Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 17 "Bevergerner Damm" der Gemeinde Saerbeck

1. Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat in seiner Sitzung am 21.05.1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Bevergerner Damm" gemäß §§ 2 und 9 des BBauG beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Plan festgesetzt.

2. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde und in die überörtliche Planung

Die Gemeinde Saerbeck liegt im Schnittpunkt der Bundesstraßen

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

Im Gebietsentwicklungsplanentwurf für den Regierungsbezirk Münster - Zentrales Münsterland -ist der Bereich des Bebauungsplanes als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Der mit Datum vom 31.07.1981 genehmigte Flächennutzungsplan weist für den Planbereich Wohnbauflächen aus.

3. Planungsanlaß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bevergerner Damm" ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb der Wohnbauflächen zu gewährleisten und der regen Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Saerbeck nachzukommen.

...

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine sinnvolle bauliche Abrundung des Ortsbildes Saerbeck am nordwestlichen Ortsrand durch die im Plangebiet ausgewiesene Bebauung geschaffen werden.

4. Ausweisung des Plangebietes

Im Planbereich wurde an Bauflächen ausschließlich allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Um die Wohnbebauung des Plangebietes vor den Emissionen des im Süden angrenzenden Gewerbegebietes zu schützen, wurde gemäß Gutachten des Rheinisch-Westfälischen TÜV's vom 16.03.1981 ein 6,00 m hoch aufgeschütteter begrünter Wall, festgesetzt. Laut Ergänzungsgutachten des Rheinisch-Westfälischen TÜV's können in Einzelfällen Luftverunreinigungen auftreten. Die Größenordnung dieser Luftverunreinigungen wie auch deren Häufigkeit und Einwirkungsdauer lassen sich nicht abschätzen, sind jedoch als zumutbar anzusehen.

5. Planungskonzept

Um der regen Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Saerbeck nachzukommen, ist eine verdichtete Bebauung mit überwiegend kleinen bis mittelgroßen Grundstücken vorgesehen. Der zentrale Kern entlang der Wohnsammelstraße wird durch die Eingliederung der Garagen in den Hauptbaukörper und durch die festgesetzte zweigeschossige Bauweise betont. Durch die geschwungene Form der Straßenführung und versetzten Baukörper entlang der Wohnsammelstraße werden starke Platz- und Raumbildungen erzielt und ermöglichen

...

es trotzdem, daß der Sammelverkehr zügig weitergeleitet wird. Die eingeschossige geschlossene Bebauung im Plangebietsinneren schließt sich um die vom Wohnweg hochgeführten Stichwege in Gruppen zusammen. Durch die in Material und Farbe der Erschließungswege angepaßten durch Geh- und Fahrrecht belasteten Flächen wird eine Platzbildung erzielt, die durch die Gruppierung der Bebauung noch hervorgehoben wird. Bedingt durch die wechselnde Straßenführung und die Stellung der Baukörper werden ständig neue Eindrücke vermittelt. Entlang der Wohnsammelstraße im westlichen und östlichen Planbereich sowie im Süden entlang des Wohnweges werden durch die Festlegung der Firstrichtung und der damit verbundenen, alternierenden Trauf- und Giebelständigkeit Abwechselungen erzielt. Die Staffelung und das Versetzen der Gebäude und die geschwungenen Formen der Erschließung vermittelt dem Beobachter ständig etwas Neues. Eine Einschränkung von Sockeln und Drempelhöhe 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. Die Festsetzung über Dachausbauten dient dem Ziel, die Dächer nicht gegenüber den Hauptbaukörpern dominieren zu lassen. Außenwand- und Dachflächen gestalten sich für bestimmte Bereiche farblich unterschiedlich, damit diese Bereiche gegliedert werden und ein harmonischer Farbeindruck der Gebäude entsteht. Eine Einfriedigung im Bereich der Vorgärten ist unzulässig, um die durch die Gebäude erzielte Raumbildung nicht zu unterbinden.

Der im Südosten des Plangebietes festgesetzte Kinderspielplatz ist ca. 950 m^2 groß und hat eine Entfernung zur Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes von max. 280 m. Durch diesen Spielplatz entfallen ca. 3,5 m^2 auf jeden Einwohner. Die als wohnberuhigt geplanten inneren Erschließungswege sollen auch als Spielflächen dienen. Im Westen und Norden

...

außerhalb des Plangebietes werden bei Realisierung der erweiterten Bebauung zusätzliche Kinderspielplätze entlang des im Norden der Plangebietsgrenze verlaufenden Fußweges angelegt. Im Nordosten, am Ende der entlang des Mühlenbaches ausgewiesenen Grünanlage, ist bei späterer Erweiterung ein Bolzplatz vorgesehen.

6. Statistik

Größe des Plangebietes	ca. 5,76 ha		
davon sind:			
Verkehrsflächen	ca. 0,94 ha	=	16,3 %
Wall	ca. 0,45 ha	=	7,8 %
Grünfläche/Kinderspielplatz	ca. 0,10 ha	=	1,7 %
Nettobauland (WA)	ca. 4,27 ha	=	74,2 %
	ca. 5,76 ha	=	100,0 %

Geplant: 52 1-geschossige Einfamilienhäuser
32 2-geschossige Einfamilienhäuser

Wohnungsbelegungsziffer: 84 Wohneinheiten x Belegungsziffer 3 = 252 EW

Wohndichte: $\frac{252 \text{ EW}}{5{,}76 \text{ ha}} = 43{,}75 \text{ EW/ha}$

Wohnungsdichte: $\frac{84 \text{ WOE}}{5{,}76 \text{ ha}} = 14{,}58 \text{ WOE/ha}$

7. Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine Wohnsammelstraße mit Anbindung im Südosten über die Marienstraße an die Teichstraße (B 475) erschlossen. Im Westen des Plangebietes erfolgt der Anschluß der Wohnsammelstraße an die Industriestraße mit Einmündung in die B 475 zu einem späteren Zeit-

...

punkt. Der Verkehr kann bis zur Fertigstellung des o.g. Anschlusses über die südlich der Wohnsammelstraße verlaufende Wohnwegverbindung zurückgeführt werden. Die von der Wohnsammelstraße bis zur Grenze des nördlichen Geltungsbereiches verlaufenden Anschlüsse sollen zur Erschließung der Wohnbauflächen, die sich später im Osten, Norden und Westen an das Plangebiet des "Bevergerner Damms" anschließen, herangezogen werden.
Durch die geschwungenen Straßenführungen und die Platzausweitungen an der Wohnsammelstraße und des Wohnweges wird Wohnberuhigung erzielt, die durch vorgegebene Pflasterung, besonders im Bereich der Wohnwege, mit Übergang in private Freiflächen (Zuwegung Garagen etc.) betont wird.

Fußwegeverbindungen führen von den Wohnwegen im südlichen Planbereich zur Fußwegverbindung im Norden, die entlang der Plangebietsgrenze verläuft.
Die v.g. in West-Ost-Richtung verlaufende Fußwegeverbindung bietet Anschluß an die außerhalb des Plangebietes westlich des Mühlenbaches ausgewiesene Grünanlage, die die Erholungsanlage Emsaue/Badesee im Süden der Ortslage mit der freien Landschaft (Münsterländische Parklandschaft) nördlich der Ortslage Saerbeck verbindet.

8. Ver- und Entsorgung

Eine Ver- und Entsorgung des Planbereiches kann durch eine Erweiterung der bestehenden elektrischen Versorgungsleitungen der VEW und des zentralen Wasserleitungsnetzes sichergestellt werden. Die Gasversorgung des Plangebietes wird durch die Gelsenwasser AG sichergestellt. Die Gasleitungen werden bedarfsgemäß verlegt.

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.

...

Der anfallende Müll wird entsprechend der Ortssatzung zur zentralen Deponie Altenberge abgefahren.

9. Ordnung des Grund und Bodens

Nach den gegebenen Voraussetzungen sind bodenordnende Maßnahmen im Sinne von § 45 ff BBauG nicht erforderlich.

10. Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung des Plangebietes werden der Gemeinde voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 1.700.000,-- DM entstehen.

Die von der Gemeinde zu tragenden Kosten werden rechtzeitig in den Vermögenshaushalt eingestellt.

Hiermit wird bescheinigt, daß diese Begründung zusammen mit dem Bebauungsplan in der Zeit vom 26.10.1981 bis 27.11.1981 öffentlich ausgelegen hat und vom Rat der Gemeinde Saerbeck beschlossen wurde.

Saerbeck, den 03.12.1981

Gemeindedirektor

GEMEINDE SAERBECK