

STADT OLFEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 54 "ALTE ZIEGELEI"

BEGRÜNDUNG ZUM VORENTWURF VOM 27.07.2026

INHALTSVERZEICHNIS:

1	Alte Ziegelei.....	4
2	Anlass und Ziel der Planung	4
3	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	5
3.1	Abgrenzung und Größe des Plangebiets.....	5
3.2	Eignung der Fläche für die gewerbliche Nutzung.....	6
4	Planungsrechtliche Situation	6
4.1	Regionalplan Westmünsterland	6
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	7
4.3	Verbindliche Bauleitplanung – Klarstellungssatzung	8
5	Festsetzungen des Bebauungsplans	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Baugrenzen / Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise	10
5.4	Verkehrliche Erschließung.....	11
5.5	Flächen für Versorgungsanlagen.....	11
5.6	Fläche für die Regelung des Wasserabflusses	11
5.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	11
5.8	Anpflanzen und Erhalten von Grünstrukturen	11
6	Ver- und Entsorgung.....	12
7	Umweltbelange	12
8	Immissionen	12
8.1	Abstände zwischen Plangebiet und Wohnnutzungen.....	12
8.2	Befristet genehmigter Betrieb	13
8.3	Regelungen zum vorbeugenden Immissionsschutz.....	13
9	Hochwasserschutz / Starkregengefahren	14
10	Altlasten.....	14
11	Denkmalschutz.....	15

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1: Lage des Ziegeleigeldes im Ortsteil Vinum	4
Abbildung 2: Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 54 "Alte Ziegelei"	5
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Regionalplan Westmünsterland	6
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Olfen	7
Abbildung 5: Übersicht über Bebauungspläne und Satzungen im Ortsteil Vinum	8
Abbildung 6: Topographische Karte mit Höhenlinien	10
Abbildung 7: Abstände zwischen Plangebiet und Wohnnutzungen	12
Abbildung 8: Starkregenhinweiskarte	14
Abbildung 9: Luftbild des Ziegeleigeldes und der Umgebung aus dem Jahr 1981	14

1 Alte Ziegelei

Im Norden der Ortslage Vinnum der Stadt Olfen liegt das Gelände der ehemaligen Ziegelei Hünig. Diese hatte im Jahr 2014 die Ziegelproduktion endgültig aufgegeben. Der südliche Teil des ehemaligen Betriebsgeländes wird inzwischen durch einen Recycling- und Bodenaufbereitungsbetrieb genutzt. Die übrigen Flächen werden temporär und ohne langfristige Entwicklungsperspektive von verschiedenen kleineren Betrieben in Anspruch genommen.

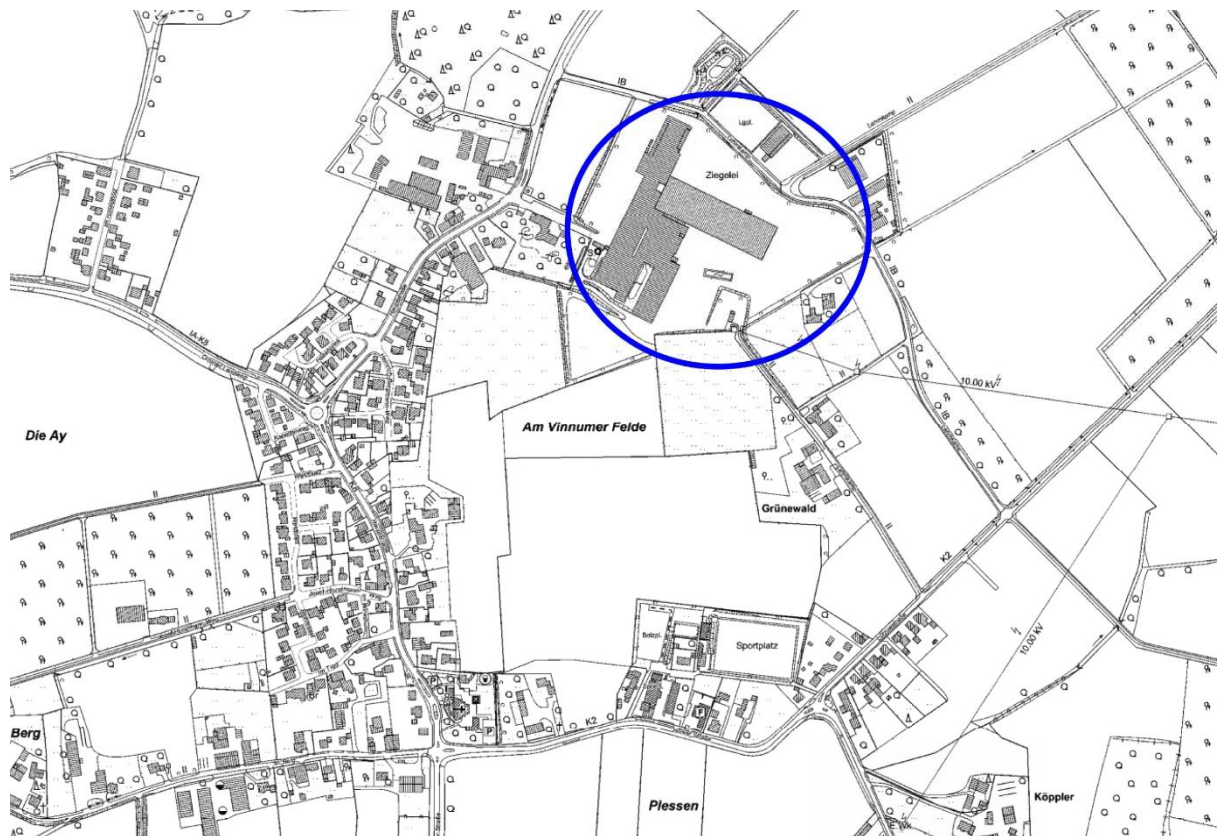


Abbildung 1: Lage des Ziegeleigeländes im Ortsteil Vinnum

Amtliche Basiskarte, Quelle: Land NRW 2026 (Datenlizenz Deutschland – Zero)

2 Anlass und Ziel der Planung

Vor dem Hintergrund der anhaltenden Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen und der zunehmenden Bedeutung der Thematik "Nachhaltigkeit in der Stadtentwicklung" muss der Revitalisierung von Brachflächen hohe Priorität eingeräumt werden. Dementsprechend hat die Stadt Olfen nach Schließung des Ziegeleibetriebs die Entwicklung von tragfähigen Folgenutzungen für die Gewerbebranche in den Fokus genommen. Das Gelände soll vordringlich heimischen Betrieben aber auch anderen zukunftsfähigen Unternehmen zur Verfügung stehen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine langfristig geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets zu schaffen. Der im weiteren Verfahren zu konkretisierende und auch zu ergänzende Festsetzungskatalog soll verlässliche Rahmenbedingungen für bestehende und zukünftige gewerbliche Nutzungen bieten und den Betrieben diesbezüglich Planungs- und Investitionssicherheit geben.

Gleichzeitig sind im Zuge des Bauleitplanverfahrens die unterschiedlichen Ansprüche innerhalb und außerhalb des Gebiets zu berücksichtigen, um Nutzungskonflikten vorbeugen und mögliche Beeinträchtigungen auf ein verträgliches Maß begrenzen zu können.

Nach Vorberatung durch den Bau- und Umweltausschuss hat der Rat der Stadt Olfen in seiner Sitzung am 13.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54¹ beschlossen.

3 Geltungsbereich des Bebauungsplans

3.1 Abgrenzung und Größe des Plangebiets



Abbildung 2: Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 54 "Alte Ziegelei"

Luftbild, Quelle: Land NRW 2026 (Datenlizenz Deutschland – Zero) / Eigene Bearbeitung

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 54 "Alte Ziegelei" umfasst in der Gemarkung Olfen-Kirchspiel, Flur 29 die Flurstücke Nr. 240, 242 – 244, 327, 328 und 331 – 336 und damit das ehemalige Betriebsgelände der Ziegelei in einer Größe von ca. 76.450 m².

Darüber hinaus werden die an das Gewerbegebiet angrenzenden Abschnitte der Straße "Lehmkamp" in die Planung einbezogen. In den Fluren 28 und 29 sind dies Teile der Flurstück Nr. 64, 122 und 262. Auch die Fläche des vorhandenen Regenrückhaltebeckens (Flur 23, Flurstück Nr. 54, ca. 5.020 m²) ist aufgrund des engen funktionalen Zusammenhangs Bestandteil der Planung.

Insgesamt weist der Geltungsbereich des Bebauungsplans damit eine Fläche von ca. 85.550 m² auf.

¹ Der dem Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2022 zugrunde liegende Geltungsbereich umfasst das gesamte Gelände der ehemaligen Ziegelei mit dem nördlich der Straße "Lehmkamp" vorhandenen Regenrückhaltebecken und darüber hinaus die westlich angrenzenden Grundstücke "Hauptstraße 1, 1a und 3" samt Zuwegung. Die letztgenannten Flächen werden aus dem Geltungsbereich gestrichen, da für sie aus planungsrechtlicher Sicht kein Regelungsbedarf besteht.

3.2 Eignung der Fläche für die gewerbliche Nutzung

Das ehemalige Betriebsgelände der Ziegelei ist stark anthropogen überformt, zu großen Teilen versiegelt und weist nur in den Randbereichen Grün- und Gehölzstrukturen auf. Mit der beabsichtigten Wiedernutzung der Fläche wird einer sonst notwendig werdenden Inanspruchnahme von ökologisch bzw. landwirtschaftlich wertvollen Freiflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet entgegengewirkt.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Straße "Lehmkamp" und ist über diese an das öffentliche Verkehrswegenetz angeschlossen. Neue Erschließungsstraßen sind nicht anzulegen. Die Fläche liegt zudem in Randlage des Siedlungsbereichs. Wenn auch einige Hofstellen und Wohngebäude geringe Abstände zum Plangebiet aufweisen, bestehen zum "Innenbereich" und besonders zu den planungsrechtlich festgesetzten Wohngebieten "Olfener Landweg" und "Am Vinnum Felde" erhebliche Abstände.

4 **Planungsrechtliche Situation**

4.1 Regionalplan Westmünsterland

Der Regionalplan für das Münsterland ist seit dem 27.06.2014 wirksam. Das letzte Änderungsverfahren wurde mit Bekanntmachung vom 17.04.2025 abgeschlossen. Für den Ortsteil Vinnum ist mit der Änderung des Regionalplans eine Streichung des am Standort der ehemaligen Ziegelei festgesetzten "Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen, hier: zweckgebundener Standort der Baustoffindustrie", erfolgt.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Regionalplan Westmünsterland

Quelle: Bezirksregierung Münster

Die Siedlungsflächen des Ortsteils Vinnum liegen – ebenso wie der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans – innerhalb der in hellgelber Farbe angelegten Darstellung "Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich" des Regionalplans.

Aufgrund seiner geringen Einwohnerzahl ist der Ortsteil Vinnum im Regionalplan nicht als Siedlungsbereich dargestellt, sondern wird vom Planzeichen "Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich" erfasst.

Im geltenden Landesentwicklungsplan NRW (Stand 03.07.2024) wird für diese Bereiche das Ziel 6.1-1 "Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung" formuliert: "Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten. (...)"

Ein weiterer Grundsatz und ein dementsprechendes Ziel der Landesplanung ist die Wiedernutzung von Brachflächen (6.1-8).

Mit der vollumfänglichen Reaktivierung des ehemaligen Ziegeleistandes ist kein weiteres Vordringen des Siedlungsraums in den die Ortslage Vinnum umgebenden Freiraum verbunden. Die vollumfängliche Reaktivierung der Industriebrache ist mit Blick auf die Nachfragestruktur, die Lage im Ort und die infrastrukturelle Anbindung bedarfsgerecht und angemessen. Die Planung entspricht damit den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie zur Wiedernutzung von Brachflächen.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

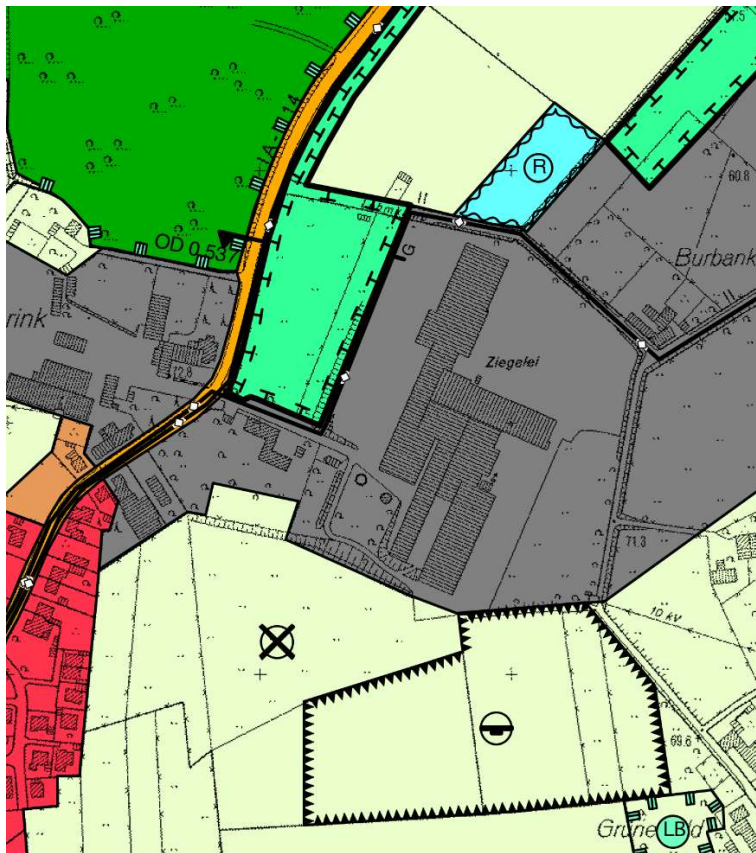


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Olfen

Quelle: Stadt Olfen

Südlich der "Gewerblichen Baufläche" des ehemaligen Ziegeleigelandes kennzeichnet der Flächennutzungsplan einen nicht detailliert abgegrenzten Bereich als "Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist". Östlich davon ist eine Fläche für Abgrabungen dargestellt. Diese Darstellungen stehen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Ziegelproduktion. Beide Bereiche sind heute Teil der landwirtschaftlich genutzten Flächen im Ortsteil Vinnum.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Olfen stellt das Plangebiet als Teil der grau angelegten "Gewerblichen Baufläche" dar. Das in die Planung einbezogene Regenrückhaltebecken ist seiner Funktion entsprechend als "Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung 'Regenrückhaltebecken'" ausgewiesen.

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans können aus diesen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung – Klarstellungssatzung

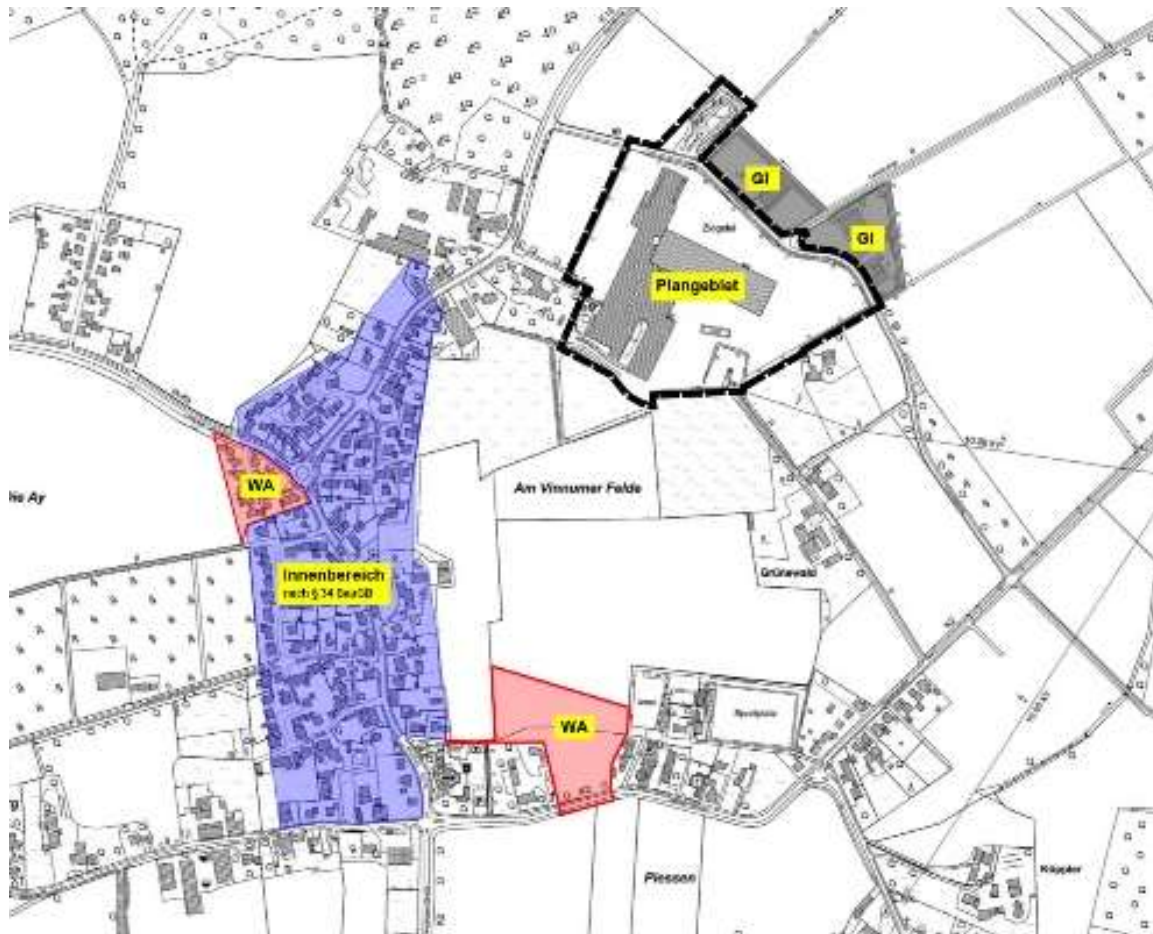


Abbildung 5: Übersicht über Bebauungspläne und Satzungen im Ortsteil Vinnum

Topographische Karte, Quelle: Land NRW 2026 (Datenlizenz Deutschland – Zero) / Eigene Bearbeitung

Rot angelegt sind die Flächen, für die rechtskräftige Bebauungspläne "Allgemeine Wohngebiete" festsetzen; die grau angelegten Flächen in Nachbarschaft zum Plangebiet sind jeweils mit der Nutzungsart "Industriegebiet" belegt. Die blaue Fläche gibt den gemäß § 34 (4) Nr. 1 BauGB im Jahr 1978 per Satzung festgelegten "Im Zusammenhang bebauten Ortsteil" wieder.

Für das Plangebiet gibt es bislang keine verbindliche Bauleitplanung. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich befinden sich auf der anderen Seite der Straße "Lehmkamp" die in den Jahren 2001 bzw. 2013 rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne "Hüning Teil I" und "Hüning Teil II".

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Noch nicht abschließend geklärt ist in diesem Planungsstadium die festzusetzende Nutzungsart (GE oder GI) und die Frage des vorbeugenden Immissionsschutzes. Nach Vorliegen eines lärmtechnischen Gutachtens werden die getroffenen Regelungen überprüft und zum Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung ggf. auch überarbeitet.

Im Vorentwurf ist das Plangebiet hinsichtlich der Festsetzung der Nutzungsart zweigeteilt:

Für die an die Straße "Lehmkamp" grenzenden Grundstücke wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO die Nutzungsart "Gewerbegebiet" festgesetzt; für den südlichen Teil des Geltungsbereichs ist es gemäß § 9 BauNVO die Nutzungsart "Industriegebiet". Diese Zweiteilung beruht auf einer ersten Einschätzung des gegebenen bzw. zu erwartenden Störgrads der im Gebiet ansässigen bzw. sich ansiedelnden Betriebe.

Das Plangebiet soll Gewerbebetrieben vorbehalten sein. Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO werden daher in beiden Teilgebieten "Tankstellen", "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" sowie "Vergnügungsstätten" ausgeschlossen. Unter bestimmten Voraussetzungen und sofern dies aus betrieblichen Gründen erforderlich ist, wird gemäß § 1 (9) BauNVO sowohl im Gewerbe- als auch im Industriegebiet das Betriebswohnen zugelassen.

Neben der Gliederung des Gebiets nach der Art der zulässigen Nutzungen werden die GE- und GI-Teilbauflächen auch i.S.v. § 1 (4) Nr. 2 i.V.m. (9) BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert. Es erfolgt eine Staffelung in Abhängigkeit vom Abstand der Bauflächen zu den das Plangebiet umgebenden Wohnnutzungen auf der Grundlage der Abstandsliste 2007 (4. BImSchV) / Abstandserlass NRW).²

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt der Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der maximal zulässigen Gebäudehöhen.

Die im Vorentwurf festgesetzten Maße sind im weiteren Verfahren zu diskutieren und werden in Abhängigkeit von den konkreten Anforderungen einzelner Betreiber ggf. noch geringfügig verändert.

5.2.1 Grundflächenzahl

§ 17 BauNVO nennt für ein allgemeines Gewerbe- oder Industriegebiet als Orientierungswert für die Obergrenze der gemäß § 19 BauNVO festzusetzenden Grundflächenzahl das Maß 0,8. Im Rahmen der Vorentwurfsplanung findet dieser Wert für alle Bauflächen im Plangebiet Anwendung.

5.2.2 Gebäudehöhen

Die gemäß § 18 BauNVO festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich an Erfahrungswerten und der Lage der jeweiligen Teilbauflächen im Plangebiet. In westlicher und östlicher Randlage des Geltungsbereichs mit geringeren Entfernungen zur kleinteiligen Wohnbebauung wird die Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen auf maximal 12 m begrenzt. Im mittleren Teil des Plangebiets erscheint es zwecks Nutzungsintensivierung sinnvoll und mit Blick auf das Umfeld auch unproblematisch, eine größere Bauhöhe von bis zu 15 m zuzulassen.

Das Gelände der ehemaligen Ziegelei weist aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung und der damit verbundenen starken topographischen Überformung keine natürlichen Geländehöhen auf. Diese können daher nicht als Bezugspunkt zur Bemessung der maximal zulässigen Gebäudehöhen herangezogen werden. Sinnvoll erscheint in diesem Fall die Festlegung von Obergrenzen über Normalhöhennull. Im weiteren Verfahren werden entsprechende Werte für die einzelnen Teilbauflächen definiert.

² Siehe Kapitel 8 dieser Begründung!

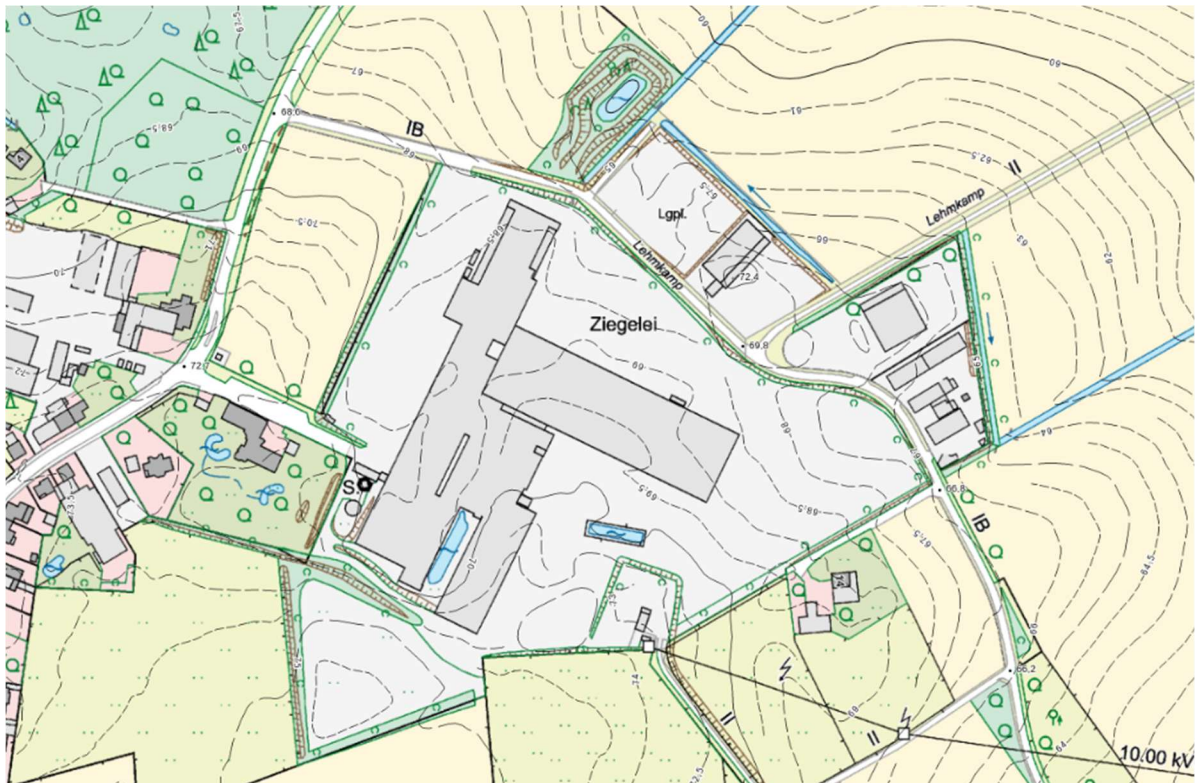


Abbildung 6: Topographische Karte mit Höhenlinien

Quelle: Land NRW 2026 (Datenlizenz Deutschland – Zero)

Die topographische Karte ist nur unter Vorbehalt zu betrachten. Sie zeigt aber, dass das "ursprüngliche" natürliche Gelände von ca. 67 m ü. NHN am östlichen Rand des Gebiets auf ca. 74 m ü. NHN am südlichen Rand steigt und es demzufolge sinnvoll sein kann, auch die Maße für die maximal zulässigen Gebäudehöhen entsprechend abzustufen.

5.3 Baugrenzen / Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Aufgrund der Ausgangslage und im Interesse einer möglichst effektiven Flächenausnutzung ist es sinnvoll, nahezu das gesamte südlich der Straße "Lehmkamp" gelegene ehemalige Ziegeleigelände als "überbaubare Grundstücksfläche" festzusetzen; ausgenommen davon bleiben nur die Randzonen.

Dementsprechend werden gemäß § 23 BauNVO die Baugrenzen festgelegt. Sie halten zu den entlang der Geltungsbereichsgrenze festgesetzten Grünstreifen³ einen Abstand von mindestens sechs Metern. Dies hilft sicherzustellen, dass die der Randeingrünung vorbehaltenen Bereiche tatsächlich von Versiegelungen, Befahren oder anderen betrieblichen Aktivitäten verschont bleiben. Insgesamt größere Abstände zu den Grenzen des Plangebiets ergeben sich im Osten aus Gründen des Nachbarschutzes (Hofstelle im Außenbereich), im Südwesten aufgrund der dort gegebenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und im Nordwesten, um Optionen für ergänzende private oder öffentliche Zuwegungen zu "hinterliegenden" Grundstücken zu haben.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Abstandsflächen sind nach den Vorgaben der Landesbauordnung NRW einzuhalten. Darüber hinaus besteht keine Notwendigkeit, Regelungen zu Gebäudelängen oder -typen zu treffen.

³ Siehe Kapitel 5.8 dieser Begründung!

5.4 Verkehrliche Erschließung

Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB wird die Straße "Lehmkamp" als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Auf Grundlage der in Aussicht stehenden Grundstücksteilung können ergänzend dazu die notwendigen Ein- und Ausfahrten bestimmt werden. Diese unterbrechen die entlang der Straße drei Meter breiten Bereiche für die Randeingrünung.

Die im Vorentwurf als "Industriegebiet" festgesetzten Flächen im Süden des Plangebiets werden bereits von dem Recycling- und Bodenaufbereitungsbetrieb genutzt. Der Bereich kann über die von der "Hauptstraße" im Westen ausgehende private Verkehrsfläche erschlossen werden; sowohl diese Zufahrt als auch das Verwaltungsgebäude "Hauptstraße Nr. 1" nebst Wohnhaus Nr. 1a (Betriebswohnen) stehen im Eigentum des Betriebsinhabers.

5.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB werden im Vorentwurf die im Bestand vorhandenen Versorgungsflächen, die Übergabestationen für Gas und Strom, festgesetzt.

Es wird davon ausgegangen, dass die Versorgungsträger im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens Anregungen geben zur Frage der Notwendigkeit und sinnvollen Positionierung solcher Flächen im Gebiet. Darauf aufbauend werden die Festsetzungen angepasst.

5.6 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

Das Regenrückhaltebecken wurde im Zusammenhang mit dem Betrieb der Ziegelei errichtet und wird auch zukünftig zur Regelung des Abflusses der im Plangebiet anfallenden Niederschläge benötigt. Es wird in seinem bestehenden Umfang gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB als "Fläche für die Rückhaltung und den Transport von Niederschlagswasser" festgesetzt.

5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Stadt Olfen ist Eigentümerin des südwestlich des Plangebiets liegenden Flurstücks Nr. 330. Ausgehend von der Hauptstraße existiert ein Wegerecht zur Erreichung dieses Flurstücks über die private Zuwegung⁴ und durch das Industriegebiet. Der Bebauungsplan greift dies auf und setzt den betreffenden Streifen entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB als "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Olfen zu belastende Fläche" fest.

5.8 Anpflanzen und Erhalten von Grünstrukturen

Für die Einbettung von Gewerbe- oder Industriegebieten in den Landschaftsraum sind umgebende Gehölz- und Heckenstrukturen von elementarer Bedeutung. Neben dem ökologischen Wert dieser Grünflächen leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Vernetzung von Biotopen. Überdies hemmen Gehölzstreifen wirkungsvoll die Erosion von Flächen und reduzieren Sand- oder Staubeinträge.

Schon im Bestand ist die Gewerbefläche von Grünstreifen umgeben, die sowohl hinsichtlich des Bewuchses als auch in Bezug auf die Breite unterschiedlich stark ausgeprägt sind. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB werden diese Bereiche im vorhandenen Umfang aufgegriffen und mit einer Erhaltungs- und Pflanzbindung verknüpft. So soll erreicht

⁴ Siehe dazu Kapitel 5.4. / Absatz 2 dieser Begründung!

werden, dass der Bewuchs erhalten und derart ergänzt wird, dass sich eine geschlossene Kulisse nicht nur zum offenen Landschaftsraum, sondern auch zu den benachbarten Nutzungen entwickeln kann.

Die textliche Festsetzung mit konkreten Vorgaben wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann voraussichtlich wie schon in der Vergangenheit durch Anschluss an das vorhandene Netz erfolgen.

7 Umweltbelange

Der Umweltbericht und auch die artenschutzrechtliche Prüfung werden im weiteren Verfahren erstellt.

8 Immissionen

Das Gutachten mit Prognose und Bewertung der Immissionssituation sowie Empfehlungen für Maßnahmen zum vorbeugenden Immissionsschutz wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

Die Ausgangssituation stellt sich wie folgt dar:

8.1 Abstände zwischen Plangebiet und Wohnnutzungen

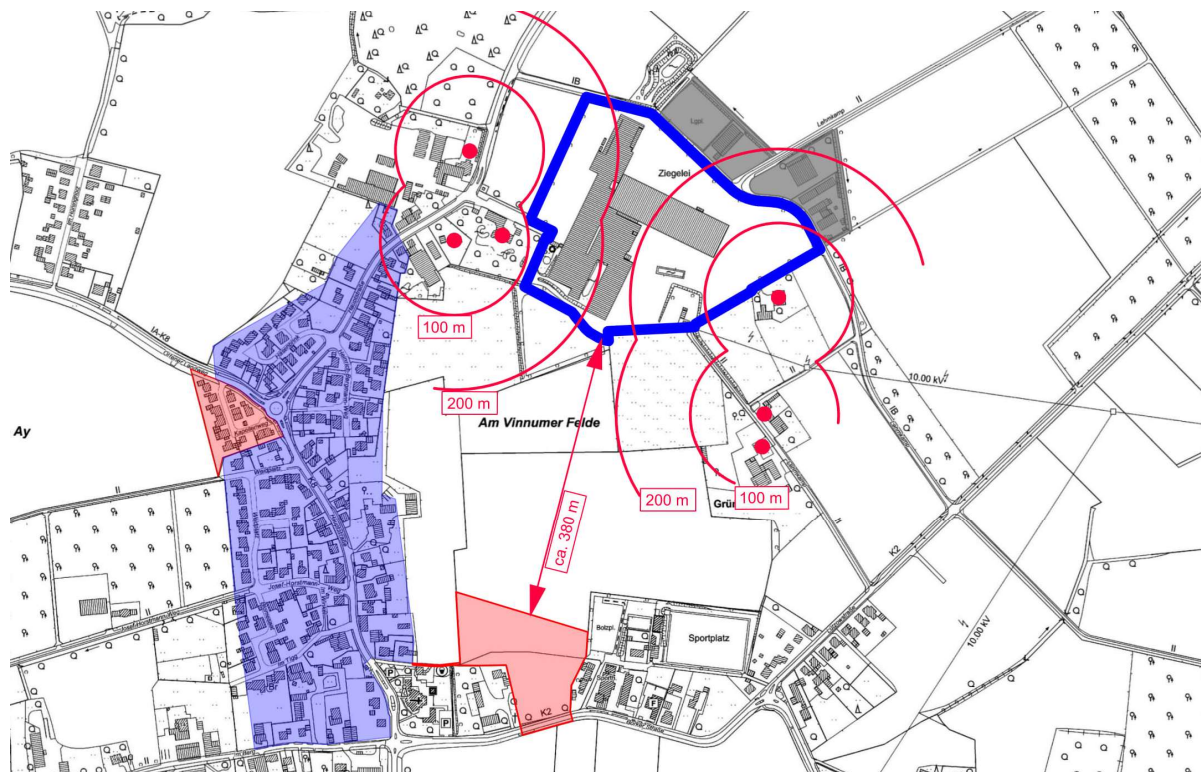


Abbildung 7: Abstände zwischen Plangebiet und Wohnnutzungen

Topographische Karte, Quelle: Land NRW 2026 (Datenlizenz Deutschland – Zero) / Eigene Bearbeitung

- Allgemeine Wohngebiete

Zu den beiden planungsrechtlich als "Allgemeine Wohngebiete" festgesetzten Bereichen "Olfener Landweg" und "Am Vinnummer Felde" – in obiger Abbildung rot hinterlegt – hält das Plangebiet Abstände von deutlich mehr als 300 m ein.

- Innenbereich nach § 34 BauGB

Der durch Klarstellungssatzung nach § 34 (4) Nr. 1 BauGB festgelegte "im Zusammenhang bebaute Ortsteil" – in obiger Abbildung blau hinterlegt – ist mehr als 200 m vom Plangebiet entfernt.

- Wohnen im Außenbereich:

Ein im Außenbereich östlich des Gebiets gelegenes Wohnhaus liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Gewerbe- oder Industriegebiet, während die übrigen Einzelwohnstätten eine Entfernung von mindestens 100 m aufweisen. Bei dem Gebäude "Hauptstraße 1a" handelt es sich um das vom Inhaber des Recyclingbetriebs bewohnte Haus. Es wird somit als "Betriebswohnen" gewertet und bei den oben dargestellten Abständen nicht berücksichtigt.

8.2 Befristet genehmigter Betrieb

Laut Genehmigungsbescheid sind im südlichen Teil des Plangebiets bis zum 31.12.2026 folgende Anlagen des Anhangs 1 der 4. BImSchV genehmigt:

- Anlage zur Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen von 10 Tonnen oder mehr je Tag (Ziffer 8.11.2.4): Diese Anlagenart wird in Anhang 1 der 4. BImSchV unter der lfd. Nr. 132 geführt und in Abstandsklasse V eingeordnet (300 m Abstand)
- Nebenanlage zur zeitweiligen Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen mit einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen oder mehr (Ziffer 8.12.2): Diese Anlagenart wird in Anhang 1 der 4. BImSchV unter der lfd. Nr. 176 geführt und in Abstandsklasse VI eingeordnet (200 m Abstand)

Beide Anlagenarten sind in der Liste nicht mit einem "*" gekennzeichnet.⁵ Zu klären ist, unter welchen Bedingungen oder aus welchen Gründen die Unterschreitung der o.g. Mindestabständen gegenüber dem "im Zusammenhang bebauten Ortsteil" oder dem Außenbereichswohnen dennoch zulässig ist. Der Betrieb soll mit den bisher genehmigten Anlagen auch zukünftig im südlichen Teil des Plangebiets zulässig sein.

8.3 Regelungen zum vorbeugenden Immissionsschutz

Abschließend kann das Thema "Immissionen" erst nach Vorliegen der gutachterlichen Untersuchung bearbeitet werden.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens werden von den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange insbesondere zu folgenden Fragestellungen Anregungen und Hinweise erbeten:

- Ist die Festsetzung eines "Industriegebiets" für den südlichen Teil, in dem der Recycling- und Bodenaufbereitungsbetrieb tätig ist, angemessen? Der

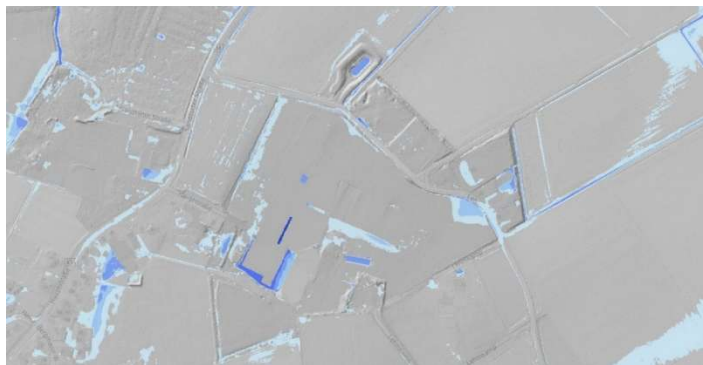
⁵ Nr. 2.2.2.5 des Abstandserlasses regelt: "Bei Anwendung der Abstandsliste zur Festsetzung der Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten einerseits und Misch-, Kern- oder Dorfgebieten andererseits können bei mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten die Abstände der übernächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden. Falls ein Mindestabstand von 100 m nicht eingehalten werden kann, ist eine Einzelfallprüfung erforderlich."

Schutzanspruch der im Umfeld des Betriebsgeländes vorhandenen Wohnnutzung fordert schon im Bestand Einschränkungen zeitlicher und anlagenbezogener Art.

- Ist die im Vorentwurf erfolgte Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete auf Grundlage der Anlage 1 des Abstandserlasses NRW sinnvoll oder werden ergänzende / andere Festsetzungen wie z.B. Emissionskontingentierungen als notwendig erachtet? Diese Frage stellt sich insbesondere mit Blick auf die im letzten Absatz des Kapitels 8.2 erläuterte Problematik.

9 Hochwasserschutz / Starkregengefahren

Aufgrund der Entfernung zu den Risikogewässern Lippe und Stever ist für das Plangebiet keine Gefährdung durch extreme Hochwasserereignisse zu erwarten.



Legende

NW Starkregen: Überflutungstiefe extrem

	< 10 cm
	10 bis < 30 cm
	30 bis < 50 cm
	50 bis < 100 cm
	100 bis < 200 cm
	200 bis < 400 cm
	>= 400 cm

Abbildung 8: Starkregenhinweiskarte

Copyright © BKG (2020)

Die Starkregenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie zeigt, dass sowohl das Plangebiet als auch das umgebende Gelände bei Starkregenereignissen nicht von bedenklichen Überflutungstiefen betroffen sein werden. Allerdings sind aufgrund der im Zusammenhang mit den gewerblichen Nutzungen erfolgten Geländeänderungen auf kleineren Teilflächen im Süden des Plangebiets größere Überflutungstiefen möglich. Für die Festsetzungen des Bebauungsplans sind diese Erkenntnisse, insbesondere aufgrund der geplanten Nutzungsart, nicht von Bedeutung.

10 Altlasten

Wegen der bisherigen gewerblichen Nutzung können im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden.



Abbildung 9: Luftbild des Ziegeleigeländes und der Umgebung aus dem Jahr 1981

Quelle: Land NRW 2026 (Datenlizenz Deutschland – Zero)

Deutlich zu erkennen ist, dass außerhalb des Bebauungsplangebiets liegende Flächen in der Vergangenheit durch den Ziegeleibetrieb für Abgrabungen und/oder Ablagerungen genutzt wurden.

Der Flächennutzungsplan⁶ kennzeichnet die unmittelbar südlich des Plangebiets gelegene und in obiger Abbildung als Teil des Betriebsgeländes in Erscheinung tretende Fläche als "mit umweltgefährdenden Stoffen belastet".

11 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Das Vorkommen von Bodendenkmälern kann trotz der bisherigen intensiven gewerblichen Nutzung der Fläche nicht ausgeschlossen werden. In den Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren folgender Hinweis aufgenommen:

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, Fossilien) entdeckt werden.

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen (palaeontologie@lwl.org).

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Olfen als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/5918911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) Denkmalschutzgesetz NW).

Arnsberg, den 27.07.2026

vielhaber stadtplanung · städtebau / Dipl.-Ing. Doris Vielhaber / Stadtplanerin AK NW
Konrad-von-Bergheim-Weg 25, 59757 Arnsberg

⁶ Siehe Abbildung 4!