

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a „Am Landhagen-Nord-Gewerbegebiet“ der Stadt Oelde



--- Kartengrundlage: Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte 1:5000, vervielfältigt mit Genehmigung des Kreises Warendorf vom 4. März 1998, Nr. 4/88
--- Geltungsbereich der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a "Am Landhagen - Nord - Gewerbegebiet" der Stadt Oelde



Inhaltsverzeichnis:

ÄNDERUNGSBESCHLUSS	3
LAGE UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS	3
ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND BEABSICHTIGTE ÄNDERUNGEN	3
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	4
VER- UND ENTSORGUNG	4
IMMISSIONSSITUATION	4
AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	4
HINWEISE	4
FLÄCHENBILANZ	5



Änderungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 26.06.2000 aufgrund des § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) die Einleitung des Verfahrens zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a „Am Landhagen-Nord-Gewerbegebiet“ beschlossen.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Planbereich liegt nördlich der Straße Am Landhagen, westlich und östlich des Maibaches im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11a. Von der 7. vereinfachten Änderung werden die nachstehend aufgeführten Flurstücke erfasst:

Flur 150 Flurstücke 127 tlw., 128 tlw., 129 tlw., 175 tlw., 218 tlw., 217 tlw.

Der Bereich des Bebauungsplanes grenzt an:

im Norden:	Flur 150; Flurstücke 126, 208
im Westen:	an eine gedachte Parallellinie ca.10 m östlich des Maibachs
im Süden:	an die Straße Am Landhagen
im Osten:	an eine gedachte Parallellinie, ca. 6 m westlich zur Straßenparzelle Flur 150 Flurstück 215

Erfordernis der Planaufstellung und beabsichtigte Änderungen

Der Planbereich liegt nördlich der Straße Am Landhagen, westlich und östlich des Maibaches, im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11a „Am Landhagen-Nord-Gewerbegebiet“, der für das Plangebiet Industriegebiet (eingeschränkt) und Gewerbegebiet festsetzt. Aufgrund einer Umlegung des Maibaches in seinen jetzigen Verlauf ist in diesem Bereich eine Änderung der Grundstücksaufteilungen vorgenommen worden. Diese neue Grundstücksaufteilung und die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11a führen dazu, dass die Flächen zwischen der neuen Erschließungsstraße und dem Maibach nur in einer Tiefe von ca. 12 - 20 m bebaut werden könnten, obwohl die Grundstücke eine weitaus größere Tiefe aufweisen. Eine Anpassung der Baugrenzen wird eine zukünftige Nutzung dieser Grundstücke erleichtern.

Dementsprechend wurden im Entwurf zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a, die Baugrenzen und der Pflanzstreifen in westlicher Richtung verschoben und an die örtlichen Gegebenheiten angepasst. Die Abstände der Baugrenzen westlich und östlich zum Maibach betragen weiterhin 10 m.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a „Am Landhagen-Nord-Gewerbegebiet“ im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB durchgeführt werden.

Von den ca. 0,75 ha Gesamtfläche des Plangebietes entfallen ca. 0,07 ha auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und ca. 0,02 ha entfallen auf private Grünflächen. Die insgesamt 0,56 ha großen Bauflächen bleiben als Industriegebiet eingeschränkt und Gewerbegebiet bestehen. Der Bereich des Maibaches wird als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt.



Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde werden die Flächen des Planungsgebietes als Gewerbliche Bauflächen und Grünflächen dargestellt. Die Flächendarstellungen werden in der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11a berücksichtigt. Dem Entwicklungsgebot ist somit Rechnung getragen.

Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich wird von den vorhandenen Stichstraßen erschlossen. Direkte Zufahrtsmöglichkeiten der Grundstücke von der Straße Am Landhagen sind weiterhin ausgeschlossen. Entlang der Straße Am Landhagen ist weiterhin ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

Ver- und Entsorgung

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

Immissionssituation

Die nächste Wohnbebauung befindet sich ca. 200 m südlich des Plangebietes. Durch die Verschiebung der Baugrenzen im Änderungsbereich ergibt sich keine Verschlechterung der Immissionssituation auf diesen Wohngrundstücken. Auch für betriebsbedingtes Wohnen im Plangebiet ergibt sich kein Nachteil, da sich der Abstand zum Industriegebiet vergrößert.

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 gegenüber der planungsrechtlichen bestehenden Situation ist durch die Änderung des Planes nicht zu erwarten, weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

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.

Flächenbilanz

Gewerbegebiet	5.562 m ²	74,2%
private Grünfläche	221 m ²	2,9 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	705 m ²	9,4%
Wasserflächen	1.012 m ²	13,5%
Gesamtfläche	7.500 m ²	100,0%