

STADT OLFEN

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 19 "GEWERBEGEBIET MENGELKAMP"

VORENTWURF / BEARBEITUNGSSTAND 04.12.2023

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass der Planung	3
2	Erforderlichkeit der Bauleitplanung.....	3
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	3
3.1	Regionalplan Westmünsterland.....	3
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan.....	5
3.3	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mengelkamp"	6
4	Abgrenzung der Änderungs- und Erweiterungsbereiche im Detail.....	7
4.1	Erweiterung des Gewerbegrundstücks im Süden	8
4.2	Schaffung von Stellplatzflächen im Westen	8
5	Festsetzungen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	GE / Fläche für Stellplätze.....	9
5.4	Öffentliche Verkehrsfläche	10
5.5	Ein- und Ausfahrt.....	10
5.6	Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	10
5.7	Pflanzgebote und Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen	11
6	Ver- und Entsorgung	11
6.1	Energie und Trinkwasser.....	11
6.2	Schmutzwasser	11
6.3	Niederschlagswasser	11
7	Berücksichtigung umweltbezogener Belange	12
7.1	Umweltbericht	12
7.2	Artenschutz.....	12
7.3	Kleinklima.....	12
7.4	Starkregen / Hochwasser.....	13
8	Altlasten	15
9	Bodendenkmalschutz	15

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Zeichnerische Darstellungen des wirksamen Regionalplans Münsterland (Ausschnitt).....	4
Abbildung 2:	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Olfen (Ausschnitt).....	5
Abbildung 3:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 "Gewerbegebiet Mengelkamp", 2. Änderung.....	6
Abbildung 4:	Übersicht zu den Geltungsbereichen.....	7
Abbildung 5:	Topographische Gegebenheiten im Umfeld des Plangebiets	13

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.

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 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Die südlich an das Betriebsgrundstück angrenzende Fläche liegt weder innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB. Sie ist damit planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 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 Übergang zur Erweiterungsfläche sind zudem die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen zu ändern. Mit der Änderung des Bebauungsplans sind im Parallelverfahren für den Bereich der Erweiterungsfläche auch die Darstellungen des Flächennutzungsplans zu ändern.

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan Westmünsterland

Sowohl das Betriebsgelände als auch der Wohnstandort des Ortsteils Vinnum sind im wirksamen Regionalplan nicht als Siedlungsbereich oder als Bereich für gewerbliche

Stadt Olfen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 "Gewerbegebiet Mengelkamp" - 3. Änderung und Erweiterung
Begründung zum Vorentwurf vom 04.12.2023

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.



Abbildung 1: 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.

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:

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

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 "Gewerbegebiet Mengelkamp" - 3. Änderung und Erweiterung
Begründung zum Vorentwurf vom 04.12.2023

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

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan

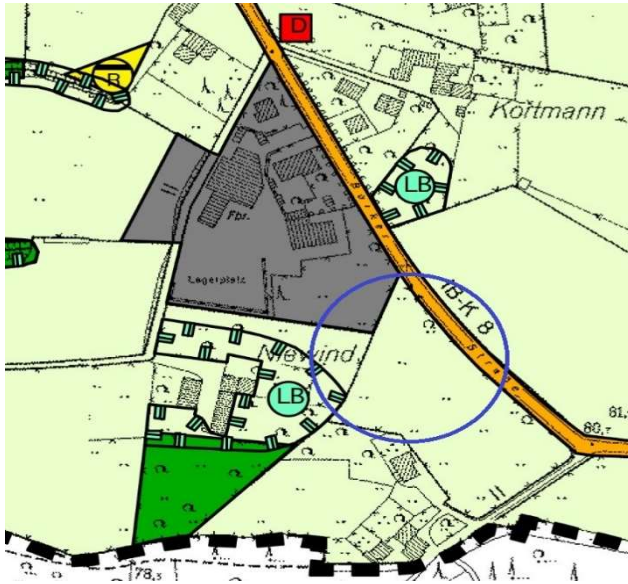


Abbildung 2: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Olfen (Ausschnitt)

Der Kreis markiert die Lage des vorgesehenen Erweiterungsbereichs. Hell angelegt sind die "Flächen für die Landwirtschaft". Der überwiegende Teil des derzeitigen Betriebsgrundstücks 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 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.

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.

3.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mengelkamp"

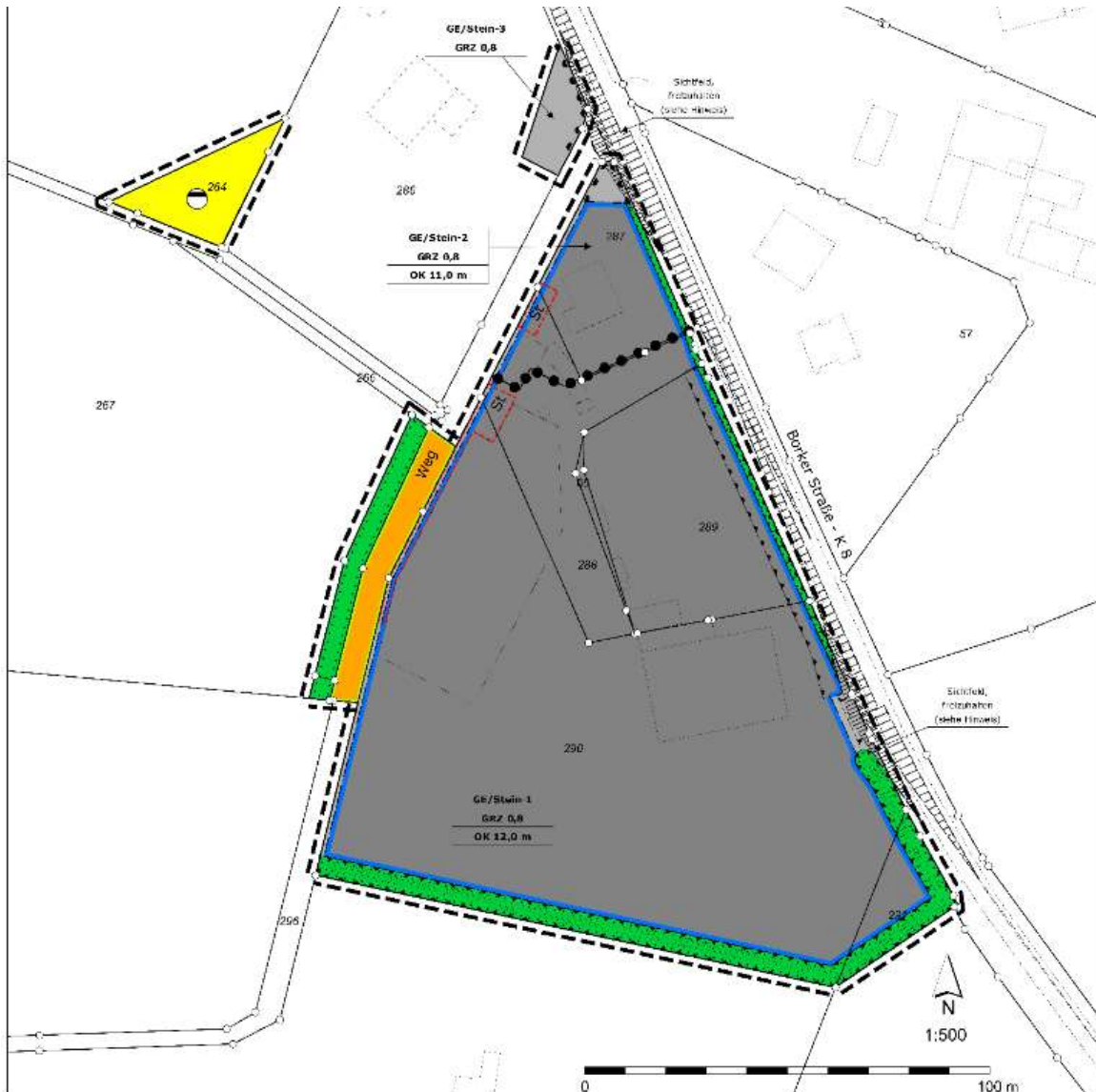


Abbildung 3: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 "Gewerbegebiet Mengelkamp", 2. Änderung
Zeichnerische Festsetzungen des "Ursprungsplans".

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mengelkamp", 2. Änderung – im Folgenden auch als "Ursprungsplan" bezeichnet - wurde mit Bekanntmachung vom 21.04.2015 rechtskräftig. Er ist die planungsrechtliche Grundlage ausschließlich für den Betriebsstandort der Firma Mengelkamp mit den damit verbundenen Erschließungsflächen und dem nordöstlich angesiedelten Regenrückhalte- und -klärbecken. Mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Plans konnten die Festsetzungen konkret auf den Betrieb zugeschnitten werden. Gleichzeitig wird damit eine aus Gründen der Stadtentwicklung unerwünschte Nutzung des Geländes durch andere Gewerbebetriebe unterbunden.

Stadt Olfen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 "Gewerbegebiet Mengelkamp" - 3. Änderung und Erweiterung
Begründung zum Vorentwurf vom 04.12.2023

4 Abgrenzung der Änderungs- und Erweiterungsbereiche im Detail

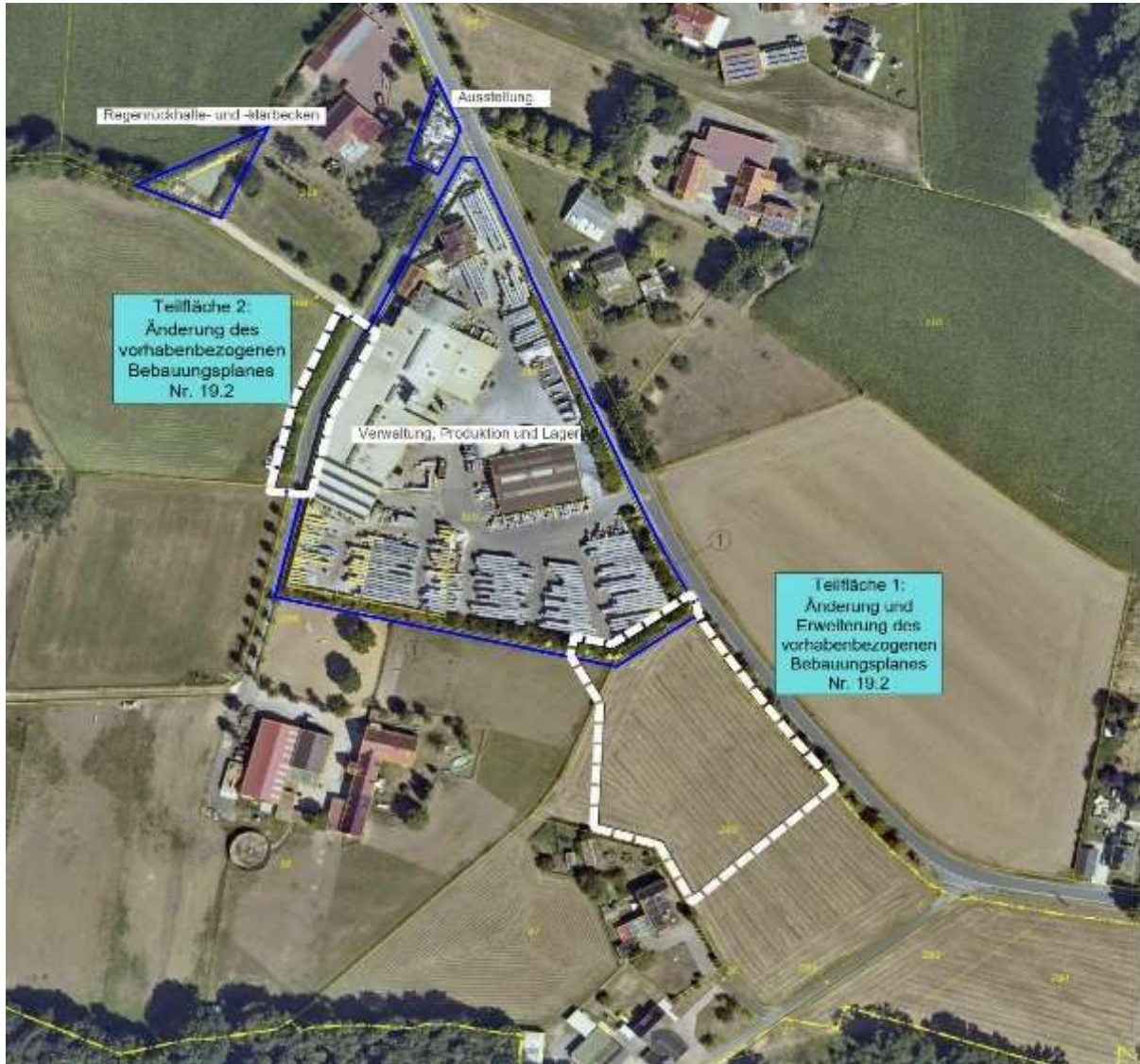


Abbildung 4: Übersicht zu den Geltungsbereichen

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

Die Geltungsbereichsgrenzen des 2015 aufgestellten Bebauungsplans "Gewerbegebiet Mengelkamp" sind mit blauen Linien wiedergegeben. Die Bereiche der 3. Änderung des Bebauungsplans sind mit der weißen Strichellinie umgrenzt.

Stadt Olfen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 "Gewerbegebiet Mengelkamp" - 3. Änderung und Erweiterung
Begründung zum Vorentwurf vom 04.12.2023

4.1 Erweiterung des Gewerbegrundstücks im Süden

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 "Gewerbegebiet Mengelkamp" sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um in der Gemarkung Olfen-Kirchspiel, Flur 29, Teile der Flurstücke Nr. 292 und 38 als Lagerfläche nutzen zu können. Die ca. 6.030 m² große Erweiterungsfläche im Süden des aktuell bereits gewerblich genutzten Betriebsgeländes wird zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Um eine durchgängig nutzbare Gewerbefläche zu schaffen, ist die Überlagerung des Ursprungsplans in seinem südlichen Randbereich erforderlich. Dieser setzt hier Maßnahmen zur Eingrünung fest.

4.2 Schaffung von Stellplatzflächen im Westen

Neben dem eigentlichen Anlass des Bauleitplanverfahrens – der Erweiterung des Firmengrundstücks – sollen im Bereich des westlich des Firmengrundstücks gelegenen Grünzugs planungsrechtliche Festsetzungen geändert werden. Hier kommt es von Zeit zu Zeit zu Konflikten, wenn abgestellte Firmenfahrzeuge den Wirtschaftsweg, der alleinige Zufahrt zur südlich gelegenen Hofstelle ist, zu stark einengen. An der westlichen Wegeseite verfügt die Firma über einen ca. fünf Meter breiten Gehölzstreifen. Durch Verringerung der Breite des Grünzugs auf drei Meter kann die Verkehrsfläche vergrößert werden, so dass dort ein problemloses Abstellen von Fahrzeugen möglich wird.

Dieser Änderungsbereich belegt einen Abschnitt des Wirtschaftswegs⁵ und den angrenzenden 5 m breiten Gehölzstreifen. Er umfasst mit Teilen der Flurstücke Nr. 266 und 296 eine Fläche von ca. 880 m².

5 **Festsetzungen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans**

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung setzt die im Ursprungsplan getroffene Gliederung des Gewerbegebietes fort: Dieser setzt den überwiegenden Teil des derzeitigen Betriebsgeländes als "GE / Stein-1" fest. Damit sind hier Anlagen zur Produktion und Bearbeitung von Terrazzo- und Natursteinen, die dazu gehörigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie die zu diesem betrieblichen Zweck erforderlichen Lager-, Ausstellungs- und Stellplatzflächen zulässig. Demgegenüber sind im nördlich daran angrenzenden und wesentlich kleineren Teilgebiet "GE / Stein-2" wegen der Nähe zu Wohnnutzungen die Lärm emittierenden Anlagen für die Produktion- und Bearbeitung von Terrazzo- und Natursteinen nicht zulässig. Getrennt vom übrigen Betriebsgelände befindet sich schließlich nördlich der Einmündung des Wirtschaftsweges die Teilfläche "GE / Stein-3". In diesem kleinen Teilbereich ist ausschließlich die Ausstellung der Produkte des Betriebes zulässig.

Der Bereich der Erweiterung wird gemäß § 9 (1) BauGB als Teilfläche "GE / Stein-4" bezeichnet. Hier ist, anders als in den Teilgebieten "GE / Stein-1, -2 und 3" ausschließlich eine Nutzung als Lagerfläche vorgesehen.

⁵ Die Festsetzung des Wirtschaftsweges als "Öffentliche Verkehrsfläche" wird unverändert und in gleichem Umfang in die Bebauungsplanänderung übernommen.

Eng an diesem Vorhaben orientiert wird die textliche Festsetzung formuliert. Es wird nicht nur vorgeschrieben, dass hier ausschließlich eine Lagerfläche realisiert werden darf. Darüber hinaus wird auch eingeschränkt, dass dort nur die an diesem Standort produzierten Produkte gelagert werden dürfen und keine andere gewerbliche Nutzung als die Lagerung von Terrassenplatten zulässig ist. Diese restriktive Regelung ist im Rahmen einer vorhabenbezogenen Planung nach § 12 (3) BauGB möglich und verhindert, dass hier ein Gewerbegebiet mit dem Charakter einer "Angebotsplanung" entsteht, in dem sich irgendwann auch andere Firmen niederlassen könnten. Ergänzend wird gemäß § 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB vorgeschrieben, dass in der Teilfläche "GE / Stein-4" nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger – in diesem Fall die Firma Mengelkamp – im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Damit kann die Stadt Olfen sowohl sicherstellen, dass mit dieser Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung tatsächlich nur die für die Standortsicherung notwendigen Maßnahmen ermöglicht werden. "Offene" Gewerbeflächen werden im Übrigen durch die Stadt Olfen an dafür hinsichtlich ihrer Abstände zu Wohnnutzungen als auch mit Blick auf die verkehrliche Anbindung geeigneteren Standorten angeboten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt der Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl. Wie für den bereits gewerblich genutzten Geltungsbereich des Ursprungsplans wird auch für die Erweiterungsfläche die Grundflächenzahl 0,8 festgesetzt. Mit der ebenfalls unverändert aus dem Ursprungsplan übernommenen textlichen Festsetzung wird klargestellt, dass für die Ermittlung der Grundflächenzahl das gesamte Betriebsgelände einschließlich der festgesetzten Randeingrünung maßgeblich ist. Ausgenommen davon ist im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung lediglich der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Abschnitt des Wirtschaftsweges. Die Regelung, dass die festgesetzte Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen sowie deren Zufahrten überschritten werden darf, unterstreicht die Intention, eine intensive Ausnutzung der Betriebsfläche zu unterstützen, um unnötigen Erweiterungen in den Landschaftsraum vorzubeugen.

Die Erweiterungsfläche darf ausschließlich als Lagerfläche genutzt werden. Ergänzende Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sind gemäß § 16 (3) Nr. 2 BauNVO nicht erforderlich: Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes oder anderer öffentlicher Belange können aufgrund der zulässigen Nutzung und der festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung ausgeschlossen werden.

5.3 GE / Fläche für Stellplätze

Entsprechend dem Planungsanlass und den zurzeit sehr begrenzten Möglichkeiten, auf dem Betriebsgrundstück Fahrzeuge abzustellen, wird gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO westlich des Wirtschaftsweges ein Streifen für Stellplätze festgesetzt. Ergänzend dazu wird textlich festgesetzt, dass innerhalb der Änderungs- und Erweiterungsgebiete Stellplätze ausschließlich in dieser festgesetzten Fläche zulässig sind. Die Erweiterungsfläche soll wie vom Vorhabenträger vorgesehen ausschließlich dem gewerblichen Zweck der Lagerhaltung vorbehalten bleiben. Das Rangieren von Kraftfahrzeugen über

das gesamte Betriebsgrundstück hinweg ist auch im Interesse der Anwohner nicht erwünscht.

Auch der Ursprungsplan sieht unmittelbar am westlich verlaufenden Wirtschaftsweg Flächen für Stellplätze vor. Bei Einhaltung der relevanten Immissionswerte sind Stellplätze zudem in den 2015 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt. Insgesamt sind somit außerhalb der geplanten Lagerfläche in ausreichendem Umfang Optionen zum Abstellen von Mitarbeiter- oder Kundenfahrzeugen gegeben.

5.4 Öffentliche Verkehrsfläche

Der im Westen des Betriebsgeländes gelegene Wirtschaftsweg wird über die Länge des dort vorhandenen Gehölzstreifens in den Geltungsbereich einbezogen. Bauliche Maßnahmen oder Veränderungen werden damit nicht vorbereitet. Wie schon im Ursprungsplan wird der entsprechende Wegeabschnitt gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

5.5 Ein- und Ausfahrt

Nicht erwünscht ist, dass zur östlich der Gewerbefläche verlaufenden Kreisstraße / "Borker Straße" weitere Ein- und Ausfahrten angelegt werden. Schon der Ursprungsplan setzt ausschließlich einen direkten Anschluss an diese Straße fest. Auch mit Erweiterung des Betriebsgeländes sind zusätzliche Ein- oder Ausfahrten nicht erforderlich. Durch die Randeingrünung und teilweise auch die Lärmschutzmaßnahmen ist die Sicht auf die Fahrbahnen ggf. eingeschränkt. Unmittelbar entlang der Grenze des Betriebsgrundstücks verläuft zudem der straßenbegleitende Radweg. Insbesondere aus Gründen der Sicherheit wird daher gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB an der Beschränkung auf nur eine Ein- und Ausfahrt zur Kreisstraße festzuhalten.

5.6 Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Bereich der Erweiterungsfläche ist ausschließlich die Lagerung von Garten- und Terrassenplatten zulässig. Relevante Geräuschentwicklungen sind dort im Wesentlichen durch die Fahrbewegungen der Stapler zu erwarten. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des geplanten Lagerplatzes zu Wohnnutzungen ist eine Untersuchung der Immissionssituation erforderlich.

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde daher von der Stadt Olfen eine Machbarkeitsuntersuchung in Auftrag gegeben.⁶ Grundlage dieser Untersuchung war das bereits mit Aufstellung des Ursprungsplans 2015 erarbeitete schalltechnische Gutachten.⁷ Die Machbarkeitsuntersuchung betrachtet in Abhängigkeit von der Bewegungszeit der Stapler auf der geplanten Erweiterungsfläche verschiedene Varianten. Sofern insgesamt eine Betriebszeit von 8 h in den Tagstunden, also von 6:00 bis 22:00 Uhr, nicht überschritten

⁶ "Erweiterung der Fa. Mengelkamp GmbH & Co. KG am Standort Borker Straße 36 in 59399 Olfen-Vinum, Kurzbericht zur Untersuchung der Machbarkeit aus schalltechnischer Sicht", Projekt-Nr.: L-5724-01/1; Richters & Hüls, www.richtershuels.de; Ahaus, 27.01.2023

⁷ "Schalltechnisches Gutachten -Immissionsprognose- / Änderung des Bebauungsplans 'Gewerbegebiet Mengelkamp' in Olfen-Vinum", Bericht Nr.: L-3457-01; Richters & Hüls, www.richtershuels.de; Ahaus, 19.02.2013

Stadt Olfen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 "Gewerbegebiet Mengelkamp" - 3. Änderung und Erweiterung
Begründung zum Vorentwurf vom 04.12.2023

wird, werden demnach die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten. Voraussetzung ist jedoch, dass im Südwesten des Lagerplatzes eine 2,5 m hohe Abschirmung errichtet wird.

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird daher zwischen der Hofstelle "Borker Straße 48" und dem geplanten Lagerplatz eine Fläche für die Errichtung einer Lärmschutzanlage festgesetzt, die eine Höhe von mindestens 2,50 m über dem Gelände aufweisen muss.

Im weiteren Verfahren wird ein umfangreiches Lärmgutachten erarbeitet.

5.7 Pflanzgebote und Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen

Das gewerblich genutzte Grundstück soll durch Gehölzstreifen in den Landschaftsraum eingebettet werden und somit keinen oder nur geringen Einfluss auf das Landschaftsbild nehmen. Schon im Rahmen der Ursprungsplanung wurden zu diesem Zweck Maßnahmen der Randeingrünung festgesetzt.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB werden auch für die Erweiterungs- und Änderungsbereiche Regelungen für das Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Grünstrukturen rund um das Betriebsgrundstück getroffen. Neben ihrer positiven optischen Wirkung auf den Landschaftsraum können linienhafte, miteinander verbundene Grünstrukturen ökologische Bedeutung als "Trittsteine" und Lebensräume für Kleintiere erlangen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Energie und Trinkwasser

Sowohl die Ver- als auch die Entsorgung der Änderungsbereiche 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.

6.2 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.

6.3 Niederschlagswasser

Grundsätzlich sollten Oberflächen so gestaltet werden, dass das dort anfallende Niederschlagswasser versickern kann. In vorliegendem Fall wird dazu jedoch keine verbindliche Regelung in den Bebauungsplanvorentwurf aufgenommen. Zum einen wird ein Großteil der Niederschläge betriebsbedingt durch feinen Sand "verschmutzt". Eine Versickerung vor Ort gestaltet sich somit schwierig. Zum anderen werden im Bereich der Lagerfläche und auf dem übrigen Betriebsgelände Terrassenplatten, also Produkte mit äußerst hohem Gewicht, transportiert und gelagert. Dementsprechend ist die Oberfläche des Grund-

Stadt Olfen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 "Gewerbegebiet Mengelkamp" - 3. Änderung und Erweiterung
Begründung zum Vorentwurf vom 04.12.2023

stücks mit hoher Stabilität zu befestigen. Diese Anforderungen sind mit den Eigenschaften einer die Versickerung ermöglichenden Oberfläche kaum vereinbar.

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.

7 Berücksichtigung umweltbezogener Belange

7.1 Umweltbericht

Ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

7.2 Artenschutz

Die Überprüfung der Planung aus Sicht des Artenschutzes erfolgt im weiteren Verfahren.

7.3 Kleinklima

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans hat im Westen des Betriebsgeländes eine Verschmälerung der Gehölzstruktur zur Folge. Für den südlichen Teilbereich ist zu erwarten, dass die Erweiterungsfläche versiegelt wird, um günstige Voraussetzungen für die dort vorgesehene Lagernutzung zu schaffen. Diese Maßnahmen haben Auswirkungen auf das Kleinklima. Aufgrund der Lage des Betriebsgeländes inmitten des Freiraums und der vorgeschriebenen Randeingrünung wird vermutet, dass diese Auswirkungen lediglich auf den betroffenen Flächen selbst spürbar sein werden. Im Umfeld der Plangebiete 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.

Stadt Olfen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 "Gewerbegebiet Mengelkamp" - 3. Änderung und Erweiterung
Begründung zum Vorentwurf vom 04.12.2023

7.4 Starkregen / Hochwasser

- Einleitung des Regenwassers in einen Vorfluter

Das Firmengelände fällt nach Norden leicht um 1-2% ab. Bei Regenereignissen wird das auf dem Betriebsgrundstück anfallende Niederschlagswasser zunächst in das im Nordosten befindliche 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.

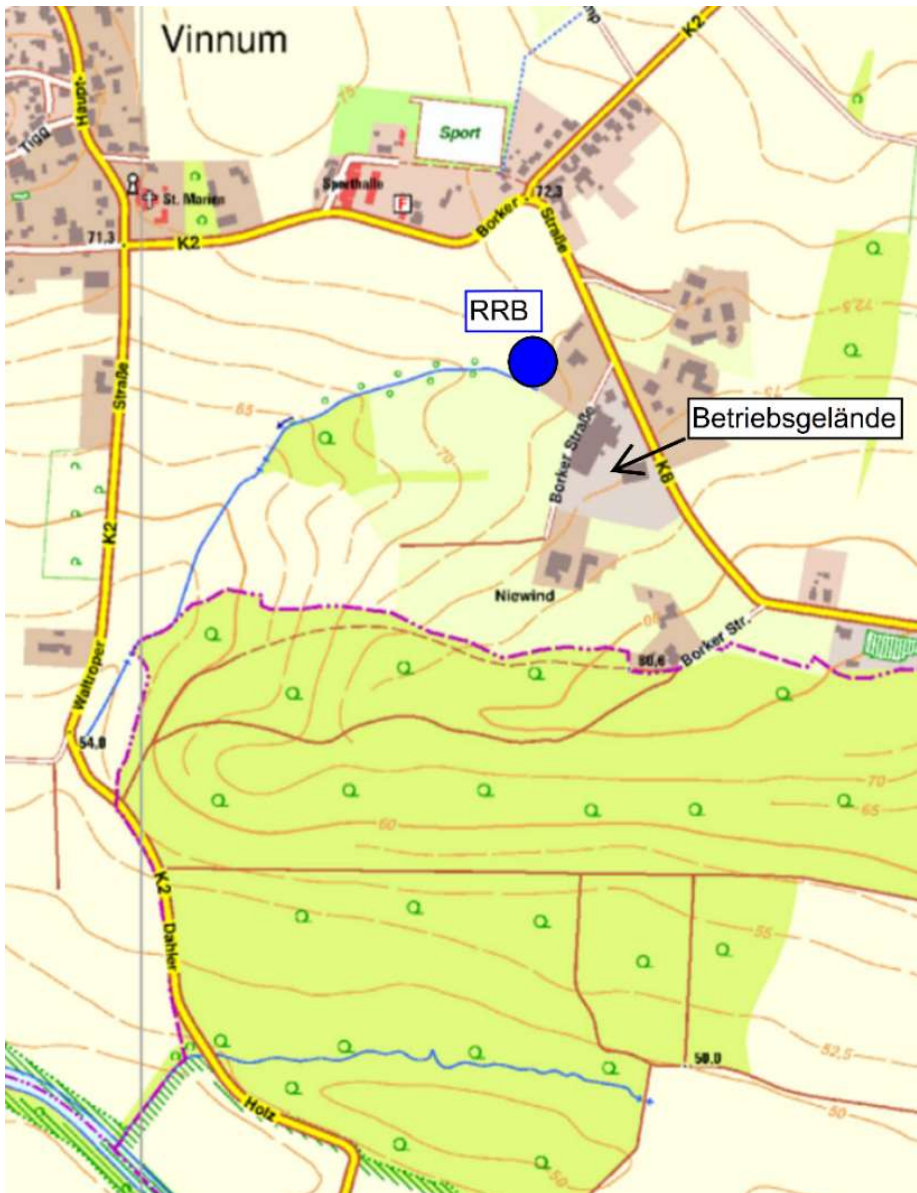


Abbildung 5: Topographische Gegebenheiten im Umfeld des Plangebiets

Topographische Kartengrundlage:
Land NRW 2023

Stadt Olfen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 "Gewerbegebiet Mengelkamp" - 3. Änderung und Erweiterung
Begründung zum Vorentwurf vom 04.12.2023

- 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.



Abbildung 6: Starkregengefahrenkarte
 $T_n = 100 a$

Überflutungen im Fall eines seltenen, hundertjährigen Niederschlagsereignisses für die Dauerstufe von einer Stunde

Der Kreis markiert die Lage der bestehenden Gewerbefläche mit der Erweiterungsfläche.



Abbildung 7: Starkregengefahrenkarte
90 mm in 1 h

Überflutungen im Fall eines extremen Niederschlagsereignisses von 90 mm in einer Stunde

Der Kreis markiert die Lage der bestehenden Gewerbefläche mit der Erweiterungsfläche.

Aufgrund der vorliegenden Daten ist auch bei Starkregenereignissen keine Gefährdung von Menschen oder infrastrukturell bedeutsamen Anlagen zu erwarten. Dies betrifft sowohl das Betriebsgelände als auch die umgebenden Flächen.

- Hochwasserkarten NRW

Weder aus den Hochwassergefahren- noch aus den Hochwasserrisikokarten des Landes NRW⁸ sind für das Plangebiet oder das nähere Umfeld Gefährdungen durch Hochwasser bzw. Überflutungen ablesbar.

⁸ Quelle: "Hochwasserkarten NRW", Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW – Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

Stadt Olfen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 "Gewerbegebiet Mengelkamp" - 3. Änderung und Erweiterung
Begründung zum Vorentwurf vom 04.12.2023

8 Altlasten

Ein Vorkommen von Altlasten wird innerhalb der beiden Geltungsbereiche dieser Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung nicht vermutet. Das Kataster des Kreises Coesfeld enthält keine Eintragungen zu Altlasten für das Plangebiet und sein Umfeld.

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung der südlich gelegenen Erweiterungsfläche besteht dort kein Verdacht auf relevante Bodenverunreinigungen. Der andere Änderungsbereich im Westen des Betriebsgrundstücks umfasst einen Abschnitt des Wirtschaftsweges mit der daneben sich erstreckenden gehölzbestandenen Böschung. Nach Angaben der Geschäftsführung ist dieser Wall im Zusammenhang mit der Herstellung von Lagerflächen im Jahr 1997 entstanden. Damals wurde auf einem Teil der Gewerbefläche der Oberboden abgetragen. Der Abraum und damit auch die Substanz des Walls ist entsprechend der geologischen Gegebenheiten ein Gemisch aus Lehm und Mutterboden.

Auf beiden Teilflächen dieser Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung sind im Übrigen keine empfindlichen Nutzungen vorgesehen. Vielmehr werden die Oberflächen zum Zweck des Lagerns von Terrassenplatten bzw. des Parkens von Personenkraftwagen befestigt.

9 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