

## **Begründung**

### **gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a „Am Landhagen-Nord-Gewerbegebiet“ der Stadt Oelde**

#### **Aufstellungsbeschluß**

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 22.03.1999 aufgrund des § 2 Abs. 1 i.V. mit § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) die Aufstellung der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a „Am Landhagen-Nord-Gewerbegebiet“ beschlossen.

#### **Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Von der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a „Am Landhagen - Nord - Gewerbegebiet“ werden nachstehend aufgeführte Grundstücke erfaßt:

Flur 150, Flurstücke 215, 217 tlw., 218 tlw., 219 tlw., 216 tlw., 222 tlw., 426 tlw.

Der Änderungsbereich grenzt im Süden an die Straße Am Landhagen.

#### **Erfordernis der Planaufstellung**

Zur Zeit besteht in Oelde ein dringender Bedarf an Gewerbegrundstücken. Der für diesen Bereich bestehende Bebauungsplan Nr. 11a „Am Landhagen - Nord - Gewerbegebiet“ der Stadt Oelde sieht keine direkte Erschließung der Gewerbefläche östlich des Maibaches vor. Um eine Bebauung dieser Fläche zu ermöglichen, ist in der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a eine öffentliche Erschließungsstraße vorgesehen. Diese soll an die vorhandene Straße Am Landhagen angebunden werden. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a „Am Landhagen-Nord-Gewerbegebiet“ im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

#### **Planungsgrundlage**

Der Bebauungsplan Nr. 11a „Am Landhagen-Nord-Gewerbegebiet“ der Stadt Oelde, der am 30.12.1974 rechtskräftig wurde, setzt für den Änderungsbereich Gewerbegebiet fest. Im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der durch den Regierungspräsidenten in Münster unter dem 02.11.1978 genehmigt wurde, stellt den Änderungsbereich als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Dem Entwicklungsgebot ist somit Rechnung getragen.

#### **Planung und bauliche Nutzung**

Der Änderungsbereich ist ca. 0,3 ha groß und liegt nördlich der Straße Am Landhagen. Inhalt der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a „Am Landhagen-Nord-Gewerbe-

Begründung zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a  
„Am Landhagen-Nord-Gewerbegebiet“

---

begebiet“ ist die Änderung der Baugrenzen und Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Zur Verkehrssicherheit auf der Straße Am Landhagen werden im Änderungsbereich entsprechende Sichtdreiecke angeordnet. Direkte Zufahrtmöglichkeiten der Grundstücke von der Straße Am Landhagen sind weiterhin ausgeschlossen.

Besondere topographische Merkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Flächen wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

### **Erschließung und ruhender Verkehr**

Der Änderungsbereich wird von der Straße Am Landhagen aus erschlossen. Die öffentliche Verkehrsfläche endet innerhalb des Änderungsbereiches als Sackgasse mit entsprechender Wendemöglichkeit. Der Bebauungsplan setzt lediglich die Verkehrsflächen fest. Die Straßenraumaufteilung und die Bepflanzung bleiben einer gesonderten Ausbauplanung vorbehalten.

### **Immissionssituation**

Die nächste Wohnbebauung befindet sich ca. 200 m südlich des Plangebietes, durch die veränderte Festsetzung ergibt sich jedoch keine Verschlechterung der Immissionssituation auf diesen Grundstücken.

### **Auswirkungen auf die Umwelt**

Wie oben dargestellt, liegt der Änderungsbereich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 11a „Am Landhagen-Nord-Gewerbegebiet“ der Stadt Oelde. Die durch den Änderungsbereich getroffenen Festsetzungen sind bezüglich der zu erwarteten Flächenversiegelung weitgehend identisch mit den Festsetzungen des zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplanes. Eine Verschlechterung der bestehenden Situation ist, wie oben dargestellt, durch diese 6. vereinfachte Änderung nicht zu erwarten, ein externer Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

### **Ver- und Entsorgung**

Der Änderungsbereich wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfallverwertung, Restmüll) angeschlossen.

### **Hinweise**

#### **ALTSTANDORTE / ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN**

Nach den heute vorliegenden Unterlagen werden innerhalb des Änderungsbereiches keine Altstandorte/Altlasten/Altablagerungen vermutet.

#### **DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE**

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen, jedoch sind im Falle von möglichen kulturhistorischen Bodenfunden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW zu beachten.

Begründung zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a  
„Am Landhagen-Nord-Gewerbegebiet“

---

### Flächenbilanz

Gewerbegebiet	1.600 m <sup>2</sup>	51,6 %
Verkehrsflächen	1.500 m <sup>2</sup>	48,4 %
Gesamtfläche	3.100 m <sup>2</sup>	100 %