

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a "Am Landhagen-Nord Gewerbegebiet" der Stadt Oelde

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 14.03.1994 aufgrund des § 2 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a "Am Landhagen-Nord Gewerbegebiet" der Stadt Oelde beschlossen.

Lage und Abgrenzung

Von der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a werden nachstehend aufgeführte Grundstücke erfaßt:

Flur 1 Flurstücke 341, 342, 343, 346 tlw., 345 tlw., 344 tlw., 243 tlw., 354 tlw., 357 tlw., 358 tlw.

Der Änderungsbereich grenzt an:

im Norden: Flur 1, Flurstück 348
im Westen: eine Parallele, die in einem Abstand von 10 m westlich zu den westlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen Flur 1 Flurstücke 341, 342, 343 verläuft
im Süden: Flur 2, Flurstück 312
im Osten: eine Parallele, die in einem Abstand von 10 m östlich zu der östlichen Grundstücksgrenze Flur 1, Flurstück 341 verläuft

Erfordernis der Planaufstellung

Im Bereich der Stadt Oelde besteht ein Bedarf an Ausdehnungsflächen für Gewerbebetriebe. Aufgrund der im Laufe der letzten Jahre entstandenen Veränderungen im Gewerbegebiet "Am Landhagen" und den innerbetrieblichen Erfordernissen hat die Firma Loddenkemper einen Antrag auf den Erwerb der Erschließungsstraße zwischen den beiden Betriebsteilen bei der Stadt Oelde gestellt. Durch die beabsichtigte Veräußerung der weitgehend von der Firma Loddenkemper genutzten Straßenparzelle wird die Funktionsfähigkeit des Gewerbe- und Industriegebietes selbst nicht beeinträchtigt. Es liegt im öffentlichen Interesse, der mittel- und langfristigen Planung der Firma Loddenkemper Rechnung zu tragen, vor allem im Hinblick auf eine Sicherung des Standortes, da neue Gewerbeflächen mittelfristig nicht zur Verfügung gestellt werden können.

Um die Voraussetzungen für den Verkauf der Straße zu schaffen, ist es erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern mit dem Ziel, daß die festgesetzte Verkehrsfläche entfällt und als Gewerbegebiet ausgewiesen wird.

Planungsgrundlage

Der Bebauungsplan Nr. 11a "Am Landhagen-Nord Gewerbegebiet" der Stadt Oelde, der am 30.12.1974 rechtskräftig wurde, stellt den Änderungsbereich als Verkehrsfläche dar. Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 18.02.1991 beschlossen, gem. § 7 Abs. 4 Landesstraßengesetz vom 05.07.1983 (GV NW S. 240) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1983 das Verfahren für die Einziehung des Teilstückes der Gemeindestraße "Am Landhagen" einzuleiten. In seiner Sitzung vom 15.07.1991 hat der Rat der Stadt Oelde die Einziehung des Teilstückes der Gemeindestraße "Am Landhagen" bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Oelde, Flur 1, Flurstücke 341, 342 und 343 beschlossen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der durch den Regierungspräsidenten in Münster unter dem 02.11.1978 genehmigt wurde, stellt den Änderungsbereich als "Gewerbliche Baufläche" dar. Dem Entwicklungsgebot ist somit Rechnung getragen.

Planung und bauliche Nutzung

Der Änderungsbereich umfaßt ca. 3.600 m². Diese als "Gewerbefläche" ausgewiesene Fläche zwischen den beiden Fabrikgebäuden soll teilweise überbaut werden, damit der Materialfluß rationeller und bei jeder Witterung erfolgen kann.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen der westlich und östlich angrenzenden Gewerbegebiete werden für den Änderungsbereich folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

1. Die Dachneigung beträgt 0 - 30 °.
2. Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.
3. Die Grundflächenzahl beträgt 0,8.
4. Die Geschößflächenzahl beträgt 2,0.

Die Einmündungstrichter der Straßenfläche bleiben als öffentliche Verkehrsfläche erhalten. Die Fa. Loddenkemper muß die Grunddienstbarkeiten für die Gasleitung der VEW und für das Kabel von Telekom übernehmen. Die Baugrenzen der Grundstücke Flur 1 , Flurstücke 346 und 354 sowie der Flurstücke 243 und 358 werden miteinander verbunden.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Gewerbe- und Industriebetriebe mit anderen als häuslichen Abwässern dürfen nur nach Zustimmung durch das Staatliche Umweltamt, den Kreis Warendorf als Umweltbehörde sowie die Bezirksregierung in Münster angesiedelt werden. Gegebenenfalls müssen gewerbliche Abwässer so vorbehandelt werden, daß sie der Kanalisation und Kläranlage schadlos zugeführt werden können.

Immissionssituation

Nach dem Erlaß über Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß) vom 21.03.1990 sind Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren in die Abstandsklasse VI einzustufen. Danach müßte zwischen dem Gewerbebetrieb und der vorhandenen Wohnbebauung eine Abstandsfläche von 200 m eingehalten werden. Durch geeignete bauliche Maßnahmen und damit verbundenen geringeren Emissionen kann ein geringerer Abstand erforderlich sein. Die nächste Wohnbebauung befindet sich ca. 100 m westlich des Plangebietes, durch die veränderte Festsetzung ergibt sich jedoch keine Verschlechterung der Immissionssituation auf diesen Grundstücken.

Auswirkungen auf die Umwelt

Der Planbereich unterlag bisher einer Nutzung als Straßenverkehrsfläche. Dieser hohe Versiegelungsgrad stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Durch die Änderung der Fläche in Gewerbegebiet ergibt sich keine Verschlechterung der Auswirkungen auf die Umwelt.

Hinweise

Im Planbereich befinden sich eine Gashochdruckleitung, ein Steuerkabel sowie eine Fernmeldeleitung der Deutschen Telekom AG. Diese Leitungen und das Steuerkabel werden entlang der westlichen Grenze der Parzellen 240, 243, 344, 345, 346 neu verlegt.

ALTSTANDORTE / ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

Nach den heute vorliegenden Unterlagen werden innerhalb des Plangebietes keine Altstandorte/Altlasten/Altablagerungen vermutet.

DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

Das Vorhandensein von Bodendenkmalen wird nicht vermutet. Im Planbereich befinden sich keine Baudenkmale.

Kosten

Bei der Durchführung der Maßnahme werden der Stadt Oelde voraussichtlich keine Kosten entstehen.

aufgestellt, Oelde, 11.12.1995


Terholsen
Bürgermeister


Streitberger
Tech. Beigeordneter