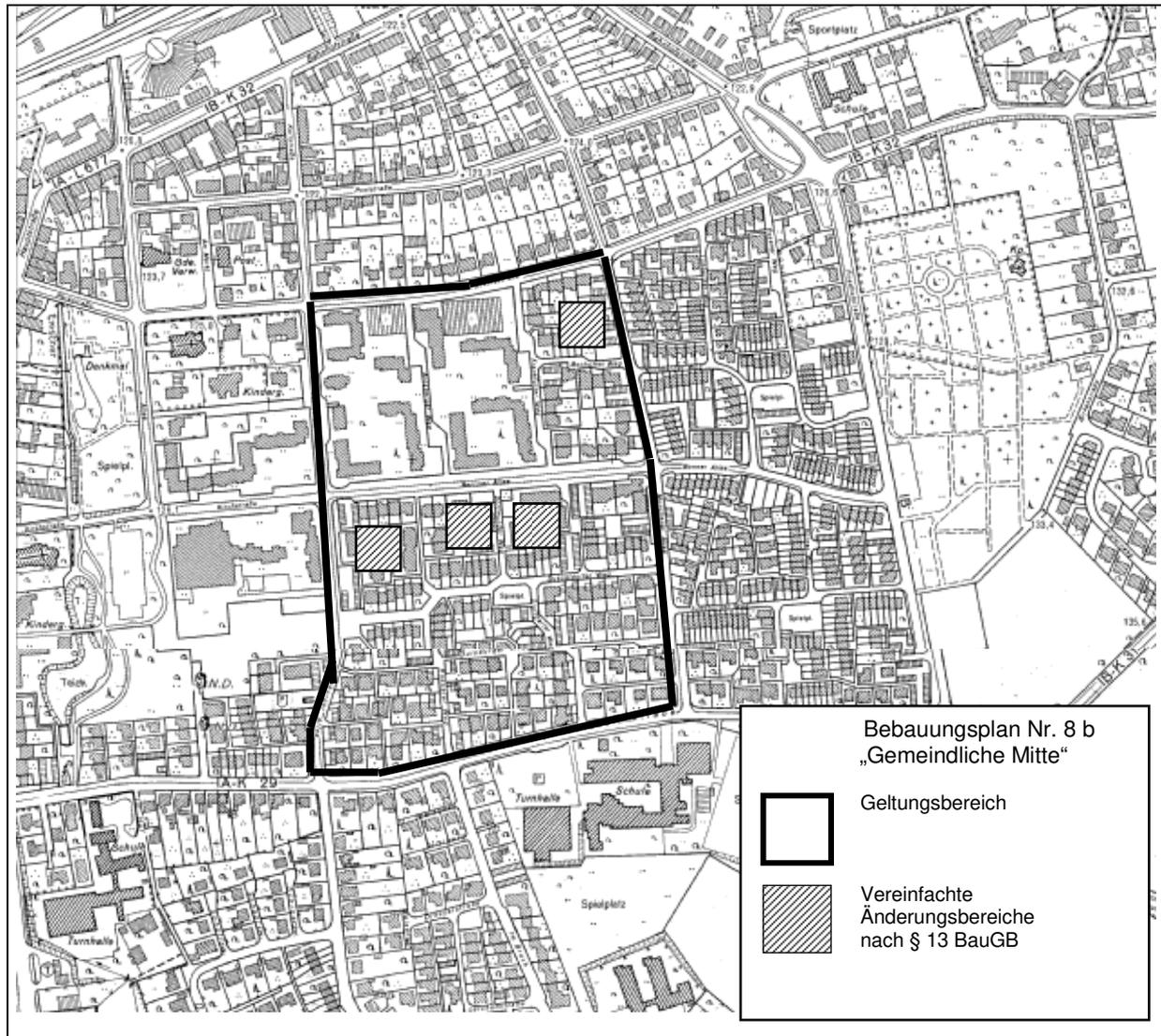


Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zur vereinfachten 10. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 8 b „Gemeindliche Mitte“
in der Gemeinde Holzwickede



Verzeichnis:

- Ziele und Zwecke der bisherigen Bauleitplanung
- Planungsanlass und Inhalte zur vereinfachten Änderung
- Geltungsbereich der vereinfachten Änderung
- Auswirkungen der Planung
- Bodenordnende Maßnahmen

1. Ziele und Zwecke der bisherigen Bauleitplanung

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst ein wichtiges Teilgebiet der neuen gemeindlichen Mitte, der sich alle Geschäfte, private und öffentliche Dienstleistungen und zentrale gemeindliche Einrichtungen angliedern. Seine konzentrierte Wohnbebauung ist deutlich auf das Zentrum ausgerichtet. Er umfasst dabei eine Fläche von 10,5 ha und ist seit dem 30.11.1978 rechtsverbindlich.

Die Planung entspricht in wesentlichen Grundzügen dem in den Jahren 1968 - 1970 entwickelten und seither fortgeschriebenen „Rahmenplan“ für die gemeindliche Ortsmitte. Lediglich der damals vorgesehene hohe Anteil an Geschosswohnungen wurde durch verdichtete 1-2 geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser in Reihen und Gruppen ersetzt.

Die Bau- und Erschließungsstruktur beruhte auf dem Prinzip einer lockeren Blockbildung mit Erschließung von den Rändern her und inneren blockbezogenen Freiräumen, die z.T. von den Blockbewohnern „halböffentlich“ genutzt werden können (Spielplätze, Erweiterung der Wohngärten). So entstanden verhältnismäßig verkehrsruhige Bereiche, die der freien Betätigung, aber auch der Identifikation, d.h. dem Wohlbefinden innerhalb eines spezifischen und überschaubaren Bereiches dienen sollten. Veränderungen in der Nutzerstruktur haben jedoch in der Vergangenheit bereits zu mehrfachen Planänderungen geführt.

2. Planungsanlass und Inhalte zur vereinfachten Änderung

Mit der beabsichtigten 10. Änderung wird nunmehr dem Umstand Rechnung getragen, dass einzelne Flächen, die bisher als öffentliche Flächen dargestellt sind, an die angrenzenden Anwohner zur Nutzung übergeben werden sollen, soweit diese für das Plangebiet und der darin geplanten Funktionen entbehrlich sind.

Einerseits ergibt sich dieser Handlungsbedarf durch die Aufwendungen zur Pflege einzelner und nicht mehr zusammenhängender Grünflächen nach dem Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich. Andererseits haben die in den 70er Jahren geplanten Kommunikationsflächen eine prägende Funktionslosigkeit erreicht und mangeln daher wegen der im Plangebiet zerstreuten Lage an der sozialen Kontrollmöglichkeit für diese Flächen. Gleichzeitig werden die blockbezogenen und „halböffentlichen“ Freiräume von den Anwohnern teilweise nicht mehr gewünscht. Mit der Minderung von Pflegemaßnahmen und Wegfall der Notwendigkeit von Kommunikationsflächen wird deshalb beabsichtigt, dass einzelne Flächen neu geordnet

werden und konsequenterweise zu ihren bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan aufgehoben werden müssen. Der erarbeitete Änderungsentwurf stellt die einzelnen Flächen neu dar. Um einer weiteren baulichen Verdichtung entgegenzuwirken, werden die betroffenen Grundstücke innerhalb des Wohngebietes als nicht überbaubare Flächen festgesetzt. Die Nutzung kann ausschließlich als private Grünfläche erfolgen.

Die zuvor in Absprache mit den angrenzenden Anwohnern geführten Gespräche und durchgeführte Bürgerbeteiligung zeigen im Ergebnis die Flächen auf, die entbehrlich sind und für den Umgebungsbereich ihre bisherige Funktion verloren haben.

Zur Anpassung an die vorgenannten Ziele ist jedoch die Durchführung einer vereinfachten Änderung nach Maßgabe des § 13 BauGB notwendig.

Weil grundsätzlich die Bereitschaft der angrenzenden Eigentümer zur Grundstücksregelung vorliegt und das Vertrauen in die bisherigen Planungsziele nur unwesentlich berührt ist, hat der Rat der Gemeinde Holzwickede in seiner Sitzung am 27.05.2004 die 10. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 b „Gemeindliche Mitte“ gemäß § 13 BauGB beschlossen.

3. Geltungsbereich der vereinfachten Änderung

Der Geltungsbereich zur vereinfachten 10. Änderung beinhaltet die Grundstücke Gemarkung Holzwickede, Flur 11, Flurstücke 1638 tlw., 1685 tlw., 1853 tlw., 1875 tlw., 2504 tlw., 1779 tlw., 1783 tlw., 1916 tlw., 1979 tlw. und wird durch die Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 8 b „Gemeindliche Mitte“ wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Goethestraße,
- im Westen durch die Münchner Allee,
- im Süden durch die Opherdicker Straße,
- im Osten durch die Hamburger Allee.

Die Einzelnen und von der Planung betroffenen Grundstücken sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

4. Auswirkungen der Planung

Die Grundzüge der Planung werden durch die vereinfachte Änderung nicht berührt. Das gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die bisherige Festsetzung zum Ausschluss einer baulichen Nutzung auch weiterhin Bestand hat. Im Wesentlichen wird die vereinfachte Änderung ausschließlich durch den Umstand getragen, dass nur vereinzelt Grundstücke von öffentlicher in private Nutzung übergeben werden sollen. Als Folge der Nutzungsaufhebung können die bisher in der Vergangenheit wenig genutzten Freiflächen dem geänderten Anspruch an einer lockeren Blockbildung durch erweiterte Wohngärten angepasst werden.

Die bestehenden Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Festsetzungen über die überbaubaren Flächen bleiben von der Änderungsabsicht unberührt und haben ebenfalls weiterhin Bestand.

Das gilt auch für grünordnerische Belange, da die 10. vereinfachte Änderung keine bauliche Nutzung der Grundstücke vorbereitet, sodass eine weitergehende Behandlung der grünordnerische Belange in Verbindung mit der Eingriffsregelung für nicht erforderlich erachtet wird.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Mit der Realisierung und Erweiterung zusätzlicher Wohngärten als private Grundstücksflächen werden bodenordnende Maßnahmen notwendig. Die Umsetzung wird mit Zustimmung der Betroffenen im Wege der freien Vereinbarungen angestrebt.

Holzwickede, 24.05.2004

Aufgestellt durch die

Gemeinde Holzwickede
- Fachbereich IV/Planung -

Der Bürgermeister
Im Auftrage

Schmiedgen