STADT OLFEN

16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

BEGRÜNDUNG

vielhaber stadtplanung · städtebau

59757 Arnsberg

16.11.2020

INHALT:

1 Anlass der Planung: Wohnbauflächenbedarf in der Stadt Olfen 3

2 Entwicklung von Wohngebieten im Stadtgebiet 4

3 Stadtstruktur und Siedlungsbereich 4

4 Standortalternativen 5

4.1 Östlich der Innenstadt 5

4.2 Westlich der Innenstadt 5

4.3 Fazit 6

5 Planungsrechtliche Situation 7

5.1 Regionalplan Westmünsterland 7

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan 8

5.3 Verbindliche Bauleitplanung 8

6 Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes 8

7 Vorgesehene Darstellungen des Flächennutzungsplanes 9

7.1 Wohnbaufläche 9

7.2 Öffentliche Grünfläche 9

7.3 Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser 9

7.4 Örtlicher Hauptverkehrszug 9

7.5 Fläche, unter der der Bergbau umgeht 9

8 Erschließung 10

8.1 Ver- und Entsorgung 10

8.2 Verkehrliche Erschließung 10

9 Umweltbericht 10

9.1 Schutzgut Fläche / Boden 10

9.2 Schutzgut Klima 11

10 Artenschutz 11

11 Immissionen 11

12 Altlasten 12

13 Denkmalschutz 12

1 Anlass der Planung: Wohnbauflächenbedarf in der Stadt Olfen

Olfen gehört zu den Städten, denen auf lange Sicht eine steigende oder zumindest stabile Bevölkerungszahl prognostiziert wird.[1] Ursache dafür ist ein positiver Wanderungssaldo, der sowohl den Sterbeüberschuss als auch den Wegzug vor allem junger Menschen, bspw. wegen der Aufnahme eines ortsfernen Arbeitsverhältnisses oder Studiums, kompensiert.

Bedingt insbesondere durch die Zuzüge junger Familien ist die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ungebrochen groß. Verstärkt wird der Bedarf durch die auch in Städten dieser Größenordnung festzustellende Tendenz zu geringeren Haushaltsgrößen und steigender durchschnittlicher Wohnfläche pro Person. Denn auch junge Erwachsene, die ihren Wohnstandort in Olfen behalten möchten, gründen Hausstände, sei es mit oder ohne eigene Familie. Gleichzeitig bewohnen die alternden Eltern ihr nach Auszug der Kinder zu groß gewordenes Eigenheim in der Regel über viele weitere Jahre, solange ihnen dies gesundheitlich möglich ist.

Diese demographischen und strukturellen Entwicklungen erfordern eine darauf abgestimmte, bedarfsgerechte Schaffung von Wohnbauflächen bzw. Wohnungen. Die ungebremste Ausweitung des Siedlungsraumes in die Fläche ist nicht nur aus ökologischen Gründen, sondern auch unter ökonomischen Gesichtspunkten aufgrund der aufwändigen und langfristig vorzuhaltenden infrastrukturellen Ausstattung kritisch zu bewerten. Die Stadt Olfen ist daher um "Innenentwicklung" bemüht und hat in den letzten Jahren, soweit ihr dies möglich war, innerstädtische Flächen für die Wohnnutzung entwickelt und vermarktet. Die darüber hinaus vereinzelt vorhandenen Baulücken im Stadtgebiet sind in privater Hand und stehen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung.

Ungeachtet stabiler Einwohnerzahlen wird auch in Olfen das Durchschnittsalter der Bevölkerung steigen. Die zukünftig sicherlich stärker spürbaren Veränderungen in der Nachfragestruktur hin zu mehr altersgerechten, barrierefreien Wohnungen, "betreutem" Wohnen oder Singlewohnungen deuten sich derzeit bereits an. Der weit überwiegende Teil des Wohnraum- bzw. Wohnbauflächenbedarfs wird aber aktuell immer noch von jungen Familien vorgetragen, die Baugrundstücke für den Bau von Ein- oder Zweifamilienhäusern suchen. Vordringlicher Handlungsbedarf besteht somit in der Entwicklung geeigneter Baugrundstücke zur Deckung dieses kurz- bis mittelfristig hohen Bedarfs. Um eine unverhältnismäßige Inanspruchnahme von Freiraum zu vermeiden, steht bei der Planung neuer Wohngebiete die Entwicklung kleiner Grundstücke und die sparsame Festsetzung von Erschließungsflächen im Fokus. Darüber hinaus werden bei Neuausweisung von Wohngebieten Teilbauflächen für andere, stärker verdichtete Wohnformen wie bspw. den Geschosswohnungsbau vorgehalten.

Das dementsprechend im Jahr 2015 entwickelte Wohngebiet "Ächterheide" ist zwischenzeitlich nahezu vollständig vermarktet. Das letzte städtische Baugrundstück wurde im Sommer 2017 verkauft. Eingehende Anfragen von Bauinteressenten müssen derzeit negativ beschieden werden. Die Stadt Olfen hat daher die erforderlichen Verfahrensschritte zur Schaffung weiterer Wohnbauflächen eingeleitet. In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 21.09.2017 wurde einem ersten städtebaulichen Konzept zur Entwicklung eines Wohngebietes "Olfener Heide I" im Westen der Kernstadt zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, auf dieser Grundlage die frühzeitigen Beteiligungsverfahren durchzuführen. Der Rat der Stadt Olfen hat in seiner Sitzung am 08.09.2020 die öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

---

[1] Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Pressemitteilung vom 14.08.2015:
12.182 Einwohner im Jahr 2014 und 12.952 Einwohner im Jahr 2040 in der Stadt Olfen

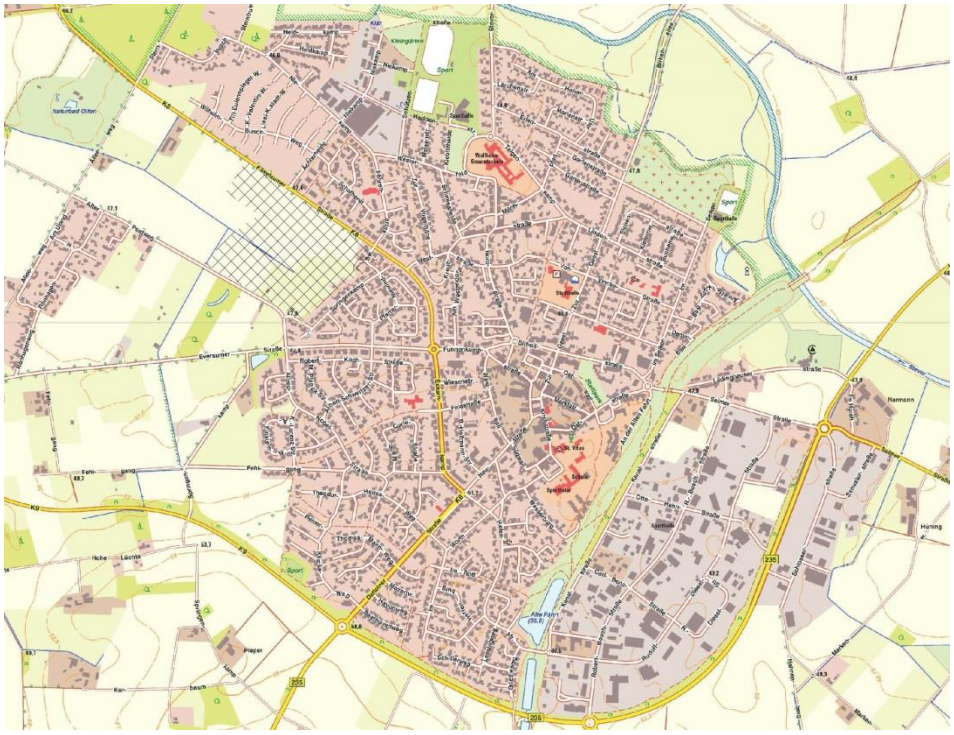
demgegenüber und vermutlich bedingt durch eine andere Prognosemethodik:
"wegweiser-kommune.de", Bertelsmann-Stiftung; Statistische Ämter der Länder, ies, Deenst GmbH: Bevölkerungsrückgang um 2 % von 2012 bis 2030 in der Stadt Olfen

2 Entwicklung von Wohngebieten im Stadtgebiet

Neue Wohngebiete werden in der Regel im Hauptort Olfen ausgewiesen. Dies ist in der guten infrastrukturellen Ausstattung des Kernortes begründet, die den vielfältigen Ansprüchen der Bewohner gerecht wird. Weite Wege und kostenintensive Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturen werden durch Konzentration der Funktionen auf den Hauptort vermieden. Umgekehrt sichern Zuzüge die Stärkung und ggf. auch Bestandssicherung der dortigen öffentlichen Einrichtungen.

Vinnum ist neben der Kernstadt der einzige Ortsteil Olfens. Daneben gibt es im Stadtgebiet einige Bauernschaften. Eine Ausweisung von größeren Wohnbauflächen im Ortsteil Vinnum ist sowohl aus Sicht der Landesplanung als auch aus Gründen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung nicht anzustreben. Für die dort wohnenden ca. 1.000 Einwohner soll auch zukünftig die Entwicklung von Baugrundstücken vordringlich für den "Eigenbedarf" erfolgen.

3 Stadtstruktur und Siedlungsbereich



Topographische Karte [© Land NRW (2018) – Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)]

Der Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes ist als Raster angelegt.

Die Stadtentwicklungsplanung unterliegt in Olfen seit vielen Jahren siedlungs- und naturräumlichen Zielsetzungen, die konsequent verfolgt werden und auch zukünftig bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen Gültigkeit haben. So liegt im östlichen bzw. südöstlichen Bereich der Kernstadt der Schwerpunkt auf der Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten. Die "Alte Fahrt" als wichtiges und vielfältig nutzbares "Grünes Band" im Stadtraum bildet die Trennlinie. Unmittelbar westlich dieses Grünzuges befindet sich der Stadtkern, um den herum sich die Wohngebiete entwickelt haben.

Die Bereiche im Norden des Siedlungsgebietes sind durch die Steveraue mit ihrem ökologisch hochwertigen Umfeld sowie den gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebieten belegt und scheiden als potenzielle Wohnbauflächen aus. Im Süden und Osten

stehen Flächen in größerem Umfang jenseits der B 235 zur Verfügung. Diese sind aber u.a. wegen der dort vorhandenen und geplanten gewerblichen Bauflächen für eine Wohnnutzung nicht geeignet. Auch die Bereiche südlich der K9n werden aufgrund der erheblichen Trennwirkung dieser Verkehrsader nicht für eine Erweiterung der Wohnbauflächen in Erwägung gezogen.

Die Freiraumflächen, die potenziell für die zukünftige Ausweisung von Baugrundstücken zu betrachten sind, liegen somit westlich der Innenstadt zwischen der "Kökelsumer Straße" im Norden und der K9n im Süden. Darüber hinaus ist auch östlich der Innenstadt eine jedoch sehr viel kleinere Fläche in die Überlegungen einzubeziehen.

4 Standortalternativen

4.1 Östlich der Innenstadt

Östlich der Innenstadt kann zukünftig unter den gegebenen Rahmenbedingungen allein der Bereich um die "Lüdinghauser Straße" als Wohnbaufläche entwickelt werden. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurden im Jahr 2019 die im Umfeld der bereits bebauten Grundstücke gelegenen Flächen städtebaulich neu geordnet und so für eine bedarfsgerechte Wohnbebauung vorbereitet. Die verbleibenden Flächen werden derzeit aufgrund bestehender Immissionskonflikte zu Verkehrswegen und dem angrenzenden Gewerbegebiet für eine wohnbauliche Entwicklung nicht priorisiert.

4.2 Westlich der Innenstadt

Die westlich des Stadtkerns gelegenen Flächen zwischen "Kökelsumer Straße" im Norden, K9n im Süden, dem Wohngebiet "Rönhagen" im Westen und der Kernstadt im Osten bieten im Gegensatz dazu mehrere Optionen zur Ausweitung des Wohnsiedlungsbereiches. Die stadtauswärts führenden Verkehrswege "Fehlgang", "Eversumer Straße" und "Alter Postweg" gliedern diesen großen Bereich in vier Abschnitte:

4.2.1 Teilfläche 1: Zwischen K9n und "Fehlgang"

Die Fläche kann über die vorhandene Abzweigung "Springenkamp" unmittelbar an die Umgehungsstraße angebunden werden. Eine Vorprägung des Bereiches erfolgt durch das angrenzende Wohngebiet "Appelstiege".

4.2.2 Teilfläche 2: Zwischen "Fehlgang" und "Eversumer Straße"

Die Fläche kann über die vorhandene Abzweigung "Springenkamp" und auch von der "Eversumer Straße" aus erschlossen werden. Eine Vorprägung erfolgt durch das angrenzende Wohngebiet "Eckernkamp". Nachteilig können sich die vorhandenen baulichen und naturräumlichen Strukturen auswirken, die das Gebiet in Teilräume von eher ungünstigem Zuschnitt splitten.

4.2.3 Teilfläche 3: Zwischen "Eversumer Straße" und "Alter Postweg"

Der Bereich wird durch ein Waldstück zerschnitten. Da im Stadtgebiet Olfen der Waldanteil gering ist und Teile der hier vorhandenen Fläche ein geschütztes Biotop von hohem ökologischem Wert darstellen, steht dieser Wald derzeit für eine Umnutzung nicht zur Diskussion. Die Straße "Alter Postweg" soll aufgrund ihrer geschichtlichen Bedeutung hinsichtlich der Trassenführung erhalten bleiben. Somit ist dieses Gebiet zweigeteilt und bietet hinsichtlich des Zuschnitts und der Größe der beiden Teilflächen eher ungünstige Voraussetzungen. Neben dem Wald weist die Fläche zudem weitere linienhafte Grünstrukturen auf, die von Bedeutung für das Landschaftsbild sind.

4.2.4 Teilfläche 4: Zwischen "Alter Postweg" und "Kökelsumer Straße" Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Fläche ist zweiseitig von vorhandener Wohnbebauung umgeben. Die beabsichtigte bauliche Nutzung wird zu einer Abrundung des Siedlungsbereiches führen und die in der Peripherie anzustrebende, kompakte Siedlungsform stützen. Es handelt sich um eine große zusammenhängende Fläche von äußerst günstigem Zuschnitt.

Die Lage zwischen den stadtauswärts führenden und unterschiedliche Funktionen erfüllenden Achsen "Kökelsumer Straße" und "Alter Postweg" eröffnet hinsichtlich der Erschließung alle Optionen. Wegen der geringen Entfernung zum Stadtkern, zu Schulen und Sportanlagen und gleichzeitig der Nähe zum Natur- und Erholungsraum Steveraue sowie dem Naturbad sind Voraussetzungen zur Schaffung eines qualitativ hochwertigen und attraktiven Wohnstandortes gegeben.

Wie bei allen untersuchten Standorten dominiert auch hier die intensiv-landwirtschaftliche Nutzung. Die zu beanspruchenden Flächen sind dementsprechend von mäßigem ökologischem Wert. Anders als in den übrigen Bereichen weist das Gebiet nur sehr wenige gliedernde Grünstrukturen auf.

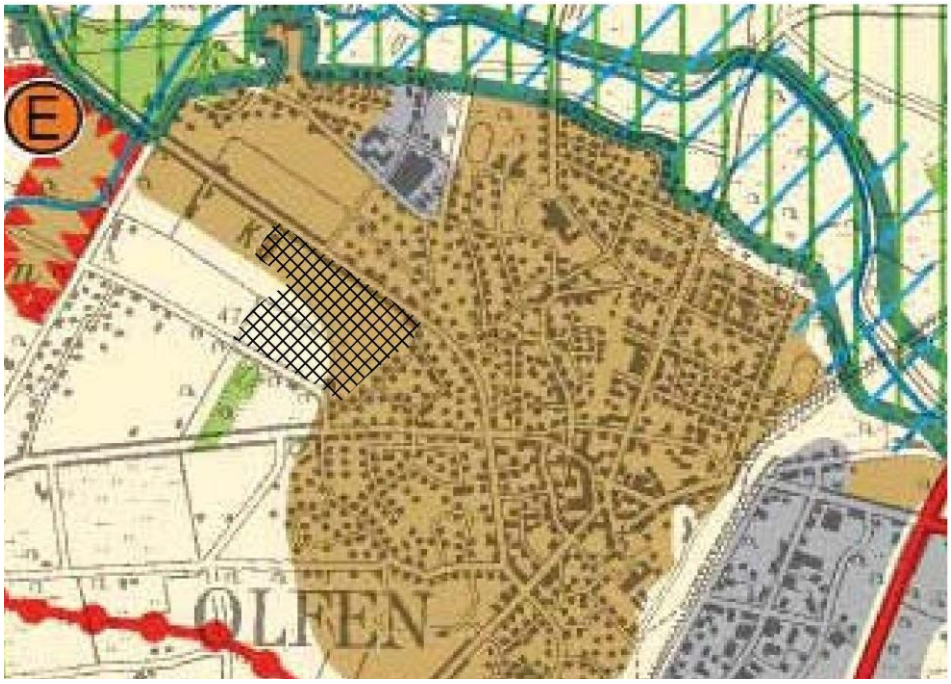
4.3 Fazit

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die beschriebenen Teilflächen 1, 2 und 4 günstige Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohngebiete bieten. Hinsichtlich der im Bestand gegebenen intensiv-landwirtschaftlichen Nutzungen, der Möglichkeiten zur verkehrlichen Erschließung und der Lage im Stadtraum eignen sich die Bereiche nahezu gleichermaßen für die Schaffung von Baugrundstücken. Aber auch auf der Teilfläche 3 ist eine Wohnnutzung realisierbar, jedoch sollte die Fläche wegen des vorhandenen Waldstücks nicht in vollem Umfang baulich genutzt werden.

Die zwischen den Verkehrswegen "Alter Postweg" und "Kökelsumer Straße" gelegene Teilfläche 4 soll vorrangig entwickelt werden, weil sie als großer, zusammenhängender Bereich ohne gliedernde natürliche oder bauliche Strukturen in Erscheinung tritt und in bester Lage zwischen Stadtkern und Naturbad bzw. Erholungsraum Steveraue angesiedelt ist. Zudem wird, anders als an den übrigen Standorten, mit Überplanung dieses Gebietes der Zielsetzung "Abrundung des Siedlungsbereiches" entsprochen.

5 Planungsrechtliche Situation

5.1 Regionalplan Westmünsterland



Ausschnitt aus den zeichnerischen Darstellungen des wirksamen Regionalplanes Münsterland[2]

Der Allgemeine Siedlungsbereich ist in mittelbrauner Farbstellung angelegt. Der Bereich des geplanten Wohngebietes "Olfener Heide I", gleichzeitig der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes, überlagert als Rasterdarstellung den Plan.

Die vorhandenen Wohngebiete der Stadt Olfen liegen innerhalb des durch den Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Entlang der stadtauswärts verlaufenden "Kökelsumer Straße" erstreckt sich dieser ausgewiesene Siedlungsbereich bis zu den Flächen des Naturbades. Die nördlich dieser Straße befindlichen Bereiche werden bereits überwiegend baulich genutzt.

Das geplante Wohngebiet "Olfener Heide I" soll zwischen der "Kökelsumer Straße" und der Straße "Alter Postweg" entwickelt werden und dabei unmittelbar an die vorhandenen innenstadtnahen Siedlungsflächen anschließen. Es ist jedoch nicht vorgesehen, das neue Baugebiet in Richtung Westen bis an das Naturbad heranzuführen. Wie obige Darstellung zeigt, kann nur der nordöstliche Teil des Plangebietes aus den Darstellungen des Regionalplanes entwickelt werden.

Das Gebiet "Olfener Heide I" überschreitet hinsichtlich der Gebietsgröße nicht den Flächenumfang, den der Regionalplan südlich der "Kökelsumer Straße" als ASB darstellt und für die zukünftige Siedlungsentwicklung vorsieht. Dieser Umfang des Siedlungsbereiches ist basierend auf den Berechnungen der Bezirksregierung Münster zum Siedlungsflächenbedarf der einzelnen Kommunen festgelegt worden, jedoch beruht seine Abgrenzung nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze.

Im Vorfeld der Planung konnte mit der Bezirksregierung abgestimmt werden, dass unter Berücksichtigung dieser Sachlage die Abweichung von den Darstellungen des Regionalplanes unkritisch ist. Von der Bezirksregierung ist die zeitnahe Fortschreibung des Regio-

[2] Der Regionalplan für das Münsterland ist seit dem 27.06.2014 und der Sachliche Teilplan Energie seit dem 16.02.2016 wirksam.

nalplanes in Aussicht gestellt worden, die einen entsprechend geänderten Zuschnitt des ASB berücksichtigen wird.

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Olfen stellt das Plangebiet entsprechend seiner derzeitigen Nutzung als "Fläche für die Landwirtschaft" dar. Das Wohngebiet "Olfener Heide I" kann nicht aus dieser Darstellung entwickelt werden. Voraussetzung für die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen ist daher die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB.

5.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Gebiet "Olfener Heide I" gibt es keine verbindliche Bauleitplanung; es liegt planungsrechtlich im Außenbereich. Die Bebauungspläne "Ächterheide", "Vogelruthe / Niekampweg II" und "Kökelsumer Straße / Eversumer Straße" treffen Festsetzungen für die nördlich und östlich angrenzenden Wohngebiete.

6 Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Grenze des Geltungsbereichs der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Olfen

Luftbild [© Land NRW 2020 – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0]

Der Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes schließt im Nordosten unmittelbar an die "Kökelsumer Straße" an. Im Süden reicht das Gebiet bis an die Straße "Alter Postweg". Im Südosten wird der Änderungsbereich durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der entlang der Straße "Springenkamp" vorhandenen Bebauung gebildet.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst in der Gemarkung "Olfen-Stadt" / Flur 1 eine Fläche von ca. 13 ha.

7 Vorgesehene Darstellungen des Flächennutzungsplanes

7.1 Wohnbaufläche

Der weit überwiegende Teil des Änderungsbereiches, ca. 115.100 m², wird als "Wohnbau-fläche" gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Damit wird die Entwicklung von ca. 160 Wohnbaugrundstücken vorbereitet.

7.2 Öffentliche Grünfläche

Es ist geplant, entlang der vorgesehenen Sammelstraße einen breiten, durchgängigen Grünzug anzulegen. Diese grüne Achse soll das Gebiet mit der in erster Linie Freizeit- und Erholungszwecken dienenden Straße "Alter Postweg" verknüpfen. In den Grünstreifen sollen Wege sowie Spiel- und Aufenthaltsbereiche integriert werden. Gleichzeitig soll er der Sammlung und Ableitung des im geplanten Wohngebiet anfallenden Regenwassers dienen. Mit Blick auch auf die langfristig denkbare Entwicklung weiterer Wohnbauflächen und das damit verbundene Verkehrsaufkommen wird der Grünzug überdies als "Puffer" zur Minderung des Verkehrslärms im Bereich der anliegenden Wohnbaugrundstücke fungieren.

Der nördliche Abschnitt des Grünzugs wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB in einer Größenordnung von ca. 3.000 m² als "öffentliche Grünfläche" dargestellt. Hinsichtlich der Zweckbestimmung wird die Fläche aufgeteilt in einen Teilbereich mit dem Schwerpunkt "Parkanlage" und einen Teilbereich mit dem Schwerpunkt "Spielplatz".

7.3 Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Der südliche und ca. 5.400 m² umfassende Abschnitt des Grünzuges wird durch den Flächennutzungsplan gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB als "Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser" dargestellt. Die Anlagen für die temporäre Aufnahme von Regenwasser werden aufgrund ihrer Gestaltung und Bepflanzung als Grünflächen in Erscheinung treten. Fragen der Ausführung im Detail sind jedoch nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanes.

7.4 Örtlicher Hauptverkehrszug

Die geplante Sammelstraße soll eine für das Gebiet wichtige Achse bilden.[3] Alle motorisierten Quell- und Zielverkehre des Wohngebietes "Olfener Heide I" werden über diese in das örtliche Straßennetz geleitet. Langfristig und abhängig vom sich entwickelnden Wohnbauflächenbedarf werden voraussichtlich weitere Baugebiete über diese Straße erschlossen. Aufgrund seiner zukünftigen Bedeutung innerhalb der Siedlungsstruktur wird der im Änderungsbereich liegende Abschnitt dieser Straße gem. § 5 (2) Nr. 3 BauGB als "örtlicher Hauptverkehrszug" dargestellt.

7.5 Fläche, unter der der Bergbau umgeht

Die gem. § 5 (3) Nr. 2 BauGB erfolgte Kennzeichnung des Änderungsbereiches als "Flächen, unter der der Bergbau umgeht", wird unverändert aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan übernommen.

[3] Siehe dazu auch die Ausführungen in Kapitel 8.2 dieser Begründung!

8 Erschließung

8.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Trinkwasser und Strom erfolgt durch Anschluss an das vorhandene bzw. auszubauende Netz.

Die Abwasserbeseitigung wird im Trennsystem abgewickelt. Das anfallende Niederschlagswasser soll gesammelt und über ein zu erstellendes Regenwasserkanalisationsnetz den Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Anschließend soll es gedrosselt und angeglichen einer natürlichen Abflusscharakteristik in den Lambertgraben und schließlich in die Stever eingeleitet werden.

Hinsichtlich der Entsorgung des Schmutz- und des Niederschlagswassers wird eine Entwässerungsplanung erarbeitet.

8.2 Verkehrliche Erschließung

Das geplante Wohngebiet "Olfener Heide I" wird im Nordosten und Südwesten von der "Kökelsumer Straße" und der Trasse "Alter Postweg" eingefasst. Diese beiden Wegeverbindungen sollen zukünftig in ihrer Bedeutung für die Verknüpfung der Erholungs- und Naturräume mit den Wohngebieten und der Innenstadt gestärkt und weiterentwickelt werden.

Um seiner touristischen Bedeutung gerecht werden zu können, soll die Wegeverbindung "Alter Postweg" keine Erschließungsfunktionen für motorisierte Quell- und Zielverkehre des neuen Wohngebietes übernehmen. Demgegenüber ist die "Kökelsumer Straße" für alle Verkehrsteilnehmer ein wichtiger Verkehrsweg zwischen Olfen und dem nordwestlichen Umland. Das geplante Wohngebiet wird folglich für motorisierte Verkehre ausschließlich über die einzurichtende Kreisverkehrsanlage "Ächterheide" an die "Kökelsumer Straße" und damit an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Ausgehend von der Kreisverkehrsanlage "Ächterheide" wird eine Sammelstraße in Richtung Südwesten in das Gebiet führen. Von dieser zweigen untergeordnete Stichstraßen bzw. Wohnwege ab, die die einzelnen Baugrundstücke erschließen.

Die Trassenführung dieser Sammelstraße ist so angelegt, dass sie in Abhängigkeit von der langfristigen Siedlungsentwicklung abschnittsweise fortgeführt werden kann. So können über diesen Hauptverkehrszug bei Bedarf auch die südlich der Straße "Alter Postweg" gelegene Flächen erschlossen werden. Mit Blick auf die Verkehrsabläufe sinnvoll ist schließlich eine Verknüpfung der Wohngebiete sowohl mit der "Kökelsumer Straße" im Norden als auch mit der K9n im Süden. Funktionen einer Umgehungsstraße für überörtliche Verkehre soll die Sammelstraße aber keinesfalls übernehmen.

9 Umweltbericht

Vom Büro Stelzig wurde eine Umweltprüfung vorgenommen und der Umweltbericht[4] erstellt. Er ist Anlage und gleichzeitig Bestandteil dieser Begründung.

9.1 Schutzgut Fläche / Boden

Der Umweltbericht stuft die mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen von Schutzgütern als gering bis mittel ein. Aufgrund der Inanspruchnahme von Frei-

[4] "Umweltbericht zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Olfen (Kreis Coesfeld)"; Büro Stelzig, Burghofstraße 6, 59494 Soest; Stand: November 2020

raum und den Folgewirkungen der mit der Wohnnutzung einhergehenden Versiegelung sind aber die Schutzgüter Fläche / Boden stark betroffen.

Eine Abwägung zwischen den städtebaulichen Zielen und den aus Sicht des Bodenschutzes zu berücksichtigenden Belangen ist im Vorfeld der Bauleitplanung erfolgt.

Für die Stadt Olfen ist die Ausweisung eines neuen Wohngebietes die einzige Möglichkeit, dem Bedarf an zusätzlichen Baugrundstücken zu begegnen. Optionen zur Nachverdichtung sind im Gebiet der Kernstadt nahezu ausgereizt. Der mit der Entwicklung des Wohngebietes verbundene Flächenverbrauch wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch geringe Grundstücksgrößen gemildert. Positiv ist zu bewerten, dass das Plangebiet unmittelbar an den Siedlungsbereich anschließt. Es werden keine schützenswerten Biotopstrukturen zerstört bzw. zerschnitten und die für Erschließungsanlagen benötigten Flächen können auf ein verhältnismäßig geringes Maß begrenzt werden.

9.2 Schutzgut Klima

Die auch im Umweltbericht angeführten und mit Realisierung des Wohngebietes zu erwartenden Auswirkungen auf das städtische Klima sind in die Abwägung eingeflossen, wurden aber den Zielen der Siedlungsentwicklung untergeordnet.

Zwar werden mit dem Verlust landwirtschaftlicher Flächen stadtnahe Frischluftentstehungsgebiete beschnitten. Die Auswirkungen auf das Stadtklima sind aber als eher moderat einzustufen, da die Planung nicht zur Zerschneidung einer wichtigen, die Kernstadt versorgenden Frischluftschneise führt.

Die Stadt Olfen hat im Jahr 2014 ein Klimakonzept erstellen lassen, um "kurz-, mittel- und langfristig CO2 einzusparen, selbst Energie aus erneuerbaren Quellen bereitzustellen und die Energieeffizienz in Olfen zu steigern." Die Umsetzung der in diesem Konzept beschriebenen klimaschützenden Maßnahmen soll auf freiwilliger Basis erfolgen und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

10 Artenschutz

Die vom Soester Büro Stelzig durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Entwicklung des Wohngebietes aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist, wenn Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden. Es bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken. Details dazu können dem Bericht entnommen werden, der Anlage der Begründung zum im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 50 "Olfener Heide I" ist.[5]

11 Immissionen

Das Wohnen möglicherweise störende Gewerbebetriebe sind in direkter Nachbarschaft zum Änderungsbereich nicht vorhanden. Hinsichtlich der Thematik "Immissionen" ist in erster Linie der Verkehrslärm zu beachten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches die zu erwartenden Quell- und Zielverkehre unter Berücksichtigung auch der mittel- bis langfristigen Wohnbauflächenentwicklung prognostiziert. Die auf dieser Grundlage vom Gutachter empfohlenen Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz haben Eingang in die Festsetzungen des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 50 "Olfener Heide I" gefunden. Die Verkehrsuntersuchung und auch das schalltechnische Gutachten sind Anlagen der Begrün-

[5] "Artenschutzrechtliche Prüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 'Olfener Heide I' der Stadt Olfen"; Büro Stelzig, Burghofstraße 6, 59494 Soest; Stand: November 2020

dung zum Bebauungsplan Nr. 50. Dieser können weitere Ausführungen zum Thema "Immissionen" entnommen werden.

12 Altlasten

Altlasten sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt. Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung besteht kein Verdacht auf relevante Bodenverunreinigungen.

13 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

Das Vorkommen von Bodendenkmälern kann nicht ausgeschlossen werden. Der im Parallelverfahren aufzustellende Bebauungsplan gibt Hinweise zur Vorgehensweise beim Auffinden von Bodendenkmälern.

Arnsberg, den 16.11.2020

vielhaber stadtplanung · städtebau

Dipl.-Ing. Doris Vielhaber / Stadtplanerin AK NW

Konrad-von-Bergheim-Weg 25, 59757 Arnsberg

Anlage: Umweltbericht