

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 15 "Grevener Straße"

der Gemeinde Saerbeck

1. Allgemeines

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 27.10.1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Grevener Straße" beschlossen. Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplan festgesetzt.

2. Einfügung in die Überörtliche Planung

Die Gemeinde Saerbeck liegt im Schnittpunkt der Bundesstraßen

Rheine	-	Glandorf	(B 475)
Münster	-	Ibbenbüren	(B 219)

Der mit Datum vom 31.07.1981 genehmigte Flächennutzungsplan weist für den Planbereich gemischte Baufläche und Grünfläche aus. Gemäß § 8 (2) BBauG sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Teil nicht mit den Darstellungen des genehmigten Flächennutzungsplanes übereinstimmen, wird eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes (1. Änderung) durchgeführt.

3. Planungsanlaß

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich geschaffen werden. Durch die im Planbereich ausgewiesene Bebauung soll unter Berücksichtigung des Mühlenbach-Talraumes eine sinnvolle Verdichtung und städtebauliche Abrundung im Bereich der Ortseinfahrt Saerbeck erzielt werden.

4. Planungskonzept

Das Plangebiet wird im Osten von der B 219 (Saerbeck-Greven) und im Westen vom Mühlenbach begrenzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind unter Berücksichtigung des Überschwemmungsgebietes sowie des Landschaftsschutzgebietes, die im Plan nachrichtlich dargestellt sind, getroffen worden. Eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutz ist daher nicht erforderlich. Weitere Voraussetzung hierfür ist, daß die zum Schutz des Mühlenbach - Talraumes festgesetzte Grünanlage ihren natürlichen Charakter beibehält und nicht gärtnerisch angelegt wird. Dieses trifft insbesondere für den Bereich zu, der einer Neubebauung zugeführt werden soll. Für die Grünanlage und für die z. Z. mit Pappeln bestandenen Flächen ist es ausreichend, wenn diese 2 x jährlich gemäht werden. Bei Hiebreife sind die Pappeln durch bodenständige Laubgehölze, wie Erle, Esche und Weide, zu ersetzen; dabei ist insbesondere § 113 des Landeswassergesetzes zu beachten. Ergänzend hierzu sind außerhalb des Überschwemmungsgebietes Pflanzgebote in der Weise festgesetzt, daß bodenständige Laubgehölze zu pflanzen sind. Hierdurch kann ein Übergang zur geplanten Bebauung geschaffen werden. Im Bereich der Pastorat ist aufgrund des geringen Abstandes B 219/Mühlenbach sowie unter Berücksichtigung des vorhandenen Bewuchses die flächenhafte Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden.

Auf die Festsetzung von Einzelbäumen entlang der Grevenener Straße wurde verzichtet, um die Anlage des begleitenden Fuß- und Radweges, der Zufahrten sowie der Beleuchtung nicht übermäßig einzuschränken.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung (östlich der Grevenener Straße und innerhalb des Planbereiches) und unter Berücksichtigung der westlich gelegenen Erholungsanlage Emsaue/Badesee ist eine überwiegend lockere Wohnbebauung vorgesehen. Zur planungsrechtlichen Nutzungsabsicherung der früheren Molkerei (südlich der Badeseezufahrt) wird das Molkereigrundstück als Mischgebiet festgesetzt. Da es sich bei dem Baubestand dieses Grundstückes um überwiegend abgängige Bausubstanz handelt, ist eine städtebauliche Neuordnung im Hinblick auf die geplante Bebauung nördlich der Badeseezufahrt festgesetzt worden.

Die geplanten Gebäude sind zur Erschließungsstraße hin eingeschossig. Um die Höhenunterschiede in dem Bereich nördlich der Zufahrt zum Badesee - westlich der Grevenener Straße - überbrücken zu können, ist hier, soweit erforderlich, auf der dem Mühlenbach zugewandten Seite im Untergeschoß ein zweites Vollgeschoß zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. I Ziff. 2).

Um eine gute Gestaltung zu erzielen, sind baugestalterische Festsetzungen getroffen worden. In Anlehnung an das Fachwerkensemble im Bebauungsplanbereich Eschgarten II östlich der Grevenener Straße soll für die erste Bauzeile nördlich der Zufahrt zum Parkplatz Badesee eine Gruppe von Fachwerkhäusern entstehen. Die Einschränkung der Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens und der Drenpelhöhe ist erforderlich, um harmonische Proportionen zu erzielen und den Eindruck eines zusätzlichen Geschosses zu vermeiden. Der Bereich der zulässigen Dachneigungen ist eingegrenzt, um eine ruhige Dachlandschaft zu sichern. Soweit Garagen und Nebengebäude nicht entsprechend der Dachform des Wohngebäudes ausgeführt werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen, um sie dem Hauptbaukörper unterzuordnen.

Um ein gewisses Maß an Einheitlichkeit zu gewährleisten, sind Festsetzungen zu den Außenwand- und Dachflächen getroffen worden. Die Festsetzung zu den Dachgauben dient dem Ziel, das Dach nicht gegenüber dem Hauptbaukörper dominieren zu lassen.

Durch die Festsetzung zur Einfriedung soll die erwünschte Raumbildung nicht unterbunden werden.

5. Immissionsschutz

Von der angrenzenden B 219 werden Verkehrslärmbelastigungen erwartet. Diese sind wie folgt ermittelt worden:

Berechnungs- und Bewertungsgrundlagen
Vornorm DIN 18005 - Mai 1971 "Schallschutz im Städtebau"

a) Schallpegel der B 219 (Grevenener Straße)

Verkehrsaufkommen lt. Straßenverkehrszählung 1980, Blatt Nr. 3811, Zählstellennummer 1305

Kfz/24 h = 5375 davon 12,95 % GV

zuzüglich 75 % der aus Richtung Ladbergen (B 475) in die B 219 einmündenden Kraftfahrzeuge, Blatt Nr. 3812, Zählstellennummer 1301

$$\text{Kfz/24 h} = 3093 \text{ davon } 75 \% = 2320 \text{ Kfz/24 h}$$

Durchschnittliche Stundenbelastung:

$$\text{tagsüber MSV} = \frac{(5375 + 2320) \times 0,9}{16} = 432,84 \text{ Kfz/h}$$

$$\text{nachts MSV} = \frac{(5375 + 2320) \times 0,1}{8} = 96,19 \text{ Kfz/h}$$

Die B 219 weist eine glatte asphaltierte Fahrbahn im Sinne der Vornorm DIN 18005 Ziff. 2.11 ohne Steigung auf. Für den Lkw-Anteil wird eine Erhöhung des Lärmpegels von 1 dB (A) berücksichtigt.

Der äquivalente Dauerschallpegel beträgt:

	dB (A) tags	dB (A) nachts
in 25 m Abstand	60,0	53,5
in 15 m Abstand	62,0	55,5
in 40 m Abstand	58,0	51,5
in 60 m Abstand	56,0	49,5

Der Planungsrichtpegel für den Tag von 55 dB (A) wird innerhalb der ersten Bauzeile entlang der B 219 um 7 dB (A) überschritten.

Der Planungsrichtpegel für die Nacht von 40 dB (A) wird innerhalb der ersten Bauzeile entlang der B 219 um 15,5 dB (A) überschritten. Da eine Überschreitung des Planungsrichtpegels insbesondere für die Nacht vorliegt, sind pegelmindernde Maßnahmen zur Sicherung der Nachtruhe festzusetzen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Erdwall, Wand etc.) scheiden

- aufgrund der Höhenunterschiede zwischen der B 219 und den überbaubaren Flächen und um eine ansprechende Gestaltung des südlichen Ortseinganges zu erzielen -

aus.

Für den gesamten Planbereich werden Fenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719 (Pegelminderung 30 - 40 db) festgesetzt, da für die Bebauung an der Zuwegung zum Badensee die Pegelminderung, bewirkt durch den Abstand zur B 219, durch den verstärkten Zufahrtsverkehr zum Badensee ausgeglichen wird.

Um auch bei Tag einen größeren Schutz zu erzielen, wird den Bauherren empfohlen, bei der Grundrißgestaltung darauf zu achten, daß die Freiraumnutzungen (Terrasse, Balkon, Garten etc.) auf die dem Verkehrslärm abgewandte Seite gelegt werden. Darüberhinaus wird festgestellt, daß eine Entlastung der B 219 und B 475 und damit eine deutliche Verringerung der Lärmbelastung durch die geplante Ostumgehung (B 219) sowie die geplante Nordumgehung (K 2) zu erwarten ist.

6. Ver- und Entsorgung

Eine Versorgung des Planbereiches kann durch die Erweiterung der bestehenden elektrischen Versorgungsleitungen der VEW und des zentralen Wasserleitungsnetzes sichergestellt werden. Die zur Beseitigung der gemeindlichen Abwässer vorhandene Kläranlage innerhalb der Ortslage ist nach den heutigen Bemessungsparametern überlastet. Die Gemeinde Saerbeck plant den Neubau einer Kläranlage für ca. 10 000 EGW mit einem ausreichenden Abstand zu Wohnbauflächen.

Ein Großteil des Planbereiches liegt innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes des Saerbecker Mühlenbaches.

Wie nachstehend aufgeführt, betragen die höchsten Hochwasserstände des Saerbecker Mühlenbaches und der Ems:

1. HHW Saerbecker Mühlenbach an der Teigelkampbrücke: 39,82 m ü. NN
2. HHW Saerbecker Mühlenbach oberhalb der Einmündung des Gewässers 1100 an der Fußgängerbrücke: 38,96 m ü. NN
3. HHW Saerbecker Mühlenbach unterhalb der Einmündung des Gewässers 1100 an der Fußgängerbrücke: 38,96 m ü. NN
4. HHW der Ems von 1946 lag bei 39,30 m ü. NN

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die geltenden Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG) beachtet. Insbesondere werden die Bestimmungen der §§ 99 LWG (Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in oder an Gewässern) und 113 LWG (Genehmigung von Anlagen und Anpflanzungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes) sowie § 31 WHG (wesentliche Veränderung am Saerbecker Mühlenbach) beachtet.

Die anfallenden Abfallstoffe werden entsprechend der Ortssatzung zur Zentraldeponie Altenberge abgefahren.

Die Gasversorgung des Planbereiches wird durch die Gelsenwasser AG sichergestellt. Die Gasleitungen werden bedarfsgerecht verlegt. Für einen ausreichenden Feuerlöschdruck wird gesorgt. Hierbei wird zugrundegelegt, daß mind. 800 l Löschwasser/min. über 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen. Feuerwehrzufahrten sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr werden gemäß DIN 14090 angelegt.

7. Erschließung

Der Planbereich wird im Osten von der Grevener Straße und von hier ausgehend über die geplante Zuwegung zum Parkplatz/Badesee straßenmäßig erschlossen. Die geplanten Gebäude an der Grevener Straße erhalten ausschließlich eine Zufahrt zur B 219 entsprechend der Festsetzung im Plan.

8. Flächenbilanz

Größe des Planbereiches ca. 2,45 ha

davon sind:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,03 ha	=	42,0	%
Mischgebiet	ca. 0,21 ha	=	8,6	%
Grünfläche/Grünanlage	ca. 0,57 ha	=	23,3	%
Verkehrsfläche	ca. 0,64 ha	=	26,1	%
	ca. 2,45 ha	=	100,0	%
	=====			

6. Ver- und Entsorgung

Eine Versorgung des Planbereiches kann durch die Erweiterung der bestehenden elektrischen Versorgungsleitungen der VEW und des zentralen Wasserleitungsnetzes sichergestellt werden. Die zur Beseitigung der gemeindlichen Abwässer vorhandene Kläranlage innerhalb der Ortslage ist nach den heutigen Bemessungsparametern überlastet. Die Gemeinde Saerbeck plant den Neubau einer Kläranlage für ca. 10 000 EGW mit einem ausreichenden Abstand zu Wohnbauflächen.

Ein Großteil des Planbereiches liegt innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes des Saerbecker Mühlenbaches.

Wie nachstehend aufgeführt, betragen die höchsten Hochwasserstände des Saerbecker Mühlenbaches und der Ems:

1. HHW Saerbecker Mühlenbach an der Teigelkampbrücke: 39,82 m ü. NN
2. HHW Saerbecker Mühlenbach oberhalb der Einmündung des Gewässers 1100 an der Fußgängerbrücke: 38,96 m ü. NN
3. HHW Saerbecker Mühlenbach unterhalb der Einmündung des Gewässers 1100 an der Fußgängerbrücke: 38,96 m ü. NN
4. HHW der Ems von 1946 lag bei 39,30 m ü. NN

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die geltenden Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG) beachtet. Insbesondere werden die Bestimmungen der §§ 99 LWG (Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in oder an Gewässern) und 113 LWG (Genehmigung von Anlagen und Anpflanzungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes) sowie § 31 WHG (wesentliche Veränderung am Saerbecker Mühlenbach) beachtet.

Die anfallenden Abfallstoffe werden entsprechend der Ortssatzung zur Zentraldeponie Altenberge abgefahren.

Die Gasversorgung des Planbereiches wird durch die Gelsenwasser AG sichergestellt. Die Gasleitungen werden bedarfsgerecht verlegt. Für einen ausreichenden Feuerlöschdruck wird gesorgt. Hierbei wird zugrundegelegt, daß mind. 800 l Löschwasser/min. über 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen. Feuerwehrzufahrten sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr werden gemäß DIN 14090 angelegt.

7. Erschließung

Der Planbereich wird im Osten von der Grevener Straße und von hier ausgehend über die geplante Zuwegung zum Parkplatz/Badesee straßenmäßig erschlossen. Die geplanten Gebäude an der Grevener Straße erhalten ausschließlich eine Zufahrt zur B 219 entsprechend der Festsetzung im Plan.

8. Flächenbilanz

Größe des Planbereiches ca. 2,45 ha

davon sind:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,03 ha	=	42,0	%
Mischgebiet	ca. 0,21 ha	=	8,6	%
Grünfläche/Grünanlage	ca. 0,57 ha	=	23,3	%
Verkehrsfläche	ca. 0,64 ha	=	26,1	%
	ca. 2,45 ha	=	100,0	%
	=====			

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da eine Umlegung auf freiwilliger Basis angestrebt wird. Durch die Festsetzung Grünfläche/Grünanlage entstehen dem Eigentümer keine Nachteile, da diese Festsetzung Einschränkungen der jetzigen Nutzung als Grünfläche nicht erkennen lassen und eine Bebauung aufgrund des Landschaftsschutz- und Überschwemmungsgebietes ausscheidet.

10. Kosten

Für die Erschließung des Plangebietes (Straßenbau und Ver- und Entsorgungsanlagen) werden der Gemeinde Saerbeck voraussichtlich Kosten in Höhe von 300.000,-- DM entstehen. Sie werden rechtzeitig in den Vermögenshaushalt der Gemeinde eingestellt.

Aufgestellt: Tecklenburg, 12.10.1983

Kreis Steinfurt
Der Oberkreisdirektor
Planungsamt
Im Auftrag



Spallek