Stadt Bad Oeynhausen
-Der Stadtdirektor-
Planungsabteilung VI-61/62

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49/2 "Gewerbegebiet Lohe-Süd" der Stadt Bad Oeynhausen

---

0 Allgemeines

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 16.3.1982 gemäß § 2 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) beschlossen, im Stadtteil Lohe den Bebauungsplan Nr. 49/2 "Gewerbegebiet Lohe-Süd" aufzustellen.

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Süden: Durch die nördliche und westliche Grenze des Flurstücks 36, Flur 11, Gemarkung Lohe, die südlichen Grenzen der Flurstücke 32 und 30, die Hellerhagener Straße überquerend bis zum östlichen Grenzstein des Flurstücks 2, die nordöstliche Grenze des Flurstücks 2, weiter entlang der südöstlichen und nördlichen Grenze des Flurstücks 74, Flur 10 bis zur Straße Lehmstich, durch die östliche Grenze der Straße Lehmstich bis zum südlichen Grenzstein der Wegeparzelle 204 und 205 bis in Höhe der westlichen Grenze des Flurstücks 244, die Wegeparzelle 205 überquerend, weiter entlang der östlichen und nördlichen Grenzen des Flurstücks 247 bis zur Detmolder Straße (L 772)

Im Westen: Durch die östliche Begrenzung der Detmolder Straße (L 772), bis zur nördlichen Einmündung der Straße Loher Busch

Im Norden: Durch die nördliche Begrenzung der Straße Loher Busch, bis in Höhe der Einmündung der Straße An den Reuden, die Straße Loher Busch überquerend bis zur westlichen Einmündung der Straße An den Reuden, weiter entlang der vorgenannten Straße bis zur Valdorfer Straße (K 3045), weiter entlang der Valdorfer Straße bis in Höhe der Einmündung der Straße Pastorenfeld

Im Osten: Von der Einmündung Pastorenfeld die Valdorfer Straße (K 3045) überquerend bis zur Einmündung der Straße Vorm Holz, durch die westliche Grenze der Straße Vorm Holz bis zum Flurstück 36, Flur 11

Der Grenzverlauf ist auf dem Plan gemäß § 9 Abs. 7 BBauG dargestellt.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 8.6.1982 in den hiesigen Tageszeitungen.

2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan besteht aus einer Planzeichnung, dem Textteil, sowie dieser Begründung.

3 Grund für die Aufstellung

Der Bereich des Bebauungsplanes - bis auf die westlich gelegenen Grundstücke - war schon im Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Lohe als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Die vorhandenen Grundstücke sind fast ausnahmslos bebaut. Restflächen dienen der Erweiterung der vorhandenen Betriebe.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nunmehr eine Festschreibung der bestehenden Betriebe und evtl. Erweiterungsmöglichkeiten für dieselben geschaffen werden.

Ein weiteres Anliegen ist es, mit Hilfe des Bebauungsplanes eine bisher noch nicht vorhandene Begrünung (hier besonders im west- und nördlichen Bereich) durchzusetzen. Die vorhandene Eingrünung im südlichen Bereich (außerhalb des Plangebietes) soll ebenfalls vervollständigt werden.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswrksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oeynhausen ist der Planbereich "Gewerbliche Baufläche" mit Nutzungsbeschränkung (N) ausgewiesen. Der nördlich der Valdorfer Straße (K 9) mit in das Plangebiet einbezogene Bereich ist ebenfalls im Flächennutzungsplan als "Fläche der Landwirtschaft" ausgewiesen. Dieser Bereich wurde mit einbezogen, um die Einmündung der Valdorfer Straße (K 9) in die Detmolder Straße (L 772) im Bebauungsplan mit aufzunehmen.

5 Bürgerbeteiligung

Die gemäß § 2a BBauG vorgezogene Bürgerbeteiligung hat am 22.6.1982 stattgefunden. Von den anwesenden Bürgern wurden Anregungen und Bedenken erhoben, die der Rat in seiner Sitzung am 4.11.1982 beraten und entschieden hat. In derselben Sitzung hat der Rat weiterhin beschlossen, zum Vorentwurf die Träger öffentlicher Belange zu hören.

6 Planungsgrundsätze/Planungsziele

Das Gewerbegebiet liegt im südöstlichen Bereich des Stadtteiles Lohe. Es wird von allen Seiten durch Flächen für die Landwirtschaft begrenzt.

Innerhalb des Planbereiches sind die einzelnen gewerblichen Bauflächen mit unterschiedlichen Nutzungsbeschränkungen versehen worden. Diese Beschränkungen sind vorgesehen, um die einzelne Wohnhausbebauung am Randes des Bebauungsplanes vor erheblichen Immissionen zu schützen und auch um einer gegenseitigen Beeinträchtigung von Gewerbebetrieben und den darin vorhandenen Arbeitsplätzen vorzubeugen.

Ein weiteres Anliegen für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die vorgesehene Umgrünung und Durchgrünung des Gewerbegebietes. Durch diese Festsetzungen soll eine optische Verbesserung des im Süden vom Landschaftsschutzgebiet begrenzten Gewerbegebietes erfolgen.

7 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt im Nahbereich der Autobahn (A2). Anschlußstellen für den überörtlichen Verkehr bestehen über das Autobahnkreuz Bad Oeynhausen-Rehme und Exter. Innerstädtisch ist das Gewerbegebiet über die Detmolder Straße (L 772) und der Valdorfer Straße (K 9) zu erreichen. Die Zufahrten zu den einzelnen Betrieben erfolgen über die vorhandenen Nebenstraßen oder von der Valdorfer Straße (K 9) her über private Sammelstraße für mehrere Anlieger zugleich. Die Straße Loher Busch soll für den Durchgangsverkehr gesperrt werden und nur noch fußläufig einen Anschluß zur Detmolder Straße erhalten.

8 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze erfolgt auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen. In den sonstigen Flächen sind Stellplätze nicht erlaubt.

9 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet, mit Ausnahme der nördlich der Valdorfer Straße (K 9) gelegenen Fläche der Landwirtschaft, ist als "Gewerbliche Baufläche"*ausgewiesen. Eine unterschiedliche Nutzung wird durch die Ausweisung von Teilbereichen mit Beschränkungen nach $GE_{(E2)}$ und $GE_{(E3)}$ erreicht. *(GE)

10 Maß der baulichen Nutzungen

Die Festsetzungen der baulichen Nutzungen überschreiten nicht die höchstzulässigen Maße der BauNVO.

11 Grünflächen, Schutzflächen und Bepflanzungen

Die gewerblichen Bauflächen sollen nach außen hin durch eine Schutzpflanzung abgeschirmt werden. Ein Pflanzplan ist beigefügt. Ebenso ist eine Begrünung der nicht überbaubaren Flächen vorgesehen. Die privaten Vorgartenflächen sind gärtnerisch anzulegen. Ein Erhaltungs- bzw. Pflanzgebot für Bäume ist vorgesehen. Im Süden wird das Gewerbegebiet zum Teil durch außerhalb des Plangebietes liegende Waldflächen abgeschirmt. Es erübrigt sich daher, im angesprochenen Planbereich Pflanzstreifen vorzusehen.

12 Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer

Im Bereich des Plangebietes werden aufgrund der Topographie unbekannte Bodendenkmäler vermutet, die für die frühe Siedlungsgeschichte des dortigen Raumes von Bedeutung sind.

13 Ordnungsmaßnahmen

13.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die zu geordneten Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Plangebiet erforderliche Neuordnung des Grund und Bodens soll auf freiwilliger Grundlage durch Ankauf oder Tausch erfolgen. Förmliche Bodenordnungsmaßnahmen sind durch die Stadt nicht vorgesehen.

13.2 Grundsätze für soziale Maßnahmen

Durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind besondere Einschränkungen der bisherigen Nutzungen oder Eingriffe in die Privatbereiche nicht geplant, so daß Auswirkungen auf die Sozial- und Wirtschaftsstruktur des Plangebietes nicht zu befürchten sind. Die Aufstellung eines Sozialplanes ist deshalb entbehrlich.

14 Kosten der Durchführung des Bebauungsplanes

Die überschläglich ermittelten Kosten, die durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen werden, betragen:

A) für den Straßenbau		
a) Grunderwerb	ca.	20.000,-- DM
b) Rad-Fußweg an der K 9 (Anteil der Stadt)	ca.	150.000,-- DM
c) Ausbau vorhandener Straßen	ca.	275.000,-- DM
d) Beleuchtung		65.000,-- DM
B) für den Kanalisationsbau		
Regen- und Schmutzwasser (Verlegung)	ca.	130.000,-- DM
C) für den Wasserleitungsbau		
Umlegung und Erweiterung des vorhandenen Wegeleitungsnetzes	ca.	20.000,-- DM
	ca.	660.000,-- DM

Die aufgeführten Kosten trägt die Stadt Bad Oeynhausen, wobei die Stadt, soweit die Voraussetzungen gegeben sind, Gebühren und Beiträge erhebt.

Für die Durchführung des Planzieles ist ein Zeitraum von ca. 2 Jahren vorgesehen.

15 Ver- und Entsorgung

Die wasserwirtschaftlichen Voraussetzungen und die Elektrizitätsversorgung ist, nach der im Augenblick überschaubaren Entwicklung, gewährleistet.

a) Die Trinkwasserversorgung ist durch das vorhandene, öffentliche Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes (WBV) sichergestellt.

b) Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene bzw. noch zu ergänzende Schmutz- und Regenwasserkanalisationsnetz der Stadt Bad Oeynhausen.

c) Die Elektrizitätsversorgung ist durch Anschluß an das Elektrizitätswerk Minden-Ravensberg (EMR) sichergestellt.

15 Andere rechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet des Staatsbades Oeynhausen (Schutzzone III b) gemäß Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen/Bad Salzuflen vom 16.7.1974.

Bad Oeynhausen, den 19. März 1984

STADT BAD OEYNHAUSEN 20

(Fürste)
Bürgermeister

(Meyer zu Selhausen)
Stadtdirektor

HAT VORGELEGEN
AZ: 64.10.80/32
MINDEN, DEN 05. JUNI 1984
DER OBERKREISDIREKTOR
I.A.
(FRÜHLING)
Ltd. KREISBAUDIREKTOR

KREIS MINDEN-LÜBBECKE 44

Hat vorgelegen
Detmold, den 26. JUNI 1984
Az.: 35.21.11-601/L.2
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Der Regierungspräsident 22
Detmold