Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Haltern am See „Gewerbepark - Am Prozessionsweg“

Planungsanlass / Regelungsinhalt

Der in Rede stehende Bebauungsplan „Gewerbepark - Am Prozessionsweg“ ist am 30.10.1998 in Kraft getreten.

Generelles Ziel des Bebauungsplanes war es, den dringenden Bedarf an Gewerbeflächen zumindest teilweise abzudecken und Flächen vorzuhalten, die unmittelbar angrenzend an das vorhandene Gewerbegebiet Haltern-Nord Fortsetzung die vorgegebenen Standortvorteile - gute verkehrliche Anbindung zum Zentrum und ans klassifizierte Straßennetz (L551 / BAB 43) und hohe Akzeptanz durch problemlose Orientierung durch unmittelbare räumliche Zuordnung zum jahrzehntealten Gewerbeflächenstandort Münsterknapp - nutzen können

Die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes erlangte am 16.12.2000 und die 2. Änderung am 22.06.2001 Rechtskraft.
Inhalt dieser Planänderungen waren geringfügige Anpassungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und die Erweiterung der Umringsbaugrenzen.

Inhalt der 3. Änderung war die Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches in Anpassung an den Geltungsbereich des angrenzenden neuen Bebauungsplanes „Gewerbepark Brinkwiese“.

Die nunmehr angestrebte 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 hat folgenden Geltungsbereich:

- die nordwestliche Grenze ist die Münsterstraße (L551);
- die nördliche Abgrenzung die Geltungsbereichsgrenze zum Bebauungsplan „Gewerbepark Brinkwiese“
- die nordöstliche Abgrenzung die Straßen An der Ziegelei und An der Brinkwiese und
- die südliche Grenze bildet der Prozessionsweg;

Dieser Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 3 ha und ist mit einem Autohaus inkl. Werkstatt im Bereich Hellweg/ An der Brinkwiese bebauungsplankonform bebaut. Die weitaus größere, unbebaute Restfläche unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung oder wird beweidet.

Die Lage dieses Änderungsbereiches an der Landesstraße 551 – Münsterstraße - , einer der Hauptausfallstraßen von Haltern am See und gleichzeitig der Autobahnzubringer zur BAB 43, ist aufgrund dieser Standortgunst für die Errichtung einer Tankstelle gut geeignet. Die in unmittelbarer Nähe befindliche Autowaschstraße

und das schon genannte Autohaus unterstreichen noch zusätzlich die gegebenen Standortvoraussetzungen für die Erstellung des geplanten Vorhabens.

Nach Umsetzung dieses Änderungsverfahrens gilt für den dargestellten Bereich GE1 u. 2 die ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO durch Erweiterung der Textl. Festsetzung 1.1 des Bebauungsplanes Nr. 66 „Gewerbepark - Am Prozessionsweg". Konkret eingefügt wird der Halbsatz „sowie ausschließlich im Gewerbegebiet GE 1 u. 2 Tankstellen gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO".
Hiermit wird die Möglichkeit zur Errichtung einer Tankstelle geschaffen.
Durch die bewusst gewählte ausnahmsweise Zulässigkeit obliegt die endgültige Entscheidung über eine entsprechende Ansiedlung der Baugenehmigungsbehörde. Somit behält sich die Gemeinde auch weiterhin das Recht vor etwaige städtebaulich unerwünschte Entwicklungen im Vorfeld abzuwenden.

Der Anlass zu dieser Änderung ergab sich aus der entsprechenden Anfrage eines Ansiedlungsinteressenten bei der Stadt Haltern am See.

Der zweite Bereich im 4. Änderungsverfahren umfasst eine ca.400 qm große Fläche am Nordrand des Geltungsbereiches, die laut Bebauungsplan aktuell als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist. Dieser Bereich soll als nichtüberbaubare Grundstücksfläche der Gewerbefläche angefügt werden. Die sich durch das ganze Baugebiet ziehende Fuß- und Radwegeverbindung wird im unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan „Gewerbepark Brinkwiese" fortgesetzt.
Die genaue Darstellung der räumlichen Situation ergibt sich aus dem Bebauungsplanentwurf der 4. Änderung.

Alle weiteren textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplanes Nr. 66 „Gewerbepark - Am Prozessionsweg " werden übernommen und gelten auch weiterhin für die o. g. Änderungsbereiche unberührt fort.

Auswirkungen

Die Planung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Gewerbepark - Am Prozessionsweg" verursacht keine zusätzlichen Kosten.

Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild sind auch aufgrund der überwiegenden Beibehaltung der Festsetzungen und der Nutzungen des bestandskräftigen Bebauungsplanes nicht zu befürchten.

Positive Auswirkungen auf die Infrastruktur der Stadt Haltern am See sind zu erwarten, da das Angebot der gewerblichen Nutzungen ohne nachteilige Auswirkungen auf den Bestand erweitert wird.
In diesem speziellen Fall kommt das, durch die Bebauungsplanänderung erst ermöglichte Vorhaben zur Errichtung einer Tankstelle konkret auch der ortsansässigen Bevölkerung zu Gute, da in diesem durch den Individualverkehr hoch frequentierten Bereich ein solches Angebot bisher fehlte.

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind auch im Hinblick auf die Planänderung ausreichend dimensioniert.

Bei der Verwirklichung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Gewerbepark - Am Prozessionsweg“ sind keine nachteiligen Auswirkungen auf wohnende und arbeitende Menschen zu befürchten.

Nachteilige Auswirkungen im Hinblick auf Natur und Landschaft im Sinne des BNatschG ergeben sich ebenfalls nicht.
Speziell der Wegfall der Grünfläche führt allein schon aufgrund der geringen Flächengröße zu keinem zusätzlichen Ausgleichsbedarf.

Denkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

Aufgrund der geringen Größe und des flächenhaft und inhaltlich geringen Ausmaßes der geplanten 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66, speziell im Hinblick auf die Gesamtgröße des Geltungsbereiches von ca. 22 ha, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.
Die Planänderung bezieht sich nur auf Einzelheiten der Planung und befolgt insofern das Gebot der planerischen Zurückhaltung.

Die dem Bebauungsplan eigene Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung wird in ihrem grundsätzlichen Charakter nicht angetastet.

Das Bauleitplanverfahren kann somit im vereinfachten Verfahren in Anwendung der Bestimmungen des § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung abgesehen; ebenso unterbleibt eine Aussage zur Verfügbarkeit sonstiger umweltbezogener Informationen.

Haltern am See, den 26.11.2008

STADT HALTERN AM SEE
Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Stock)
Bereichsleiter Planung

Dieser Plan war Gegenstand der Beratungen/Beschlussfassung des

Sozialausschusses am 04.12.2008

Rates am 11.12.2008

Haltern am See, 15.12.2008

(Stock)