

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 51 der Stadt Oelde "Hohe Straße"

Der Rat der Stadt Oelde hat in der Sitzung vom 6. März 1989 einstimmig aufgrund des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Baugesetzbuch für ein "Sondergebiet" für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandesbetriebes (nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung § 11 (3)) beschlossen. Auf dieser Fläche soll ein Einkaufszentrum mit SB-Lebensmittelmarkt sowie ein Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt ausgewiesen werden.

Der Bebauungsplan hat die Bezeichnung

Bebauungsplan Nr. 51 der Stadt Oelde "Hohe Straße"

erhalten.

Von dem Bebauungsplan Nr. 51 "Hohe Straße" werden nachstehend aufgeführte Grundstücke erfaßt:

Flur 6

Flurstücke 192, 259, 317, 260 tlw.

Der Bereich des Bebauungsplanes grenzt an:

im Norden an das Grundstück "Hohe Straße", Flur 6, Flurstück 129 tlw.

im Osten an das Grundstück "Hohe Straße 18", Flur 6, Flurstücke 488, 486, 260 und 129 (Hohe Straße)

im Süden an das Flurstück 447, Flur 6 - Bahnkörper der Deutschen Bundesbahn

im Westen an die Flurstücke 316 + 260, Flur 6

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 Bauflächen ausgewiesen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes für die neue geplante Nutzung dieser Fläche als "Sonderbaufläche" wird notwendig. Das Änderungsverfahren ist bereits eingeleitet.

Erfordernis der Planaufstellung und bauliche Nutzung

Für den jetzt zur Planung vorgesehenen Bereich besteht kein Bebauungsplan. Die an dieser Stelle im Flächennutzungsplan ausgewiesene "Gewerbliche Baufläche" diente bis vor Jahren dem Emaillierwerk Frieling als Betriebsgelände. Nach Aufgabe des Betriebes wurde bis jetzt für das Gelände noch kein Träger gefunden, der die Fläche so nutzen kann, daß dies auch städtebaulich vertretbar wäre.

Die Finanzgruppe, die nunmehr die Grundstücksflächen erworben hat, will nach Abbruch aller alten Betriebsgebäude der Firma Frieling, auf dem Gelände ein Einkaufszentrum mit SB-Lebensmittelmarkt mit max. 940 m² und einen Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt mit max. 3.200 m² Verkaufsfläche errichten.

Aus diesem Grunde wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Hohe Straße" mit der Ausweisung "Sondergebiet für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes" nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung § 11 (3) erforderlich. In dem Bebauungsplan sind die Branchen und deren Größenordnung festgeschrieben.

Damit die Nutzung für die Innenstadt verträglich bleibt und dieser keine Kaufkraftverluste entstehen, wird der Verkauf auf Sortimente beschränkt, die nicht unbedingt innenstadtspezifisch sind (s. S. 6).

Durch den Bebauungsplan soll die Nutzung des ehem. Fabrikgeländes Frieling für den SB-Lebensmittelmarkt und einen Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt einschl. der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf diesem Grundstück selbst und die Regelung der Zu- und Abfahrten zu den geplanten Anlagen städtebaulich abgesichert und eingegrenzt werden.

Im Sondergebiet ist die Art der baulichen Nutzung als Höchstgrenze mit II-Vollgeschossen festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,6, die Geschößflächenzahl 1,0. Die Baumassenzahl beträgt 4,0.
Für die baulichen Anlagen ist die geschlossene Bebauung vorgesehen.

Gem. § 9 Abs. 1, Ziffer 15 + 25 a BauGB soll das Grundstück auf der privaten Fläche an der West- und teilweise an der Nordseite mit einem Pflanzstreifen in einer Breite von 2,00 m eingegrünt werden.
Westlich angrenzend an den Bebauungsplan befindet sich auf städt. Grundstück entlang der L 793 mit Rad- und Fußweg bereits eine Grünfläche, so daß der Pflanzstreifen an der westlichen Seite völlig ausreichend ist. Auf dem Parkplatz wird im bauaufsichtlichen Verfahren die Anpflanzung von mind. 10 Bäumen vorgeschrieben.

Die an der Nordseite des Bebauungsplanbereiches angrenzenden Grundstücke werden lt. Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 2 (ostwärts der Warendorfer Straße - übergeleiteter Durchführungsplan) als Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet genutzt. Diese Ausweisung entspricht auch den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Erschließung des Sondergebietes

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich von der "Hohe Straße" aus. Eine Fußwegverbindung zum Gehweg der L 793 ist entlang des Bahndammes vorgesehen.

Zum Schutz der Fußgänger werden die Bürgersteige an der Nordseite auf mind. 1,50 m und an der Südseite der "Hohe Straße" auf 2,00 m im Bereich des Bebauungsplanes verbreitert.

Die Fahrbahnbreite selbst soll eine Breite von 6,00 m behalten.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Aus der Sicht der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Oelde werden denkmalpflegerische Belange im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 51 nicht berührt. Das trifft auch für die Bodendenkmalpflege zu. Die zuständigen Fachbehörden haben keine Bedenken und Anregungen abgegeben.

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 Entwässerung der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 51 erfolgt an den vorhandenen Mischwasserkanal in der "Hohe Straße". Dieser Hauptsammler führt zur Kläranlage der Stadt Oelde an der Wiedenbrücker Straße.

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

Altstandort

Die gesamte Fläche des Bebauungsplanes Nr. 51 ist als "Altstandort" gekennzeichnet, da der Boden durch die frühere Nutzung eines Emailierwerkes teilweise mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Zur Beurteilung dieser Flächen liegt ein abschließendes Gutachten von Dr. Ing. Fedder Nachf. aus Kassel vor. Dieses Gutachten ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 51 "Hohe Straße".

Die einvernehmlich mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Münster festgelegte Sanierung der Bodenflächen wird gem. den Aussagen des Gutachtens durchgeführt.

Immissionen

Durch die geplante Bebauung des Grundstückes werden z. T. Immissionen, die von der Deutschen Bundesbahn auf die vorgesehene Bebauung an der "Hohe Straße" - außerhalb des Planbereiches - ausgehen, zumindest verringert. Für die geplante Nutzung des Sondergebietes sind die Emissionen der DB und der L 793 unerheblich.

Außer dem Zu- und Abfahrverkehr zum geplanten Sondergebiet ist von den baulichen Anlagen selbst keine Störung zu erwarten.

Verkehrsmäßige Aussagen zum Sondergebiet

Die Anbindung des Sondergebietes erfolgt über die "Hohe Straße", die westlich in die "Wareндorfer Straße" mündet. Die sich daraus ergebenden Auswirkungen auf den Verkehrsablauf sind in einem Gutachten durch das Planungsbüro Hahn, Osnabrück, untersucht worden.

Das Planungsbüro ermittelte durch eine Verkehrszählung eine Querschnittsbelastung der Wareндorfer Straße in der Zeit von 16.30 - 17.30 Uhr von 1.419 PKW. Gleichzeitig ergab sich für die Hohe Straße eine Querschnittsbelastung von 192 PKW. Für die Ermittlung der Knotenbelastung wird eine Wechselrate von 1,5 PKW/h/Stellplatz angenommen, so daß sich in der Spitzenzeit eine zusätzliche Querschnittsbelastung von 200 PKW/h bei geplanten 133 Stellplätzen ergibt.

Zur Beurteilung der Qualität des Verkehrsablaufes werden folgende Aussagen gemacht:

- Rechtseinbiegen (von der Hohe Straße in die Wareндorfer Straße):
Es besteht eine sehr geringe Verkehrsbehinderung.
- Linksabbiegen (von der Wareндorfer Straße in die Hohe Straße):
Es besteht ebenfalls eine sehr geringe Verkehrsbehinderung.
- Linkseinbiegen (von der Hohe Straße in die Wareндorfer Straße):
Es treten starke Verkehrsbehinderungen bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h auf.

Aufgrund seiner Berechnungen sagt das Planungsbüro aus, daß bei einer mittleren Geschwindigkeit von 50 km/h in der untersuchten Spitzenstunde i. A. ohne Lichtsignalanlage längere Wartezeiten als mit Lichtsignalanlage zu erwarten sind. Bei der hohen Gesamtverkehrsbelastung muß aber davon ausgegangen werden, daß sich die mittlere Geschwindigkeit bei 40 km/h einstellt und daß sich damit auch ohne Lichtsignalanlage ein ausreichender Verkehrsabfluß ergibt.

Das Planungsbüro kommt zu dem Ergebnis, daß der Anbindung und damit der Errichtung des Marktes aus verkehrlicher Sicht stattzugeben ist. Sollten verkehrliche Probleme auftreten, wäre die Aufteilung der Abbiegeverkehrsströme der Hohe Straße in getrennte Fahrstreifen, sowie eine geeignete Anpassung der Lichtsignalanlagen der benachbarten Knotenpunkte für die Gewährleistung eines sicheren Verkehrsablaufes durchzuführen.

Somit kann vorerst auf eine Veränderung der Verkehrsführung der Hohe Straße und der Warendorfer Straße verzichtet werden.

Beschränkung der Sortimente des Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes

Der Verkauf im Bereich des Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes wird auf folgende Sortimente beschränkt:

1. Werkzeuge, Maschinen, Zubehör
2. Kleisenwaren u. Beschläge, Stahlrohr
3. Farben, Lacke, Leim, Tapeten
4. Holzplatten, Leisten, Kunststoffe, Paneele, Profilhölzer, Kant- und Rundhölzer roh u. gehobelt
5. Bauelemente, Baumaterialien
6. Heizung, Sanitärartikel, Fliesen
7. Innenausbau, Teppichböden, Bodenbeläge (ohne Berber, Orientteppiche)
8. Regal- und Möbelteile, Kleinmöbel
9. Leuchten, Elektroinstallationsmaterial
10. Gardinenleisten u. Zubehör
11. Besen, Holzwaren
12. Autozubehör (ohne car-hifi)
13. Fahrräder u. Zubehör
14. Campingartikel und Gartenmöbel
15. Glas, Keramik (Pflanzgefäße und Behältnisse für den Garten- u. Pflanzenbereich)
16. a) Pflanzen aller Art u. Zubehör
b) Pflanzenpflege- u. -düngemittel
c) Gartenwerkzeuge
d) Kleintiere u. Zubehör
e) Garten- u. Gerätehäuser
f) Pflanzgefäße

Neben der Festsetzung dieses Kernsortiments wird ein Randsortimentsanteil bis zu 10% der Verkaufsfläche genehmigt.

Das abteilungsweise Anbieten des Randsortimentes wird ausgeschlossen.

Maßnahmen zum Vollzug der Bauleitplanung

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und Durchführung der Maßnahmen zur

Sanierung des Altstandortes kann die Bebauung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen.

Kostenübersicht und Finanzierung

Der Stadt Oelde werden bei der Durchführung der städtebaulichen Maßnahme folgende überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

- | | |
|--|---------------|
| a) für die Verbreiterung der Bürgersteige
an der Nord- u. Südseite der "Hohe Straße"
und die Änderung der Fahrbahn | 120.000,-- DM |
| b) für die Änderung des Einmündungsbereichs
"Hohe Straße/Warendorfer Straße" | 12.000,-- DM |
| c) für die Änderung der Straßenbeleuchtung | 10.000,-- DM |
| d) für den Grunderwerb einschl. Vermessung | 17.000,-- DM |

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

Oelde, den 27. März 1990


Terholsen
Bürgermeister




Wetter
Stadtdirektor

- 8 -

Mit der 1. Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 51 der Stadt Oelde
"Hohe Straße" öffentlich

ausgelegt am: 9.4.1990 P. Rautel

Auslegung beendet am: 11.5.1990 P. Rautel