

zum Bebauungsplan Nr. 8 a "Gemeindliche Mitte" der Gemeinde Holzwickede  
2. Änderung (einschließlich Ergänzung) gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

### 1. BEREICH

Das ca. 8,05 ha große Plangebiet liegt im Zentrum der Gemeinde Holzwickede südlich der DB-Strecke Dortmund - Soest.  
Begrenzt wird der Planbereich:

im Norden durch die Hauptstraße / Poststraße  
im Osten durch die Karlstraße / Allee  
im Süden durch die Kirchstraße  
im Westen durch eine Bautiefe westlich der Hauptstraße.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung (einschl. Ergänzung) ist auch im beiliegenden Lageplan dargestellt.  
Das Plangebiet liegt in der Kontrollzone des Verkehrslandeplatzes Dortmund-Wickede.

### 2. ENTWICKLUNG AUS DEM VORHANDENEN BEBAUUNGSPLAN 8 a

In der Sitzung des Gemeinderates am 30.01.1986 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes 8 a "Gemeindliche Mitte" beschlossen. Der Bebauungsplan ist seit dem 15.08.1978 rechtsverbindlich. Die beabsichtigte 2. Änderung war im Rahmen mit der von der LEG vorzunehmenden vorbereitenden Untersuchung der Gemeindemitte, zwischen der BAB A 44 im Norden und der Opherdicker Straße im Süden, gemäß § 4 Abs. 3 Städtebauförderungsgesetz zu sehen.

Für einen Teil des Änderungsbereiches wurde zuletzt durch Beschluß des Gemeinderates am 18.10.1990 eine erneute Veränderungssperre erlassen. Dies geschah, um Fehlentwicklungen zu verhindern, da nach dem derzeitigen Stand des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für einzelne Eigentümer unter Einbeziehung nachbarlicher Belange die Möglichkeit besteht, gemäß den Festsetzungen zu bauen.

### 3. ZUM VERFAHREN

Der Rat der Gemeinde Holzwickede hat in seiner Sitzung am 25.03.1993 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlegung fand hierzu in der Zeit vom 19.04.1993 bis einschließlich 19.05.1993 statt.

Im Rahmen der eingegangenen Bedenken und Anregungen wurde darum gebeten, die Baugrenzen im Baublock B so nach Süden hin zu erweitern, daß auf der gesamten Länge des Grundstücks Hauptstraße Nr. 27 eine Bebauung möglich wird. Der Bebauungsplanentwurf sah weiterhin im angrenzenden Bereich zwischen Hauptstraße / Pakstraße / Kirchstraße vor, daß die neue Bebauung zum Emscherpark hin über ein Wegenetz (teilweise befahrbar) an die Hauptstraße angebunden werden sollte. Dieses Wegenetz war im Entwurf des Bebauungsplanes als mit einer Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche festgesetzt. Im Zuge der Realisierung wären dann die jeweiligen Eigentümer dieser mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche verpflichtet, die Wege herzustellen. Die Gemeinde hätte somit rechtlich keinen Einfluß auf eine einheitliche Gestaltung der Wegeverbindungen.

Um dieses jedoch sicherzustellen, wurde eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Hierbei wurde im Bereich zwischen der Hauptstraße / Parkstraße / Kirchstraße und Emscherpark die bisher mit einer Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche nunmehr als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich bzw. Fußweg festgesetzt. Weiterhin wurden aufgenommene Bedenken und Anregungen betroffener Eigentümer im Planentwurf zur erneuten Offenlegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB eingearbeitet.

Die entsprechenden Änderungen sind durch Fettdruck in den nachfolgenden Punkten gekennzeichnet worden.

#### 4. ZIEL UND ZWECK

Die Untersuchung der Siedlungsstruktur in Holzwickede und ihrer Entwicklung belegt, daß die Strukturlinien der Reihung -wie sie sich in der Bebauung von Nord- und Hauptstraße abzeichnen- keinen Kristallisationspunkt für eine echte Ortsmitte ermöglichen, wie dies bei historischen Städten und Dörfern mit ihren Kernen der Fall ist. Diesem festgestellten Defizit als gravierendem siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Mangel versucht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 a "Gemeindliche Mitte" zu begegnen.

Der Ergebnisbericht "Vorbereitende Untersuchungen" der LEG greift die positiven Ansätze und Überlegungen des o.g. Bebauungsplanes auf. Der Entwurf zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8 a modifiziert sie auf den aktuellen Stand, unter Einbeziehung der Planungsziele und Entwicklungserwartungen der Bewohner, Eigentümer und Gewerbetreibenden.

Voraussetzungen für eine Beseitigung der vorgenannten Defizite sind Maßnahmen zur Schaffung eines flächenhaften Verkehrsberuhigungskonzeptes im Ortskern zur Steigerung der Wohn-, Aufenthalts- und Einkaufsqualität.

Um der Gefahr der baulichen Verödung und der Erosion des Einzelhandels im Ortskern zu begegnen, gilt es, ein Einkaufs- und Verweilzentrum, eine städtebauliche Mitte als Zentrum im Zentrum aus den vorhandenen baulichen, städtebaulichen und strukturellen Gegebenheiten des Ortskerns zu entwickeln.

Den optimalen platzräumlichen Ansatz für eine Zentrumsbildung bietet der Bereich um die ehemalige Kranefeld'schen Getreidemühle.

Die bauliche Ergänzung auf dem Kranefeld'schen Grundstück soll sich bis an die Parkstraße und an die Emscher erstrecken. Vorgesehen ist eine aufgelockerte, baukörperlich gestaffelte Form mit Passagen und multifunktionaler Nutzung wie Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung und Gemeinschaftseinrichtungen / Kultureinrichtungen.

Zur Erhöhung der Parkplatzkapazität soll im Untergeschoß eine Gemeinschaftsgarage für Anlieger und Kunden des Zentrums erstellt werden.

Eine Bebauung der tiefen Grundstücke an der Hauptstraße und der Kirchstraße in maßstäblicher Zweigeschossigkeit -an der Westseite der Emscher- soll unter Einbeziehung der fußläufigen Querverbindungen von der Hauptstraße zum Park und der notwendigen Bereitstellung von zusätzlichen Parkplätzen planungsrechtlich festgesetzt werden. Mit diesem Vorschlag werden Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgenommen.

Die vorgeschlagene Bebauung der o.g. tiefen Grundstücke an der Hauptstraße soll jeweils an den fußläufigen Querwegen zum Park hofförmig angelegt werden und im Erdgeschoß Verkaufs- und Geschäftslagen ermöglichen sowie in den Obergeschossen Wohnungen aufnehmen. Die Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen soll neben den Fußgängerpassagen und der flächigen Begrünung mit Gebrauchsrasen, Wildblumenwiesen, bodendeckenden Sträuchern und Solitärgehölzen einheimischer, standortgerechter Gattung auch offene Wasserflächen berücksichtigt werden.

Diese dienen neben der Gestaltung des Zentrumsbereiches auch der Aufnahme der Oberflächenwasser aus der Dachentwässerung.

Für den an die Kirchstraße angrenzenden Baukörper ist eine Nutzung als Jugend-/Gemeindezentrum der Kirchengemeinde mit integrierten Ladenlokalen und einzelnen Wohnungen vorgesehen.

Wesentlicher Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 a ist die Einbeziehung der Emscher im Querungsbereich der Hauptstraße und der Parkstraße. Darüber hinaus wird der gesamte Uferstrandstreifen (einschließlich Wasserfläche) im Bereich Emscherpark zwischen Parkstraße / Kirchstraße per Festsetzung auf 10,0 m verbreitert, so daß die angestrebte Renaturierung der Emscher ihren entsprechenden Raum erhält, um eine mögliche Mäandrierung im Zuge des Rückbaues zu ermöglichen. Eine Veränderung des eigentlichen Bachlaufes der Emscher ist nur möglich im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens nach dem Wasserhaushaltsgesetz.

Die Vernetzung des Grüngürtels aus dem Emscherpark mit der neuen Bebauung wird durch einen 5 m breiten, als öffentliche Grünfläche festgesetzten Grünstreifen erreicht.

Im weiteren Verlauf der Emscher im Bereich zwischen der Parkstraße und der Hauptstraße war im bisherigen Entwurf des Bebauungsplanes eine ca. 47 m lange und 3 m breite Wasserfläche festgesetzt. Für eine Länge von ca. 34 m erfolgte eine Festsetzung. Dies war damit begründet, daß in dem 47 m langen Bereich die Möglichkeit besteht, im Rahmen der Renaturierung der Emscher diesen heute überwiegend verrohrten Teil zu öffnen, während auf dem ca. 34 m südlich angrenzenden Bereich Schwierigkeiten bestehen, eine Öffnung der Emscher umzusetzen, da teilweise in der Vergangenheit diese Flächen überbaut worden sind. Eine Erweiterung auf 10 m -wie im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange- vom Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft gefordert, ist nicht realisierbar.

Im Rahmen eines Renaturierungsplanes wird die Öffnung der Emscher aber in diesem Bereich als Stadtgewässer zukünftig angestrebt, demzufolge wird die Parzelle der Emscher hier insgesamt als Wasserfläche festgesetzt.

Für die Bebauung westlich der Hauptstraße ist eine Erweiterung der Baukörper im Erdgeschoß auf den teilweise recht tiefen Grundstücken vorgesehen. Die Straßenfront soll zur Fixierung des innerstädtischen Charakters in der Straße festgeschrieben werden.

Die beidseitig entlang der Hauptstraße bestehende und überwiegend dreigeschossige Bauweise ist teilweise mit viergeschossigen Baukörpern höhen- gleich durchsetzt. Zur Vermeidung von zukünftigen Härten auf die bestehenden Baukörper mit unterschiedlichen Geschoßhöhen erfolgt die Festsetzung der maximalen Firsthöhe gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in den jeweiligen Baublöcken.

In den Bereichen westlich der Hauptstraße zwischen Uhlandstraße und Herderstraße sowie zwischen Vinckestraße und dem denkmalgeschützten Haus Hauptstraße Nr. 18 erfolgt die Festsetzung: First max. + 139,00 ü.NN.

Im Baublock G erfolgt die Festsetzung: First max. + 138,00 ü.NN und im Baublock C wird festgesetzt: First max. 140,00 ü.NN.

Im Bereich zwischen der Hauptstraße, der Parkstraße und der Allee wird eine vereinzelte Ergänzung und die Festschreibung der vorhandenen Baukörper ebenfalls angestrebt. Der Innenbereich soll hier der Hinterhofgestaltung zugeführt werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte Stellplatzanlage in diesem Bereich soll zur notwendigen Erschließung nur durch eine mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Zuwegung von der Allee her festgesetzt werden.

Im Abschnitt zwischen der Allee und der Straße Am Markt liegt der Marktplatz und das unter Denkmalschutz stehende Rathaus. Das gesamte Rathausareal wird als Erweiterungsfläche für die Verwaltung angeboten, um neben den baulichen Ergänzungen eine dem Ambiente des Rathauses entsprechende Vorplatzgestaltung realisieren zu können, die seiner Bedeutung im Ortskern als Verwaltungsmittelpunkt gerecht wird.

Zur Erhöhung der Parkplatzkapazität soll im Untergeschoß des an die Straße Am Markt angrenzenden Gebäudes eine Gemeinschaftsgarage für die Besucher und Mitarbeiter der Verwaltung entstehen.

Auf dieser geplanten UG-Ebene wird außerdem eine WC-Anlage für die Marktnutzer/-besucher vorgesehen.

Die Neugestaltung des Marktplatzes für die Funktion Wochenmarkt, Parken, Versammlung und Info-Veranstaltungen wird dem Planungsziel der direkten Anbindung an den Einkaufsbereich Hauptstraße/Parkstraße und das Zentrum im Zentrum, der Entlastung des Straßenraumes und der kurzen Wege für die Besucher des Ortskerns gerechnet.

## 5. VORHANDENE NUTZUNG

Die vorhandene Nutzung der Bausubstanz entspricht der in § 7 BauNVO vorgegebenen: überwiegend Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoß und Wohnung in den darüber liegenden Etagen. Teilweise sind die Gebäude auch ganz für Wohnungszwecke genutzt. Darüber hinaus sind Schank- und Speisewirtschaften ebenso anzutreffen wie Gebäude der öffentlichen Verwaltung. Der Marktplatz dient als Verkehrsfläche.

Entlang der Emscher wurde eine Grünfläche mit Spielplatz erhalten, die als Emscherpark wesentliche Naherholungsfunktionen erfüllt. Sie findet südlich der Kirchstraße ihre Fortsetzung. Dies entspricht den rechtlichen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes Nr. 8 a.

Besonders zu erwähnen sind die im Planbereich liegenden Baudenkmale. Es handelt sich hierbei um das Rathaus an der Straße Allee und das Gebäude Hauptstraße 18 (Gaststätte Adler).

Beide sind im vorliegenden Entwurf zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 8 a berücksichtigt.

Unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend liegen die beiden Kirchen der Evangelischen und der Katholischen Kirchengemeinden. Sie sind in den Festsetzungen der 2. Änderung daher nicht erfaßt.

## 6. INHALTE

### Hinweis:

Die im vorangegangenen Abschnitt erläuterten Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind in einem Gestaltungsplan fixiert. Er ist als Anlage dem Bebauungsplan-Entwurf beigefügt und sollte während der einzelnen Realisierungsschritte als erläuterndes Element herangezogen werden.

Für den rechtsgültigen Bebauungsplan gilt das Nachfolgende:

Der unter Punkt 1 fixierte Geltungsbereich wird entsprechend seiner derzeitigen Nutzung als Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt.

Die vorhandenen Straßenfronten werden durch Baulinien in ihrem Bestand erhalten. Die zugelassenen baulichen Erweiterungen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet. Für beides gilt § 23 Abs. 1 - 3 BauNVO.

Baudenkmale sind entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen worden. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon 02761-1261; Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 15 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 15 Abs. 4 DSchG NW).

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind die Flächen für den Gemeindebedarf ausgewiesen.

Im Sinne einer Renaturierung der Emscher wurde der Uferrandbereich nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB größer festgesetzt als die vorhandene Wasserfläche. Der Emscherpark bleibt erhalten und wird als Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB gekennzeichnet. Die Zweckbestimmung entspricht der des gültigen Bebauungsplanes Nr. 8 a als Parkanlage einschließlich Spielplatz.

Die öffentliche Grünfläche wird westlich der Emscher durch einen 5 m Streifen privater Grünfläche ergänzt.

## 6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

### 6.1.1

In den Erdgeschossen und in denen, die an begehbare Verkehrsflächen anschließen, sind nur die in § 7 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungsarten mit Ausnahme von Vergnügungsstätten zulässig.

#### BEGRÜNDUNG:

Die derzeit gültige neue Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt die allgemein, ausnahmsweise und nicht zulässigen Arten der Nutzungen in den verschiedenen Baugebieten.

§ 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO ermöglicht die horizontale Gliederung der Baugebiete in einzelne Teilbereiche nach der Art der zulässigen Nutzung. Danach können in den Bebauungsplänen für Teile von Baugebieten (z.B. MK, MI) Vergnügungsstätten allgemein oder in einzelnen Gewerbebezügen oder Betriebsformen ausgeschlossen werden.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO können allgemein zulässige Arten von Nutzungen ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden, soweit die Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt sowie in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO nach Arten von Anlagen ausgeschlossen werden. § 1 BauNVO setzt jedoch voraus, daß besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Die besonderen städtebaulichen Gründe für diese Nutzungseinschränkung sind in der Wohn- und Einzelhandels-Nutzung mit hohem Einkaufswert und integrierter Freizeitnutzung zu sehen und unter Punkt 3: Ziele und Zwecke sowie unter Punkt 4: vorhandene Nutzung abgehandelt.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, daß die Nähe zu Kirchenanlagen, Jugendheimen und Kinderspielplätzen ein erhebliches Gefährdungspotential darstellt, das die Verlagerung dieser speziellen Nutzungsarbeit in die städtischen Randbereiche wünschenswert macht.

### 6.1.2

Oberhalb des ersten Geschosses werden gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO Wohnungen zugelassen.

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

#### BEGRÜNDUNG:

Aus städtebaulichen Gründen ist die Anlage von Wohnungen in diesem Bereich sinnvoll, um den generellen Bedarf abzudecken und gleichzeitig den Lagevorteil am Emscherpark sowie die kurzen Wegeverbindungen zum Geschäfts- und Verwaltungsbereich zu nutzen.

Die ebenfalls mögliche horizontale Trennung von Gewerbe- und Wohnflächen ermöglicht die optimale Nutzung der verbleibenden Gründflächen bei geringer Inanspruchnahme der vorhandenen Brachflächen.

### 6.1.3

Die nicht überbaubaren Flächen sind zu begünen, soweit sie an Wohnungen angrenzen. In anderen Bereichen kann eine begehbare Befestigung einschließlich Möblierung zugelassen werden.

### 6.1.4.

Das vorhandene Kanalsystem ist ausreichend dimensioniert und kann die Abwässer aus den zu errichtenden Gebäuden aufnehmen -hier wird auf den ordnungsbehördlich genehmigten Zentralentwässerungsentwurf verwiesen-.

### 6.2 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Die Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen sind den Baugrundstücken hinzuzurechnen (nach § 21 a Abs. 2 BauNVO).

### 6.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

### 6.4. Anpflanzungen und Erhalten von Bäumen

Der Baumbestand ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu erhalten und durch mittelhohe Laubbäume zu ergänzen (nach § 9 Abs. 1, Nr. 25 a) und b) BauGB).

### 6.5 Belastungsflächen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

Für die in der Zeichnung mit A 1 festgesetzten Belastungsfläche gilt Nachstehendes:

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

Die Belastungsfläche gibt der Gemeinde Holzwickede das Recht, die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Die Belastungsfläche gibt der Allgemeinheit und den Anliegern das Recht, die Fläche zu befahren.

## 7. UMWELTBELANGE

- Lärmbekämpfung

Zum Schutz gegen emittierenden Verkehrslärm werden Lärmschutzmaßnahmen auf der Grundlage der neuesten Vorschriften festgesetzt. Es handelt sich dabei um passiven Lärmschutz entsprechend den VDI-Richtlinien, 2719, Ausgabe August 1987. Die Festsetzungen von passivem, gebäudebezogenen Schallschutz nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind als Auflage für den Einbau von Schallschutzfenstern bei Nutzungsänderungen, Modernisierungen, Ausbauten, Bauerweiterungen und Neubaumaßnahme vorgesehen.

Aktive Maßnahmen zur Minderung der Geräuscheinwirkungen von Verkehrsgeräuschen scheiden aus städtebaulichen Gründen und wegen der örtlichen Gegebenheiten aus.

Minderungen lassen sich im vorliegenden Fall nur durch passive Maßnahmen erreichen.

Die gutachterliche Stellungnahme zum Lärmschutz für das Bebauungsplangebiet des RW TÜV, Essen, vom 11.08.1992 weist nach, daß über den passiven Lärmschutz an den Gebäuden an der Hauptstraße (zwischen Bahnhofstraße und Kirchstraße) sowie den geplanten Gebäuden in der 2. Reihe im Bereich der Hauptstraße (zwischen der Parkstraße und der Kirchstraße) bei einer Wohnnutzung Fenster der Schallschutzklasse 2 erforderlich sind. Entsprechend der gutachterlichen Stellungnahme wurden die Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

- Altlasten

Die Gemeinde Holzwickede hat eine bodenhygienische Untersuchung durchgeführt.

Das Ergebnis dieser Untersuchungen hat gezeigt, daß Nachuntersuchungen erforderlich waren. In Abstimmung mit den Fachbehörden wurde folgender Sicherungs- und Sanierungsvorschlag gemacht, der in die textlichen Festsetzungen aufgenommen wurde:

- der Boden im Bereich der Mineralölverunreinigungen (RKS 38, 41) ist im Vorfeld auszukoffern und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Der Entsorgungsnachweis ist der Unteren Abfallbehörde schriftlich anzuzeigen (im Bereich der Grundstücke, Flurstücke 55/2 und 55/4).
- Die Bereiche der lokalen Schwermetallverunreinigungen (RKS 2, 33, 44) sind im Zuge des geplanten Bauvorhabens zu sanieren (im Bereich der Grundstücke, Flurstücke 229, 55/6 und 55/2).
- Der mit PAK verunreinigte und für eine Grünnutzung vorgesehene Bereich (RKS 29, 30, 42) ist zu sichern. Hierbei ist eine spatensichere Hartsteinschicht aufzubringen und anschließend mit 40 cm unbelastetem Boden abzudecken sowie mit flachwurzelnden, dichten Hecken oder Sträuchern zu bepflanzen. Da die Schadstoffe an dieser Stelle gesichert im Boden verbleiben, ist dieser Bereich im gültigen B-Plan zu kennzeichnen und die Sicherungsmaßnahme festzuschreiben (im östlichen Bereich der Grundstücke, Flurstücke 55/2 und 55/4).
- Sämtliche Bauaktivitäten (Abbruch der noch aufstehenden Gebäude wie Baustoffhandel und Schreinerei, Auskoffern von Boden im Zuge von Fundamentierungsarbeiten etc.) sind gutachterlich zu begleiten. Ein schriftlicher Abschlußbericht ist dem Kreis Unna vorzulegen.

Abschließend wird darauf hingewiesen, daß im Bereich der Sondierung 6 die Bodenluft in ca 1/4- bis 1/2-jährigem Abstand auf Methan zu kontrollieren ist. Bei einer konstanten Methankonzentration über 5 % in der Bodenluft ist ein entsprechendes Sanierungskonzept vorzulegen (im südwestlichen Bereich des Grundstücks, Flurstück 355).

Die Kennzeichnung der Fläche im Bereich der Grundstücke, Flurstücke 55/2 und 55/4, für die Gliederungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, ist gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB erfolgt.

## 8. AUSWIRKUNGEN DER LUFTFAHRT

Der Bebauungsplanbereich liegt außerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches nach § 17 LuftVG, jedoch innerhalb der eingerichteten Kontrollzone am Verkehrslandeplatz Dortmund-Wickede. Da keine Einschränkungen in der Bauhöhe gegeben sind, ist im Bebauungsplan kein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

## 9. GRÜNFLÄCHEN UND ANPFLANZUNGEN

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft werden Festsetzungen über den öffentlichen und privaten Freiraum getroffen. Hiermit soll durch die Beschränkung der Bodenversiegelung der Boden- und Grundwasserhaushalt geschützt werden.

Der Emscherpark bleibt erhalten und wird als Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB gekennzeichnet. Die Zweckbestimmung entspricht der des gültigen Bebauungsplanes Nr. 8 a als Parkanlage einschließlich Spielplatz. Zusätzlich wird auf der Westseite der Emscher ein 5 m breiter Grünstreifen als Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB zur Verknüpfung des Emscherparks mit der neuen Bebauung festgesetzt.

Mit dem nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Uferrandsstreifen von i.M 10 m soll die bestehende Emscher mäandrierend umgestaltet werden. Ziel ist es, den heute noch starren Verlauf der Emscher zu einem natürlichen Fließwasser umzugestalten, d.h. zu renaturieren.

Der Emscherverlauf nördlich der Parkstraße soll ebenfalls entsprechend seiner Festsetzung als Wasserfläche zu einem Fließwasser umgestaltet werden. Im Rahmen des Konzeptes zur Renaturierung der Emscher kann die Zielvorgabe hier nur zur Entwicklung als Stadtgewässer erfolgen.

Durch die zusätzliche Festsetzung der Baumanpflanzungen in den privaten Gemeinschaftsstellplätzen, den Erhalt der vorhandenen Bäume und die vorgenommene, in der Hauptstraße noch geplante Straßenraumneugestaltung ist eine intensive Durchgrünung des Stadtkerngebietes ermöglicht.

## 10. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Stadtkerngebietes ist über das vorhandene Netz der Stadtstraßen ausreichend erschlossen. Gleiches gilt für die Anlagen der Ver- und Entsorgung.

Lediglich die neuen Gebäude zwischen der Hauptstraße und dem Emscherpark südlich der Parkstraße und nördlich der Kirchstraße müssen neu erschlossen werden. Hierzu erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit den Zweckbestimmungen verkehrsberuhigter Bereich bzw. Fußweg gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Zur Verbesserung der Parkplatzkapazitäten im Geltungsbereich der 2. Änderung zum Bebauungsplan 8 a sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

1. Tiefgarage unter dem Baublock an der Kirchstraße (71 StPl.)
2. Erstellung 13 neuer Stellplätze an der Nordseite der Kirchstraße
3. Tiefgarage auf Privatgelände unter der Bebauung des Geländes der ehemaligen Kranefeld'schen Mühle (55 StPl.)

4. Zusätzliche Stellplätze im Bereich des Zentrums im Zentrum (41 StPl.)
5. Einplanung weiterer 2 StPl. zwischen Hauptstraße, Allee un Parkstraße östlich der Emscher
6. Tiefgarage unter dem neuen Verwaltungsgebäude westlich der Straße Am Markt
7. Neuanlage eines Parkplatzes an der Bahnanlage auf der Fläche des ehemaligen Lokschuppens (max. 60 StPl.)  
Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung zum Bebauungsplan 8 a

NACHWEIS DER STELLPLÄTZE:

A: Bereich Hauptstraße / Kirchstraße / Emscher / Zentrum im Zentrum

Bedarf aus Bestand:	25 WE und ca. 500 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche	55 StPl.
Planung:	27 WE und ca. 1.900 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche	104 StPl.
	insgesamt	125 StPl.
Ausweisung:	im Planbereich ZiZ	41 StPl.
	an der Kirchstraße	13 StPl.
	TGa Baublock Kirchstraße	71 StPl.
	<u>Parkplatz Lokschuppen (max. 60 St.)</u>	<u>34 StPl.</u>
	nachgewiesen insgesamt	159 StPl.

B: Bebauung Kranefeld'sches Grundstück

Bedarf aus Bestand:	4 WE und ca. 500 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche	24 StPl.
	7 WE und ca. 700 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche	35 StPl.
	insgesamt	50 StPl.
Ausweisung:	Grundstücke Haus 19/21	4 StPl.
	<u>Planung Tiefgarage</u>	<u>45 StPl.</u>
	Nachgewiesen insgesamt	59 StPl.

C. Hauptstraße 11 - 17

Stellplatznachweis: auf privatem Grund

D: Hauptstraße / Allee / Parkstraße

Bestand: unverändert bleibt: Hauptstraße 1- 7 ,  
Allee 6 - 8, Parkstraße 2 und 3

Stellplatznachweis: auf privatem Grund

Planung:

Hauptstraße 9, Allee 7, Allee 10: 16 WE und 720 m <sup>2</sup>	<u>Geschäftsfläche</u>	48 StPl.
	insgesamt.	48 StPl.
Ausweisung:	Stellplätze im Blockinneren	22 StPl.
	<u>Parkplatz Lokschuppen (max. 60 St.)</u>	26 StPl.
	Nachgewiesen insgesamt	48 StPl.

E: Bereich Rathaus / Allee / Am Markt / Goethestraße / Poststraße

Planung	neue Verwaltung va. 1.700 m <sup>2</sup> <u>Nutzfläche</u>	60 StPl.
	insgesamt	60 StPl.
Ausweisung	Tiefgarage Verwaltung <u>(von der Poststraße erschlossen)</u>	60 StPl.
	Nachgewiesen insgesamt	60 StPl.

F: Bereich Am Markt / Poststraße / Karlstraße / Goethestraße

Stellplatznachweis: auf privatem Grund

G: Westlich der Hauptstraße

Stellplatznachweis: auf privatem Grund

**11. BODENORDNUNG**

Im Bebauungsplanbereich wird mit den verbindlichen Festsetzungen der überbaubaren Flächen, der privaten Stellplätze und Erschließungswege, der öffentlichen Verkehrsflächen und der Grünflächen die Grundlage für eine teilweise Bodenneuordnung festgelegt.

Die zur Realisierung der baulichen Ergänzungen im Bebauungsplangereich notwendigen bodenordnenden Maßnahmen werden auf freiwilliger Basis mit den Grundstückseigentümern abgestrebt. Es ist daher kein Bodenordnungsverfahren gem. § 45 BauGB erforderlich.

**12. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN**

**12.1 Erschließungskosten im Bereich Emscherpark**

Renaturierung der Emscher einschl. der Grüngestaltung  
der angrenzenden Böschungsflächen 200.000,00 DM

Die Möglichkeiten zur Förderung der Maßnahme werden  
geprüft.

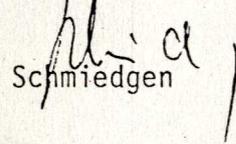
**12.2 Erschließungskosten im Baublock A 1 / A 2**

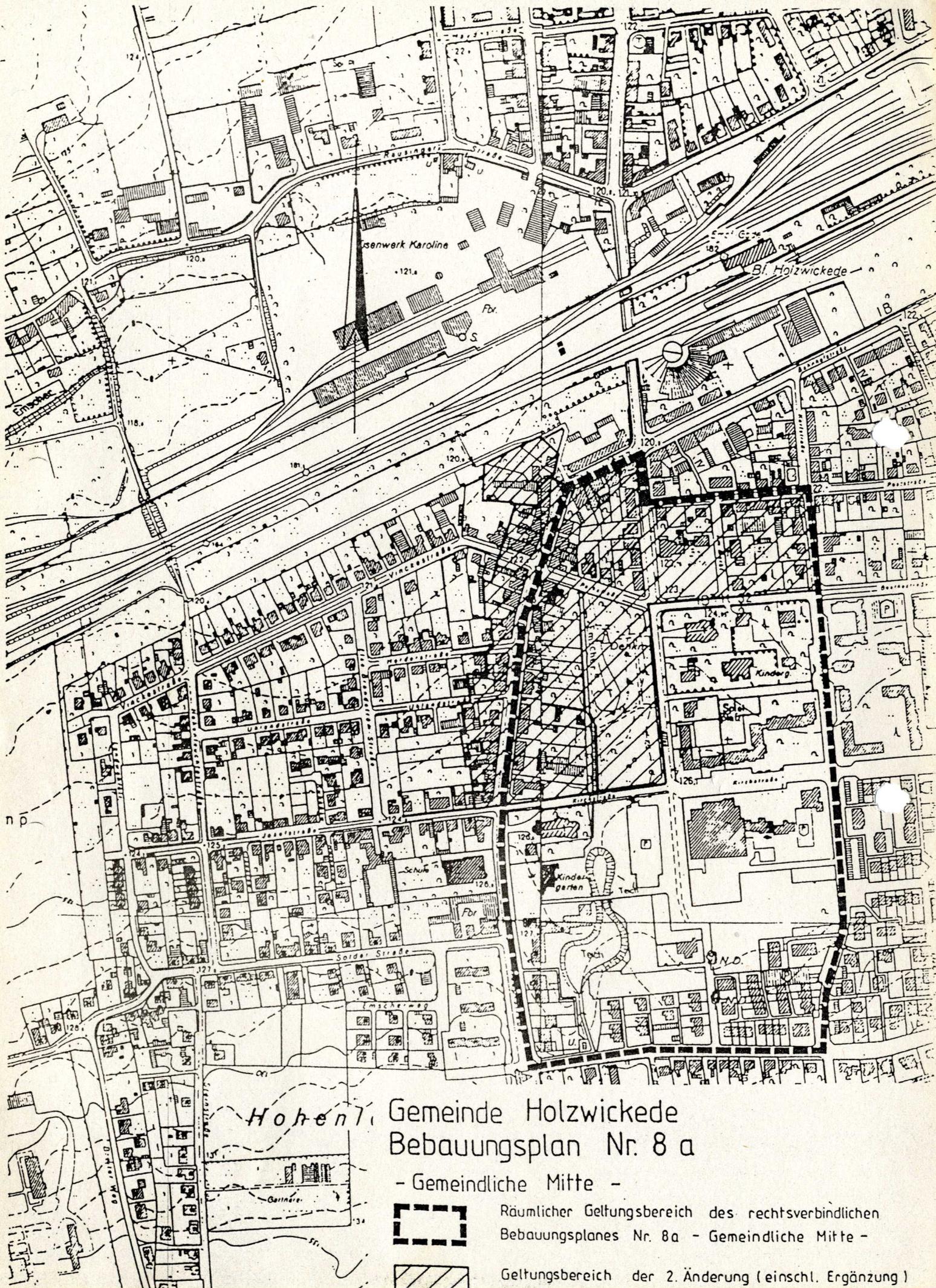
Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrs-  
beruhigter Bereich bzw. Fußweg 480.000,00 DM

Kanalbau	300.000,00 DM
Beleuchtung	72.000,00 DM
Vermessung	35.000,00 DM
Grunderwerb	114.000,00 DM

Holzwickede, im September 1993

Der Gemeindedirektor  
Im Auftrage

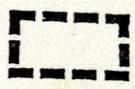
  
Schmiedgen



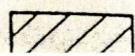
Hohenl.

Gemeinde Holzwickede  
Bebauungsplan Nr. 8 a

- Gemeindliche Mitte -



Räumlicher Geltungsbereich des rechtsverbindlichen  
Bebauungsplanes Nr. 8a - Gemeindliche Mitte -



Geltungsbereich der 2. Änderung (einschl. Ergänzung)