

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "LEHMANN-FLOTHMANN" SAERBECK

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 30.1.1969 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Lehmann-Flothmann" gem. § 2 Abs. 1 BBauG vom 23.6.1960 (Bundesgesetzblatt I S. 341) beschlossen.

G L I E D E R U N G

- I. Lage und Abgrenzung
- II. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- III. Zweck und Inhalt der Planung
- IV. Flächenaufteilung
- V. Bebauung
- VI. Gestaltung
- VII. Verkehr
- VIII. Erschließung
- IX. Immissionsschutz
 - 1. Verkehrsgeräuschimmissionen
 - 2. betriebliche Immissionen - Bedürfnisse der Betriebe
 - a) Kfz-Betrieb Berkemeier
 - b) landwirtschaftliche Betriebe Flothmann-Ottmann, Lehmann, Vogelpohl, Prinz und Laumann.
- X. Kosten
- XI. Gemeinbedarfseinrichtungen

I. Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 300 bis 600 m nordöstlich des Ortskernes und schließt an die südlich der Ibbenbürener Straße (B 219) bereits vorhandene Bebauung an. Im Norden wird das Plangebiet begrenzt durch die Bundesstraße 219, im Westen und Süden durch den Mühlentbach und im Osten ^{durch} landwirtschaftlich genutzte Ackerbauflächen.

II. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Saerbeck ist nach der kommunalen Neugliederung die kleinste Gemeinde im Lande Nordrhein-Westfalen. In dem Vorschlag zur Neugliederung des Raumes Münster/Hamm ist über Saerbeck folgendes ausgesagt:

"Die Landesplanung hält also heute für die neu abgegrenzte Gemeinde Saerbeck wegen ihrer Lage im Raum, den anerkegnbaren Ansätzen der weiteren Entwicklung und der vorhandenen Grundausstattung die zukünftige Ausweisung als Gemeinde mit zentralörtlicher Bedeutung für einen Versorgungsbereich, der 5.000 bis 10.000 Einwohner umfaßt oder in absehbarer Zeit umfassen wird, für vertretbar."

Die konsequente und aus der Sicht der Gemeinde und Landesplanung notwendige Entwicklung ist in einem Flächennutzungsplan berücksichtigt, welcher der Landesgemeinschaft und dem Regierungspräsidenten zur Stellungnahme vorgelegen hat. In diesem Flächennutzungsplan ist das Baugebiet "Lehmann-Flothmann" enthalten. Mit Verfügungen vom 29.8.1975 und 15.3.1976 wurde festgestellt, daß gegen den Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Saerbeck keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Eine Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes I ist noch nicht erfolgt. Nach der Entscheidung der Staatskanzlei NW ist Saerbeck wie eine Gemeinde mit einem Versorgungsbereich von 5.000 bis 10.000 Einwohnern zu behandeln. Der geplanten Entwicklung stehen somit keine landesplanerischen Bedenken entgegen.

III. Zweck und Inhalt der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die städtebaulichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen zu einer geordneten Entwicklung, Erschließung und Versorgung des Gebietes geschaffen werden. Festgesetzt werden insbesondere die Bau-, Verkehrs- und Grünflächen. Durch die Ausweisung des Baugebietes "Lehmann-Flothmann" wird für den nordöstlichen Bereich der Ortslage eine neue Begrenzung gefunden, die sich aus der konsequenten Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung ergibt.

Der verplante Bereich ist abgesehen von einer relativ kleinen GE(E)-Fläche als WA-Gebiet ausgewiesen.

IV. Flächenaufteilung

Größe des Plangebietes	ca. 10,20 ha
Davon sind:	
Verkehrsflächen (einschl. Parkplätze)	ca. 1,40 ha = 13,7 v.H.
Grünflächen (einschl. Kinderspielplätze)	ca. 0,25 ha = 2,5 v.H.
WA-Gebiet	ca. 7,40 ha = 72,6 v.H.
GE(E)-Gebiet	ca. 1,15 ha = 11,2 v.H.
insgesamt	ca. 10,20 ha = 100 v.H. =====

V. Bebauung

Vorhanden sind:

1 Kfz-Reparaturbetrieb = 1 WE

geplant sind:

91 ein- bis zweigesch. Ein- bzw. Zweifamilienhäuser = 130 WE

10 Ein- bzw. Zweifamilienhäuser = 15 WE

insgesamt 146 WE
=====

Bei einer Belegungsnummer von rd. 3,5 Personen pro Wohnungseinheit würden ca. 511 Einwohner im Plangebiet wohnen, das sind ca. 50 Einwohner je ha Nettobauland des WA-Gebietes.

VI. Gestaltung

Laut Regelung des Bebauungsplanes sind feste Zäune und Einfriedigungen im Bereich der Vorgärten an den Straßenbegrenzungslinien und zur Nachbargrenze hin nicht gestattet.

Als Einfriedigungen gelten nicht Stützmauern, die mit der ursprünglich vorhandenen Erdbodenoberfläche abschließen. Unter Vorgärten sind die zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen liegenden Flächen anzusehen.

VII. Verkehr

Das Plangebiet hat über die mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m und beiderseitigen Bürgersteigen ausgebauten Wohnsammelstraße Anschluß an die Bundesstraße 219 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz. In Abstimmung mit dem Landesstraßenbauamt ist für den Knotenpunkt B 219 / K 29 / Erschließungsstraße ein RE-Entwurf erstellt worden. Die künftigen Straßengebietsgrenzen sind im Bebauungsplan "Lehmann/Flothmann" berücksichtigt worden. Das GE (E) - Gebiet wird über vorhandene Zufahrten unmittelbar zur B 219 erschlossen.

VIII. Erschließung

Die im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege einschl. Bürgersteige und Parkaufstellspuren werden nach Regelquerschnitten ausgebaut. Die Straßenbreiten ergeben sich aus dem Ausbauplan. Die erforderlichen Sichtdreiecke sind eingehalten. Die Straßen werden mit ortsüblicher Beleuchtung versehen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch eine Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes der VEW Westfalen und die Wasserversorgung durch Erweiterung des zentralen Leitungsnetzes sichergestellt. Die Abwässer sollen über ein noch zu verlegendes Leitungsnetz der vorhandenen gemeindlichen Kläranlage zugeführt werden. Die Kläranlage reicht für die Aufnahme der Abwässer aus diesem Gebiet aus.

IX. Immissionsschutz

1. Verkehrsgerschimmissionen

Das WA-Gebiet wird nördlich durch die B 219 begrenzt. Die geplante Wohnbebauung (WA-Gebiet) ist in einem Abstand von ca. 30 m zur Bundesstraße angeordnet.

Zwecks Ermittlung der Verkehrsgerschimmissionen und der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden in Abstimmung mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt durch das Institut für Schalltechnik, Raumakustik und Wärmeschutz Dr. Klapdor, Düsseldorf, Gutachten erstellt. Der Gutachter hat in der Örtlichkeit Messungen durchgeführt und die Feststellung getroffen, daß bei Aufschüttung eines Lärmschutzwalles der für WA-Gebiete gültige Planungsrichtpegel von tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) eingehalten wird. Ergänzende sekundäre Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Entsprechend dem Gutachten wird in einer Gesamtlänge von ca. 450 m südlich der Bundesstraße ein 5,50 m hoher Lärmschutzwall angelegt. Wegen des größeren Abstandes zur Bundesstraße reduziert sich im weiteren Verlauf südl. des GE(E)-Gebietes die Höhe des Erdwalls auf 3 m.

Die Gemeinde verpflichtet sich, die Lärmschutzwälle anzulegen. Die Wälle werden mit Lehmboden aufgeschüttet und dauerhaft bepflanzt.

Die Gebäudezeile entlang der abschirmenden Erdwälle ist eingeschossig ohne Ausbau des Dachgeschosses ausgewiesen. Damit liegen diese Grundstücke im Schallschatten der Wälle und werden durch den Verkehrslärm in unzumutbarem Maße nicht beeinträchtigt.

Die B 219 wird in absehbarer Zeit erheblich entlastet, da eine Umgehung des Ortes im Zuge dieser Bundesstraße geplant ist. Der Bau der Umgehungsstraße ist in das 5-Jahres-Programm des Bundes aufgenommen worden. Es ist zu erwarten, daß der Straßenausbau bis zum Jahre 1981 abgeschlossen sein wird.

2. betriebliche Immissionen - Bedürfnisse der Betriebe

a) Kfz-Betrieb Berkemeier

In dem als GE(E)-Gebiet ausgewiesenen Bereich befindet sich der Kfz-Betrieb Berkemeier. Der Betriebsinhaber ist Eigentümer dieser gewerblich zu nutzenden Fläche. Es wird beabsichtigt, kurzfristig das Betriebsgebäude in Richtung Westen durch einen Anbau zu erweitern. Die Bedürfnisse des Betriebes wurden durch den Bebauungsplan "Lehmann-Flothmann" berücksichtigt.

Das Betriebsgebäude und dessen geplante Erweiterung ist so angeordnet, daß es ausschließlich aus Richtung Nord-Westen Einfahrtmöglichkeiten erhält. In Abstimmung mit dem Betriebsinhaber und mit der Gewerbeaufsicht werden zum WA-Gebiet hin keine Öffnungen angelegt, so daß die in der Halle erzeugten Immissionen nur im begrenzten Maße auf das WA-Gebiet abstrahlen können. Nach den durch das Institut Dr. Klapdor, Düsseldorf, erfolgten Messungen und Berechnungen ergibt sich im Bereich der ca. 30 m entfernten Wohnbebauung ein Geräuschpegel von ca. 52 dB (A), der nach Errichtung des im Bebauungsplanes dargestellten Lärmschutzwalles noch reduziert wird (s. Gutachten Dr. Klapdor vom 26.2.1976). Die in dem Gutachten des Instituts Dr. Klapdor genannten technischen Immissionsschutzmaßnahmen sind als Auflage bei Erteilung der Baugenehmigung anzuordnen.

Es wird festgestellt, daß die regelmäßige Arbeitszeit im Betrieb Berkemeier um 7.30 Uhr beginnt und um 16.15 Uhr endet. Somit sind die für die Beurteilung der Immissionen zulässigen Tagwerte maßgebend. Die für WA-Gebiete geltenden zulässigen Immissionen von 55 dB (A) werden somit nicht überschritten.

b) Landwirtschaftliche Betriebe Flothmann-Ottmann,
Lehmann, Vogelpohl, Prinz und Laumann

Östlich des Plangebietes befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb Flothmann-Ottmann. Es handelt sich um einen reinen Ackerbaubetrieb mit intensiver Pferdezucht und geringfügiger Rinderhaltung. Die Pferdehaltung wirkt sich nicht nachteilig auf das Wohngebiet aus. Die geschlossene Reithalle liegt rd. 100 m von dem Wohngebiet entfernt.

In einer Entfernung von ca. 160 m südlich der geplanten Wohnbebauung liegt der landwirtschaftliche Betrieb Lehmann. Der Abstand reicht aus, so daß auch von diesem Betrieb Geruchsimmissionen nicht zu erwarten sind.

Die Betriebsinhaber Flothmann-Ottmann und Lehmann sind ausschließliche Eigentümer des verplanten Bereiches und mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden. Die Existenz der beiden Betriebe wird durch die Verplanung des Geländes nicht beeinträchtigt. Ggf. kann durch Ankauf von landwirtschaftlichen Ersatzflächen Dritter ein Landausgleich erreicht werden.

Die 300 - 500 m östlich des Bebauungsplangebietes befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe Vogelpohl und Prinz werden durch die Planung nicht betroffen.

Der in einem Abstand von ca. 150 m nördlich des geplanten WA-Gebietes gelegene landwirtschaftliche Betrieb Laumann erfährt durch den Bebauungsplan keine Beeinträchtigung, da er bereits heute unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung angrenzt und in seiner Entwicklung aus dieser Sicht gehemmt ist. Einer Aufstockung des Viehbestandes könnte heute schon bauaufsichtlich nicht zugestimmt werden.

X. Kosten

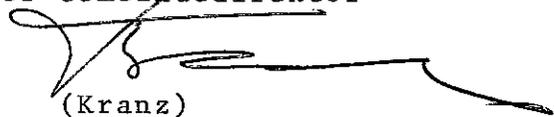
Die Kosten der Erschließung und Entwässerung des Plangebietes werden voraussichtlich 1,5 Millionen DM betragen.

XI. Gemeinbedarfseinrichtungen

Durch die Bebauung des Baugebietes wird ein zusätzlicher Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindergärten, Schulen usw. nicht entstehen. Diese Einrichtungen sind in vollem Umfange vorhanden. Durch die kommunale Neuordnung hat die Gemeinde 1.400 Einwohner verloren. Bereits im Jahre 1976 waren die Gemeinbedarfseinrichtungen für eine größere Einwohnerzahl vorhanden.

Saerbeck, den 23.12.1976

Der Gemeindedirektor



(Kranz)