

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplan 901 –Im Hölken-

Allgemeines Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die Möglichkeit einer zweiten Zufahrt für die relativ große Gewerbefläche Im Hölken geschaffen werden. Ein größeres Unternehmen aus dem Bereich Maschinenbau hat zur Zeit ein starkes Ansiedlungsinteresse. Im Zuge der Verhandlungen zwischen der Stadt und dem Unternehmen zeigt sich, dass die Organisation der verschiedenen Verkehrsarten auf dem Gelände deutlich einfacher und konfliktärmer abzuwickeln ist, wenn die Personenverkehre vom Liefer- und Schwerverkehr getrennt werden. Allein die Größe der Fläche rechtfertigt eine zweite Erschließung für die Fläche.

Geltungsbereich

Der Bebauungsplan 901 –Im Hölken- umfasst einen Bereich, der begrenzt wird durch die Linderhauser Straße im Nordwesten, die Nächstebrecker Straße im Osten und die Straße Im Hölken im Südwesten. Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist in Anlage 01 zeichnerisch dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 901 wird durch die 1. Änderung nicht verändert.

Die Änderung bezieht sich lediglich auf eine kleine Teilfläche im nördlichen Bereich des Gesamtbebauungsplanes.

Gebietsbeschreibung

Das Gebiet des Bebauungsplans Im Hölken stellt den westlichen Abschluss eines größeren zusammenhängenden Industrie- und Gewerbegebietes im Osten des Planungsraumes Nächstebreck dar.

Die bestehende Nutzung wird entlang der Straße Im Hölken durch eine mischgebietsähnliche Ortslage und einer einem allgemeinen Wohngebiet entsprechenden Straßenrandbebauung geprägt, die im Bereich der Nächstebrecker Straße in eine Gärtnerei übergeht. Der Kern der Fläche wird heute als Weideland genutzt und ist seit 1992 als gewerbliche Baufläche und als Ausgleichsfläche mit entsprechenden Grünelementen festgesetzt.

Die Gewerbefläche konnte bis vor kurzer Zeit nicht genutzt werden, da die notwendige Erschließung über ein stillgelegtes Gleis der Bahn geplant war. Für diese Fläche hatten bisher weder die eigentumsrechtlichen noch die eisenbahnrechtlichen Voraussetzungen für eine Überfahrt vorgelegen. Zwischenzeitlich ist das erforderliche Teilstück der Bahnanlage in den Besitz der Stadt übergegangen und eisenbahnrechtlich entwidmet.

Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans

Im Bereich der geplanten privaten Grundstückszufahrt an der Nächstebrecker Straße wird das Verbot von Ein- und Ausfahrten aufgehoben.

Die straßenbegleitende Grünfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird im Bereich der Ein- und Ausfahrt aufgehoben und in unmittelbarer Nähe durch die Festsetzung eines flächenmäßigen Ausgleichs kompensiert. Die Baugrenze wird in diesem Bereich dem geänderten Verlauf der Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr 25 BauGB angepasst.

Die westliche Straßenbegrenzungslinie der Nächstebrecker Straße wird entsprechend dem zusätzlichen Platzbedarf für die erforderlichen Abbiegespuren auf der Nächstebrecker Straße nach Westen verschoben.

Begründung für die Änderungen im Bebauungsplan

Zum Zeitpunkt der ursprünglichen Planaufstellung war die äußere Erschließung des Geländes über die Linderhauser Straße vorgesehen. Damals wurde von einer Nutzung der

Fläche durch mehrere kleinere Unternehmen ausgegangen. Bei dem aktuellen Ansiedlungsinteresse handelt es sich um ein einzelnes Unternehmen, welches die gesamte Fläche nutzen will. Die Baukörper werden im zentralen Bereich der Fläche errichtet. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, Personen- und Liefer- bzw. Schwerlastverkehre zu entflechten. Über die neue Zufahrt an der Nächstebrecker Straße soll dann der Pkw-Verkehr abgewickelt werden. Durch die Stellung der Gebäude und die Lage der Zufahrt wird auch die Wohnbebauung an der Straße Hölker Feld vor den Emissionen des Mitarbeiter- und Besucherverkehrs auf der Fläche geschützt. Gleichwohl wird im Rahmen des Verfahrens ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der erforderlichen Immissionswerte durch die veränderte verkehrliche Anbindung geführt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 901 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB vollzogen.

Voraussetzung hierfür ist, dass die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, dies ist hier der Fall.

Die allgemeinen Ziele des Bebauungsplans bleiben bestehen. Es wird lediglich für einen Teilbereich eine zusätzliche Zufahrt ermöglicht. Die grundsätzlichen Zielsetzungen und Nutzungsfestsetzungen des Planes bleiben bestehen. Zusätzliche belastende Auswirkungen für die Umgebung auch hinsichtlich der Belange Einzelner sind nicht zu erwarten.