

Gemeinde Saerbeck

B-Plan Nr. 2

6. Änderung

"Eschgarten"

Bereich Grevener Straße und Wohngebiet Eichenhain

Planungsstand im August 1996

Auftraggeber:

**Gemeinde Saerbeck
Emsdettener Straße 1
48369 Saerbeck
Tel. 02574 - 89 - 0**

Bauleitplanung:

**Timm-Ostendorf
Freie Architekten und Stadtplaner
Rheiner Straße 46
48282 Emsdetten
Tel. 02572 - 952 152**

Begründung und Erläuterung gem. §9 Abs. 8 BauGB

1. Anlaß und Ziel der Planung

Ein Ziel der Planänderung ist es, erstens die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine erweiterte Geschäftsnutzung an der Grevener Straße zu schaffen und zweitens das Planungsrecht für die Baugesuche im neuen Wohngebiet detailliert und entsprechend der zwischenzeitlich vorgenommenen Grundstücksteilungen anzupassen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Randbereich des Ortskerns von Saerbeck zwischen der "Grevener Straße", dem "Heckenweg", der "Buchenstraße" und dem "Kiefernweg". Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt ungefähr 4 ha.

3. Topografie des Plangebietes

Das Gelände teilt sich in zwei Bereiche: Zum einen in eine weitgehend bebaute Fläche entlang und auf dem Niveau der "Grevener Straße" und zum anderen in ein höhergelegenes Wohngebiet mit einer Höhendifferenz zwischen zwei Meter im südlichen Teil und über vier Meter im Norden des Plangebietes. Dieser Höhenversatz ist in einer steilen Böschung parallel zur "Grevener Straße" zu erkennen.

4. Bestehendes Planungsrecht

Für den Bereich des vorhandenen Verbrauchermarktes ist zur Zeit ein *Sondergebiet "Ladenzentrum"*, entlang der Grevener Straße ein *Mischgebiet* und östlich davon auf der höhergelegenen Fläche ein *Allgemeines Wohngebiet* ausgewiesen.

5. Planungen im Änderungs- und Erweiterungsbereich

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Mischgebiet an der Grevener Straße wird erweitert, gleichzeitig die Fläche des Sondergebietes "Ladenzentrum" im gleichen Maße verkleinert. Hierdurch wird den inzwischen veränderten liegenschaftlichen Gegebenheiten in diesem Bereich Rechnung getragen und eine geschäftliche Nutzung des Bereiches verbessert.

Begründung: Die geschäftliche Situation seit Betrieb des neuen SB-Marktes an der Grevener Straße entspricht den Erwartungen und Prognosen, so daß ohne Schädigung des vorhandenen Ladenbesatzes im Ortskern eine Verdichtung des Geschäftsangebotes auf dem Weg zwischen dem SB-Markt und dem Ortskern geschaffen werden soll.

Die Grundflächenzahl der Mischgebiete mit den Fußnote 2 und 3 sowie des Sondergebietes wird auf 0,6 erhöht, um die beabsichtigte, größere Ausnutzung im Mischgebiet 2 und 3 zu ermöglichen.

Die maximale Geschoßfläche im Sondergebiet wird entsprechend der Flächenverkleinerung verringert, im Sondergebiet werden keine weiteren Baumaßnahmen über das bisher erlaubte Maß zulässig.

Innerhalb des Wohngebietes werden die Baugrenzen und Firstrichtungen den Grundstücksteilungen geringfügig angepaßt.

Alle anderen Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

5.2 Verkehrskonzept

Die Erschließung für PKW und LKW bleibt unverändert. An der Grevener Straße wird der geplante Fuß- und Radweg nördlich des Verbrauchermarktes geringfügig verlegt, um die veränderte, liegenschaftliche Situation zu berücksichtigen.

Innerhalb des Wohngebietes werden für den ruhenden Verkehr detaillierte Festsetzungen ergänzend eingetragen.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Gegebenheiten für die Ver- und Entsorgung bleiben unverändert.

5.4 Infrastruktur

Die infrastrukturellen Anforderungen werden durch die Planänderung nicht berührt.

5.5 Grünflächen

Die festgesetzten Grünflächen bleiben unverändert, auf den Schutz des vorhandenen Baumbestandes wird weiterhin besonders geachtet.

5.6 Natureingriffskompensation

Die geplante Änderung beinhaltet keine Veränderungen des naturräumlichen Eingriffes gegenüber der derzeitigen Planung. Die erhöhten Grundflächenzahlen im Mischgebiet 2 und 3 sowie in dem Sondergebiet haben keinen Einfluß auf die Versiegelung des Bodens, da nutzungsbedingt schon bisher eine umfangreiche Versiegelung durch Stellplatzflächen zulässig war.

5.7 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen bleiben weitgehend unverändert, nur in den Mischgebieten entlang der Grevener Straße wird die Dachneigung genauer festgelegt, um eine der örtlichen Situation angemessen kompakte und akzentuierte Straßenrandbebauung zu erhalten.

5.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Baudenkmale bzw. potentielle Baudenkmale vorhanden. Sollten Bodendenkmale entdeckt werden, wird durch einen entsprechenden Hinweis in dem Bebauungsplan sichergestellt, daß dies unverzüglich angezeigt wird.

5.9 Immissionsschutz

Für entsprechende Schutzmaßnahmen besteht keine generelle Notwendigkeit. Im Rahmen von Bau- und Nutzungsgenehmigungen werden die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen geprüft und dem Antragsteller auferlegt.

5.10 Altlasten

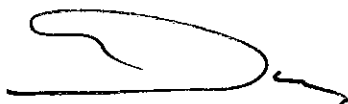
Altlasten und Kontaminationen sind für den Änderungsbereich nicht bekannt,

5.11 Kosten

Durch die Planänderung, insbesondere durch den veränderten Wegeverlauf des Fuß- und Radweges, wird keine wesentliche Kostenveränderung gegenüber den bisher kalkulierten Planung eintreten.

Aufgestellt: Saerbeck, im August 1996

GEMEINDE SAERBECK



(Gemeindedirektor)

TIMM - OSTENDORF
FREISCHAFFENDE
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER



(Andreas Timm) (Petra Ostendorf-Timm)