Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) BauGB:

Die Öffentlichkeit wurde am 11.12.2017 im Rahmen einer Bürgerversammlung über die Planung informiert. Den Bürgern wurde dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Neben Fragen bspw. zur im Gebiet möglichen Bebauung, zur verkehrlichen Erschließung und zum zeitlichen Ablauf des Planverfahrens wurde während der Versammlung lediglich eine Anregung vorgetragen. Bereits vor diesem Beteiligungstermin ist eine schriftliche Stellungnahme von Anwohnern bei der Stadt Olfen eingegangen.

Nr.	Bürger	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
1.	Anwohner Schreiben vom 02.10.2017	<p>"(...)</p> <p>unser Grundstück grenzt etwa an dem von Ihnen neu geplanten, riesigen Baugebiet, gegenüber dem eng bebautem Platz Ächterheide.</p> <p>Wir möchten hier nicht auf die gesamte Bausituation in Olfen eingehen, sondern wissen wie Sie sich die Bebauung, in der Nähe zu unserem Grundstück vorstellen.</p> <p>Damit wir uns davon überzeugen können, dass wir keine Nachteile durch das Neubaugebiet haben, zum Beispiel weniger Lichteinfall, Lärm, Wertverlust, Kosten oder Sonstiges, bitten wir Sie uns frühzeitig über Ihre Pläne zu informieren.</p> <p>Unsere Mietwohnung ist ebenfalls betroffen, von der wir auch finanziell abhängig sind.</p> <p>Wir können nicht wie bei einem Neubau auf von Ihnen vorbereitete Bebauungspläne von vornherein reagieren, da unser Haus seit Jahren fertig gestellt ist und sich unsere Pläne an den damaligen Verhältnissen und der Lage am Springenkamp orientiert haben.</p> <p>Lärmschutz, sowie eine gewisse Entfernung des neu geplanten Baugebietes ist sicher dringend erforderlich.</p> <p>Ein von uns geplanter Grundstückszukauf, ist ebenso zu berücksichtigen (Anfragen liegen der Stadt vor).</p> <p>(...)"</p>	<p><u>zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden zurückgewiesen.</u></p> <p>Im Rahmen der Bürgerversammlung wurden umfassende Informationen zur Planung gegeben.</p> <p>Den Anwohnern am Springenkamp werden durch die Planung keine Beeinträchtigungen entstehen, die über das übliche Maß einer benachbarten Wohnbebauung und -nutzung hinausgehen. Aufgrund der relativ großen Abstände zwischen den geplanten, bebaubaren Grundstücksflächen und der Bestandsbebauung sind spürbare Einschränkungen hinsichtlich der Belichtung von Wohnungen nicht zu erwarten. Auch werden von dem Neubaugebiet keine unzumutbaren Lärmbelastungen auf die im Umfeld vorhandene Bebauung ausgehen.</p>
2.	Teilnehmer der Bürgerversammlung 11.12.2017	<p><i>Auszug aus dem Protokoll der Bürgerversammlung:</i></p> <p>"Eine Bürgerin erkundigt sich nach einem früher vorgesehenen Weg hinter den Grundstücken am Springenkamp. Dieser wäre damals zugesichert worden. Es solle außerdem ein ausreichender Abstand zu dem bestehenden Wohngebiet eingehalten werden, u.a. zum Schutz vor Lärm."</p>	<p><u>zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Bei dem von der Bürgerin erwähnten "Weg" handelt es sich um eine 5 m breite Fläche, für die im 1987 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 12 "Kökelsumer Straße / Eversumer Straße" Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger vorgesehen waren. Damit sollte die Erschließung der dortigen landwirtschaftlichen Flächen gesichert werden. Nach Bebauung der Acker- bzw. Grünlandflächen ist ein solcher Weg nicht mehr erforderlich, zumal eine entsprechende Nord-Süd-Verbindung zwischen "Kökelsumer Straße / Pfarrer-Niewind-Straße" und "Alter Postweg / Springenkamp" durch die im Neubaugebiet geplanten Straßen und Fußwege gegeben ist.</p> <p>Die Abstände der neuen Baukörper zur Bestandsbebauung werden mindestens 20 m betragen. Über das in Wohngebieten übliche Maß hinausgehende Lärmimmissionen sind weder innerhalb noch im Umfeld des Neubaugebietes zulässig.</p>

Zusammenlegung der Teil-Bebauungspläne:

Der im Jahr 2018 durchgeführte Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung ist zeitgleich für die Bebauungspläne Nr. 50 A "Olfener Heide I – Bauabschnitt A" und Nr. 50 B "Olfener Heide I – Bauabschnitt B" erfolgt. Im Jahr 2020 konnten - nach Abstimmungsgesprächen mit der Bezirksregierung zur Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Olfen - die beiden Teil-Bebauungspläne zusammengefasst werden zum Bebauungsplan Nr. 50 "Olfener Heide I". Inhaltliche Auswirkungen auf die planungsrechtlichen Festsetzungen werden durch diese Zusammenführung nicht ausgelöst.

Da von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange für die Teilpläne Nr. 50 A und 50 B identische Stellungnahmen abgegeben wurden, werden diese in der untenstehenden Tabelle als Stellungnahmen zum Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Bebauungsplan Nr. 50 'Olfener Heide I'" behandelt. Der Bebauungsplan Nr. 50 umfasst beide Bereiche; die vormalige Differenzierung in zwei Teilflächen entfällt im weiteren Verfahren.

Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 23.04.2018 über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten. Die Ergebnisse dieses Beteiligungsverfahrens sind auf den folgenden Seiten in tabellarischer Form zusammengefasst.

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
1.	Deutsche Telekom Technik GmbH Münster E-Mail vom 24.05.2018	<p>"(...)</p> <p>Gegen den vorgelegten Bebauungsplan bestehen keine Einwände.</p> <p>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 Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.</p> <p>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 Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßen- und Kanalbau 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, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>(...)"</p>	<p>zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
2.	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Schreiben vom 24.05.2018	<p>"(...)</p> <p>Durch die Planung werden für die Erweiterungsgrundlage der landwirtschaftlichen Betriebe in Olfen wertvolle landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen.</p> <p>Die Flächen werden von mehreren landwirtschaftlichen Betrieben im Haupt- oder Nebenerwerb bewirtschaftet. Die Betriebe sind dringend auf Ersatzflächen angewiesen.</p> <p>Es wird angeregt, den betroffenen Landwirten bei der Beschaffung von Ersatzflächen behilflich zu sein.</p> <p>(...)"</p>	<p><u>zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt.</u></p> <p>"Boden" als nicht vermehrbares Gut ist nur nach sorgfältiger Abwägung anderer Belange und Prüfung möglicher Alternativen wie Innenentwicklung, Umnutzung von Brachen etc. in Anspruch zu nehmen. Diese grundsätzlichen Überlegungen sind im Vorfeld der Planung erfolgt.</p> <p>Die Stadt Olfen stellt eine ausgesprochen hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken fest. Dem kann - ergänzend zur Entwicklung kleinerer innerstädtischer Flächen - nur durch Ausweisung eines Neubaugebietes begegnet werden. Dies ist durch entsprechende Flächenausweisungen im Regionalplan gedeckt.</p> <p>Sofern dies gewünscht ist, wird die Stadt Olfen die Landwirte bei der Suche nach neuen Flächen bzw. den diesbezüglich notwendigen Umstrukturierungen unterstützen.</p>

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
3.	Kreis Recklinghausen Schreiben vom 25.05.2018	<p>"(...)</p> <p>Im Stadtgebiet Olfen ist mit der 16. und 17. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung der o. g. Bebauungspläne 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>Laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB werden weitergehende Anforderungen zur Begründung der Notwendigkeit einer Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen gestellt als in der Begründung derzeit dargestellt. Inwiefern Ermittlungen zu Möglichkeiten der Innenentwicklung angestellt worden sind, ist in den Begründungen nicht ersichtlich. Hierauf ist meines Erachtens gerade aufgrund der Größe des Plangebietes stärker Bezug zu nehmen.</p> <p>Darüber hinaus wurde in den Planbegründungen kein quantitativer Nachweis des Bedarfs (entsprechend der Vorgabe des LEP Ziel 6.1-1) für neue Wohnbauflächen geführt. Um bewerten zu können, ob es sich um eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung handelt, ist dieser Nachweis in den Begründungen erforderlich.</p> <p>(...)"</p>	<p><u>zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Derzeit kann die Stadt Olfen interessierten Bürgern keine Baugrundstücke anbieten. Aktuelle Bedarfsberechnungen belegen die Notwendigkeit der Entwicklung neuer Wohnbauflächen in der geplanten Größenordnung. Dieser Bedarf ist durch die Bezirksregierung Münster anerkannt, ebenso wie die Einhaltung des Ziels 6.1-1 des Landesentwicklungsplans (LEP). Der geänderte LEP erlaubt zudem, von den regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereichen abzuweichen, wenn die Baugebiete "unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht." Dies ist hier der Fall.</p> <p>Die Begründung wird, insbesondere in Bezug auf die Zielsetzungen des LEP, aktualisiert.</p>

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
4.	Kreis Coesfeld Schreiben vom 25.05.2018	<p>"(...)</p> <p>Gegen den FNP sowie den zugehörigen B-Plänen 50a + 50b „Olfener Heide I“ bestehen aus Sicht des Fachdienstes Niederschlagswasserbeseitigung keine grundsätzlichen Bedenken. Auf die erforderlichen Verfahren nach §§ 8, 9, 10 WHG und 57 I LWG wird hingewiesen.</p> <p>Bei der weiteren Entwässerungsplanung ist auf eine gewässerträgliche Einleitung und dementsprechende Rückhaltung des Niederschlagswassers zu achten. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Immissionsbetrachtung nach BWK M3 verwiesen.</p> <p>Die Stellungnahme des Aufgabenbereiches Oberflächengewässer lautet:</p> <p>Im Bereich der geplanten Baugebiete verläuft der Wasserlauf 89 durch die Bauabschnitte A und B. Mit der geplanten Bebauung wird der Wasserlauf überplant und in der Konsequenz beseitigt. Für die Gewässerbeseitigung ist eine Genehmigung gem. § 68 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich. Die Genehmigung ist frühzeitig mit entsprechendem ökologischem Ausgleich bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Antragsunterlagen sollten vorher mit dem Fachdienst abgestimmt werden.</p> <p>Laut Unterer Naturschutzbehörde liegt der Änderungsbereich überwiegend innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans „Olfen-Seppenrade“. Als Entwicklungsziel ist hier die Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen bestimmt. Widersprechende Festsetzungen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht getroffen.</p> <p>Mit Inkrafttreten des nachfolgenden Bebauungsplanes weicht der Landschaftsplan auf die Außengrenzen des Bebauungsplanes zurück (§ 20 Absatz 4 Landesnaturschutzgesetz).</p> <p>Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und der Artenschutz sind im weiteren Verfahren zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan zu ergänzen.</p> <p>(...)"</p>	<p>Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>