

STADT OLFEN BEBAUUNGSPLAN NR. 44 "FREIZEITANLAGE NATURERLEBNISBAD OLFEN"
1. ÄNDERUNG UND TEILAUFBEBUNG

BETEILIGUNGSVERFAHREN NACH § 4 (1) BAUGB

Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 30.09.2020 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.	LWL Archäologie für Westfalen Schreiben vom 08.10.2020	<p>"(...)</p> <p>bei dem östlichen Teil des Planungsareals handelt es sich um ein Bodendenkmal, das in die Denkmalliste der Stadt Olfen eingetragen ist. Daher sind hier in besonderem Maße die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes maßgeblich.</p> <p>Auf dem Gelände haben in den vergangenen Jahren zunächst Probeuntersuchungen stattgefunden, in direktem Umfeld wurden im Vorfeld des Baus des Naturbades umfangreiche Grabungen durchgeführt. Sie hatten zum Ergebnis, dass sich hier zum einen ein Siedlungs- und Bestattungsort aus der jüngeren Bronzezeit bis älteren Eisenzeit mit Brandgräbern und Hausgrundrissen befindet. Zudem wurde hier eine mittelalterliche Wüstung, ebenfalls mit Hausgrundrissen und einer breiten Wegetrasse nachgewiesen. Feuersteinartefakte belegen eine steinzeitliche Nutzung des Areals.</p> <p>Das geplante Bauvorhaben würde das Bodendenkmal in weiten Bereichen vollständig zerstören. Da die archäologischen Befunde (Gräber, Hausgrundrisse etc.) sich direkt unterhalb der Pflugschleife befinden, gilt dies nicht nur für tiefergehende Eingriffe wie den Bau des Hauses, sondern auch für Wegetrasse, Rasengitterflächen, Parkplätze, Leitungen und Kanäle.</p> <p>Im Grundsatz ist es Ziel des Denkmalschutzes, Bodendenkmäler ungestört im Boden zu erhalten. Sofern allerdings die Stadt Olfen zu der Auffassung gelangt, dass das öffentliche Interesse an der Umsetzung Ihrer Planung höher wiegt als das an der Erhaltung des Bodendenkmals, kann dem nur zugestimmt werden, sofern alle von Bodeneingriffen betroffenen Flächen archäologisch erforscht werden, d. h. durch eine wissenschaftliche Ausgrabung untersucht werden.</p> <p>In dem westlichen Teil des Planungsareals hat es bislang nur eine einzige Sondagefläche gegeben. Hier legen allerdings die Nähe zu dem Ausgrabungsareal wie auch der Flurname Worth nahe, dass auch in diesem Bereich weitere Teile des Bodendenkmals erhalten sind.</p> <p>Bevor eine endgültige Stellungnahme zu diesem Teilbereich abgegeben werden kann, sind hier weitere Probeuntersuchungen in Form von Prospektionsschnitten erforderlich, um die tatsächliche Grenze des Bodendenkmals festlegen zu können.</p> <p>Bezüglich der Finanzierung der Gesamtmaßnahme wird auf die Kostentragungspflicht gem. § 29 DSchG NW (Verursacherprinzip) hingewiesen.</p> <p>(...)"</p>	<p>zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird gefolgt.</p> <p>Mit Blick auf eine zukunftsfähige Entwicklung der Gesamtstadt Olfen hat der Rat beschlossen, das Umfeld des Naturbades einer touristischen Nutzung zuzuführen und mit Aufstellung der Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanänderung die Grundlagen zur Realisierung eines Wohnmobilstellplatzes und eines Hotels zu schaffen.</p> <p>Die von den durch die Bauleitpläne ermöglichten hoch- und tiefbaulichen Maßnahmen betroffenen Flächen werden – wie dies auch schon in der Vergangenheit für den Bereich des Naturbades erfolgt ist – im Vorfeld in enger Abstimmung mit dem LWL für wissenschaftliche Untersuchungen zur Verfügung gestellt. Nach Abschluss der derzeit noch laufenden Ausgrabungen kann eine Realisierung des geplanten Vorhabens erfolgen.</p> <p>Auf den in der Stellungnahme genannten angrenzenden Flächen außerhalb des festgesetzten Bodendenkmals wurden Suchschnitte angelegt, die ohne Befund blieben.</p>

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
2.	Regionalverkehr Münsterland GmbH E-Mail vom 08.10.2020	<p>"(...)</p> <p>im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden wir zu oben genanntem Bauleitplanverfahren um Stellungnahme gebeten. Die von uns zu vertretenden Belange werden durch die genannte Bauleitplanung nicht berührt. Wir möchten bei nur darauf hinweisen im Rahmen der verkehrlichen Erschließung rechtzeitig auch die Anbindung mit dem ÖPNV zu prüfen.</p> <p>"(...)"</p>	<p>zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
3.	Landwirtschaftskammer NRW Schreiben vom 23.10.2020	<p>"(...)</p> <p>Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes 44 wird aus landwirtschaftlicher Sicht positiv gesehen, da damit die landwirtschaftlichen Nutzflächen in diesem Bereich der Landwirtschaft erhalten bleiben.</p> <p>Die zur Bebauung vorgesehene Fläche wird zur Zeit von einem landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb auf Pachtbasis bewirtschaftet, der dringend auf landwirtschaftliche Flächen angewiesen ist.</p> <p>Es wird angeregt, dem betroffenen Landwirt bei der Beschaffung von Ersatzflächen behilflich zu sein.</p> <p>"(...)"</p>	<p>zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Sofern dies gewünscht und möglich ist, wird die Stadt Olfen den Landwirt hinsichtlich der Beschaffung von Ersatzflächen unterstützen.</p>
4.	Kreis Coesfeld Schreiben vom 03.11.2020	<p>"(...)</p> <p>Zur 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Freizeitanlage Erlebnisbad Olfen" werden folgende Anregungen und Informationen vorgetragen:</p> <p style="text-align: center;">(Immissionsschutz:)</p> <p>Der geplante Hotelstandort befindet sich im Einwirkungsbereich einer nördlich gelegenen Hofstelle auf der landwirtschaftliche Tierhaltung betrieben wird (Kökelsumer Straße 51).</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wurde im Jahr 2008 durch das Büro Richters + Hüls u.a. auch die Geruchsbelastung im Plangebiet untersucht (Gutachten Nr. G-1125-02 vom Juni 2008). Auch unter Berücksichtigung des heutigen Berechnungsverfahrens gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie ist nicht davon auszugehen, dass der für das Hotel heranzuziehende Immissionswert von 15% Geruchshäufigkeiten pro Jahresstunden überschritten wird.</p> <p>Aus den Belangen des Immissionsschutzes werden daher gegen das Planvorhaben keine Bedenken angemeldet.</p>	<p>Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
	<p><i>Fortsetzung:</i></p> <p>Kreis Coesfeld</p> <p>Schreiben vom 03.11.2020</p>	<p>(Kommunale Niederschlagswasserbeseitigung:)</p> <p>Aus Sicht des Fachdienstes Kommunale Niederschlagswasserbeseitigung bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Änderung des B-Planes.</p> <p>Auf die erforderlichen Verfahren gem. §§ 57 I und II LWG (Anzeige Kanalnetz/ggf. Behandlung) und 8, 9 und 10 WHG (Gewässerbenutzung) wird hingewiesen.</p> <p>Im Rahmen der o.g. Verfahren sind u.a. Aussagen zu folgenden Punkten zu machen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • hydraulische und stoffliche Belastbarkeit des Einleitgewässers • Verschmutzungsgrad und Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (s. Runderlass des MUNLV vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (Trennerlass) <p>Vor Antragstellung wird um Abstimmung des Entwässerungskonzeptes gebeten.</p> <p>(Untere Naturschutzbehörde:)</p> <p>Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen gegenüber der geplanten Änderung keine grundsätzlichen Bedenken. Eine abschließende Stellungnahme zu dem Bebauungsplan kann erst nach Vorlage der gesamten Unterlagen (Umweltbericht einschließlich Bilanzierung, Artenschutz) abgegeben werden.</p> <p>(Brandschutz:)</p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen gegen die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes und gegen die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Freizeitanlage Naturerlebnisbad Olfen“ keine Bedenken.</p> <p>Seitens der übrigen Fachdienste bestehen ebenfalls keine Bedenken.</p> <p>(...)“</p>	<p><i>Beschlussvorschlag: siehe vorherige Seite!</i></p>