

## GEMEINDE HOLZWICKEDE

### BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 19 "DUDENROTH" - 1. ÄNDERUNG

#### Inhaltsverzeichnis:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Derzeitige Nutzung bzw. Ausweisung im Bebauungsplan
3. Darstellungen im Flächennutzungsplan
4. Ziel und Zwecke des Änderungsplanes
5. Bauliche Nutzung
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
6. Sonstige Nutzungen
7. Umweltverträglichkeit
  - 7.1 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung
  - 7.2. Altablagerungen
8. Erschließung
9. Bodenordnende Maßnahmen
10. Ver- und Entsorgung
  - 10.1 Wasserversorgung
  - 10.2 Energieversorgung
  - 10.3 Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung
  - 10.4 Abfallbeseitigung
11. Gestalterische Festsetzungen
  - 11.1 Dachform und Dachneigung
  - 11.2 Einfriedungen
12. Kosten
13. Auswirkungen der Bebauungsplanung
14. Flächenbilanz

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet liegt südlich des Ortskernes von Holzwickede. Es wird begrenzt im Westen durch die östliche Straßenbegrenzung der Hauptstraße; im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzung der Voigtstraße; im Osten durch eine Grundstückstiefe westlich der Dudenrother Straße; im Norden durch die südliche Begrenzung des Grundstückes Hauptstraße 81.

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 5,6 ha.

## 2. Derzeitige Nutzung bzw. Ausweisung im Bebauungsplan

Der nördliche Bereich der Hauptstraße weist eine durchgängige Wohnbebauung aus. Auf Baugrundstücken von ca. 50 m Tiefe sind überwiegend zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser vorzufinden. Bis auf eine Gaststätte mit Biergarten und ein Geschäft für Sportbedarf, handelt es sich um Wohnnutzung.

Der südliche Bereich der Hauptstraße ist ebenfalls überwiegend von Wohnungen genutzt. Auch hier finden wir in offener Bauweise zweigeschossige Wohngebäude. Die Grundstückstiefe beträgt ca. 80 m. Außerdem gibt es einen Getränkemarkt und die Zentrale der Johanniter-Unfallhilfe.

Der Mittelbereich der Hauptstraße ist landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt. Hier sind Obstwiesen und Weiden vorhanden.

Die Voigtstraße weist durchgängig eine eingeschossige Wohnbebauung auf, mit einer durchschnittlichen Grundstückstiefe von über 60 m. Hier handelt es sich um ein reines Wohngebiet. Die Gebäude sind als Einzelbaukörper errichtet.

Der Innenbereich des Bebauungsplanes wird durchflossen von der Emscher und enthält in der Mitte ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen, das heute nur noch zu Wohnzwecken genutzt wird. Die dazugehörige Scheune wird als Abstell- und Garagenraum genutzt. Die weiteren verbleibenden Flächen im Innenbereich sind Obstwiesen und Weideflächen.

Der derzeitige Bebauungsplan, der seit dem 30.03.1984 Rechtskraft hat, sieht für diesen Innenbereich und das Hintergelände der angrenzenden Wohngrundstücke eine zusätzliche Erschließung und die Baumöglichkeit von 26 Einfamilienhäusern, 12 Doppelhaushälften und 8 Reihenhäusern vor.

Die Erschließung dieses Gebietes sollte gemäß Begründung des Bebauungsplanes durch einen Erschließungsvertrag mit einem Bauträger zu regeln sein. Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind wiederholt Gespräche mit zahlreichen Bauträgersgesellschaften geführt worden. Zu einer Realisierung der Planungsinhalte kam es jedoch nicht, da die vorliegenden Eigentumsverhältnisse und die Interessenlagen der Eigentümer weit auseinander gingen. Die Anlieger an der Haupt- und Voigtstraße sind zum größeren Teil nicht an einer hinteren Bebauung ihrer Gartengrundstücke interessiert. Die verbleibenden geplanten Grundstücke müßten somit einen erheblich höheren Erschließungsaufwand bezüglich Straßen- und Kanalplanung, Umgestaltung des Emscher-Bachlaufes und äußere Erschließung tragen. Da das Bebauungsplankonzept von einer privaten Erschließungsmaßnahme, d.h. in den Händen eines Erschließungsträgers, ausging, war eine Realisierung der Planungskonzeption bis heute nicht möglich.

### **3. Darstellung im Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet Wohnbaufläche aus. Es ist beabsichtigt, in einem Parallelverfahren den Innenbereich des Plangebietes zukünftig im Umfeld der Emschertrasse als Grünfläche im Flächennutzungsplan auszuweisen.

### **4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Da aus den in Punkt 2 genannten Gründen eine Realisierung des Bebauungsplanes bis zum heutigen Tage nicht erfolgt ist und auch die Mehrzahl der Grundstückseigentümer an einer zusätzlichen Bebauung nicht interessiert ist, wird unter folgenden Aspekten eine Änderung des Bebauungsplanes angestrebt.

Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde für die Gestaltung des Emscher-Bachlaufes nur eine sehr geringe Trasse im Plangebiet freigehalten. Nach den heutigen Erkenntnissen der Ökologie und des Schutzes von Biotopen muß das Heranführen einer Bebauung an Flußläufe weit sensibler geprüft werden. Im Rahmen des Gesamtprogrammes zur Renaturierung der Emscher werden große Abstandsflächen zu baulichen Grundstücken östlich und südlich der Bachläufe sowie eine intensive ökologische Gestaltung der angrenzenden Uferbereiche angestrebt. Es ist vorgesehen, den Bachlauf in einer Trassenbreite von mindestens 20 m naturnah zu entwickeln. Außerdem sind die angrenzenden Grünbereiche in das Gesamtbiotopnetz einzubeziehen, um eine Vernetzung der privaten und innerstädtischen Grünbereiche mit den im Quellgebiet vorhandenen hochwertigen Biotopstrukturen zu erreichen. Die vorhandenen Grünstrukturen und der erhaltenswerte Baumbestand sollen im Bebauungsplan gesichert werden. Außerdem ist vorgesehen, diese Natur- und Grünzone durch geeignete Fußwegeverbindung der Bevölkerung von Holzwickede zu erschließen. Die geplante Wegeverbindung ist im Gesamtzusammenhang der Planung zur Emscherrenaturierung zu sehen. Es ist ein durchgängiges Fußwegekonzept in ausreichendem Abstand parallel zum Gewässer vorgesehen, das den Innenstadtbereich von Holzwickede mit seinen Natur- und Landschaftsräumen verbindet. Hier erfüllt der Emscher-Bachlauf eine wichtige Leitfunktion.

Die bauliche Entwicklung des Gebietes soll im Bebauungsplan abgerundet und ergänzt werden. So ist daran gedacht, den vorhandenen Wohngebäuden maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten in das Hintergelände zu geben, um so eine Ergänzung von Wohngebäuden und z.B. Anbauten und Wintergärten in städtebaulich geordneter Art und Weise zu ermöglichen.

Im Bereich südlich der ehem. Hofanlage ist eine maßvolle Ergänzung der vorhandenen Wohnnutzung in Form einiger Einfamilienhäuser vorgesehen.

An der Hauptstraße ist zur Deckung des vorhandenen Bedarfs in der Umgebung ein Standort für eine Kindertagesstätte vorgesehen.

### **5. Bauliche Nutzung**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Entlang der Hauptstraße ist wie im zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Die Bebauung an der Voigtstraße wird entsprechend der umgebenden Struktur als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Flächen des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens innerhalb des Planungsgebietes und die baulichen Ergänzungen werden entsprechend ihrer heutigen und zukünftigen Nutzung als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Das vorgesehene Grundstück für die Kindertagesstätte an der Hauptstraße gelegen, zwischen Emscher und Haus Nr. 115, wird als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Baugebiet im nördlichen Teil der Hauptstraße WA<sup>1</sup> ist entsprechend der heutigen Struktur zweigeschossig vorgesehen. Im Hindergelände ist eine 5 m breite eingeschossige Baufläche möglich. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschosflächenzahl 0,8. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

Das Baugebiet WA<sup>2</sup> mit einer zweigeschossigen Bauweise, einer Grundfläche von 0,4 und einer Geschosflächenzahl von 0,8 ergänzt die Straßenrandbebauung an der Hauptstraße.

Für das Baugebiet WA<sup>3</sup> ist aufgrund der vorhandenen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschosflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Geschossigkeit ist in Anlehnung an die angrenzende Nutzung der Hauptstraße zweigeschossig.

Für den Bereich der südlichen Hauptstraße WA<sup>4</sup> ist ebenfalls eine zweigeschossige Bebauung mit einer eingeschossigen Ergänzung im Hinterland vorgesehen. Bedingt durch die vorhandenen großen Gartengrundstücke, die in ihrem Charakter auch erhalten bleiben sollen, wird die Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt, die Geschosflächenzahl auf 0,6. Auch hier ist die offene Bauweise vorgesehen.

An der Voigtstraße ist eine eingeschossige Bebauung WR<sup>2</sup> entsprechend der vorhandenen und umgebenden Struktur vorgesehen mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschosflächenzahl von 0,4, um auch hier die vorhandenen großen Gartengrundstücke zu erhalten.

Im Einmündungsbereich zur Hauptstraße hin ist für zwei Baugrundstücke WR<sup>3</sup> entsprechend der vorhandenen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschosflächenzahl von 0,5 ausgewiesen. Auch für die Voigtstraße ist die offene Bauweise vorgesehen.

Der Innenbereich des Baugebietes WR<sup>1</sup> mit dem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen hat entsprechend seiner vorhandenen großen Freiräume nur eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschosflächenzahl von 0,3 in offener Bauweise. Da die Nutzung dieses Wohngebietes und die damit verbundenen Auswirkungen auf den vorgesehenen Grünraum möglichst gering gehalten werden sollen, wird für dieses Baugebiet die Zahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen je Gebäude beschränkt.

Das Gemeinbedarfsgrundstück wird entsprechend seiner vorgesehenen Nutzung „ Kindertagesstätte“ eingeschossig, mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschosflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Es ist die offene Bauweise vorgesehen.

## **6. Sonstige Nutzungen**

### **6.1 Die Emscher**

Der Emscher-Bachlauf soll renaturiert und in einer Breite von ca. 20 m als naturnahes Gewässer mit einem breiten Auenbereich entwickelt werden. Die erforderlichen Flächen werden, im Sinne der angesprochenen Entwicklung, als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 (1) Nr. 20 Bau GB festgesetzt.

### **6.2 Grünflächen**

Bachbegleitend werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen, in denen auch der emscherbegleitende Fußweg verlaufen soll.

Die im Innenbereich vorhandene Obstwiese und Weide soll in ihrer Nutzung erhalten und weiterentwickelt werden. Sie wird als private Grünflächen ausgewiesen.

Der erhaltenswerte Baumbestand und vorhandene Hecken im Plangebiet werden planungsrechtlich gesichert

## **7. Umweltverträglichkeit**

### **7.1 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung**

Nach der Bestandsaufnahme (Kartierung des Gehölzbestandes sowie der Biotoptypen und Auswertung der abiotischen Faktoren) wurden die Biotoptypen nach dem vom Umweltamt / Untere Landschaftsbehörde des Kreises Unna herausgegebenen Bewertungsgrundlagen für Eingriffe und deren Kompensation (1994) bewertet

Für den LBP wird durch Überlagerung des Ist-Zustandes mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 19 "Dudenroth" das Konfliktpotential durch die Flächeninanspruchnahme deutlich und es lassen sich Möglichkeiten der Eingriffsvermeidung und -minderung ableiten.

Die Eingriffsflächen werden nach dem oben genannten Bewertungsverfahren ermittelt.

Auf dieser Grundlage wird der Umfang der notwendig werdenden Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen bestimmt und in der Bilanzierung dem Eingriff gegenübergestellt.

Darüber hinaus werden alle potentiellen Beeinträchtigungen der Faktoren des Naturhaushaltes beurteilt.

Die Gegenüberstellung von Eingriff und Neuanlage erfolgt in der "Eingriffs- und Kompensationsbilanz". Dabei werden alle Flächen, die baulich verändert bzw. überbaut werden sowie die zu Gartenflächen umgewandelten Flächen berücksichtigt. Die bereits bestehenden und verbleibenden Flächen sind ausgeklammert.

Die Bilanz der realen Flächengrößen setzt sich wie folgt zusammen:

Den durch die Baumaßnahmen beanspruchten Freiflächen und Gehölzstrukturen von insgesamt ca. 12.210 qm steht die Neuanlage von ca. 9.940 qm Ausgleichsflächen und ca. 7.290 qm Gartenflächen gegenüber. Darin enthalten sind die Gehölzflächen und die Wiesenflächen. Die Fläche für den Weg sind dabei ausgeklammert.

Dem Verlust von rd. 600 qm Gehölzstreifen- und Heckenflächen stehen Neupflanzungen (Gehölzstreifen und Hecken) von insgesamt rd. 3.000 qm und Einzelbaumpflanzungen von 74 Stück gegenüber. Der überwiegende Teil des Altbaumbestandes im Plangebiet bleibt erhalten.

Durch die Bereitstellung der Ausgleichsflächen sind die Voraussetzungen zur vollständigen Kompensation des Eingriffs gegeben. Die ermittelte Kompensationsbedarfsgröße wird nur geringfügig unterschritten.

Der Bebauungsplan sichert durch seine Festsetzungen zur Bepflanzung gem. §9 (1) Nr. 25a BauGB die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

## **7.2. Altablagerungen**

Auf eine Gefährdungsabschätzung bezüglich Altlasten wurde verzichtet, da der im Bebauungsplangebiet keine Altablagerungen bekannt sind. Sowohl die Einsicht in alte Flurkarten als auch die bisher im diesem Bereich ausgeführten Ausschachtungsarbeiten für Hoch- und Tiefbauarbeiten bestätigen diese Vermutung.

## **8. Erschließung**

Die Erschließung des Baugebietes ist durch heutige Straßen sichergestellt. Zum einen durch die Hauptstraße (L 677), zum anderen durch die Voigtstraße. Das Baugebiet im Inneren ist durch einen vorhandenen Zufahrtsweg ebenfalls erschlossen. Dieser wird geringfügig ausgebaut und mit einer Länge von ca. 80 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Zur Erschließung der Einfamilienhäuser ist ein ca. 60 m langer Weg mit einem Wendeplatz als private Verkehrsfläche vorgesehen.

Hinzuweisen ist noch auf vorgesehene öffentliche Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen, wobei der Fußweg in Nord-Süd-Richtung sowohl für Fußgänger und Radfahrer als auch für Bewirtschaftungs- und Pflegefahrzeuge vorgesehen sein soll, während die Fußwegeverbindung zur Voigtstraße als reine fußläufige Verbindung ausgebaut werden soll.

## **9. Bodenordnende Maßnahmen**

Die vorgesehenen Planungskonzeptionen orientieren sich stark an der vorhandenen Eigentumsstruktur, so daß eine Umlegung für dieses Baugebiet nicht vorgesehen ist, sondern die Durchsetzung des Bebauungsplanes im Wege der freien Vereinbarung angestrebt wird.

## **10. Ver- und Entsorgung**

### **10.1 Wasserversorgung**

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Es werden lediglich geringfügige Ergänzungen vorgenommen. Das Gebiet ist an die kommunale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Versorgungskapazitäten sind ausreichend.

## 12. Kosten

Bei der Durchführung und Erschließung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde voraussichtlich keine Kosten.

## 13. Auswirkungen der Bebauungsplanung

Da innerhalb des Plangebietes nur geringfügige Ergänzungen der heutigen Bausubstanz vorgesehen sind und der weitaus größte Teil des Planes als Frei- und Grünflächen ausgewiesen ist sowie Entwicklungsmaßnahmen im Bereich der Obstwiesen/Weiden vorgesehen sind, sind negative Auswirkungen des Plangebietes auf die Umgebung nicht zu erwarten, es wird im Gegenteil ein positiver Einfluß auf die Ökologie und Biotopstruktur des Gebietes erwartet.

Detaillierte Angaben zu diesem Punkt werden im Landschafts-pflegerischem Begleitplan Anlage 1 gemacht.

## 14. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 1,64 ha
Reines Wohngebiet WR	ca. 2,16 ha
Gemeinbedarf Kindertagesstätte	ca. 0,26 ha
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,07 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,55 ha
Flächen zur naturnahen Gewässergestaltung	ca. 0,52 ha
Private Grünflächen	<u>ca. 0,40 ha</u>
Gesamtfläche des Bebauungsplans	<u>ca. 5,60 ha</u>

## Anlagen zur Begründung

1. Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 19 „Dudenroth“
2. Gutachten -Hydrogeologische Untersuchung-