

Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 11

„Lehmann-Flothmann“

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

Satzungsbeschluss · Stand 21.08.2009 (wie Entwurf)

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 sich bereits im Jahr 2005 mit der Neuordnung und dem Umbau vorhandener Kinderspielplätze im Gebiet der Gemeinde Saerbeck beschäftigt. Mit Beschluss des Rates vom 14.04.2005 wurde die Verwaltung beauftragt, Sanierungsvorschläge für die älteren Kinderspielplätze zu erarbeiten, gleichzeitig aber auch die Notwendigkeit der Aufrechterhaltung von Kinderspielplätzen im Einzelfall zu hinterfragen.

Im Zuge der Ersterschließung und Bebauung des Wohngebietes „Lehmann-Flothmann“ wurden im Bereich der Straßen „Am Wall“ und „Flothmersch“ zwei Kinderspielplätze angelegt. In den letzten Jahren war jedoch zunehmend zu beobachten, dass insbesondere der Kinderspielplatz im Bereich der Straße „Flothmersch“ nur noch wenig bis gar nicht mehr frequentiert wurde.

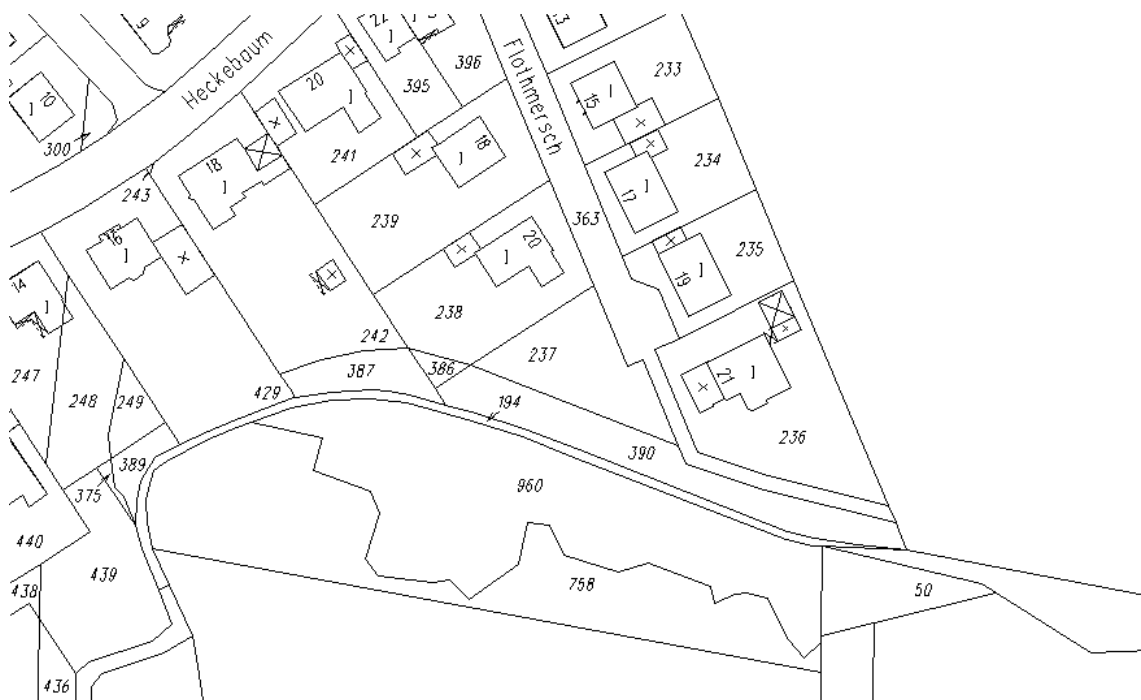
Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Gemeinde Saerbeck in seiner Sitzung am 15.09.2005 im Zuge der Neuordnung und des Umbaus vorhandener Kinderspielplätze beschlossen, den Kinderspielplatz im Bereich der Straße „Am Wall“ umzugestalten und durch Ergänzungsmaßnahmen zu attraktivieren und den Kinderspielplatz im Bereich der Straße „Flothmersch“ aufzugeben, die Spielgeräte abzubauen und eine öffentliche Rasenfläche, die auch zum Spielen geeignet ist, anzulegen.

Nachdem die Maßnahmen umgesetzt wurden, ist nach nahezu 4 weiteren Jahren festzustellen, dass auch die Rasenspielfläche nicht angenommen wird und der Bedarf ganz offensichtlich nicht (mehr) besteht.

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat deshalb in seiner Sitzung am 14.05.2009 entschieden, im Interesse der Arrondierung der Bebauung im Bereich der Straße „Flothmersch“, den ehemaligen Kinderspielplatz durch Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Lehmann-Flothmann“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Wohnbaugrundstück zu überplanen.

2. Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich an der Straße „Flothmersch“ Nr. 22 und betrifft nur das Flurstück 237, Gemarkung Saerbeck, Flur 14, in einer Größe von ca. 540 m².



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 WOHNBAUFLÄCHE dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stimmen mit denen des Flächennutzungsplans überein. Das bisher für diesen Siedlungsraum eingetragene Symbol KINDERSPIELPLATZ kann im Zuge einer späteren Berichtigung entfallen.

3.3. Bestehender Bebauungsplan

Die Fläche des Änderungsbereiches ist in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 „Lehmann-Flothmann“ bisher als ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG „KINDERSPIELPLATZ“ festgesetzt.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1. Änderungen

In dem Änderungsbereich wird die bisherige Grünfläche auf dem Flurstück 237 aufgehoben und in ein ALLGEMEINES WOHNGEBIET geändert. Art und Maß der baulichen Nutzung werden aus dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet übernommen und in dem Änderungsbereich identisch fortgeführt.

Die ÜBERBAUBARE FLÄCHEN werden entsprechend der Nachbarbebauung durch ein neues Baufeld auf dem Flurstück 237 ergänzt. Das Baufeld bietet eine ausreichende Fläche für ein Einfamilienhaus mit einer Garage.

Das nördlich anschließende ALLGEMEINE WOHNGEBIET, die fertig ausgebauten ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN sowie die ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE auf dem Flurstück 390 (Bachufer) sind nicht Gegenstand dieser Planänderung und bleiben unverändert.

Die Textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben unverändert und weiterhin gültig.

4.2. Begründung

Der bislang angelegte Kinderspielplatz wird hier nicht mehr benötigt (s.o.). Stattdessen kann das fertig erschlossene Grundstück einer Bebauung für ein neues Einfamilienhaus zugeführt werden. Damit wird die Innenentwicklung und eine verträgliche Nachverdichtung fertig erschlossener Siedlungsflächen zum Schutz bislang unbesiedelter Außenbereich im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (gem. § 1a BauGB) gefördert.

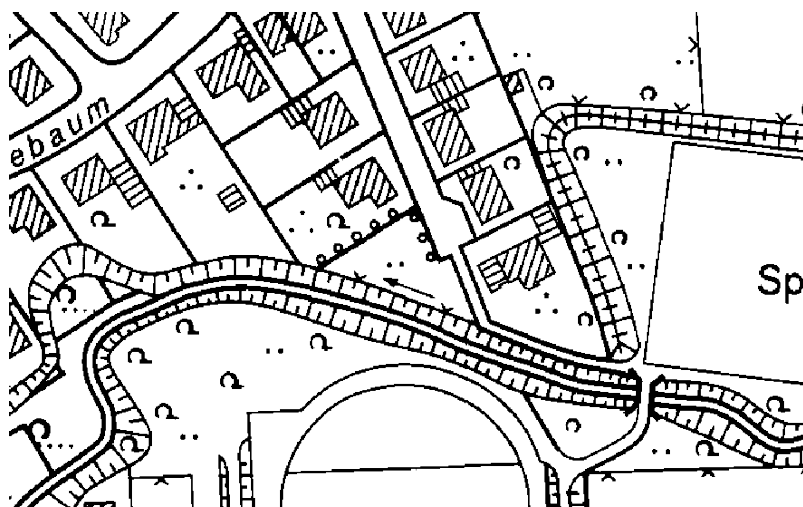
Nachbarschaftliche Belange werden durch das neue Wohnhaus nicht beeinträchtigt, da es sich in die vorhandene Wohnlage gleichartig einfügt.

4.3. Umweltbelange



Die Fläche des Kinderspielplatzes ist zurzeit als kurzgemähte Rasenspielfläche angelegt. Besondere Biotope oder geschützte Arten sind durch die Planung nicht betroffen.

Die vorhandenen Laubbäume befinden sich im öffentlichen Straßenraum und werden nicht beeinträchtigt. Die Hecken, die bisher die Spielplatzfläche einfassen, können auch in die zukünftigen Grundstückseinfriedungen integriert werden.



Der Uferbereich des Bußmannsbaches (Gewässer II. Ordnung Nr. 1200) bleibt unverändert und außerhalb der Planänderung. Hier sind nach wie vor die Gewässerunterhaltung und ein öffentlicher Uferstreifen auf dem Flurstück 390 vorgesehen. Der öffentliche Uferstreifen auf dem Flurstück 390 findet wie bisher seine bachbegleitende Forstsetzung auf den Flurstücken 386 und 387.

Natürliche oder gesetzlich festgelegte Überschwemmungsgebiete sind durch den Änderungsbereich nicht berührt.

Die diesseitige Uferböschung ist derzeit kurz gemäht und ohne Gehölzaufschlag; der bachgleitende Gehölzstreifen befindet sich auf der Südseite des Bußmannsbaches.

4.4. Ver- und Entsorgung

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind für das Grundstück schon vorhanden.

4.5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmäler sind durch die Planung nicht betroffen.

4.6. Altlasten, Kampfmittel und Verdachtsflächen

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

5. Eventuelle Nebenwirkungen, Risikoabschätzung

Die vorhandene, sehr hohe Hecke entlang der Südgrenze des Flurstückes 238 ragt zurzeit in das Flurstück 237 über einen Meter hinein. Die Höhe und Breite der Hecke entsprechen dabei zukünftig nicht mehr den Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes (§ 42 NachbG NW). Bislang konnte gem. § 45 (1) a) NachbG NW ausnahmsweise auf die Einhaltung der Vorgaben an der Grenze zu einer öffentlichen Grünfläche verzichtet werden. Nunmehr ist die Hecke auf das gesetzlich zulässige Maß zurück zu schneiden. Da der Schutzcharakter der Hecke gegenüber dem ehemaligen Spielplatz nicht mehr benötigt wird, werden hierdurch keine Nachteile für den Heckeninhaber erwartet.

Aufgestellt: Saerbeck/Emsdetten, im August 2009

GEMEINDE SAERBECK

(Bürgermeister)

TIM & OSTENDORF

(Andreas Timm)