

Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 7 **„Ortskern“**

8. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Stand 26.11.2008
zum Satzungsbeschluss

Begründung

Auftraggeber:

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

Verfasser:

Timm & Ostendorf
Stadtplaner Architekten
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. 7 eine Teilfläche an der Emsdettener Straße zu ändern, um einen beabsichtigten Garagenneubau auf der Rückseite eines vorhandenen Wohn- und Geschäftshauses planungsrechtlich vorzubereiten.

2. Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich an der Emsdettener Straße Nr. 2, Flur 34, Flurstücke 1212 tlw., 1477 tlw. und 1478 tlw.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1. Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB

Auf der Rechtsgrundlage des § 13a BauGB wird dieses Bebauungsplanverfahren zur Beschleunigung von Maßnahmen der Ortsinnenentwicklung durchgeführt. Die betreffenden Vorgaben des § 13a (1) BauGB werden zweifelsfrei erfüllt, die Größenbeschränkung wird nicht erreicht und Schutzgüter nach § 1 (6) 7 b) BauGB (FFH-Gebiete) werden nicht berührt.

Gemäß § 13a (2) 4. BauGB wird in einem beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt und kein ausdrücklicher Umweltbericht angefertigt. Doch davon unabhängig bleiben die wesentlichen Belange der Umwelt im Sinne der §§ 1 und 1a (1), (2) BauGB nach wie vor zu beachten.

3.2. Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich wird im Flächennutzungsplan als GEMISCHTE BAUFLÄCHE dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stimmen mit denen des Flächennutzungsplans überein.

3.3. Bestehender Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Ortskern“ wurde in diesem Gebiet bislang in drei Vereinfachten Verfahren geändert:

- 1. Vereinfachte Änderung zur Erweiterung der überbaubaren Fläche auf dem Flurstück 1073 (rechtskräftig seit dem 03.07.1985)
- 2. Vereinfachte Änderung zur Festsetzung von zwei Baulinien zwischen den Flurstücken 772 und 1094 (rechtskräftig seit dem 23.06.1986)
- 3. Vereinfachte Änderung zur Ausweisung von zwei Stellplatzflächen auf den Flurstücken 1477 und 1478 (rechtskräftig seit dem 28.07.1987)

Die Fläche des Änderungsbereiches ist vollständig als KERNGEBIET mit einer GRUNDFLÄCHENZAHL von 1,0, aber im rückwärtigen Grundstücksteil ohne überbaubare Flächen, festgesetzt.

Das südöstlich anschließende ALLGEMEINE WOHNGBIET ist nicht Gegenstand dieser Planänderung und bleibt unverändert.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1. Änderungen

In dem Änderungsbereich wird eine überbaubare FLÄCHE FÜR NEBENANLAGEN ergänzt. In der mit "GA+ST" gekennzeichneten Fläche sind nur Gebäude zulässig, die als geschlossene oder offene Garagen (Carports) und/oder zu Abstellzwecken genutzt werden; des Weiteren sind in der Fläche Stellplätze zulässig. Die bisher festgesetzten Einzelflächen für Stellplätze gehen dabei in der neuen Fläche auf, bzw. bleiben unverändert.

Alle anderen Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben unverändert und weiterhin gültig.

4.2. Begründung

Die Baugrenzen entlang der Emsdettener Straße begleiten den Verlauf der Straße gleichmäßig. Dagegen sind sie auf der Gartenseite für Baukörper mit höchstens einem Vollgeschoss versetzt angeordnet. Ergänzend dazu sind stellenweise Flächen für Stellplätze definiert.

Für das betreffende Gebäude Emsdettener Straße Nr. 2 sind allerdings keine gesonderten Flächen für Garagen oder Stellplätze vorgesehen. Da die Baugrenzen durch die Hauptbaukörper weitergehend ausgeschöpft sind, verbleibt auf dem zurückliegenden Grundstücksteil bislang keine regulär zulässige Fläche mehr zur Errichtung einer Garage oder eines Stellplatzes. Der Eigentümer beabsichtigt nun aber konkret den Neubau einer Doppelgarage in seinem Hof, um das Stellplatzangebot im Zusammenhang mit seinen Ladengeschäften zu vergrößern.

Als Abhilfe ist es jetzt vorgesehen, in dem Innenwinkel der Baugrenzen eine neue Fläche für Nebenanlagen „Garagen und Stellplätze“ mit rund 130 m² auszuweisen. Die Fläche schließt an einen bestehenden, eingeschossigen Anbau am Nachbargebäude unauffällig an.

Die Baugrenzen für die Hauptbaukörper bleiben unverändert.

Vom öffentlichen Straßenraum ist der betreffende Bereich nicht einzusehen.

Nachbarliche Belange scheinen durch geplante Garage nicht beeinträchtigt.

Insofern werden keine Konflikte durch die zusätzliche Fläche für die Unterbringung von Kfz erwartet.

4.3. Umweltbelange

Die vorhandene Trauerrotbuche in der Nähe wird durch die geplanten Garagen nicht beeinträchtigt. Die bisher schon festgesetzte Stellplatzgrenze wird nicht verändert und rückt nicht näher an die Buche heran. Das Planzeichen zur Bindung für die Erhaltung des Baumes bleibt weiterhin festgesetzt.

4.4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Am Rande des Änderungsbereiches befindet sich das Baudenkmal „Marktstraße Nr. 10“. Das Denkmal wird durch die Planung nicht berührt.



4.5. Altlasten, Kampfmittel und Verdachtsflächen

Altlasten, Kampfmittelvorkommen oder Kontaminationen sind für den Änderungsbereich nicht bekannt.

5. Eventuelle Nebenwirkungen, Risikoabschätzung

Die Planänderung wird voraussichtlich keinerlei nachteilige Auswirkungen haben.

Aufgestellt: Saerbeck/Emsdetten, im November 2008

GEMEINDE SAERBECK

(Bürgermeister)

TIMM & OSTENDORF

(Andreas Timm)