

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 a der Stadt Oelde  
"Am Landhagen - Nord - Gewerbegebiet"  
-----

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Rat der Stadt Oelde hat in der Sitzung vom 27. 11. 1972 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Am Landhagen" beschlossen, der am 12. Juni 1973 den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme übersandt wurde. Auf Grund der schwerwiegenden Bedenken und Anregungen, die durch die Träger öffentlicher Belange vorgebracht wurden, hat der Rat der Stadt Oelde in der Sitzung vom 29. 10. 1973 beschlossen, zur Verfahrenserleichterung das Planungsgebiet zu unterteilen in die Bebauungspläne Nr. 11 "Am Landhagen Süd" und Nr. 11 a "Am Landhagen - Nord - Gewerbegebiet". Die Trennungslinie dieser beiden Pläne ist größtenteils die bereits vorhandene Straße "Am Landhagen".

Die vom Bebauungsplanentwurf Nr. 11 a "Am Landhagen - Nord - Gewerbegebiet" erfaßte Fläche liegt im Norden der Stadt Oelde, östlich der Landstraße 806 (Straße nach Lette). Im Plangebiet sind seit Jahren Gewerbebetriebe, wie die Firmen Baugeschäft Hilker, Möbelwerk Teutonia und Möbelfabrik Loddenkemper angesiedelt, deren Betriebsflächen längst zu klein geworden sind. Diese Firmen haben sich so gut entwickelt, daß neue Hallen, Lagerflächen und Bürogebäude erstellt werden müssen. Ferner ist die Ansiedlung von Betrieben in diesem Bereich vorgesehen, die aus dem dicht bewohnten Stadtkern Oeldes aussiedeln müssen, um den heutigen Erfordernissen des Immissionsschutzes gerecht zu werden. Auch diese Betriebe brauchen dringend Erweiterungsflächen, die im alten Stadtbereich nicht vorhanden sind.

Durch das überdurchschnittliche Wachstum der Stadt müssen außerdem gewerbliche Flächen für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben ausgewiesen werden. Nach dem Gutachten der AGE-Plan, Essen, zur Stadtentwicklung Oelde ist bis 1980 für die Neuansiedlung ein zusätzlicher Industrieflächenbedarf von 18 ha erforderlich. Es ist damit zu rechnen, daß das gesamte Gewerbegebiet, das zu einem Fünftel bereits schon als solches genutzt wird, in einem angemessenen Zeitraum bebaut wird.

## 2. Einfügung in die Bauleitplanung

Im z.Zt. noch verbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Oelde ist ein Teil der Fläche des Bebauungsplanbereiches Nr. 11 a bereits als "gewerbliche Baufläche" ausgewiesen, ein Teil jedoch als "Wohnfläche". Die übrigen erfaßten Teile sind als landwirtschaftliche Fläche eingetragen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde ist nicht mehr möglich, da durch eine Neugliederung die ehemals selbständigen Gemeinden Kirchspiel Oelde, Lette und Sünninghausen zur Stadt Oelde kamen und erst nach Abschluß der kommunalen Neugliederung im Jahre 1975 ein neuer Flächennutzungsplan aufgestellt werden kann.

Mit den Vorarbeiten für diesen neuen Flächennutzungsplan wurde bereits begonnen. Richtschnur für den neuen Flächennutzungsplan ist bereits der durch die Stadt Oelde aufgestellte Stadtentwicklungsplan, der die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen als gewerbliche und industrielle Flächen vorsieht.

## 3. Bauliche Nutzung

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes soll - mit Ausnahme kleinerer Flächen im südwestlichen und südöstlichen Teil des Planes, die als WA-Gebiet ausgewiesen sind - als Gewerbe- bzw. Industriegelände genutzt werden. Um vorhandene und geplante Wohnbauanlagen durch Emission der anzusiedelnden Betriebe zu schützen, sind Teile des Gewerbegebietes und das Industriegebiet gemäß § 8 Abs. 4 und § 9 Abs. 4 Baunutzungsverordnung eingeschränkt worden.

#### 4. Immissionsschutz

Bei der Ausweisung dieses Gewerbegebietes waren städtebauliche, verkehrstechnische und gewerbeaufsichtliche Gesichtspunkte ausschlaggebend. Die seit Jahren durchgeführte Industrieansiedlung im Norden der Stadt wurde aus Immissionsgründen als Ansatz einer großflächigeren Gebietsausweisung gewählt. Die Lage im Norden der Stadt wird Immissionen jeglicher Art bei vorherrschender Windrichtung aus Westen auf die zusammenhängenden Wohngebiete auf ein Minimum beschränken.

Im Abstand von ca 100 m von den bestehenden Wohngebieten, deren Baulücken noch aufgefüllt werden können, wurde beschränkt bebaubares Gewerbegebiet ausgewiesen, in dem nur Betriebe und Betriebsteile angesiedelt werden können, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In einem Abstand von ca 300 m konnte beschränkt bebaubares Industriegebiet ausgewiesen werden. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Branchen aufgeführt, die in diesem Bereich nicht zulässig sind.

Durch die Abschirmung des Industriegebietes durch das umliegende Gewerbegebiet und das wiederum daran angrenzende eingeschränkte Gewerbegebiet sind die Immissionen auf den Außenbereich und die Wohnbebauung stark herabgesetzt.

#### 5. Erschließung und Versorgung

Das gesamte Gewerbegebiet wird an eine anbaufreie Sammelstraße angebunden, die entsprechend dem Generalverkehrsplan der Stadt Oelde (aufgestellt vom Büro Hinterleitner in den Jahren 1973/74) als Verlängerung des jetzigen "Landhagens" eine Anbindung an die spätere Westumgehung der Stadt erhält. Somit wird der gesamte gewerbliche Verkehr unter Umgehung der Stadt und deren Wohnbereiche zur Autobahn und in das überörtliche Verkehrsstraßennetz abfließen können. Die Straße, die später ein Teil einer zweiten Verbindung Rheda-Warendorf sein wird, wurde unter Berücksichtigung festliegender Radien und Festpunkte nach modernen Trassierungselementen geplant. Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt entsprechend der Rast E (Erschließung

von Gewerbegebieten). Durch die Abbindung der wegen ihres schwachen Querschnittes und der vielen Zufahrten nicht stärker zu belastenden alten Straße "Am Landhagen" von der L 806 werden die angrenzenden Wohngebiete vom Verkehr entlastet. Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom wird gesichert. Das Gebiet wird an das Kanalisationsnetz der Stadt Oelde angeschlossen.

### 5. Kostenschätzung

Die Kosten für die geplanten Erschließungs- und Versorgungsanlagen werden ca

a) Straßenausbau	2.975.000,--
b) Regenwasserkanäle	1.535.000,--
c) Schmutzwasserkanäle	925.000,--
d) Pumpstation	50.000,--
e) Wasserleitungen	180.000,--
f) Straßenbeleuchtung	175.000,--
	<hr/>
DM	5.840.000,--

betragen.

Die Kosten werden durch die Stadt Oelde aufgebracht. Ein Antrag auf Zuschüsse aus "Zuwendungen des Landes NRW zur Durchführung städtebaulicher Maßnahmen" wurde bereits gestellt und bewilligt.

Entschädigungen, die aus Übernahmeverpflichtungen, durch Umsiedlungen, Umlegung oder An- und Durchschneidungen entstehen, konnten in die Kostenschätzung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht aufgenommen werden.

6. Planentwicklung und Folgeverfahren:

Nach Rechtskräftigkeit des Bebauungsplanes soll mit der Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes baldmöglichst begonnen werden, um die Flächen der ausgewiesenen Nutzung zuführen zu können. Ein Umlegungsverfahren wird in einigen Teilen noch notwendig werden. Größere Flächen des Planbereiches stehen bereits im Eigentum der Stadt Oelde.

Oelde, den 29. April 1974

  
Bürgermeister



  
Amtsdirektor

1. Öffentlich ausgelegt mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11a "Am Landhagen - Nord - Gewerbegebiet" am 27. Mai 1974 im Amtsgebäude Oelde, Bahnhofstr.17, Zimmer Nr. 44  
*Di/An*
2. Auslegung beendet am 1. Juni 1974 *Di/An*