

## **Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 901 –Im Hölken- gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

### **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.

### **Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan 901 –Im Hölken- umfasst einen Bereich, der begrenzt wird durch die Linderhauser Straße im Nordwesten, die Nächstbrecker Straße im Osten und die Straße Im Hölken im Südwesten. Die 1. Änderung bezieht sich lediglich auf eine kleine Teilfläche im südlichen Teil des Gesamtbebauungsplans (s. Anlage 03). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 901 wird durch die 1. Änderung nicht verändert.

### **Gebietsbeschreibung**

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

Die bestehende Nutzung wird entlang der Straße Im Hölken durch eine mischgebietsähnliche Ortslage und eine einem allgemeinen Wohngebiet entsprechende Straßenrandbebauung geprägt, die im Bereich der Nächstbrecker 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 Nächstbrecker Straße wird das Verbot von Ein- und Ausfahrten aufgehoben.

Die straßenbegleitende Grünfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a 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. 25a BauGB angepasst.

Die westliche Straßenbegrenzungslinie der Nächstbrecker Straße wird entsprechend dem zusätzlichen Platzbedarf für die erforderlichen Abbiegespuren auf der Nächstbrecker 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. Im Rahmen der Voruntersuchung zum Verfahren ist ein gutachterlicher Nachweis über die Einhaltung der erforderlichen Immissionswerte durch die veränderte verkehrliche Anbindung geführt worden.

Durch das Verfahren wird das Verbot von Zu- und Abfahrten entlang der B 51 (Nächstebrecker Straße) im Änderungsbereich aufgehoben. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans war dieser Bereich freie Strecke und lag in der Baulast des Landes. Zwischenzeitlich liegt der Bereich innerhalb der Ortsdurchfahrt. In Folge der Planung wird die zulässige Geschwindigkeit durch straßenverkehrliche Maßnahmen auf der B 51 von 70 auf 50 km/h reduziert. Die Änderung ist aus verkehrlicher Sicht unproblematisch da der Abschnitt zwischen den Kreuzungen der B 51 mit der Straße Im Hölken und B 51 mit der Lindehauser Straße nur wenige 100 m beträgt. Insofern sind die Auswirkungen der zusätzlichen Ein- und Ausfahrt unter dem Aspekt der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs unerheblich. Dies wird durch die Geschwindigkeitsreduktion noch unterstützt. Die Herstellung der Zufahrt sowie die Umbauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum werden durch den Investor durchgeführt; zur Kostenreglung wird eine Vereinbarung zwischen Stadt und Investor abgeschlossen.

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.