

STADT OELDE

BEBAUUNGSPLAN	Nr. 92	„Planung 2010 – Betriebserweiterung Haver & Boecker“
BEREICH	Konrad-Adenauer-Allee / Lindenstraße / Bultstraße / Friedhofsweg	
	Oelde - Kernstadt	

BEGRÜNDUNG

**VERFAHRENSSTAND:
Satzungsfassung gem. § 10 BauGB**

**Aufgestellt in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem
Fach- und Servicedienst Planung und Stadtentwicklung der Stadt Oelde**

**Planverfasser:
Drees & Huesmann × Planer
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 22679; e-mail: info@dhp-sennestadt.de**

**Inhaltsangabe
zur Begründung zum Bebauungsplan
Nr. 92 „Planung 2010 - Betriebserweiterung Haver & Boecker“**

	Seite
1. Lage im Stadtgebiet	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Verfahren und Erfordernis zur Aufstellung	4
4. Flächennutzungsplanung	5
5. Städtebauliche Situation und Konzeption	5
6. Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	7
7. Belange des Verkehrs	9
8. Belange der Umwelt	10
8.1 Umweltverträglichkeit	10
8.2 Belange der Grünordnung / Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt	14
8.3 Belange des Immissionsschutzes	15
8.4 Belange des Bodens	16
9. Belange der Ver- und Entsorgung	17
10. Belange der Denkmalpflege	18

1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt in der Kernstadt Oeldes, östlich der Konrad-Adenauer-Allee. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Grünfläche des Friedhofes am Friedhofsweg. Im Nordwesten ist das Gebiet durch die Straßenkreuzung Ruggestraße / Warendorfer Straße (L 793), die Lindenstraße und die Konrad-Adenauer-Allee begrenzt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oelde, Flur 7 und 17 und ist im wesentlichen räumlich begrenzt

- im Osten vom südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 7 ausgehend über die Lindenstraße zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 543, durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 543, 786, 787, 595, 172, über die Bultstraße und das Flurstück 317, entlang der westlichen Grenzen der Flurstücke 318, 774, 376, 377, der nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 771, 770 und 266,
- im Süden durch die nördliche Begrenzung des Friedhofsweges,
- im Westen durch die östliche Begrenzung der Konrad-Adenauer-Allee, querend bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 431, entlang der östlichen Grenze des Flurstückes 757 und der nördlichen Grenze des Flurstückes 290 (tlw.) und die Ruggestraße querend,
- im Norden durch die nördliche Begrenzung der Ruggestraße, die östlichen Grenzen der Flurstücke 576 und 577 (tlw.), die Warendorfer Straße (L 793) querend, die östlichen Grenzen der Flurstücke 750 (tlw.) und 673 sowie der südlichen Grenze des Flurstückes 6 bis zum Ausgangspunkt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 „Planung 2010 – Betriebserweiterung Haver & Boecker“ ist entsprechend der Planzeichnung gekennzeichnet und hat eine Größe von rd. 3,5 ha.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 92 „Planung 2010 – Betriebserweiterung Haver & Boecker“ treten die Festsetzungen in den von der Überlagerung betroffenen Teilbereichen der Bebauungspläne Nr. 21 und Nr. 42 außer Kraft. Die betroffenen Bebauungspläne bleiben in dem verbleibenden Teilbereich / Geltungsbereich als selbständig vollziehbare Bebauungspläne erhalten.

3. Verfahren und Erfordernis zur Aufstellung

Inhalt der Planung ist die Sicherung und Erweiterung des heutigen Betriebsgrundstückes der Fa. Haver & Boecker in Richtung Norden mit Werkhallen und Hochregallager im Anschluss an die heute vorhandene Gewerbebebauung. Entlang der Konrad-Adenauer-Allee ist die Errichtung von Gebäuden mit einem Angebot für Büro und Praxisnutzung auch für betriebsfremde Nutzer vorgesehen.

Mit der beabsichtigten Betriebserweiterung bzw. langfristig verfolgten Neuordnung des Betriebsgeländes der Fa. Haver & Boecker erlaubt sich neben der Berücksichtigung des an dem Standort ansässigen Betriebes eine städtebauliche und planungsrechtliche Perspektive für den gewerblich genutzten bzw. zurzeit mindergenutzten Bereich (Pullort) östlich der Konrad-Adenauer-Allee.

Mit der Erweiterung der betriebszugehörigen Bebauung nach Norden wird aus Gründen der betrieblichen inneren und äußeren Erschließung ein Überplanen und Verschwenken der Bultstraße notwendig werden. Hier kann durch den Bebauungsplan planerisch eine zukünftig tragfähige verkehrliche Lösung im Einmündungsbereich Warendorfer Straße / Lindenstraße / Bultstraße / Konrad-Adenauer-Allee / Ruggestraße gefunden werden.

Die Fläche zwischen der Lindenstraße und der dann verschwenkten Bultstraße soll ebenfalls zum Straßenraum hin mit Büro-, Praxis- bzw. Ladennutzung baulich gefasst werden.

Um die planungsrechtliche Voraussetzung hierfür zu erlangen, ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB notwendig.

Der Bebauungsplan hat folgende Ermächtigungsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO - NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV. NRW. S. 766)
- Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 - SGV. NRW. S. 2023), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.12.2003 (GV. NRW. S. 766).

4. Flächennutzungsplanung

Der Bebauungsplan ist überwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt für die heutigen Betriebsflächen der Fa. Haver & Boecker östlich der Konrad-Adenauer-Allee „Gewerbliche Baufläche“ dar. Südlich der Bultstraße sind Flurstücke außerhalb der heutigen Betriebsfläche der Fa. Haver & Boecker als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Die Flächen sind bis auf ein Flurstück im Eigentum der Fa. Haver & Boecker. Zur Erreichung des Ziels der Sicherung und der Entwicklung des Gewerbestandortes ist es notwendig, diese Flurstücke an der Bultstraße mit in die gewerbliche Planung einzubeziehen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich von „Gemischter Baufläche“ (M) in „Gewerbliche Baufläche“ (G) soll später erfolgen.

Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 (4) BauGB aufgestellt, da der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in dem Stadtgebiet nicht entgegensteht.

Dem Gebot der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 (2) BauGB somit Rechnung zu tragen.

Nördlich der Bultstraße stellt der Flächennutzungsplan „Gemischte Baufläche“ dar.

Unter Berücksichtigung der genannten notwendigen Änderung wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB entsprochen.

5. Städtebauliche Situation und Konzeption

Das Plangebiet ist geprägt durch die gewerbliche Nutzung der Fa. Haver & Boecker. Der Standort ist über die Jahre in dem innerstädtischen Umfeld gewachsen.

An dem Standort sind die Fertigung von Blechen, die Montage von Füllmaschinen, die Lagerung und der Versand sowie die Verwaltung der Fa. Haver & Boecker ansässig.

Mit dem siebengeschossigen Verwaltungsgebäude der Fa. Haver & Boecker an der Einmündung des Friedhofsweges in die Konrad-Adenauer-Allee zeigt sich eine städtebauliche Dominante, der im weiteren Verlauf der Konrad-Adenauer-Allee auf Grund des Fehlens einer baulichen Begleitung des Straßenraumes eine städtebauliche Weiterentwicklung zurzeit fehlt.

Die Ostseite der Konrad-Adenauer-Allee ist heute gekennzeichnet durch den Betriebshof der Fa. Haver & Boecker sowie der Stellplatzanlage der Firma auf dem Betriebsgrundstück. Die fehlende bauliche Begleitung des Straßenraumes findet sich auch im Zusammenhang der Konrad-Adenauer-Allee mit den Verkehrsflächen der Bultstraße und der Lindenstraße und der dort in dem Einmündungsbereich vorhandenen Stellplatzanlage „Pullort“.

Im Osten des Plangebietes befinden sich die betriebsgebundenen Gebäude wie Werk- und Lagerhallen.

Außerhalb des Plangebietes befinden sich beiderseits der Bultstraße Wohngebäude, ehe sich daran südöstlich das Grundstück der städtischen Realschule anschließt.

Südlich des Plangebietes grenzt über den Friedhofsweg hinaus die Fläche des evangelischen Friedhofes an.

Westlich des Plangebietes befindet sich über die Konrad-Adenauer-Allee und den Carl-Haver-Platz hinaus der Anfang des Hauptgeschäftsbereiches der Oelder Innenstadt (Kern- bzw. Mischgebiet).

Dem städtebaulichen Ziel, der Sicherung und Erweiterung des vorhandenen innerstädtischen Betriebsstandortes entsprechend, ist mit der zeitlichen Umsetzungsperspektive 2010 eine gestufte Entwicklung des Plangebietes in Bauabschnitten beabsichtigt, wobei der Zeitpunkt der Umsetzung ab dem zweiten Bauabschnitt nicht festgelegt werden kann. Daher obliegt dem Bebauungsplan weiterhin die Aufgabe einer Angebotsplanung zur städtebaulichen Ordnung des Plangebietes.

Im einem ersten Bauabschnitt sollen im Bereich der heutigen Werkhallen und des Betriebshofes ein Hochregallager samt Lagerzone, eine überdachte LKW-Durchfahrt und zwei Werkhallen für den Versand und die Endmontage inklusive der notwendigen Büroeinheiten errichtet werden. Dieser erste konkrete Abschnitt umfasst eine Neubaufäche von rd. 2.850 qm. In diesem Zusammenhang sind heute auf dem Grundstück vorhandene Einrichtungen und bauliche Anlagen wie die Elektronik-Werkstatt mit Büro abzureißen. Dieser erste Bauabschnitt sieht ausschließlich eine bauliche Veränderung und Entwicklung auf heute bereits gewerblich genutzter und betriebsgebundener Fläche vor.

In einem zweiten und dritten Bauabschnitt ist die Errichtung von neuen Werkhallen geplant. Der zweite und dritte Abschnitt umfassen eine Flächengröße von rd. 3.000 qm. Hierzu ist die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes südlich der Bultstraße - welche heute noch nicht gewerblich genutzt ist, abzureißen.

In einem vierten bis sechsten Bauabschnitt soll entlang der Konrad-Adenauer-Allee bis zur Bultstraße eine Bauzeile entstehen, die den Straßenraum baulich begleitet. Konzeptionell ist eine fünfgeschossige Bebauung vorgesehen, die ihren Abschluss in einem Flugdach finden soll. Die fünfgeschossige Bebauung entlang der Konrad-Adenauer-Allee korrespondiert mit der Breite des Straßenraumes und mit der Bebauung auf der Westseite der Straße.

Als weitere Option soll im Bereich der neu zu schaffenden Einmündung der Bultstraße in den Kreisverkehrsplatz auf der Konrad-Adenauer-Allee ein städtebauliches Gelenk diese Situation akzentuieren und ein Gegenstück zu dem südlich im Plangebiet gelegenen und unverändert bleibenden siebengeschossigen Verwaltungsgebäude bilden. Hierzu wäre eine Überbauung des heute vorhandenen Mitarbeiterstellplatzes südlich der Bultstraße notwendig, für den Ersatz zu schaffen wäre.

Gleiches gilt für die Entwicklung des Bereiches nördlich der Bultstraße (Pullort). Auch hier ist optional vorgesehen und aus städtebaulicher Sicht anzustreben, die baulich / räumliche Fassung des Einmündungsbereiches Bultstraße / Lindenstraße / Konrad-Adenauer-Allee zu realisieren. Die Fläche zwischen der Lindenstraße und der dann verschwenkten Bultstraße soll ebenfalls zum Straßenraum hin mit Büro-, Praxis- bzw. Ladennutzug baulich gefasst werden.

Mit der Verwirklichung des ersten Bauabschnittes verbunden ist die Absicht, eine innerbetriebliche Durchfahrbarkeit des Betriebsgrundstückes Haver & Boecker von der heutigen Werkszufahrt an der Konrad-Adenauer-Allee mit einem Anschluss an die Bultstraße dauerhaft sicher zu stellen.

Dieses bedingt auch die Schaffung ausreichender Voraussetzungen für die äußere Erschließung des Bereiches. Vor dem Hintergrund einer zurzeit wenig befriedigenden Situation mit den Einmündungen der Bultstraße, der Lindenstraße und der Ruggestraße auf engstem Raum in die Warendorfer Straße / Konrad-Adenauer-Allee und den damit verbundenen Restriktionen des Lichtsignalgesteuerten Ein- und Abbiegens für den öffentlichen Verkehr ist in diesem Bereich ein Kreisverkehrsplatz angedacht.

Ein solcher Kreisverkehrsplatz kann über die verzögerungsfreie Abwicklung des Verkehrs auch eine Gunst hinsichtlich der äußeren verkehrlichen Erschließung des Betriebsstandortes Haver & Boecker bieten.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Östlich der Konrad-Adenauer-Allee soll - im Norden durch die Bultstraße und im Süden durch den Friedhofsweg begrenzt - Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Das Gewerbegebiet soll entlang der Konrad-Adenauer-Allee eine Nutzungsbeschränkung erfahren, da hier gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen werden sollen, die von ihrem Emissionsverhalten den Abstandsklassen I-VI der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW zugeordnet werden können. Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII sind ausnahmsweise zulässig, sofern der Immissionsschutz sichergestellt ist. Die Beschränkung erfolgt vor dem Hintergrund, in Richtung Innenstadt bzw. entlang der Konrad-Adenauer-Allee die gewerbliche Nutzung hinsichtlich ihres potentiellen Störgrades zu reglementieren. Die Festsetzung korrespondiert mit der Absicht, entlang der Konrad-Adenauer-Allee in der Hauptsache betriebsgebundene Büro- und Verwaltungsgebäude zu errichten. Aus diesem Grund sind auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter hier ausgeschlossen.

Allgemein zulässig sind:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind in dem Teil des Gewerbegebietes entlang der Konrad-Adenauer-Allee als Ausnahme zulässig. Durch die Zulässigkeit kann sich eine Ergänzung der Nutzungsstruktur in Richtung der Innenstadt ergeben.

Unzulässig sind Tankstellen (außer Betriebstankstellen). Vergnügungsstätten werden als ausnahmsweise zulässige Nutzungen in dem Gewerbegebiet generell ausgeschlossen.

Für den Betriebskomplex der Fa. Haver Boecker wird die dort bereits vorhandene gewerbliche Nutzung im Sinne eines Maschinenbaubetriebes explizit festgesetzt, um einerseits den konkreten Bestandsschutz sicher zu stellen und andererseits einen den Betriebserfordernissen angemessenen Erweiterungsspielraum zu ermöglichen.

Damit soll auf die vorhandene gewachsene Struktur reagiert und eine dauerhafte Sicherung des Gewerbestandortes mit seiner vorhandenen konkreten Nutzung erreicht werden.

Im Sinne der Angebotsplanung des Bebauungsplanes sind allgemein zulässig:
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Unzulässig sind in diesem auf die gewerbliche Nutzung im Sinne von Produktion, Lagerung und Distribution abgestellten Teil des Plangebietes Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem Gewerbegebiet mittels der Grundflächenzahl (GRZ) mit 1,0 sowie mittels der maximal zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt.

Die Festsetzung zur Grundflächenzahl ergeht vor dem Hintergrund der bereits innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes vorhandenen Ausnutzung der Fläche. Hier zeigt sich eine 100-%-ige Inanspruchnahme des Baugrundstückes, welche über die Jahre durch die betrieblich notwendigen und städtebaulich zu vertretenden Entwicklungen entstanden ist.

Die Überschreitung kann toleriert werden, da die bestehende bauliche Situation dieses erfordert, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an diesem kernstädtischen Standort sichergestellt sind und nachteilige Wirkungen für die Umwelt sich aus der Erhöhung der GRZ nicht ergeben.

Für den Bereich entlang der Konrad-Adenauer-Allee werden eine Mindestgeschossigkeit von drei Vollgeschossen und eine maximale Geschossigkeit von fünf Vollgeschossen mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 18,0 m festgesetzt. Mit der Mindestgeschossigkeit soll eine wirksame bauliche Begleitung der Konrad-Adenauer-Allee erreicht werden.

Für das vorhandene Verwaltungsgebäude an dem Carl-Haver-Platz / Friedhofsweg wird eine Mindestgeschossigkeit von fünf Geschossen und eine maximale Geschossigkeit von sieben Geschossen mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 27,0 m festgesetzt.

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise vorgesehen, mit der Maßgabe, dass auch Baukörper mit einer Länge von über 50 m innerhalb der festgesetzten Fläche zulässig sind.

Für den übrigen inneren Teil des Gewerbegebietes wird eine geschlossene Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 15,00 m festgesetzt, für das geplante Hochregallager in der Mitte des Gewerbegebietes / Betriebsgrundstückes maximal 22,0 m. Das Hochregallager im Inneren des erweiterten Betriebsgeländes bleibt unter der Höhe des heutigen Verwaltungsgebäudes am Carl-Haver-Platz (7 Geschosse).

Südlich der Bultstraße wird innerhalb des Gewerbegebietes eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt, um einen Übergang zu der im Osten anschließenden Bebauung herzustellen.

Nördlich der Bultstraße soll innerhalb des Plangebietes Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt werden.

Innerhalb des Kerngebietes sind allgemein zulässig:

Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des
Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und
Betriebsleiter, wenn den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch einen im
Baugenehmigungsverfahren zu erbringenden schalltechnischen Nachweis nach VDI
2719 entsprochen wird.

Weitere Wohnungen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn den Anforderungen an
gesunde Wohnverhältnisse durch einen im Baugenehmigungsverfahren zu
erbringenden schalltechnischen Nachweis nach VDI 2719 entsprochen wird.

Die Bebauung soll in abweichender Bauweise mit einer Drei- bzw. Viergeschossigkeit
in dem den Straßen zugewandten Bereich erfolgen, während im rückwärtigen
Baugrundstücksbereich eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt wird.

Mit der abweichenden Bauweise soll gewährleistet werden, dass auch Baukörper mit
einer Länge von über 50 m innerhalb der festgesetzten Fläche zulässig sind.

Die maximal zulässige Drei- bzw. Viergeschossigkeit wird vor dem Hintergrund des
Zieles der Schaffung einer baulichen Fassung des Straßenraumes der Bultstraße und
der Lindenstraße festgesetzt.

Als Grundflächenzahl wird 1,0 entlang der Bultstraße bzw. 0,8 im rückwärtigen, der
Bultstraße abgewandten Bereich festgesetzt. In Korrespondenz zu der bestehenden
Bebauung im Umfeld des Kerngebietes sowie in Gegenlage zu dem neu zu
entwickelnden Gewerbegebiet südlich der Bultstraße wird für die maximal zulässige
Viergeschossigkeit eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 14,0 m und für die
Dreigeschossigkeit eine Höhe von 12,0 m sowie für die Zweigeschossigkeit in dem der
Bultstraße abgewandten Bereich mit 6,0 m bestimmt.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen wird im Rahmen der verfahrensfähigen
Darstellung großzügig gehalten, um eine möglichst hohe Flexibilität in der Ausnutzung
der vorhandenen und zu bildenden Grundstücke zu erhalten.

7. Belange des Verkehrs

Vor dem Hintergrund einer zurzeit wenig befriedigenden Situation mit den
Einmündungen der Bultstraße, der Lindenstraße und der Ruggestraße auf engstem
Raum in die Warendorfer Straße / Konrad-Adenauer-Allee und den damit
verbundenen Restriktionen des lichtsignalgesteuerten Ein- und Abbiegens für den
öffentlichen Verkehr ist in diesem Bereich ein Kreisverkehrsplatz angedacht.

Ein solcher Kreisverkehrsplatz kann über die verzögerungsfreie Abwicklung des
Verkehrs hinaus auch eine Gunst hinsichtlich der äußeren verkehrlichen Erschließung
des Betriebsstandortes Haver & Boecker bieten.

Mit der Einrichtung eines Kreisverkehrsplatzes ist ein Umbau des heutigen Verlaufes
der Bultstraße im Bereich der Stellplatzanlage „Pullort“ verbunden.

Eine erste Prüfung der Machbarkeit eines Kreisverkehrsplatzes ist erfolgt (Dipl.-Ing. P. Overberg, Berlin 12/2002) und wird zurzeit vertieft. Abstimmungen und Erörterungen mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW erfolgen mit dem Ziel, den endgültigen Ausbau auch in den anzubindenden Straßen festzulegen.

Bei einer Umsetzung der Betriebsplanung und der gesamten städtebaulichen Zielplanung in dem Gebiet ist eine Regelung der betriebszugehörigen Stellplatzsituation notwendig.

Der Bebauungsplan sieht die Zulässigkeit von Garagengeschossen sowie von Tiefgaragen innerhalb der festgesetzten Baugebiete vor, um ausreichend Fläche innerhalb des Plangebietes für die notwendigen nutzungsbedingten Stellplätze planungsrechtlich vorzuhalten. Bei jedem einzelnen baulichen Erweiterungs- / Änderungsabschnitt ist der Stellplatznachweis im Einzelnen auch vor dem Hintergrund der potenziellen Emissionen zu führen.

8. Belange der Umwelt

8.1 Umweltverträglichkeit

Aufgrund des Erreichens des Prüfkriteriums zur Verpflichtung einer Vorprüfung zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß § 3 c UVPG nach Anlage 1 Ziffer 18.8 wird gemäß § 2a BauGB der Begründung zum Bebauungsplan ein Bericht als Vorprüfung des Einzelfalles beigefügt, in dem die Umweltfolgen dargelegt werden und eine Prüfung der Umwelterheblichkeit vorgenommen wird.

Nach Ziffer 18.8 i.V.m. Ziffern 18.5.2 / 18.7.2 gilt als UVP-vorprüfungspflichtiges bauplanungsrechtliches Vorhaben der „Bau einer Industriezone für Industrieanlagen / Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für die / das in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 2 ha bis weniger als 10 ha“.

Das festgesetzte Gewerbegebiet hat eine Größe von rd. 2,6 ha. Damit ist das Vorprüfungskriterium erfüllt.

Für die Vorprüfung, mit dem Ziel, eine Aussage über die Umwelterheblichkeit der Planung sowie zur Einschätzung des Vorliegens erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen mit der Folge der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu erhalten, sind folgende Kriterien anzuwenden:

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
1.	Merkmale der Vorhaben Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
1.1	Größe des Vorhabens	<ul style="list-style-type: none"> • Grundfläche rd. 2,6 ha 	
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • innerörtliche versiegelte Fläche; • Gewerbenutzung; • vorhandener produzierender Betrieb; • Lage an überörtlichen Hauptverkehrswegen. 	-
1.3	Abfallerzeugung	<ul style="list-style-type: none"> • Abfallsammlung am Vorhabenort; • Anschluss an städtische Müllabfuhr; • innerbetriebliches Abfallmanagement. 	-
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	<ul style="list-style-type: none"> • ein Schalltechnisches Gutachten mit dem Aufzeigen von ggf. festzusetzenden aktiven Schutz-Maßnahmen ist erarbeitet worden; • Belästigungen können potenziell durch innerbetrieblichen Ablauf, den An- und Abfahrtsverkehr sowie den Parkverkehr entstehen; • diese sind nach dem Ergebnis des Schalltechnischen Gutachtens hinsichtlich ihres Wirkungsgrades ohne erhebliche nachteilige Wirkung für vorhandene und potenzielle Immissionsorte. 	-
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	<ul style="list-style-type: none"> • produzierender Betrieb; • die Möglichkeit eines Schadstoffeintrages in den Boden bzw. in das Grundwasser ist während der Abriss- / Bauphase und der 	-

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
		Betriebsphase zwar denkbar, jedoch nur für den Fall von schwerwiegenden Unfällen auf den betriebszugehörigen Verkehrsflächen realistisch.	
2.	Standort der Vorhaben Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Entwicklungsbereich zu beurteilen:		
2.1	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	<ul style="list-style-type: none"> • Gewerbefläche / Betriebsgelände; • versiegelte Fläche; • Lage an überörtlichen Verkehrswegen; • Gebiet hat keine Bedeutung für Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen. 	-
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	<ul style="list-style-type: none"> • keine Lebensraumstrukturen für die Avifauna vorhanden; • keine potenzielle natürliche Vegetation betroffen; • durch das Vorhaben keine nachteiligen Eingriffe in den Boden; • keine Grundwasserabsenkung durch Vorhaben; • kein Verlust von Retentionsfläche; • keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. 	-
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):		
2.3.1	im Bundesanzeiger gemäß § 19a Abs. 4 des BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische	<ul style="list-style-type: none"> • werden nicht berührt. 	-

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
	Vogelschutzgebiete,		
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 13 des BNatSchG, soweit nicht bereits vom Buchstaben a erfasst,	<ul style="list-style-type: none"> werden nicht berührt. 	-
2.3.3	Nationalparke gemäß § 14 des BNatSchG, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst,	<ul style="list-style-type: none"> werden nicht berührt. 	-
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 14 a und 15 des BNatSchG,	<ul style="list-style-type: none"> werden nicht berührt. 	-
2.3.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 c BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> werden nicht berührt. 	-
2.3.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG und nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG,	<ul style="list-style-type: none"> werden nicht berührt. 	-
2.3.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	<ul style="list-style-type: none"> werden nicht berührt. 	-
2.3.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG,	<ul style="list-style-type: none"> trifft für den Planbereich und sein Umfeld nicht zu. 	-
2.3.9	in amtlichen Listen und Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft	<ul style="list-style-type: none"> werden nicht berührt. 	-

Ziffer	Kriterium	Bemerkung	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
	worden sind.		
3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist folgendem Rechnung zu tragen:		
3.1	das Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),	<ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen des Vorhabens sind durch den Betrieb begründet, wobei die Auswirkungen sich ausschließlich auf den vorhabenbezogenen Verkehr beziehen; • Die Dauer und die Häufigkeit der Auswirkungen sind durch die Betriebszeiten bestimmt; • Mit dem Vorhaben / Standort sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen durch den an- und abfahrenden Verkehr verbunden; • Ein Schalltechnisches Gutachten mit dem Aufzeigen von ggf. festzusetzenden aktiven Schutz-Maßnahmen ist erarbeitet worden; 	-
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitendem Charakter der Auswirkungen,		-
3.3	der Schwere und Komplexität der Auswirkungen,		-
3.4	der Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen,		-
3.5	der Dauer, Häufigkeit und Riversibilität der Auswirkungen		-

Mit dem Vorhaben / der Planung sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die bebaute und unbebaute Umwelt im Plangebiet und dessen Umfeld verbunden.

8.2 Belange der Grünordnung / Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt

Mit dem Plangebiet liegt eine Fläche vor, die als Baufläche (überwiegend Gewerbenutzung) vollständig durch Überbauung bzw. Stellplatzfläche versiegelt ist.

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht gegeben.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

8.3. Belange des Immissionsschutzes

Im Zusammenhang mit den Planinhalten sind aus Sicht des Immissionsschutzes die

- geplante Erweiterung / Umnutzung innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes am Standort der Fa. Haver & Boecker sowie
- die Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes in der Konrad-Adenauer-Allee mit den dazugehörigen Veränderungen in den anzubindenden Verkehrsflächen relevant.

Die Auswirkungen des geplanten Neubaus des Verkehrskreisels und die damit verbundenen Verkehrs-Geräusch-Immissionen von öffentlichen Straßen können erst abschließend berechnet werden, wenn die Abstimmung bezüglich des Ausbaustandards abschließend erfolgt ist (siehe 7. Belange des Verkehrs).

Die auf der Grundlage der 16. BImSchV zu treffenden Schutzmaßnahmen sind im weiteren Verfahren zum Straßenbau noch zu bestimmen.

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens (AKUS GmbH, Bielefeld 11/2003) sind im Zusammenhang mit der Anlage des geplanten Kreisverkehrsplatzes sowie der geplanten Neuanschlüsse der verlegten „Bultstraße“ sowie auf den Anbindungen der „Lindenstraße“ und der „Ruggestraße“ die Geräusch-Immissionen des Kfz-Verkehrs prognostiziert worden. Danach sind im Umfeld der geplanten Änderungen der Verkehrswege 24 Gebäudefassaden ermittelt worden, die einen grundsätzlichen Anspruch auf Überprüfung der vorhandenen Substanz der Gebäude-Außenhaut im Sinne eines ausreichenden Schallschutzes haben (Einhaltung der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV- / Verkehrswegeschallschutzverordnung -24. BImSchV).

Dieser Anspruch besteht, sofern sich hinter den maßgeblichen Fassaden Aufenthaltsräume von Menschen befinden. Die Überprüfung mit der möglichen Folge eines passiven Lärmschutzes wird gegenüber anderen Lösungen in Folge des Baus des Kreisverkehrsplatzes als verhältnismäßig angesehen. Ein Abrücken des Kreisverkehrsplatzes von den potenziellen Immissionsorten ist straßenbautechnisch nicht möglich. Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Obergeschosse sind in dem Bereich städtebaulich und stadtwirtschaftlich nicht zu vertreten.

Zu den

- vom derzeitigen Betrieb ausgehenden und auf die vorhandene Wohnnachbarschaft einwirkenden Geräusch-Immissionen und
- von den verschiedenen Bauabschnitten der geplanten Erweiterung der Fa. Haver & Boecker zu erwartenden Geräusch-Immissionen, ebenfalls an der vorhandenen Wohnbebauung

ist ein schalltechnisches Gutachten (AKUS GmbH, Bielefeld 12/2002) erstellt worden.

Das Schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der

- produktionsbedingten Geräusche innerhalb und außerhalb der Werkhallen,
 - verkehrsbedingten Geräuschen auf dem Betriebsgelände (Werksverkehr, An- und Abfahrtverkehr der Mitarbeiter),
 - Spitzenpegel,
 - anlagenbezogenen Verkehre auf öffentlichen Straßen
- der Tagesbetrieb im Wesentlichen unkritisch ist.

Für die Nacht (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) ergibt sich die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen.

Insbesondere handelt es sich hierbei um die schalltechnische Verbesserung der Stellplatzsituation - etwa durch Einhausung der Stellplätze im Rahmen der Errichtung von Garagengeschossen / Parkpaletten) bzw. um Lösungen außerhalb des Plangebietes organisatorischer Art sowie um die Verbesserung der Schalldämm-Maße einiger Lichtbänder und Belichtungssheds, besonders im zukünftig geplanten Bereich der Blechfertigung.

Bauplanungsrechtlich sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze allgemein zulässig. Diese sind ebenerdig, in Tiefgaragen oder in Garagengeschossen zulässig. Bei jedem einzelnen baulichen Erweiterungs- / Änderungsabschnitt ist der Stellplatznachweis im Einzelnen auch vor dem Hintergrund der potenziellen Emissionen zu führen.

Der derzeitige Produktionsbetrieb hält die Richtwerte der Nachbarschaft ein.

Die notwendigen einzuhaltenden Dämm-Maße sind dem Gutachten zu entnehmen und im Rahmen der Hochbauplanung zu berücksichtigen.

Eine Verpflichtung zur Durchführung der im Gutachten unter Berücksichtigung der einzelnen Bauabschnitte angeführten Maßnahmen wird über städtebauliche Verträge bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Vor Rechtskraft des Bebauungsplanes ist bei den durch „Gewerbegebiet“ überplanten heute mit einem Mischgebietsschutzanspruch belegten wohngenutzten Gebäuden an der Bultsstraße eine Aufgabe der Wohnnutzung sicherzustellen. Der mit der getroffenen Festsetzung ausgelöste Übernahmeanspruch nach § 40 (2) BauGB der heutigen überplanten Grundstücke gegenüber dem Plangeber (Stadt Oelde) ist von der Stadt Oelde auf den Begünstigten der Festsetzung (Fa. Haver & Boecker) zu übertragen. Hierzu hat der Begünstigte gemäß § 44 (1) BauGB schriftlich sein Einverständnis zu erklären. Hierüber ist der Begünstigte informiert worden und er hat sein Einverständnis vorab mündlich erklärt.

8.4 Belange des Bodens

Der Belang „Altstandorte“ ist mit dem Amt für Umweltschutz des Kreises Warendorf mit folgendem Ergebnis abgestimmt worden:

Innerhalb des Plangebiets weisen das beim Kreis geführte Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen sowie das Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten insgesamt vier Einträge mit Altstandorten aus:

- Für die „Ehemalige Betriebstankstelle der Fa. Haver & Boecker“ wird eine Grundwassersanierung durchgeführt. Auswirkungen auf die Planung sind nicht zu erwarten.
- Die „Tankstelle Tigges“ wurde bereits 1994 vollständig zurückgebaut. Bodenverunreinigungen wurden dabei beseitigt. Weitergehende Veranlassungen für diese Fläche sind deshalb derzeit nicht erforderlich.
- Für das Grundstück „Lindenstraße 4“ wurde eine Tankstelle nachgewiesen. Auf Grundlage von Aktenrecherchen und einer Befragung der ehemaligen Eigentümer wurde die Tankstelle von 1926 bis in die Nachkriegsjahre betrieben. Die beiden zugehörigen Tanks wurden Ende der 40er Jahre ausgebaut. Beim Abbruch der Gebäude im Jahr 2000 wurden keine Hinweise auf Verunreinigungen gemeldet. Auch für diese Fläche sind deshalb derzeit keine weiteren Veranlassungen erforderlich.
- Als letzte Fläche ist das Grundstück „Bultstr. 2“ (ehemalige Mühle Spinne) zu nennen. Die zu diesem Grundstück durchgeführten Recherchen haben ebenfalls keine Notwendigkeit für weitere Veranlassungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ergeben.

Die bauliche Nutzung erfolgt auf bereits versiegelter Fläche. Die Verdichtung des Bodens wird auf den baulich notwendigen Umfang beschränkt werden.

Möglichkeiten der Entsiegelung ergeben sich vor dem Hintergrund der beabsichtigten städtebaulichen Planung nicht.

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Böden gemäß Bodenkarte des Geologischen Landesamtes vorhanden.

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben.

9. Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen erfolgt bereits durch die örtlichen Versorgungsträger. Das jeweilige Leitungsnetz ist ggf. entsprechend zu ergänzen.

Die im heutigen Verlauf der Bultstraße / Pullort liegende Leitung der RWE Westfalen-Weser-Ems innerhalb festgesetzter überbaubarer Grundstücksfläche wird entsprechend gekennzeichnet, mit dem Hinweis, bei Verlegung der Straßenverkehrsfläche nach Norden, verlegt zu werden.

Nach § 1 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes zu berücksichtigen. Hierzu gehört auch der Schutz des Wassers. Durch § 51 a Landeswassergesetz ist eine gesetzliche Grundpflicht zur Versickerung oder Verrieselung vor Ort oder ortsnahe Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer eingeführt (ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung). Damit soll gewährleistet werden,

Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen möglichst ortsnah dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen, wenn es unbelastet ist und die örtlichen hydrogeologischen Bedingungen eine entsprechende Niederschlagswasserbeseitigung auf Dauer ermöglichen.

Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG) entfällt, da eine vor dem 1.7.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt und der überwiegende Bereich des Plangebietes bereits vor dem 1.1.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen waren.

Das Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet wird zurzeit in die offene Vorflut des Axtbaches südlich des Plangebietes eingeleitet.

Die wasserwirtschaftlichen Belange sind vor dem Hintergrund des geplanten Eingriffs in den Straßenraum der Konrad-Adenauer-Allee und der Bultstraße mit den darin verlaufenden Kanälen noch im weiteren Verfahren zum Straßenbau zu behandeln.

Innerhalb des Gewerbegebietes ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Privates Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

Im Plangebiet und in den angrenzenden Straßenflächen befinden sich öffentliche Entwässerungsleitungen. Im Zusammenhang mit den beabsichtigten Hoch- und Straßenbaumaßnahmen sind erhebliche Änderungen am Abwassernetz vorzunehmen.

Das Plangebiet befindet sich weder in einem derzeit festgesetzten Wasserschutzgebiet noch gehört der Bereich derzeit zu einem Fassungsbereich der Wasserschutzzonen.

Belange des Gewässerschutzes sind nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt.

10. Belange der Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerten Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

Auf die gesetzlichen Bestimmungen beim Auffinden von Bodendenkmälern wird hingewiesen, auch wenn nach gegenwärtigem Kenntnisstand solche Funde nicht zu erwarten sind.

Oelde, im Juli 2004