

Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 25

„Schulkamp III“

2. Vereinfachte Änderung

Satzungsbeschluss · Stand 02.03.2006*

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. 25 eine Teilfläche zu ändern, um für mehrere Gewerbegrundstücke eine größere zusammenhängende Nutzung und Bebauung planungsrechtlich vorzubereiten. Die ursprüngliche Parzellierung in mehrere Baugrundstücke wird durch die Expansion eines ansässigen Betriebes aufgehoben.

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.

2. Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich zwischen der Benzstraße, der Boschstraße und dem Brochterbecker Damm.

3. Inhalt der Vereinfachten Bebauungsplanänderung

In dem Änderungsbereich werden die beiden bislang getrennten überbaubaren Flächen zu einer Fläche zusammengefasst. Damit wird die bauliche Erweiterung eines Betriebes über die bisherigen Parzellengrenzen hinaus ermöglicht.

Die äußeren Baugrenzen bleiben unverändert.

Da die bisherige, innere Grundstücksgrenze praktisch aufgehoben wird, muss auch das dort festgesetzte, 6 m breite Heckenpflanzgebot entfallen. Diese Hecke im Innern des Baugebietes hatte eine Durchgrünung und landschaftliche Gliederung des Gewerbegebietes entlang der Parzellengrenzen zum Ziel, bei Änderung der liegenschaftlichen Verhältnisse hat hier eine optimierte gewerbliche Nutzbarkeit Vorrang. Die Hecke wurde bislang von den Eigentümern noch nicht angelegt.

Die Flächen mit Pflanzerverhalten werden durch die Planänderung nicht verändert.

Durch den Wegfall des Heckenpflanzgebotes zugunsten einer gewerblichen Baufläche entsteht gegenüber der bisherigen Kompensationsberechnung ein Verlust.

Eingriffbilanzierung anhand der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung NRW

Bisheriger Ansatz

Code	Bezeichnung	Fläche m ²	Grundwert	Korrektur	Gesamtwert	Flächenwert
8'1	Hecken, neu, > 5 m breit	807	6,0	1,0	6,0	4.842

Neuer Ansatz

	Gewerbegebiet, GRZ 0,7/0,8	807					
1'2	versiegelt, i. M. mit RW-Vers.	80%	645	0,5	1,0	0,5	322
4'3	Außengelände (ohne Gehölze)	20%	162	2,0	1,0	2,0	324

Verbleibendes Defizit: 4.196 Werteinheiten

Das Defizit wird als externe Kompensationsmaßnahme außerhalb des Bebauungsplanes in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde ausgeglichen. Hierzu wird eine neue Hecke auf bisherigem Ackerland mit einer Fläche von 940 m² (807 m² + 15% Zuschlag für theoretisch zwischenzeitliches Pflanzenwachstum) von der Gemeinde Saerbeck angelegt. Die ökologische Aufwertung erfolgt rechnerisch anteilig an forstrechtlich bedingten Ersatzaufforstungen.

Weitere Änderungen werden nicht vorgenommen.

4. Eventuelle Nebenwirkungen, Risikoabschätzung

Durch die Zusammenfassung mehrerer Parzellen zu einem Gewerbegrundstück werden keine relevanten Auswirkungen auf die Umgebung erwartet.

Aufgestellt: Saerbeck/Emsdetten, im März 2006

GEMEINDE SAERBECK

(Bürgermeister)

TIMM & OSTENDORF
FREISCHAFFENDE
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

(Andreas Timm)