

STADT OLFEN

18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
IM ORTSTEIL VINNUM FÜR DEN BEREICH DES GEWERBEGEBIETS MENDELKAMP

VORENTWURF / BEARBEITUNGSSTAND 30.11.2023

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass der Planung	3
2	Standortalternativen	3
3	Erforderlichkeit der Bauleitplanung.....	4
4	Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplans	4
5	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
5.1	Regionalplan Westmünsterland.....	5
5.2	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans	6
6	Vorgesehene Darstellung des Flächennutzungsplans	7
7	Ver- und Entsorgung	7
7.1	Energie und Trinkwasser.....	7
7.2	Schmutzwasser	7
7.3	Niederschlagswasser	7
8	Berücksichtigung umweltbezogener Belange	8
8.1	Umweltbericht.....	8
8.2	Artenschutz.....	8
8.3	Klima	8
8.4	Starkregen / Hochwasser.....	8
9	Altlasten	9
10	Bodendenkmalschutz	9

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Abgrenzung des Änderungsbereichs	4
Abbildung 2:	Zeichnerische Darstellungen des wirksamen Regionalplans Münsterland (Ausschnitt)	5
Abbildung 3:	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Olfen (Ausschnitt).....	6

1 Anlass der Planung

Die Firma Mengelkamp hat seit ihrer Gründung im Jahr 1959 ihren Sitz im Ortsteil Vinnum der Stadt Olfen. Mittlerweile gehört sie zu den führenden Anbietern von Terrassenplatten in Deutschland. In den letzten Jahren wurden erhebliche Investitionen getätigt und Betriebsabläufe optimiert, so dass der Standort gesichert werden konnte. Neben der eigenen Fertigung vertreibt die Firma auch Platten aus einem Keramik-Beton-Verbundsystem als Lizenznehmer eines niederländischen Herstellers.

Um die Nachfrage bedienen und damit die Wirtschaftlichkeit gewährleisten zu können, ist eine hohe Fertigungsauslastung über den gesamten Jahresverlauf notwendig. Da der weit überwiegende Teil der produzierten Terrassenplatten in den Monaten April bis Oktober abgesetzt wird, sind ausreichende Lagerkapazitäten Voraussetzung für effektive Betriebsabläufe. Der Platzbedarf ist überdies aufgrund der Kleinteiligkeit der einzelnen Kundenaufträge sehr hoch. Ein durchschnittlicher Auftrag umfasst ca. 20 m² Terrassenplatten. Diese müssen jeweils separat gelagert und kommissioniert werden. Das im Bestand bereits vollumfänglich ausgenutzte Betriebsgrundstück erlaubt unter den gegebenen Rahmenbedingungen keine Steigerung der Produktionsmengen und somit auch keine Weiterentwicklung des Betriebes.

Eine Erweiterung des Betriebsgeländes ist wirtschaftlich und logistisch nur auf unmittelbar benachbarten Flächen darstellbar. Die Firma Mengelkamp verfügt über das südlich angrenzende Flurstück und beabsichtigt, dort die dringend benötigten zusätzlichen Lagerflächen einzurichten. Der Bereich wird bislang landwirtschaftlich genutzt.

Aktuell sind am Standort Vinnum insgesamt 26 festangestellte Mitarbeiter beschäftigt. Nach Ausweitung der Lagerflächen werden im Rahmen der angestrebten Entwicklung voraussichtlich mindestens zwei neue Arbeitsplätze entstehen.

2 Standortalternativen

Der Betrieb weist am Standort Vinnum eine lange Tradition auf. Die Umsiedlung in ein Gewerbegebiet der Stadt Olfen ist wirtschaftlich unrealistisch. Auch im Sinne der Nachhaltigkeit, also der weiteren Nutzung versus Vernichtung "grauer Energien", sind Abriss und Neubau funktionierender betrieblicher Infrastrukturen negativ zu bewerten. Die Variante, lediglich die zusätzlich erforderlichen Lagerflächen in räumlicher Trennung vom bestehenden Betriebsgrundstück einzurichten, ist wegen der engen Verzahnung zwischen Lager und produzierenden Betriebsbereichen nicht sinnvoll.

Aufgrund der Vorprägung der Erweiterungsfläche - sowohl durch die intensiv-landwirtschaftliche Nutzung als auch durch die Borker Straße - sind die mit Inanspruchnahme der Fläche verbundenen Beeinträchtigung der Funktionen und der Qualitäten des Freiraums eher geringfügiger Art. Zudem werden keine deutlich erkennbaren planerischen oder faktischen Grenzen überschritten. Eine beschleunigte Zersiedlung des Landschaftsraumes wird somit nicht befördert. Die Erweiterung des Betriebsgeländes in eine andere als die südliche Richtung ist aufgrund der Flächenverfügbarkeit und der trennenden Wirkung der umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht möglich.

Schließlich ist das Vorhaben hinsichtlich Größenordnung und Lage im Raum vereinbar mit den übergeordneten Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Stadt Olfen

18. Änderung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Vinnum für den Bereich des Gewerbegebiets Mengelkamp
Begründung zum Vorentwurf vom 30.11.2023

3 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Die südlich an das Betriebsgrundstück angrenzende Fläche liegt weder innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB. Sie ist damit planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Um das Flurstück gewerblich als Lagerfläche nutzen zu können, ist sowohl auf der Ebene der vorbereitenden als auch der verbindlichen Bauleitplanung (Flächennutzungsplan / Bebauungsplan) die Durchführung von Änderungsverfahren erforderlich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Mengelkamp" ist zu vergrößern. Im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB sollen für den Bereich der Erweiterungsfläche die Darstellungen des Flächennutzungsplans geändert werden.

4 Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplans



Abbildung 1: Abgrenzung des Änderungsbereichs

Luftbild [© GeoBasis-DE / BKG (2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)]

Der im Süden des derzeitigen Betriebsgeländes gelegene Änderungsbereich ist mit der weißen Linie umgrenzt.

Der Änderungsbereich umfasst in der Gemarkung Olfen-Kirchspiel, Flur 29, das Flurstück Nr. 291 sowie Teile der Flurstücke Nr. 292 und 38. Die ca. 6.300 m² große Fläche im Süden des aktuell bereits gewerblich genutzten Betriebsgeländes wird zurzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Stadt Olfen

18. Änderung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Vinnum für den Bereich des Gewerbegebiets Mengelkamp
Begründung zum Vorentwurf vom 30.11.2023

5 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

5.1 Regionalplan Westmünsterland

Sowohl das Betriebsgelände als auch der Wohnstandort des Ortsteils Vinnum sind im wirksamen Regionalplan nicht als Siedlungsbereich oder als Bereich für gewerbliche Nutzungen erfasst, sondern Bestandteil der dargestellten Freiraumflächen. Das im Nordosten des Ortsteils liegende Gelände der ehemaligen Ziegelei ist als "Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen: Standort der Baustoffindustrie" eingetragen.

In der im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens abgegebenen vorläufigen Stellungnahme der Bezirksregierung Münster¹ wird ausgeführt, dass die geplante Erweiterung des Firmengeländes mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist:



Abbildung 2: Zeichnerische Darstellungen des wirksamen Regionalplans Münsterland (Ausschnitt)

Der Kreis markiert den Standort der Firma Mengelkamp. Die helle Farbstellung gibt den allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich wieder.

Der Regionalplan durchläuft zurzeit ein Änderungsverfahren. Allerdings sind weder das Gebiet dieser Bebauungsplanänderung noch das Umfeld davon betroffen.

Zwar ist der Betriebsstandort im Regionalplan als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich festgelegt, so dass dort i.d.R. keine Siedlungs- oder Gewerbeflächenentwicklung erfolgen sollte. Angemessene Erweiterungen vorhandener Betriebsstandorte können jedoch ausnahmsweise auch in diesen Bereichen zugelassen werden. Dabei gelten Vergrößerungen eines Betriebsgrundstücks um mehr als die Hälfte der Fläche als nicht mehr angemessen.² Die mit dieser Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung geplante Vergrößerung des

¹ Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 (1) Landesplanungsgesetz NRW: Stellungnahme der Bezirksregierung vom 08.09.2022 nach Anfrage der Stadt Olfen, welche Ziele der Raumordnung für den Planungsbereich bestehen und ob die vorgesehene Bauleitplanung mit diesen Zielen vereinbar ist

² Ziel 2.3 des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) "Siedlungsraum und Freiraum": "(...) Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn (...) es sich um angemessene Erweiterungen oder Nachfolgenutzungen vorhandener Betriebsstandorte (...) handelt, (...)"

Stadt Olfen

18. Änderung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Vinnum für den Bereich des Gewerbegebiets Mengelkamp
Begründung zum Vorentwurf vom 30.11.2023

Betriebsgeländes von ca. 1,75 ha auf 2,39 ha ist folglich vereinbar mit den für den Siedlungs- und Freiraum formulierten Zielen der Landesplanung.

Die Prognosen der Bezirksregierung (Stand 6/2022) weisen für die Stadt Olfen einen erhöhten Bedarf an Wirtschaftsflächen aus. Somit entspricht die Planung auch dem landesplanerischen Ziel einer flächen- und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung.³

5.2 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans

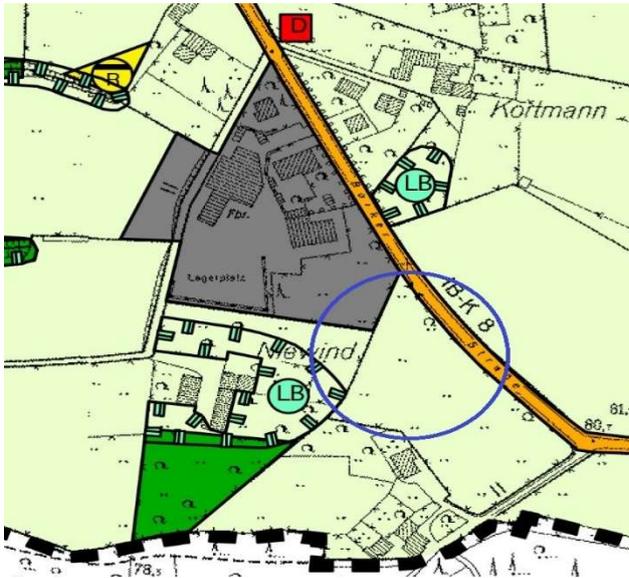


Abbildung 3: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Olfen (Ausschnitt)

Der Kreis markiert die Lage des vorgesehenen Erweiterungsbereichs. Hell angelegt sind die "Flächen für die Landwirtschaft". Das Betriebsgrundstück ist als "gewerbliche Baufläche" dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Olfen stellt das Betriebsgelände, abgesehen von der im Norden gelegenen Ausstellungsfläche und einer kleinen Dreiecksfläche an der K 8 im Südosten⁴, als gewerbliche Baufläche dar. Von dieser Darstellung erfasst ist auch der im Westen gelegene Grünzug mit dem anliegenden Abschnitt des dortigen Wirtschaftsweges.

Die beabsichtigte Erweiterung des Geltungsbereichs nach Süden kann nicht aus der für diesen Bereich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan getroffenen Darstellung "Fläche

³ Ziel 6.1-1 des LEP NRW: Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung, Auszüge aus den Erläuterungen des LEP zu Ziel 6.1-1: "(...) Nach den landesplanerischen Zielen hat die Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht zu erfolgen. Bedarfsgerecht bedeutet dabei einerseits, ausreichende Flächen für eine entsprechende Entwicklung zur Verfügung zu stellen, andererseits aber die Neudarstellung von Flächen auf das erforderliche Maß zu beschränken. Dabei kommt der sachgerechten Ermittlung der quantitativen Flächenbedarfe für die Siedlungsentwicklung eine zentrale Rolle zu. (...) Über die quantitative Verteilung des Bedarfs auf die Gemeinden entscheidet die Regionalplanung."

⁴ Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgte 2015 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Dementsprechend konnte der Bebauungsplan auch vor Änderung des FNP Rechtskraft erlangen. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 ist der FNP in diesen Fällen im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies ist ein redaktioneller Vorgang, für den der Gesetzgeber keine zwingenden zeitlichen Vorgaben macht. Auch ist für diese "Berichtigung" weder ein förmliches Aufstellungsverfahren noch eine Genehmigung erforderlich. Im Rahmen der nun im Parallelverfahren durchzuführenden 18. Änderung des Flächennutzungsplans kann die Berichtigung für die genannten Teilflächen erfolgen.

Stadt Olfen

18. Änderung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Vinnum für den Bereich des Gewerbegebiets Mengelkamp
Begründung zum Vorentwurf vom 30.11.2023

für die Landwirtschaft" entwickelt werden. Voraussetzung für die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen ist die 18. Änderung des Flächennutzungsplans, die im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durchgeführt wird.

6 Vorgesehene Darstellung des Flächennutzungsplans

Innerhalb des Änderungsbereichs soll die bisherige Darstellung "Fläche für die Landwirtschaft" in die Darstellung "Gewerbliche Baufläche" gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO geändert werden. Damit wird die bisherige Gewerbefläche um den geplanten Erweiterungsbereich vergrößert. Die Darstellung bereitet somit die beabsichtigte Nutzung als Lagerplatz vor.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Energie und Trinkwasser

Sowohl die Ver- als auch die Entsorgung des Änderungsbereichs können durch Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt werden. Die geplante Ausweitung der Lagerkapazitäten und auch die Schaffung einiger zusätzlicher Stellplätze sind nicht relevant für die Energie- und Trinkwasserversorgung. Dies betrifft voraussichtlich auch die Löschwasserversorgung.

7.2 Schmutzwasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der städtischen Kanalisation zugeführt. Die durch den Betrieb verursachte Schmutzwassermenge wird sich mit positiver Betriebsentwicklung und steigender Mitarbeiterzahl in begrenztem Umfang erhöhen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Kanalisation das Abwasser auch zukünftig aufnehmen kann.

7.3 Niederschlagswasser

Schon in der Vergangenheit wurde das auf dem Betriebsgelände anfallende Regenwasser in das nordwestlich gelegene und als offenes Erdbecken ausgebildete Rückhaltebecken geleitet. Die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis wurde 1997 erteilt. Im Juli 2021 wurde dem Kreis Coesfeld als Unterer Wasserbehörde ein neuer Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG vorgelegt. Durch den Kreis Coesfeld wurde mit Schreiben vom 12.03.2021 die Genehmigung zur Einleitung des geklärten Niederschlagswassers in den nahegelegenen Bachlauf erteilt.

Mit der beabsichtigten Ausweitung der versiegelten Lagerfläche wird auch die Menge des auf dem Betriebsgelände anfallenden Niederschlagswassers eine Steigerung erfahren. Im weiteren Verfahren wird ermittelt, wie das Regenrückhalte- und -klärbecken unter diesen geänderten Rahmenbedingungen auszugestaltet ist bzw. welche Maßnahmen zur sachgerechten Entsorgung des auf dem Betriebsgelände anfallenden Regenwassers zu ergreifen sind.

8 Berücksichtigung umweltbezogener Belange

8.1 Umweltbericht

Ein Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

8.2 Artenschutz

Die Überprüfung der Planung aus Sicht des Artenschutzes erfolgt im weiteren Verfahren auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

8.3 Klima

Die Erweiterung der gewerblich genutzten Fläche wird Auswirkungen auf das Kleinklima haben. Aufgrund der Lage des Betriebsgeländes inmitten des Freiraums und der auf Ebene der verbindlichen Planung vorgeschriebenen Randeingrünung ist zu erwarten, dass diese Auswirkungen lediglich auf den betroffenen Flächen selbst spürbar sein werden. Im Umfeld des Gewerbegebietes und im Bereich der dort vorhandenen Hofstellen werden die klimatischen Verhältnisse sich wegen der nach wie vor dominierenden landwirtschaftlichen Flächen und Gehölzstrukturen wohl nicht spürbar ändern.

8.4 Starkregen / Hochwasser

- Einleitung des Regenwassers in einen Vorfluter

Bei Regenereignissen wird das auf dem Betriebsgrundstück anfallende Niederschlagswasser zunächst in das nordöstlich gelegene Regenrückhalte- und -klärbecken geleitet. Das Rückhaltebecken verfügt über einen Notüberlauf, so dass die Niederschläge auch bei Starkregenereignissen in den westlich des Gewerbegrundstücks verlaufenden Vorfluter abgeführt werden. Den topographischen Verhältnissen folgend wird das Wasser in der Folge im Bogen nach Süden in Richtung des Flusslaufs der Lippe geleitet und durchfließt dabei überwiegend nicht bewohnte Landschaftsbereiche.

- Starkregengefahren

Die Starkregengefahrenkarten der Stadt Olfen zeigen, dass für das Betriebsgelände nur eine geringe Überflutungsgefahr sowohl bei einem seltenen als auch bei einem extremen Starkregenereignis besteht. Nur in einem kleinen Teilbereich des Betriebsgrundstücks sind Überflutungen zu befürchten, die zudem Wassertiefen von nicht mehr als 10 cm bewirken werden. Auch im direkten Umfeld der Gewerbefläche ist keine Gefährdung durch Starkregenereignisse zu erwarten.

- Hochwasserkarten NRW

Weder aus den Hochwassergefahren- noch aus den Hochwasserrisikokarten des Landes NRW⁵ sind für das Plangebiet oder für das nähere Umfeld Gefährdungen durch Hochwasser bzw. Überflutungen ablesbar.

⁵ Quelle: "Hochwasserkarten NRW", Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW – Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

Stadt Olfen

18. Änderung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Vinnum für den Bereich des Gewerbegebiets Mengelkamp
Begründung zum Vorentwurf vom 30.11.2023

9 Altlasten

Ein Vorkommen von Altlasten wird im Änderungsbereich nicht vermutet. Das Kataster des Kreises Coesfeld enthält keine Eintragungen zu Altlasten für das Plangebiet und sein Umfeld. Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche besteht kein Verdacht auf relevante Bodenverunreinigungen. Zudem sind zukünftig keine empfindlichen Nutzungen im Plangebiet vorgesehen.

10 Bodendenkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Olfen als Untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL), Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, – Außenstelle Münster – An den Speichern 7, 48157 Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Erste Erdbewegungen sind zwei Wochen vor Beginn der LWL schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Arnsberg, den 24.01.2024

vielhaber stadtplanung · städtebau

Dipl.-Ing. Doris Vielhaber / Stadtplanerin AK NW