



Sitzungsvorlage

B 2024/610/5735
öffentliche Sitzungsvorlage

Federführung

Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

Auskunft erteilt Frau Stefanie Schulze-Zurmussen
Telefon 02522 / 72-464
E-Mail stefanie.schulze-zurmussen@oelde.de

9. Änderung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11a „Am Landhagen Nord – Gewerbegebiet“ der Stadt Oelde

A) Aufstellungsbeschluss

B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	24.04.2024
Rat	Entscheidung	06.05.2024

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde folgende Beschlussfassungen:

A) Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) das Verfahren zur 9. Änderung und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11a „Am Landhagen Nord – Gewerbegebiet“ der Stadt Oelde einzuleiten. Der Beschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Der Rat der Stadt Oelde beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB. Die Öffentlichkeit wird über die Planinhalte informiert. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Die Stadt Oelde plant aufgrund der hohen Nachfrage an Gewerbeflächen die 9. Änderung (Teilbereich A) und 1. Teilaufhebung (Teilbereich B) des Bebauungsplans Nr. 11a „Am Landhagen Nord – Gewerbegebiet“ (siehe Anlage). Die Flächen sind zusammen rund 1,49 ha groß und grenzen östlich an das Gewerbegebiet „Am Landhagen“ im Nordosten von Oelde an. Der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde stellt die Flächen als „öffentliche oder private Grünflächen“ dar. Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan werden die Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Der Geltungsbereich unterteilt sich in die Teilbereiche A (Änderung) und B (Teilaufhebung).

Der rund 1,07 ha große Teilbereich A wird aktuell als Ackerfläche genutzt. Dieser soll als Gewerbegebiet entwickelt werden. Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach gewerblichen Flächen, insbesondere für kleinere Betriebe, bietet sich der Teilbereich A als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets in Richtung Osten planerisch an. Die kürzlich mit der Erweiterung des „Gewerbegebiets Oelde A2“ und „Ludwig-Erhard-Allee“ geschaffenen gewerblichen Flächen sind bereits vermarktet und die Nachfrage ungebrochen. Auf Grund der vorhandenen Infrastruktur und der gewerblichen Nutzung im direkten Umfeld wird die gewerbliche Nutzung der Fläche als sinnvoll betrachtet. Die Gewerbefläche soll bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich entwickelt werden. Außerdem werden die Auswirkungen auf den Freiraum und die umweltbezogenen Schutzgüter in einem Umweltbericht ausführlich thematisiert. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nach jetzigem Stand nicht zu erwarten.

Der Teilbereich B ist rund 0,42 ha groß und umfasst die südöstlich gelegene Hofstelle sowie der südöstliche Teil der Straße „Am Landhagen“. Die Hofstelle dient aktuell ausschließlich zu Wohnzwecken; ein landwirtschaftlicher Bezug hat sich trotz Festsetzung im Bebauungsplan nicht entwickelt und wird planungsrechtlich nicht weiter angestrebt. Aus diesem Grund wird die Festsetzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ an dieser Stelle zurückgenommen und der Bebauungsplan für den Teilbereich aufgehoben. Ebenfalls wird ein Teilbereich der Straße „Am Landhagen“, welcher unmittelbar südöstlich der Hofstelle verläuft, aufgehoben. Damit würde diese Fläche zum unbeplanten Außenbereich. Nachteile bezüglich der Entwicklungsmöglichkeiten der Hofstelle werden nicht gesehen. Die Teilaufhebung ist tendenziell vorteilhafter für die Hofstelle, da im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 BauGB mehr Nutzungsoptionen möglich sind als bei einer Fläche für die Landwirtschaft. Dieses Vorgehen ist mit den Eigentümern abgestimmt. Planungsschadensrisiken nach den §§ 39 ff. BauGB wegen der Teilaufhebung auf der Fläche B drohen der Stadt nicht.

Sowohl die Änderung der Teilfläche A von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Gewerbefläche“ als auch die Teilaufhebung auf Teilfläche B bedingen wechselseitig keine negativen Auswirkungen. Durch ein einheitliches Vollverfahren für beide Teilbereiche können Synergieeffekte (z. B. gemeinsame Gutachten) genutzt werden.

Die beiden Teilbereiche umfassen zusammen ca. 1,49 ha. Sie liegen im Norden von Oelde und umfassen folgende Flurstücke:

Teilbereich A ca. 1,07 ha	Flur 150, Flurstücke 29 tlw., 302, 303
Teilbereich B ca. 0,42 ha	Flur 150, Flurstücke 29 tlw., 164 tlw., 300, 301

Der Geltungsbereich mit den Teilbereichen A und B ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen (siehe Anlage).

Gleichzeitig ist der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde zu ändern, da dieser Bereich bislang als „öffentliche oder private Grünfläche“ dargestellt wird. Zukünftig soll die Fläche des Teilbereichs A als „Gewerbliche Baufläche“ und die Fläche des Teilbereichs B als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt werden. Die Verfahren werden gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

Als erste Verfahrensschritte im Rahmen der Bauleitplanung soll nunmehr der Aufstellungsbeschluss gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen beschlossen werden.

Anlage

Geltungsbereich