

B E B A U U N G S P L A N
"ORTSMITTE DER GEMEINDE HOLZWICKEDE"
Nr. 8 a "Gemeindliche Mitte"

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden bindenden Festsetzungen:

zeichnerischen Festsetzungen

textlichen Festsetzungen

Zum Bebauungsplan gehört ferner eine textliche Begründung.

Die Festsetzungen beruhen auf:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
- BauNVO - vom 26. 11. 1968

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
- Landesbauordnung - BauONW - vom 27. 1. 1970

Bundesbaugesetz - BBauG - vom 23. 6. 1960
" " vom 18. 8. 1976 = (für die Änderung der
Baublöcke 7.4,
(jetzt 7.4.1 und 7.4.2
8.2.1 und 8.2.2

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN "ORTSMITTE DER GEMEINDE HOLZWICKEDE"

NR. 8 a "GEMEINDLICHE MITTE"

1) Allgemeine Begründung

Holzwickede liegt günstig im Netz der Bundesautobahnen, übergeordneter klassifizierter Straßen, regionaler und überregionaler Bundesbahnstrecken. Besonders durch den Ruhrschnellweg und die Nahverkehrsbahnen Dortmund-Unna erwachsen auch den zukünftigen Einwohnern große Angebote an Arbeitsplätzen und Einrichtungen von Unna bis Bochum und darüber hinaus.

Im Zuge der Umstrukturierung des Ruhrgebietes wird gerade die östliche Randzone mit dem Landkreis Unna und somit auch Holzwickede immer interessanter für die Ansiedlung neuer Industriezweige und möglicherweise tertiärer Einrichtungen mit regionalem Einzugsbereich.

Als Standort für verdichtetes Wohnen hat Holzwickede wesentlich günstigere Voraussetzungen als viele andere Orte im Ruhrgebiet. Hier ist neben der zentral im Ort gelegenen Erholungsfläche vor allem die Ausrichtung der Gemeinde auf das in unmittelbarer Nähe gelegene Sauerland zu nennen.

Wenn es auch gelingt, Industrieansiedlungen im erforderlichen Rahmen zu realisieren, ist mit einem kräftigen Bevölkerungszuwachs zu rechnen. Die geplanten Maßnahmen sollten daher im Rahmen der zur Zeit laufenden Pläne und Programme durch Bund und Land gefördert werden.

Im Rahmen der kommunalen Neuordnung des Landkreises Unna haben sich die Gemeinde Holzwickede, Hengsen und Opherdicke am 1. Januar 1968 zu einer Gemeinde zusammengeschlossen.

Der vorliegende Bebauungsplan umfaßt die Fläche der neuen "Gemeindlichen Mitte", die hier planerisch vorformuliert ist.

2. Spezielle Begründung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

- Im Norden: Poststraße, von der Achse Allee bis Karlstraße
- Im Osten: Westseite Karlstraße, über die Goethestraße, Ostseite Hamburger Allee bis Nordseite Opherdicker Straße
- Im Süden: Opherdicker Straße mit der Begrenzung auf der Nordseite, von der Hamburger Allee bis Ostseite Hauptstraße
- Im Westen: Hauptstraße mit der Ostseite von der Opherdicker Straße bis zur Allee, dieser in der Achse folgend nach Süden bis zur Poststraße. (Die Parzellen 195/187 werden an der Hauptstraße voll erfaßt).

2.2 Funktionale Zusammenhänge

Die Ortsmitte Holzwickedes wird von einer Aktivitäts- und Regenerationszone in Nord-Süd-Richtung durchzogen, der sich alle Geschäfte, private und öffentliche Dienstleistungen und zentrale gemeindliche Einrichtungen angliedern.

Im Norden wird diese Zone u. a. durch den zu verlegenden Bahnhof mit Busbahnhof begrenzt; im Süden nimmt sie das neue Bürgerhaus auf und öffnet sich dann in dem Festplatz nach Osten. An diesem zentralen Grünraum, der eine wichtige Ergänzungsfunktion für ein verdichtetes Wohnen hat, liegt außerhalb des Planungsgebietes der schon zum Teil vorhandene Schulbereich.

2.3 Erschließung der Ortsmitte

Der übergeordnete Verkehr wird von den das Planungsgebiet umgebenden Straßen aufgenommen, wobei über die Hauptstraße und die Bahnhofstraße in der jetzigen Situation der Anschluß an den Ruhrschnellweg besteht. Von der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hauptstraße im Westen und der Karlstraße bzw. Münchener Allee mit geplantem Anschluß an die Opherdicker Straße im Osten wird die Ortsmitte durch die Poststraße, Parkstraße und Kirchstraße in Ost-West-Richtung erschlossen. Von der Allee sind, als Verbindung zwischen diesen Straßen, alle öffentlichen Parkplätze zugänglich. Für den zentralen Bereich ist somit kein Durchgangsverkehr zu erwarten.

2. 4 Baugebiete

2.4.1 Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

2.4.1.1 Rathaus, Block 3.1 und 3.2

für das Rathaus mit Erweiterung sind ca. 3.320 m² Grundstücksfläche ausgewiesen. Die zugewiesenen Stellplätze an der Poststraße sollten unabhängig von Markttagen nutzbar sein.

2.4.1.2 Post, Block 4.2

Als Erweiterungsgelände für die Post sind die Parzellen 86/6 und 86/7 vorgesehen. Die Bebauung sollte mit Rücksicht auf die umliegende Bebauung zwei Geschosse nicht überschreiten. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 2.140 m².

2.4.1.3 Evangelische Kirche, Block 6.1

Die Bebauung um die Kirche sollte mit der Wohnbebauung in Block 6.2 gestaltet werden. Das Grundstück ist mit ca. 9.480 m² festgesetzt. Die Anordnung der Stellplätze und die Bauform ist auf die noch näher festzulegenden Erweiterungsfunktionen (z. B. Kindergarten) abzustimmen.

2.4.1.4 Katholische Kirche, Block 7.1

Einschließlich der Erweiterungsfläche ist das Grundstück mit 8.780 m² ausgewiesen. Es ist der Vorschlag gemacht, ein Jugendheim und einen Kindergarten zu errichten.

2.4.1.5 Bürgerhaus, Block 7.3, 7.4.1

Es wird vorgeschlagen, dem Bürgerhaus die Funktionen für Erwachsenenbildung, Volkshochschule, Theater, Vereins- und Clubräume, Gymnastikräume und ein Jugendfreizeitheim zuzuordnen.

Das Gemeinschaftshaus ist günstig auf die Wasserflächen nach Südwesten auszurichten und hat Parkplätze in ausreichender Zahl in unmittelbarer Nähe.

2.4.2 WA-Gebiete, Block 7.4.2, 8.2.1 und 8.2.2

Allgemeines Wohngebiet, mit Zulassung von Läden gemäß § 4 BauNVO

Es ist eine normale Bebauungsdichte festgesetzt, in Blöcken 7.4.2, 8.2.1 und 8.2.2 eine GFZ von 0,4.

2.4.3 MK-Gebiete

Block 6.2

Die Bebauung ist im nördlichen Bereich maximal dreigeschossig, im südlichen Bereich maximal fünfgeschossig und gestalterisch auf die Kirche abgestimmt.

Block 6.3, 7.2, 8.1

Die dichte Wohnbebauung überschreitet die zulässige Geschoßflächenzahl von 1.2 in Block 6.3 mit 1.4, in Block 7.2 mit 1.4 und in Block 8.1 mit 1.6.

Begründet wird die Überschreitung wie folgt:

- 1 Gesunde Wohnverhältnisse sind gewährleistet, die Abstandsflächen sind durch Baugrenzen gesichert.
- 2 Erholungseinrichtungen und Grünflächen liegen in unmittelbarer Nähe
- 3 Gesamtörtlich ist ein hoher Bevölkerungsanteil in der Ortsmitte wirtschaftliche und kulturelle Voraussetzung für ein qualifiziertes Angebot.

2.4.4 MK-Kerngebiete, Blöcke 2.1, 2.2, 5.1, 5.2, 5.3

Merkmale: Kerngebiete an der Hauptstraße mit Überwiegend geschäftlicher Nutzung.

Vorhandene Betriebe der mittelfristigen Bedarfsdeckung sollten in den ausgewiesenen MK-Gebieten konzentriert werden. Die Blöcke sind fußläufig durchlässig zu gestalten; zu diesem Zweck sind auch die öffentlichen Fußwege und Grünflächen, Parkflächen und Belastungsflächen A 1 bis A 4 in den Blocks ausgewiesen.

Funktional und gestalterisch ist der Emscherpark mit dem vorhandenen See zu integrieren.

2.5	<u>QUANTIFIZIERUNG DER EINRICHTUNGEN</u>		
2.5.1	<u>Bruttobauland (Planungsgebiet gesamt in ha)</u>		<u>20,09</u>
2.5.1.1	Öffentliche Verkehrsflächen		4,80
	davon bereits vorhanden	1,81	
	noch zu erstellen	2,99	
	öffentliche Straßenflächen und Fußwege	3,53	
	Marktplatz, Festplatz (P), Parkfläche	1,27	
2.5.1.2	Öffentliche Grünflächen		2,54
	davon bereits vorhanden	1,45	
	noch zu erstellen	1,09	
	Emscherpark	1,45	
	Festplatz im Block 8 und Grünfläche im Block 2	1,09	
2.5.1.3	Wasserflächen (Teiche) in Block 7		0,41
2.5.1.4	Nettobauland		13,60
	Baugrundstücke im WA-Gebiet	1,83	
	Block 7.4.2	0,73	
	8.2.1 u. 8.2.2	1,10	
	Baugrundstücke im MK-Gebiet	5,16	
	Block 4.1	0,61	
	6.2	0,69	
	6.3	1,18	
	7.2	1,05	
	8.1	1,63	
	Baugrundstücke im MK-Gebiet	2,06	
	Block 2.1	0,25	
	2.2	0,53	
	5.1	0,23	
	5.2	0,45	
	5.3	0,60	
	Baugrundstücke für den Gemeinbedarf		
	Block 3.1	0,26	
	3.2	0,07	
	4.2	0,21	
	6.1	0,95	
	7.1	0,88	
	7.3	0,62	
	7.4.1	0,30	

2.5.2 Bruttogeschoßflächen (in m²) 145.610

ermittelt für:
Bebauungsvorschlag einschließlich
zu erhaltener Gebäude
differenziert nach:

	max. Bruttogeschoßflächen für: Wohnen	Gewerbe	Gemein- bedarf	
	<u>106.000</u>	<u>17.400</u>	<u>24.300</u>	
2.5.2.1 in WA-Gebieten	18.300			18.300
2.5.2.2 in MK-Gebieten	66.200	2.700		68.900
2.5.2.3 in MK-Gebieten	18.500	14.300		32.800
2.5.2.4 in Gebieten für Gemeinbedarf	3.000		24.300	27.300

2.5.3 Wohneinheiten, Einwohner

2.5.3.1 Wohneinheiten

106.000 m² Bruttowohnfläche (BWF) ergeben
bei 130 m² BWF/Wohneinheit ca. 815 WE

2.5.3.2 Das sind bei 3,3 Einwohner/WE ca. 2.690 EW
und entspricht einer EW-Dichte von 215 EW/ha Nettobauland.
Zum Vergleich: nach INGESTA ist für den Ortsteil Holz-
wickede ein Einwohnerzuwachs in 10 Jahren von ca. 5.000
realistisch, bis 1990 wird mit einem Zuwachs von ca.
7.500 Einwohnern gerechnet.

2.5.4 Geschäfts- bzw. Betriebsflächen

In den Wohn- und Kerngebieten ergibt sich nach vorstehender
Aufstellung eine Bruttogeschäftsfläche von ca. 17.400 m².

Überschlägliche Bedarfsermittlung an Bruttogeschäftsfläche
(in m²):

Im Planungsgebiet vorhanden (ca. 38 Gewerbebetriebe)	7.000
Verlagerung von Gewerbebetrieben und Neuansatz in die Ortsmitte	4.500

Zuwachs nach INGESTA für die nächsten 10 Jahre (Ausbaustufe I) ca. 1.700 m ² (netto)	2.500
<hr/>	
Bedarf bis 1978/1980	= 13.500
<hr/>	
Zuwachs nach INGESTA für Ausbaustufe II, ca. 3.600 m ² (netto)	= 5.000
<hr/>	
Bedarf bis 1990	= 18.500

Die Geschäftsfläche umfaßt die Fläche für Verkauf, Lager, Büro, Personal- und Sozialräume. Das Schwergewicht des örtlichen Angebotes wird auf dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsgütersektor liegen.

2.5.5 Stellplatznachweis

2.5.5.1 Vorgeschlagene Wageneinstellplätze: Parkplätze (im Gesamt-Block und in den umgebenden Straßen)

Block Nr.	Stellplätze	
2.1	19	38
2.2	15	
3.1	22	
3.2	-	85
4.1	32	
4.2	-	17
5.1	13	
5.2	35	38
5.3	17	
6.1	18	
6.2	19	73
6.3	87	
7.1	-	
7.2.1	57	125
7.2.2	60	125
7.3	-	
7.4.2	7	13
8.1	136	
8.2.1		24
8.2.2		24
<hr/>		
	537	562

2.5.5.2	<u>Summe der im Bebauungsplan vorhandenen Stellplätze</u>	1.0
	Erforderliche Wageneinstellplätze:	1.1
	Private Stellplätze für 815 Wohneinheiten	8
	Öffentliche Parkplätze pro 5 WE/1 öffentl. Parkplatz	1
	Für-Kundenverkehr, einschl. Stellplätze für Angestellte und Geschäftsinhaber (nach INGESTA)	2

2.6 ÜBERSCHLÄGLICH ERMITTELTE KOSTEN FÜR DIE VORGESEHENEN
STÄDTEBAULICHEN MAßNAHMEN

Grundstückserwerb für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen	820.000,--	DM
Gebäudeentschädigung für öffentliche Zwecke	250.000,--	DM
Abbruchkosten	60.000,--	DM
Umzugs- und Verlagerungskosten für Mietparteien in Wohnungen	10.000,--	DM
Kosten für auszulösende Nutzungsrechte	20.000,--	DM
Sonstige Entschädigungen (z. B. für Mindereinnahmen/Mehrausgaben während der Bauzeit)	50.000,--	DM
<u>Erschließungsmaßnahmen</u>		
Straßenbau	1.200.000,--	DM
Straßenbeleuchtung	180.000,--	DM
Kanalisation	450.000,--	DM
sonstige Versorgungsanlagen	250.000,--	DM
Summe:	3.290.000,--	DM

FESTSETZUNGEN IN TEXTFORM

ZUM BEBAUUNGSPLAN "ORTSMITTE DER GEMEINDE HOLZWICKEDE"

NR. 8 a "GEMEINDLICHE MITTE"

1) Art der baulichen Nutzung/Ausnahme

A) Geltungsbereich MK-Gebiete

a) Baublöcke 2.1, 2.2, 5.1, 5.2, 5.3

In den Geschossen, die an begehbaren Verkehrsflächen liegen, sind nur die in § 7 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungsarten zulässig.

Ausnahmsweise sind im Bereich von Zufahrtsstraßen Durchfahrten zu Innenhöfen, Tiefgaragen und Stellplätzen zugelassen.

Oberhalb des ersten Geschosses können gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Wohnungen zugelassen werden.

Als Ausnahme sind Wohnungen gem. § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig.

b) Baublöcke 6.1, 6.2, 6.3, 8.1

Es sind Wohnungen gem. § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig.

c) Baublöcke 7.3 und 7.4.1

Vorbehalten als Gemeinbedarfsfläche gem. § 7.1 BauNVO
(Bürgerhaus)

B) Geltungsbereich WA-Fläche

a) Hier sind Wohnungen zulässig im Sinne von § 4 BauNVO

2) Maß der baulichen Nutzung/Ausnahme

Für die Baublöcke nach 1) a - c können nach § 17 Abs. 9 BauNVO die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO für die Geschosflächenzahl überschritten werden.

3) Stellplätze und Garagen

Private Stellplatzverpflichtungen sind für die Baublöcke in den dafür festgelegten Gemeinschaftsanlagen zu erfüllen. Ein darüber hinaus nachgewiesener Bedarf ist in Form von Tiefgaragen unterzubringen.

Sofern mehrere Blöcke durch gemeinsame unterirdische Garagen-geschosse erschlossen oder öffentliche Wege unterschritten werden, sind die erforderlichen Geh-, Fahr- und Stellrechte für die Anlieger durch Auflagen zu sichern.

Sinngemäß gilt dieses auch für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen, die innerhalb eines Blocks liegen und von den Anliegern mehrerer Blocks genutzt werden.

Es soll angestrebt werden, daß die Einstellplätze um ca. 1,00 m abgesenkt werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (z. B. Garagen) sind sonst nicht zugelassen.

4) Spielplätze

Entsprechend § 10 Abs. 2 und § 70 Abs. 1 BauO NW sind auf den Baugrundstücken Spielplätze für Kleinkinder einzurichten. Die gemeindliche Spielplatzsatzung ist zu beachten.

5) Anpflanzen von Bäumen

Der Baumbestand ist, entsprechend der zeichnerischen Festsetzung, durch mittelhohe, rauchharte, standortgerechte Laubbäume zu ergänzen und dauernd zu erhalten.

6) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 11 BBauG

Für die durch Zeichnung und Farbe festgesetzten und mit Buchstaben A 1 - A 4 bezeichneten Belastungsflächen gilt Nachstehendes:

Fläche A 1: Die Belastungsfläche gibt der Allgemeinheit das Recht, diese Flächen zu begehen.

Fläche A 2: Wie A 1 und zusätzlich:
Die Belastungsfläche ist bis zu einer lichten Höhe von mindestens 2,50 m von jeder Bebauung freizuhalten.

Fläche A 3: Wie A 1 und zusätzlich:
Die Belastungsfläche ist bis zu einer lichten Höhe von mindestens 2,50 m von jeder Bebauung freizuhalten. Sie gibt der Gemeinde Holzwickede das Recht, die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Fläche A 4: Wie A 1 und zusätzlich:
Die Belastungsfläche gibt der Gemeinde Holzwickede das Recht, die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Holzwickede, den 8.3.1978

Gemeinde Holzwickede

• Bescheid •
08. MRZ. 1978

Der Gemeindedirektor

In Vertretung:


(Betzing)