



GEMEINDE HOLZWICKEDE

Bebauungsplan Nr. 37

„Gewerbepark südlich der Chaussee“

5. Änderung nach § 13 Baugesetzbuch
(BauGB)

Begründung

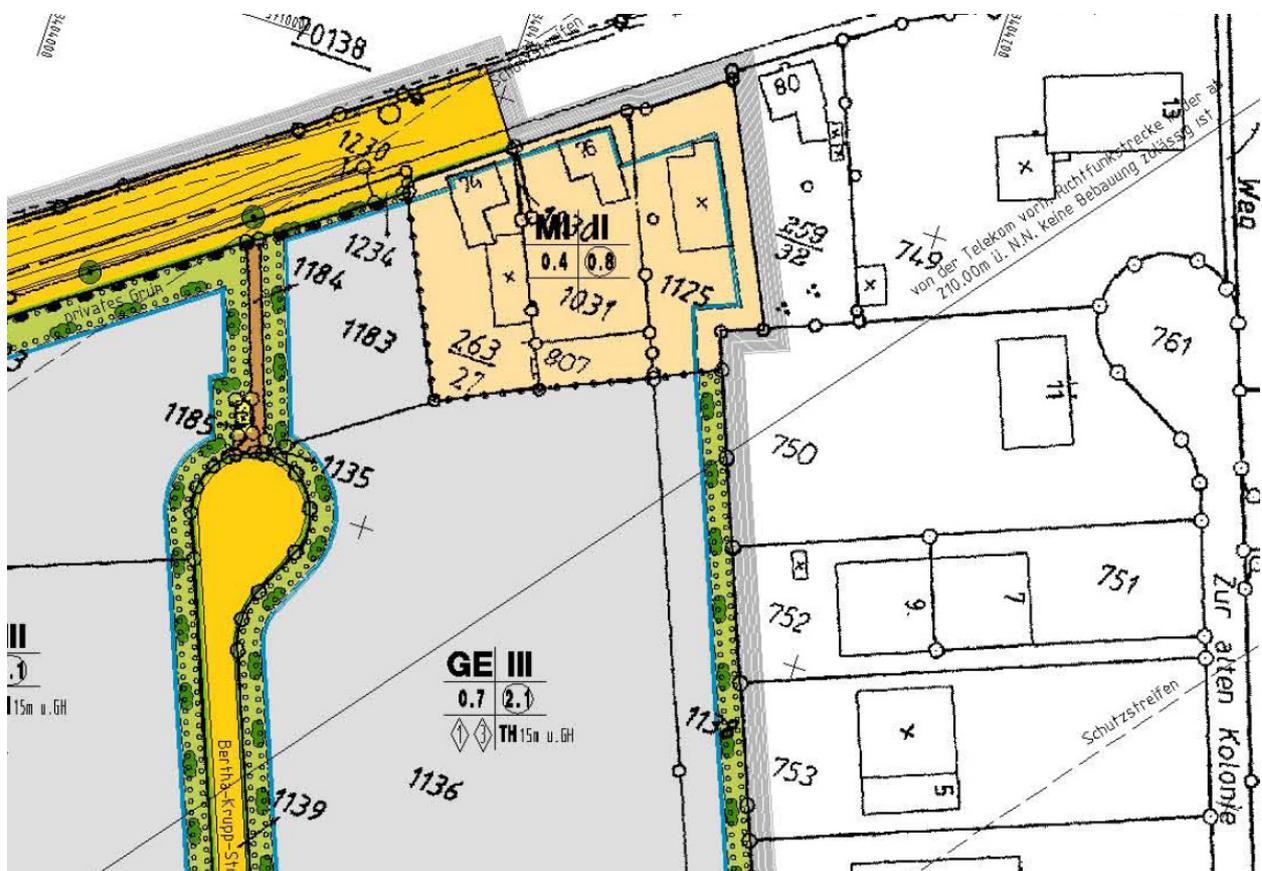
Inhalt:

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

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbepark südlich der Chaussee“ ist seit dem 26.06.1998 rechtskräftig und regelt für seinen Geltungsbereich die bauliche Nutzung auf allen Baugrundstücken. Neben der Ansiedlung neuer, mittlerer und kleinerer Gewerbeunternehmen in Holzwickede 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 zu einem hochwertigen Dienstleistungsstandort in Flughafennähe aufzeigen. Damit jedoch die im nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplangebiets angesiedelte Firma für Elektro- und Anlagentechnik mit Zufahrt von der Chaussee (Haus - Nr. 74 und 76) ein modernes Bürogebäude errichten kann, bedarf es der Anpassung und Korrektur der bisher getroffenen Festsetzungen auf dem Baugrundstück.

Im Zuge notwendiger Abriss und Umbauarbeiten soll auf den Grundstücken Gemarkung Holzwickede, Flur 3, Flurstücke 1030, 1031, 807 und 236/27 durch den hervorgerufenen Bedarf ein erweiterter Verwaltungsbereich mit einem modernen dreigeschossigen Bürogebäude entstehen. Allerdings stehen der baulichen Erweiterung in der geplanten Form die getroffenen Festsetzungen über die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie der ausgewiesenen Baugebietscharakteristik als Mischgebiet (MI-Gebiet) entgegen.



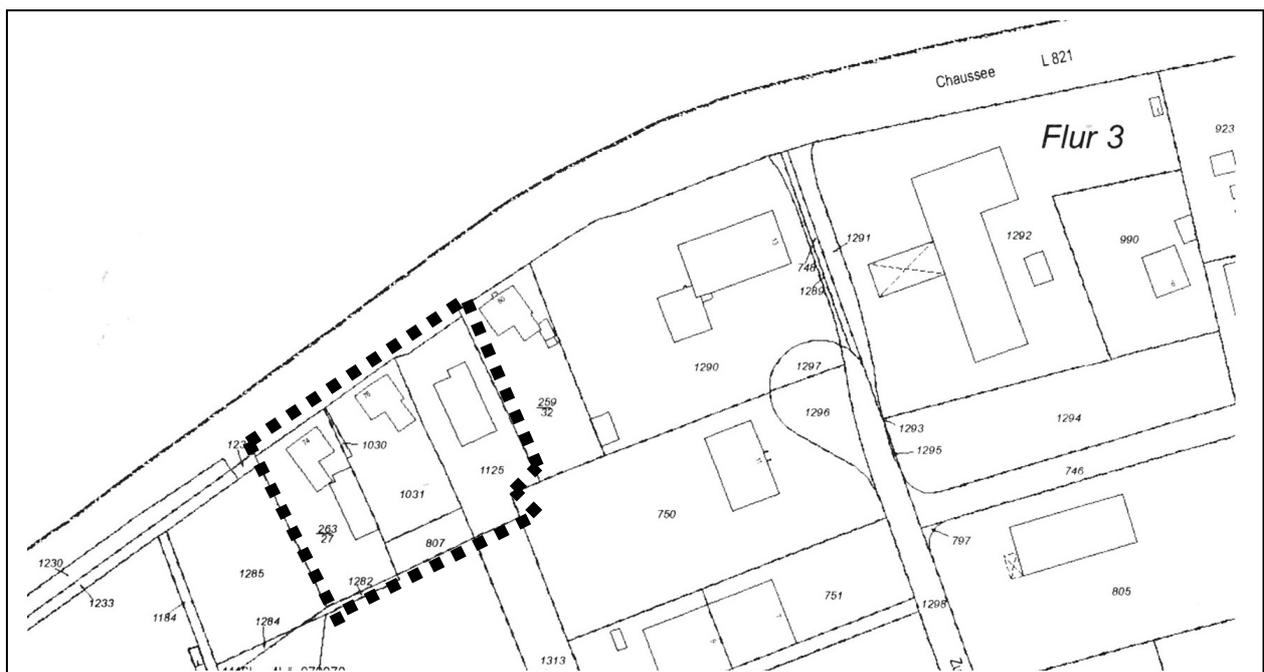
(Abb. 1) Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbepark südlich der Chaussee“

Damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden können, hat der Rat der Gemeinde Holzwickede in seiner Sitzung am 29.04.2010 den Planungsabsichten zur Errichtung eines Bürogebäudes zugestimmt. In der Sitzung wurde sodann auch der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) herbeigeführt, zumal die Grundzüge der Planung durch die Baumaßnahmen nicht berührt werden und die Büronutzung im Änderungsbereich durch zulässigerweise errichtete Gewerbebetriebe gerechtfertigt ist.

2. Geltungsbereich

Der ca. 0,28 ha große Geltungsbereich umfasst die im Bebauungsplan als Mischgebiet (MI-Gebiet) festgesetzten Grundstücksflächen Gemarkung Holzwickede, Flur 3, Flurstück(e) 1030, 1031, 807 und 263/27 wie folgt:

- Im Norden** durch die Chaussee (L 821),
- im Osten** durch die östliche Grenze der Kfz-Werkstatt auf dem Grundstück Gemarkung Holzwickede, Flur 3, Flurstück 1125,
- im Süden** durch die nördliche Begrenzung der Grundstücke Gemarkung Holzwickede, Flur 3, Flurstücke 1315, 1313 und tlw. 750,
- im Westen** durch die östliche Begrenzung des Grundstückes Gemarkung Holzwickede, Flur 3, Flurstück 1285.



(Abb.1) Geltungsbereich zur 5. Änderung des Bebauungsplanes

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die geplante 5. Änderung des Bebauungsplanes wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan vom 23.09.1999 entwickelt. Bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Gewerbepark südlich der Chaussee“ wurde die für das gesamte Plangebiet vorgesehene Nutzung als Gewerbegebiet berücksichtigt.

Damit ist im Rahmen der Bebauungsplanänderung die geplante Umwandlung von Mischgebiet (MI-Gebiet) in Gewerbegebiet (GE-Gebiet) an die Ziele des Flächennutzungsplanes (G) angepasst. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind demzufolge ebenfalls bereits zu einem früheren Zeitpunkt berücksichtigt worden.

4. Ziel und Zweck der Änderungsplanung

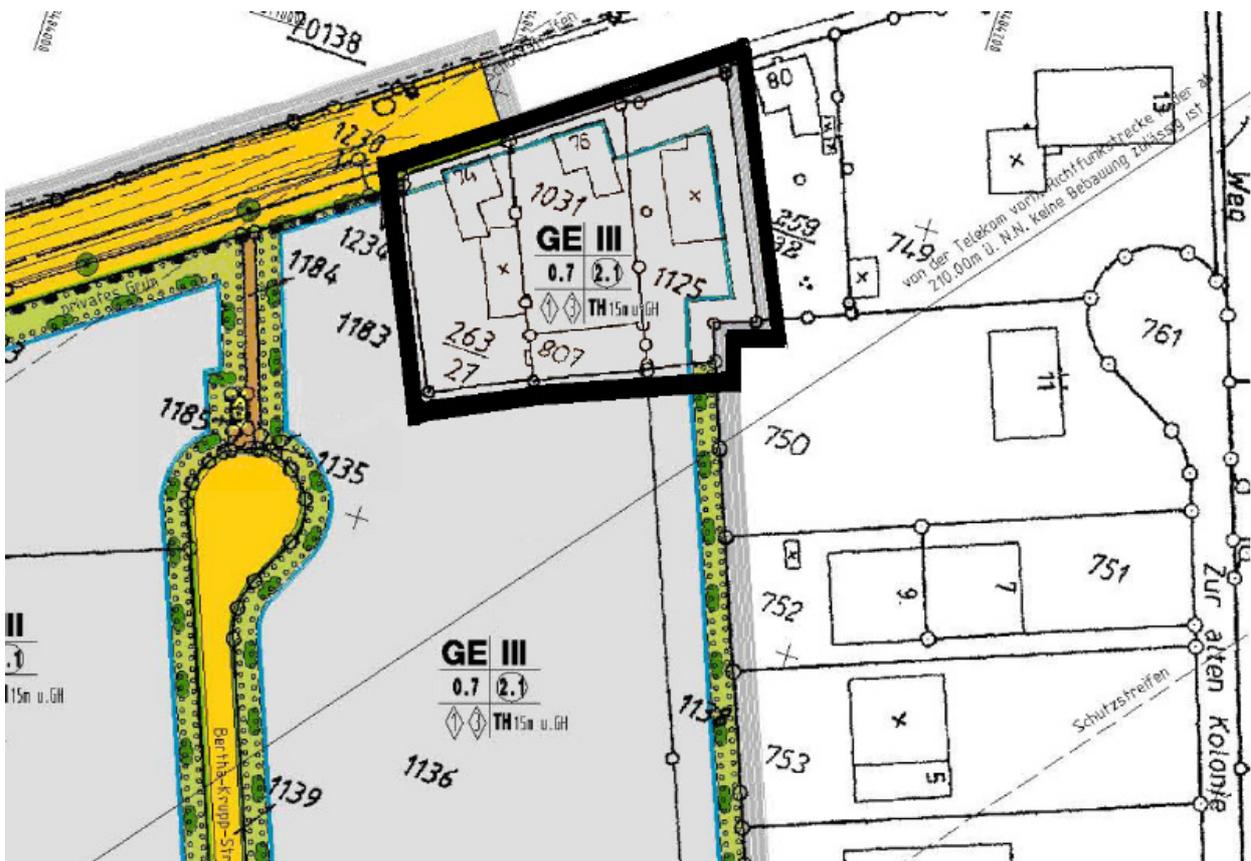
Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes soll die Nutzungsart als Mischgebiet (MI-Gebiet) aufgehoben werden. Die Fläche wird künftig als Gewerbegebiet (GE-Gebiet) festgesetzt, um damit die bauordnungsrechtlichen und planungsrechtlichen Anforderungen zu erfüllen, hier ein modernes Bürogebäude zu errichten. Zweckmäßigerweise erfolgt die Überarbeitung im Rahmen der vereinfachten 5. Änderung auf der Grundlage zum Planentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Gewerbegebiet südlich der Chaussee“ vom 09.04.2009 und berücksichtigt damit alle bisher durchgeführten Änderungen.

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

- Die Festsetzung als Mischgebiet (MI-Gebiet) entfällt. Dafür erfolgt die Festsetzung als Gewerbegebiet (GE-Gebiet) im gesamten Änderungsbereich.
- Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im neu festgesetzten Gewerbegebiet von bisher II auf nunmehr III erhöht.
- Zur Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung wird die auf den benachbarten Grundstücken im Bebauungsplangebiet getroffene Festsetzung der Traufhöhe (TH) von max. 15,00 über Geländehöhe auch für den Änderungsbereich aufgenommen.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) wird zur Anpassung der höheren Ausnutzung zur Bebauung der Grundstücke von GRZ = 0,4 auf 0,7 und GFZ = 0,8 auf 2,1 erhöht.

- Wegfall der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Trennung von verschiedenen Baugebieten.

Insgesamt sind die vorgenannten Maßnahmen geeignet, der Entwicklung als hochwertigen Dienstleistungsstandort gerecht zu werden und unterstreichen das Erfordernis, nur solche Maßnahmen durchzuführen, die eine gleichartige Nutzung auf den Grundstücken gewährleisten, die bereits auf den angrenzenden Flächen zum Ausdruck gekommen sind.



(Abb. 3) Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes

5. Grünordnerische Belange

Im Zuge der Änderung kommt es zu keiner Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Durch die Umwandlung von Mischgebiet (MI-Gebiet) in nunmehr Gewerbegebiet (GE-Gebiet) bleibt die Nutzung und die Fläche, die überbaut werden darf, 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 Umwelt-

verträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

6. 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 verfestigte Gewerbenutzung zu stärken und die zukünftige Entwicklung und Erweiterung an die Bedürfnisse von ansässigen Betrieben auszurichten.

Durch die Verfestigung des Gebietscharakters übertragen sich die Anforderungen und Bedürfnisse von einem reinen Gewerbegebiet (GE) auch auf das einzig verbleibende Grundstück im Mischgebiet (MI). Folglich wird, ohne dass für dieses Grundstück ein gesonderter Antrag vorliegt, eine Anpassung als Gewerbegebiet durchgeführt, da die heutige Nutzung als Kfz-Werkstatt der Eigenart des neuen Baugebietes (hier: GE) in vollem Umfang entspricht. Im Rahmen der Beteiligung am Änderungsverfahren wird der Eigentümer an den Planungsabsichten beteiligt und über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Einwendungen zur Planung werden nach den Vorschriften zur Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt und im Bedarfsfall durch geeignete Festsetzungen aufgenommen.

Damit soll sichergestellt werden, dass im Ergebnis der Planänderung die gewerbliche Nutzung als Kfz-Werkstatt deutlich gestärkt und hervorgehoben wird. Das Spektrum für zulässige Nutzungen wird erhöht und bietet angesichts erweiterter Nutzungsmöglichkeiten einen weiteren Standortvorteil.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Durch die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes werden keine bodenordnende Maßnahmen begründet. Es ist daher kein Bodenordnungsverfahren gem. § 45 BauGB erforderlich.

8. Erschließungskosten

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

9. Flächenbilanz

Mischgebiet (MI-Gebiet) 2.796 m²

davon

im Rahmen der 5. vereinfachten Änderung umgewandelt als

Gewerbegebiet (GE-Gebiet) 2.796 m²

Holzwickede, den 29.04.2010

GEMEINDE HOLZWICKEDE

- FB IV/PLANUNG -

Der Bürgermeister

Im Auftrag

Schmiedgen