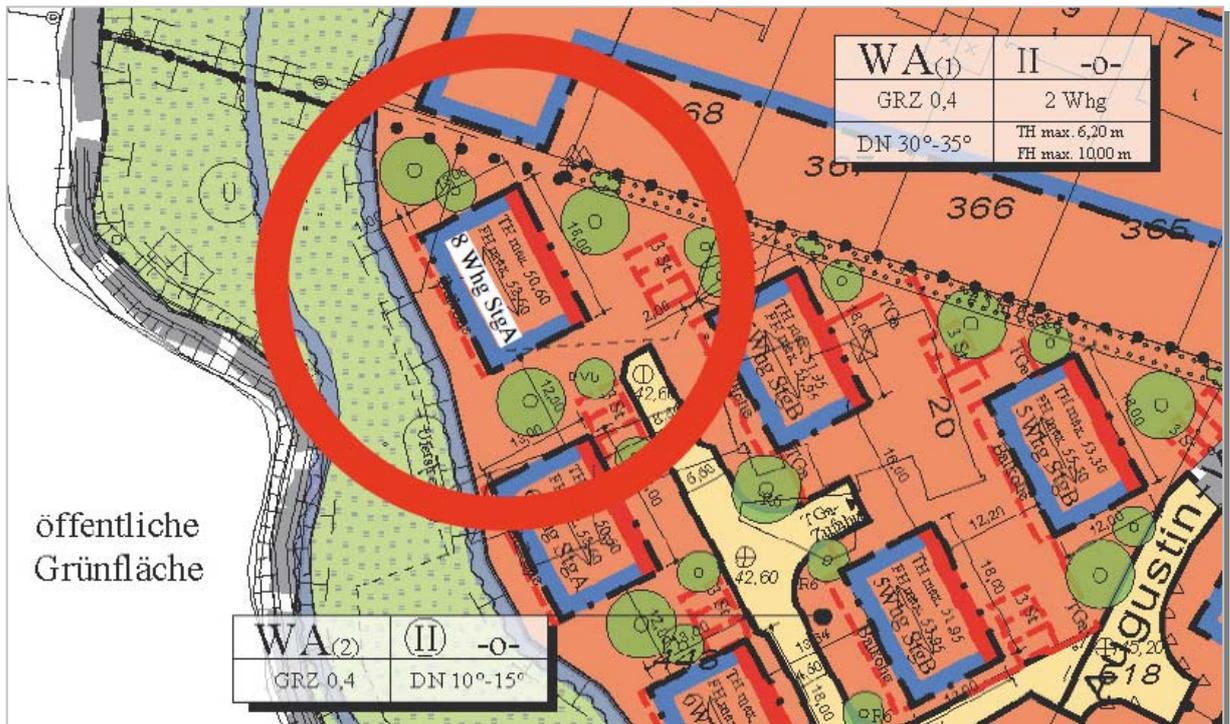




## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „An der Ibbenbürener Strasse“ - 4. ÄNDERUNG -

Stand 29. Oktober 2009  
zum Satzungsbeschluss



## 1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan Nr. 1 "An der Ibbenbürener Strasse" in der Fassung der 3. Änderung vom 6.11.2007 setzt für die drei südwestlich der Strasse "An den Bürgerwiesen" geplanten Gebäude je Gebäude maximal 6 Wohneinheiten fest.

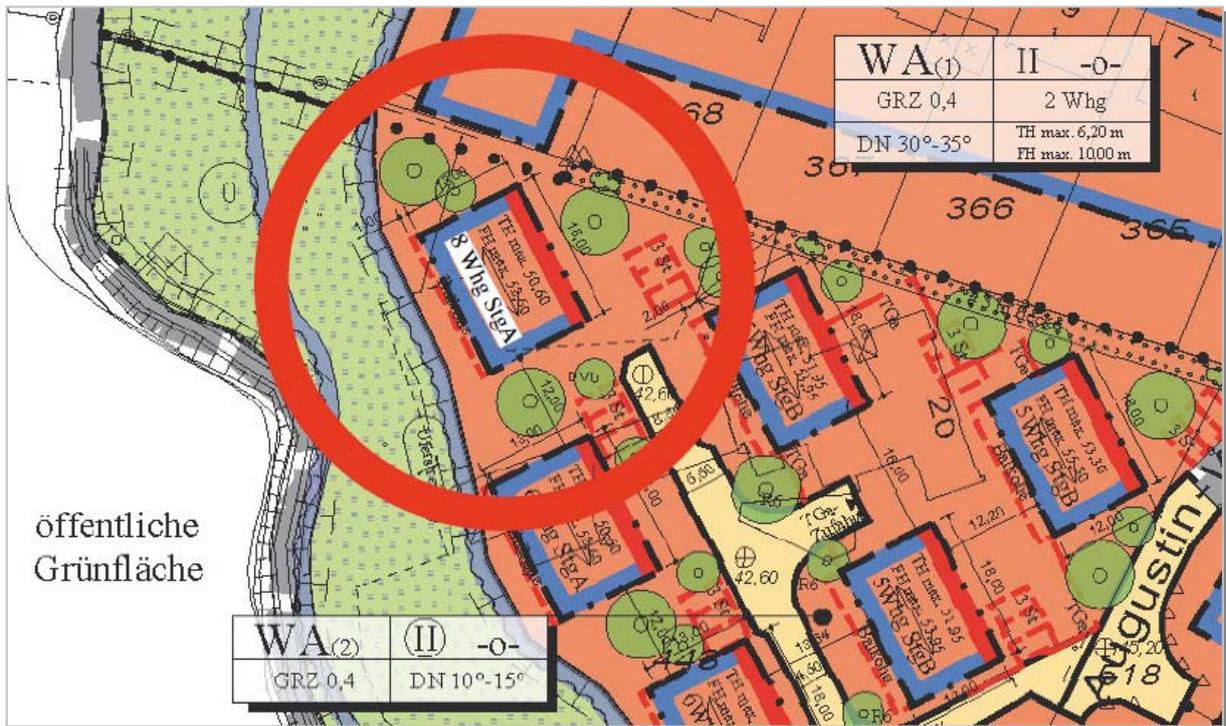
Mit Schreiben vom 25.08.2009 hat die Wohnpark Bürgerhof GmbH & Co. KG, Saerbeck im Namen der Investoren die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt. Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat in seiner Sitzung am 17.09.2009 beschlossen von einer Befreiung abzusehen und zur Absicherung der geplanten Änderung ein formelles Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Gegenstand des Änderungsverfahrens ist die Erhöhung der Zahl zulässiger Wohnungen im nordwestlich gelegenen Wohngebäude von jetzt 6 auf künftig 8 Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB).

## 2 Festsetzung und Begründung

Die Planzeichnung wird entsprechend der geänderten höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im Baugebiet WA<sub>2</sub> zugunsten des nordwestlich gelegenen Wohngebäudes geändert. Zulässig sind höchstens 8 Wohnungen.

Damit wird die vom Bauträger namens der Investoren beantragte Änderung der zulässigen Höchstzahl erreicht. Dies wurde erforderlich, da sich die Nachfragesituation auf diesem Wohnungsteilmarkt geändert hat. Es werden mehr kleinteilige Wohneinheiten nachgefragt. Dies erscheint vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung nachvollziehbar, da sich durch die Zunahme der älteren Menschen an der Gesamtbevölkerung die Zusammensetzung der Haushalte tendenziell verkleinern wird. Zudem ist die Ausweisung des Wohnparks Bürgerhof gezielt an diesem Standort entwickelt worden, um insbesondere älteren Menschen ein zentrales Wohnen in Ortsmitte anbieten zu können. Damit werden nicht zuletzt die Ziele der NRW-Klimakommune Saerbeck (Ort der kurzen Wege, Stabilisierung des Ortskerns u.a.m.) gesichert.

Die Planzeichnung wird dementsprechend wie folgt geändert:



### 3 Auswirkungen der Planung

Auf die Gebäudekubatur und die festgesetzten Baugrenzen sowie das festgesetzte Maß baulicher Nutzung hat die Erhöhung der zulässigen Wohnungen keine Auswirkungen, die Baugrenzen, Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse (hier zwingend) bleiben bestehen. Dies betrifft auch die festgesetzten Flächen für Balkone, Altane, Loggien, Wintergärten u.ä. gemäß Ziffer 1.3 der textlichen Festsetzungen. Der durch die Umplanung zusätzlich hergestellte Balkon im 2. Obergeschoss liegt innerhalb dieser festgesetzten Flächen.

Die Textlichen Festsetzungen sind nicht zu ändern.

Durch die Änderung der Planung sind keine nennenswerten Veränderungen der Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Der durch die Erhöhung der Wohnungszahl resultierende Mehrbedarf an Stellplätzen in der festgesetzten Tiefgarage im Baugebiet WA2 abgedeckt. Die Auswirkungen auf die Erschließung und die Immissionssituation sind als geringfügig einzuschätzen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht betroffen.