Kreis Steinfurt
Planungsamt

Begründung zum Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 19
"Emsaue" der Gemeinde Saerbeck

1. Planungsanlaß:

Um der steigenden Nachfrage nach Baugrundstücken in attraktiver Lage entsprechen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es zeichnet sich ab, daß die noch vorhandenen Baureserven in der Gemeinde Saerbeck sich in absehbarer Zeit erschöpfen werden. Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

2. Übergeordnete Planung:

Der Planbereich ist im Gebietsentwicklungsplan "Zentrales Münsterland" als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte, im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

3. Gegenwärtiger Bestand:

Das Plangebiet wird z. Z. weit überwiegend ackerbaulich genutzt. Dabei handelt es sich um eine nahezu gehölzlose Fläche; nach Süden fällt das dort baumbestandene bzw. mit Wald bestockte Gelände steil zur Emsaue mit dem Naturschutzgebiet Posberg hin ab; entlang der westlichen Begrenzung verläuft die mit Bäumen bestandene Hemberger Straße. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das nahezu vollständig bebaute Gebiet "Emsweg" an.

4. Planungskonzept:

Entsprechend der in Gemeinden dieser Größenordnung vorherrschenden Nachfrage ist eine Bebauung mit freistehenden eingeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise vorgesehen, die sich im Charakter an die vorhandene Bebauung des nördlich angrenzenden Gebiets anlehnt. Um auch der steigenden Nachfrage nach Zweifamilienhäusern gerecht werden zu können, insbesondere auch um das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach zu ermöglichen, ist eine differenzierte Bauweise vorgesehen:

- So soll für den Kernbereich des Plangebiets zwingend eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt werden, bei der das zweite Vollgeschoß aber nur im ausgebauten Dachgeschoß zulässig ist. Bei einer solchen Bauweise ergibt sich der Vorteil einer flächensparenden Bebauung, die sich aber gleichzeitig, anders als die herkömmliche zweigeschossige Bauweise, durch Proportionen und Gestaltung gut in die ländliche, durch lockere Bebauung gekennzeichnete Siedlungsstruktur einfügt.

- Im Übergangsbereich zwischen diesem Kernbereich und den Randgebieten wird eine zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt, bei der es dem Bauherrn freigestellt ist, sein Haus in ein- oder zweigeschossiger Bauweise zu errichten, wobei im letzteren Fall ebenfalls das zweite Vollgeschoß nur im Dachgeschoß zulässig ist.

- Um einen harmonischen Übergang vom Plangebiet in die freie Landschaft und zum nördlich angrenzenden Baugebiet zu erhalten, das durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt ist, wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.
  Die Planung nimmt auf die Terrassenkante zur Emsaue Rücksicht, die ein prägendes Landschaftselement dargestellt.

Grundgedanke der Planung ist die Gruppierung der Wohngebäude um verkehrsarme Plätze, die damit gleichzeitig Räume bilden und somit zur Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohngebiet beitragen. Im Zusammenhang mit der versetzten Straßenführung ergeben sich für Bewohner und Besucher abwechslungsreiche Raumfolgen.

5. Erschließung:

Grundlegender Planungsgedanke ist es, das Gebiet sparsam mit geringen Straßenbreiten und zahlreichen Versätzen zu erschließen, um damit eine Verkehrsberuhigung bei gleichzeitiger Minimierung des Erschließungsaufwandes zu erreichen. Im Westen wird der Planbereich an die Hemberger Straße und im Osten an den Emsweg angebunden.

Bei der Verwirklichung der Planung ist eine abschnittsweise Erschließung je nach den Grunderwerbsmöglichkeiten durch die Gemeinde gegeben.

6. Grünordnung:

Der Entwurf nimmt durch Straßenführung, Stellung der Baukörper und Festsetzung von Baugrenzen Rücksicht auf die prägenden Landschaftselemente der Terrassenkante zur Emsaue. Die baumbestandenen Flächen werden als Wald festgesetzt. Im Einvernehmen mit dem Forstamt wird der Regelabstand von 35 m unterschritten, weil aufgrund der extensiven forstlichen Nutzung und der (standortbedingten) geringeren Baumhöhen Gefahren nicht zu befürchten sind. Um das im Süden angrenzende Naturschutzgebiet "Posberg" nicht zu beeinträchtigen, wird mit der Baugrenze ein ausreichender Abstand eingehalten. Außerdem ist vorgesehen, bestehende Lücken im Baumbestand durch Anpflanzungen von standortgerechten Laubgehölzen, und zwar am nördlichen Rand des Naturschutzgebietes zu schließen. Die Gemeinde erklärt sich bereit, hierfür dem Kreis Steinfurt als Eigentümer des Naturschutzgebietes das Pflanzgut zu stellen.

Zwischen der als Wald festgesetzten Fläche und den Wohnbaugrundstücken wird ein Wanderweg ausgewiesen, der als Ersatz für einen Weg innerhalb des Naturschutzgebiets dienen soll, der dort aus ökologischen Gründen nicht mehr erwünscht ist. Er soll mit wassergebundener Decke ausgeführt werden.

Die an der Hemberger Straße stehenden Birken sollen, soweit dies aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich ist, erhalten oder bei Abgang durch standortgerechte Laubgehölze ersetzt werden.

Am nördlichen Rand des Plangebietes ist im Übergang zum bestehenden Baugebiet "Emsweg" ein Kinderspielplatz der Kategorie B gemäß Spielflächen-Erlaß vorgesehen, der sowohl für die Kinder des geplanten als auch die des bestehenden Wohngebiets wohnungsnahe Spielmöglichkeiten schaffen soll, die ohne Verkehrsgefahren zu erreichen sind. Gemäß dem RdErl. des Innenministers vom 31.07.1974 - VC 2-901.11, zuletzt geändert durch Erlaß vom 29.03.1978 - VC 2/VC 4-901.11 (Hinweise für die Planung von Spielflächen) sollen in der Nähe der Wohnungen für Kleinkinder und jüngere Schulkinder Spielbereiche C (Mindestgröße 60 m^2 - Entfernung zu den zugehörigen Wohneinheiten rd. 100 m) zur Verfügung stehen. Aufgrund der im Plan festgesetzten eingeschossigen und zweigeschossigen (wobei das zweite Vollgeschoß nur im Dachgeschoß ausgeführt werden kann) offenen Bauweise verbleibt den Kleinkindern genügend Spielraum auf den einzelnen Wohngrundstücken. Ferner ist die Erschließungsfläche so konzipiert (versetzte Straßenführung, fußläufige Verbindungen, Platzaufweitungen, verkehrsberuhigter Ausbau), daß auch hier ein Spielen möglich ist. Da Kleinstkinder in der Regel von Erwachsenen oder älteren Kindern zum Spielplatz begleitet werden, wird die Entfernung zum im Plan festgesetzten Spielplatz als zumutbar angesehen.

Die räumliche Wirkung der vorgesehenen Plätze soll durch Baumgruppen unterstützt werden, die gleichzeitig eine ökologische und kleinklimatisch günstige Wirkung entfalten können. Auch ist beabsichtigt, Straßenversätze durch die Anpflanzung großkroniger Laubbäume zu betonen sowie im Rahmen des Ausbaus der Erschließungsstraßen weitere (im Plan nicht festgesetzte) Laubbäume zu pflanzen.

Um einen Beitrag zum Ausgleich der Versiegelung zu leisten, wird den Bauherren empfohlen, Flachdächer auf Garagen extensiv zu begrünen.

7. Immissionsschutz:

Störende Gewerbebetriebe oder emittierende landwirtschaftliche Betriebe sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vorhanden.

Die westlich angrenzende Hemberger Straße (K 2) weist lediglich eine Verkehrsbelastung von 557 Kfz am Tag auf (Verkehrszählung 1985). Damit werden die Planungsrichtpegel der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), die für allgemeine Wohngebiete max. 50 dB (A) tags/40 dB (A) nachts vorschreiben, nicht erreicht. Lärmschutzmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

8. Baugestaltung:

Um eine gute städtebauliche Gestaltung zu erzielen, werden Festsetzungen nach § 81 Bauordnung Nordrhein-Westfalen getroffen. Die Außenwandflächen sollen, abgesehen von Teilflächen, die auch in anderen, nicht störenden Materialien gestaltet werden können, in Verblendmauerwerk hergestellt werden. Damit wird eine ruhige, harmonische, dem Landschaftscharakter entsprechende Gestaltung angestrebt.

Die max. Drempelhöhe wird differenziert geregelt; bei den eingeschossigen Gebäuden soll der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses vermieden werden. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens über Gelände wird festgelegt, damit gute Proportionen zwischen Außenwandfläche und Dach erzielt werden können. Durch die Eingrenzung der Dachneigung soll eine ruhige Dachlandschaft erzielt werden. Damit die Garagen mit den Hauptbaukörpern harmonieren, soll hier entweder ein Flachdach oder die gleiche Dachneigung wie beim Hauptgebäude gewählt werden.

Um die durch die Gebäude bestimmte Raumwirkung nicht zu unterbinden, ist vorgesehen, die Einfriedigungen zur Straße hin in der Höhe zu begrenzen.

9. Ver- und Entsorgung:

Eine Versorgung des Planbereiches kann durch die Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen der Vereinigten Elektrizitätswerke (VEW) und des zentralen Wasserleitungsnetzes sichergestellt werden.

Das Plangebiet wird im Mischwasserverfahren entwässert, die anfallenden Abwässer werden der neuen gemeindlichen Kläranlage zugeleitet, die für ca. 10 000 Einwohnergleichwerte ausgelegt ist.

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

10. Altlasten:

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten bekannt und es werden wegen der Vornutzung (Landwirtschaft) auch keine vermutet.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler; Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt. Da in der Randzone des Bebauungsplanes mehrfach archäologische Funde gemacht wurden, ist auch im Bebauungsplangebiet mit archäologischen Fundstellen, insbesondere einem Urnengräberfeld der Bronze/Eisenzeit zu rechnen. Aus diesem Grunde sind vor Beginn der Baumaßnahmen archäologische Voruntersuchungen erforderlich.

12. Bodenordnung:

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

13. Statistik:

Größe des Plangebietes	8,42 ha (100,00 %)
Davon sind:	
Bauflächen (allgemeines Wohngebiet)	6,51 ha (77,31 %)
Grünfläche	0,14 ha (1,66 %)
Waldfläche	0,63 ha (7,48 %))
Verkehrsflächen	1,14 ha (13,53 %)

Geplante Bebauung: ca. 120 Wohneinheiten
Geschätzte Einwohnerzahl:
WE x 3 E/WE (Belegungsziffer) = 360 Einwohner
Wohndichte (Brutto):
360 Einwohner = 46 E/ha
7,76 ha Bruttowohnbauland

Aufgestellt im August 1990

Kreis Steinfurt
Der Oberkreisdirektor
- Planungsamt -

Kalliefe

Gemeinde Saerbeck
Der Gemeindedirektor