

Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 26

„Schulkamp IV“

1. Vereinfachte Änderung

Satzungsbeschluss

Stand unverändert wie vom 07.06.2005

Begründung

Auftraggeber:

**Gemeinde Saerbeck
Ferrières-Straße 11
48369 Saerbeck
Tel. 02574 - 89 - 0
Fax 02574 - 89 - 291
eMail: info@saerbeck.de**

Verfasser:

**Timm & Ostendorf
Freie Architekten und Stadtplaner
Heüveldopsbusch 18
48269 Emsdetten
Tel. 02572 - 952 152
Fax 02572 - 952 151
eMail: info@timm-ostendorf.de**

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat beschlossen, im Bebauungsplan Nr. 26 eine Teilfläche zu ändern, um für mehrere Gewerbegrundstücke eine Bebauung auch mit Betriebswohnungen planungsrechtlich vorzubereiten. Die Interessenten für diese Gewerbegrundstücke zeigen ein ausdrückliches Interesse am Bau eigener Betriebswohnungen auf dem Grundstück. Im Sinne der Gewerbeförderung soll dem entsprochen werden; schon im Gewerbegebiet ansässige Betriebe werden dadurch nicht betroffen.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, daher wird diese Bebauungsplan-Änderung im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht kann gem. § 13 (3) BauGB abgesehen werden, da sich durch die Planänderung keinerlei Veränderungen der Umweltbelange ergeben.

2. Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich am nordöstlichen Rand des Gewerbegebietes zwischen den beiden vorhandenen Wirtschaftswegen.

3. Inhalt der Vereinfachten Bebauungsplanänderung

3.1. Art der baulichen Nutzung

In den Gewerbegebieten des Bebauungsplanes Nr. 26 „Schulkamp“ sind Betriebswohnungen bisher nur in einem konkret begrenzten Bereich nordöstlich der Boschstraße allgemein zulässig, damit in den anderen Gebieten die gewerbliche Entwicklung und Nutzung nicht eingeschränkt wird. Dabei wird auch die „Konzentrationszone für Windenergieanlagen“ westlich der Bundesstraße 219 durch einen ausreichenden Abstand berücksichtigt.

Ergänzend hierzu wird nun im nordöstlichen Bereich eine weitere Fläche ausgewiesen, in der Betriebswohnungen nach § 8 Abs. 3 Pkt. 1 BauNVO allgemein zulässig sind. Da dieser Baugebietsabschnitt noch nicht besiedelt ist, werden durch die Planänderung keine Konflikte erwartet. Zu dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet mit den unzulässigen Abstandsklassen I-IV behalten die Betriebswohnungen einen Abstand von über 50 m, zu den genehmigten Windenergieanlagen in der Konzentrationszone verbleibt ein Abstand von mind. 700 m. Diese Abstände werden als ausreichend eingestuft, um unzumutbare Belästigungen der Betriebswohnungen ausschließen zu können.

Weitere Änderungen werden nicht vorgenommen.

3.2. Eventuelle Nebenwirkungen, Risikoabschätzung

Durch die nun zahlreicher möglichen Betriebswohnungen in dem Gewerbegebiet wird die Zulässigkeit von Emissionen zwar planungsrechtlich nicht verändert, praktisch können sich aber in den Nachbarschaften erhöhte Empfindlichkeiten ergeben, die eine größere Rücksichtnahme der Gewerbebetriebe untereinander erfordern.

Aufgestellt: Saerbeck/Emsdetten

GEMEINDE SAERBECK

TIMM & OSTENDORF
FREISCHAFFENDE
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

(Bürgermeister)

(Andreas Timm)