

Gemeinde Saerbeck

# **Bebauungsplan Nr. 20**

## **„Schulkamp II“**

### **3. Vereinfachte Änderung**

Satzung · Stand 25.10.2006

## **Begründung**

**Auftraggeber:**

**Gemeinde Saerbeck  
Ferrières-Straße 11  
48369 Saerbeck  
Tel. 02574 - 89 - 0  
Fax 02574 - 89 - 291  
eMail: [info@saerbeck.de](mailto:info@saerbeck.de)**

**Verfasser:**

**Timm & Ostendorf  
Freie Architekten und Stadtplaner  
Heüveldopsbusch 18  
48269 Emsdetten  
Tel. 02572 - 952 152  
Fax 02572 - 952 151  
eMail: [info@timm-ostendorf.de](mailto:info@timm-ostendorf.de)**

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat beschlossen, im Bebauungsplan Nr. 20 eine Teilfläche zu ändern, um ein Baugrundstück für ein neues Wohnhaus planungsrechtlich vorzubereiten.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, daher wird diese Bebauungsplan-Änderung im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht kann gem. § 13 (3) BauGB abgesehen werden.

## 2. Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich nordöstlich der Siedlungsfläche Saerbeck im Gewerbegebiet Schulkamp an der Von-Zeppelin-Straße, Flur 20, Flurstück 141 tlw.

## 3. Inhalt der Vereinfachten Bebauungsplanänderung

In dem Änderungsbereich wird die überbaubare Fläche nach Süden erweitert. Zu der benachbarten, festgesetzten Grünfläche bleibt ein Abstand von 6,3 m gewahrt, zu der vorhandenen Hecke ergibt sich damit ein Abstand von ungefähr 10 m.

Alle anderen Festsetzungen bleiben unverändert und weiterhin gültig.

### **Planungsabsicht:**

Die Erweiterung des Baufensters erlaubt eine Grundstücksteilung des Flurstück 141 mit dem Ziel, ein weiteres, separates Wohnhaus an der Von-Zeppelin-Straße zu errichten. Diese Absicht der Eigentümer soll durch die Bebauungsplan-Änderung unterstützt werden.

### **Eingriffsausgleich:**

Die Vergrößerung der überbaubaren Fläche ergibt trotz gleich bleibender Grundflächenzahl faktisch eine höhere Versiegelungsmöglichkeit. Der dadurch entstehende, Verlust von natürlicher Bodenfunktionsfläche wird in der Weise kompensiert, dass eine Abbuchung aus dem Ökopool der Gemeinde Saerbeck „Feuchtgebiet Saerbeck“ in der Fläche des neuen Baufensters, d. h. 390 m<sup>2</sup>, erfolgt.

### **Immissionsschutz:**

Die bisherigen Baugrenzen umfassten großräumig die bestehenden Wohngebäude, hielten aber nach Süden einen deutlichen Abstand zu dem benachbarten SONDERGEBIET 1 FÜR ERHOLUNG UND FREMDENVERKEHR ein, um eventuellen Immissionskonflikten zwischen den verschiedenen Nutzungen vorzubeugen.

Grundsätzlich sind in dieser Gemengelage Immissionen von den Gewerbebetrieben im Umfeld zu erwarten. Da im Gewerbegebiet Schulkamp bisher schon seit Jahrzehnten das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe weitgehend verträglich und konfliktfrei funktioniert hat, wurden bei der Planaufstellung dieser Bereich als BESONDERES WOHNGEBIET gem. § 4a BauNVO festgesetzt. Dies bedeutet nicht nur eine Bestandssicherung, sondern beinhaltet auch eine mögliche Fortentwicklung der Wohnnutzung, soweit diese im Einklang mit den umliegenden Gewerbebetrieben vorgenommen werden kann.

Nachdem nun seit mehr als 7 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplan Nr. 20 die geplante Sondergebietsnutzung bislang immer noch nicht realisiert wurde und auch für die nahe Zukunft nicht zu erwarten ist, besteht kein Anspruch mehr auf Beibehaltung der bisherigen Planungsvorgaben und es kann in der Abwägung der beteiligten Belange nun zugunsten der Wohnanlieger auf diesen vorsorglichen Abstand verzichtet werden.

#### **4. Eventuelle Nebenwirkungen, Risikoabschätzung**

In dem (noch nicht realisierten) SONDERGEBIET 1 FÜR ERHOLUNG UND FREMDENVERKEHR wird zukünftig noch mehr als bisher auf die Vermeidung von Belästigungen und Beeinträchtigungen des angrenzenden BESONDEREN WOHNGBIETES zu achten sein.

Aufgestellt: Saerbeck/Emsdetten, im Oktober 2006

GEMEINDE SAERBECK

(Bürgermeister)

TIMM& OSTENDORF

FREISCHAFFENDE  
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

(Andreas Timm)