

## Begründung

### zum Bebauungsplan Nr. 50 - Lette-Katthagen - der Stadt Oelde

Der Rat der Stadt Oelde hat in der Sitzung vom 29.6.1987 aufgrund des § 2 (1) des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.2.1986 (BGBl. I S. 265), die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 - Lette-Katthagen - im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes für ein Industriegebiet und Mischgebiet beschlossen.

Das Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplanes wird nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), das am 1.7.1987 in Kraft trat, fortgeführt.

Von dem Bebauungsplan werden die nachstehend aufgeführten Grundstücke erfaßt:

### Flur 27

Flurstück Nr. 144, 145, 146 tlw., 147 tlw., 167, 168, 240, 265, 266, 267  
268, 283.

Der Bebauungsplan grenzt an:

|                   |                                                              |
|-------------------|--------------------------------------------------------------|
| <u>Im Norden:</u> | an die Flurstücke Nr. 143, 140, 139, 146, 147, 165 - Flur 27 |
| <u>Im Osten:</u>  | an die Flurstücke Nr. 165, 183, 182, 282 - Flur 27           |
| <u>Im Süden:</u>  | an die Wilhelm-Cordes-Straße                                 |
| <u>Im Westen:</u> | an das Flurstück Nr. 87 und an die Temmestraße               |

### Planungsgrundlage

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde wurde durch den Regierungspräsidenten in Münster unter dem 2.11.1978 genehmigt. In diesem Plan sind die Flächen des Bebauungsplangebietes als gewerbliche Baufläche und gemischte Baufläche sowie ein Teilstück als Grünfläche "Parkanlage" ausgewiesen. Der Bebauungsplan entspricht somit den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes und ist aus diesem entwickelt.

### Erfordernis der Planaufstellung

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 1978 wurde für die damalige Fa. Cordes eine ca. 3 ha große Erweiterungsmöglichkeit als

gewerbliche Baufläche östlich der Temmestraße ausgewiesen.

Die Fa. Cordes GmbH & Co. stellte mit über 400 Beschäftigten Waschmaschinen, Wäschetrockner und Bügelautomaten her.

Nach finanziellen Schwierigkeiten wurde die Fa. Cordes 1986 durch die Firma Miele und Cie. GmbH & Co., Gütersloh, übernommen.

Die Fa. Miele hat die über 400 Arbeitskräfte z. Zt. weiterbeschäftigt und will in den Räumen der ehemaligen Fa. Cordes und einer weiteren Halle Herde und Mikrowellenherde herstellen. Um wirtschaftlich produzieren zu können und auf dem Markt wettbewerbsfähig zu sein, müssen der Firma für die Zukunft entsprechende Erweiterungsflächen zur Verfügung stehen. Die in diesem Bebauungsplan ausgewiesene gewerbliche Baufläche ist aus diesem Grunde erforderlich und ausreichend.

Es wird seitens der Stadt angenommen, daß dadurch die vorhandenen Arbeitsplätze abgesichert und wahrscheinlich noch aufgestockt werden können.

Im Hinblick auf die Arbeitsmarktlage in Stadt und Land ist die planungsmäßige Absicherung der Betriebserweiterung wichtig und die Erweiterung selbst begrüßenswert.

#### Planung und bauliche Nutzung

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene "gewerbliche Baufläche" wird im Bebauungsplan Nr. 50 - Lette-Katthagen - gem. § 9 BauNVO als "Industriegebiet" festgesetzt. Nach § 1 Abs. 4 BauNVO wird eine Festsetzung für diesen Bereich getroffen, wonach "Betriebsarten des Maschinenbaues, der Stahlblechverformung und des Elektrogerätebaues" zulässig sind. Die Grundflächenzahl für die geplante Bebauung des Industriegebietes beträgt 0,8, die Baumassenzahl 9,0. (§ 17 BauNVO)

Die im Flächennutzungsplan der gewerblichen Baufläche benachbarte "gemischte Baufläche" wird im Bebauungsplan als "Mischgebiet" ausgewiesen.

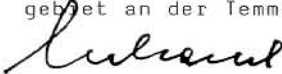
Das Mischgebiet an der Wilhelm-Cordes-Straße kann mit 4 zusätzlichen Gebäuden in eingeschossiger Bauweise, Grundflächenzahl 0,3, Geschoßflächenzahl 0,3, bebaut werden.

Das Mischgebiet an der Temmestraße hat keine bauliche Erweiterungsfläche.

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze beträgt II, die Grundflächenzahl 0,3, die Geschoßflächenzahl 0,6.

Lt. Beschluß des Rates der Stadt Oelde vom 28.3.1988 wird das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung für das Mischgebiet an der Temmestraße wie folgt geändert:

|                    |     |
|--------------------|-----|
| Grundflächenzahl   | 0,4 |
| Geschoßflächenzahl | 0,8 |

  
Erdland  
Bürgermeister



Die neugeplanten Mischgebietsflächen werden durch vorhandene Straßen, nämlich die "Wilhelm-Cordes-Straße" (K 9) sowie über die "Temmestraße" und "Heideweg" erschlossen.

Die Erschließung des neuen Industriegebietes erfolgt von der Wilhelm-Cordes-Straße über das südliche Teilstück der Temmestraße (Flurstück 240).

Der nördliche Teil der Temmestraße (Flurstück 125) dient nicht der betrieblichen Zufahrt zum Industriegebiet.

#### Denkmalschutz und Denkmalpflege

Aus der Sicht der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Oelde werden denkmalpflegerische Belange im Bereich des Bebauungsplanes nicht berührt. Das trifft auch für die Bodendenkmalpflege zu. Die zuständigen Fachbehörden haben keine Bedenken und Anregungen abgegeben.

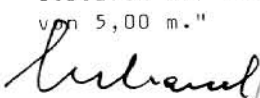
#### Grünflächen

Entsprechend den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes ist in dem nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes die Grünfläche/Parkanlage übernommen worden. Sie ist öffentliche Grünfläche und wird von der Stadt Oelde bepflanzt und gepflegt.

Das Industriegebiet wird durch einen vierreihigen Pflanzstreifen (ca. 3,5 m breit) mit heimischen Gehölzen und Bäumen zur Landschaft und zur Nachbarbebauung abgeschirmt.

Lt. Beschluß des Rates der Stadt Oelde vom 28.3.1988 mit folgendem Text geändert:

"Zur Abschirmung der Grundstücksflächen des MI-Gebietes im südlichen Bereich des Bebauungsplanes erhält der Grünstreifen auf dem Grundstück der Firma Miele eine Breite von 5,00 m."

  
Erdland  
Bürgermeister



### Ver-und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das Leitungsnetz der Wasserversorgung Beckum gewährleistet. Die Energieversorgung ist durch die VEW-Westfalen AG gesichert. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß an das öffentliche Kanalsystem. Das Regenwasser wird über eine Rückhaltung mit Absetzungsmöglichkeit den vorhandenen Vorflutern zugeleitet.

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 50 - Lette-Katthagen - sind im Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Oelde vom Dezember 1986 erfaßt.

Das Schmutzwasser fließt z. Zt. noch der Kläranlage Lette zu. Das Abwasserbeseitigungskonzept sieht vor, daß künftig Schmutzwasser zur Hauptkläranlage in Oelde, Wiedenbrücker Straße, übergepumpt wird.

Abfallstoffe werden nur den dafür vorgesehenen Deponien - außerhalb des Planbereiches - zugeführt.

### Immissionsschutz

Die zu erwartenden Immissionen in diesem Bebauungsplan gehen fast ausschließlich von der gewerblichen Baufläche der Fa. Miele aus.

Das ausgewiesene GI-Gebiet erhält eine Gliederung, die einesteils den Immissionsschutz der Bevölkerung sicherstellt, zum anderen der Firma Miele ein größtmögliches Spektrum an Produktionsmöglichkeiten bietet.

Da sich in diesem konkreten Einzelfall die allgemein übliche Gliederung als Negativaussage nicht anbietet, wird hier die Gliederung als Positivaussage gewählt. Gestützt auf § 1 Abs. 4 Ziffer 2 BauNVO wird folgender Gliederungstext festgesetzt:

GI-Gebiet, zulässig sind Betriebsarten des Maschinenbaues, der Stahlblechverformung und des Elektrogerätebaues.

Da nach dem Einführungserlaß des Landes Nordrhein-Westfalen zum Baugesetzbuch vom 6.7.1987 - I A 4.16.16 gem. Ziffer 3.7.7 aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sogenannte Zaunwerte künftig ausgeschlossen sind, können bezüglich des Immissionsschutzes keine textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Für die angrenzenden Mischgebiete gelten nach der Vorschrift der TA-Lärm Planungsrichtpegel von tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A). Dem Betrieb wird in der Baugenehmigung die Einhaltung dieser Werte aufgegeben.

Der Betrieb hat vorher durch Gutachten nachzuweisen, daß durch aktive Lärmschutzmaßnahmen diese Werte auch eingehalten werden können.

#### Maßnahmen zum Vollzug der Bauleitplanung

Für die innerhalb des Plangebietes liegenden bereits bebauten Grundstücke im Mischgebiet werden bestandsorientierte Festsetzungen aufgenommen. Die noch nicht in diesem Bereich bebauten Grundstücke bleiben Privateigentum und können nach dem Willen der Eigentümer nach Rechtskraft des Bebauungsplanes veräußert und bebaut werden.

~~Die Flächen des Industriegebietes müssen durch die Firma Miele noch erworben werden.~~ gestrichen auf Beschluß des Rates der Stadt Oelde\* vom 28.3.1988

*L. Erdland*  
Erdland  
Bürgermeister



Nachteilige Auswirkungen im wirtschaftlichen, sozialen oder persönlichen Lebensbereich der durch die Planung Betroffenen sind nicht zu befürchten.

#### Kostenübersicht und Finanzierung

Der Stadt Oelde werden bei der Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

|                                        |                   |
|----------------------------------------|-------------------|
| Entwässerung                           | ca. 100.000,-- DM |
| Ausbau von Straßen-<br>verkehrsflächen | ca. 70.000,-- DM  |
| Straßenbeleuchtung                     | ca. 8.000,-- DM   |
| Summe:                                 | 178.000,-- DM     |

Die für die Verwirklichung des Planes durch die Stadt Oelde aufzubringenden Mittel werden im Haushalt der Stadt Oelde bereitgestellt.

#### Geländebeschaffenheit

Das neue Plangebiet ist eben, so daß Abgrabungen oder Aufschüttungen kaum erforderlich werden.

Oelde, den 4. November 1987

*L. Erdland*  
Bürgermeister



*W. Stüring*  
Stadtdirektor

L 2

Mit der 1. Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Lette-Katthagen"  
der Stadt Oelde öffentlich ausgelegt

am...18. Januar...1988..... im Zimmer 429 des Rathauses  
Ratsstiege 1, 4740 Oelde *Frisk*

Auslegung beendet am...22. Februar...1988 *Frisk*