

Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 26

„Schulkamp IV“

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

Satzungsbeschluss
Planungsstand 22.11.2007 (wie 04.10.2007)

Begründung

Auftraggeber:

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Lage und Größe des Änderungsbereiches	3
3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen	3
3.1. Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB.....	3
3.2. Regionalplan	3
3.3. Flächennutzungsplan	3
3.4. Bestehender Bebauungsplan	3
3.5. Örtlich vorhandene Situation	3
4. Inhalt der Bebauungsplanänderung	4
4.1. Geplante Änderungen	4
4.2. Unverändertes Planungsrecht.....	4
4.3. Ver- und Entsorgung	4
4.4. Infrastruktur	4
4.5. Immissionsschutz	4
4.6. Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	4
4.7. Land- und Forstwirtschaft.....	4
4.8. Sonstige wirtschaftliche oder öffentliche Nutzungen	5
4.9. Naturschutz und Landschaftspflege	5
5. Eventuelle Nebenwirkungen, Risikoabschätzung.....	5

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat beschlossen, im Bebauungsplan Nr. 26 eine Teilfläche zu ändern, um die Erschließung der Gewerbegrundstücke der beabsichtigten Parzellierung anzupassen.

2. Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich am nördlichen Ende der Gemeindestraße *Rheinsalm*. Das Gelände ist nahezu ebenflächig. Die Fläche des Änderungsbereiches umfasst ca. 0,3 ha.

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. Im Sinne des neuen Paragraphen wird hier in dem neuen Gewerbegebiet „Schulkamp IV“ der Gemeinde Saerbeck die Form der Erschließung geändert, um eine optimierte Nutzbarkeit schon überplanter Flächen zu erhalten.

Die betreffenden Vorgaben des § 13a (1) BauGB werden zweifelsfrei erfüllt, die Größenbeschränkung wird nicht erreicht, eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gegeben und Schutzgüter nach § 1 (6) 7 b) BauGB¹ werden nicht beeinträchtigt.

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. So werden die bisher vorliegenden Erkenntnisse über die vorhandenen Umweltbedingungen und die voraussichtlichen Konsequenzen der Planung in diese Begründung mit eingearbeitet.

3.2. Regionalplan

Der Änderungsbereich liegt im Regionalplan am Rande des im Bereich „Schulkamp“ dargestellten GEWERBE- UND INDUSTRIEANSIEDLUNGSBEREICH.

3.3. Flächennutzungsplan

Der geänderte Bebauungsplan entspricht den rechtskräftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

3.4. Bestehender Bebauungsplan

Bislang war vorgesehen, die Verlängerung der Straße *Rheinsalm* von der *Boschstraße* um ca. 230 m nach Norden auszubauen, sodass am Ende ein etwa 12.000 m² Gewerbegrundstück noch erschlossen werden kann. Der weitere Verlauf sollte als Wirtschaftsweg unverändert bleiben.

3.5. Örtlich vorhandene Situation

Auf einer Länge von 200 m (bis zum Abzweig nach Osten) ist der Ausbau in der Örtlichkeit schon durchgeführt worden

¹ Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes („FFH-Gebiete“)

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1. Geplante Änderungen

Der Ausbau der Straße Rheinsalm wird nun um ca. 56 m nach Norden über das bisher vorgesehene Maß hinaus verlängert. Dafür wird in diesem Abschnitt die festgesetzte Straßenverkehrsfläche um 3,50 m von 9 m auf 12,50 m verbreitert.

Für den Ausbau der Straße wird ein Teil der westlichen Baumreihe zu entfernen sein. Als Ersatz dafür werden neue Baumpflanzgebote entlang der Straße festgesetzt.

Der nördlich daran anschließende Wirtschaftsweg bleibt wie bisher unverändert.

Begründung

Durch diese Verlängerung der Erschließungsstraße ist es möglich, in diesem nördlichen Teil des Gewerbegebietes eine kleinteiligere Parzellierung vorzunehmen. Es ist beabsichtigt, hier drei schmale Grundstücke (3 x 4.000 m²) auszuweisen. Für die Grundstücke liegen der Gemeinde Saerbeck konkrete Anfragen vor.

4.2. Unverändertes Planungsrecht

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

4.3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann durch die Erweiterung der bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen der zuständigen Träger erfolgen.

4.4. Infrastruktur

Es werden keine zusätzlichen Anforderungen an die vorhandene, gemeindliche Infrastruktur gestellt.

4.5. Immissionsschutz

Durch die Planänderung sind keine Veränderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes zu erwarten.

4.6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Saerbeck, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind.

Wie üblich wird in dem Bebauungsplan ein Hinweis für das Verhalten bei Erdbewegungen, Ausschachtungen und Bauarbeiten aufgeführt.

4.7. Land- und Forstwirtschaft

Die Flächen stehen liegenschaftlich bereit, eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Bodennutzung auf dem Grundstück oder in seinem Umfeld ist nicht gegeben. Auswirkungen auf die Jagd und Fischerei sind nicht gegeben.

Der betroffene Abschnitt der vorhandenen Wallhecke entlang des Rheinsalms wurde schon im Zuge der Bebauungsplan-Aufstellung aus dem Forstrecht genommen und durch Ersatz im Verhältnis 1:3 ausgeglichen.

4.8. Sonstige wirtschaftliche oder öffentliche Nutzungen

Sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen treten im Plangebiet nicht auf.

4.9. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Biotopsituation im Plangebiet wird durch die Änderung nicht in einem relevanten Umfange beeinträchtigt. Für die abgängigen Bäume werden neue Pflanzgebote festgesetzt, zudem wurde schon bei der Aufstellung eine Ersatzmaßnahme im Zuge der Umwandlung von forstrechtlicher Wallhecke in GRÜNFLÄCHE eingesetzt.

Gem. § 13a (2) 4. BauGB kann im beschleunigten Verfahren auf eine detaillierte Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie auf eine naturschutzrechtliche Kompensation des Planungseingriffs verzichtet werden.

5. Eventuelle Nebenwirkungen, Risikoabschätzung

Einem unerwünschten Befahren der nördlich angrenzenden Wirtschaftswege durch Lastkraftwagen aus dem Gewerbegebiet sollte durch straßenverkehrsordnende Maßnahmen vorgebeugt werden, um sowohl eine übermäßige Belastung der Fahrbahnen und Randstreifen der Wege, als auch eine unsichere Verkehrsführung mit Einmündung auf die B 219 nördlich des Plangebietes zu vermeiden.

Über die oben aufgeführten Auswirkungen hinaus werden keine ungewöhnlichen Folgen oder Risiken erwartet.

Aufgestellt: Saerbeck/Emsdetten, im November 2007

GEMEINDE SAERBECK

(Bürgermeister)

TIMM & OSTENDORF
FREISCHAFFENDE
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

(Andreas Timm)