

Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 6

„Schulkamp I“

7. Vereinfachte Änderung

Bereich Boschstraße / Am Schulkamp (Südseite)

Planungsstand 18.04.2001

Begründung

Auftraggeber:

**Gemeinde Saerbeck
Emsdettener Straße 1**

48369 Saerbeck

Tel. 02574 - 89 - 0

Fax 02574 - 89 - 50

eMail: gemeinde-saerbeck@t-online.de

Verfasser:

Timm-Ostendorf

Freie Architekten und Stadtplaner

Bahnhofstraße 10

48269 Emsdetten

Tel. 02572 - 952 152

Fax 02572 - 952 151

eMail: tim-ostendorf@t-online.de

Begründung gem. §9 Abs. 8 BauGB

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6 „Schulkamp I“ geringfügig zu ändern, um die Festsetzungen den konkreten Vorhaben anzupassen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet an der Kreuzung der „Boschstraße“ mit „Am Schulkamp“ auf der Südseite des „Schulkamp“.

3. Übergeordnetes Planungsrecht

Für den Bereich des Bebauungsplanes weist der Flächennutzungsplan eine Gewerbliche Baufläche aus, der geänderte Bebauungsplan wird den Darstellungen des Flächennutzungsplanes weiterhin entsprechen.

4. Planungen im Geltungsbereich

4.1 Inhalt der Planänderung

- a) Die Baugrenze entlang der Straße „Am Schulkamp“ wird näher an die Straßenbegrenzungslinie herangeschoben. Damit können die von den Anliegern beabsichtigten Bauvorhaben realisiert werden.

Nachdem nun auch dieser Straßenabschnitt vor kurzem ausgebaut wurde, ergibt sich schon innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche ein breiter Grünstreifen, u. a. für den Regenwassergraben. Der bisher vorgesehene Abstand zwischen Straße und Baugrenze kann somit verringert werden, ohne dass dadurch der Straßenraum gestalterisch oder funktional gestört würde.

- b) Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenzen wird ein Leitungsrecht für einen öffentlich genutzten Regenwasserkanal eingezeichnet. Dieses Leitungsrecht ist zwischenzeitlich schon vertraglich zwischen der Gemeinde Saerbeck und den betroffenen Grundeigentümern abgesichert.
- c) Die bisher an der Straße „Am Schulkamp“ festgesetzten Pflanzgebote für eine Strauchbepflanzung im Vorbereich der Grundstücke wird aufgehoben und in den rückwärtigen Teil der Grundstücke verlegt, auf dem Flurstück 170 entlang eines vorhandenen, privaten Sickergrabens und auf dem Flurstück 108 entlang des o. g. Regenwasserkanals.
- d) Das Heckenpflanzgebot entlang der Boschstraße bleibt in seiner Breite und Länge unverändert, jedoch werden 3 neue Grundstückszufahrten ausgespart, um die Erschließung des Grundstückes zu verbessern und die geplante Gewerbenutzung zu ermöglichen.
- e) Das freizuhaltende Sichtdreieck an der Kreuzung wird dem heutigen Erfordernis angepasst.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden nicht verändert.

4.2 Landschaftsbild, Grünflächen, Pflanzgebote

Eine Veränderung des Landschaftsbildes wird sich durch die Planänderung nicht ergeben. Öffentliche Grünflächen im Sinne des BauGB sind nicht betroffen.

Die bisher festgesetzten Anpflanzungen entlang der Straße „Am Schulkamp“ werden flächengleich verlagert an die hinteren Grundstücksgrenzen.

Ebenso werden für die Durchbrüche der neuen Grundstückszufahrten durch neue Pflanzgebote an der Grundstücksgrenze ausgeglichen, hierbei wird dies im Verhältnis 1 : 1,5 vorgenommen, da die verbleibende Heckenabschnitte durch die neuen Grundstücksabschnitte beeinträchtigt werden.

Durch die ungestörtere Lage wird die biologische Wertigkeit der Anpflanzungen verbessert.

4.3 Natureingriff, Bewertung und Kompensation

Die geplanten Festsetzungen werden im landschaftsökologischen Sinne keine nachteilige Veränderung des Eingriffes gegenüber der derzeitigen Planung ergeben.

Bisher festgesetzte Flächen für Strauchbepflanzungen:

Am Schulkamp	253 m ²
Entlang der Boschstraße	1.158 m ²

Neu festgesetzte Flächen für Strauchbepflanzungen

Am Schulkamp	0 m ²	d. e. einem Verlust von 253 m ²
Entlang der Boschstraße	990 m ²	d. e. einem Verlust von 168 m ²
Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenzen	518 m ²	(> 253 m ² + 168 m ² x 1,5)

4.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege, Altlasten

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Boden-, Natur oder Baudenkmale vorhanden, bzw. bekannt.

Altlasten und Kontaminationen sind für den Änderungsbereich nicht bekannt.

4.5 Immissionsschutz

Es sind keine Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung gegeben.

5. Nebenwirkungen und Risikoabschätzung

Die Änderung enthält keine erkennbaren Risiken oder Nebenwirkungen im Vergleich zu der bisherigen Planung.

Aufgestellt: Saerbeck, im April 2001

GEMEINDE SAERBECK

(Bürgermeister)

TIMM - OSTENDORF
FREISCHAFFENDE
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

(Andreas Timm)