Begründung

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Gewerbepark- Am Prozessiosweg“

1. Ziele

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 66 „Gewerbepark - Am Prozessionsweg“ ist zur Zeit, mit Ausnahme eines Gartenbaubetriebes und dreier Wohnhäuser als Bestandsbebauung am Südostrand des Gebietes, gänzlich unbebaut.

Der Bebauungsplan Nr. 66 hat am 30.10.1998 Rechtskraft erlangt. Ziel dieses Planverfahrens war die Ausweisung von gewerblichen Flächen und die Bestandssicherung der Wohnbebauung als Mischgebietsfestsetzung.

Aus aktuellem Anlass, der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Prozessionsweg-Fortsetzung“ auf der südöstlich angrenzenden Fläche, ist es erforderlich die Regenrückhaltungsfläche aus dem Planbereich zu streichen und dafür gewerbliche Nutzfläche festzusetzen. Darüberhinaus soll Verkehrsfläche dargestellt, die öffentliche Grünfläche und die Baugrenzen im Mischgebiet verschoben, die Grundflächenzahl im Mischgebiet erhöht und zusätzliche bzw. geänderte textliche Festsetzung für das Mischgebiet aufgenommen werden.

2. Inhalt

Während des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 66 „Gewerbepark - Am Prozessionsweg“ wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 57 „Prozessionsweg-Fortsetzung“ eingeleitet. Die Lage beider Gebiete in der Wasserschutzzone des Wasserschutzgebietes „Halterner Stausee“ machte eine besondere Behandlung des anfallenden Schmutzwassers und die hydrogeologischen Voraussetzungen ebenfalls eine besondere Behandlung des Regenwassers von Dachflächen erforderlich. Dahingehende Überlegungen kamen zu dem Ergebnis, das Regenrückhaltebecken aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 66 zu streichen. Für den somit freiwerdenden Bereich und einer Teilfläche aus der angrenzenden öffentlichen Grünfläche - am Südostrand des Änderungsbereiches - wurde die Festsetzung Versorgungsfläche Abwasser gegen die Festsetzung gewerbliche Baufläche ausgetauscht. Hierfür gelten darüberhinaus die Festsetzungen I-Geschossig, Geschossflächenzahl 1,0, Grundflächenzahl 0,6, abweichende Bauweise, Flachdach oder Satteldach 20-30° und Traufhöhe 7 m. Der zwischen der Versorgungsfläche Abwasser und der Erschließungsstraße liegende öffentliche Grünstreifen wird nunmehr als Stellplatzfläche bzw. nichtüberbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Versorgungsfläche Energie wurde verlegt. Die im weiteren Planbereich zwischen der Gewerbefläche und der Ausgleichsfläche liegende Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Gehölzstreifen endet an der Erschließungsstraße zu der vorhandenen Bebauung (Hellweg jetzt Zur Lehmkuhle). Hier wurde ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Eine weitere Pflanzfläche im Bereich der gewerblichen Grundstücke am Südwestrand des Änderungsbereiches, wurde zugunsten der überbaubaren gewerblichen Nutzfläche gestrichen.

Die zwischen dem Mischgebiet und der gewerblichen Baufläche liegende öffentliche Grünfläche wurde reduziert und auf eine einheitliche Tiefe von 15,00 m festgesetzt. Der sich hieraus ergebende Flächengewinn für die nordöstlich angrenzende gewerbliche Nutzung wurde dieser in Form von geringfügigen Erweiterungen der überbaubaren Fläche zugeschlagen.

In der angrenzenden Mischgebietsfläche wurden, in Übereinstimmung mit den Eigentümern, Teile der überbaubaren Fläche reduziert aber auch erweitert. Die das Mischgebiet erschließende Verkehrsfläche ist teilweise vergrößert worden. Auf dieser Verkehrsfläche wurde hinter dem Wendehammer die Festsetzung Fuß- und Radweg hinzugefügt.
Alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 gelten auch für den Bereich der 1. Änderung.
Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist nun auch für die Mischgebietsfläche unzulässig. Die Festsetzungen zur Versiegelung wurden für das Mischgebiet geändert. Gleiches gilt auch für die Festsetzungen bzgl. der zulässigen Einfriedung.

3. Gründe

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Prozessionsweg - Fortsetzung" als Überplanung der dem Plangebiet Nr. 66 „Gewerbepark - Am Prozessionsweg" unmittelbar angrenzenden Flächen wurde deutlich, dass aus entwässerungstechnischer Sicht eine gemeinsame Lösung der Beseitigung des Schmutzwassers und des Regenwassers angestrebt werden sollte. Es galt , die aus Gründen des Wasserschutzes und der schwierigen, wenn nicht sogar unmöglichen Versickerungsverhältnisse, (hoher Grundwasserstand) bevorstehende Problematik der Wasserbehandlung für den gesamten überplanten Bereich zwischen Münsterstraße (L 551) und Hellweg (K 31) gemeinsam mit einem Regenrückhaltebecken und somit einer Versorgungsfläche in den Griff zu bekommen. Diese neue Versorgungsfläche wird auch aus geographischen Überlegungen im Bebauungsplanbereich Nr. 57 „Prozessionsweg-Fortsetzung" liegen. Die somit freiwerdende Fläche im Planbereich Nr. 66 „Gewerbepark- Am Prozessionsweg", wird im Rahmen der 1. Änderung im Hinblick auf die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche überplant wobei die Festsetzungen der Ausnutzbarkeit denen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entsprechen. Im Hinblick auf die Lage der ehemaligen Versorgungsfläche an der Ausgleichsfläche und somit im Übergang zur freien Landschaft wird die I- Geschossigkeit mit einer max. Traufhöhe von 7,0 m und einer Geschossfläche von 1,0 festgesetzt. Der im weiteren Bebauungsplan zwischen gewerblicher Nutzfläche und Ausgleichsfläche geplante, anzulegende Gehölzstreifen begrenzt auch die neu festzusetzende Gewerbefläche und bildet somit gerade auch in Südostrichtung den grünordnerische gestalteten Übergang zur freien Landschaft bzw. zur Kompensationsfläche des Bebauungsplanes Nr. 57. Zwischen dieser neuen Gewerbefläche und der Planstraße A werden straßenbegleitende Stellplatzflächen, analog zum angrenzenden Plangebiet, festgesetzt. Nur von dieser Seite aus erfolgt die Erschließung der neuen Gewerbeflächen und belastet somit nicht zusätzlich die zwar ausreichend aber schmal dimensionierte Erschließung des schon vorhandenen Gebäudebestandes im Mischgebiet. Die Verlegung der Versorgungsfläche Abwasser ermöglicht ebenfalls die Verschiebung der Versorgungsfläche Energie, die im Bestandsplan ungünstig im Einmündungsbereich der Planstraßen B in die Planstraße A liegt.

Im Hinblick auf die sehr knapp bemessenen Gewerbeflächen im Stadtgebiet Haltern erscheint es durchaus sinnvoll und nachvollziehbar, die freiwerdende ca. 3700 qm große Versorgungsfläche einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, auch wenn hierbei zur Schaffung einer akzeptablen Tiefe der Gewerbegrundstücke eine Teilfläche mit ehemals Ausgleichsfunktion überplant wurde.

Die im Bebauungsplan Nr. 66 festgesetzte öffentliche Grünfläche - Parkanlage - wurde im Hinblick auf ihre angestrebte Funktion zur möglichen Aufnahme eines zu öffnenden Gewässers auf die hierfür erforderliche Mindestbreite von 15 m reduziert und in ihrem Verlauf verschwenkt.
Der hieraus sich ergebende positive Effekt im Hinblick auf die Freiwerdung von gewerblicher Baufläche kommt den nordwestlich angrenzenden Gewerbegrundstücken zugute die durch Erweiterung der Baugrenzen eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit erfahren.
Die im Einvernehmen mit den betreffenden Grundstückseigentümern vorgenommene Rücknahme der Baugrenzen im Bereich zweier bestehender Wohngebäude ermöglicht auch weiterhin die Ausnutzung der hinteren Grundstücksfläche z.B. zum Bau eines zweiten Wohngebäudes. Die ebenfalls in diesem Bereich vorgenommene Erweiterung der überbaubaren Fläche ergab sich im Rahmen der Umlegungsgespräche über den Mehrwertausgleich. Die somit entstandenen überbaubaren Grundstücksflächen lassen die Errichtung eines zweiten Gebäudes (Wohnen und Arbeiten im Mischgebiet) auf allen in Frage kommenden Grundstücken zu.
Die geänderte, in diesem Fall, erweiterte Verkehrsfläche im Bereich der Erschließung der vorhandenen Wohngebäude nimmt Rücksicht auf die Örtlichkeit und schafft zusätzliche Flächen für auch im Hinblick auf die mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 57 angestrebte Mischnutzung, jenseits dieser Erschließung, sicherlich wünschenswerte Pkw-Stellflächen im öffentlichen Straßenraum. Die hinzugekommende, zeichnerische Darstellung Fuß- und Radweg für den Bereich der v.g. Erschließung über den dargestellten Wendehammer hinaus soll nur nochmals verdeutlichen, das der Prozessionsweg vom Pkw-Verkehr freigehalten werden soll und dass dem Individualverkehr mit dem Wendehammer die Möglichkeit der Ausfahrt aus dieser Verkehrsfläche auf die neue Kreisstraße und dann Richtung Münsterstraße und/oder Hellweg eingeräumt wurde.
Im Änderungsbereich wurde die Unzulässigkeit der Überschreitung der Grundflächen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten auch für die Mischgebietsflächen festgesetzt. Die überbaubare Fläche und die festgesetzte Grundflächenzahl erscheinen ausreichend für die Realisierung zulässiger Vorhaben. Darüber hinaus sind Garagen und Stellplätze im Mischgebiet nicht nur auf den ST-Flächen zulässig sondern überall innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und ausnahmsweise auch in den seitlichen Abstandsflächen. Diese gegenüber den gewerblichen Nutzflächen aufgehobenen Einschränkung trägt der, im Mischgebiet ebenfalls zulässigen Wohnbebauung Rechnung, die andere Ansprüche an ein Grundstück stellt. Aus dem gleiche Grund wurde, ebenfalls nur für das Mischgebiet, die Festlegung der Einfriedigung auf die Baugrenze aufgehoben wobei diese Änderung nur für den Standort, nicht aber für die Art der Einfriedung (Hecken, mit empfohlenen Arten) gilt.

4. Auswirkungen

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 66 „Gewerbepark - Am Prozessionsweg" verursacht keine zusätzlichen Kosten sondern schafft mit den nunmehr überarbeiteten Festsetzungen und Darstellungen zusätzliche gewerbliche Bauflächen an den schon rechtskräftigen Erschließungsanlagen und verringert den Anteil öffentlicher Grünflächen ebenfalls zugunsten überbaubarer Flächen. Von den vergrößerten Gewerbegrundstücken kann keine zusätzliche unzumutbare Beeinträchtigung ausgehen, weil diese Grundstücke innerhalb des 100 m Abstandes zum Wohngebiet nur mischgebietsverträgliches Gewerbe aufnehmen können. Für den dort angrenzend vorhandenen Gebäudebestand wurde ebenfalls schon im rechtskräftigen Bebauungsplan Mischgebiet festgesetzt.

Die genannte Erweiterung der schon in der Örtlichkeit vorhandenen Erschließung verursacht auch keine zusätzlichen Kosten, da diese Flächen sich schon im Eigentum der Stadt Haltern befindet.

Die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 66 „Gewerbepark - Am Prozessionsweg" geplanten Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind auch im Hinblick auf die gemeinsame Lösung für die Beseitigung von Abwasser - im Bebauungsplanentwurf Nr. 57 „Prozessionsweg-Fortsetzung" ausreichend dimensioniert. Die geplanten Infrastruktureinrichtungen werden besser ausgelastet.

Unter Berücksichtigung des Planrechtes aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 66 sind bei der Verwirklichung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark-Am Prozessionsweg" keine nachteiligen Auswirkungen auf wohnende und arbeitende Menschen zu erwarten.

Für die zusätzliche Ausweisung von Gewerbeflächen wurde neben der zur Disposition stehenden Versorgungsfläche auch Ausgleichsfläche und Grünfläche in Anspruch genommen. Hierdurch verändert sich die Eingriffsbilanzierung für den Bebauungsplanbereich Nr. 66 Gewerbepark - Am Prozessionsweg nur unwesentlich.
In diesem Zusammenhang muß ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass neben einer ca. 5,8 ha große Grün- und Ausgleichsfläche alle sonstigen im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgeschlagene Minimierungsmaßnahmen wie z.B.

- eine Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist. nicht zulässig
- nicht überbaubare Grundstücksflächen müssen begrünt werden
- Anlage von Gehölzstreifen auf den privaten Gewerbegrundstücken
- Fassaden- und Dachflächenbegrünung

als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden und somit auch für die geplanten neuen Gewerbeflächen im Änderungsbereich gelten. Dazu kommen noch Erhaltungsfestsetzungen für alle Heckenstrukturen, die das Plangebiet umgeben und für die Eichenallee am Prozessionsweg. Im Hinblick auf ein sich gegen Null bewegendes Gewerbeflächenangebot und unter Berücksichtigung der steigenden Flächennachfrage insbesondere auch aus dem ortsansässigen Gewerbebestand, der expandieren möchte, erscheint es vertretbar, in diesem speziellen Fall, im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft zugunsten der Bereitstellung von gewerblicher Nutzfläche abzuwägen.

Haltern, den 20.11.2000 Wi-Ge

STADT HALTERN
Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Stock)
stv. Amtsleiter