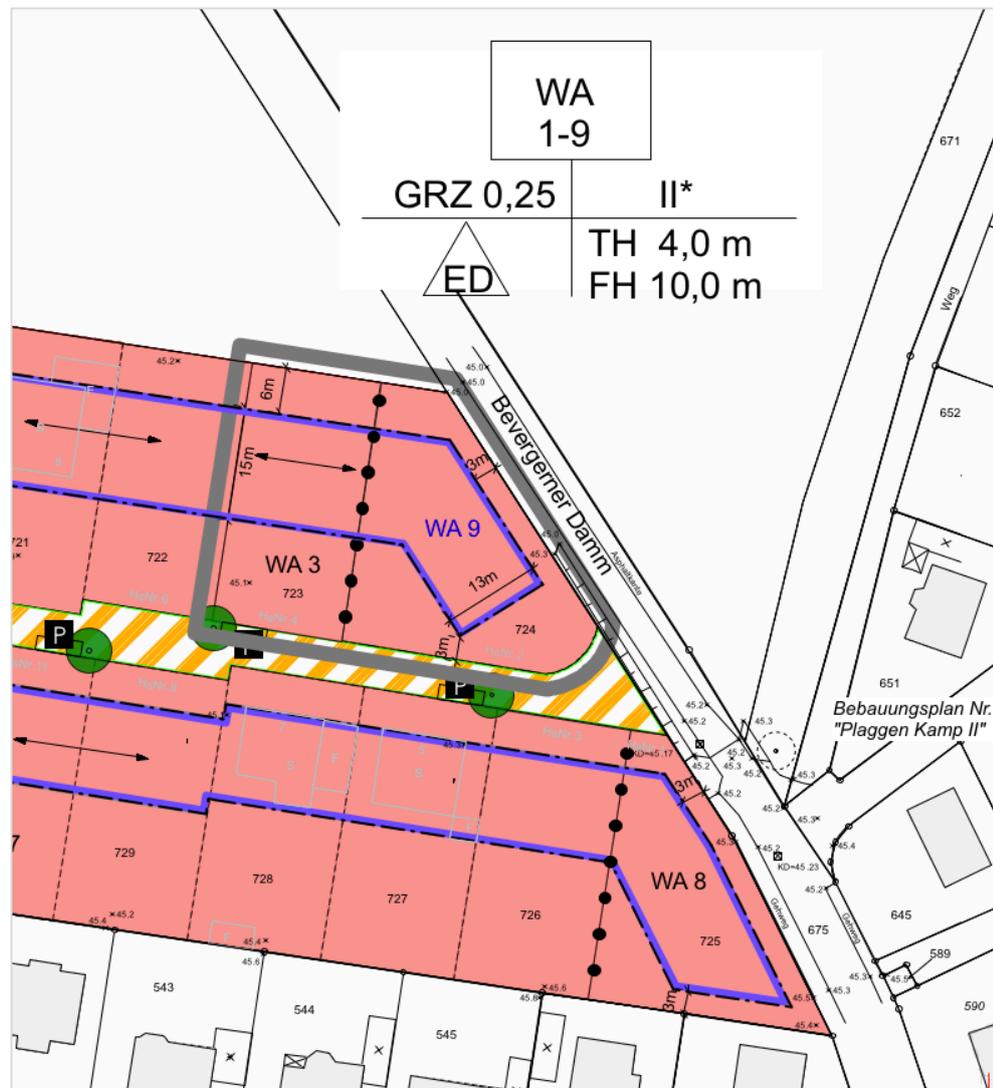




BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 42 „Beverger Damm III“



in der Fassung vom 14. Mai 2017
(Satzungsfassung)

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan Nr. 42 "Bevergerner Damm III" ist am 27.09.2012 durch den Rat der Gemeinde Saerbeck beschlossen worden.

Mit Schreiben vom 21.06.2016 wurde seitens eines Interessenten der Erwerb zweier Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachgefragt.

Die Interessenten beabsichtigen die Errichtung einer Einrichtung der Erziehungshilfe für Kinder und Jugendliche. Dies ist eine betreute Wohnform für etwa 5-7 Kinder und Jugendliche in einem entwicklungsfördernden Umfeld außerhalb der eigenen Familie. Die Interessenten betreuen derzeit bereits einige Kinder, die bestehenden Räumlichkeiten sind beengt und erlauben keine Entwicklungsmöglichkeiten. Vor diesem Hintergrund ist die Errichtung eines Doppelhauses im Bereich der Einmündung der Korbflechterstraße in den Bevergerner Damm beabsichtigt, um eine bedarfsgerechte Versorgung zu gewährleisten. Eine Doppelhaushälfte soll durch die betreuende Familie bewohnt werden, die andere Hälfte wird als betreute Wohneinrichtung für Kinder und Jugendliche genutzt.

Das geplante Bauvorhaben macht eine Anpassung festgesetzten Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen zum Bebauungsplan erforderlich, um die geplante Nutzung des Baugrundstückes planungsrechtlich zu sichern. Vor diesem Hintergrund ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Nutzung wird ein Änderungsverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Durch die Änderung der Baugrenzen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Planungsgrundstück orientiert sich gegenüber der derzeit geltenden Festsetzung städtebaulich zum Bevergerner Damm und nimmt damit die städtebauliche Orientierung der beiden südlich angrenzenden Eckgrundstücke am Bevergerner Damm auf (WA 8). Damit wird die in diesem Teil des Bebauungsplanangebotes straßenseitige Bebauung städtebaulich fortgesetzt. Die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes sind davon unberührt, da es sich um ein einzelnes betroffenes Planungsgrundstück handelt (bei insgesamt 33 Baugrundstücken).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 erfolgt gemäß § 13 Abs. 1 im vereinfachten Verfahren. Demnach ist von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (Überwachung der Umweltauswirkungen).

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht betroffen. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde bei der Erstellung des Bebauungsplanes in 2012 erarbeitet.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst neben dem Planungsgrundstück am Bevergerner Damm das unmittelbar angrenzende westliche Baugrundstück (Flurstücke 723 und 724). Der Geltungsbereich der 1. Änderung hat eine Größe von 1.405 m².

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dar. Die Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem FNP entwickelt.

2 Begründung der Festsetzungen

Für das Planungsvorhaben wird ein neues Baugebiet festgesetzt (WA 9). Die Baugrenzen werden planzeichnerisch an das Neubauvorhaben angepasst, dabei wird die städtebauliche Orientierung des unmittelbar südlich angrenzenden Baugebietes WA 8 aufgenommen und fortgesetzt. Die Baugrenzen haben zur östlichen und südlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von 3,0 m und eine Tiefe von 13,0 m analog zum Baugebiet WA 8.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sichern das geplante Bauvorhaben. Zulässig bleiben als festgesetzte Bauweise Einzel- und Doppelhäuser. Die Festsetzung der Baugrenzen im WA 3 bleibt unverändert.

Die Art der Nutzung setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Es gilt der Zulässigkeitskatalog der Nutzungen gem. § 4 BauNVO in der Fassung der des Bebauungsplanes vom 27.09.2012. Die geplante betreute Wohnform ist gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO als Anlage für soziale Zwecke allgemein zulässig. Es handelt sich um Nutzungen, die auf Hilfe, Unterstützung, Betreuung und ähnliche fürsorgliche Maßnahmen ausgerichtet sind. Als typische Beispiele werden Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, alte Menschen sowie andere Personengruppen angesehen, die ein besonders soziales Angebot anbieten.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Zulässig ist eine zweigeschossige Bebauung, wobei das 2. Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Grundflächenzahl, Bauweise sowie Trauf- und Firsthöhen bleiben ebenfalls unverändert, so dass sich das Neubauvorhaben städtebaulich in die vorhandene Bebauung maßstabsgerecht einfügt.

Analog zur Festsetzung im Baugebiet WA 8 am Bevergerner Damm wird aus städtebaulichen Gründen keine Hauptfirstrichtung festgesetzt. Damit wird auch eine traufständige Gebäudeorientierung zum Bevergerner Damm ermöglicht. Zum Baugebiet WA 3 erfolgt aufgrund der unterschiedlich festgesetzten Firstrichtungen eine zeichnerische Abgrenzung (Nutzungskordel).

Die übrigen zeichnerischen und textlichen und gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes i.d.F.v. 27.09.2012 gelten weiterhin fort.

3 Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung der Planung sind keine nennenswerten Veränderungen der Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Die Schwellenwerte der zulässigen Grundfläche werden wesentlich unterschritten. Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Im Ergebnis der Artenschutzprüfung (Stufe I: Vorprüfung; Artenspektrum, Wirkfaktoren) im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 42 wird das Plangebiet in erster Linie von so genannten „Allerweltsarten“ genutzt, die in NRW einen guten Erhaltungszustand aufweisen und die eine hohe Anpassungsfähigkeit auszeichnet. Hinweise auf Vorkommen anderer schutzwürdiger oder planungsrelevanter Arten wurden nicht festgestellt (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 i.d.F.v. 27.09.2012). Zwischenzeitlich ist das Planungsgebiet überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut.

Im Ergebnis des Geruchsgutachtens zum Bebauungsplan Nr. 42 werden die Werte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für Wohngebiete sowohl für den Bestandszustand als auch unter Berücksichtigung möglicher zukünftiger betrieblicher Erweiterung eingehalten, gesunde Wohnverhältnisse bleiben gesichert (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 i.d.F.v. 27.09.2012).

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Planungsgrundstückes sind gesichert. Dies erfolgt über den Bevergerner Damm und die Korbflechterstraße.

Hinsichtlich des Klimaschutzes sind nach § 1 (5) BauGB die allgemeinen Ziele zu sichern. Im Zuge der geltenden Gesetzgebung sind die gesetzlichen Vorgaben der Energieeinsparung, des Einsatzes regenerativer Energien und der Energieeffizienz zu berücksichtigen. Neu- und Umplanungen unterliegen den gesetzlichen Anforderungen an Energieeinsparung und Klimaschutzanforderungen, wie sie beispielsweise aus der Energieeinsparverordnung für jede Baumaßnahme nachzuweisen ist (ENEV 2016). Die Einhaltung dieser Anforderungen ist Gegenstand der konkreten Hochbauplanung. In diesem Zusammenhang sind z.B. auch Fragen regenerativer Energieversorgungssysteme zu prüfen, wie sie im ErneuerbareEnergienWärmegesetz (EEWärmeG 2015) vorgegeben sind.

Die Gemeinde wird auf die Umsetzung der Ziele des Integrierten Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzeptes der Gemeinde (IKKK 2008) und auf eine hohe Energieeffizienz der Neuvorhaben sowie den Einsatz regenerativer Energien hinwirken

Durch die Stellung der Baukörper können große Teile der Dachflächen mit Süd- und Südwestorientierung für photovoltaische und/oder solarthermische Anlagen genutzt werden. Eine Gebäudeorientierung nach Süden und Südwesten sichert weiterhin die Möglichkeit einer passiven Solarenergienutzung.

