



STADT OELDE

Begründungen

13. Änderung des Flächennutzungsplans

und

Bebauungsplan Nr. 109 „AUREA - Fläche Günnewig“

**Vorentwurf - Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung
November 2013**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Bauleitplanung der Stadt Oelde Bebauungsplan Nr. 109 „AUREA - Fläche Günnewig“

Teil I: Begründung

1. Einführung
2. Lage und Größe des Plangebiets
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

- A.1 Kontingentierungsvorschlag für die Fläche der ehemaligen Hofstelle Günnewig im Stadtteil Oelde unter Berücksichtigung der in diesem Bereich bereits kontingentierten Flächen (B-Plan Nr. 105 AUREA), Dekra Automobil GmbH, Bielefeld, September 2013

Teil I: Begründung - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1. Einführung

Nördlich des interregionalen Gewerbegebiets AUREA liegt die ehemalige Hofstelle Günnewig auf der Nordseite der Kreisstraße K 12 (Wiedenbrücker Straße) direkt benachbart. Eine landwirtschaftliche Nutzung besteht seit mehreren Jahren nicht mehr, dies war auch bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 105 für den auf Oelder Gebiet liegenden Teil des AUREA-Gebiets der Fall. Vorhandene Wirtschaftsgebäude werden derzeit zu Lagerzwecken und zum Abstellen von landwirtschaftlichen Maschinen genutzt.

Bereits im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 105 sind daher planungsrechtliche Überlegungen zur Sicherung von umgebungsverträglichen Folgenutzungen der baulich vorgeprägten Fläche angestellt worden. Zur vertretbaren Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum und zur Eröffnung eines angemessenen Nutzungsspektrums auf dem Areal der Hofstelle wird dabei eine Gewerbegebietsentwicklung im kleinflächigen und kleingewerblichen Rahmen als sinnvoll angesehen.

Mit dieser Zielrichtung sind 2009 Vorgespräche mit der Bezirksregierung geführt worden, danach wurde eine Bestandsüberplanung der rd. 0,55 ha großen, baulich vorgeprägten Fläche mit einem Entwicklungsspielraum für die Sicherung einer tragfähigen Folgenutzung bis zu knapp 1 ha zunächst als zustimmungsfähig angesehen. Die Möglichkeit eines eigenständigen gewerblichen Entwicklungsansatzes wurde dagegen verneint. Im Anschluss hat der Rat der Stadt Oelde am 24.06.2009 den Aufstellungs- und Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 109 „AUREA - Fläche Günnewig“ und die 13. FNP-Änderung im Parallelverfahren gefasst (vgl. Sitzungsvorlage B 2009/610/1550 und zugehörige Niederschrift).

Nun ist die Planungsabsicht unter Berücksichtigung einer Bauvoranfrage des aktuellen Flächeneigentümers vom Februar 2013 konkretisiert worden. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist weiterhin gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu ordnen.

Die letztliche landesplanerische Abstimmung ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens durchzuführen.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

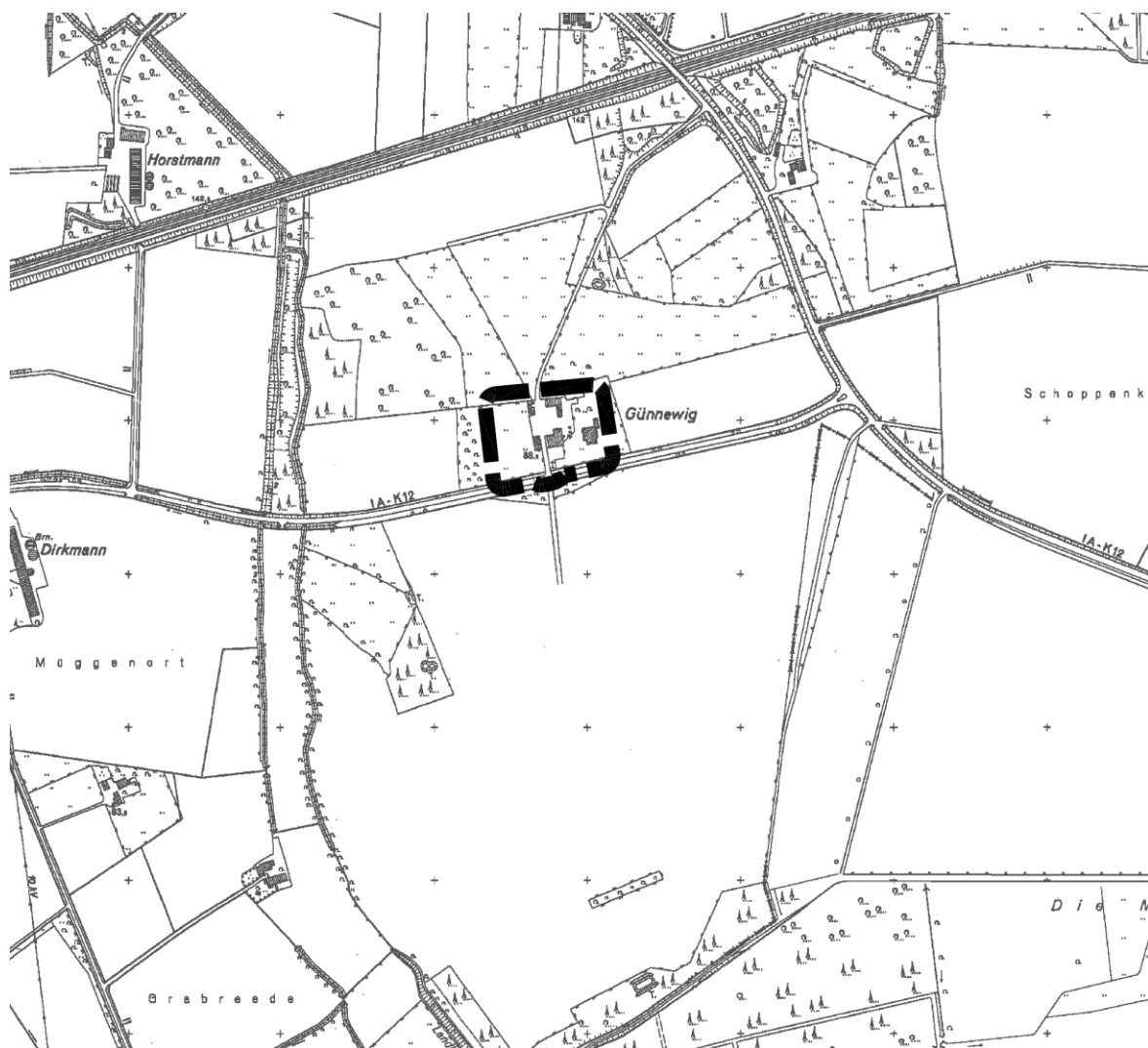
Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 109 „AUREA - Fläche Günnewig“ mit einer Größe von rd. 1 ha liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB, ca. 1,7 km südöstlich des Siedlungsrandes der Kernstadt Oelde unmittelbar nördlich der Wiedenbrücker Straße (K 12) und rd. 350 m südlich der Bahntrasse Ruhrgebiet - Hannover - Berlin.

Es umfasst durch die Gebäude der ehemaligen Hofstelle baulich geprägte Bereiche und im Nordosten und Südwesten kleinteilige ergänzende Randflächen, die derzeit als

Wiese/Weide genutzt sind. Somit wird eine sinnvoll nutzbare, rechteckige Fläche überplant, die wie folgt begrenzt wird:

- Im Norden und Osten durch weitere Wiesen-/Weidenflächen,
- im Westen ebenfalls zunächst durch Wiesen-/Weidenflächen und rd. 40 m entfernt durch eine Gehölzstruktur, die im Süden an ein kleines Waldstück östlich des Landhagens anschließt,
- im Süden an die Parzelle der K 12 einschließlich des dort verlaufenden Fuß-/Radwegs sowie die südlich anschließenden Industriegebietsflächen des Bebauungsplans Nr. 105 (AUREA).

Genauere Abgrenzung und Lage ergeben sich aus der Plankarte.



Übersichtsplan: Auszug aus der Deutschen Grundkarte, genordet, ohne Maßstab

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die städtebauliche Situation im Umfeld ist durch die teils kleinteilig strukturierte Landschaft zwischen den überregionalen Verkehrstrassen der Bahn (Ruhrgebiet - Hannover - Berlin) und der Autobahn A 2 sowie das in Umsetzung befindliche interregionale Gewerbegebiet AUREA geprägt. Aufgrund der angrenzenden, großflächigen Gewerbe- und Industrieentwicklung bietet sich für die benachbarte Fläche des Plangebiets eine angepasste, kleingewerbliche Folgenutzung an.

Das bisher als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellte Plangebiet soll somit als *gewerbliche Baufläche* im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden, im Bebauungsplan ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes GEe vorgesehen.

Das Gewerbegebiet soll im Verhältnis zum angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet gegliedert werden. Analog zum Nachbarplan ist dazu eine schalltechnische Gliederung nach Lärmemissionskontingenten vorgesehen, die durch eine Gliederung nach dem Abstandserlass NRW mit Abstandsliste (Stand 2007) ergänzt wird.

Eine innere Untergliederung der aktuellen Planfläche wird dabei aufgrund ihrer vergleichsweise geringen Größe nicht für sinnvoll oder erforderlich erachtet. Im Sinne einer möglichst effektiven Nutzung der baulich vorbelasteten Fläche wird das schalltechnisch ermittelte Emissionskontingent (s. Anlage A.1) analog zu den Regelungen für die südwestlich gelegene Fläche des Industriegebiets Gle10 bei einem LEK von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts angesiedelt.

Gleiches gilt für das richtungsbezogene Zusatzkontingent von 5 dB(A) jeweils tags und nachts. Die übergeordnete Konzeption des Nachbarplans mit einer lärmtechnischen Abstufung gegenüber dem umgebenden Landschaftsraum mit Streubebauung, die im Südwesten etwas intensiver gegeben ist, wird somit fortgeführt.

Analog wird hinsichtlich der überlagernden Gliederung anhand der Abstandsliste NRW verfahren, indem ebenso wie im südwestlich benachbarten Gle10 die Abstandsklassen I-III grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Weitere Regelungen zu Nutzungsausschlüssen sind im Zuge des Aufstellungsverfahrens auszuarbeiten. Zielsetzung ist die Eröffnung eines ausreichenden Nutzungsspielraums für die Entwicklung einer tragfähigen Folgenutzung der arrondierten Hofstelle Günnewig in kleingewerblichem Rahmen.

Ansonsten betreffen erste Überlegungen zu geplanten Festsetzungen insbesondere die Regelungen zum Nutzungsmaß, zur Einbindung in den Landschaftsraum und zur Baugestaltung etc.

Folgende allgemeinen Ziele können bereits dargelegt werden:

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ soll sich mit 0,8 am Höchstmaß gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete orientieren, um eine möglichst effektive Ausnutzung der Fläche zu unterstützen.
- Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als maximale Gesamthöhe von 105 m über NN ergibt eine maximale Höhenentwicklung bis zu etwa 15-16 m über Gelände, das im Bereich der Bestandsgebäude Höhen zwischen 88,5 und 89,5 m über NN aufweist.
- Die überbaubaren Flächen werden großzügig gefasst und im Osten, Norden und Westen bis an die Gebietsränder geführt, um die effektive Bodennutzung weiter zu fördern. Bauordnungsrechtliche Abstandserfordernisse können nach bisherigem Kenntnisstand aufgrund des übergreifenden Flächeneigentums auch bei deren voller Ausschöpfung berücksichtigt werden.
- Aufgrund der Arrondierung im Nordosten und Westen und der vorgesehenen Festsetzung einer GRZ von 0,8 werden zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen, die Eingriffsregelung ist somit auf Grundlage von § 1a(3) BauGB durchzuführen. Ein ortsnaher externer Ausgleich durch Eingrünung des Plangebiets insbesondere in Richtung Osten und Norden bietet sich dabei aus städtebaulicher Sicht und zur Schonung des Landschaftsbilds an. Art, Umfang und Lage der erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen sind im Zuge des Aufstellungsverfahrens näher zu prüfen.

Oelde, im November 2013