

Frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 20.01.2014 über die Planung informiert und um Stellungnahme bis zum 24.02.2014 gebeten. Die Ergebnisse dieses frühzeitigen Beteiligungsverfahrens sind auf den folgenden Seiten 2 - 10 in tabellarischer Form zusammengefasst. Von der Stadt Lüdinghausen (Ifd. Nr. 1), der Stadt Datteln (Ifd. Nr. 2), der Landwirtschaftskammer (Ifd. Nr. 3), der Industrie- und Handelskammer (Ifd. Nr. 4) und dem Kreis Coesfeld (Ifd. Nr. 5) wurden innerhalb der Beteiligungsfrist Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahme des Kreises Recklinghausen (Ifd. Nr. 6) mit Datum vom 18.03.2014 ist erst am 20. März bei der Stadtverwaltung eingegangen und wird in dieser Gesamtabwägung ebenfalls berücksichtigt.

Änderung des Planentwurfs:

Nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde der Zuschnitt des Plangebietes verändert. Zunächst musste davon ausgegangen werden, dass ein größerer Bereich im Nordosten des Geltungsbereiches nicht für eine Wohnnutzung zur Verfügung steht und daher aus den Planungen heraus genommen werden müsste. Auf dieser Annahme beruhte auch die nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren zunächst vorgenommene Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen. Aus verschiedenen Gründen konnte die ursprüngliche Abgrenzung schließlich doch beibehalten werden. Jedoch wurde der Änderungsbereich im Westen bis an die dort verlaufende Grabenparzelle heran geführt und bindet diese in das Plangebiet ein. Inhaltlich wurde zwar an den Grundzügen des städtebaulichen Entwurfs festgehalten. Jedoch musste eine Anpassung an die geänderte Abgrenzung erfolgen. Außerdem wurden die für den Spielplatz und das Regenrückhaltebecken festgesetzten Flächen in den südwestlichen Bereich des Plangebietes geschoben. Die Abwägung der im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden im Folgenden vor dem Hintergrund der geänderten Planung überprüft und ggf. geändert bzw. angepasst.

Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB:

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 27.05.2014 zugesandt. Die Behörden wurden um Stellungnahme bis zum 30.06.2014 gebeten. Die Ergebnisse dieses Beteiligungsverfahrens sind auf den Seiten 11 – 21 in tabellarischer Form zusammengefasst. Von der Landwirtschaftskammer ist nochmals wortgleich die bereits im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens abgegebene Stellungnahme (Ifd. Nr. 3) eingegangen. Sie wird daher im zweiten Teil der Tabelle nicht noch einmal aufgeführt. Daneben sind von der Stadt Lüdinghausen (Ifd. Nr. 7), vom Kreis Recklinghausen (Ifd. Nr. 8), vom Kreis Coesfeld (Ifd. Nr. 9), von der Stadt Datteln (Ifd. Nr. 10), von der Deutschen Telekom (Ifd. Nr. 11) und von der Westnetz GmbH (Ifd. Nr. 12) Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Entwurf eingegangen.

FRÜHZEITIGES BETEILIGUNGSVERFAHREN NACH § 4 (1) BAUGB

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
1.	Stadt Lüdinghausen Schreiben vom 24.01.2014	1.: "(...)" Die Stadt Lüdinghausen trägt zu dem Vorhaben keine Bedenken vor. Sie regt aber an, die Wechselwirkungen hinsichtlich der optional im Zusammenhang mit der K8n-Linienabstimmung erwogenen "modifizierten Null-/Ausbauvariante" zu prüfen. "(...)"	Zu 1.: Der Anregung wird nicht gefolgt. <i>(Abwägung: siehe lfd. Nr. 7 dieser Tabelle!)</i>
2.	Stadt Datteln Schreiben vom 06.02.2014	2.: "(...)" 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. 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 Kabinettschluss handelt es sich damit um Ziele in Aufstellung, die bereits jetzt als Grundsätze in der Abwägung zu berücksichtigen sind. 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. 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. 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. "(...)"	Zu 2.: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. 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 130 Bewerber für das geplante Wohngebiet "Ächterheide" eingetragen. 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. 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). 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". Die Ausführungen zur Innenbereichsentwicklung werden in der Begründung ergänzt. <i>(siehe auch Abwägung zu lfd. Nr. 6 und 10 dieser Tabelle!)</i>

FRÜHZEITIGES BETEILIGUNGSVERFAHREN NACH § 4 (1) BAUGB

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
3.	Landwirtschaftskammer NRW Schreiben vom 14.02.2014	3.: "(...)" Durch die Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen. Diese Flächen werden im Wesentlichen von drei Haupterwerbsbetrieben bewirtschaftet. Ein Betrieb ist nach hiesigem Kenntnisstand Pächter einer über 5 ha großen Ackerfläche und somit Hauptbetroffener. Es wird angeregt, den betroffenen Landwirten – insbesondere den Hauptbetroffenen – bei der Beschaffung von Ersatzflächen behilflich zu sein. "(...)"	Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4.	IHK Nord Westfalen Schreiben vom 14.02.2014	4.: "(...)" 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 4: Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die vom "Gewerbegebiet Niekamp" ausgehenden Emissionen wurden zwischenzeitlich unter Berücksichtigung der dort vorgefunden Gegebenheiten und mit Blick auf die konkretisierten Planungen zum Wohngebiet "Ächterheide" prognostiziert und bewertet (<i>"Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose, Aufstellung des Bebauungsplanes 'Ächterheide' der Stadt Olfen, Untersuchung der Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm"</i> ; Bericht Nr. L-4017-01 vom 12. Mai 2014; Richters & Hüls, Ingenieurbüro). Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind demnach keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Gewerbelärm zu erwarten. Daher ist auch aus Sicht der Gewerbebetriebe nicht mit Einschränkungen hinsichtlich ihrer betrieblichen Tätigkeiten zu rechnen.

FRÜHZEITIGES BETEILIGUNGSVERFAHREN NACH § 4 (1) BAUGB

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
5.	Kreis Coesfeld Schreiben vom 21.02.2014	5.1 Aufgabenbereich Immissionsschutz: "(...) 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. 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. 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. 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. (...)" 5.2 Aufgabenbereich Oberflächengewässer: "(...) Laut Aufgabenbereich Oberflächengewässer wird die Fläche des zukünftigen Baugebietes Ächterheide zur Zeit noch vom Gewässer Nr.87 im Wasser-Bodenverband „Stever-Lippe-Olfen“ durchflossen. Mit dem Bebauungsplan wird Gewässer überplant. Zur Beseitigung des Gewässers ist eine Genehmigung ge- 68 Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Genehmigung muss vor Satzungsbeschluss vorliegen. (...)"	Zu 5.1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die vom "Gewerbegebiet Niekamp" ausgehenden Immissionen wurden zwischenzeitlich unter Berücksichtigung der dort vorgefunden Gegebenheiten und mit Blick auf die konkretisierten Planungen zum Wohngebiet "Ächterheide" prognostiziert und bewertet ("Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose, Aufstellung des Bebauungsplanes 'Ächterheide' der Stadt Olfen, Untersuchung der Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm"; Bericht Nr. L-4017-01 vom 12. Mai 2014; Richters & Hüls, Ingenieurbüro). Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind demnach keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Gewerbelärm zu erwarten. Der Hinweis zur landwirtschaftlichen Hofstelle wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren geänderten Planung wurde die vorgesehene Wohnbebauung in nordwestliche Richtung erweitert. Zwischen den im Süden der Hofstelle befindlichen Stallungen und der nächstgelegenen Baugrenze verbleibt aber nach wie vor ein Abstand von ca. 100 m. Zu 5.2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

FRÜHZEITIGES BETEILIGUNGSVERFAHREN NACH § 4 (1) BAUGB

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
5.	Kreis Coesfeld Schreiben vom 21.02.2014 <i>(Fortsetzung)</i>	5.3 Untere Landschaftsbehörde: 5.3.1: "(...) 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.	Zu 5.3.1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Prüfung der Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung mit den Vorgaben des Artenschutzes wurde zwischenzeitlich von einem Fachbüro vorgenommen ("Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplans zur Errichtung des Wohngebietes 'Ächterheide' im Stadtgebiet Olfen"; Büro Stelzig, Thomä-Grandweger-Wallstraße 16, 59494 Soest; April 2014). Demnach ist das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen genehmigungsfähig. Es bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken. Die Vorprüfung ist Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes. Auch der Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung wurde zwischenzeitlich erarbeitet.
		5.3.2: Innerhalb der Bilanzierung des Planzustandes werden einzelne Biotop mit Biotopwerten bilanziert für die innerhalb des Bewertungsverfahrens des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz geringere Werte vorgesehen sind. 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.	Zu 5.3.2a: Der Anregung wird teilweise gefolgt. In den textlichen Festsetzungen wird für das Regenrückhaltebecken vorgeschrieben: "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." Eine naturnahe Gestaltung des Beckens ist vorgesehen und wird mit der Festsetzung auch in Teilen vorgeschrieben. Da der Ausbau und die Gestaltung des Rückhaltebeckens im Detail jedoch nicht festgesetzt werden, wird die Bilanzierung dahin gehend korrigiert, dass das Biotop im Planungszustand nicht mit 6 sondern nur mit 5 Punkten bewertet wird.

FRÜHZEITIGES BETEILIGUNGSVERFAHREN NACH § 4 (1) BAUGB

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
5.	Kreis Coesfeld Schreiben vom 21.02.2014 <i>(Fortsetzung)</i>	5.3.2: 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 $\geq 50\%$ 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.	Zu 5.3.2b: Der Anregung wird teilweise gefolgt. 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. Aus gestalterischen Gründen und mit Blick auf eine angemessene Einbettung des neuen Wohngebietes in den südlich angrenzenden offenen Landschaftsraum wird die Begrünung der festgesetzten Lärmschutzwand an der straßenzugewandten Seite vorgeschrieben. Die Stadt Olfen plant dort die Anpflanzung einer Hainbuchenhecke. Darüber hinaus ist vorgesehen, diese Heckenpflanzungen hinter den Garagen bzw. Carports fortzusetzen. Damit entsteht eine durchgehende Hecke mit einer Länge von ca. 280 m Länge und der lebensraumtypischen Gehölzart "Hainbuche". Da es sich aber um eine "naturferne" Lage zwischen Lärmschutzwand / Garagen und Rad- und Fußweg handelt, wird die Pflanzung mit nur vier statt fünf Punkten bewertet.
		5.3.2: 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 m ² (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 m ² zu wählen und die genaue Anzahl der Bäume für die Bilanzierung festzulegen. Es wird gebeten, die genannten Punkte in der Bilanzierung zu berücksichtigen und die Berechnung entsprechend zu korrigieren und mit weiteren Ausführungen zu ergänzen.	Zu 5.3.2c: Der Anregung wird gefolgt. 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.

FRÜHZEITIGES BETEILIGUNGSVERFAHREN NACH § 4 (1) BAUGB

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
5.	Kreis Coesfeld Schreiben vom 21.02.2014 <i>(Fortsetzung)</i>	5.3.3: 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. (...)	<u>Zu 5.3.3:</u> Der Anregung wird nicht gefolgt. 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 durch die Stadt Olfen begrünt. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

FRÜHZEITIGES BETEILIGUNGSVERFAHREN NACH § 4 (1) BAUGB

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
5.	Kreis Coesfeld Schreiben vom 21.02.2014 <i>(Fortsetzung)</i>	5.4: Brandschutzdienststelle: Dem der Brandschutzdienststelle zur Prüfung vorgelegten Bebauungsplan wird aus brandschutztechnischer Sicht zugestimmt, wenn die hiermit vorgeschlagenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise der Brandschutzdienststelle berücksichtigt werden: 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.	Zu 5.4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

FRÜHZEITIGES BETEILIGUNGSVERFAHREN NACH § 4 (1) BAUGB

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
5.	Kreis Coesfeld Schreiben vom 21.02.2014 <i>(Fortsetzung)</i>	5.5 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.	<u>Zu 5.5:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. (Es sind keine weiteren Zufahrten aus dem Plangebiet auf die Kreisstraße vorgesehen.)
		5.6 Bauordnung: Bauordnungsrechtliche Bedenken werden nicht erhoben, es wird aber auf den im Eckbereich Nienkamp/Ächterheide befindlichen gewerblichen Betrieb hingewiesen. (...)"	<u>Zu 5.6:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

FRÜHZEITIGES BETEILIGUNGSVERFAHREN NACH § 4 (1) BAUGB

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
6.	Kreis Recklinghausen Schreiben vom 18.03.2014	6.: "(...)" Im Stadtgebiet Olfen ist mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes eine erhebliche Siedlungsflächenenerweiterung insb. zu Wohnzwecken im Bereich heutiger überwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen geplant. Vor dem Hintergrund der bauplanungsrechtlichen Anforderungen (BauGB) wie auch der landesplanerischen Zielsetzungen (LEP NRW) rege ich an, die Begründungen zu den Bauleitplänen entsprechend zu ergänzen. Im Baugesetzbuch hat u. a. der § 1a Abs. 2 mit der letzten Novellierung eine nicht unwesentliche Ergänzung erfahren. Im Satz 4 werden nun weitergehende Anforderungen zur Begründung der Notwendigkeit einer Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen gestellt. Inwiefern Ermittlungen zu Möglichkeiten der Innenentwicklung angestellt worden sind, ist derzeit in der Begründung nicht richtig ersichtlich. Hierauf ist meines Erachtens gerade aufgrund der Größe des Plangebietes stärker Bezug zu nehmen. In diesem Zusammenhang sind auch die Bestrebungen des Landes zu sehen, mit dem neuen Landesentwicklungsplan eine bedarfsgerechte aber auch flächensparendere Entwicklung zu fördern. Verweisen möchte ich vor allem auf das Ziel 6.1-6 – Vorrang der Innentwicklung – im Entwurf zum neuen LEP sowie auf das „5-ha-Ziel“. Aus der Begründung ist derzeit leider ebenfalls nicht ausreichend ersichtlich, woraus sich der Bedarf für die Entwicklung des 9,5 ha großen Änderungsbereiches ableitet. Insofern ist nicht zu bewerten, ob es sich um eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung handelt. Da der vorliegende Entwurf zum neuen LEP im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, sollten entsprechende Aussagen in die Begründungen einfließen. (...)"	Zu 6.: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt im Stadtgebiet keine nennenswerten Wohnbauflächenreserven dar. Das Luftbild der Kernstadt Olfen zeigt zudem, dass es tatsächlich nur sehr wenige Flächen im "Innenbereich" gibt, auf denen zukünftig eine Bebauung theoretisch stattfinden könnte. Eine der Größeren befindet sich im Bereich "Nordstraße". Das Planaufstellungsverfahren für den Bereich ist nahezu abgeschlossen, so dass hier in Kürze ca. acht neue Baugrundstücke entwickelt werden können. Diese Zahlen stehen aber in keinem Verhältnis zu der aktuell großen Nachfrage (siehe lfd. Nr. 2 dieser Tabelle). Die gleichzeitig von der Stadt Olfen unterstützte "Innenentwicklung" kann somit keine Alternative zu der Ausweisung eines neuen, relativ großen Wohngebietes sein. Die Planung widerspricht den Zielen und Grundsätzen der Landesentwicklung nicht. Im Regionalplan Münsterland ist das Gebiet Teil des "allgemeinen Siedlungsbereiches". Das Erschließungskonzept mit seinem Stichstraßensystem 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. Die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung zeigen zwar, dass auch für die Stadt Olfen langfristig eine Stagnation zu erwarten ist. Zunächst und auch mittelfristig unterstreichen jedoch die Statistiken bspw. zu Durchschnittsalter ("Hausbauergeneration"), Kinderzahlen und Wanderungssalden den augenscheinlich großen Bedarf an Baugrundstücken. Angesichts der derzeitigen und für die nächsten Jahre zu erwartenden Nachfrage ist die Größenordnung des geplanten Wohngebietes bedarfsgerecht. <i>(siehe auch Abwägung zu lfd. Nr. 2 und 10 dieser Tabelle!)</i>

B E T E I L I G U N G S V E R F A H R E N N A C H § 4 (2) B A U G B

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
7.	Stadt Lüdinghausen Schreiben vom 02.06.2014	7.: "(...) Die Stadt Lüdinghausen trägt zu dem Vorhaben keine Bedenken vor. Wie in meiner Stellungnahme vom 24.1.2014 bereits vorgebracht rege ich aber erneut an, die Wechselwirkungen (bspw. Lärm-Empfindlichkeit, Verkehrserzeugung) hinsichtlich der optional im Zusammenhang mit der K8n-Linienabstimmung erwogenen "modifizierten Null-/Ausbauvariante" zu prüfen. (...)"	<u>Zu 7:</u> Der Anregung wird nicht gefolgt. Erarbeiten verschiedene öffentliche Träger für ein und denselben räumlichen Bereich Planungen, so sind diese aufeinander abzustimmen. Hinsichtlich der K 8 n führt der Kreis Coesfeld zur Zeit unter Betrachtung von drei verschiedenen Varianten das Linienbestimmungsverfahren durch. In die Überlegungen fließt auch die Möglichkeit ein, zu Lasten der "Kökelsumer Straße" auf eine Umgehungsstraße zu verzichten. In die Bewertung der Varianten sind auch die Auswirkungen auf die vorhandenen und geplanten Wohnbauflächen der Stadt Olfen einzustellen. Insbesondere im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Bau der K 8 n, welches auf das Linienbestimmungsverfahren folgt und bislang noch nicht angestoßen ist, sind die vorhandenen und geplanten Wohngebiete als Belang zu berücksichtigen. Sollte wider Erwarten als Ergebnis der Linienbestimmung die "Nullvariante" präferiert werden, so sind im Planfeststellungsverfahren Lösungen bspw. zur Immissionsbelastung zu entwickeln. Umgekehrt können die Planungen der Stadt Olfen zum Wohngebiet "Ächterheide" allein schon wegen des fortgeschrittenen Verfahrensstandes nicht auf die bislang ungeklärte Frage einer möglichen Linienführung der Umgehungsstraße oder gar auf eine durch die "Nullvariante" bedingte höhere Verkehrsbelastung mit ihren Folgewirkungen abgestimmt werden. Die angelegte Prüfung von Wechselwirkungen wird daher im Rahmen der Bauleitplanverfahren zur Entwicklung des Wohngebietes "Ächterheide" von der Stadt Olfen nicht vorgenommen.

B E T E I L I G U N G S V E R F A H R E N N A C H § 4 (2) B A U G B

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
8.	Kreis Recklinghausen Schreiben vom 25.06.2014	8.: "(...)" Im Stadtgebiet Olfen ist mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes eine erhebliche Siedlungsflächenenerweiterung insb. zu Wohnzwecken im Bereich heutiger überwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen geplant. Vor dem Hintergrund der bauplanungsrechtlichen Anforderungen (BauGB) wie auch der landesplanerischen Zielsetzungen (LEP NRW) rege ich an, die Begründungen zu den Bauleitplänen entsprechend zu ergänzen. Im Baugesetzbuch hat u. a. der § 1a Abs. 2 mit der letzten Novellierung eine nicht unwesentliche Ergänzung erfahren. Im Satz 4 werden nun weitergehende Anforderungen zur Begründung der Notwendigkeit einer Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen gestellt. Inwiefern Ermittlungen zu Möglichkeiten der Innenentwicklung angestellt worden sind, ist nach wie vor in der Begründung nicht wirklich ersichtlich. Hierauf ist meines Erachtens gerade aufgrund der Größe des Plangebietes stärker Bezug zu nehmen. In diesem Zusammenhang sind auch die Bestrebungen des Landes zu sehen, mit dem neuen Landesentwicklungsplan eine bedarfsgerechte aber auch flächensparendere Entwicklung zu fördern. Verweisen möchte ich vor allem auf das Ziel 6.1-6 – Vorrang der Innentwicklung – im Entwurf zum neuen LEP sowie auf das „5-ha-Ziel“. Aus der Begründung ist derzeit leider ebenfalls nicht ausreichend ersichtlich, woraus sich der Bedarf für die Entwicklung des großen Änderungsbereiches ableitet. Insofern ist nicht zu bewerten, ob es sich um eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung handelt. Da der vorliegende Entwurf zum neuen LEP im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, sollten entsprechende Aussagen in die Begründungen einfließen. (...)"	<u>Zu 8:</u> Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen zur Innenentwicklung auf Seite 1 der Begründung wurden ergänzt. <i>(Abwägung: siehe lfd. Nr. 2, 6 und 10 dieser Tabelle!)</i>

B E T E I L I G U N G S V E R F A H R E N N A C H § 4 (2) B A U G B

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
9.	Kreis Coesfeld Schreiben vom 25.06.2014	9.1 Abteilung Straßenbau und -unterhaltung: "(...) Die Abteilung Straßenbau und -unterhaltung bittet um Berücksichtigung und Darstellung einer möglichen Umsetzung oder modifizierten Null/Ausbauvariante aus den Planungen zum Bau einer westlichen Entlastungsstraße K 8n in Olfen. Kostenträger der dargestellten Maßnahmen ist die Stadt Olfen. (...)"	<u>Zu 9.1:</u> Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Planungen der Stadt Olfen zum Wohngebiet "Ächterheide" sind allein schon wegen des fortgeschrittenen Verfahrensstandes nicht an die Frage der Linienführung einer Umgehungsstraße oder an die durch die "Nullvariante" bedingte hohe Verkehrsbelastung mit ihren Folgewirkungen gebunden. Die vorhandenen und geplanten Wohngebiete sind im Rahmen des bislang noch nicht angestoßenen Planfeststellungsverfahrens zum Bau der K 8 n als Belang zu berücksichtigen. Sollte wider Erwarten als Ergebnis der Linienbestimmung die "Nullvariante" präferiert werden, so sind im Planfeststellungsverfahren Lösungen bspw. zur Immissionsbelastung zu entwickeln. Die angeregte Darstellung einer Variante zum Bau der K 8 n ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens zur Entwicklung des Wohngebietes "Ächterheide". Die Inhalte der Flächennutzungsplanänderung oder des Bebauungsplanes "Ächterheide" werden durch die in einem sehr frühen Stadium befindlichen Planungen zur K 8 n nicht beeinflusst.
		9.2 Brandschutzdienststelle: Die der Brandschutzdienststelle vorgelegten Unterlagen enthalten auch nach erneuter Vorlage der Begründung zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes keinerlei Angaben zur Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser (Mengenangabe in m³) und keine Angaben zur Möglichkeit der Löschwasserentnahme (z.B. Hydranten, Hydrantenabstände, Kennzeichnung) durch die Feuerwehr. Daher kann eine abschließende Beurteilung des B-Planes erst nach Vorlage entsprechender Angaben vorgenommen werden. Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 1 (2) FSHG Aufgabe der Gemeinde.	<u>Zu 9.2:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die Fragen der Löschwasserversorgung in Abstimmung mit der Kreisverwaltung Coesfeld geklärt. In die Begründung werden die durch die Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld bereits im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens abgegebenen Erläuterungen zur Löschwasserversorgung aufgenommen (<i>siehe lfd. Nr. 5.4 dieser Tabelle: Punkte 3 und 4!</i>).

BETEILIGUNGSVERFAHREN NACH § 4 (2) BAUGB

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
9.	Kreis Coesfeld Schreiben vom 25.06.2014 <i>(Fortsetzung)</i>	9.3 Bauaufsicht: 9.3.1: "(...)" Die Anordnung der öffentlichen Spielfläche im westlichen Bereich des Plangebietes ist bei einer Orientierung an den Bedürfnissen schulpflichtiger Kinder nachvollziehbar, die Lage direkt an der Kökelsumer Straße ist jedoch zu hinterfragen. "(...)"	<u>Zu 9.3.1:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Lage des Spielplatzes, der vordringlich schulpflichtige Kinder ansprechen soll, wird in erster Linie durch die sehr gute Erreichbarkeit bestimmt. Zu berücksichtigen ist bei der Bewertung der Wegebeziehungen und der Sicherheit, dass die "Kökelsumer Straße" mit Entwicklung des Wohngebietes auch an ihrer nördlichen Seite einen durch Grünstreifen von der Fahrbahn abgesetzten Fuß- und Radweg erhalten wird. Möglichen Gefährdungen durch den Straßenverkehr wird im Rahmen der konkreten "Spielplatzplanung" bspw. durch geeignete Anordnung der Zugänge, Einfriedungen und Bepflanzungen begegnet.
		9.3.2: Es ist anzumerken, dass eine Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung sowohl im Bereich der westlich gelegenen Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, als auch im Norden am Niekamp nur begrenzt oder gar nicht stattgefunden hat. Vorhandene Gebäude bzw. Gebäudeteile verlieren somit planungsrechtlich ihren Bestandschutz.	<u>Zu 9.3.2:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		9.3.3: Lärmschutzwand / Garagen: Es wird angeregt, zeichnerisch und schriftlich eine durchgehende Lärmschutzwand festzusetzen, die im südlichen Planbereich gleichzeitig auch die Rückwand von Garagen oder Carports sein kann. So könnte verhindert werden, dass entweder planerisch oder technisch bedingt Lücken beim Lärmschutz verbleiben. Möglicherweise wird nicht ein einheitlicher Investor gefunden, so dass zeitlich versetzt unterschiedliche Ausführungen und Gestaltungen zum Zuge kommen.	<u>Zu 9.3.3:</u> Der Anregung wird gefolgt. Es wird in der geänderten Festsetzung nicht ausdrücklich eine "Lärmschutzwand" festgesetzt, sondern lediglich eine geschlossene Wand, die bestimmten Anforderungen genügen muss.

B E T E I L I G U N G S V E R F A H R E N N A C H § 4 (2) B A U G B

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
9.	Kreis Coesfeld Schreiben vom 25.06.2014 <i>(Fortsetzung)</i>	9.3.4: "(...) Ein weiteres Problem könnte die ausschließliche Festsetzung von Garagen oder Carports auf der gesondert gekennzeichneten Fläche entlang der Kökelsumer Straße sein. Sollte ein Investor nicht oder nur in geringem Umfang zum Bau überdeckter Parkflächen bereit sein, wäre die Anlage von Stellplätzen in diesem Grundstücksbereich so nicht möglich. Es wird vorgeschlagen, Stellplätze dann zuzulassen, wenn keine überdeckten Parkflächen entstehen sollen. (...)"	<u>Zu 9.3.4:</u> Der Anregung wird gefolgt. Auf der Fläche werden sowohl Garagen und Carports als auch Stellplätze zugelassen.
		9.3.5: Hinweis: Unter 5.1 der Textlichen Festsetzungen befindet sich ein Verweis auf Nr. 4.5 derselben. Diese Nr. ist nicht vorhanden.	<u>Zu 9.3.5:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; der Verweis in der Festsetzung wird korrigiert.
		9.3.6: Dachform: Es wird darauf hingewiesen, dass die Formulierung zu den symmetrischen und unsymmetrischen Dachformen möglicherweise Raum für sehr individuelle Interpretationen und somit Dachgestaltungen bieten kann. Es ist z. B. nicht eindeutig, welche Dachneigung für ein versetztes Pultdach mit symmetrischer Tiefe der Dachseiten zulässig ist. Vorgeschlagen wird daher eine Benennung der klassischen Dachformen oder eine Ergänzung durch Skizzen.	<u>Zu 9.3.6:</u> Der Anregung wird nicht gefolgt. In der Vergangenheit hat sich diese Formulierung zu den zulässigen Dachneigungen bewährt.
		9.3.7: Dachaufbauten / Zwerchhäuser: Es wird angeregt, für den Fall einer Kombination von Dachgauben und Zwerchgiebel Angaben zur zulässigen Gesamtlänge bzw. zum Abstand untereinander und vom Ortgang zu ergänzen. Darüber hinaus könnte die Festsetzung einer vorderen bzw. seitlichen Traufhöhe für Dachaufbauten oder Zwerchhäuser zum allgemeinen Verständnis beitragen.	<u>Zu 9.3.7:</u> Den Anregungen wird gefolgt. Die "Örtlichen Bauvorschriften" werden im Absatz "Dächer" ⇔ "Dachaufbauten / Zwerchhäuser" geändert.

B E T E I L I G U N G S V E R F A H R E N N A C H § 4 (2) B A U G B

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
9.	Kreis Coesfeld Schreiben vom 25.06.2014 <i>(Fortsetzung)</i>	9.4 Natur- und Landschaftsschutz: 9.4.1: "(...) Aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes wird im Wesentlichen auf die Aussagen in der Stellungnahme der Abt. 70 – Umwelt vom 19.02.2014 (§ 4 (1) BauGB) verwiesen und inhaltlich aufrechterhalten.	Zu 9.4.1: <i>(Abwägung: siehe lfd. Nr. 5.3.1 bis 5.3.3 dieser Tabelle!)</i>
		9.4.2: Die artenschutzrechtliche Prüfung wird vorgelegt. Ihre Ergebnisse (Vermeidungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen, Allgemeine Empfehlungen) müssen Bestandteil des Satzungsbeschlusses werden und detailliert, nachvollziehbare Ortsangaben beinhalten (z. B. Flur- und Flurstücksangaben - Schwarzbrachestreifen -).	Zu 9.4.2: Der Anregung wird nicht gefolgt.
		9.4.3: Durch die Gewitterschäden 8./9. Juni 2014 ist die Eingriffsbillanzierung ggf. zu überarbeiten. Es wird erwartet, dass das errechnete Biotopwertdefizit dieses Bebauungsplanes nachvollziehbar und eindeutig den entsprechenden Flächen und Maßnahmen des Ausgleichspools der Stadt Olfen im Bereich der Steveraue zugeordnet werden kann. Hinweis: Bei der, in die ökologische Bewertung im Ausgangszustand, eingeflossenen Grabenparzelle handelt es sich um ein Fließgewässer im Sinne der zu beachtenden Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes.	Zu 9.4.3: Der Anregung zur Bilanzierung gefolgt. Der Forderung einer eindeutigen Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen wird nicht gefolgt.

B E T E I L I G U N G S V E R F A H R E N N A C H § 4 (2) B A U G B

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
9.	Kreis Coesfeld Schreiben vom 25.06.2014 <i>(Fortsetzung)</i>	9.5 Grundwasser: Aus dem Aufgabenbereich „Grundwasser“ wird folgender Hinweis gegeben (UGWE 1): Die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke sollte vorrangig durch Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen. Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen in Betracht gezogen werden, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen. Sollte auf einzelnen Grundstücken die Nutzung von Erdwärme in Betracht gezogen werden, so ist dies ebenfalls in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen	<u>Zu 9.5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>
		9.6 Kommunale Abwasserbeseitigung: Aus Sicht des Fachdienstes „Kommunale Abwasserbeseitigung“ bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den B-Plan. Es wird auf den erforderlichen wasserrechtlichen Antrag nach §§ 8, 9, 10 WHG und § 58 Abs. 1 und 2 LWG hingewiesen.	<u>Zu 9.6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>
		9.7 Oberflächengewässer: Aus dem Aufgabenbereich „Oberflächengewässer“ wird folgende Stellungnahme beigebracht: Die Fläche des zukünftigen Baugebietes Ächterheide wird zur Zeit noch vom Gewässer Nr.87 im Wasser- und Bodenverband „Stever-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.	<u>Zu 9.7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>

B E T E I L I G U N G S V E R F A H R E N N A C H § 4 (2) B A U G B

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
9.	Kreis Coesfeld Schreiben vom 25.06.2014 <i>(Fortsetzung)</i>	9.8 Gesundheitsamt: Das Gesundheitsamt teilt mit, dass die Planunterlagen im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vorgelegen haben und aus gesundheitlicher Sicht geprüft wurden. Lt. Schallgutachten des Planungsbüros Richters und Hüls Ahaus, werden in Teilbereichen des Planungsgebietes die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten. Es werden mögliche Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Geräuschimmission und mögliche Festsetzungen zum Schallschutz formuliert. Ziel des vorbeugenden Gesundheitsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung ist die Einhaltung von gesundheitsverträglichen Lärmpegeln in Gebieten, in denen Menschen wohnen bzw. sich nicht nur kurzfristig (zeitweise) aufhalten. Es sollten folgende Grundsätze gelten: - vermeiden vor vermindern, - vermindern vor kompensieren. Daraus resultiert die Höhe des einzuhaltenden Lärmpegels für folgende Mindestanforderungen: - Er muss einen ungestörten Aufenthalt im Außenbereich ermöglichen. - Er darf die Sprachkommunikation im Innen- und Außenbereich nicht einschränken. - Er darf keine langfristigen Gesundheitsstörungen bewirken.	<u>Zu 9.8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>

BETEILIGUNGSVERFAHREN NACH § 4 (2) BAUGB

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
10.	Stadt Datteln Schreiben vom 25.06.2014 (Eingang am 07.07.2014)	10.: "(...) ich beziehe mich ausdrücklich auf meine Stellungnahme vom 06.02.2014 und verweise darauf, dass diese weiterhin berücksichtigt werden soll. Dies gilt insbesondere für die im o. g. Schreiben angesprochenen Grundsätze und Ziele, die eine bedarfsgerechte und flächensparende Wohnungsbauentwicklung betreffen und damit den aktuellen Leitsätzen des neuen Landesentwicklungsplanes NRW entsprechen. Aus Sicht der Stadt Datteln fehlt nach wie vor eine genaue Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs, wobei auch zu berücksichtigen ist, dass in parallelen Planverfahren zur Zeit weitere Baugebiete, wie z.B. Bebauungsplan Nr. 49 – Nordstr./ Kampstr. - entwickelt werden. Die entsprechenden Ausführungen in den Begründungen dazu sind nach wie vor nicht so aussagekräftig, dass eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung mit „Vorrang der Innenentwicklung“ angenommen werden kann. Auf Grund der in beiden Stellungnahmen formulierten Anregungen bittet die Stadt Datteln - auch im Hinblick auf die Größe des Plangebietes - um Berücksichtigung der genannten Belange mit entsprechender Ergänzung in den betreffenden Begründungen, insbesondere durch nachvollziehbare Darstellung des Flächen- und Wohnungsbedarfs. (...)"	<u>Zu 10:</u> Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Aussagen zur Innenentwicklung werden im Gliederungspunkt 1 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung konkretisiert. Auch ohne die in der Anregung geforderte "<i>genaue Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs</i>" ist offensichtlich, dass die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig und bedarfsgerecht ist: ⇒ Das Plangebiet der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist Teil des im Regionalplan ausgewiesenen "allgemeinen Siedlungsbereiches". ⇒ Der rechtswirksame FNP stellt keine nennenswerten Reservewohnbauflächen mehr dar und eröffnet damit keine Option zur Entwicklung neuer Wohnbauflächen. ⇒ Mögliche Baugrundstücke im Innenbereich sind aufgrund der bereits "kompakten" und eher verdichteten Siedlungsstruktur nur in geringer Zahl vorhanden und stehen nur vereinzelt dem Grundstücksmarkt zur Verfügung. ⇒ Auf der "Warteliste" der Stadt Olfen haben sich bereits mehr als 130 Interessenten für Baugrundstücke eingetragen, da "normale" Baugrundstücke von der Stadt nicht mehr angeboten werden können. (Abwägung: siehe auch lfd. Nr. 2 und 6 dieser Tabelle!)

B E T E I L I G U N G S V E R F A H R E N N A C H § 4 (2) B A U G B

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
11.	Deutsche Telekom E-Mail vom 27.06.2014	11.: "(...) Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der TK-Linien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt. Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absenderadresse dieser E-Mail so früh wie möglich, <u>mindestens</u> 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. (...)"	<u>Zu 11:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

B E T E I L I G U N G S V E R F A H R E N N A C H § 4 (2) B A U G B

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
12.	Westnetz GmbH Schreiben vom 30.06.2014	12.: "(...) Zur Versorgung der geplanten Bebauung mit elektrischer Energie ist innerhalb des Plangebietes ein Standort für eine Trafostation erforderlich. Den Korridor zur Standortfestsetzung haben wir in der beiliegenden Plankopie angegeben. Die Abmessungen unserer Trafostationen betragen ca. 1,6 x 3,2 m, wobei die gesamte Bedienung von einer Längsseite erfolgt. Vor dieser Längsseite sollte nochmals eine gepflasterte Bedienfläche vorhanden sein, so dass sich ein Gesamtflächenbedarf von ca. 3,5 x 3,2 m mit dreiseitiger Grenzbebauungsmöglichkeit ergibt. Die rechtliche Absicherung der Station sollte entsprechend den Vereinbarungen im Konzessionsvertrag erfolgen. Sollte diese Möglichkeit nicht bestehen, so bevorzugen wir den Erwerb der Fläche zu Konditionen von Erschließungsflächen. (...)"	<u>Zu 12:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Im zentralen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche in der geforderten Größe als "Fläche für die Stromversorgung, hier: Trafostation" festgesetzt.