

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 10 "Dyckhoff/Strotmeier"
der Gemeinde Saerbeck

A) Allgemeines

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 13.2.1978 beschlossen, für ein am östlichen Ortsrand gelegenes rd. 1,61 ha großes Gelände den o.g. Bebauungsplan im Sinne des § 30 Bundesbaugesetzes (BBauG) aufzustellen.

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an das inzwischen bebaute Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Eschgarten I" nach Osten an. Es setzt sich aus dem Flurstück 365 (Dyckhoff) und einem nordwestlichen Teilstück des Flurstücks 606 (Strotmeier) zusammen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wurde aus dem mit den Zielen der Landesplanung abgestimmten Entwurf des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Saerbeck entwickelt.

B) Flächenaufteilung

Größe des Plangebietes	ca. 1,61 ha	
davon sind:		
Verkehrsflächen	ca. 0,20 ha	= ca. 12,4 %
Grünflächen (Spielplatz)	ca. 0,13 ha	= ca. 8,1 %
Nettobauland	ca. 1,28 ha	= ca. 79,5 %
	<hr/>	
	ca. 1,61 ha	= 100,0 %
	=====	

C) Bebauung

Unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und des Überganges zur freien Landschaft ist eine gelockerte eingeschossige Einzelhaus-Bebauung vorgesehen.

Geplant sind:

13 eingeschossige Einfamilienhäuser	= ca. 13 WE
Einwohnerzahl 13 x 3,5	= ca. 46 E
Einwohnerdichte (Nettobauland)	= ca. 35 E/ha

D) Grünflächen (Kinderspielplatz)

Der vornehmlich für den Spielbereich C ausgewiesene relativ große Kinderspielplatz soll gleichzeitig auch den Spielplatzbedarf für ein nordöstliches Teilgebiet des Bebauungsplanes "Eschgarten I" decken. Er kann nach Bedarf auch in die Spielbereiche C und B unterteilt werden.

E) Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch eine 7,50 m breite Wohnstraße, die im Norden Anschluß an die Lindenstraße (K 2) erhält, vorgesehen. Dieser Anschluß an die Kreisstraße 2, ist auch im Hinblick auf die geplante nördliche Verlegung der K 2 und der daraus resultierenden Abstufung der K 2 als Gemeindestraße unbedenklich. Durch einen Fußweg besteht im südlichen Planbereich eine Verbindung zu dem bebauten Ortsteil des Bebauungsplangebietes "Eschgarten I". Der Ausbau der Wohnstraße erfolgt in ortsüblicher Weise.

Eine Ver- und Entsorgung des Planbereiches kann ohne besondere Schwierigkeiten durch eine Erweiterung der bestehenden elektrischen Versorgungsleitungen der VEW, des zentralen Wasserleitungsnetzes, sowie der gemeindlichen Kanalisation sichergestellt werden. Der anfallende Müll wird entsprechend der Ortsatzung öffentlich zur zentralen Deponie Altenberge abgefahren.

F) Immissions- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet grenzt im Norden an die klassifizierte Verkehrsstraße (K2). Südöstlich des Plangebietes liegt mit einem Abstand von ca. 60 m von den ausgewiesenen Grünflächen (Kinderspielplatz) bzw. von 100 m von den überbaubaren Flächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA), das landwirtschaftliche Gehöft Strotmeier. Das Gehöft Vogelpohl liegt rd. 120 m nordöstlich des Plangebietes.

Wegen der Verkehrsräusch-Immissionen - die K 2 hat nach der Straßenverkehrszählung nur ein relativ geringes Verkehrsaufkommen - wird auf die besondere Berechnung nach DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau) hingewiesen.

Bei der derzeitigen Betriebsart und Bewirtschaftung der genannten landwirtschaftlichen Betriebe bestehen auch bei einer Entwicklung der derzeitigen Betriebsart keine gegenseitigen Beeinträchtigungen zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und den landwirtschaftlichen Hofstellen.

Zur optischen Abschirmung und aus Gründen des Landschaftsschutzes ist im Bebauungsplan zu diesen Betrieben und als Übergang zur freien Landschaft am östlichen Rand des Planbereiches auf den nicht überbaubaren Flächen des WA-Gebietes bzw. des Kinderspielplatzes ein Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen mit einheimischen standortgemäßen Baum- und Gehölzarten festgesetzt.

G) Ordnung des Grund und Bodens

Für die angebotenen Flächen des Plangebietes sind zur Verwirklichung des Bebauungsplanes bodenordnende Maßnahmen oder Verfahren nicht erforderlich.

H) Kosten

Für die Erschließung des Plangebietes werden der Gemeinde Saerbeck voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 200.000.- DM entstehen.

I) Vorgezogener Bebauungsplan

Bei dem Bebauungsplan "Dyckhoff/Strotmeier" handelt es sich um einen vorgezogenen Bebauungsplan gem. Runderlaß des Innenministers vom 06.12.1977 (MBl. NW 1977, S. 2032/SMBl. 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:

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. § 37 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 K 2. 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 in Kürze 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.

Der vorgezogene Bebauungsplan "Dyckhoff/Strotmeier" ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt. Er entspricht den Darstellungen des in der Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplanes.

Die Gemeinde beantragt die Ausnahmegenehmigung gem. § 8 (2) Satz 3 BBauG, da nur ein kleiner Teil des Gemeindegebietes betroffen und Grundzüge der Planungen im Gemeindegebiet nicht berührt werden.

Hiermit wird bescheinigt, daß diese Begründung zusammen mit dem Bebauungsplan in der Zeit vom 1. 9. 1978 bis 6. 10. 1978 öffentlich ausgelegt hat und vom Rat der Gemeinde Saerbeck am 25. 4. 1979 beschlossen worden ist.

Saerbeck, den 26. 4. 1979

Gemeindedirektor



iv *Reibman*