

Bebauungsplan Nr. 84 „Oelkinghausen Süd-West“

1. Änderung

Begründung

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung	3
2. Planungsverfahren	3
3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes.....	3
4. Planungsrechtliche Vorgaben	5
5. Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....	5
6. Erschließung	6
7. Freiraum und Grüngestaltung	6
8. Sonstige Planungsbelange	7
9. Bodenordnung und Fragen der Durchführung	7
10. Flächenbilanz und Kosten	7

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der am 19.05.2008 inkraft getretene Bebauungsplan Nr. 84 ist in zwei Teilbereiche unterteilt. Die im südlichen Teilbereich B gelegene Erschließung soll mit dieser Bebauungsplanänderung ergänzt werden.

Im bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 84 ist im hängigen, nördlichen Bereich von Planbereich B eine Erschließung vorgesehen, die eine klein- bis mittelgroß- strukturierte Parzellierung von Gewerbegrundstücken ermöglicht und im südlichen, weniger hängigen Bereich Platz für eines oder mehrere große Gewerbegrundstücke bietet. Mit dieser Planung wurde einer entsprechenden Nachfragestruktur von ansiedlungswilligen Gewerbetreibenden nachgekommen.

Das Erfordernis zur Änderung des noch jungen Bebauungsplanes Nr. 84 „Oelkinghausen Süd-West“ ergibt sich zum heutigen Zeitpunkt aus geänderten Rahmenbedingungen der Grundstücksvermarktung. So werden – nachdem die Ansiedlung eines großen Gewerbebetriebes nicht zustande gekommen ist – ausschließlich kleine und mittelgroße Grundstückseinheiten nachgefragt. Um diese Nachfrage zu befriedigen und eine optimale Ausnutzung des Gewerbegebietes zu gewährleisten, soll mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes ein weiterer Erschließungsstich im südlichen Teil des Gebietes festgesetzt werden.

2. Planungsverfahren

Da keine Änderung des Gebietscharakters vorgesehen ist und die Grundzüge der ursprünglichen Planung des B-Planes Nr. 84 nicht betroffen sind, wird diese Änderung des Bebauungsplanes mit Hilfe des § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Hierbei entfällt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange, außerdem muss kein Umweltbericht angefertigt werden. Mit der Reduzierung des Beteiligungsverfahrens auf die öffentliche Auslegung wird eine Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung erreicht.

3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt in Ennepetal im Stadtteil Oelkinghausen, Flur 16, Flurstück 28 und 29, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84. Westlich grenzt die Stadt Schwelm an. Östlich befindet sich die Königsfelder Straße und nördlich die Halzenbecke. Nach Süden hin erstrecken sich agrar- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit vereinzelt auftretenden Streusiedlungen. Die in dieser B-Plan Änderung geplant Erschließung wird die zum heutigen Zeitpunkt noch nicht existente Erschließung des B-Plan 84 ergänzen. (siehe Abbildung auf folgender Seite)

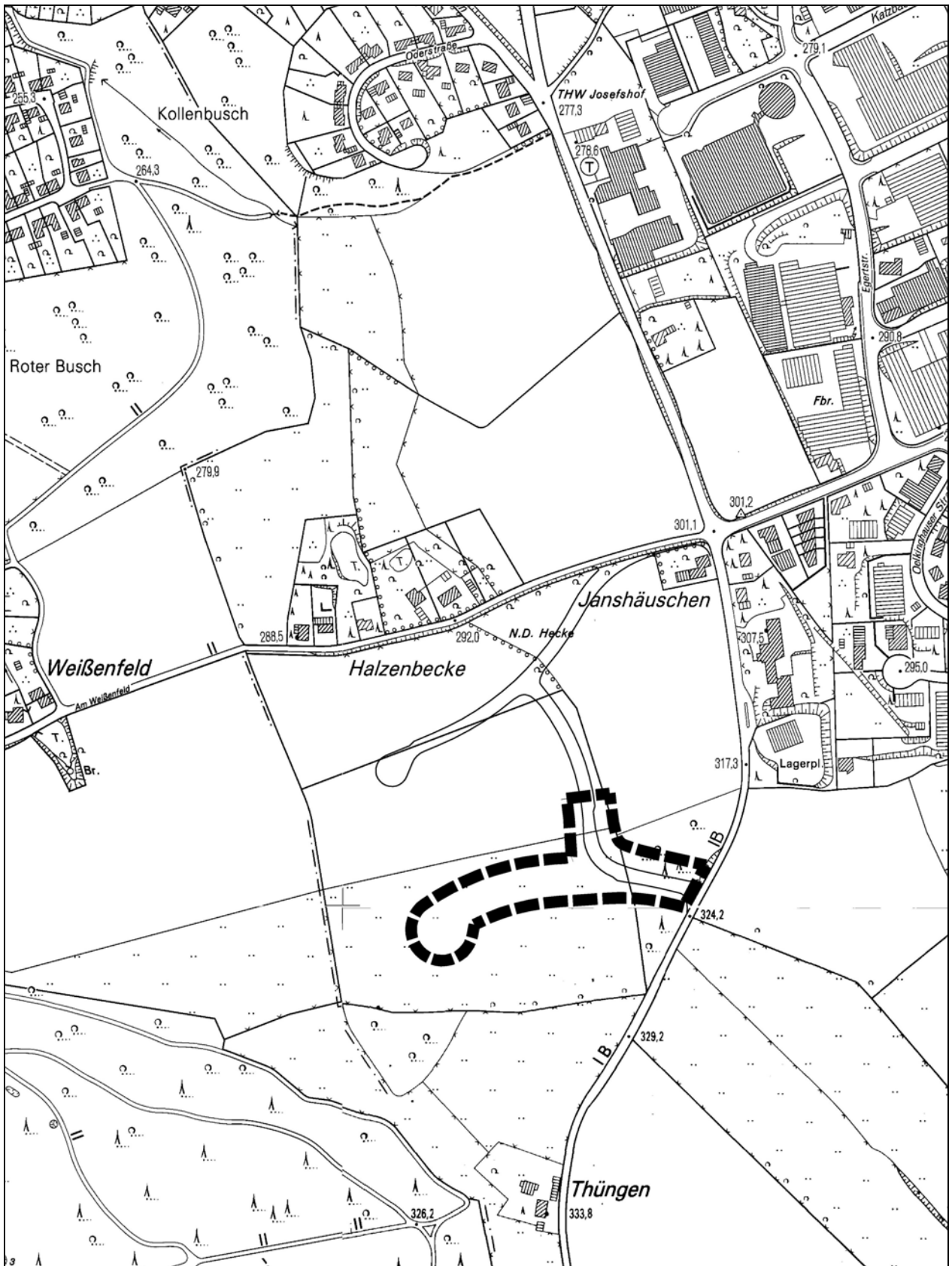


Abb.1: Lage des Geltungsbereiches der 1. Änderung

4. Planungsrechtliche Vorgaben

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis, wird der überwiegende Teil des Plangebietes als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche dargestellt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ennepetal ist der Bereich als gewerbliche Bauflächen dargestellt und auch der neu aufgestellte Bebauungsplan Nr. 84 „Oelkinghausen Süd-West“ sieht hier gewerbliche Bauflächen vor.

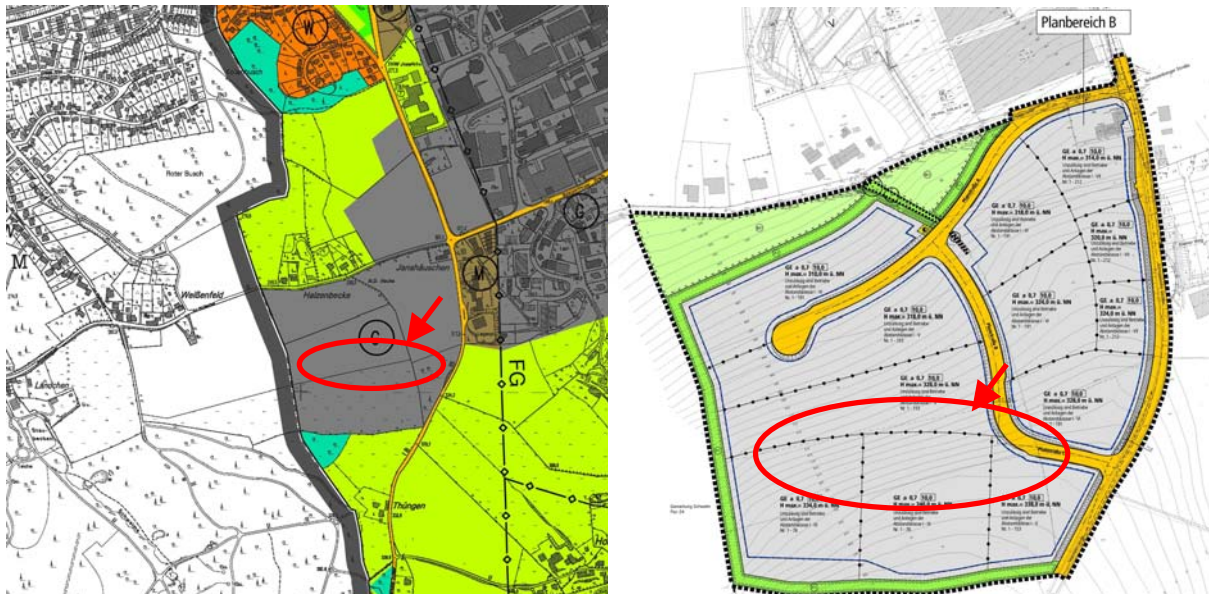


Abb. 2: Flächennutzungsplan der Stadt Ennepetal (Bereich der 1. Änderung BP 84)

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 84 „Oelkinghausen Süd-West“ (Bereich der 1. Änderung BP 84)

5. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung orientiert sich im wesentlichen an den erforderlichen Abmessungen des vorgesehenen Erschließungsstiches, diese Flächen werden entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) im Bebauungsplan festgesetzt.

Parallel zu dem neuen und geänderten Straßenverlauf wird – wie auch schon im bestehenden Bebauungsplan – Gewerbegebiet festgesetzt. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung dieser Flächen entsprechen den Festsetzungen des Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 84 „Oelkinghausen Süd-West“). Es handelt sich hierbei um ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,7 und einer Baumassenzahl BMZ von 10,0. Eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 wird ausgeschlossen, um eine zu starke Versiegelung der Grundstücksflächen zu verhindern. Darüber hinaus sind aus Gründen des Landschaftsschutzes maximal zulässige Baukörperhöhen (bezogen auf Meter über NN) festgesetzt, die sich je nach Lage im Plangebiet unterscheiden (siehe Planzeichnung). Außerdem ist eine produktions- bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind. Die über-

baubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen eingefasst, die einen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Innerhalb dieses Abstandes befinden sich zum Teil Böschungsbereiche, die aufgrund der bewegten Topographie des Plangebietes für den Straßenbau erforderlich sind. Diese Eingriffe in die natürliche Geländeform durch Anschüttungen bzw. Abgrabungen in den Randbereichen der öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich auf veräußerbaren Grundstücksflächen für gewerbliche Nutzungen. Die nachrichtliche Darstellung dieser Böschungsbereiche erfolgt in der Planzeichnung der 1. Bebauungsplanänderung.

Gemäß § 1 (4) BauNVO wurde die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 84 aus Gründen des Immissionsschutzes mit Hilfe des Abstandserlasses NRW nach zulässigen Betrieben und Anlagen gegliedert. Die 1. Änderung greift die im Ursprungsplan vorgenommene Gliederung auf, die sich an der nächstgelegenen Wohnbebauung (im Außenbereich an der Straße Halzenbecke und im Mischgebiet (Bebauungsplanes Nr. 64) östlich der Königsfelder Straße) orientiert. Der Immissionsschutzanspruch der im Außenbereich gelegene Wohnnutzung wird für die Anwendung des Abstandserlasses mit dem eines Mischgebietes gleichgesetzt. Somit ergeben sich für den Änderungsbereich drei Bereiche mit unterschiedlichen Störgraden: GE-Bereiche mit Betriebsarten, deren Störradius einen Abstand von 300 m, 200 m und Betriebsarten, deren Störradius einen Abstand von 100 m zur Wohnbebauung erfordern. (Die Abstandsliste ist der Begründung als Anlage beigefügt).

6. Erschließung

Die Anbindung des Änderungsbereiches erfolgt über die im Bebauungsplan Nr. 84 festgesetzten öffentlichen Straßenflächen, die ihrerseits direkt von der Königsfelder Straße aus anfahrbar sind. Die in der Änderung vorgesehene Erschließung schließt im Kurvenbereich an die Straße Janshäuschen an und verläuft hangparallel in Richtung Westen. Im Anschlussbereich des neuen Erschließungsstiches werden auch an der Straße Janshäuschen aus straßenbautechnischen Gründen einige Änderungen vorgenommen, die Anschlüsse an die neue Verlängerung der Scharpenberger Straße und an die Königsfelder Straße bleiben allerdings unberührt. Wie die im Bereich des B-Plans Nr. 84 geplanten Straßen (Janshäuschen und Verlängerung der Scharpenberger Straße) auch, ist für den geplanten Straßenstich ein Querschnitt von 11,50 m mit folgender Aufteilung vorgesehen: 6,50 m Fahrbahn, einseitig ein Parkstreifen mit Baumpflanzungen in einer Breite von 2,00 m sowie ein beidseitiger Gehweg von jeweils 1,50 m.

Der ruhende Verkehr ist Grundsätzlich auf den privaten Grundstücken unterzubringen, hierfür ist bei der Neuansiedlung der Betriebe in der Planungsphase Sorge zu tragen. Ein ergänzendes Stellplatzangebot wird straßenbegleitend hergestellt.

7. Freiraum und Grüngestaltung

Da im Zuge dieser Planung nur Veränderungen im Bereich des Gewerbegebietes vorgesehen sind, sind Eingriffe in Grünflächen und Freiräume des bestehenden B-Planes ausgeschlossen. Aus diesem Grund wird auf den weiterhin gültigen Grünordnungsplan des Bebauungsplanes Nr. 84 „Oelkinghausen Süd-West“ verwiesen.

8. Sonstige Planungsbelange

- Altlasten und Kampfmittel,

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen bekannt, auch die bisherigen Nutzungen legen deren Vorkommen hier nicht nahe. Gleichwohl ist insbesondere bei bodeneingreifenden Baumaßnahmen mit Vorsicht vorzugehen, da Kampfmittleinwirkungen nicht vollkommen ausgeschlossen werden können. Im Zweifelsfall ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

- Ver- und Entsorgung

Die Wasser-/Gas- und Stromversorgung kann durch Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden. Die Abwasserbeseitigung dieses Gebietes wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Oelkinghausen Süd-West“ nachgewiesen. Die bestehende Entwässerungsstudie (Ing.-Büro Beck, Wuppertal Okt. 2004/ergänzt Okt. 2007) zum Bebauungsplan Nr. 84 berücksichtigt bereits die in dieser Änderung vorgesehene Erschließungsstraße. Das Gutachten wurde in einem frühen Stadium der Planaufstellung vom B-Plan Nr. 84 erstellt, zu diesem Zeitpunkt war schon einmal – abweichend von der später zur Satzung gebrachten Erschließungsvariante – eine zusätzliche Straße im südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 84 vorgesehen.

- Denkmalschutz

Es sind keine schutzwürdigen Objekte bekannt. Im Falle von kultur-historischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Werden bei Erdarbeiten kultur-/erdgeschichtliche Bodenfunde – etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen und Fossilien – entdeckt, ist nach § 15 und § 16 des Denkmalschutzgesetzes NW die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

9. Bodenordnung und Fragen der Durchführung

Das bisher noch landwirtschaftlich genutzte Gelände steht unmittelbar vor der Erschließung. Die Planungen hierfür wurden parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 84 erstellt. Die Grundstücksflächen im Bereich der neuen und geänderten öffentlichen Erschließungsstraße befinden sich im Besitz der Stadt Ennepetal.

10. Flächenbilanz

Gesamtfläche der 1. Änderung:	9.151 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	3.920 m ²
Gewerbegebietsfläche:	5.231 m ²

**Aufgestellt im Oktober 2008
im Fachbereich 5-61 Planung
der Stadt Ennepetal**