

B E G R Ü N D U N G

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur 5. Änderung eines Teilbereiches zum Bebauungsplan Nr. 1 „Natorp“ in der Gemeinde Holzwickede zur Umwandlung der bisherigen Festsetzung von Gewerbegebiet in eine Fläche für „Sondergebiet“ südlich der Wilhelmstraße

<u>INHALTSVERZEICHNIS</u>	<u>Seite</u>
1. Allgemeines und Planerfordernis	1
1.1 Planungsanlaß	1
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	1
1.3 Anpassung an den Flächennutzungsplan	1
1.4 Landesplanerische Beurteilung	1 - 2
1.5 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	2 - 3
1.6 Festsetzungen im Bebauungsplan	3 - 4
1.7 Auswirkungen zu Art und Umfang der Änderung	4 - 5
2. Verhältnis zur Raumordnung und Landesplanung	5
2.1 Anpassung an den Gebietsentwicklungsplan	5
3. Belange der Fachplanung	6
3.1 Naturschutz und Landschaftspflege	6
3.2 Denkmalschutz / Denkmalpflege	6
3.3 Auswirkungen der Luftfahrt	6
3.4 Altlasten	7 - 8
3.5 Behandlung des Niederschlagswassers	8
3.6 Verkehrliche Infrastruktur	8 - 9
3.7 Ver- und Entsorgung	9
3.8 Auswirkungen des Bergbaues	9
3.9 Bodenordnende Maßnahmen	9
4. Flächenbilanz	9
4.1 Städtebaulicher Zahlenspiegel zur Bebauungsplanänderung	9
4.2 Städtebaulicher Zahlenspiegel zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Natorp“ in der Gemeinde Holzwickede	10
4.3 Zusammenfassung der Punkte 4.1 und 4.2	10
5. Anlage	11
5.1 Abgrenzung der Sortimente für einen Bau- und Heimwerkermarkt	11 - 19
5.2 Abgrenzung der Sortimente für ein Gartencenter	20 - 21

1. Allgemeines und Planerfordernis

1.1 Planungsanlaß

Mit der Verlagerung einer gewerblichen Nutzung zur Autoverwertung wird ein ca. 12.506 m² großes und bisher unbebautes Betriebsgelände freigesetzt. Dabei wird die Möglichkeit eröffnet, dem akuten Flächenengpaß eines benachbarten Fachmarktes für Holz- und Baustoffe durch Mobilisierung des vorgeprägten Standortes zu begegnen.

Der Gewerbestandort Wilhelmstraße bietet somit ausgehend von einigen vorhandenen Betrieben Ansatzmöglichkeiten, eine vorhandene Sondergebietsausweisung innenstadtverträglich weiter zu entwickeln und als bedeutenden und zugleich einzigen Standort zu stärken.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 2,0 ha große Plangebiet im nördlichen Gemeindegebiet umfaßt im Änderungsbereich die Grundstücksflächen südlich der Wilhelmstraße und östlich der Nordstraße sowie nördlich der Ausfahrt BAB 44 bis zu den östlichen Grundstücksgrenzen des Fachmarktes für Holz- und Baustoffe.

Der beabsichtigte Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 „Natorp“ - 4.1 Änderung - und ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzwickede entwickelt.

1.3 Anpassung an den Flächennutzungsplan

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzwickede vom 31.07.74 weist für die Grundstücke Flur 3, Flurstücke 439 und 440 in einer Größe von 7.414 m² ein Sondergebiet (SO)-EH aus und ist mit einem Fachmarkt für Holz und Baustoffe bebaut.

Eine Erweiterung dieses Fachmarktes ist nicht möglich, da die westlich angrenzenden und unbebauten Grundstücke Flur 3, Flurstücke 367, 368, 369 und 370 in eine Größe von 12.506 m² im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen sind.

Mit der parallel zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Natorp“ eingeleiteten 14. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen gleichfalls die Voraussetzungen zur abschließenden und sinnvollen Arrondierung der gewerblichen Baugebietsausweisung als Sondergebiet vorbereitet werden.

1.4 Landesplanerische Beurteilung

Im Rahmen des landesplanerischen Anpassungsverfahrens nach § 20 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NW i.V.m. dem Einzelhandelserlaß vom 07.05.96 ist das Beteiligungsverfahren mit der Bezirksregierung Arnsberg zu der im Bebauungsplanänderungsverfahren erforderlichen 14. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt worden.

Gemäß der Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom 21.11.97, Aktenzeichen 61.4.2.35.08-12.4, wird hinsichtlich der Größenordnung, der Sortimente und des Standortes eines erweiterten Fachmarktes zugestimmt.

1.5 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 1 „Natorp“ - 4.1 Änderung vom 17.02.88 entspricht im beabsichtigten Änderungsbereich nicht mehr der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Im Bereich der gewerblichen Entwicklung sowohl im Bestand als auch bei der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe ist aufgrund der fehlenden Sondergebietsausweisung die Erweiterung zur Nutzung angrenzender und unbebauter Grundstücksflächen nicht möglich.

Im Zuge der 5. Bebauungsplanänderung soll diesem Umstand Rechnung getragen werden und somit zu einer Entschärfung von anderenfalls notwendigen Auslagerungs- und Umsiedlungserfordernissen entgegenwirken.

Gleichfalls eröffnet sich im Zuge dieser Änderungsmaßnahme die Möglichkeit, dem bestehenden Fachmarkt für Holz- und Baustoffe durch eine vorsorgende Flächenmobilisierung ein mögliches Entwicklungspotential für unterschiedliche Nutzungen sicherzustellen.

Als ein wesentliches Planungsziel wird die Bestandssicherung vorhandener und - in deren Ergänzung - die Ansiedlung von großflächigen und bedarfsgerechten Einzelhandels verfolgt. Damit in der gemeindlichen Mitte der für dieses Zentrum erforderliche Branchenmix erhalten bzw. entstehen kann, werden für den Standort an der Wilhelmstraße nur solche Branchen und Sortimente zugelassen, die als nicht zentrenrelevant anzusehen sind. Das sind insbesondere Fachmärkte, die aufgrund ihres branchentypischen Warenangebotes nicht an integrierten Standorten betrieben werden, nämlich

- Bau- und Heimwerkermarkt
- Gartencenter

Damit es nicht bei Angebot von Randsortimenten dadurch zu einem schädlichen Einfluß auf die gemeindliche Mitte und dem Nebenzentrum an der Nordstraße kommt, werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung die zulässigen Sortimente und Nebensortimente über entsprechende textliche Festsetzungen unter Pkt. 1.6 benannt.

Zusätzlich wird die Branche Lebensmittel zugelassen. Das Erfordernis hierzu ergibt sich daraus, daß im Gemeindegebiet nördlich der DB-Strecke Dortmund-Soest keine Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, entsprechend vorhanden sind.

Als besonderes Kennzeichen tritt im Falle der Gemeinde Holzwickede dabei der entwicklungsbedingte Tatbestand hinzu, daß sich das Angebot des Innenbereiches auf zwei räumlich getrennte Geschäftslagen (südlich und nördlich der DB-Strecke) verteilt, wobei die städtebauliche Entwicklung im Norden der Gemeinde Holzwickede keine weitere Ansiedlung eines Fachmarktes an anderer Stelle für Lebensmittel kurz- bis mittelfristig ermöglicht.

Zur Bedeutung des Erfordernisses einer Ansiedlung des geplanten Fachmarktes ist der Einzugsbereich nördlich der Bundesbahntrasse (Bereich I) und nördlich der BAB A 44 (Bereich II) durch das Einwohnermeldeamt der Gemeinde Holzwickede ermittelt worden.

Bereich I - DB bis A 44	2.357 Einwohner	und	176 Betriebe
<u>Bereich II - nördlich der A 44</u>	<u>810 Einwohner</u>	<u>und</u>	<u>129 Betriebe</u>
Gesamtbereich I und II	3.167 Einwohner	und	305 Betriebe
=====			

Weitere geplante Wohneinheiten mit ca. 335 Einwohnern stehen kurz- bis mittelfristig vor der Realisierung. Eine Berücksichtigung der gewerblichen Besiedelung durch den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbepark südlich der Chaussee“ ist dabei nicht erfolgt, so daß insgesamt davon ausgegangen werden kann, daß die Tragfähigkeit eines Fachmarktes an diesem Standort gegeben ist, zumal für den Planbereich des „Gewerbeparkes südlich der Chaussee“ die zulässige Verkaufsfläche mit max. 500 m² beschränkt ist, da anderenfalls der besondere Charakter zum Gewerbepark nicht gewahrt bleibt.

1.6 Festsetzungen im Bebauungsplan

1.6.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO

(1) In dem mit der Ziff. 1 gekennzeichneten Sondergebiet (SO)-EH (Einkaufszentren und großflächiger Handel) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachmärkte) aus den Branchen

- Bau- und Heimwerkermarkt einschl. Gartencenter mit einer Verkaufsfläche von maximal **4.700 m²**
- Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal **720 m²**
- Fachmarkt (Küchen ohne weiße Ware, Teppichrollenware / kein Teppichboden) mit einer Verkaufsfläche von maximal **350 m²**
- Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäckerei / Metzgerei) mit einer Verkaufsfläche von maximal **240 m²**

zulässig und dürfen die Gesamtverkaufsfläche von maximal **6.000 m²** nicht überschreiten.

(2) Die zulässigen Warensortimente werden zusätzlich für die Branche **Bau- und Heimwerkermarkt / Gartencenter** innerhalb der Anlage zur Begründung als Liste gem. Pkt. 2.2.5 des Gem. RdErl. vom 07.05.96 - Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben - (Mbl. NW 1996 S. 922) und entsprechend der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ), Ausgabe 1979, Kurzbezeichnung (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden) und dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978 (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden) begrenzt.

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 3, 18 Abs. 1, 19 Abs. 4 und 20 Abs. 2 BauNVO

- (1) Gem. § 16 Abs. 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO darf im Bebauungsplangebiet bei zweigeschossiger Bebauung die maximale Traufhöhe von 10 m Bezugspunkt nicht überschritten werden. Maßgeblich ist die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut über der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugspunkt: geplante Höhe der Fahrbahndecke in Straßenmitte der Zufahrt; Gradientenhöhe).
- (2) Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind der Ermittlung zur Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,7 die Grundflächen von
 1. Garagen und Stellflächen mit ihren Zufahrten;
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO;
 3. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird;

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der unter 1. bis 3. bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

- (3) Gem. § 20 Abs. 2 BauNVO wird die Geschoßflächenzahl im Änderungsbereich mit 1,4 festgesetzt.

1.6.3 Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO

- (1) Auf die Festsetzung der Bauweise wurde verzichtet, um innerhalb der überbaubaren Flächen eine zweckmäßige Nutzung mit größtmöglichem Handelsfreiraum zu ermöglichen.
- (2) Der überbaubare Bereich ist durch Baugrenzen definiert.
- (3) Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Im Sinne eines schonenden und sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind die Flächen für Nebenanlagen deshalb der max. zulässigen Grundflächenzahl anzurechnen.

1.7 Auswirkungen zu Art und Umfang der Änderung

Negative Auswirkungen sind mit der geplanten Darstellung eines Sondergebietes (SO) aufgrund der angestrebten Verkaufsfläche nicht zu erwarten.

Dies trifft sowohl auf die Belange zur Stärkung des gemeindlichen Einzelhandels in der gemeindlichen Mitte zu als auch auf die Beachtung der Einzelhandelsstrukturen der angrenzenden Kommunen.

Zur Klarstellung der gemeindlichen Planungsabsicht erfolgt daher nachfolgend die Gegenüberstellung der geplanten und vorhandenen Verkaufsflächen für Einzelhandelsbetriebe ab 1.000 m² für den Fachmarktstandort Wilhelmstraße:

<u>Betriebstyp</u>	<u>Lage</u>	<u>Bran- che/Sortiment sschwer- punkt</u>	<u>Verkaufs- fläche in m² (vorhanden)</u>	<u>Verkaufs- fläche in m² (geplant)</u>
Fachmarkt	Wilhelmstr. 6	Bekleidung	4.000	
Fachmarkt	Wilhelmstr. 6	Möbel / Einrich- tungsgegen- stände	4.500	
Fachmarkt	Wilhelmstr. 6	Tapeten / Gar- dinen / Tep- pichboden/ Farben / Heim- textilien	2.000	
Fachmarkt	Wilhelmstr. 4	Bau / Heim- werker / Gar- tencenter	1.700	2.814
Fachmarkt	Wilhelmstr. 2	Fachmarkt / Shop / Discounter Pavillon 1 - 6		351 139 721 90
Fachmarkt Standort Wilhelmstr. / Sondergebiet			12.200	4.115
			Summe	16.315

2. Verhältnis zur Raumordnung und Landesplanung

2.1 Anpassung an den Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan für den Teilabschnitt Dortmund / Unna / Hamm weist derzeit das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich aus.

Darüber hinaus gilt in Übereinstimmung mit den Aussagen des LEP auch in den Grundzentren innerhalb des vorliegenden Gebietsentwicklungsplanes einen entsprechenden Entwicklungsspielraum im gewerblich-industriellen Bereich unter Berücksichtigung der verkehrlichen Infrastruktur mit entsprechender Förderung zu sichern.

3. Belange der Fachplanung

3.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Der rechtskräftige Landschaftsplan Nr. 5 des Kreises Unna „Raum Holzwickede“ ist auf den Außenbereich beschränkt, d.h. auf das Gebiet außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und den Geltungsbereich der Bebauungspläne. Bereits im Aufstellungsverfahren hierzu ist die Inanspruchnahme der gewerblichen Fläche berücksichtigt worden.

Somit sind Darstellungen zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Natorp“ nicht erforderlich.

Dies ergibt sich auch aus dem Umstand, daß ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zur Bebauungsplanänderung erfolgt sind oder zulässig waren.

3.2 Denkmalschutz / Denkmalpflege

3.2.1 Naturdenkmal - Baudenkmal

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalwürdigen Gebäude bzw. schutzbedürftige Landschaftsteile.

3.2.2 Bodendenkmal

Im Planentwurf ist der Hinweis aufgenommen, daß bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NW).

3.3 Auswirkungen der Luftfahrt

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Holzwickede liegt innerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches gem. § 17 LuftVG.

Im Rahmen der Erweiterung des Dortmunder Flughafens ist die Ausweisung eines Bauschutzbereiches gem. § 12 LuftVG vorgesehen. Dieser Bauschutzbereich bedingt Einschränkungen der Bebauung im Umfeld des Flughafens dergestalt, daß für die Genehmigung von Gebäuden bestimmter Höhen die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich ist.

Im Umkreis von 1,5 km (Radius) um den Mittelpunkt des Start- und Landesystems (Flughafenbezugspunkt) ist jedes Gebäude im Planbereich der Bebauungsplanänderung zustimmungspflichtig, wobei sich aber im Rahmen der angestrebten Sondergebietsausweisung keine planungshemmende Konfliktpotentiale ergeben, die eine gewerbliche Nutzung mit Einschränkung der derzeitigen Planungsabsicht zur Folge haben können. Ein entsprechender Hinweis ist im Planentwurf aufgenommen.

3.4 Altlasten

Das Plangebiet grenzt entlang der Wilhelmstraße an die bei der Unteren Abfallbehörde geführten Altlastenverdachtsfläche Nr. 14/5. Auf dieser Fläche wurde Ziegelschutt, Schlacke, Bergematerial sowie Haus- und Sperrmüll ungeordnet abgelagert. In Anbetracht dessen, daß bei der Änderung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 6 b „Kolonie“ eine Anpassung der Planunterlagen an die reale Nutzung erfolgte und es sich um eine sensiblere Nutzung in Teilbereichen (Mischgebiet) als bei der jetzt vorgesehenen (Gewerbegebiet / SO-Gebiet) handelt, hat die Gemeinde Holzwickede zu einem früheren Zeitpunkt eine Gefährdungsabschätzung für den jetzigen Planbereich der 5. Änderung in Auftrag gegeben. Die durchgeführten Untersuchungen zeigen auf, daß aufgrund der Nutzungsart des Geländes als Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 1 „Natorp“ - 4.1 Änderung) weder die Art noch das Ausmaß der festgestellten Verunreinigungen ein akutes Gefährdungspotential erkennen lassen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere an die erheblich eingeschränkten Möglichkeiten des Direktkontaktes Boden / Mensch und die geringen Grundwasserneubildungsraten infolge der weitgehenden Versiegelung der Fläche gedacht. Ebenso sind aufgrund letzterer die Gefährdungsphase Boden / Pflanze / Mensch sowie Boden / Pflanze / Tier / Mensch auszuschließen.

Um insbesondere einen Überblick über einen möglichen Schadstoffaustrag in den Untergrund durch die zur Zeit betriebene Autoverwertungsstätte zu erhalten, ist das Erbaulaboratorium Ahlenberg beauftragt worden, auf dem Grundstück Boden- und Bodenluftproben zu entnehmen und hinsichtlich evtl. vorhandener chemischer Verunreinigungen zu untersuchen.

Die Vorgehensweise erfolgte dabei mit dem Kreis Unna, Abteilung Abfallwirtschaft / Altlasten, in gemeinsamer Abstimmung.

Aus gutachterlicher Sicht ist es vertretbar, die Auffüllungen, die die Anforderungen der LAGA-Einbauklasse Z 2 erfüllen, unterhalb der Geländeaufhöhung zu belassen, bzw. wenn Erdmassen beim Aushub der Fundamente anfallen, einer Wiederverwertung auf dem Baugrundstück zuzuführen (kontrollierter Wiedereinbau). Unter Berücksichtigung der günstigen hydrogeologischen Verhältnisse können evtl. vorhandene Erdmassen, die z. B. beim Aushub der Fundamente anfallen, im Zuge der Geländeaufhöhungen unterhalb der Fahr- und Stellplatzflächen, die mit einer Asphaltdecke oder Verbundsteinpflaster versiegelt werden sollen, eingebaut werden.

Im Bereich der Rammkernsondierungen RKS 11 und RKS 17 wurden in Tiefen zwischen 0,4 m / 1,0 m bis 0,9 m / 1,5 m unterhalb der Geländeoberfläche belastete Auffüllungen festgestellt, welche die Anforderungen der Einbauklasse Z 2 gemäß Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen - Technische Regeln -, Stand 05. September 1995) nicht erfüllen.

Vor Beginn der späteren Geländeaufhöhung sind die in diesem Horizont anstehenden Böden unterhalb der Geländeoberfläche auszuheben und gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz fachgerecht zu entsorgen. Der Erdaushub hat abschnittsweise unter gutachterlicher Überwachung durch einen Umweltechniker zu erfolgen. Das entsprechende Aushubmaterial muß vor Ort organoleptisch angesprochen (Farbe, Konsistenz, Geruch, makroskopisch feststellbare Fremdbestandteile usw.), separiert und in Containern gesammelt werden. Werden beim Aushub geruchlich auffällige Auffül-

lungen bzw. Auffüllungen von flüssiger bis pastöser Konsistenz angetroffen, sind diese sofort in wasserdichte, abdeckbare Container einzubringen und auf der Baustelle zwischenzulagern und anhand weiterer chemischer Analysen über mögliche Verwertungs- und Entsorgungsmöglichkeiten zu entscheiden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, daß zunächst nur eine Voruntersuchung des Grundstückes vorgenommen werden sollte, um einen Überblick über evtl. vorhandene Schadstoffkonzentrationen im Untergrund zu erhalten. Aufgrund der Nutzung und Größe des Grundstückes ist nicht auszuschließen, daß in Teilbereichen noch Untergrundverunreinigungen vorhanden sein können, die mit dem bisher ausgeführten Rammkernsondierungen nicht festgestellt wurden. Sollten während der Erdarbeiten chemisch verunreinigte Böden angetroffen werden, sind umgehend entsprechende Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen.

Weiterhin muß der Erdaushub zur Separierung der belasteten Auffüllungen im Bereich der Rammkernsondierungen RKS 11 und RKS 17 gutachterlich überwacht werden. Zur Sicherstellung geeigneter Maßnahmen wird daher im Planentwurf darauf hingewiesen, daß im Baugenehmigungsverfahren die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Unna, Sachgebiet Altlasten, zu beteiligen ist.

3.5 Behandlung des Niederschlagswassers

Mit den bei der Gemeinde Holzwickede vorliegenden Kenntnissen über die hydrogeologischen Ermittlungen des Versickerungspotentials ist in weiten Bereichen der Gemeinde davon auszugehen, daß eine vollständige Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer nicht möglich ist. Dies gilt insbesondere auch für den in Frage stehenden Planbereich zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Natorp“, dessen Realisierung eine vollständige Versiegelung der überbaubaren Flächen erwarten läßt.

Daher ist mittels individuell zu errichtender Rigolen-, Mulden- oder Rigolen-/Muldenanlagen mit Notüberlauf an den vorhandenen Kanal eine Rückhaltung und verzögerte Abgabe zu erreichen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist daher der Nachweis zur Behandlung des Niederschlagswassers durch den Bauherrn abschließend darzulegen.

3.6 Verkehrliche Infrastruktur

3.6.1 Straßen

Der Änderungsbereich ist durch die Wilhelmstraße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Künftige Straßenbaumaßnahmen verbessern die verkehrliche Erschließung des gesamten Gebietes einschl. der Anbindung an den Flughafen.

Die Wilhelmstraße soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 37 „Gewerkepark südlich der Chaussee“ nach Norden verschwenkt und für den Verkehr hinsichtlich der Einmündung in die Nordstraße erheblich verbessert werden.

Die Restfläche der alten Wilhelmstraße wird als Pendlerparkplatz für Fahrgemeinschaften aus der Umgebung genutzt und entsprechend umfunktioniert.

Zur Sicherung der verkehrlichen Belange entlang der Nordstraße und im Einmündungsbereich der Wilhelmstraße ist dieser Abschnitt als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB festgesetzt. Des weiteren bedürfen Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke des Straßenraumes des klassifizierten Straßennetzes behindern könnten, der Zustimmung bzw. Genehmigung der Straßenbauverwaltung gem. §§ 9 FStrG und 25 ff. StrWG.

3.6.2 Öffentlicher Nahverkehr

Der Änderungsbereich ist durch die in der Wilhelmstraße verkehrenden Buslinien SB 47, R 51 und der Linie 179 an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

3.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist bzw. soll durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt werden.

3.8 Auswirkungen des Bergbaues

Innerhalb der Gemeinde Holzwickede ist von der ehemaligen Zeche Caroline untertägiger Bergbau betrieben worden. Nach den bei der Gemeinde Holzwickede vorliegenden Unterlagen sind Einwirkungen dieses Bergbaus über dem ehemaligen Betriebsbereich des inzwischen stillgelegten Bergwerkes auf die Tagesoberfläche im Planbereich nicht erkennbar und für die Zukunft auch unwahrscheinlich aber nicht gänzlich auszuschließen.

Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung soll hier nur eine erweiterte Nutzung festgesetzt werden. Eine weitere Kennzeichnung ist aus der Sicht der Gemeinde Holzwickede derzeit nicht gegeben. Es wird aber ein Hinweis zu den noch bestehenden Bergbauberechtigungen durch die VEBA AG und Alte Haase Bergwerksverwaltungs Gesellschaft im Planentwurf aufgenommen.

3.9 Bodenordnende Maßnahmen

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind zur Realisierung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Natorp“ nicht erforderlich.

4. Flächenbilanz

4.1 Städtebaulicher Zahlenspiegel zur Bebauungsplanänderung

Plangebietsgröße ca.	1,99 ha
davon bisher:	
Gewerbegebiet (GE) ca.	1,25 ha
Sondergebiet (SO-EH) ca.	0,74 ha

im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes

Sondergebiet (SO-EH) ca. 1,99 ha

4.2 Städtebaulicher Zahlenspiegel zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich des beabsichtigten Bebauungsplanes Nr. 1 „Natorp“ - 5. Änderung

bisher:

Gewerbliche Baufläche (G) ca. 1,25 ha

geplant:

Sonderbaufläche (SO-EH) ca. 1,25 ha

4.3 Zusammenfassung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes und der hierzu gehörenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Natorp“ -

Bestand:

4. Änderung B-Plan

Nr. 1 „Natorp“ ca. 2,84 ha (SO-EH)

und

Planung:

5. Änderung B-Plan Nr. 1 „Natorp“

und 14. Änderung des FNP ca. 1,25 ha (SO-EH)

Gesamt ca.: ca. 4,09 ha (SO-EH)

=====

Holzwickede, den 22.01.99

Aufgestellt:

Gemeinde Holzwickede

- Fachbereich IV / Planung -

Der Gemeindedirektor

Im Auftrage:

Schmiedgen