

**Begründung zur 12. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
„Eschgarten“ der Gemeinde Saerbeck**

Der Bebauungsplan für den Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle mit der dazugehörigen Brennerei Niedieck und für die angrenzenden Grundstücksflächen wurde am 18.05.1995 vom Rat der Gemeinde Saerbeck als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist seit dem 18.10.1995 bestandskräftig.

Im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgte die Sicherung der denkmalwerten Gebäudesubstanz Grevener Straße 8 und 10, und zwar das Haupthaus mit dem dazugehörigen Garten sowie das Brennereigebäude mit angebautem Fachwerkhaus (heute Heimathaus).

Die rückwärtigen 2 Wirtschaftsgebäude waren abgängig und wurden abgebrochen. Der Bebauungsplan bietet die Voraussetzungen, diese ehemaligen Wirtschaftsgebäude durch Neubauten mit einer angemessenen Nutzung zu ersetzen. Einer dieser Neubauten ist bereits fertiggestellt. In dem Gebäude sind altengerechte Wohnungen untergebracht.

Das Baufenster für den 2. rechtwinkelig angeordneten Neubau war bei der Vorgabe des Baufensters ursprünglich als Kindergarten konzipiert. Der Kindergarten wurde zwischenzeitlich an einem anderen noch günstigeren Standort im Bereich des Wohngebietes „Eschgarten“ realisiert. Auf dem Grundstück Flur 34, Flurstück 1270, soll nunmehr ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden. Dieses entspricht den Zielvorstellungen der Gemeinde, den Ortskern durch die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsgeschäfte zu stärken.

Wegen der städtebaulichen Bedeutung dieses Standortes in zentraler Ortslage wurde das Westf. Amt für Landes- und Baupflege bei der Konzeption und Gestaltung des Gebäudes beratend hinzugezogen. Das Westf. Amt für Landes- und Baupflege hat am 07.07.1997 zu dem Bauvorhaben fachlich Stellung bezogen. Die Änderung der Baugrenze und der Hauptfirstrichtung des Gebäudes erfolgt aus folgenden Gründen:

1. Der Baukörper ist von der Grevener Straße eindeutig als Wohn- und Geschäftshaus erkennbar und orientiert sich an der Bebauungs- und Nutzungsstruktur der Grevener Straße.
2. Der Baukörper wird soweit von Dalmöllers Hoff zurückgesetzt, daß nun die erforderlichen Stellplätze unmittelbar vor dem Gebäude in Senkrechtaufstellung Platz finden.
3. Für die Ausrichtung der Gebäude ergibt sich für das Wohn- und Geschäftshaus eine traufseitige Baukörperstellung parallel zur Grevener Straße bzw. zu Dalmöllers Hoff. Das entspricht der auf ansonsten überwiegend anzutreffenden Ausrichtung und präsentiert die Schaufenster der geplanten Läden auf der langen Seite des Gebäudes zur Grevener Straße hin.

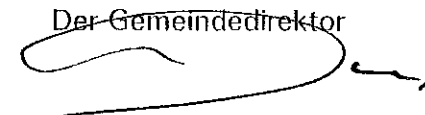
Die Grundzüge der Planung werden nicht verändert. Die Zustimmungserklärungen der betroffenen Grundstücksnachbarn liegen vor. Das Einvernehmen der Grundstückseigentümer wurde hergestellt; der Bauantrag liegt dem Kreisbauamt zur Genehmigung vor. Wegen der geringfügigen planerischen Auswirkungen erfolgt die vereinfachte Bebauungsplanänderung gem. § 13 BauGB.

Die darüber hinaus von den Grundstückseigentümern beantragte Bebauungsplanänderung für das östlich angrenzende Grundstück Flur 31, Flurstück 1172, mit der Zielsetzung, die Baugrenzen auch nach Osten für eine angrenzende Reihenhausbauung zu erweitern, wird aus städtebaulichen Gründen zwar auch im Rahmen der Bauberatung vom Westf. Amt für Landes- und Baupflege, Münster, unterstützt. Diese weitergehende Planung tangiert jedoch die Belange der Grundstücksnachbarn einerseits durch das Heranrücken der Bebauung und andererseits durch die Höhenentwicklung des Gebäudes, insbesondere aufgrund des ansteigenden Geländes. Durch Ratsbeschluß vom 28.08.1997 wurde für diese weitergehende Planung (II. Bauabschnitt) das Verfahren zur Bebauungsplanänderung gem. §§ 2 und 9 BauGB eingeleitet. Der II. Bauabschnitt berührt die 12. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nicht.

Saerbeck, den 10. September 1997

GEMEINDE SAERBECK

Der Gemeindedirektor



(Roos)

