



GEMEINDE
HOLZWICKEDE

Bebauungsplan Nr. 1 „Natorp“

7. Änderung nach § 13 Baugesetzbuch
(BauGB)

Begründung

Inhalt:

	Seite
1. Planungsanlass	3
2. Geltungsbereich	4 - 5
3. Ziel und Zweck der Änderungsplanung	5 - 6
4. Fachplanungen	7
4.1 Flächennutzungsplan	7
4.2 Bebauungsplan	8
4.3 Gebietsentwicklungsplan	8
5. Grünordnerische Belange	9
6. Auswirkungen der Planung	9
7. Bodenordnende Maßnahmen	9
8. Erschließungskosten	10
9. Flächenbilanz	10

1. Planungsanlass

Durch die im Jahre 2000 vollzogene Überarbeitung des Planbereichs wurde das Entwicklungsziel weitgehend auf eine vorhabenbezogene Bebauung zum Einzelhandelsstandort ausgerichtet und entsprechend der damaligen Anforderungen im Bebauungsplan als Sondergebiet festgesetzt. Die mittlerweile veränderte Einzelhandelssituation im Plangebiet - wie auch im übrigen Gemeindegebiet - lässt oftmals bei Veränderungen im Bestand keine Abweichungen von den Festsetzungen zu. Folglich bedarf im Einzelfall die Abweichung eine Anpassung an die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen geänderten Bebauungsplan.

Im vorliegenden Fall ist im Planbereich die bisher von einem Getränkefachmarkt genutzte Fläche in einer Größe von ca. 640 m² innerhalb des Gebäudeobjektes Wilhelmstraße 2 b nach einer Betriebsaufgabe einer neuen Verwertung nicht mehr zugeführt worden. Eine an den Bebauungsplan angepasste Folgenutzung konnte auch nach mehreren Versuchen nicht erreicht werden und scheiterte mehrfach an den planungsrechtlichen Vorgaben. Für eine bedarfsgerechte Angebotsplanung für ansiedlungswillige Fachmärkte wurde deshalb der Antrag gestellt, dass im Einzelfall ausnahmsweise die Warengruppe für Textilien zugelassen werde sollte, um damit insgesamt das Warenangebot an diesem Standort zu erhöhen und durch bessere Vermarktungsmöglichkeiten einen längeren Leerstand von Räumlichkeiten zu vermeiden, wenn die angestrebte Maßnahme nach Art und Umfang städtebaulich zu vertreten ist. Das hierzu vorgelegte Anfrage zur Realisierung eines Outlet-Centers im Sortimentsbereich Bekleidung / Textilien soll nunmehr durch die vom Eigentümer beantragte Ausnahmeregelung auf dem Grundstück Gemarkung Holzwickede, Flur 3, Flurstück 1181, dem noch anhaltenden Leerstand wirkungsvoll entgegenwirken.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der vorgenannten Antragstellung ebenfalls dafür ausgesprochen, das Nutzungsangebot zu Gunsten einer weiteren Warengruppe im Bebauungsplangebiet auszuweiten und den Bebauungsplan an die planungsrechtlichen Voraussetzungen anzupassen.

Als Grundlage für die Bebauungsplanänderung dient im Weiteren das zur Realisierung vorgelegte Konzept zur Eröffnung eines Outlet-Centers für Textilien. Mit einem Warenangebot von Premium-Marken (z.B. Hilfiger, Lacoste, G-Star, Desigual, usw.) soll nach Auffassung der Betreiber auf einer Verkaufsfläche von ca. 500 m² ein zusätzlicher Fachmarkt für Bekleidung / Textilien entstehen. Spezielle Event-Veranstaltungen können durch geplante Aktionen in Form von Late-Night-Shopping kombiniert mit internationalen Artists aus dem Bereich Musik (DJs u. Vocalists), Modenschauen und Sonderverkäufen direkt aus dem Überseecontainer die Weitere Attraktivität des Standortes fördern.



(Abb.1, Rocking Outlet Holzwickede / Grundrissplan)

2. Geltungsbereich

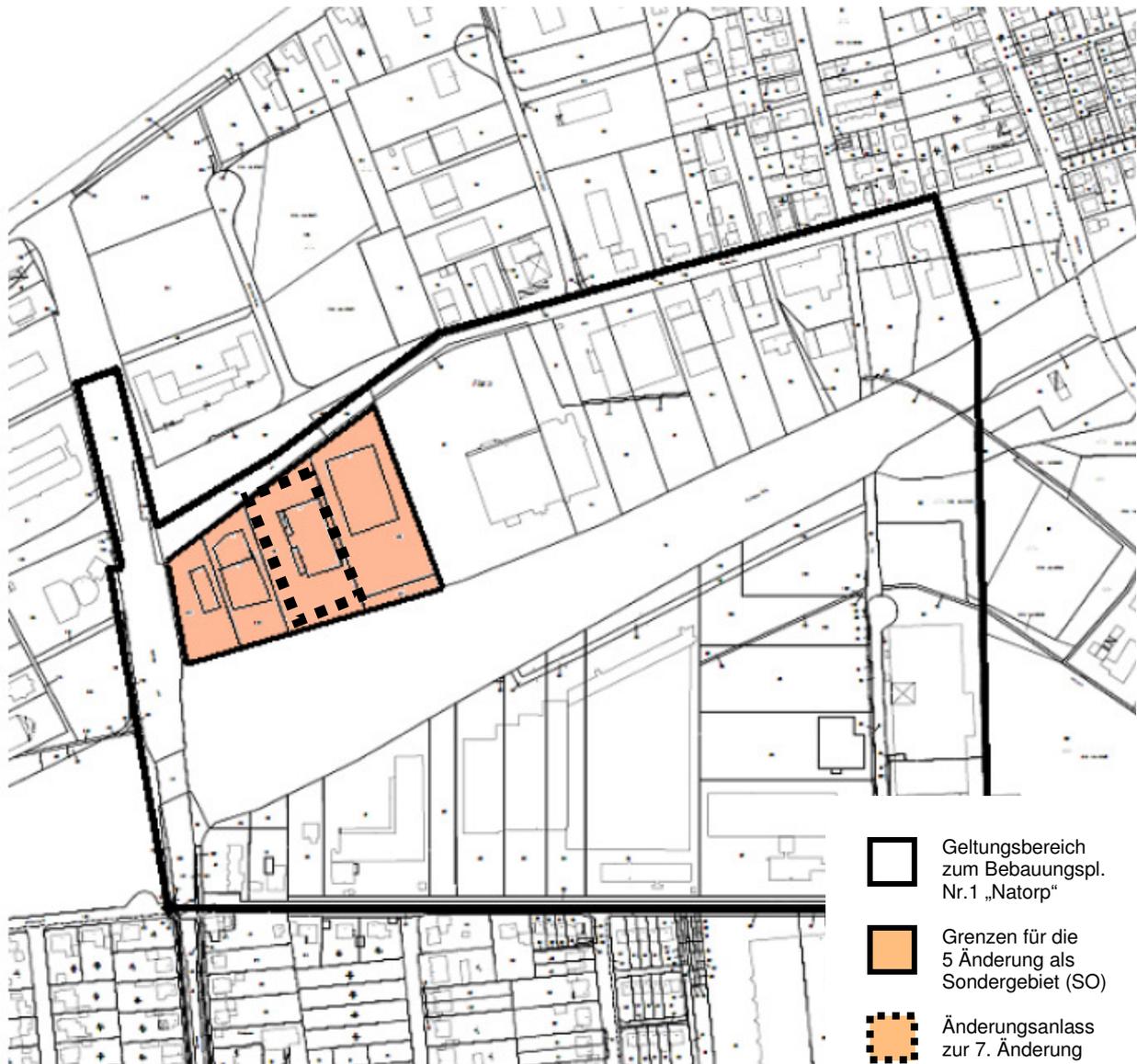
Die 7. Bebauungsplanänderung erfolgt zu Gunsten des Grundstückes Gemarkung Holzwickede, Flur 3, Flurstück 1180 und liegt innerhalb der im Rahmen zur 5. Änderung festgesetzten Sondergebietsfläche (SO-Gebiet), die wie folgt begrenzt wird:

Im Norden durch die Wilhelmstraße,

im Osten durch die östliche Grenze der Sondergebietsfläche für das benachbarte Adler Modezentrum und dem Tedox-Markt auf dem Grundstück Gemarkung Holzwickede, Flur 3, Flurstück 706,

im Süden durch die Autobahnabfahrt A 40 mit den südlichen Grenzen der Grundstücke Gemarkung Holzwickede, Flur 3, Flurstück(e) 1179, 1180, 1181 und 440,

im Westen durch die Nordstraße.



(Abb. 2, Übersichtsplan zu den jeweiligen Geltungsbereichen)

3. Ziel und Zweck der Änderungsplanung

Im Zuge der 7. Bebauungsplanänderung wird als wesentliches Planungsziel die Bestandssicherung vorhandener und - in deren Ergänzung - die verträgliche Nutzungserweiterung angestrebt. Zur Verdeutlichung der gemeindlichen Planungsabsicht werden im Rahmen der vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB die zeichnerischen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan vollständig übernommen und lediglich um die zum konkreten Vorhaben notwendigen Ergänzungen für die Realisierung des Outlet-Centers im Textteil konkretisiert, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB zu schaffen. Im Einzelnen wird der Bebauungsplan hinsichtlich der textlichen Festsetzungen im Planentwurf um die Ausnahme ergänzt, die nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen ist:

Alt

§ 1 Art der baulichen Nutzung: Zulässige Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. § 11 BaunVO Abs. 3) Einkaufszentren und großflächiger Handel

(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 230 m²

zulässig und dürfen die Gesamtverkaufsfläche von max. 6.000 m² nicht überschreiten.

(Abb. 3, Textliche Festsetzungen zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 „Natorp“)

Neu

§ 1 Art der baulichen Nutzung: Zulässige Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. § 11 BaunVO Abs. 3) Einkaufszentren und großflächiger Handel

(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 230 m²

zulässig und dürfen die Gesamtverkaufsfläche von max. 6.000 m² nicht überschreiten.

Ausnahmsweise darf ein Bekleidungsfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 500 m² für Textilien zugelassen werden, wenn hierdurch die Gesamtverkaufsfläche von maximal 6.000 m² nicht überschritten wird.

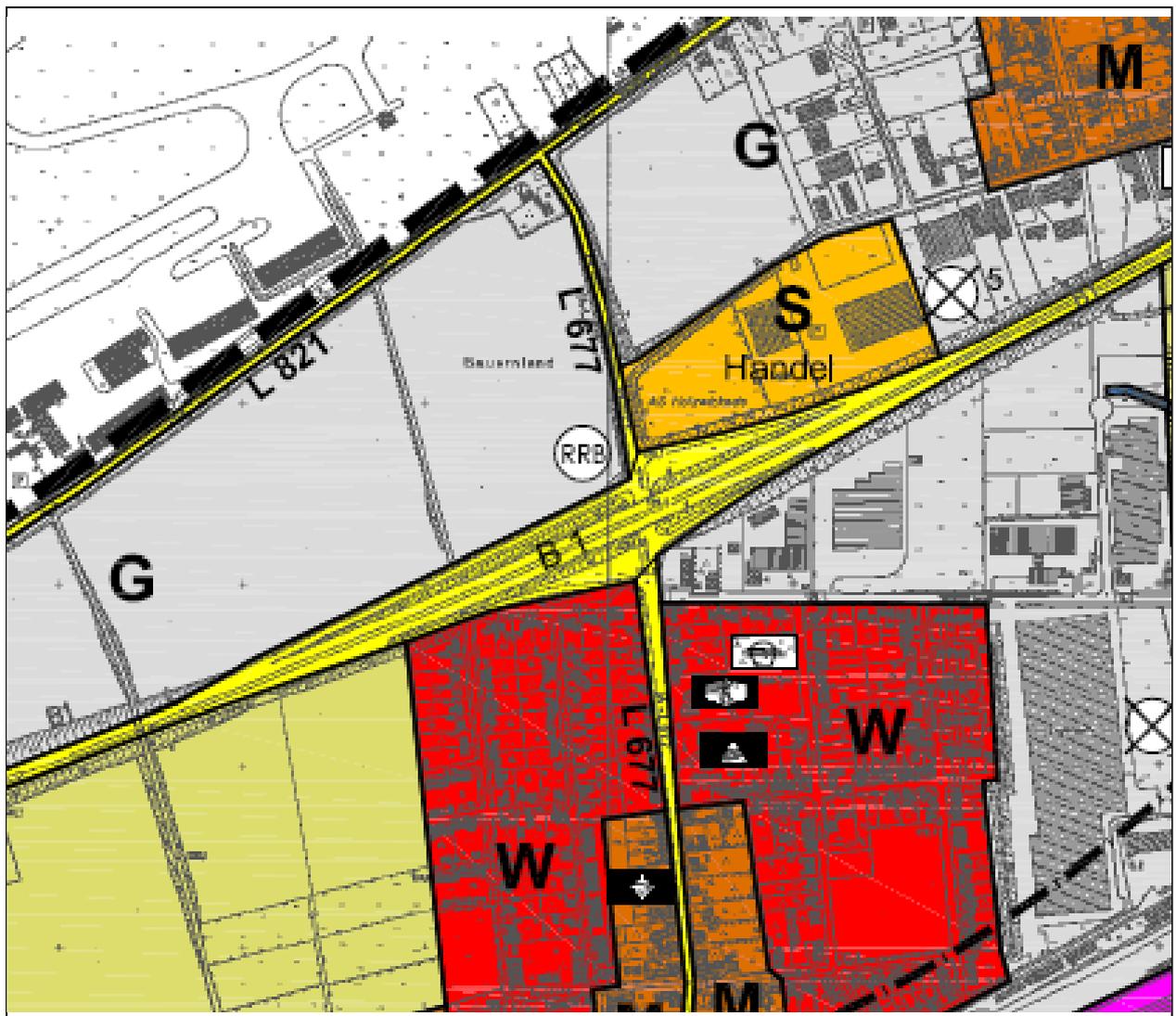
(Abb. 4, Textliche Festsetzungen zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 „Natorp“)

Zweckmäßigerweise erfolgt die vorstehende Überarbeitung (Vgl. Abb. 4) auf der Grundlage zum Planentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Natorp“ vom 02.11.2000 und berücksichtigt damit alle bisher durchgeführten Änderungen.

4. Fachplanungen:

4.1 Flächennutzungsplan

Die geplante 7. Änderung des Bebauungsplanes stimmt mit der Darstellung Sonderbauflächen (S-Handel) aus dem wirksamen Flächennutzungsplan vom 23.09.1999 überein.

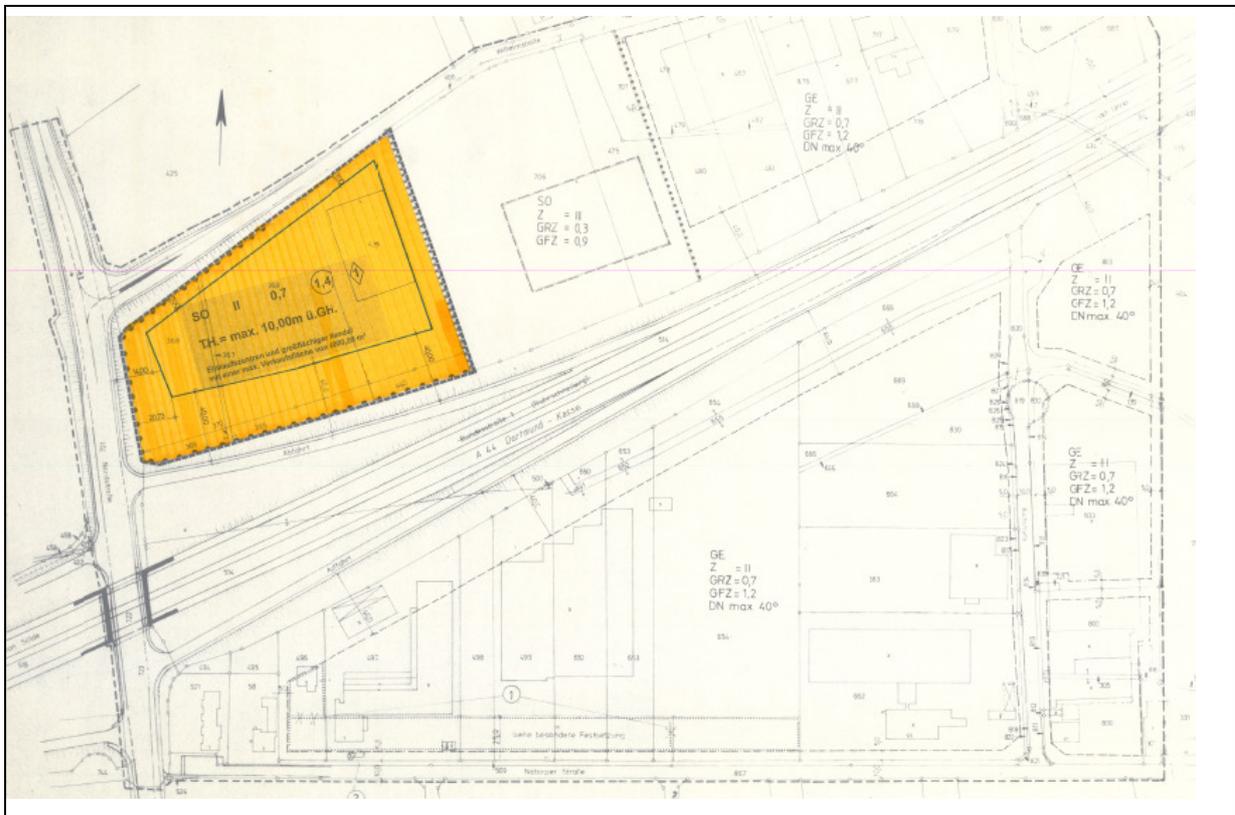


(Abb. 5, Ausschnitt Flächennutzungsplan für die Gemeinde Holzwickede)

4.2 Bebauungsplan

Einzelheiten über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie von Flächen die überbaut werden dürfen, sind bereits zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Natorp“ vom 01.11.2000 festgesetzt worden und bleiben von der Änderungsabsicht weitgehend unberührt.

Lediglich die hierin zugleich getroffenen Festsetzungen über die Konkretisierung von Branchen und zulässiger Verkaufsflächen sind im Planentwurf als textliche Festsetzungen aufgenommen und werden im Rahmen der 7. Änderung um die zusätzliche Regelung über Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB für die Errichtung eines Outlet-Centers mit 500 m² Verkaufsfläche im Rahmen der vorliegenden Änderung ergänzt.



(Abb. 6, Planentwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Natorp“)

4.3 Gebietsentwicklungsplan

Im Weiteren sind die Bebauungsplaninhalte demzufolge bereits zu einem früheren Zeitpunkt an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst worden, sodass eine weitergehende Änderung durch übergeordnete Planungen nicht erforderlich ist.

5. Grünordnerische Belange

Im Zuge der Änderung kommt es zu keiner Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Durch die Ergänzung von Textlichen Festsetzungen bleibt die Nutzung und die Fläche, die überbaut werden darf, faktisch unverändert. Aus diesem Grunde entfällt die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Darüber hinaus werden auch keine Vorhaben begründet oder vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

6. Auswirkungen der Planung

Im Änderungsbereich ergeben sich durch die Planungsabsicht zur Realisierung eines weiteren Fachmarkts für die benachbarten Einzelhandelbetriebe keine Einschränkungen. Vielmehr zielt die Modifikation darauf ab, die an diesem Standort verfestigte Einzelhandelsnutzung zu stärken und künftige Entwicklungen und Erweiterungen an die Bedürfnisse der ansässigen Betrieben auszurichten. Gemäß der modifizierten textlichen Festsetzung über Branchen und deren Sortimentsschwerpunkten mit zulässigen Verkaufsflächen ist deutlich abzuleiten, dass der Anteil der Verkaufsfläche für Bekleidung / Textilien mit ca. 8% deutlich der Gesamtverkaufsfläche untergeordnet ist. Mit der Angebotserweiterung um ca. 500 m² Verkaufsfläche bietet das Vorhaben eine zusätzliche Einkaufsmöglichkeit, die zur Attraktivierung und Stärkung des Sondergebietsstandortes beiträgt, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden. Negative Auswirkungen sind durch die Planänderung auch bei den Nebenzentren der Gemeinde nicht zu erwarten.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Durch die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes werden keine bodenordnenden Maßnahmen begründet. Es ist daher kein Bodenordnungsverfahren gem. § 45 BauGB erforderlich.

8. Erschließungskosten

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans fallen keine zusätzlichen Kosten für die Erschließung an.

9. Flächenbilanz

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Natorp“ werden im Rahmen der Regelungen über Ausnahmen und Befreiungen keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen.

Holzwickede, den 09.07.2010

Der Bürgermeister

Im Auftrag

Schmiedgen