



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „An der Ibbenbürener Strasse“ - 6. ÄNDERUNG -



in der Fassung vom 10. Juli 2013

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 zwei südwestlich der Strasse "An den Bürgerwiesen" geplanten Gebäude je Gebäude maximal 6 Wohneinheiten fest.

Im Zuge der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 hat der Rat der Gemeinde Saerbeck am 19. November 2009 beschlossen, die Zahl der zulässigen Wohnungen im nördlich gelegenen Gebäude von 6 auf 8 zu erhöhen, um den Anforderungen an die veränderte Wohnungsnachfrage gerecht zu werden (hier: kleinere Wohnungen).

Da im Anschluss daran das Bauvorhaben mit Erfolg umgesetzt werden konnte und die Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten angehalten hat, beantragte die Casa home GmbH im Januar 2012 die Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Änderung der Wohneinheiten im Gebäude Nr. 3 (Residenz 5).

Im Ergebnis weiterer Abstimmungen dazu hat der Rat der Gemeinde Saerbeck in seiner Sitzung am 14. März 2013 beschlossen zur Absicherung der geplanten Änderung ein formelles Änderungsverfahren des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Die erforderlichen Stellplätze sollen in Teilen in der Tiefgarage und in Teilen auf dem Planungsgrundstück abgedeckt werden.

Gegenstand des 6. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1 ist die Erhöhung der Zahl zulässiger Wohnungen im mittig gelegenen Wohngebäude der westlichen Gebäudereihe von jetzt 6 auf künftig 8 Wohneinheiten. Parallel sind zur Deckung des Stellplatzbedarfs 6 weitere Stellplätze oberirdisch auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Die durch die Stellplatzerweiterung überplanten Baumpflanzungen sind zu ersetzen.

2 Festsetzungen und Begründung

Die Planzeichnung wird entsprechend der geänderten höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im Baugebiet WA 2 zugunsten des Wohngebäudes im Geltungsbereich der 6. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 1 geändert. Zulässig sind hier höchstens 8 Wohnungen.

Damit wird die vom Bauträger 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 ist Abbild der demografischen und gesellschaftlichen Veränderung der Haushaltsstrukturen. Hier nimmt durch die Zunahme der älteren Menschen sowie aufgrund veränderter Lebensumstände die Zahl der kleineren Haushalte tendenziell zu. Die schnelle Belegung der Wohnungen des nördlich gelegenen Gebäudes hat dies nachdrücklich gezeigt. Hier besteht ein anhaltender Bedarf nach kleinen Wohnformen in Saerbeck. Insgesamt entsteht durch die Kombination kleinerer, mittlerer und größerer Wohneinheiten

in dem Baugebiet ein gesundes Mischverhältnis verschiedener Wohnungsgrößen zur Deckung einer breit gefächerten Nachfrage auf dem örtlichen Wohnungsmarkt.

Die Ausweisung des Wohnparks Bürgerhof ist gezielt an diesem Standort entwickelt worden, um 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 und der örtlichen Infrastruktur, u.a.m.) gesichert. Gleichermäßen wird durch die Umsetzung der Baumaßnahme das Baugebiet zeitnah vervollständigt und damit die derzeitige Baulückensituation im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes verbessert. Der damit erzielbare Abschluss der Baumaßnahmen und die Fertigstellung der Erschließungs- und Grünlandflächen ist für das Ortsbild von Saerbeck von großer Bedeutung.

Bei Zugrundelegung der vom Rat festgelegten 1,5 Stellplätze je Wohneinheit entsteht für das geplante Wohngebäude auf der Grundlage der Antragstellung (8 Wohneinheiten) ein Bedarf von insgesamt 12 Stellplätzen. Gemäß derzeitiger Festsetzung des Bebauungsplanes sind bereits 3 Stellplätze auf dem Planungsgrundstück festgesetzt. In der bestehenden Tiefgarage sind 3 weitere Stellplätze grundbuchlich gesichert. Die zur Deckung des Stellplatzbedarfes erforderlichen 6 zusätzlichen Stellplätze werden oberirdisch im Bereich der Erschließungsstraße in Ergänzung der bereits festgesetzten Stellplatzflächen auf dem Planungsgrundstück festgesetzt. Damit ist die notwendige Zahl von 12 Stellplätzen für die Erweiterung der Zahl der Wohneinheiten sichergestellt.

Durch die Erweiterung der Stellplätze werden zwei festgesetzte Bäume im Geltungsbereich überplant. Der nördliche Standort des im Bereich der Stellplätze festgesetzten Baums wird leicht nach Norden verschoben. Der zweite, durch 4 Stellplätze im südlichen Bereich überplante, Baum wird auf dem benachbarten, südlich angrenzenden Baugrundstück ersatzweise angepflanzt.

Die Planzeichnung wird dementsprechend geändert.

Bisherige Planzeichnung



Geänderte Planzeichnung



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.

Die Textlichen Festsetzungen sind nicht zu ändern.

Der durch die Erhöhung der Wohnungszahl resultierende Mehrbedarf an Stellplätzen im Baugebiet WA2 wird auf der Grundstücksfläche im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung durch 6 zusätzliche Stellplätze an der Erschließungsstraße abgedeckt. Die Auswirkungen auf die Erschließung und die Immissionssituation sind als geringfügig einzuschätzen.

Durch die Änderung der Planung sind keine nennenswerten Veränderungen der Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Die Schwellenwerte der zulässigen Grundfläche werden wesentlich unterschritten. Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht betroffen.

Die textlichen Festsetzungen sowie die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung des rechtsgültigen Bebauungsplanes bleiben unverändert.

Die Erschließung ist gesichert, sie erfolgt über eine Zufahrt mit Anbindung an die Ibbenbürener Straße.