

Änderung des Planentwurfs

Nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat sich herausgestellt, dass die Verfügbarkeit der im Einmündungsbereich "Niekamp / Ächterheide" liegenden Flächen nicht gegeben ist. Dementsprechend wurde der Vorentwurf überarbeitet. Die Flurstücke Nr. 319, 320 und 504 wurden aus dem Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes heraus genommen. Während das Plangebiet somit im Osten um eine Fläche von ca. 18.300 m² reduziert wurde, ist es im Westen an der "Kökelsumer Straße" um ca. 15.600 m² erweitert worden.

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
1	Kreis Coesfeld Schreiben vom 21.02.2014	<p>1.1 Aufgabenbereich Immissionsschutz:</p> <p>"(...)</p> <p>Nordöstlich des Plangebietes schließt sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Niekamp“ an. Dieser weist für den nördlichen Bereich ein „Reines Wohngebiet“, südlich ein „Gewerbegebiet“ aus. Dieses Gewerbegebiet ist gegliedert nach dem Abstandserlass 1994. Durch die getroffene Gliederung ist die Sicherstellung des Immissionsschutzes an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen planungsrechtlich sichergestellt worden.</p> <p>Der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan „Ächterheide“ kann unter Punkt 11 „Immissionen“ entnommen werden, dass die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Niekamp“ durch das Büro Richters + Hüls erstellte lärmtechnische Untersuchung nun unter Berücksichtigung der gewerblichen Entwicklungen im Gewerbegebiet und der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ächterheide“ aktualisiert werden soll. Eine abschließende Stellungnahme bezüglich der Umwelteinwirkung „Lärm“ erfolgt somit im weiteren Aufstellungsverfahren.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in Hauptwindrichtung der landwirtschaftlichen Hofstelle Middelmann, Kökelsumer Straße 45. Nach hiesiger Aktenlage werden auf der Hofstelle nur 10 Pferde zur Reitnutzung gehalten. Der Abstand des Stallgebäudes bis zur nächstgelegenen Baugrenze des Plangebietes beträgt ca. 100m.</p> <p>Aufgrund des v.g. Abstandes und des geringen Tierbestandes ist für das Bebauungsplangebiet nicht mit einer Überschreitung der Immissionswerte der Geruchs-Immissionsrichtlinie für Allgemeine Wohngebiete zu rechnen.</p> <p>"(...)"</p>	<p>Zu 1.1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit Änderung der Planung befindet sich das Plangebiet nicht mehr in unmittelbarer Nähe des Gewerbegebietes "Niekamp". Es wird kein Heranrücken einer empfindlichen Nutzung an die Gewerbeflächen verursacht: Im Bestand weisen sowohl das "Reine Wohngebiet - Niekamp" als auch das "Allgemeine Wohngebiet - Vogelruthe / Niekamp II" geringere Abstände zum Gewerbegebiet auf, als das geplante Wohngebiet "Ächterheide". Diesbezüglich ist die vorgesehene Aktualisierung der lärmtechnischen Untersuchung nicht mehr erforderlich.</p> <p>Der Hinweis zur landwirtschaftlichen Hofstelle wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren geänderten Planung wird die vorgesehene Wohnbebauung in nordwestliche Richtung erweitert. Zwischen den im Süden der Hofstelle befindlichen Stallungen und der nächstgelegenen Baugrenze verbleibt nach wie vor ein Abstand von ca. 100 m.</p>

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
1.	Kreis Coesfeld Schreiben vom 21.02.2014	<p>1.2 Aufgabenbereich Oberflächengewässer: "(...)" Laut Aufgabenbereich Oberflächengewässer wird die Fläche des zukünftigen Baugebietes Ächterheide zur Zeit noch vom Gewässer Nr.87 im Wasser- und Bodenverband „Steuer-Lippe-Olfen“ durchflossen. Mit dem Bebauungsplan wird das Gewässer überplant. Zur Beseitigung des Gewässers ist eine Genehmigung gem. § 68 Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Genehmigung muss vor Satzungsbeschluss vorliegen. "(...)"</p> <p>1.3 Untere Landschaftsbehörde: "(...)" Im Umweltbericht des Bebauungsplanes sowie des Flächennutzungsplans ist die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen erforderlich. In diesem Zusammenhang wird auf § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz verwiesen. "(...)"</p> <p>1.4 Abteilung Straßenbau- und Unterhaltung: "(...)" Seitens der Abteilung Straßenbau und -unterhaltung ist zu prüfen, ob ein separater Linksabbieger für die westliche Zufahrt des Bebauungsplangebietes von der Kökelsumer Straße erforderlich ist. Weitere Zufahrten auf die K8 als private Erschließungen werden abgelehnt. Ausreichende Sichten sind nachzuweisen. Um weitere Beteiligung wird gebeten. "(...)"</p> <p>1.5 Abteilung Bauordnung / Untere Gesundheitsbehörde: "(...)" Bauordnungsrechtliche Bedenken werden nicht erhoben, es wird aber auf den im Eckbereich Nienkamp/Ächterheide befindlichen gewerblichen Betrieb hingewiesen. Seitens der Unteren Gesundheitsbehörde bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken. "(...)"</p>	<p>Zu 1.2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1.3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren werden sowohl der Umweltbericht als auch die artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet.</p> <p>Zu 1.4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es sind keine weiteren Zufahrten aus dem Plangebiet auf die Kreisstraße vorgesehen.</p> <p>Zu 1.5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
2.	IHK Nord Westfalen Schreiben vom 14.02.2014	2.: "(...) Zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, wie sie uns mit Ihrem Schreiben vom 17.01.2014 übersandt wurde, müssen wir aufgrund der Aussagen zum Punkt 11 „Immissionschutz“ auf Seite 17 der Planbegründung vorsorglich Bedenken vortragen. Diese begründen sich insbesondere aus der Heranrückung / weiteren Verdichtung der Wohnnutzung an die nordöstlich vorhandenen Gewerbebetriebe. Deren, auch überwirkender, Bestandsschutz darf durch die städtische Planung nicht gefährdet werden. Bis zum Vorliegen der überarbeiteten Immissionsprognose behalten wir und eine abschließende Stellungnahme vor. (...)"	Zu 2: Die Bedenken werden zurückgewiesen. Mit Änderung der Planung bindet der Geltungsbereich nicht mehr an das Gewerbegebiet "Niekamp" an. Es wird kein Heranrücken einer empfindlichen Nutzung an die Gewerbeflächen verursacht: Im Bestand weisen sowohl das "Reine Wohngebiet - Niekamp" als auch das "Allgemeine Wohngebiet – Vogelruthe / Niekamp II" geringere Abstände zum Gewerbegebiet auf, als das geplante Wohngebiet "Ächterheide". Daher sind aus Sicht der Gewerbebetriebe keine Einschränkungen zu erwarten.

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
3.	<p>Stadt Datteln</p> <p>Schreiben vom 06.02.2014</p>	<p>3.:</p> <p>"(...)</p> <p>in den Begründungen zu den o. g. Bauleitplänen der Stadt Olfen wird dargelegt, dass ein ca. 9 ha großes Wohngebiet im Außenbereich, nordöstlich der K8, für ca. 140 Baugrundstücke insbesondere für Einzel-/ Doppelhäuser entwickelt werden soll. Somit kann bei einer Belegung von 1,25-1,50 Wohnungen pro Grundstück ein zusätzliches Wohnungsangebot von ca. 170 bis 210 WE geschaffen werden, welches einer Einwohnerzahl von mindestens rund 480 Personen entspricht.</p> <p>Im Entwurf (Stand 25.06.2013) zum Landesentwicklungsplan NRW (LEP) werden bedeutsame Festlegungen zum Siedlungsraum formuliert, die in der kommunalen Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen bzw. zu beachten sind. Dazu gehören auch die Ziele 6-1-1 und 6-1-6, nach denen die bedarfsgerechte Ausrichtung der Siedlungsentwicklung und der Vorrang der Innenentwicklung wichtige zu beachtende Ziele sind. Seit dem Kabinettsbeschluss handelt es sich damit um Ziele in Aufstellung, die bereits jetzt als Grundsätze in der Abwägung zu berücksichtigen sind.</p> <p>In den genannten Begründungen wird nicht sehr umfassend auf die Frage der bedarfsgerechten Entwicklung von Wohnbauflächen eingegangen. Der Verweis auf nur noch vereinzelt und in geringer Zahl zur Verfügung stehende Neubaugrundstücke in der Kernstadt von Olfen ersetzt nicht eine detaillierte Bedarfsermittlung im Sinne des LEP.</p> <p>Dazu gehört auch eine genauere Bestandsaufnahme aller nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB vorhandenen Baulücken bzw. erschlossenen Wohnbaureserveflächen. Dabei ist für die Frage des Bedarfs bzw. der Nachfrage die weitere prognostizierte Bevölkerungsentwicklung unter Beachtung der demografischen Faktoren von besonderer Relevanz.</p> <p>Die Stadt Datteln regt daher für die Bauleitplanverfahren an, im Hinblick auf die künftigen Festlegungen des LEP im Sinne einer bedarfsgerechten und flächensparenden an der Bevölkerungsentwicklung orientierten Siedlungsentwicklung konkretere Bedarfsermittlungen zu den Wohnbauflächen vorzunehmen und in den Begründungen entsprechend darzulegen.</p> <p>(...)"</p>	<p>Zu 3.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Situation stellt sich derzeit so dar, dass die Stadt Olfen interessierten Bauherren keine "normalen" Baugrundstücke anbieten kann. Das Angebot ist damit denkbar gering, während die Nachfrage unverändert hoch ist. So haben sich bereits mehr als 90 Bewerber für das geplante Wohngebiet "Ächterheide" eingetragen.</p> <p>Diese Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage sollte Anlass genug sein, ein neues Wohngebiet auszuweisen. Die Erarbeitung eines "Baulückenkatasters" mag sinnvoll sein. Bestandsaufnahmen können jedoch keine Baugrundstücke in der gewünschten Zahl zeitnah bereit stellen.</p> <p>Die Planung widerspricht den Zielen und Grundsätzen der Landesentwicklung nicht. Im Regionalplan Münsterland ist das Gebiet Teil des "allgemeinen Siedlungsbereiches". Das Erschließungskonzept erlaubt eine bedarfsgerechte Entwicklung des Wohngebietes "Ächterheide". Das Plangebiet ist bereits dreiseitig von Wohnbebauung umgeben und stellt kein Vordringen des Siedlungsbereiches in den Landschaftsraum dar. Bandartige Siedlungsentwicklungen lehnt die Stadt Olfen ebenso ab wie die Verfestigung oder Erweiterung von Splittersiedlungen (Ziel 6.1-4 LEP).</p> <p>Mit gleicher Intensität unterstützt die Stadt Olfen im Übrigen die Entwicklung von Flächen im "Innenbereich". Aktuell geschieht dies beispielsweise auf einer privaten Fläche im "Blockinnenbereich" an der "Nordstraße".</p>