

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 Geltungsbereich 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. Trotz einiger Verschiebungen in der Fläche konnten die Grundzüge der Planung beibehalten werden. Vor diesem Hintergrund sind die im Vorfeld der Planänderung zum Vorentwurf vorgetragenen Anregungen und Bedenken zu werten.

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>1.3.1 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>Zu 1.2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1.3.1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren werden sowohl der Umweltbericht als auch die artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet.</p>

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
1.	<p>Kreis Coesfeld</p> <p>Schreiben vom 21.02.2014</p>	<p>1.3.2 Untere Landschaftsbehörde:</p> <p>"(...)</p> <p>Innerhalb der Bilanzierung des Planzustandes werden einzelne Biotope mit Biotopwerten bilanziert für die innerhalb des Bewertungsverfahrens des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz geringere Werte vorgesehen sind.</p> <p>a. Das Regenrückhaltebecken als technische Anlage kann aufgrund einer fehlenden Beschreibung der Bauausführung und Gestaltung nur als naturfern gesehen werden. Da es sich zudem um einen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, bedarf es eines entsprechenden Ausgleichs bzw. Ersatzes. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer naturnahen Gestaltung der Anlage der Eingriff als in-sich-ausgeglichen gewertet werden kann. Eine zusätzliche Anrechnung als Kompensation mit einem Biotopwert von 6 ist grundsätzlich nicht möglich.</p> <p>b. Für die Pflanzbindung auf den privaten Grundstücken wird ein Biotopwert von 5 angenommen. Hier sieht das Bewertungsverfahren einen maximalen Wert von 3 vor, wenn ≥ 50 % der Gehölze heimisch sind. Eine Festsetzung hierzu oder nähere Angaben zu den Gehölzen werden nicht gemacht. Es wird daher empfohlen eine Pflanzliste der Begründung und den Festsetzungen beizufügen.</p> <p>c. In der Kompensationsbewertung werden 57 Bäume innerhalb des Straßenraumes bilanziert. Eine Gehölzliste mit entsprechenden Baumarten fehlt auch hier. Bei den zu pflanzenden Bäumen wird ein Traufbereich von 30 m² (z.B. bei Stieleiche oder Rotbuche) angenommen. Die angenommene Entfaltung des Baumes und seiner Krone ist aufgrund der Lage innerhalb eines Baugebietes unwahrscheinlich. Gepflanzt werden eher kleinkronige Laubgehölze (wie Ebereschen oder Hainbuchen). Innerhalb der Bilanzierung bitte ich daher einen Traufbereich von maximal 15 m² zu wählen und die genaue Anzahl der Bäume für die Bilanzierung festzulegen.</p> <p>Es wird gebeten, die genannten Punkte in der Bilanzierung zu berücksichtigen und die Berechnung entsprechend zu korrigieren und mit weiteren Ausführungen zu ergänzen.</p> <p>"(...)"</p>	<p>Zu 1.3.2: Angesichts der geänderten Planung wird die Berechnung <u>vollständig neu erarbeitet. Den Anregungen zur Bilanzierung wird gefolgt. Der in der Stellungnahme unter "b" geforderten Einstufung wird jedoch nur teilweise entsprochen.</u></p> <p>zu a: In den textlichen Festsetzungen wird für das Regenrückhaltebecken vorgeschrieben: <i>"Der als "Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser" festgesetzte Bereich ist vollflächig mit standortgerechter Graseinsaat und vereinzelt mit Gehölzen zu begrünen, soweit dies die Funktionsfähigkeit der Anlage nicht beeinträchtigt."</i> Eine naturnahe Gestaltung des Beckens ist vorgesehen. Sofern eine Kompensation grundsätzlich nicht möglich ist, wird die Bilanzierung dahin gehend korrigiert, dass der Eingriff als "in sich ausgeglichen" bewertet wird.</p> <p>zu b:</p> <p>Der in der Stellungnahme erwähnte Biotoptyp bezieht sich auf "Zier- und Nutzgärten" mit mehr als 50% heimischen Gehölzen. In der durchgeführten Bilanzierung wurden die nicht überbaubaren Grundstücksbereiche jedoch nur mit zwei Punkten bewertet. Allein der Heckenbereich hatte eine Bewertung mit fünf Punkten entsprechend dem Biotoptyp "Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > 50 %" erfahren.</p> <p>Mit Änderung des Bebauungsplanes reduziert sich die Länge dieses festgesetzten Pflanzstreifens erheblich. Es kann davon ausgegangen werden, dass er damit nicht mehr die im Vorentwurf angesetzte ökologische Wertigkeit erreichen kann. Daher wird der Bereich in der Neuberechnung mit nur vier Punkten bewertet.</p> <p>zu c:</p> <p>Es wird entsprechend der Anregung für die anzupflanzenden Bäume ein Kronentraufbereich von 15 m unterstellt. Die Zahl der festgesetzten Baumpflanzungen hat sich mit Überarbeitung der Planung erheblich geändert und wird im weiteren Verfahren detailliert ermittelt.</p>

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
1.	Kreis Coesfeld Schreiben vom 21.02.2014	1.3.3 Untere Landschaftsbehörde: "(...)" <p>An der südlichen Grenze des Plangebietes wird eine private Grünfläche festgesetzt. Es ist vorgesehen, dass diese von den späteren Grundeigentümern mit standortgerechten, heimischen Gehölzen oder Bäumen bepflanzt wird. Es wird gebeten, die Fläche als öffentliches Grün festzusetzen und entsprechend der Planzeichenverordnung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch zu kennzeichnen.</p> <p>Sonstige naturschutzfachliche Untersuchungen neben der nach § 1a Baugesetzbuch gängigen Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) und den hier genannten Anregungen werden nicht für erforderlich gehalten</p> "(...)"	<u>Zu 1.3.3:</u> Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Stadt Olfen hat entschieden, einen Streifen zur Pflanzung heimischer Gehölze auf den privaten Grundstücken festzusetzen. Neben der ökologischen Bedeutung einer solchen Fläche soll so ein harmonischer Übergang zum offenen Landschaftsraum und ein ansprechendes Erscheinungsbild des Siedlungsrandes hergestellt werden. Die in der Stellungnahme geforderte Pflanzung und Pflege eines drei Meter breiten Gehölzstreifens unmittelbar entlang der Grundstücke durch die Stadt Olfen ist demgegenüber nicht gewünscht. Mit Änderung der Planung tritt an die Stelle des Pflanzstreifens eine Fläche für die Errichtung einer Lärmschutzwand. Diese wird voraussichtlich – wie schon entlang der "Dattelner Straße" – zur Straßenseite hin begrünt. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Pflanzstreifen wird nur in einem relativ kurzen Abschnitt im Südosten des Plangebietes beibehalten.

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
1.	<p>Kreis Coesfeld</p> <p>Schreiben vom 21.02.2014</p>	<p>1.4 Brandschutzdienststelle:</p> <p>"(...)</p> <p>Dem der Brandschutzdienststelle zur Prüfung vorgelegten Bebauungsplan wird aus brandschutztechnischer Sicht zugestimmt, wenn die hiermit vorgeschlagenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise der Brandschutzdienststelle berücksichtigt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Erschließungsstraßen sind so zu planen, dass sie für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes mit einer Achslast von mind. 10 t befahrbar sind. Werden Stichstraßen geplant, die länger als 50,00 m sind, so sind am Ende der Stichstraßen ausreichend groß dimensionierte Wendemöglichkeiten für die Einsatzfahrzeuge herzustellen. 2. Werden verkehrsberuhigte Maßnahmen vorgesehen oder Zufahrten für den allgemeinen Fahrzeugverkehr durch Sperrpfosten o.ä. gesichert, so sind sie so zu planen, dass der Einsatz von Fahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes nicht eingeschränkt oder behindert wird. 3. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gem. DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ Abschnitt 5 i.V.m. Tabelle 1 des z.g. Arbeitsblattes für reine (WR), allgemeine (WA) und besondere (WB) Wohngebiete mit ≤ 3 Vollgeschosse und einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung (d.h. mindestens feuerhemmende Außenwände) eine Löschwassermenge von 48 m³/h (= 800 l/min) für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich. Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 1 FSHG Aufgabe der Gemeinde. 4. Die zur Löschwasserentnahme erforderlichen Hydranten sind gem. DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 331“ anzuordnen und gem. DIN 4066 dauerhaft zu kennzeichnen. 5. Sofern Gebäude mit Aufenthaltsräumen entstehen werden, deren Fußboden mehr als 7,00 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen bzw. dessen zum Anleitern der Feuerwehr erforderliche Brüstungen mehr als 8,00 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen, ist der zweite Rettungsweg gem. § 17 (3) BauO NRW baulich sicher zu stellen, da die Stadt Olfen nicht über ein Kraftfahrdrehleiter verfügt. <p>(...)"</p>	<p>Zu 1.4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den weiteren Verfahren und Maßnahmen zur Entwicklung des Wohngebietes berücksichtigt.</p>

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
1.	Kreis Coesfeld Schreiben vom 21.02.2014	1.5 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. "(...)"	Zu 1.5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es sind keine weiteren Zufahrten aus dem Plangebiet auf die Kreisstraße vorgesehen. Sichtdreiecke werden im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan eingearbeitet.
1.	Kreis Coesfeld Schreiben vom 21.02.2014	1.6 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. "(...)"	Zu 1.6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2.	IHK Nord Westfalen Schreiben vom 14.02.2014	2.: "(...)" Zum Bebauungsplanentwurf der Stadt Olfen „Ächterheide“ wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 20.01.2014 übersandt wurde, geben wir folgende Stellungnahme ab. Durch die Planung wird die Heranrückung / weitere Verdichtung der Wohnnutzung im Emissionsbereich der nordöstlich vorhandenen Gewerbebetriebe ermöglicht. Ob und wenn ja welche Einschränkungen sich dafür bei der hinzukommenden Wohnnutzung ergeben, wird unter Punkt 11 „Immissionsschutz“ auf Seite auf Seite 17 der Planbegründung behandelt. Die dort gemachten Aussagen veranlassen uns, vorsorglich Bedenken gegen die Planung vorzutragen, da der Untersuchungsbericht noch ergänzt werden soll. Der, auch überwirkende, Bestandsschutz für die Betriebe 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>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>