

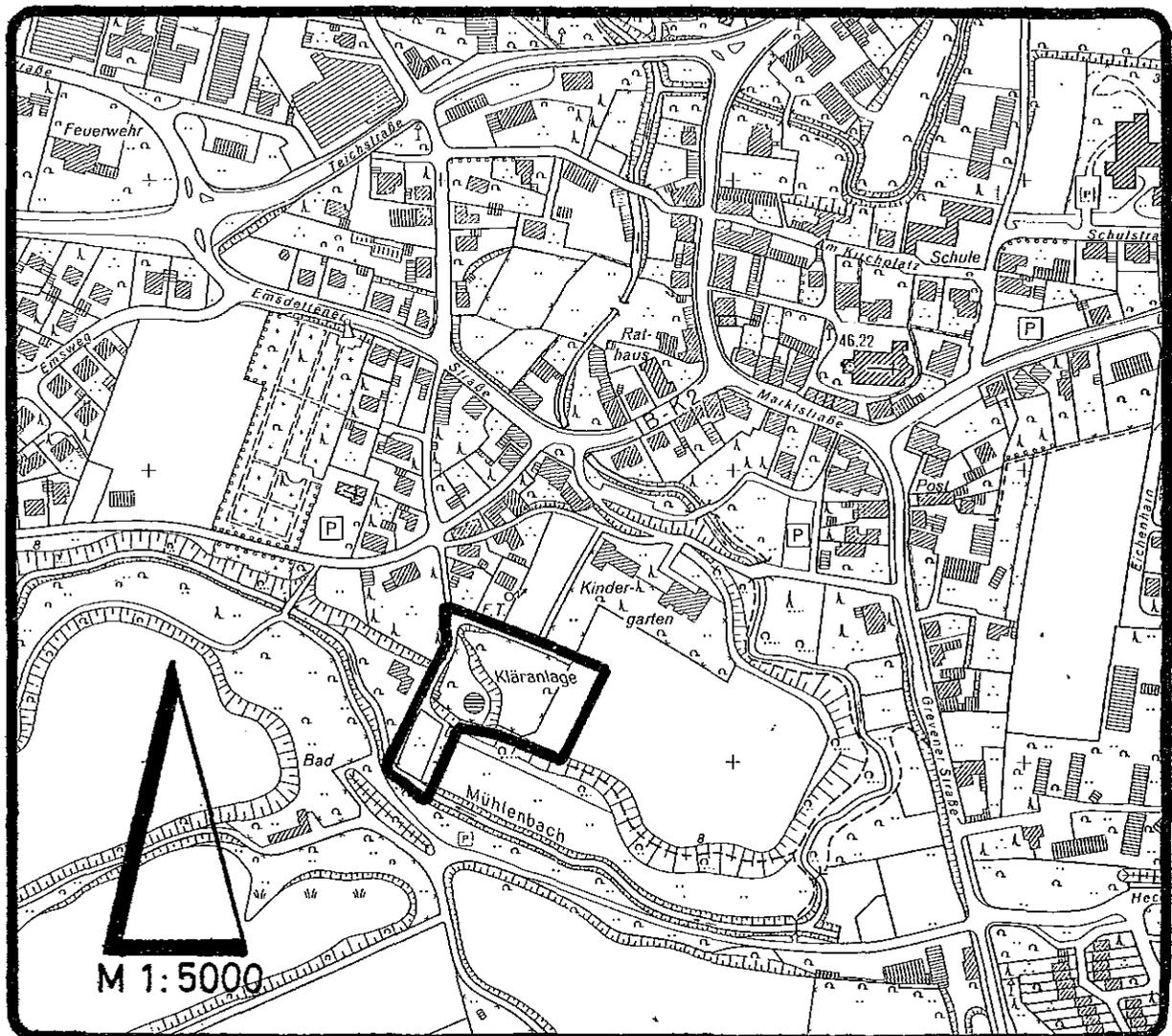
Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 16 "Sitterdelle" der Gemeinde Saerbeck

1. Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat in seiner Sitzung am 16.12.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Sitterdelle" beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Plan geometrisch eindeutig festgesetzt.

Die Begrenzung des Plangebietes ergibt sich aus untenstehender Skizze.



2. Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan "Teilabschnitt Zentrales Münsterland" ist der Bereich des Bebauungsplanes als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte dargestellt. Im Übergang nach Süden ist Agrarbereich, Erholungsbereich, wasserwirtschaftlicher Bereich und der Standort der alten Kläranlage dargestellt.

Da die vorhandenen und geplanten Nutzungen zum Teil nicht mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, wird parallel zu diesem Verfahren eine 6. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, in der die neuen städtebaulichen Zielvorstellungen berücksichtigt werden.

3. Planungsanlaß/ Planungskonzept/ Erschließungskonzept

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Altenpflegeheimes geschaffen werden.

Die Errichtung eines Altenpflegeheimes ist zwingend erforderlich, um die örtliche Bevölkerung wohnungsnah betreuen und pflegen zu können. Pflegeplätze sind z. Z. am Ort nicht vorhanden, so daß im Bedarfsfall auf die i. d. R. stark überlasteten Altenpflegeheime in den Nachbarstädten Greven und Emsdetten zurückgegriffen werden muß.

Gemeindlicherseits sind Alternativ-Standorte für den Bau eines Altenpflegeheimes geprüft worden, mit dem Ergebnis, daß das ehemalige Kläranlagengrundstück aufgrund seiner ortsnahen Lage mit unmittelbarem Übergang zu dem südlich angrenzenden Erholungsgebiet "Emsaue" am besten geeignet ist, zumal das Grundstück auch die für die Verwirklichung des Vorhabens notwendige Größe aufweist.

Das für das Altenpflegeheim vorgesehene Grundstück war bis Anfang 1993 noch mit einem Klärwerksgebäude und dessen Nebenanlagen bebaut. Vorgenannte Kläranlage war seit der Inbetriebnahme der neuen Kläranlage (1990) nicht mehr in Betrieb und wurde deshalb im Frühjahr 1993 abgebrochen. Der unterirdische Trichter der alten Tropfkörperanlage ist noch vorhanden. Er wurde mit Steinmaterial und Sand verfüllt und verdichtet. Die ehemaligen Schlamm-trockenbeete und die abgängigen Kanalleitungen wurden beseitigt.

Der Planbereich wird als allgemeines Wohngebiet, in dem eine zweigeschossige offene Bebauung verwirklicht werden soll, festgesetzt.

Dabei wird durch Festsetzung sichergestellt, daß nur Gebäude und Anlagen errichtet werden dürfen, die der Altenpflege dienen. Der übrige Bereich wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Die Erschließung des Planbereiches ist von dem öffentlichen Parkplatz am Badesee aus vorgesehen und soll von dort aus durch die vorhandene Mühlenbachniederung erfolgen. Im Bebauungsplan wird lediglich die Verkehrsfläche festgesetzt, damit im Rahmen der Ausbauplanung alle Möglichkeiten zur Gestaltung dieser Verkehrsflächen (als da sind: Anpflanzen von hochstämmigen Bäumen, Anlegen von Pflanzbeeten etc.) gewahrt bleiben.

Dabei wird im Bebauungsplan vorgegeben, daß im Mittel je 15 lfd. m Straßenlänge, ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen ist. Die ca. 50 m westlich vorhandene Verkehrsfläche wird rekultiviert.

Von der geplanten Zuwegung wird das Landschaftsschutzgebiet "Emsaue" berührt. Diesbezüglich ist eine Befreiung von der Landschaftsschutzverordnung erforderlich.

Gemäß dem Gesetz zur Änderung des Landschaftsgesetzes vom 28.09.1993 (GV NW 1993 S. 740) gelten die Regelung des § 4 Abs. 4 des Landschaftsgesetzes über den Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen sowie die Regelungen des Artikels I Nr. 2 und 3 hinsichtlich der Durchführung von Ersatzmaßnahmen, der Entrichtung des Ersatzgeldes und der Geldleistungen nach § 5 a Abs. 1 und 2 LG bis zum 30.04.1998 nicht u. a. für die Errichtung des geplanten Altenpflegeheimes und der hierfür notwendigen Nebenanlagen.

Pflanzgebote sowie Vorgaben zur Versickerung des Niederschlagswassers sind in die Bebauungsplanung aufgenommen. Diese Maßnahmen sind als Vorteilsausgleich für die Inanspruchnahme der Grundstücke für bauliche Zwecke anzusehen.

4. Ver- und Entsorgung/Gewässer

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Gas wird durch die VEW durch Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen sichergestellt. Die anfallenden Abwässer werden der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Für die Erstellung oder wesentliche Veränderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung und die ihr zugrunde liegende Planung wird eine Genehmigung gem. § 58 LWG eingeholt.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt. Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depotcontainer zur Sammlung wiederverwertbarer Abfallstoffe aufgestellt. Aus Gründen der notwendigen Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch die Zentrale Wasserversorgung der Gemeinde sichergestellt.

Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik gem. § 48 LWG sowie § 40 BauO NW beachtet.

Neu zu verlegende Wasserleitungen werden so dimensioniert, daß eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht. Hydranten werden in ausreichenden Abständen angeordnet. Feuerwehrezufahrten werden nach VV BauO NW angelegt.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft der Saerbecker Mühlenbach. Das gesetzliche Überschwemmungsgebiet ist im Bebauungsplan dargestellt und wird von den überbaubaren Flächen des geplanten Altenpflegeheimes nicht berührt.

Bei Maßnahmen am Gewässer (z. B. Bau einer Brücke) wird § 31 WHG beachtet.

5. Altlasten/Altablagerungen/Altstandorte

Altlasten, Altablagerungen bzw. Altstandorte sind für den Planbereich nicht bekannt.

6. Denkmalschutz/Denkmalpflege

Im Planbereich befinden sich keine Baudenkmäler.

Sollten bei Bodeneingriffen, Bodendenkmäler (z. B. Mauerwerk, Einzelfunde, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden, ist dies der Gemeinde und dem Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich, da eine Umlegung auf freiwilliger Basis angestrebt wird.

8. Kosten der Finanzierung

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

Aufgestellt im Januar 1994

Kreis Steinfurt
Der Oberkreisdirektor
Verwaltungsstelle Tecklenburg
- Planungsamt -

Gemeinde Saerbeck
Der Gemeindedirektor



Im Auftrag

Spallek 