



GEMEINDE HOLZWICKEDE

Bebauungsplan Nr. 8 a
„Gemeindliche Mitte“

5. Änderung nach § 13 Baugesetzbuch
(BauGB)

Begründung:

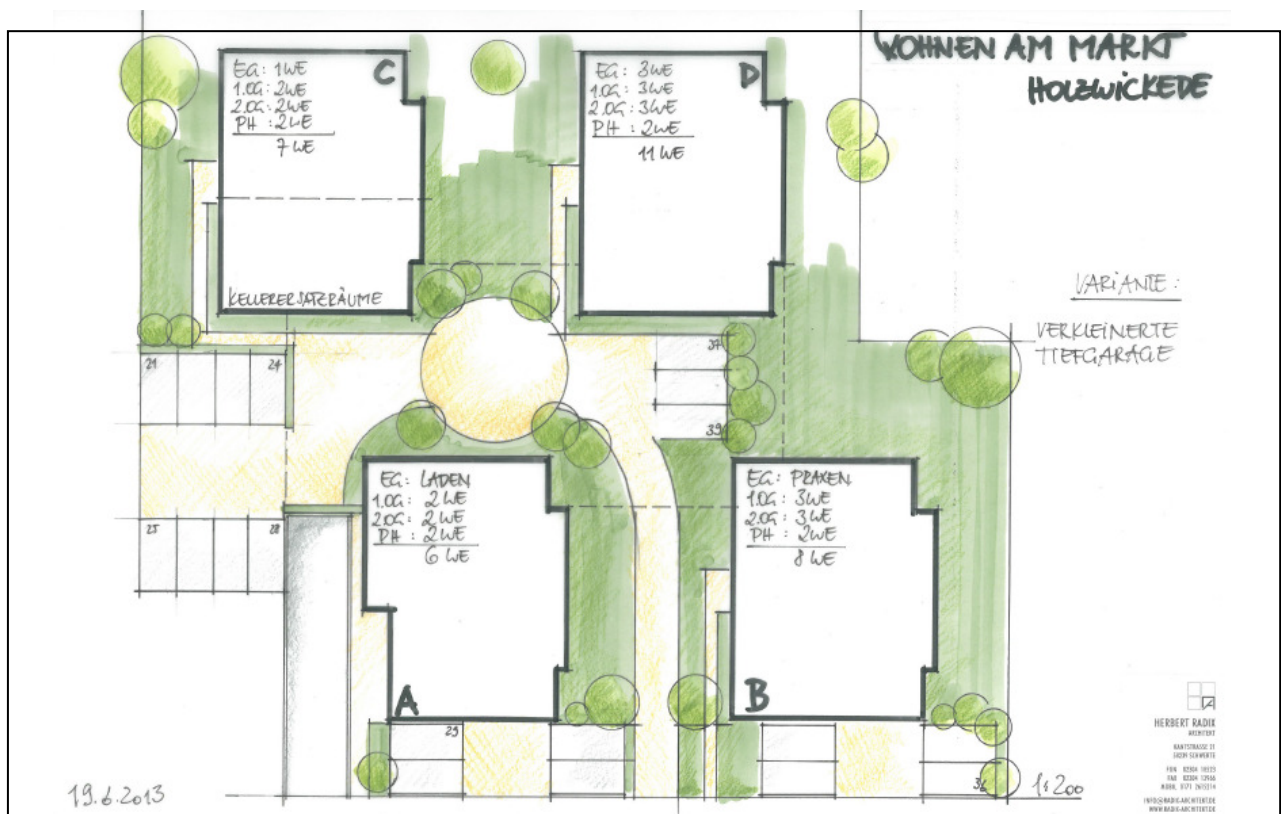
Inhalt:

	Seite
1. Planungsanlass	3 - 4
2. Geltungsbereich	4 - 5
3. Ziel und Zweck der Änderungsplanung	5 - 8
4. Grünordnerische Belange	8 - 9
5. Auswirkungen der Planung	9
6. Bodenordnende Maßnahmen	9
7. Erschließungskosten	9

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 8 a „Gemeindliche Mitte“ ist seit dem 15.08.1978 rechtskräftig und regelt für seinen Geltungsbereich die bauliche Nutzung auf allen Baugrundstücken. Die hierin getroffenen Festsetzungen haben insbesondere die für einen zentralörtlichen Versorgungsbe-
reich im unmittelbaren Umfeld zum Rathaus, Post, Marktplatz und Kirche kerngebietstypische Nutzungen vorgesehen. Neben der Ansiedlung und Bestandssicherung kerngebietstypischer Nutzungen soll der Bebauungsplan nach dem Willen der Gemeinde Holzwickede im Weiteren auch als Angebotsplanung zugleich den Raum für Erweiterungen oder möglicher Nutzungsänderungen im Sinne der angestrebten Entwicklung berücksichtigen. Mit der im Allgemeinen für Postzwecke getroffenen Festsetzung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ist dem Umstand nunmehr Rechnung zu Tragen, dass mit der Beendigung der Nutzung durch die Deutsche Post auf dem Grundstück Gemarkung Holzwickede, Flur 8, Flurstück 86/1 und 86/2 sich der Bedarf zur Neuordnung für die im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Nutzung abzeich-
net.

In Anbetracht der Lage und dem Umstand, dass auch die daran angrenzenden Grundstücksflächen Gemarkung Holzwickede, Flur 8, Flurstücke 86/6, 86/7, 267/86, 754 und 757 kurzfristig für eine Bebauung zur Verfügung stehen, ist ein umfassendes Bauungskonzept als Grundlage für die weitere bauliche Nutzung erarbeitet worden.



(Abb. 1) Städtebauliches Konzept

Das hierzu in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses und vom Gemeinderat in der Sitzung am 18.07.2013 gebilligte Bebauungskonzept ist geeignet, die für die gemeindlichen Belange zur Aktivierung und Erhaltung des städtischen Raumes genannten Vorgaben zu erfüllen. Dies gilt auch bei der Einhaltung der im bisherigen Bebauungsplan ausgedrückten Gebietscharakteristik. Durch die Einzelstellung von Gebäuden und Berücksichtigung einer angemessenen Höhenentwicklung mit gleichzeitiger Angebotsausweisung für kerngebietstypische Nutzungen passt sich die Planung der vorhandenen Bebauungsstruktur an. Die Gebäudehöhe wird unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange daher auf max. 135,50 m ü. NN festgesetzt.



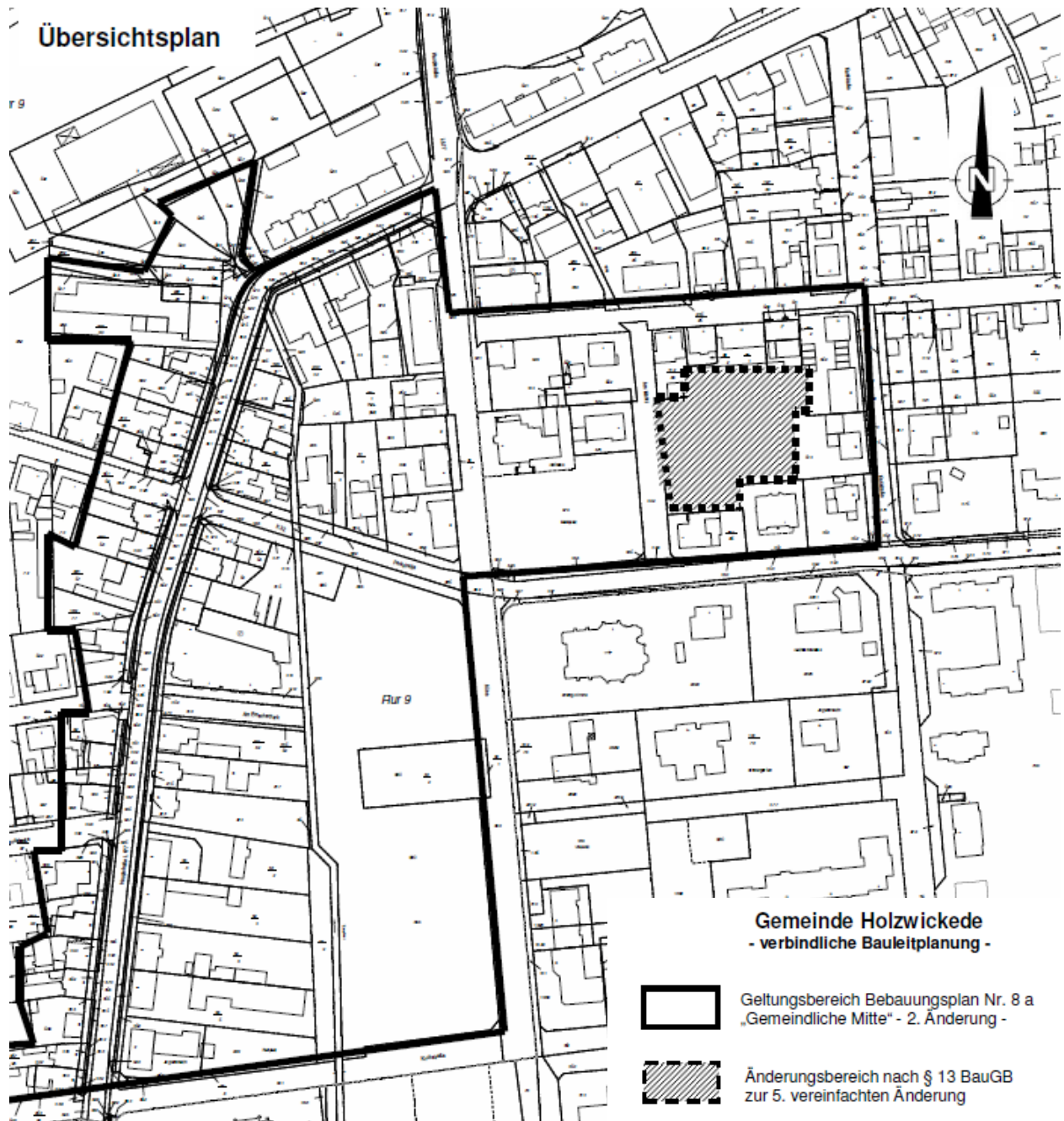
(Abb. 2) Gestaltungsentwurf

Zur Umsetzung des ganzheitlichen Konzeptes ist es jedoch erforderlich, die bisher geltenden Vorschriften zur Bebauung an die geänderten Ziele im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes für das Quartier anzupassen. Im Einzelnen erfordert es die neue Ausweisung von Baugrenzen mit der Umwandlung einer Gemeinbedarfsfläche (hier: Post) in Kerngebiet (MK), um so der Nutzungsvielfalt von Wohnen und zentralen Diensten gerecht zu werden.

2. Geltungsbereich

Der ca. 3.020 m² große Änderungsbereich umfasst die Grundstücksflächen Gemarkung Holzwickede, Flur 8, Flurstück(e) 86/1, 86/2 und 764 (vormals 86/6, 86/7, 267/68, 754 und 757) wie folgt:

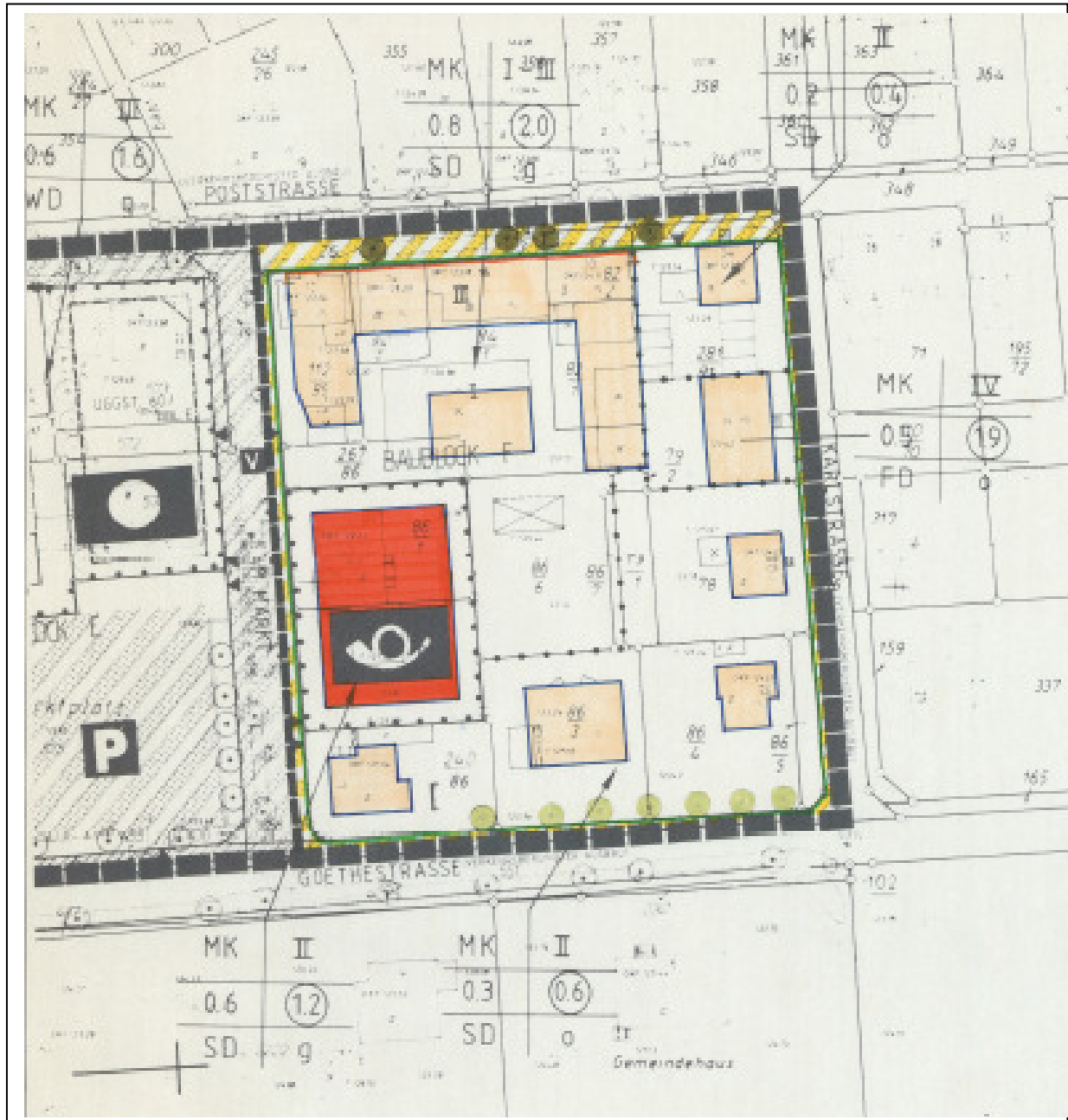
- Im Norden** durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Wohngebäude Postraße 12 - 20,
- im Osten** durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Wohngebäude Karlstraße 18 - 22,
- im Süden** durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Wohngebäude Goethestraße 1 - 7,
- im Westen** durch die Straße Am Markt.



(Abb. 3) Geltungsbereich

3. Ziel und Zweck der Änderungsplanung

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes soll die Nutzungsart als Gemeinbedarfseinrichtung (hier. Post) aufgehoben werden. Die Fläche wird künftig als Kerngebiet (MK-Gebiet) festgesetzt, um damit die bauordnungsrechtlichen und planungsrechtlichen Anforderungen zu erfüllen, hier ein modernes Dienstleistungsgebäude mit Wohnnutzung zu errichten. Zweckmäßigerweise erfolgt dabei die Überarbeitung im Rahmen der vereinfachten 5. Änderung auf der Grundlage zum Planentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 a „Gemeindliche Mitte“ vom 13.04.1994.



(Abb. 4) Bebauungsplan Nr. 8 a „Gemeindliche Mitte“ einschl. 2. Änderung vom 13.04.1994

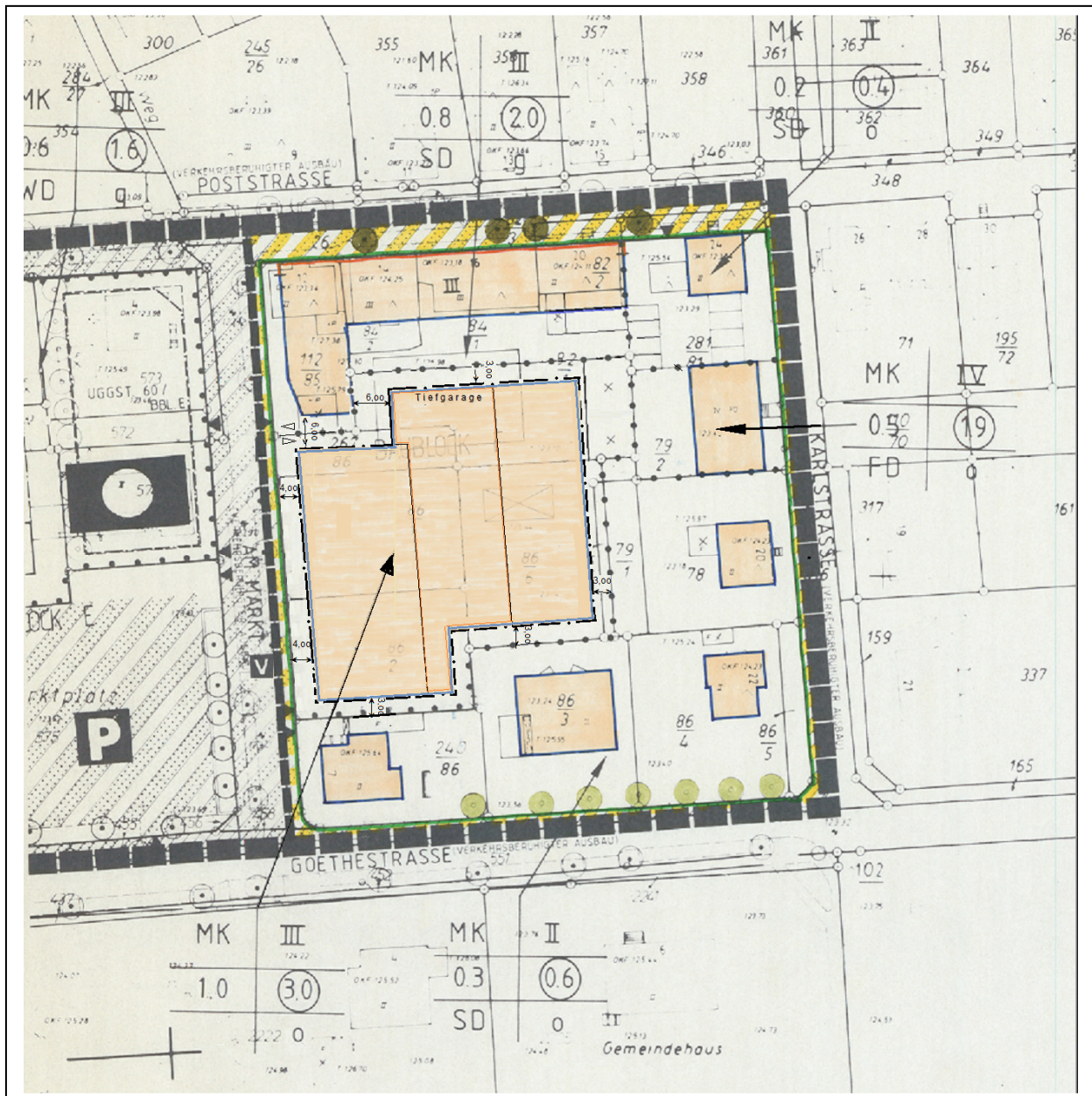
Die für das Areal ursprünglich erarbeitete und bisher nicht umgesetzte Angebotsplanung im Rahmen der 3. Änderung vom 08.03.1995 wird damit ebenfalls überarbeitet und mit der neuerlichen Planung durch die 5. Änderung ersetzt.

Im Einzelnen sind im Rahmen der 5. Änderung folgende Modifikationen vorgesehen:

- Die Festsetzung als Gemeinbedarfseinrichtung (hier: Post) auf den Grundstücken Gemarkung Holzwickede, Flur 8 Flurstücke 86/1 und 86/2 entfällt. Für den gesamten Änderungsbe-
reich erfolgt nunmehr die Festsetzung als Kerngebiet (MK-Gebiet) gem. § 7 BauNVO.

- Entsprechend der städtebaulichen Konzeption sind im gesamten Baugebiet Ausnahmsweise nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch Wohnungen zulässig.
- Wegfall der bisherigen Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zwischen Gemeinbedarfseinrichtung (hier: Post) und dem Kerngebiet (MK).
- Die Fläche zur Errichtung einer Tiefgarage wird nachrichtlich aufgenommen.
- Das Maß zur baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO i.V.m. § 17 BauNVO hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ = 1,0) und Geschossflächenzahl (GFZ = 3,0) für Kerngebiete (MK) festgesetzt, da für die Baugrundstücke neben notwendiger Stellplätze für das Wohnen und dem Gewerbe auch die Errichtung einer Tiefgarage und der hierzu notwendigen Rampe ermöglicht werden soll.
- Die Baugrenzen werden gem. § 23 BauNVO zeichnerisch bestimmt und sollen im Weiteren die bauliche Inanspruchnahme durch Gebäude neu regeln.
- Ausnahmsweise wird im Bebauungsplan berücksichtigt, dass für das überwiegend bebaute Gebiet im Zentrum der Gemeinde geringere Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken gewährt werden, wenn das überirdische Gebäude mind. 3,00 m Grenzabstand nicht unterschreitet. Abweichend von § 6 Abs. 5 BauO NRW dürfen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 und § 6 Abs. 16 BauO NRW andere Tiefen bestimmt werden, wenn wie im vorliegenden Fall, die Anwendung von 0,25 H über eine Gebäudelänge von 16,00 m städtebaulich gerechtfertigt ist und die nachbarlichen Belange gewürdigt sind. Zur Konkretisierung wird daher festgesetzt, dass die Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden (OKF) mit max. 123,55 ü. NN festgesetzt wird, damit sichergestellt ist, dass die Tiefgarage keine zusätzlichen Abstandsflächen auslöst.
- Die Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse wird mit III festgesetzt. Ausnahmsweise kann ein weiteres Vollgeschoss zusätzlich errichtet werden, wenn es die tatsächliche Höhe der Umgebungsbebauung von max. 135,50 m ü. NN nicht überschreitet.

Insgesamt sind die vorgenannten Maßnahmen geeignet, die Entwicklung als zentralen Versorgungsbereich mit überwiegenden Dienstleistungs- und Wohnangeboten zu unterstützen und nur solche Maßnahmen zuzulassen, die dem bestehenden und geplanten Gebietscharakter nicht entgegenstehen, um so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von weiteren Einzelgebäuden zu schaffen.



4. Grünordnerische Belange

Im Zuge der Änderung kommt es zu keiner Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Durch die Umwandlung einer Gemeinbedarfseinrichtung (hier: Post) in nunmehr Kerngebiet (MK-Gebiet) bleibt die Nutzung und die Fläche, die überbaut werden soll, 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 oder darüber, dass im Änderungsbereich zu schützende Tierarten brüten bzw. Nester oder Quartiere vorliegen.

Im Klima- und Lufthygienegutachten werden zum Planbereich ebenfalls keine Aussagen getroffen, die im Zuge der Bebauungsplanänderung beachtlich werden, da bereits planungsrechtlich zulässige Vorhaben die vorhandenen Strukturen weitgehend erhalten und zu keiner Änderung des ausgewiesenen Stadtklimas führen.

5. Auswirkungen der Planung

Im Änderungsbereich ergeben sich durch die Planungsabsichten für die bisher zulässigerweise errichteten Gebäude und Einrichtungen keine Einschränkungen. Vielmehr zielt die Modifikation darauf ab, die in diesem Bereich festgesetzte Kerngebietsnutzung zu stärken und die zukünftige Entwicklung und Erweiterung an die Bedürfnisse eines zentralörtlichen Bereiches auszurichten. Damit soll sichergestellt werden, dass im Ergebnis der Planänderung die Nutzungsvielfalt deutlich gestärkt und hervorgehoben wird. Das Spektrum für zulässige Nutzungen wird erhöht und bietet angesichts erweiterter Nutzungsmöglichkeiten eine weitere Qualitätssteigerung für das Zentrum der Gemeinde Holzwickede.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Durch die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes werden keine bodenordnende Maßnahmen begründet. Die Neuordnung der Grundstücke erfolgte im Einvernehmen vor Änderung des Bebauungsplanes. Es ist daher kein Bodenordnungsverfahren gem. § 45 BauGB erforderlich.

7. Erschließungskosten

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans fallen keine zusätzlichen Kosten für die Erschließung an.

Holzwickede, den 26.06.2013

Der Bürgermeister

Im Auftrag

Schmiedgen