

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 26.09.2014 über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten. Die Ergebnisse dieses frühzeitigen Beteiligungsverfahrens sind auf den folgenden Seiten in tabellarischer Form zusammengefasst.

FRÜHZEITIGES BETEILIGUNGSVERFAHREN NACH § 4 (1) BAUGB

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
1.	<p><b>Bezirksregierung Münster</b></p> <p>Regionalplanung</p> <p>Schreiben vom November 2014</p>	<p>1. "(...)</p> <p>Im Regionalplan Münsterland ist der Planbereich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich festgelegt. Die Darstellung bzw. Festsetzung eines Gewerbegebietes ist damit grundsätzlich zulässig. Auf Grund der Maßgabe einer flächensparenden Bauleitplanung muss in den Begründungen der Bauleitpläne jedoch die Notwendigkeit der Darstellung bzw. Festsetzung eines weiteren Gewerbegebietes detaillierter dargelegt werden.</p> <p>Ich bitte daher um erneute Beteiligung gemäß § 34 Abs. 5 LPlG, d. h. vor Beginn des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB oder bevor der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird.</p> <p>Falls diese Problematik aus Ihrer Sicht noch erörtert werden sollte, kann dieses gerne im Gespräch am 12.12.2014 bei Ihnen im Hause erfolgen.</p> <p>(...)"</p> <p><i>(Angehängt ist der Stellungnahme eine Zusammenstellung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung.)</i></p>	<p><b>Zu 1:</b> Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Planung wurde mit der Regionalplanungsbehörde nochmals erörtert. Daraufhin ist die Abgrenzung des Plangebietes verändert und die Begründung überarbeitet worden</p>

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
2.	<b>Straßen NRW</b> Regionalniederlassung Ruhr Schreiben vom 01.10.2014	<p>2.: "(...)  für das Gewerbegebiet Olfen Ost / Teil II ist auch der großräumige und überregionale Ziel- und Quellverkehr in quantitativer und qualitativer Hinsicht zu ermitteln.  Weitere Auflagen werden seitens der Regionalniederlassung Ruhr nicht vorgebracht.</p> <p>(...)"</p>	<p><u>zu 2:</u> Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Aus siedlungsstrukturellen Gründen und wegen grundsätzlicher Ziele der Stadtentwicklung Olfen ist der Bereich südwestlich der Kernstadt gewerblichen Nutzungen vorbehalten. Ein nicht unwesentlicher Standortvorteil ist die Lage unmittelbar am Kreuzungspunkt zweier gut ausgebauter Bundesstraßen (B 235 und B 236). Die vorgesehene Anbindung des Gewerbegebietes "Olfen-Ost II" an die B 235 mittels einer weiteren Kreisverkehrsanlage wird, wie sich schon im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet "Olfen-Ost I" gezeigt hat, eine reibungslose Abwicklung auch der zusätzlichen Verkehre ermöglichen.</p> <p>Die geforderte Prognose des mit Entwicklung und Nutzung des Gewerbegebietes "Olfen-Ost II" zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsaufkommens ist aufgrund der Tatsache, dass es sich um ein in mehreren Abschnitten über einen langen Zeitraum zu entwickelndes Gebiet handelt, mit sehr großen Unsicherheiten verbunden. Insgesamt ist ohnehin die Sinnhaftigkeit einer derartigen Untersuchung in Frage zu stellen, da weder Standortalternativen für das Gewerbegebiet noch alternative Lösungen zur verkehrlichen Erschließung gegeben sind. Die Anbindung des Gebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz kann im Übrigen als sehr gut bezeichnet werden.</p>

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
3.	<p><b>Bezirksregierung Münster</b></p> <p>Dezernat 53 Immissionschutz</p> <p>§ 50 BImSchG</p> <p>Schreiben vom 02.10.2014</p>	<p>3.: "(...)"</p> <p>In den Planunterlagen wird nicht auf § 50 BImSchG bzw. einer Gliederung des Plangebietes gemäß den Abständen des Anhanges I des Leitfadens der Kommission für Anlagensicherheit - KAS 18 eingegangen.</p> <p>Es wird aufgrund dessen angeregt das Plangebiet gemäß dem Leitfaden KAS-18 Anhang I zu gliedern oder die folgende Festsetzung mit in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>Eine Ansiedlung von Betriebsbereichen (§ 3 Abs. 5a BImSchG) in denen entsprechende Mengen gefährlicher Stoffe gem. des Anhangs I der 12. BImSchV - Störfallverordnung eingesetzt werden und die aufgrund dessen unter den Geltungsbereich dieser Verordnung fallen, ist nicht zulässig.</p> <p>(...)"</p>	<p><b>Zu 3:</b> Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die vorgeschlagene Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund der relativen Nähe des Gewerbe- und Industriegebietes zur Innenstadt bzw. zu den südlich an diese anschließenden Wohngebieten sind Betriebe oder Betriebsbereiche, die mit größeren Mengen von gefährlichen Stoffen arbeiten oder diese lagern, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unerwünscht.</p>

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
4.	<b>LWL</b> Archäologie für Westfalen Schreiben vom 07.10.2014	<p>4.: "(...)"</p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Planungen. Da sich das Plangebiet jedoch in der Nähe des Römerlagers befindet, ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Wir bitten, zu dem bereits aufgenommenen Hinweis betr. archäologischer Bodenfunde noch folgende Punkte hinzuzufügen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster – An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.</li> <li>2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.</li> </ol> <p>(...)"</p>	<p><b>Zu 4:</b> Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Hinweis zum Thema "Bodendenkmäler" wird entsprechend ergänzt.</p>
5.	<b>Straßen NRW</b> Regionalniederl. Münsterland Schreiben vom 20.10.2014	<p>5.: "(...)"</p> <p>Seitens der Regionalniederlassung Münsterland bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgenannte Bauleitplanung, sofern die nachfolgenden Punkte im weiteren Verfahren berücksichtigt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die rechtlichen und technischen Einzelheiten sowie die Kostenteilung der Kreuzungsmaßnahme sind im Verlauf der weiteren Bauleitplanung auf der Grundlage einer Ausführungsplanung frühzeitig mit der Regionalniederlassung Münsterland einvernehmlich abzustimmen und zu vereinbaren.</li> <li>2. Die an die Bundesstraße angrenzenden Bauvorhaben (wie z. B. Erschließungsanlagen, Parkplätze, Ausstellungs- und Lagerflächen) sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs so zu beleuchten und durch ausreichend hohe und dichte Einfriedigung, Bepflanzung zum Schutze der Verkehrsteilnehmer abzuschirmen, dass der übergeordnete Verkehr auf der Bundesstraße weder geblendet noch abgelenkt wird.</li> <li>3. Bei den im Bebauungsplan unter Punkt 6.4 „Nebenanlagen“ aufgeführten Stellplätzen ist zu beachten, dass gemäß § 9 Abs. 1 FStrG neben der eigentlichen Hochbauanlage auch die dazugehörigen Pflichtstellplätze nach der jeweiligen Nutzung des Hochbaus nach § 51 BauO NRW außerhalb der festgesetzten Anbauverbotszone liegen müssen.</li> <li>4. Hinsichtlich der im Ausnahmefall zulässigen Betriebswohnungen (GE*-1 / GE*-2) wird von hier vorsorglich darauf hingewiesen, dass eventuelle Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße nicht geltend gemacht werden können, da die Aufstellung der Bauleitplanung in Kenntnis der Bundesstraße durchgeführt wird.</li> </ol> <p>(...)"</p>	<p><b>Zu 5:</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
6.	<b>Landwirtschaftskammer NRW</b>  Schreiben vom 22.10.2014	<p><b>6.:</b> "(...)"</p> <p>Gegen die o. g. Planung bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht Bedenken.</p> <p>Durch die Planung werden unmittelbar rd. 20 ha landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen. Die Flächen werden überwiegend von landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben, die dringend auf Flächen angewiesen sind, bewirtschaftet.</p> <p>Am stärksten betroffen ist der Betrieb Mengelkamp, der 11,5 ha Pachtflächen verliert. Bei Verlust der Flächen kann das erforderliche Futter nicht überwiegend auf zum Betrieb gehörenden Flächen erzeugt werden, so dass möglicherweise die Tierhaltung zumindest planungsrechtlich gewerblich wird.</p> <p>Durch den Verlust der Flächen ist langfristig von einer Existenzgefährdung des Betriebes auszugehen.</p> <p>Der Sohn des Herrn Josef Mengelkamp besucht zur Zeit die Höhere Landbauschule Münster Wolbeck und wird Mitte 2015 als Agrarbetriebswirt den elterlichen Betrieb mitbewirtschaften.</p> <p>Zur Sicherung des Einkommens ist es erforderlich, den landwirtschaftlichen Produktionsumfang auszudehnen. Vor diesem Hintergrund wurde bereits ein Bauantrag zur Errichtung eines weiteren Schweinemaststalles gestellt. Das Plangebiet liegt etwa 220 m von der Hofstelle entfernt.</p> <p>Es wird angeregt zu prüfen, ob die erforderlichen Immissionsschutzabstände einschließlich der geplanten Erweiterung eingehalten werden können.</p> <p>(...)"</p>	<p><b>Zu 6:</b> Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die angeregte Prüfung der Immissionssituation ist erfolgt.</p> <p>Der im frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorgelegte Vorentwurf umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 20,7 ha. Davon sind ca. 1,1 ha bereits vorhandene und in den Geltungsbereich einbezogene Straßenflächen der B 235, der K 8 und der Robert-Bosch-Straße. Demnach war die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Umfang von ca. 19,6 ha geplant. Der nun vorliegende, überarbeitete Entwurf sieht eine veränderte Abgrenzung des Geltungsbereiches vor und überlagert noch ca. 17,8 ha landwirtschaftliche Flächen.</p> <p>Für die Sicherung der zukünftigen Handlungs- und Funktionsfähigkeit der Stadt Olfen und letztlich zur Aufrechterhaltung der guten infrastrukturellen Ausstattung und damit der hohen Wohn- und Lebensqualität ist grundlegende Voraussetzung, dass neben dem Schutz und der Pflege von ökologisch hochwertigen Landschafts- und Naturräumen, der Sicherung von landwirtschaftlich nutzbaren Flächen und der Schaffung von Wohnbauflächen auch die an den absehbaren Bedarf angepasste Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten betrieben wird.</p> <p>Da "Boden" ein nicht vermehrbares Gut ist, ist bei jeder Inanspruchnahme eine sorgfältige Abwägung der verschiedenen Belange unabdingbar. Diese Abwägung ist in der Vergangenheit erfolgt. Die Entwicklung von Gewerbegebieten kann im Stadtgebiet Olfen unter städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gesichtspunkten nur durch Erweiterung der vorhandenen gewerblich genutzten Flächen im Südosten der Kernstadt erfolgen. Annähernd gleichwertige Standortalternativen sind nach Abwägung der zu berücksichtigenden Belange nicht gegeben. Diese raumordnerische Zielsetzung ist durch entsprechende Flächenausweisungen im Regionalplan dokumentiert und anerkannt.</p> <p>Angesichts der Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Baugrundstücken und der Notwendigkeit einer verlässlichen und langfristigen Planung zukünftiger Gewerbeflächen ist in vorliegendem Fall im Sinne einer zukunftsfähigen Entwicklung der Gesamtstadt die Festsetzung des Gewerbegebietes "Olfen-Ost II" höher zu gewichten als die durchaus nachvollziehbaren Interessen der betroffenen Landwirte.</p> <p><i>(Fortsetzung nächste Seite)</i></p>

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
6.	<p>(Fortsetzung:)</p> <p><b>Landwirtschaftskammer NRW</b></p> <p>Schreiben vom 22.10.2014</p>		<p>(Fortsetzung:)</p> <p>Der in der Stellungnahme erwähnte Bauantrag des betroffenen Landwirtes ist nicht zulassungsfähig und daher bei der Bewertung der Immissionssituation nicht zu berücksichtigen. Das zwischenzeitlich erstellte Gutachten, welches die durch den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb verursachten Gerüche darstellt, kommt zu dem Ergebnis, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Geruchsstundenhäufigkeiten von 15 % nicht erreicht werden und damit die Geruchsbelastigungen unterhalb der Richtwerte der Geruchs-Immissions-Richtlinie (GIRL) liegen. Die Planung verursacht somit diesbezüglich keinen erheblichen Konflikt und führt nicht zu einer Beeinträchtigung der Betriebsabläufe auf der Hofstelle.</p> <p>Der mit der Siedlungsentwicklung einhergehende Verlust landwirtschaftlicher Flächen ist insbesondere aus Sicht der jeweiligen Pächter problematisch. Da aber die Eigentümer der Flächen die beabsichtigte gewerbliche Nutzung befürworten und die Veräußerung der betroffenen Flurstücke beabsichtigen, ist auch auf dieser Ebene das Pächterinteresse der Interessenslage der Eigentümer unterzuordnen. Sofern dies gewünscht ist, wird die Stadt Olfen die Landwirte bei der Suche nach neuen Flächen bzw. den diesbezüglich notwendigen Umstrukturierungen unterstützen.</p>
7.	<p><b>Gelsenwasser AG</b></p> <p>Schreiben vom 23.10.2014</p>	<p>7.: "(...)"</p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass in einem Teilbereich des Bebauungsplanes zwei Wasserleitungen DN 600 und DN 150 und eine Gashochdruckleitung DN 300 liegen (siehe Planausschnitt). Zudem sind die Leitungen durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gesichert.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung.</p> <p>(...)"</p>	<p><b><u>Zu 7:</u></b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gashochdruckleitung verläuft unmittelbar südlich des Plangebietes und ist von den baulichen Maßnahmen nicht betroffen.</p> <p>Mit Blick auf die Wasserleitung DN 600 wurde der Vorentwurf dahingehend überarbeitet, dass große Abschnitte dieser Trasse nun innerhalb der festgesetzten "öffentlichen Verkehrsfläche" liegen. Darüber hinaus ist es im Sinne vernünftiger Grundstückszuschnitte und einer intensiven Ausnutzung der Fläche unumgänglich, im Zusammenhang mit der Erschließung des Gebietes Leitungstrassen umzulegen.</p>

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
8.	<b>Kreis Recklinghausen</b>  Schreiben vom 24.10.2014	<p>8: "(...)"</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Pkt. 5.1 ausgeführt, dass die geplante Entwicklung des Gewerbegebietes den Zielen der Raumordnung entsprechen würde. Diese Beurteilung ist nicht nachvollziehbar. Entsprechendes gilt auch für die Ausführungen in der Begründung zur FNP-Änderung.</p> <p>Die Plankarte zum Regionalplan Münsterland zeigt im gesamten Verlauf südöstlich angrenzend an die B 235 einen parallel zur Straße laufenden Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschreitet diese Darstellung im Südosten des Plangebietes jedoch deutlich. Dies dürfte auch nicht mehr mit einer maßstäblich bedingten Unschärfe erklärbar sein, da im Regionalplan von den weiteren Erschließungsstraßen deutlich erkennbar Abstand gehalten wird. Insofern rege ich an, das Plangebiet auf die im Regionalplan vorgegebene Größenordnung anzupassen, um dem § 1 Abs. 4 BauGB entsprechen zu können.</p> <p>Darüber hinaus rege ich an, in der Begründung genauer zu erläutern, woraus sich die Vorgabe des kurz- und mittelfristigen Bedarfes ergibt. Hierzu finden sich keine genaueren Angaben.</p> <p>Die jüngste Novellierung des Baugesetzbuches wie auch der im Entwurf vorliegende Landesentwicklungsplan NRW stellen m. E. höhere Anforderungen an die Begründung hinsichtlich der Inanspruchnahme von bspw. bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen.</p> <p>Im Hinblick auf die Vorgaben bzgl. einer flächensparenden Entwicklung sehe ich Ihre geplanten Entwicklungen kritisch, insbesondere in Summe betrachtet mit der Bauleitplanung „Achterheide“.</p> <p>(...)"</p>	<p><b>Zu 8:</b> Der Anregung, die Begründung zu überarbeiten, wird gefolgt. Die Bedenken bezüglich der Gebietsgröße und der Abweichungen von den Darstellungen des Regionalplanes werden zurückgewiesen. Der Geltungsbereich wird teilweise zurückgenommen.</p> <p>Der Flächenbedarf für gewerbliche und industrielle Nutzungen wird durch die Bezirksregierung in ihren aktualisierten Bedarfsberechnungen (Stand 2010) für die Stadt Olfen bis zum Jahr 2025 auf ca. 20 ha geschätzt. Die Bezirksregierung hat die beabsichtigte Planung des Gewerbegebietes als grundsätzlich zulässig erachtet.</p> <p>Nach einem Erörterungstermin mit der Bezirksregierung wird jedoch die Abgrenzung des Plangebietes verändert. Die in der Anregung angesprochene Abweichung von den Darstellungen des Regionalplanes im Südosten ist unkritisch und wird beibehalten. Die westlich der Kreisstraße befindlichen Bereiche werden zurückgenommen, während im Norden eine Teilfläche ergänzt wird. Der Vorentwurf umfasste ein Plangebiet von insgesamt ca. 20,7 ha. Der nun vorliegende, überarbeitete Entwurf weist einen Geltungsbereich mit einer Größe von insgesamt ca. 17,9 ha auf.</p> <p>Die Begründungen zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung werden überarbeitet. Der Bedarf und die Abgrenzung des Plangebietes werden näher erläutert.</p>

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
9.	<p><b>Kreis Coesfeld</b></p> <p>Schreiben vom 29.10.2014</p>	<p><b>9.1:</b> "(...)"</p> <p>Die getroffenen Festsetzungen zu den Abstufungen auf der Grundlage des Abstandserlasses 2007 sind geeignet, den Schutz vor gewerblichen Immissionen aus dem Plangebiet planungsrechtlich sicherzustellen.</p> <p>Südlich und südöstlich des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe.</p> <p>Der Abstand zum Betrieb Mengelkamp, Sülsen 1 beträgt ca. 180 m, nach hiesiger Aktenlage sind dort 2550 Mastschweine- sowie 1000 Ferkelplätze durch Genehmigung nach § 4 BImSchG vorhanden. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde durch das Büro Richters + Hüls eine geruchstechnische Prognose (Gutachten Nr. G-2478-01 vom 08.07.2009) gefertigt. Diese weist für den südlichen Planbereich eine Überschreitung des Immissionswertes gem. Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für Gewerbe- und Industriegebiete von 0,15 aus.</p> <p>Seit 2009 hat sich die GIRL bezüglich des Rechenansatzes und -verfahrens geändert, so dass die vorliegende Berechnung zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden landwirtschaftlichen Gerüche nicht mehr herangezogen werden kann.</p> <p>Für eine abschließende Stellungnahme aus den <b>Belangen des Immissionsschutzes</b> ist daher eine Aktualisierung der Berechnung notwendig. Hier ist auch der Pferdehaltungsbetrieb am Markenweg 20 zu berücksichtigen.</p> <p>Weiter wird angeregt, zur Klarstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Betriebswohnungen den 2. Absatz des 1. Aufzählungspunktes der Textlichen Festsetzung Nr. 1.1.4 wie folgt zu ergänzen:  <i>Die Zulässigkeit der Betriebswohnungen richtet sich nach den Vorgaben des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.</i></p> <p>Alternativ zu den Festsetzungen zur separaten Veräußerung der Wohnung und der Betriebszugehörigkeit kann auch folgende Festsetzung getroffen werden:  <i>Die Betriebswohnung darf nur im gewerblichen Baukörper errichtet werden.</i></p> <p>(...)"</p>	<p><b>Zu 9.1:</b> <u>Der Anregung, die Geruchsimmissionen zu begutachten, wird gefolgt. Die Anregung, die Textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Betriebswohnungen zu ergänzen, wird zurückgewiesen.</u></p> <p>Zum Thema "Geruchsimmissionen" wurde ein neues Gutachten erarbeitet. Dieses berücksichtigt alle möglicherweise relevanten Betriebe und Anlagen im Umfeld des Plangebietes: die Hofstelle "Sülsen 1" im momentan genehmigten Zustand (ohne Minderungsmaßnahmen), die Hofstelle "Selmer Straße 64", die Reitanlage "Markenweg 20" und die Biogasanlage "Dattelner Straße 61".</p> <p>Im Ergebnis wird festgestellt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Geruchsstundenhäufigkeiten von 15 % nicht erreicht werden und damit die Geruchsbelästigungen unterhalb der Richtwerte der Geruchs-Immissions-Richtlinie (GIRL) liegen. Die Planung verursacht somit diesbezüglich keinen erheblichen Konflikt.</p> <p>Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Betriebswohnungen ist hinreichend klar formuliert.</p>

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
9.	<p>(Fortsetzung:)</p> <p><b>Kreis Coesfeld</b></p> <p>Schreiben vom 29.10.2014</p>	<p><b>9.2:</b> "(...)"</p> <p>Laut Aufgabenbereich <b>Oberflächengewässer</b> verläuft im zukünftigen Gewerbegebiet der Wasserlauf 41b des Wasser- und Bodenverbandes „Steve-Lippe-Olfen“. Sofern der Wasserlauf beseitigt oder verändert werden soll, ist vorab eine Genehmigung gem. § 68 WHG bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p> <p>(...)"</p> <p><b>9.3:</b> "(...)"</p> <p>Aus Sicht des Fachdienstes <b>Kommunale Abwasserbeseitigung</b> bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung des B-Planes. Es wird auf den erforderlichen wasserrechtlichen Antrag nach §§ 8, 9, 10 WHG und §§ 58 Abs. 1 und 2 LWG hingewiesen.</p> <p>(...)"</p> <p><b>9.4:</b> "(...)"</p> <p>Laut <b>Unterer Landschaftsbehörde</b> sind für das rechnerisch festgestellte Kompensationsdefizit von über 280.000 Biotopwertpunkten mit Satzungsbeschluss geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Hinweis: Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Olfen-Seppenrade, der gemäß § 29 Absatz 4 Landschaftsgesetz mit Rechtskraft des Bebauungsplanes auf dessen Außengrenze zurückweicht.</p> <p>(...)"</p> <p><b>9.5:</b> "(...)"</p> <p><b>Baurechtliche</b> Bedenken bestehen grundsätzlich nicht, es wird allerdings gebeten, die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass der Zu- und Abgangsverkehr zu den GI-Bereichen auch an einem GE<sup>W</sup>-2 Gebiet vorbeiführt.</p> <p>(...)"</p>	<p><b>Zu 9.2:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Zu 9.3:</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Zu 9.4:</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Externe Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Stadt Olfen im Rahmen ihrer Ausgleichsmaßkonzeption im Bereich der Steveraue umgesetzt.</p> <p><b>Zu 9.5:</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
9.	<p>(Fortsetzung:)</p> <p><b>Kreis Coesfeld</b></p> <p>Schreiben vom 29.10.2014</p>	<p><b>9.6:</b> "(...)"</p> <p>Die Brandschutzdienststelle stimmt dem vorgelegten Bebauungsplan aus brandschutztechnischer Sicht <u>nicht</u> zu.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die vorgelegten Unterlagen zum o.g. B-Plan enthalten 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.</p> <p>Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 1 (2) FSHG Aufgabe der Gemeinde.</p> <p>Für Gewerbebetriebe mit einer Fläche bis zu 2500 m² ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden als Grundsatz ausreichend. Sollten größere Betriebe zulässig sein, steigt die erforderliche Löschwassermenge auf bis zu 192 m³/h für den gleichen Zeitraum.</p> <p>(...)"</p>	<p><b>Zu 9.6:</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Fragen der Löschwasserversorgung sind nicht im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln. In die Begründung werden die in der Anregung gemachten Ausführungen zur Löschwassermenge aufgenommen.</p>

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
10.	<b>Stadt Datteln</b> Schreiben vom 14.11.2014	<p><b>10:</b> "(...)"</p> <p>Zu meinen Anregungen verweise ich auf meine Stellungnahmen zur Bauleitplanung „Ächterheide“ vom 06.02.2014 und 25.06.2014. Dabei wurden die Grundsätze und Ziele angesprochen, die eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung betreffen und damit den aktuellen Leitsätzen des neuen Landesentwicklungsplanes NRW (Entwurf) entsprechen.</p> <p>Auch für die Bauleitplanverfahren für das ca. 21 ha große Gewerbegebiet fehlen genauere Nachweise des Flächenbedarfes mit den entsprechenden Ausführungen in den Begründungen.</p> <p>Aus Sicht der Stadt Datteln ist es insbesondere im Hinblick auf den neu aufzustellenden Regionalplan Ruhr nicht nachvollziehbar, dass der lokale Flächenbedarf in Olfen deutlich über dem bis 2030 berechneten Bedarf liegen soll, der für vergleichbare Gemeinden im Ruhrgebiet ermittelt wurde.</p> <p>Des Weiteren wird angeregt, zumindest die südöstliche Abgrenzung des im Regionalplan Münster dargestellten Bereiches für Gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) zu berücksichtigen bzw. nicht zu überschreiten.</p> <p>Die Stadt Datteln bittet daher - 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 Flächenbedarfs.</p> <p>Gleichzeitig wird angeregt, das Bebauungsplanverfahren abschnittsweise in mehreren Verfahren mit kleineren Teilflächen durchzuführen, so dass entsprechend dem sich tatsächlich abzeichnenden Bedarf die Gewerbeflächen schrittweise und somit auch flächensparender entwickelt werden können.</p> <p>(...)"</p>	<p><b>Zu 10:</b> Die Bedenken werden zurückgewiesen. Der Anregung, das Plangebiet zu verkleinern, wird teilweise gefolgt. Der Anregung, die Begründung zu überarbeiten, wird gefolgt.</p> <p>Der Flächenbedarf für gewerbliche und industrielle Nutzungen wird durch die Bezirksregierung in ihren aktualisierten Bedarfsberechnungen (Stand 2010) für die Stadt Olfen bis zum Jahr 2025 auf ca. 20 ha geschätzt. Die Bezirksregierung hat die beabsichtigte Planung des Gewerbegebietes als grundsätzlich zulässig erachtet.</p> <p>Nach einem Erörterungstermin mit der Bezirksregierung wird jedoch die Abgrenzung des Plangebietes verändert. Die in der Anregung angesprochene Abweichung von den Darstellungen des Regionalplanes im Südosten ist unkritisch und wird beibehalten. Die westlich der Kreisstraße befindlichen Bereiche werden zurückgenommen, während im Norden eine Teilfläche ergänzt wird. Der Vorentwurf umfasste ein Plangebiet von insgesamt ca. 20,7 ha. Der nun vorliegende, überarbeitete Entwurf weist einen Geltungsbereich mit einer Größe von insgesamt ca. 17,9 ha auf.</p> <p>Die Begründungen zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung werden überarbeitet. Der Bedarf und die Abgrenzung des Plangebietes werden näher erläutert.</p> <p>Die vorgeschlagene abschnittsweise Aufstellung von mehreren Bebauungsplänen und Flächennutzungsplanänderungen wird abgelehnt. Aus verschiedenen Gründen, die im Zusammenhang u.a. mit Fragen der Erschließung und der Umlegung von Flächen stehen, ist eine langfristig verlässliche und bindende Gesamtplanung erforderlich. Die Erschließung des Gebietes und Vermarktung der Grundstücke wird demgegenüber in mehreren auf den jeweiligen Bedarf abgestimmten Schritten erfolgen. Damit wird die Stadt Olfen der Forderung gerecht, sorgfältig und "sparsam" mit den zur Verfügung stehenden Flächen umzugehen.</p>

Nachträgliche Stellungnahme:

Nach der für das frühzeitige Beteiligungsverfahren angesetzten Frist ist eine ergänzende Stellungnahme der Landwirtschaftskammer eingegangen. Diese wurde von der Kammer als Interessensvertretung für den auf der Hofstelle "Sülsen 1" ansässigen Landwirt erstellt und von diesem der Stadtverwaltung übergeben.

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
11.	<p><b>Landwirtschaftskammer NRW</b></p> <p>Schreiben vom 04.06.2016</p> <p>Erstellt i.A. des Inhabers der landwirtschaftlichen Hofstelle "Sülsen 1"</p> <p>(südlich des Plangebietes zwischen dem "Vinner Landweg" / Kreisstraße und dem Kanal gelegen)</p>	<p><b>11.: "(...)"</b></p> <p>hiermit bestätige ich, dass Sie einen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb mit Schwerpunkt in der Schweinehaltung sowie im Ackerbau bewirtschaften.</p> <p>Die Tierhaltung besteht aus 2 544 Mastschweineplätzen sowie 1 000 Ferkelaufzuchtplätzen. Es handelt sich um eine nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigte Tierhaltung.</p> <p>Sie bewirtschaften 93 ha Ackerflächen; davon sind 16 ha in Ihrem Eigentum. Die restlichen Flächen sind gepachtet. Durch Pachtauflösung haben Sie bereits 3 ha Ackerflächen verloren. Durch die Planungen der Stadt Olfen (Gewerbegebiet Olfen-Ost) werden Sie voraussichtlich weitere Pachtflächen verlieren. Es handelt sich um 12 ha Ackerflächen.</p> <p>Gemäß § 201 BauGB ist die Tierhaltung planungsrechtlich dann der Landwirtschaft zuzuordnen, wenn das erforderliche Futter überwiegend auf den zum Betrieb gehörenden Flächen erzeugt werden kann. Unter diesem Gesichtspunkt wurde Ihre Tierhaltung 2010 genehmigt.</p> <p>Im Jahr 2010 standen gerade ausreichend Flächen zur Verfügung, um die erforderliche Futtergrundlage nachzuweisen.</p> <p>Falls Sie weitere Flächen verlieren ist die überwiegende Futtergrundlage gemäß § 201 BauGB nicht mehr gegeben mit der Folge, dass Sie den Tierbestand abstocken müssen oder die Konsequenzen einer gewerblichen Tierhaltung zu tragen haben.</p> <p>Neben der fehlenden Futtergrundlage ist zu berücksichtigen, dass die anfallenden Wirtschaftsdünger mit zunehmenden Kosten exportiert werden müssen.</p> <p>Vordiesem Hintergrund sind Sie dringend auf Ersatzflächen angewiesen.</p> <p>Der Verlust von weiteren Flächen hätte erhebliche Einkommenseinbußen bis hin zur Existenzgefährdung zur Folge.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p style="text-align: right;">(...)"</p>	<p><b>Zu 11:</b> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die vorgetragenen Bedenken führen jedoch unter Abwägung der verschiedenen Belange nicht zu einer grundsätzlichen Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn auch das Plangebiet verkleinert wird.</p> <p>Es wird auf die Erläuterungen zur Abwägung der unter der lfd. Nr. 6 dieser Tabelle aufgeführten Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 22.10.2014 verwiesen.</p> <p>Gegenüber dem Vorentwurf werden im überarbeiteten Entwurf die westlich der Kreisstraße im Nahbereich der Hofstelle "Sülsen 1" befindlichen Bereiche zurückgenommen, während im Nordosten des Plangebietes eine Teilfläche ergänzt wird. Damit wird die insgesamt durch die Planung überlagerte landwirtschaftliche Nutzfläche um nahezu 2 ha verringert.</p> <p>Letztlich werden die Belange des Gemeinwohls aber höher gewichtet als die Belange des einzelnen Landwirtes. Voraussetzung für die Wirtschaftskraft und damit die Handlungsfähigkeit der Stadt Olfen ist ein Gleichgewicht der verschiedenen Nutzungen. Neben dem Wachsen der Wohngebiete und damit auch der infrastrukturellen Einrichtungen sowie der intensivierten Pflege naturräumlich wertvoller Bereiche ist die Bereitstellung gewerblicher Flächen ein wesentlicher Faktor für die Stabilität des Stadtgebildes.</p> <p>Auf gesamtstädtischer Ebene ist bereits vor Jahren die Entwicklung gewerblicher Bauflächen auf die unter städtebaulichen und regionalplanerischen Gesichtspunkten einzig sinnvollen Bereiche im Südosten des Stadtkerns konzentriert worden. Die vorliegenden Planungen sind dementsprechend nicht überraschend eingetreten und hinsichtlich der Standortfrage ohne wirkliche Alternativen.</p> <p>Die Begründung wird überarbeitet. Der tatsächlich gegebene Bedarf an gewerblich nutzbaren Baugrundstücken wird eingehend erläutert, um die Notwendigkeit der beabsichtigten Flächenausweisungen zu belegen.</p>