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2 komplettiert.

#### *Bereich B - Grevener Straße:*

Die bisher ausgewiesene Straßenverkehrsfläche war zur Abrundung des Straßenverlaufes im Zuge eines Bundesstraßenbaus vorgesehen. Nach Rückstufung der "Grevener Straße" zur Gemeindestraße wird dieser Ausbau nicht mehr erfolgen. Daher kann nun planungsrechtlich die umfangreich vorhandene Vegetation in einer Grünfläche gesichert werden.

### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Ortes Saerbeck im Bereich der Straßen "Grevener Straße" (ehemals B 219 / 475), "Heckenweg", "Niehoffs Blaike". Die Fläche der zwei Änderungsbereiche beträgt zusammen ungefähr 0,99 ha. Die genauen Umgrenzungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

### 3. Topografie des Plangebietes

Das gesamte Gelände ist nahezu eben.

### 4. Übergeordnetes Planungsrecht

#### *Bereich A - Heckenweg:*

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Saerbeck weist in der noch rechtsverbindlichen Fassung eine Grünfläche im Bereich der geplanten Wohngebiete aus. Die Anpassung und Umwidmung erfolgt jedoch zur Zeit parallel im 7. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes.

#### *Bereich B - Grevener Straße:*

Die Veränderungen sind geringfügig und betreffen nicht die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes.

### 5. Planungen im Änderungsbereich

#### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### *Bereich A - Heckenweg:*

Die Wohnbauflächen nördlich des "Heckenweges" werden mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5 ausgewiesen. Die Festsetzungen ergeben eine lockere, offene Bauweise, die den Blick auf die dahinterliegende Anhöhe zuläßt.

Ein großzügiger Dachausbau ist mit maximal zwei Vollgeschossen bauordnungsrechtlich einfach zu verwirklichen.

Die Baugrenzen sind so gefaßt, daß die Bebauung einen rhythmischen Wechsel zwischen den höheren Hauptbaukörpern und niedrigen Nebenanlagen ergibt. Gleichzeitig wird durch eine Baulinie parallel zum Straßenverlauf eine leicht gerundete Straßenraumkante als signifikantes Merkmal an der Ortseinfahrt ausgebildet.

Für das Baugrundstück südlich des "Heckenweges" (neben dem vorhandenen Bolzplatz) wird der Baum- und Strauchbestand durch die Baugrenzen berücksichtigt.

Für alle neu zu errichtenden Gebäude ist die Traufhöhe beschränkt [siehe unten].

*Bereich B - Grevener Straße:*

Es sind keine baulichen Nutzungen in diesem Bereich vorgesehen.

## **5.2 Verkehrskonzept**

*Bereich A - Heckenweg:*

Die neu geplanten Wohnbauflächen können durch die vorhandenen Straßen erschlossen werden. Zusätzlich wird das Verbindungsstück vom "Heckenweg" zu dem nördlich angrenzenden Wohngebiet ausgewiesen.

Die bisher eingetragenen Sichtdreiecke für die Einmündung des "Heckenweges" in die Bundesstraße 219 / 475 können entfallen.

*Bereich B - Grevener Straße:*

Die bisher ausgewiesene Straßenverkehrsfläche zur Abrundung des Straßenverlaufes im Zuge eines Bundesstraßenausbaues wird nicht mehr benötigt.

Die bisher eingetragenen Sichtdreiecke an der "Grevener Straße" können entfallen.

## **5.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung kann durch die Erweiterung der bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen der zuständigen Träger erfolgen.

Die vorhandene Wasserleitung DN 200 an der Nordgrenze des Bebauungsplans bleibt in einer öffentlichen Grünfläche, eine Zugangs- und Wartungsmöglichkeit ist daher für die Versorgungsträger ohne Schwierigkeiten gesichert.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes ist ein Hinweis auf dem Bebauungsplan eingetragen.

## **5.4 Infrastruktur**

Die infrastrukturellen Anforderungen durch die Nutzer der neuen Wohngebäude können durch die bestehenden Einrichtungen abgedeckt werden. Darüberhinaus ist in unmittelbarer Nähe im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2 der Bau eines neuen Kindergartens vorgesehen.

## **5.5 Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist zur Zeit durch die Bushaltestellen an der "Grevener Straße" mit mehreren Buslinien gut erreichbar.

## **5.6 Grünflächen und Pflanzenschutz**

*Bereich A - Heckenweg:*

Der vorhandene Spiel- und Bolzplatz bleibt in einer öffentlichen Grünfläche mit zulässigen Spielanlagen unverändert erhalten. Auf dem angrenzenden Baugrundstück sind drei erhaltenswerte Bäume mit einem Erhaltungs- und Pflegegebot festgesetzt. Die Bäume sind bei Baumaßnahmen weiträumig zu schützen. Die vorhandene Hecke entlang der Straßenkreuzung wird unter Schutz gestellt, um das derzeitige Ortsbild nicht nachteilig zu verändern.

Das Sichtdreieck an der "Grevener Straße" ist nicht mehr erforderlich, so daß die vorhandenen Gehölze in einer privaten Grünfläche erhalten bleiben können.

*Bereich B - Grevener Straße:*

Der Straßenausbau der "Grevener Straße" und die Sichtdreiecke sind nicht mehr erforderlich, die vorhandenen Gehölze können in einer privaten Grünfläche erhalten bleiben.

**5.7 Natureingriffskompensation**

Die geplante Änderung beinhaltet Veränderungen des naturräumlichen Eingriffes gegenüber der derzeitigen, rechtsverbindlichen Bebauungsplanung. Ausgleichsmaßnahmen hierfür ergeben sich innerhalb der Änderungsbereiche. Insbesondere der Schutz und Erhalt der bestehenden, umfangreichen Baumgruppen entlang der "Grevener Straße" stellt eine deutliche Verbesserung gegenüber der bisherigen Bauleitplanung dar, die hier straßenverkehrstechnische Belange der ehemaligen Bundesstraße berücksichtigen mußte.

Die rechnerische Eingriffs- und Ausgleichsermittlung hat zum Ergebnis, daß der geplante Eingriff vollständig durch die neuen Festsetzungen ausgeglichen wird. Weitere Kompensationsmaßnahmen innerhalb oder außerhalb des Änderungsbereiches sind nicht erforderlich.

**5.8 Gestalterische Festsetzungen**

Die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 81 Bauordnung Nordrhein-Westfalen haben zum Ziel, die Neubauten harmonisch in die bestehende Gebäudesubstanz einzufügen. Insbesondere die Gebäudehöhenbeschränkungen in Form der Festsetzung der maximalen Traufhöhe auf 4,00 m nehmen Bezug zu dem Bestand und zu dem geplanten Wohngebiet "Eichenhain" im Bebauungsplan Nr. 2 auf.

**5.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Innerhalb der Änderungsbereiche sind keine Baudenkmale bzw. potentielle Baudenkmale vorhanden; die denkmalgeschützten Fachwerkhäuser am "Bramhoff" werden nicht berührt. Sollten Bodendenkmale entdeckt werden, wird durch einen entsprechenden Hinweis in dem Bebauungsplan sichergestellt, daß dies unverzüglich angezeigt wird.

**5.10 Immissionsschutz**

Für den Immissionsschutzwall entlang der nördlichen Bebauungsgrenze besteht keine Notwendigkeit mehr; die zur Zeit noch betriebene Geflügelfarm auf dem benachbarten Gelände wird in Kürze aufgegeben.

**5.11 Altlasten**

Altlasten und Kontaminationen sind für die Änderungsbereiche nicht bekannt,

**6. Kosten**

Die Durchführung wird folgende, überschlägig ermittelte Kosten verursachen:

Straßenbau, einschließlich Beleuchtung: DM  
Kanalbau für Trennsystem: DM  
Kompensationsmaßnahmen: DM \_\_\_\_\_  
Kosten, insgesamt: DM

In diesen Kosten sind die Aufwendungen für den notwendigen Grunderwerb nicht enthalten. Die Erschließungskosten werden den einschlägigen Satzungen entsprechend auf die Anlieger umgelegt. Der Kostenanteil der Gemeinde Saerbeck beträgt 10% der beitragsfähigen Erschließungskosten. Die Wasser-, Gas- und Stromversorgungen werden durch die zuständigen Versorgungsträger ohne Kostenbeteiligung der Gemeinde sichergestellt.

Aufgestellt: Saerbeck, im Mai 1996

GEMEINDE SAERBECK



(Gemeindedirektor)

TIMM - OSTENDORF

FREISCHAFFENDE  
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

(Andreas Timm) (Petra Ostendorf-Timm)

