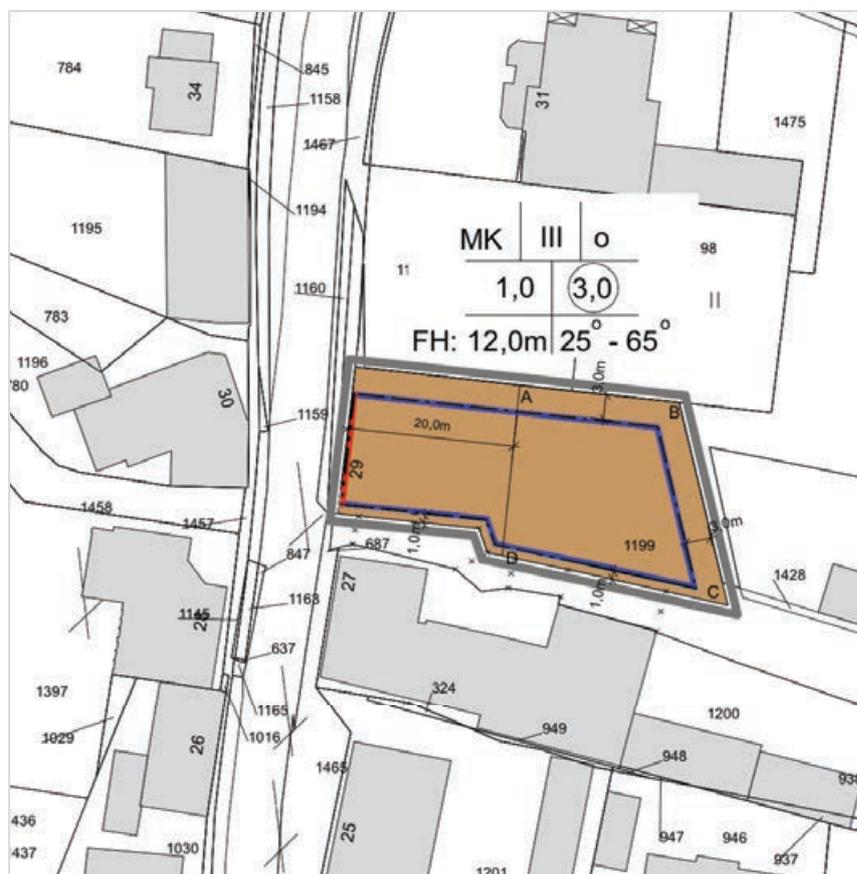




BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 7 „Ortskern“ - 12. Änderung -



in der Fassung vom 22. Juni 2016

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan Nr. 7 "Ortskern" ist seit dem 02.12.1983 rechtskräftig.

Das Planungsgrundstück lag nach dem Abriss des Hauses Buck im Jahr 2013 brach. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Saerbecker Grundstücksentwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH – SGW. Es ist von Bebauung und Bewuchs freigeräumt und präsentiert sich als Baulücke im Zentrum des Ortskerns.

Die Planung sieht die Errichtung von zwei zweigeschossigen, wohnge- nutzten Mehrfamilienhäusern mit einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des zur Marktstraße orientierten Gebäudes vor.

Das geplante Bauvorhaben macht eine Anpassung der im Jahr 1983 festgesetzten Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen so- wie weitere Festsetzungen zum Bebauungsplan i. d. F. v. 1983 erforder- lich, um das Bauvorhaben planungsrechtlich zu sichern. Vor diesem Hin- tergrund ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Damit wird die städtebauliche Baulücke im Ortskern einer Wiedernut- zung zugeführt und der Ortskern als Versorgungs- und Wohnstandort gestärkt. Das Ortsbild und das städtebauliche Erscheinungsbild des Ortskerns werden durch die Bebauung wiederhergestellt.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Wiedernutzung des Baugrundstückes wird ein Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innen- entwicklung). Der Geltungsbereich der 12. Änderung umfasst das Grundstück Marktstraße 29 (Flur 34: Flurstück 1199).

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird mit der vorliegen- den Planung nicht erreicht, die Plangebietsgröße beträgt 885 m².

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Vor- haben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeits- prüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeits- prüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder be- gründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungs- ziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeu- tung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bun- desnaturschutzgesetzes, s.a. Kap. 3 Auswirkungen des Bebauungspla- nes).

Demnach ist von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfü- bar sind, abzusehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (Überwachung der Umweltauswirkungen).

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht betroffen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Be- bauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2 Begründung der Festsetzungen

Die Planzeichnung wird zur Sicherung der Wiedernutzbarmachung des Planungsgrundstückes entsprechend geändert.

Dazu werden die Baugrenzen planzeichnerisch angepasst, so dass die beiden geplanten Gebäude planungsrechtlich gesichert werden. Die Baugrenzen haben zu den benachbarten nördlichen und östlichen Grundstücken einen Abstand von 3,0 m. Zur Straße Am Kirchplatz weist die Baugrenze einen Abstand von 1,0 m zur Straßengrenze auf. Der geringere Abstand ist aus der typischen städtebaulichen Situation der Bebauung des Ortskerns abgeleitet (historisch gewachsene, geringere seitliche Abstandsflächen der Bebauung). Die bestehende Bebauung, die zur Marktstraße orientiert ist, grenzt mit den Hauptfassaden der Gebäude unmittelbar an den Gehweg. Zu den seitlichen Grundstücksnachbarn bestehen in Teilen geringere Abstandsflächen, die im Wesentlichen aus der gewachsenen historischen Bebauungsstruktur resultieren. Dies gilt auch für die Bebauung an der Marienstraße und Am Kirchplatz und wird aus städtebaulichen Gründen als prägendes Merkmal der typischen historisch gewachsenen innerörtlichen Bebauungsstruktur auch für das Planungsgrundstück übernommen. Die Regelungen des Abstandsflächenrechts gemäß Landesbauordnung NRW sind davon unbenommen.

Zur Marktstraße wird eine Baulinie festgesetzt. Auf dieser Linie ist zu bauen. Damit wird das typische städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung der Marktstraße als straßenbegleitende Randbebauung gesichert und für diesen Teil der Marktstraße ebenfalls angewendet. Dies erfolgt in Anlehnung an die historische Bebauung des Hauses Buck an diesem Standort. Das Wohnhaus sowie die Scheune der historischen Bebauung grenzten unmittelbar an den Gehweg und prägten als geschlossene Randbebauung das Ortsbild. Diese städtebauliche Anordnung wird aufgrund der prägenden Bedeutung für das Ortsbild des Ortskerns auch für die Neubebauung als städtebauliches Motiv aufgenommen und durch Festsetzung einer Baulinie gesichert.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Baulinie zur Marktstraße sowie Baugrenzen zu den drei benachbarten Grundstücken sichert die Errichtung der geplanten zwei Mehrfamilienhäuser. Dadurch wird das Baugrundstück ortskerngerecht wiedergenutzt, die innerörtliche Baulücke städtebaulich geschlossen, das städtebauliche Erscheinungsbild wiederhergestellt und der Ortskern durch die neuen Nutzungen gestärkt.

Der Bebauungsplan setzt eine dreigeschossige Bebauung in offener Bauweise fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist als Obergrenze gem. § 17 BauNVO auf 1,0 festgesetzt. Das entspricht bei drei Vollgeschossen einer Geschoßflächenzahl von 3,0. Die bisherige Festsetzung des 3. Vollgeschosses als Dachgeschoss ist planungsrechtlich nicht mehr zulässig.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Bebauung wird eine Firsthöhe von höchstens 12,0 m festgesetzt. Damit wird die Höhenentwicklung der Neubebauung auf ein ortsbildverträgliches Maß begrenzt. Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden (OKF). Diese darf gem. 2.6

Örtlicher Bauvorschriften i.d. Neufassung v. 2006 höchstens 0,50m über der zugeordneten Erschließungsstraße liegen, Bezugspunkt der OKF ist die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte.

Die Art der Nutzung setzt ein Kerngebiet fest (MK). Der Zulässigkeitskatalog der Nutzungen gem. § 7 BauNVO 1977 i.V.m. § 1 BauNVO 1977 ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes i.d.F.v. 1983 geregelt. Dieser Festsetzungskatalog bleibt mit einer Ausnahme unverändert:

Gemäß § 7 Abs. 4 BauNVO 2013 wird für einen Teil des Kerngebietes (hier gekennzeichnet durch die Flächenabgrenzungen ABCDA) eine reine Wohnnutzung zugelassen. Damit wird die besondere städtebauliche Situation der Marktstraße als zentraler Versorgungsort abgebildet. Die aktuelle Nutzungsstruktur ist geprägt durch zur Marktstraße orientierte Geschäfte, Schank- und Speisewirtschaften und andere kleingewerbliche Nutzungen in den Erdgeschoßzonen. Die übrigen Teile der Gebäude werden wohn genutzt. Das betrifft sowohl die geschoßweise Wohnnutzung als auch die Nutzung weiterer Gebäudeteile. Diese für den Ortskern Saerbecks typische Nutzungs- und Bebauungsstruktur wird für das Planungsgrundstück übernommen. Das bedeutet die Zulässigkeit einer kerngebietsbezogenen gewerblichen Nutzung im Erdgeschoß des zur Marktstraße orientierten Gebäudes sowie die Zulässigkeit von Wohnnutzungen in den Obergeschossen sowie im hinteren Teil des Planungsgrundstücks (hier das zur Straße Am Kirchplatz orientierte Mehrfamilienhaus).

In Ergänzung zur bisherigen Festsetzung (hier: Örtliche Bauvorschriften i.d. Neufassung v. 2006) ist im Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich zu den bisher festgesetzten Sattel- und Walmdachformen auch ein Mansarddach mit einer Dachneigung von 25 Grad bis zu 65 Grad zulässig. Damit wird das geplante Neubauhhaben hinsichtlich der vorgesehenen gestaffelten Dachneigungen (Mansard-Walmdach) gesichert. Die Änderung der Dachneigung ist geringfügig und sichert eine ortsbildverträgliche Einfügung der Neubebauung.

Zur Sicherung des erforderlichen Stellplatznachweises auf dem Baugrundstück wird eine textliche Festsetzung getroffen, die die Anlage von Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässt. Nebenanlagen (wie Fahrrad- und Müllabstellplätze) sind in diesen ebenfalls Flächen zulässig. Dies sichert eine flexible Nutzungsmöglichkeit des Planungsgrundstückes.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1983 sowie die Örtlichen Bauvorschriften i.d. Neufassung v. 30. August 2006 bleiben weiterhin gültig.

Die Planänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Darstellung als Gemischte Bauflächen).

3 Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung der Planung sind keine nennenswerten Veränderungen der Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Die Schwellenwerte der zulässigen Grundfläche werden wesentlich unterschritten. Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Im Rahmen einer Artenschutzprüfung (Stufe I: Vorprüfung; Artenspektrum, Wirkfaktoren) ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz durch die geplante Änderung (hier: Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätze und Veränderung der Nutzungsmöglichkeiten) ausgelöst werden können.

Dazu wurde am 18.2.2016 eine Ortsbegehung des Planungsgrundstückes und des Umgriffes durchgeführt. Das Planungsgrundstück ist eine innerörtliche Baulücke und war über 100 Jahre mit einem Wohnhaus und landwirtschaftlichem Nebengebäude bebaut. Die Nachbarnutzungen sind ebenfalls geprägt als typische innerörtliche, kleinteilige Bebauungsstruktur dörflicher Ortslagen. Nördlich grenzt eine größere Freifläche an mit Bewuchs und Nutzung als Parkplatz (hier: Hotelnutzung). Nach Abriss der Gebäude im Jahr 2013 stellt sich das Planungsgrundstück als typische Siedlungsbrache dar. Bewuchs und Gebäude sind komplett abgeräumt. Die Oberfläche des Baugrundstückes kennzeichnet sich als mit Schotter- und Mauerresten durchmischter natürlicher Oberboden.

Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Planungsgebiet wurden nicht gefunden (Grundlage: Messtischblatt 3811, Quadrant 2 für den Lebensraumtyp Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen).

Im Zuge der Bebauung des Baugrundstückes sowie durch die spätere Nutzung sind bau- und betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten (Lärm, Versiegelung). Da es sich um eine Wiedernutzung eines über mehr als ein Jahrhundert genutzten, innerörtlichen Baugrundstückes handelt, werden diese Auswirkungen als nicht erheblich eingeschätzt (Vorbelastungen). Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes bestehen ausreichende Ausweichmöglichkeiten (z.B. Bereich Bußmannsbach), die wesentlich attraktivere Habitate umfassen als das Planungsgebiet.

Das geplante Vorhaben löst nach aktuellem Erkenntnisstand keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG aus.

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Planungsgrundstückes sind gesichert. Dies erfolgt über die Marktstraße und die Straße Am Kirchplatz.

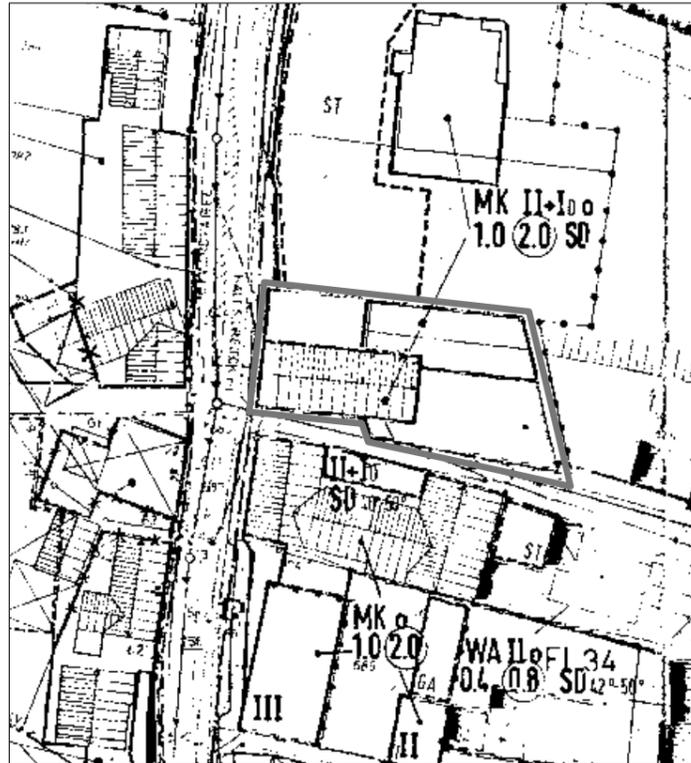
Hinsichtlich des Klimaschutzes sind nach § 1 (5) BauGB die allgemeinen Ziele zu sichern.

Die Möglichkeiten der Festsetzung klimawirksamer Gestaltungsmöglichkeiten sind aufgrund der bestehenden Gebäudeorientierung begrenzt.

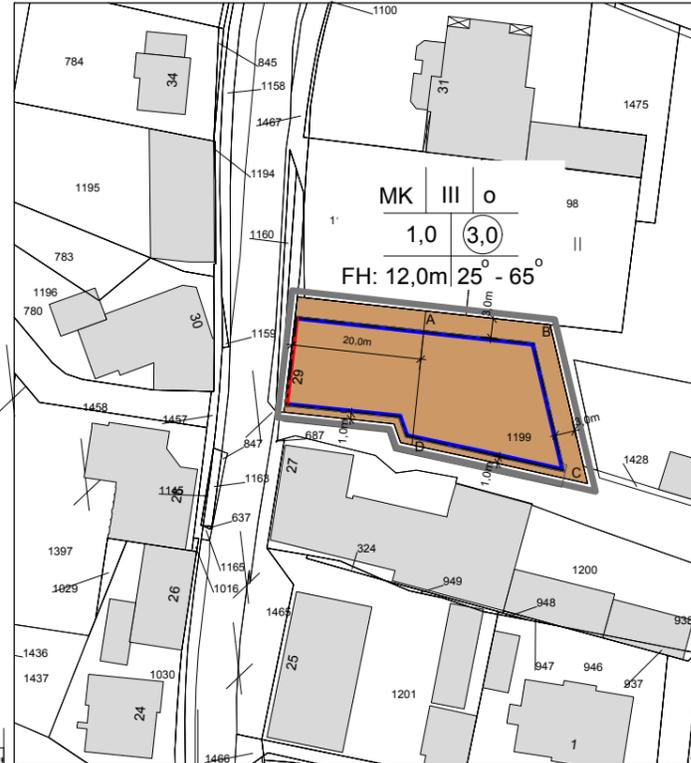
Die bestehende Orientierung von Teilen der geplanten der Gebäude nach Süden und Westen lässt grundsätzlich die Errichtung solarthermischer und photovoltaischer Anlagen zu.

Im Zuge der geltenden Gesetzgebung sind die gesetzlichen Vorgaben der Energieeinsparung, des Einsatzes regenerativer Energien und der Energieeffizienz zu berücksichtigen. Neu- und Umplanungen unterliegen den gesetzlichen Anforderungen an Energieeinsparung und Klimaschutzanforderungen, wie sie beispielsweise aus der Energieeinsparverordnung für jede Baumaßnahme nachzuweisen ist (ENEV14). Die Einhaltung dieser Anforderungen ist Gegenstand der konkreten Hochbauplanung. In diesem Zusammenhang sind z.B. auch Fragen regenerativer Energieversorgungssysteme zu prüfen, wie sie im ErneuerbareEnergien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vorgegeben sind. Die Gemeinde wird auf die Umsetzung der Ziele des Integrierten Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzeptes der Gemeinde (IKKK 2008) und auf eine hohe Energieeffizienz der Neuvorhaben sowie den Einsatz regenerativer Energien hinwirken. In diesem Zusammenhang ist zu klären, ob mittelfristig ein Anschluss an das geplante Nahwärmenetz des Ortskerns erfolgen kann. Diese Maßnahmen sind planungsrechtlich nicht festsetzbar.

Gemeinde Saerbeck Bauungsplan Nr. 7 "Ortskern" - 12. Änderung -



Ausschnitt Rechtsplan vom 02.12.1983



12. Änderung

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet - MK

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Baulinie

Festsetzungsschlüssel

MK Baugebiet

III max. Zahl der Vollgeschosse

o offene Bauweise

1,0 (3,0) max. Grundflächenzahl/ max. Geschossflächenzahl

FH: 12,0 m max. Firsthöhe: 12,0 m

25° - 65° Dachneigung Mansarddach, von - bis

Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereiches der Planänderung

Satzungsfassung

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am gemäß § 2 Abs. 1 den Beschluss zur Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Ortskern" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.



Saerbeck, den

Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes - mit Begründung - zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich



Saerbeck, den

Bürgermeister

3. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.



Saerbeck, den

Bürgermeister

4. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.



Saerbeck, den

Bürgermeister

5. Entwurf und Verfahrensbetreuung



Stadt • Land • Fluss

Büro für Städtebau und Umweltplanung
Königstrasse 32 • 53113 Bonn
T: 0228 9239724 • M: info@slf-bonn.de

Saerbeck, Bonn, den

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb des mit ABCDA gekennzeichneten Teils des Baugebietes kann ein Anteil von bis zu 100% der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen verwendet werden.

2. Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Die Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses. Bezugspunkt der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses ist die Oberkante der vorderseitig gelegenen Verkehrsfläche, gemessen in Grundstücksmitte.

Örtliche Bauvorschriften

4. Im Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 Ortskern ist neben einem Sattel- und Walmdach auch ein Mansarddach zulässig. Die Dachneigung des Mansarddaches ist auf 25° bis 65° begrenzt.

Hinweis

Die übrigen Textlichen Festsetzungen des Rechtsplanes i.d.F.v. 02.12.1983 und die Örtlichen Bauvorschriften i.d.Neufassung v. 30. August 2006 bleiben unverändert gültig.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV NRW S. 294)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juni 2015 (GV NRW S. 496)

Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 7 "Ortskern" 12. Änderung

Gemarkung Saerbeck
Maßstab 1:500

Flur 34
Fassung vom 22. Juni 2016