

B E G R Ü N D U N G

zur 4.1 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Natorp"
der Gemeinde Holzwickede gem. § 2 Abs. 6 BBauG

Die 4.1 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Natorp" umfaßt den gesamten räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, der im Norden durch die Wilhelmstraße, im Osten durch die östliche Grundstücksgrenze der Bebauung östlich der Bachstraße, im Süden durch die Natorper Straße und im Westen durch die Nordstraße (L 677) begrenzt wird.

Rechtsgrundlage des im Jahre 1967 durch die Landesbaubehörde Ruhr genehmigten Bebauungsplanes Nr. 1 "Natorp" war für die bauliche Nutzung der Grundstücke die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26.06.1962. Gemäß dieser Baunutzungsverordnung war es möglich, daß sich entlang der Wilhelmstraße in dem dort festgesetzten Gewerbegebiet großflächige Handelsbetriebe bzw. Einkaufszentren niederlassen konnten. Aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage zu regionalen und überregionalen Straßen (Bundesstraße 1 und Autobahn A 44) hat sich das Verkehrsaufkommen zu diesen Großmärkten über die Wilhelmstraße derart erhöht, daß der Rat der Gemeinde Holzwickede am 27.08.1980 beschlossen hat, diesen Bebauungsplan dahingehend zu ändern, daß für den gesamten Geltungsbereich die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 Gültigkeit haben soll.

Die Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1977 unterscheidet sich gegenüber der Fassung von 1962 in § 8 dahingehend, daß in der Neufassung Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe in Gewerbegebieten nicht zulässig sind. Derartige Einrichtungen können nur noch in sonstigen Sondergebieten (gem. § 11 Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977) errichtet werden.

Aus infrastrukturellen Gründen und der städtebaulichen Entwicklung ist die Gemeinde Holzwickede als Grundzentrum mit 10.000 bis 25.000 Einwohnern im Versorgungsbereich gehalten, den bestehenden Bestrebungen großflächiger Handelsbetriebe und Einkaufszentren, sich in verkehrsgünstiger Lage zu regionalen und überregionalen Straßen anzusiedeln, entgegenzuwirken.

Mit der Änderung dieses Bebauungsplanes soll also erreicht werden, daß auch mögliche Erweiterungsabsichten bereits bestehender Einkaufszentren bzw. großflächiger Handelsbetriebe unterbunden werden. Bis auf wenige Baulücken ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes abgeschlossen. Es ist nicht beabsichtigt, durch die Änderung in bestehende Nutzungen einzugreifen.

Um jedoch die bestehenden Einkaufszentren bzw. großflächigen Handelsbetriebe zu sichern, mußte dieser Bebauungsplan dahingehend geändert werden, daß diese Grundstücke an der Wilhelmstraße (Gemarkung Holzwickede, Flur 3, Flurstücke 439 und 440, Wilhelmstraße 4, sowie Gemarkung Holzwickede, Flur 3, Flurstücke 475, 706 und 707, Wilhelmstraße 6) als sonstige Sondergebiete für großflächige Handelsbetriebe bzw. Einkaufszentren festgesetzt werden, wobei die bisher festgesetzten Baugrenzen reduziert wurden entsprechend dem derzeitigen Gebäudebestand. Die verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden heute schon als Stellplätze für Kraftfahrzeuge genutzt und sollen auch zukünftig dazu dienen, entsprechend dem tatsächlichen Bedarf.

Eine Einschränkung auf bestimmte Branchen erfolgt nicht, da das Randsortiment damit nicht in den Griff zu bekommen ist und vor allem vermieden werden soll, daß aufgrund der Einschränkung der Nutzungen die Gebäude möglicherweise zukünftig längerfristig leerstehen. Es hat sich in der Vergangenheit gezeigt, daß auf dem Grundstück in dem bestehenden Gebäude der Firma Adler (Textilmarkt) erst ein Möbelmarkt mit untergebracht war und dann ein Tapetengroßanbieter und Teppichmarkt dort entstanden ist. Ähnliches trifft auch zu auf dem westlich angrenzenden Grundstück, das von einem Baumarkt genutzt wird.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde entsprechend dem Bestand in dem neu festgesetzten Sondergebiet mit II bzw. III festgesetzt. Das gleiche trifft auf die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl zu, die entsprechend dem Bestand neu festgesetzt wurde.

Das nun festgesetzte Sondergebiet umfaßt eine Größe von 2,85 ha.

Dadurch, daß für den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 Gültigkeit haben soll, werden die anderen überwiegend bebauten Grundstücke mit produzierendem Gewerbe nicht betroffen.

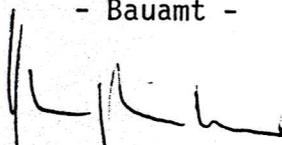
Parallel zu dieser Bebauungsplanänderung ist der genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzwickede geändert worden (5. Änderung) mit der Darstellung einer Sonderbaufläche im Bereich der Grundstücke Wilhelmstraße 4 und 6.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Anteilige Kosten für die Gemeinde Holzwickede entstehen somit nicht.

Holzwickede, den 03.11.1986

GEMEINDE HOLZWICKEDE

- Bauamt -


Kampmann
Gemeindekämmerer