

Abwägungsvorlage zur Ratssitzung am 18.09.2014 in der Fassung der Abwägungsvorlage vom 09.07.2014:

Zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sind nach den gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren keine weiteren Stellungnahmen eingegangen. Somit haben in der Abwägungsvorlage vom 09.07.2014 alle vorgebrachten Anregungen Berücksichtigung gefunden.

**STADT OLFEN 13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES – BETEILIGUNGSVERFAHREN NACH § 4 (1) UND § 4 (2) BAUGB
07/2014**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 - 6 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. Gleichzeitig erfolgte eine Verschiebung der dargestellten "öffentlichen Grünfläche – Spielplatz" und der "Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser" in diesen südwestlichen Bereich hinein und damit an die "Kökelsumer Straße".

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 der Flächennutzungsplanänderung 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 7 - 10 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) und vom Kreis Coesfeld (Ifd. Nr. 9) innerhalb der Beteiligungsfrist Stellungnahmen eingegangen. Das Schreiben der Stadt Datteln ist verspätet - am 07. Juli - eingegangen und wird in dieser Tabelle unter der Ifd. Nr. 10 aufgeführt.

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen zweier Bürgerversammlungen am 06.11.2013 und am 15.04.2014 gemäß § 3 (1) BauGB über die Planung informiert und ihr wurde während der Diskussionen und in der Folgezeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.05. bis zum 30.06.2014. Während dieser Beteiligungsverfahren wurden von den Bürgern keine Anregungen oder Bedenken zu den Entwürfen der Flächennutzungsplanänderung vorgetragen.

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. (Abwägung: siehe lfd. Nr. 7 dieser Tabelle!)
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. (siehe auch Abwägung zu lfd. Nr. 6 und 10 dieser Tabelle!)

FRÜHZEITIGES BETEILIGUNGSVERFAHREN NACH § 4 (1) BAUGB

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
3.	Landwirtschaftskammer NRW Schreiben vom 14.02.2014	<p>3.: "(...)" Durch die Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen.</p> <p>Diese Flächen werden im Wesentlichen von drei Haupterwerbsbetrieben bewirtschaftet.</p> <p>Ein Betrieb ist nach hiesigem Kenntnisstand Pächter einer über 5 ha großen Ackerfläche und somit Hauptbetroffener.</p> <p>Es wird angeregt, den betroffenen Landwirten – insbesondere den Hauptbetroffenen – bei der Beschaffung von Ersatzflächen behilflich zu sein.</p> (...)"	<p>Zu 3: <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p>
4.	IHK Nord Westfalen Schreiben vom 14.02.2014	<p>4.: "(...)" 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 „Immissionsschutz“ 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.</p> <p>Bis zum Vorliegen der überarbeiteten Immissionsprognose behalten wir und eine abschließende Stellungnahme vor.</p> (...)"	<p>Zu 4: <u>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</u></p> <p>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 ("Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose, Aufstellung des Bebauungsplanes 'Ächterheide' der Stadt Olfen, Untersuchung der Geräuscheinwirkungen durch Gewerbebelärm"; Bericht Nr. L-4017-01 vom 12. Mai 2014; Richters & Hüls, Ingenieurbüro). Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes / der Flächennutzungsplanänderung sind demnach keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Gewerbebetriebe zu erwarten. Daher ist auch aus Sicht der Gewerbebetriebe nicht mit Einschränkungen hinsichtlich ihrer betrieblichen Tätigkeiten zu rechnen.</p>

FRÜHZEITIGES BETEILIGUNGSVERFAHREN NACH § 4 (1) BAUGB

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
5.	<p>Kreis Coesfeld</p> <p>Schreiben vom 21.02.2014</p>	<p>5.1 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 Middelman, 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 5.1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>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 ("<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 / der Flächennutzungsplanänderung sind demnach keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Gewerbelärm zu erwarten.</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>

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>	<p>5.2 Aufgabenbereich Oberflächengewässer: "(...)" Laut Aufgabenbereich Oberflächengewässer wird die Fläche des zukünftigen Baugebietes Ächterheide 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. (...)"</p> <p>5.3 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>5.4 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>Zu 5.2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 5.3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Prüfung der Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung mit den Vorgaben des Artenschutzes wurde zwischenzeitlich von einem Fachbüro vorgenommen (<i>"Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplans zur Errichtung des Wohngebietes 'Ächterheide' im Stadtgebiet Olfen"</i>; 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.</p> <p>Zu 5.4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. (Es sind keine weiteren Zufahrten aus dem Plangebiet auf die Kreisstraße vorgesehen.)</p>

FRÜHZEITIGES BETEILIGUNGSVERFAHREN NACH § 4 (1) BAUGB

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
5.	<p>Kreis Coesfeld</p> <p>Schreiben vom 21.02.2014 (Fortsetzung)</p>	<p>5.5 Abteilung Bauordnung / Untere Gesundheitsbehörde: "(...)" Bauordnungsrechtliche Bedenken werden nicht erhoben, es wird aber auf den 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 5.5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
6.	<p>Kreis Recklinghausen</p> <p>Schreiben vom 18.03.2014</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 Innenentwicklung – im Entwurf zum neuen LEP sowie auf das „5-ha-Ziel“.</p> <p>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. "(...)"</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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. (siehe auch Abwägung zu lfd. Nr. 2 und 10 dieser Tabelle!)</p>

BETEILIGUNGSVERFAHREN NACH § 4 (2) BAUGB

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
7.	<p>Stadt Lüdinghausen</p> <p>Schreiben vom 02.06.2014</p>	<p>7.: "(...)</p> <p>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.</p> <p>"(...)"</p>	<p>Zu 7: Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Erarbeiten verschiedene öffentliche Träger für ein und denselben räumlichen Bereich Planungen, so sind diese aufeinander abzustimmen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

BETEILIGUNGSVERFAHREN NACH § 4 (2) BAUGB

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
8.	Kreis Recklinghausen Schreiben vom 25.06.2014	<p>8.: "(...)" Im Stadtgebiet Olfen ist mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes eine erhebliche Siedlungsflächenerweiterung 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.</p> <p>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.</p> <p>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“.</p> <p>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.</p> (...)"	<p>Zu 8: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen zur Innenentwicklung auf Seite 1 der Begründung wurden ergänzt. (Abwägung: siehe lfd. Nr. 2, 6 und 10 dieser Tabelle!)</p>

BETEILIGUNGSVERFAHREN NACH § 4 (2) BAUGB

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
9.	Kreis Coesfeld Schreiben vom 25.06.2014	<p>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. (...)"</p> <p>9.2 Bauaufsicht: "(...) 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. (...)"</p>	<p><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.</p> <p><u>Zu 9.2:</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.</p>

BETEILIGUNGSVERFAHREN NACH § 4 (2) BAUGB

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
10.	<p>Stadt Datteln</p> <p>Schreiben vom 25.06.2014</p> <p>(Eingang am 07.07.2014)</p>	<p>10.:</p> <p>"(...)</p> <p>ich beziehe mich ausdrücklich auf meine Stellungnahme vom 06.02.2014 und verweise darauf, dass diese weiterhin berücksichtigt werden soll.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>(...)"</p>	<p>Zu 10: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussagen zur Innenentwicklung werden im Gliederungspunkt 1 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung konkretisiert.</p> <p>Auch ohne die in der Anregung geforderte "genaue Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs" ist offensichtlich, dass die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig und bedarfsgerecht ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 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. <p>(Abwägung: siehe auch lfd. Nr. 2 und 6 dieser Tabelle!)</p>