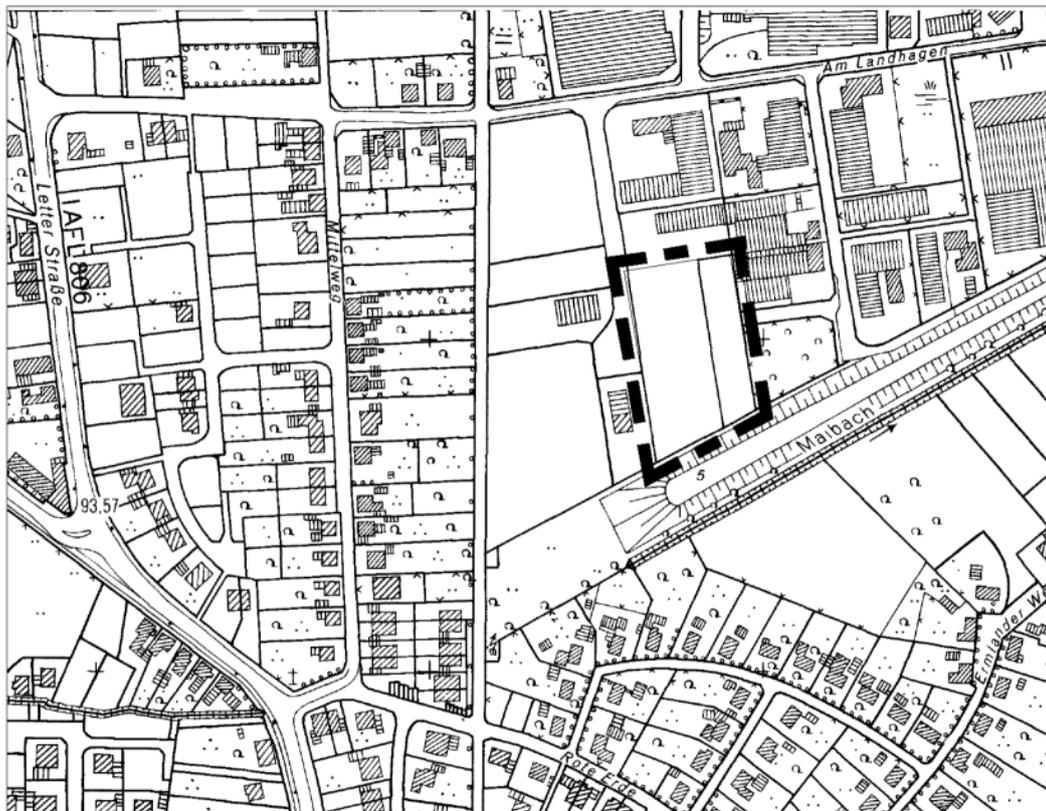


Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur 2. vereinfachten Veränderung des
Bebauungsplanes Nr. 41 „Altenfelder Kreuz“
der Stadt Oelde



Geobasisdaten: Katasteramt Warendorf lfd.Nr. 11485/Jahr 2002

■■■■■ Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 41 "Altenfelder Kreuz" der Stadt Oelde

Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellungsbeschluss.....	3
2. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	3
3. Erfordernis der Planänderung	3
4. Flächennutzungsplan	4
5. Städtebauliche Situation	4
6. Planung und künftige bauliche Nutzung.....	4
7. Bestandschutz und Planungs- bzw. Vertrauensschaden	5
8. Erschließung und ruhender Verkehr	6
9. Ver- und Entsorgung.....	6
10. Emissionskonflikte.....	6
11. Umweltbericht	6
12. Auswirkungen auf die Umwelt.....	6
13. Hinweise	6
14. Flächenbilanz.....	7
Verzeichnis der Anlagen	7

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 31.03.2003 gemäß § 2 Abs. 4 und § 13 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) die Einleitung des Verfahrens zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Altenfelder Kreuz“ der Stadt Oelde beschlossen. Durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 sollen die Festsetzungen an die heutige Situation im Gewerbegebiet und die beabsichtigte Neuplanung für das Areal südlich des Lärmschutzwalls (Wohnbebauung Ermländerweg) angepasst werden.

2. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt im Norden des Oelder Stadtgebietes, nördlich des Lärmschutzwalles im Gewerbegebiet „Am Landhagen“. Der Änderungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Flur 2	Flurstück 320 und 321 tlw.
--------	----------------------------

Der Planbereich grenzt an:

Im Norden:	die Verlängerung der nördlichen Grenze des Grundstücks Flur 2, Flurstück 320
Im Osten:	Flur 2, Flurstücke 253, 519, 517
Im Süden:	Flur 2, Flurstück 565 (Lärmschutzwall)
Im Westen:	Flur 2, Flurstücke 506, 451 (Straße)

3. Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 41 „Altenfelder Kreuz“ der Stadt Oelde wurde am 14.09.1983 rechtskräftig. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollte der Bedarf an Wohnbauflächen für die Stadt Oelde gedeckt werden. Im östlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 41 wurde ein Gewerbegebiet ausgewiesen, das einen gewerblichen Betrieb im Bestand absichern, Erweiterungsflächen für außerhalb des Plangebietes liegende Betriebe bieten und weitere erforderliche Gewerbegebietsflächen für neu anzusiedelnde Betriebe bereitstellen sollte. Zur Sicherung des Immissionsschutzes für die im westlichen Geltungsbereich liegenden Wohnbauflächen, wurde im Bebauungsplan eine Gliederung des Gewerbegebietes nach Art der Betriebe entsprechend § 1 (4) der Baunutzungsverordnung vom 15.07.1977 (BGBl. I S. 1763) festgesetzt. Die Liste der Betriebsarten wurde zum Bestandteil des Bebauungsplanes erklärt. Für den Änderungsbereich gilt nach der bisherigen Planfassung eine Abstandserfordernis zwischen Betrieben und Wohnbebauung von mind. von 200 m.

Diese Festsetzung ist aufgrund der tatsächlichen baulichen Entwicklung überholt. Betriebe, die aufgrund ihres Störungspotentials einen Puffer von 200 m bis zum nächstgelegenen Wohngebiet benötigen, könnten schon heute grundsätzlich nicht mehr realisiert werden, da die nächstgelegene Wohnbebauung bereits in einem Abstand von ca. 120 m beginnt.

Mit der 2. vereinfachten Änderung sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 "Altenfelder Kreuz" an die heutige Situation in dem Gewerbegebiet, die voraussichtliche gewerbliche Entwicklung und an die beabsichtigte Planung der Stadt Oelde auf der Fläche südlich des Lärmschutzwalles, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Nördlich Ermländerweg / Edith-

Stein-Straße“, angepasst werden. Die örtlichen Gegebenheiten (angrenzende Wohnbebauung am Schlesierweg und betriebsbedingtes Wohnen innerhalb des Gewerbegebietes) und hier insbesondere die Belange der gewerblichen Wirtschaft sind dabei zu berücksichtigen. Deshalb beabsichtigt die Stadt Oelde für den Bereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 die Zulässigkeit auf Betriebe mit einem immissionsbedingten Abstandserfordernis von mind. 100 m zum Wohngebiet zu beschränken.

4. Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oelde wird der Änderungsbereich als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Die geplante Festsetzung als Gewerbegebiet, geht mit dieser Darstellung konform, dem Entwicklungsgebot ist somit Rechnung getragen.

5. Städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich liegt nördlich des Lärmschutzwalles im Gewerbegebiet „Am Landhagen“. Südlich des Lärmschutzwalles befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet, beginnend in einem Abstand von ca. 120 m sowie eine Freifläche für die eine Wohnnutzung vorgesehen ist. Hierfür wird z. Zt. der Bebauungsplan Nr. 69 „Nördlich Ermländerweg/Edith-Stein-Straße“ aufgestellt.

Der Änderungsbereich wird bisher nur zum Teil für gewerbliche Zwecke genutzt. Im nördlichen Bereich wurde eine Fahrzeug- und Gerätehalle für eine Stahl- und Apparatebaufirma errichtet. Der überwiegende Teil der beiden Grundstücke im Änderungsbereich besteht aus nicht gewerblich genutzten Grün-/Brachflächen. Auf den Grundstücksgrenzen wurden Hecken angepflanzt.

Eine detaillierte Bestandsaufnahme der Nutzungsstrukturen im Gewerbegebiet ergab, dass dort neben den gewerblichen Nutzungen auch häufig bestandskräftige Wohnnutzungen anzutreffen sind. Hierbei handelt es sich sowohl um betriebsgebundenes Wohnen als auch (Wohn)-Gebäude, die sich inzwischen teilweise ohne erkennbare gewerbliche Nutzung verfestigt haben. Die vorhandene Wohnnutzung führte dazu, dass eine Vielzahl von Betrieben durch beschränkende Auflagen in der Baugenehmigung zur Rücksichtnahme gegenüber der Wohnnutzung verpflichtet wurden und somit die planungsrechtlich vorhandenen Spielräume immissionsschutzrechtlich nicht auszuschöpfen sind.

6. Planung und künftige bauliche Nutzung

Mit dem vorgelegten Änderungsentwurf soll im wesentlichen der inzwischen knapp 20 Jahre alte Bebauungsplan an die tatsächliche und geplante bauliche Entwicklung im Gewerbegebiet und im Umfeld angepasst werden. Zu diesem Zweck sollen Nutzungen, die aufgrund Ihrer Emissionen einen Schutzabstand zu benachbarten Wohngebieten von mehr als 100 m erfordern, im Änderungsbereich künftig nicht mehr neu zugelassen werden. Für ausgeübte Nutzungen ergeben sich keine Einschränkungen. Bisher sah der Plan im Änderungsbereich prinzipiell die (nie ausgeschöpfte) Möglichkeit vor, auch Nutzungen auszuüben, die aufgrund ihres Störungsgrades einen Abstand von 200 m benötigten. Allerdings konnte diese Möglichkeit aufgrund der innergebietslichen, wie auch der benachbarten Wohnbebauung, sowie der dortigen Vorbelastung aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht mehr ausgenutzt werden. Diesen Umständen trägt die vorgelegte Planung nun Rechnung und stellt so eine Verträglichkeit zwischen der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung im Umfeld her.

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,7 ha. Für die Grundstücke innerhalb des Än-

derungsbereiches ist Gewerbegebiet GE gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Zur Sicherung des Immissionsschutzes wurde im Bebauungsplan Nr. 41 „Altenfelder Kreuz“ vom 14.09.1983 eine Gliederung des Gewerbegebietes nach Art der Betriebe vorgenommen. Unzulässig waren bisher Betriebe und Anlagen der Klasse I – VI gem. Abstandserlass 1982, das entspricht einer Abstandserfordernis zwischen Gewerbe und Wohnen von mind. 200 m.

Mit der 2. vereinfachten Änderung sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 an die örtlichen Gegebenheiten (angrenzende Wohnbebauung am Schlesierweg und betriebsgebundenes und freies Wohnen innerhalb des Gewerbegebietes), die voraussichtliche gewerbliche Entwicklung und an die geplante Wohnbebauung auf der Fläche südlich des Lärmschutzwalls angepasst werden.

Um den Schutzanspruch der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung gerecht zu werden, wird in der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Altenfelder Kreuz“ festgesetzt:

bisher:

Unzulässig Klasse I – VI
gem. Klassifizierung von 1982
(Abstandserfordernis mind. 200 m)



künftig:

Unzulässig Klasse I – VI
gem. neuer Klassifizierung von 1998,
(Abstandserfordernis mind. 100 m)

Unbeschadet ihres Bestandsschutzes sind solche Gewerbebetriebe und Anlagen unzulässig, die unter die Abstandsklassen I - VI des Anhangs 1 zum Abstandserlass NW v. 02.04.1998 fallen (siehe Anlage).

Unzulässig sind demnächst grundsätzlich Betriebe und Anlagen, die gemäß Abstandserlass Nordrhein-Westfalen vom 02.04.1998 aufgrund ihrer Emissionen einen Abstand zur Wohnbebauung von mehr als 100 m erfordern. Bisher waren nur Betriebe unzulässig, die einen Abstand von mehr als 200 m erforderten.

Ausnahmsweise können solche Betriebe der Abstandsklassen V und VI zugelassen werden, wenn Ihre Emissionen nicht höher sind, als jene der in Abstandsklasse VII bezeichneten Betriebe.

Alle übrigen Festsetzungen des Änderungsbereiches bleiben unverändert.

7. Bestandschutz und Planungs- bzw. Vertrauensschaden

Die Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung eines Grundstücks führt grundsätzlich zu einem Anspruch auf Ersatz des Planungsschadens. Erfolgt die Änderung oder Aufhebung der Nutzungsmöglichkeit binnen 7 Jahren ab deren Zulässigkeit ist der Schaden wegen Wegfalls bzw. Einschränkung der zulässigen Nutzung, danach nur noch der Schaden wegen Wegfalls bzw. Einschränkung der ausgeübten Nutzung zu kompensieren.

Für den Änderungsbereich ist seit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 41 am 4.09.1983 eine gewerbliche Nutzung zulässig. Die von der Planänderung betroffenen Flächen wurden und werden seitdem als Grünland genutzt. Die Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit, sieht vor, dass künftig nur noch Betriebe mit einem Abstandserfordernis von 100 m anstatt zuvor 200 m zulässig sein sollen. Die ausgeübte und bestandsgeschützte Nutzung kann weiter geführt werden und bleibt auch künftig mit den Planinhalten vereinbar; ein ausgleichsbedürftiger Planungsschaden kommt somit nicht in Betracht.

Hinweise auf einen ausgleichsbedürftigen Vertrauensschaden gem. § 39 BauGB liegen nicht vor.

8. Erschließung und ruhender Verkehr

Die Fläche, Flur 2, Flurstück 321 tlw., liegt direkt an einer öffentlichen Straße (Am Landhagen), somit ist die öffentliche Erschließung gesichert. Bei der Fläche, Flur 2, Flurstück 320, handelt es sich um eine Erweiterungsfläche für einen bestehenden Holzverarbeitenden Betrieb. Eine direkte Erschließung ist nicht erforderlich. Die notwendigen Stellplätze für die Betriebe können auf den Betriebsgrundstücken nachgewiesen werden.

9. Ver- und Entsorgung

Die baulichen Anlagen werden, soweit erforderlich, an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Abfallverwertung, Restmüll, Abwässer) angeschlossen.

10. Emissionskonflikte

Durch die Einschränkung der Zulässigkeit emittierender Betriebe und die Anpassung der planerischen Festsetzungen an die tatsächliche bauliche Entwicklung, verringert sich das planerische Konfliktpotential zwischen vorhandener und geplanter Wohnbebauung und dem Änderungsbereich.

11. Umweltbericht

Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens ist eine Vorprüfung erfolgt, ob das Vorhaben - hier: 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Altenfelder Kreuz“ - erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Hierbei wurde untersucht, ob der Schwellenwert für generelle Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht erreicht ist und somit eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unmittelbar durchzuführen ist, bzw. ob der Schwellenwert für eine Vorprüfung erreicht wird.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von insgesamt 0,7 ha und da im Bereich dieses Plangebietes lediglich die Art der zulässigen Betriebe eingeschränkt wird, fällt das Vorhaben gem. Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes weder unter die Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht noch wird der Schwellenwert für eine Vorprüfung erreicht. **Somit braucht eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden, der „Umweltbericht“ gem. § 2a BauGB ist nicht erforderlich.**

12. Auswirkungen auf die Umwelt

Wie oben dargestellt, liegt der Änderungsbereich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 41 „Altenfelder Kreuz“ der Stadt Oelde. Die durch den Änderungsbereich getroffenen Festsetzungen sind bezüglich der zu erwarteten Flächenversiegelung identisch mit den Festsetzungen des zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplanes. Eine Verschlechterung gegenüber der planungsrechtlichen bestehenden Situation ist durch die Änderung des Planes nicht zu erwarten, ein externer Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

13. Hinweise

ALTSTANDORTE / ATLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

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

DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen, jedoch sind im Falle von möglichen kulturhistorischen Bodenfunden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW zu beachten.

14. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	7.000 m ²	100,0 %
Gesamtfläche	7.000 m ²	100,0 %

Verzeichnis der Anlagen

Anhang 1 des Abstandserlasses vom 02.04.1998
Abstandsliste 1998

aufgestellt, Oelde Juli 2003

Alteebäumer