KREISSTADT OLPE

DER BÜRGERMEISTER
Planungsabteilung

Anlage 21/15-5

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 73 „Olpe - Stubicke“

vom 21.01.2015

Az.: 621.41:073.1

Inhaltverzeichnis

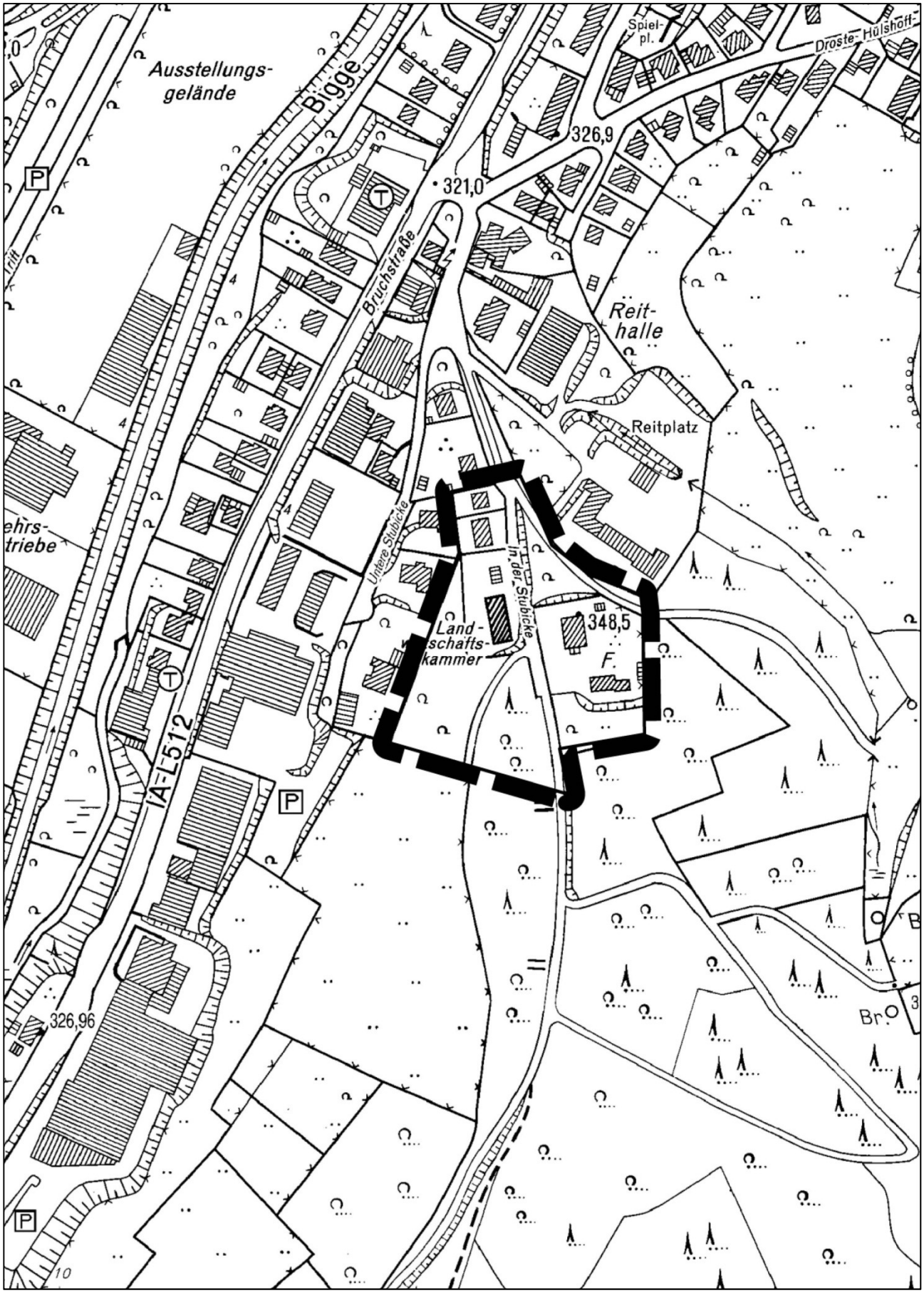
1. Verfahrensablauf
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Gebietsentwicklungsplan)
4. Planungen auf örtlicher Ebene
   4.1. Flächennutzungsplan
   4.2. Planungen anderer Träger öffentlicher Belange
5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich
6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung
7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen
   7.1. Städtebauliche Konzeption
   7.2. Art der baulichen Nutzung
   7.3. Maß der baulichen Nutzung
   7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
   7.5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
   7.6. Äußere Gestaltung
   7.7. Verkehrliche Erschließung
   7.8. Ver- und Entsorgung
   7.9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
8. Umweltbelange
9. Artenschutz
10. Maßnahmen der Überwachung
11. Denkmalschutz und Denkmalpflege
12. Sonstige Fachplanungen
13. Städtebauliche Daten
14. Kosten
15. Beteiligungsverfahren
    15.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
    15.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung
    15.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf
    15.4. Behördenbeteiligung
16. Zusammenfassende Erklärung

1. Verfahrensablauf

12.12.2013	Planaufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB sowie Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen)
17.01.2014	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
16.01.2014	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungs-beschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
30.01.2014	Öffentliche Bürgerversammlung im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggesee
31.01.2014 – 03.03.2014	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
06.11.2014	Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung nach § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen)
24.11.2014	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
20.11.2014	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
01.12.2014 – 09.01.2015	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB
-	Entscheidung über eingegangene Stellungnahmen (Stadtverordnetenversammlung)
-	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB (Stadtverordnetenversammlung)

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Olpe - Stubicke“ liegt am südlichen Rand der Kernstadt von Olpe am nord-östlichen Hang des Kimickebergs. Es umfasst den oberen Bereich der Straße „In der Stubicke“ und schließt sowohl die auf beiden Seiten zum Teil vorhandene Bebauung sowie sich süd-westlich anschließende Wald- und landwirtschaftliche Flächen ein. Das Plangebiet hat eine Größe von ungefähr 1,55 ha.
Die Grenzen des Plangebiets sind aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich.


Ausstellungs-
gelände
Bigge
Spiel-
pl.
Droste-Hülshoff-
326,9
321,0
Bruchstraße
Reit-
halle
Reitplatz
Untere Stubicke
In der Stubicke
Land-
schafts-
kammer
348,5
F.
L 512
326,96
Br.O

3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Regionalplan)

Die Kreisstadt Olpe ist im Landesentwicklungsplan vom 11.05.1995 den Gebieten mit überwiegend ländlicher Raumstruktur zugeordnet. Sie liegt im Schnittpunkt der Entwicklungsachse "Dortmund-Olpe-Siegen-Gießen (A 45)" (großräumige Achse von europäischer Bedeutung) mit den Entwicklungsachsen "Köln-Olpe (A 4)" (großräumige, Oberzentren verbindende Achse), "Olpe-Kreuztal (B 54)" und "Olpe-Meschede-Lippstadt (B 55)" (überregionale Achsen).

Die Kreisstadt Olpe ist Mittelzentrum für einen Versorgungsbereich von 50.000 bis 100.000 Einwohnern im Mittelbereich (großes Mittelzentrum). Das Mittelzentrum Olpe gehört zum Bereich des Oberzentrums Siegen.

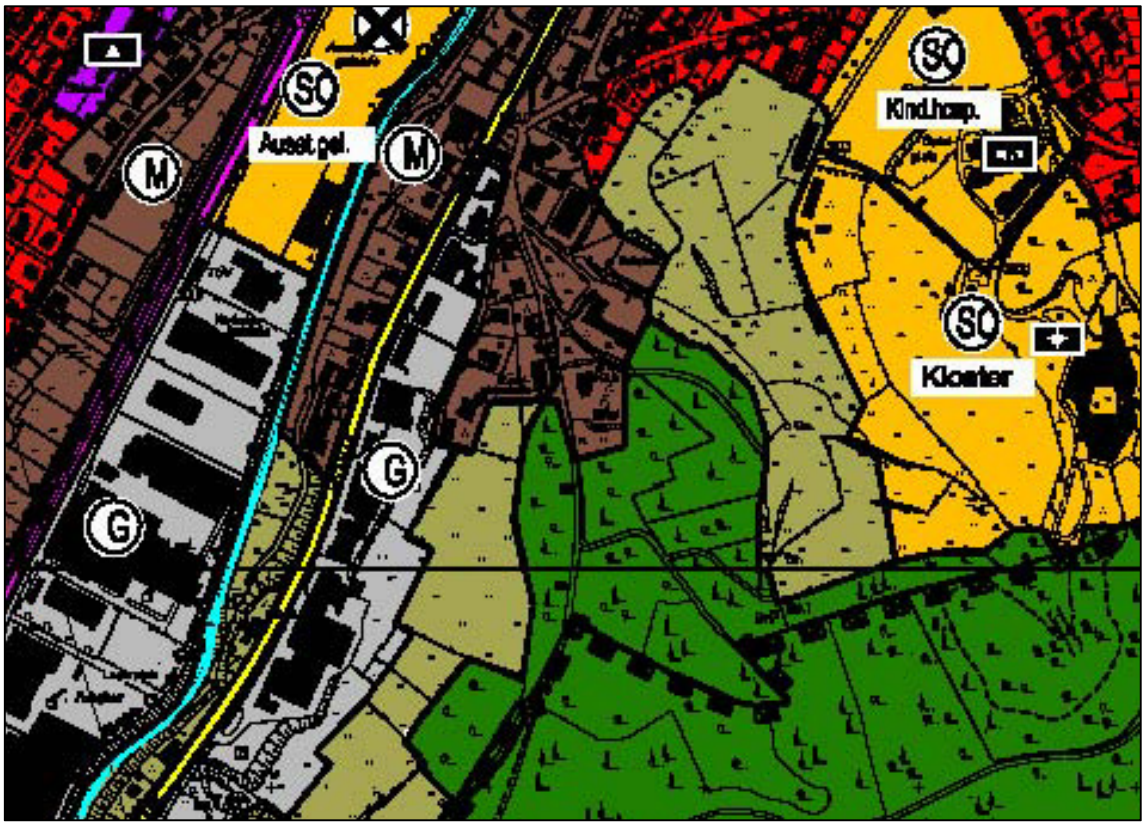
Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) - stellt für das Plangebiet Wohnsiedlungsbereich sowie Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich dar.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der gemeindlichen Planung nicht entgegen. Die Bezirksregierung Arnsberg als Regionalplanungsbehörde wird im Verfahren beteiligt.

4. Planungen auf örtlicher Ebene

4.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Olpe vom 16.12.2002 stellt das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ (M-Fläche) sowie als Flächen für die Landwirtschaft und für Wald dar.
Die vorgesehene städtebauliche Neustrukturierung des Plangebiets dient im Wesentlichen dem Erhalt des Standortes der Forstdienststelle in Olpe und ist von besonderer Bedeutung für die Stadt. Im Hinblick auf die künftigen Nutzungen ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (17. Änderung) geändert.



Darstellung im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Olpe

4.2. Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

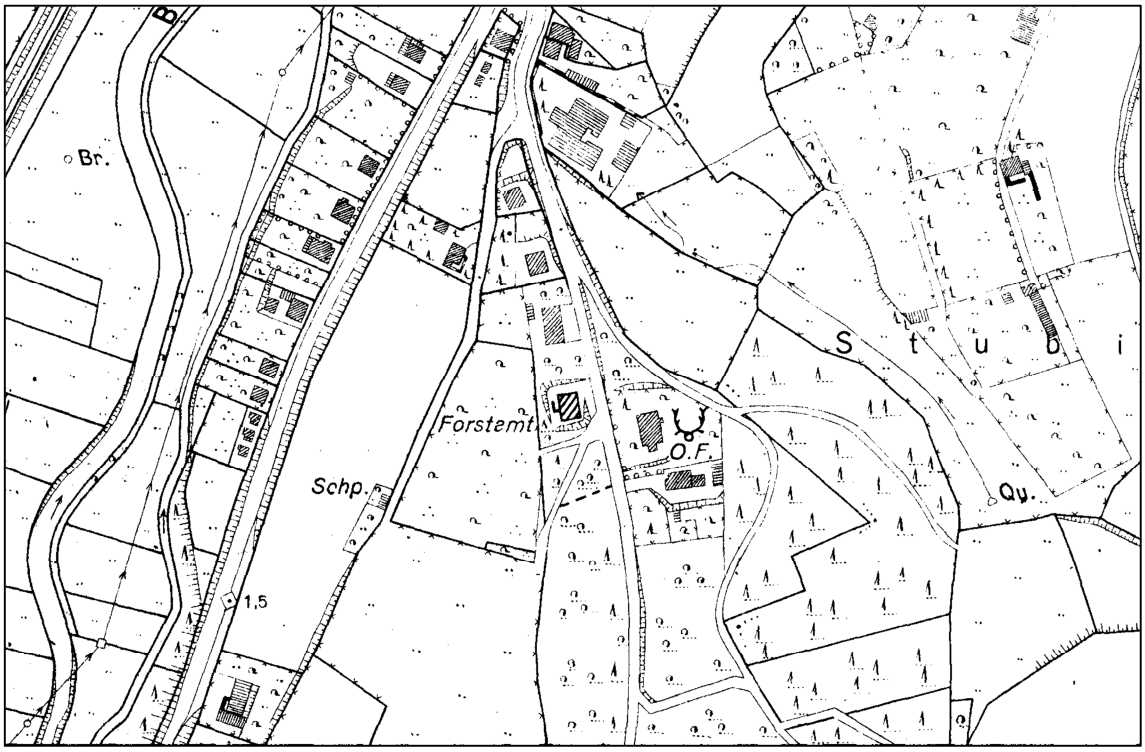
Planungsabsichten anderer Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, die der gemeindlichen Planung innerhalb des Plangebiets entgegenstehen, sind der Kreisstadt Olpe nicht bekannt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am Planverfahren beteiligt.

5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Das Plangebiet gehört zur Kernstadt Olpe. Geprägt ist es heute durch Mischbauflächen mit Einfamilienhäusern, Verwaltungsgebäuden aber auch sich im Umfeld befindlichen gewerblichen Nutzungen. Zentrales Gebäude innerhalb des Plangebiets ist das Forstamt.

Bis in die 1920er Jahre war der Bereich des Plangebiets unbebaut. Entlang eines Weges, der heutigen Straße „In der Stubicke“ gab es einen Baumbestand, ansonsten herrschten landwirtschaftliche Flächen vor.
Als erstes Gebäude entstand 1928 das sogenannte Oberförster-Dienstgehöft nebst Kutscherhaus und Ställen. Eine Forstverwaltung als Dienststelle existierte dabei schon seit Anfang des 19. Jahrhunderts.
Weitere Bebauung innerhalb des Plangebiets folgte unterhalb der Straße ab den 1950er Jahren. In diesem Zeitraum wurde auch gegenüber des vorgenannten Gehöfts ein Forstamt gebaut, welches aber nach relativ kurzer Zeit wieder abgerissen wurde. Nach dem Abriss wurde hier in einem Neubau der Sitz der Landwirtschaftskammer eingerichtet. In den 1980er Jahren, als die Forstverwaltung schon längere Zeit in dem

alten Gehöft östlich der Straße untergebracht war, wurde schließlich ein Teil der alten Nebengebäude abgerissen.



Ausschnitt aus der DGK 5000 aus dem Jahr 1957

bisheriges Gebäude des Forstamtes, das Hauptgebäude des ehemaligen Oberförster-Dienstgehöfts an der Straße „In der Stubicke“

Derzeit wird das Planungsrecht im Plangebiet zum einen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12 „Olpe - Stadt“ über Art und Maß der baulichen Nutzung vom 15.07.1968 (Urfassung) und zum anderen in einem Teilbereich auch durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 73 „Olpe - Stubicke“ vom 23.02.2006 bestimmt.
Im Bebauungsplans Nr. 12 ist für den Bereich um das Forstamt eine Fläche für den Gemeinbedarf „Nr. 27 Behörden“ sowie für eine Freifläche im Süden des Plangebiets ein Industriegebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 73 setzt für die Grundstücke „In der Stubicke“ mit den Hausnummern 4a, 6, 8 und 10 ein Mischgebiet fest. Eine Teilfläche zwischen diesem Mischgebiet und der darunter liegenden Bebauung der Straße Untere Stubicke hat die Festsetzung Private Grünfläche.
Letztendlich befindet sich eine ca. 3.400 m² große Teilfläche im Süden des Plangebiets im Außenbereich, die somit derzeit von keinem Bebauungsplan überplant ist.

6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung

Wesentliches Ziel der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 73 „Olpe – Stubicke“ ist es, die Voraussetzungen für einen Neubau einer Forstdienststelle zu schaffen. Während die Forstverwaltung in Olpe eine über 200 Jahre alte Geschichte hat, das Gebäude des derzeitigen Forstamtes über 80 Jahre alt ist, entstand das Forstamt mit den aktuellen Zuständigkeiten erst zum 1. Januar 2008 durch die Zusammenlegung der ehemaligen Forstämter Olpe und Attendorn.
Das sogenannte Regionalforstamt Kurkölnisches Sauerland hat seinen Sitz in Olpe und betreut 35 Forstbetriebsgemeinschaften mit einer Fläche von 30.500 ha. Neben der Bewirtschaftung des Staatswaldes und der Beratungs- und Betreuungsaufgaben hat das Forstamt in der Region auch hoheitliche Aufgaben.
Der Umfang und die Vielfalt der Tätigkeiten bedingt einen Platzbedarf, der an dem derzeitigen Standort nicht zu realisieren ist.

Es soll nun ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden, um das Bauvorhaben, den erforderlichen Neubau des örtlichen Regionalforstamtes, zu ermöglichen.
Das Plangebiet umfasst neben dem Bereich für den geplanten Neubau auch das Gelände des bisherigen Forstamtes, welches zukünftig als Mischgebiet auch Nutzungen über die behördliche Nutzung hinaus erlauben soll. Ferner werden noch Grundstücke in direktem Umfeld, die im räumlichen Zusammenhang mit den vorgenannten Flächen stehen, in das Plangebiet einbezogen.

7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

7.1. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Olpe - Stubicke“ liegt am südlichen Rand der Kernstadt von Olpe und ist geprägt durch Mischbauflächen mit Einfamilienhäusern, Verwaltungsgebäuden aber auch sich im Umfeld befindlichen gewerblichen Nutzungen.

Für den erforderlichen Neubau des örtlichen Regionalforstamtes besteht ein Vorentwurf, der in besonderem Maß Rücksicht auf die Örtlichkeit nimmt und städtebaulich sinnvolle Raumkanten im Bereich des Übergangs von dem Bebauungszusammenhang in die Landschaft schafft. Der Vorentwurf bildet so die Voraussetzung für einen hochwertig gestalteten Standort der geplanten neuen Forstdienststelle. Der überbaubaren Fläche von 55,0 m Länge und 23,0 Breite stehen eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8 und eine max. Zahl der Vollgeschosse von II gegenüber. Somit sind die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung identisch mit denen in dem angrenzend vorhandenen und geplanten Mischgebieten.
Ein großer Anteil nicht überbaubarer Grundstücksflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft binden sowohl den Neubau der Forstdienststelle als auch die Bebauung in dem neu festgesetzten Mischgebiet in das naturräumliche Umfeld ein und kompensieren zu einem Teil den Verlust der zuvor bestehenden Grünfläche.
Durch die Festsetzung der max. Firsthöhe und durch Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden werden zusätzlich Festsetzungen getroffen, die die Maßstäblichkeit des Bestands aufnehmen.

Für die Grundstücke „In der Stubicke“ mit den Hausnummern 4a, 6, 8 und 10 wurden die Festsetzungen aus der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 73 „Olpe - Stubicke“ übernommen und unter Berücksichtigung der seit dem Jahr 2006 neu entstandenen Bebauung angepasst.

Die für die Straße „In der Stubicke“ gemachten Festsetzungen berücksichtigen einen möglichen qualifizierten Ausbau der derzeit noch nicht ausgebauten Straße.

Die geplanten Festsetzungen stellen im Allgemeinen eine Übernahme beziehungsweise gleichartige Ergänzung der Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 73 „Olpe - Stubicke“ dar. Diese Festsetzungen werden durch Gestaltungsvorschriften, die Verunstaltungen sowie das Orts- und Straßenbild störende Bauformen, Materialien und Farben ausschließen sollen, ergänzt.

7.2. Art der baulichen Nutzung

Fläche für den Gemeinbedarf

Für das Grundstück des geplanten Forstamtes (Teile der Flurstücke Gemarkung Olpe-Stadt, Flur 7, Nrn. 280, 329) ist eine Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Die Fläche erhält die Zweckbestimmung „Forstdienststelle“:

Gemeinbedarfsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB erfassen Standorte von Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen. Hierzu gehören insbesondere auch öffentliche Verwaltungen und vergleichbare öffentliche Einrichtungen.

Mischgebiet (MI)

Die Festsetzung als Mischgebiet (MI) für die Grundstücke „In der Stubicke“ mit den Hausnummern 4a, 6, 8, 10, 11 und 13 sowie für Teile angrenzender Grundstücke erlaubt die beabsichtigten Mischnutzungen. Ergänzend ist folgendes festgesetzt:

- Gem. § 1 (5) BauNVO sind die in § 6 (2) Nr. 7 bis Nr. 8 BauNVO genannten Nutzungen („Tankstellen“ bzw. „Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“) nicht zulässig.

- Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind Nutzungen gem. § 6 (3) genannten („Vergnügungsstätten, die außerhalb der in (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zulässig sind“) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die ausgeschlossenen Nutzungen würden dem örtlichen städtebaulichen Charakter nicht entsprechen.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen Fläche für den Gemeinbedarf:

II
GRZ 0,4; GFZ 0,8
FFB EG ... m über NN
FH ... m über NN

Festsetzungen Mischgebiet:

II
GRZ 0,4; GFZ 0,8
FH ... m über NN

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden gemäß der Baunutzungsverordnung entsprechend der derzeitig gültigen Urfassung des Bebauungsplans Nr. 73 „Olpe - Stubicke“ aus der zuvor beschriebenen städtebaulichen Situation entwickelt.

Ergänzend soll durch die Festsetzung der max. Firsthöhe eine dem Umfeld entsprechend verträgliche Höhenentwicklung sichergestellt werden.
Bei der Festsetzung einer max. Fußbodenhöhe des Erdgeschosses werden, wenn diese eingehalten wird, Untergeschosse nicht als Vollgeschosse angerechnet.

7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung Fläche für den Gemeinbedarf:

o (offene Bauweise)

Festsetzung Mischgebiet: o (offene Bauweise)

Die Festsetzung der offenen Bauweise wird aus der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 73 „Olpe - Stubicke“ übernommen. Sie entspricht auch sowohl der vorhandenen als auch der umliegenden und geplanten Bebauung.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen begrenzt. Für die Grundstücke „In der Stubicke“ mit den Hausnummern 4a, 6, 8 und 10 wurden die Baugrenzen ebenfalls aus der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 73 „Olpe - Stubicke“ übernommen und unter Berücksichtigung der seit dem Jahr 2006 neu entstandenen Bebauung angepasst. Neu bebaubare Flächen innerhalb des Mischgebiets werden mit Baugrenzen in angepasster Maßstäblichkeit festgesetzt.
Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine überbaubare Fläche von 55,0 m Länge und 23,0 m Breite festgesetzt. Die Baugrenze ist begründet durch den Vorentwurf für den Neubau einer Forstdienststelle. Der entsprechende Entwurf nimmt in besonderem Maß Rücksicht auf die Örtlichkeit und schafft städtebaulich sinnvolle Raumkanten im Bereich des Übergangs von dem Bebauungszusammenhang in die Landschaft.

Bereich für den geplanten Neubau der Forstdienststelle

7.5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Festsetzung: 2 Wo, 4 Wo

Die Erschließungsstraße „In der Stubicke“ ist neben den Verwaltungsgebäuden geprägt durch eine Bebauung überwiegend aus Einfamilienhäusern oder Häusern mit einer geringen Wohnungszahl.
Eine zum Teil festgesetzte Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nimmt den vorherrschenden Charakter auf und sichert ihn.

7.6. Äußere Gestaltung

Gemäß § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW werden Gestaltungsvorschriften als Festsetzungen nach § 86 (1) BauO NRW in den Plan aufgenommen. Die Vorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen orientieren sich an der vorhandenen und als ortsüblich anzusehenden Bebauung. Sie sollen dafür Sorge tragen, Verunstaltungen sowie das Orts- und Straßenbild störende Bauformen, Materialien und Farben auszuschließen.

Die Festsetzungen sind für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich. Ziel ist dabei nicht die Vorgabe von Ausführungsdetails, sondern mit Hilfe dieser Festsetzungen soll ein grober Rahmen für das Stadtbild vorgegeben werden. Innerhalb dieses Rahmens verbleibt noch genügend Spielraum, um individuelle Gestaltungsabsichten zu realisieren und eine dem Standort angemessene Architektur ermöglichen zu können.

In der Kernstadt Olpe herrscht - wie überhaupt im Sauerland - eine schwarze, dunkelgraue oder dunkelbraune Dacheindeckung vor. Ruhige Dachflächen tragen dabei wesentlich zu einem qualitätsvollen städtebaulichen Erscheinungsbild bei. Eine Beeinträchtigung durch eine störende Material- und Farbvielfalt sowie durch umfangreiche Unterbrechungen in der Dachfläche wird durch die Gestaltungsvorschriften ausgeschlossen und der örtliche Baustil im städtebaulichen Umfeld wird übernommen.

Mit den Vorschriften zur Gestaltung der Außenwände werden für den Ortskern typische Materialien festgesetzt und somit auch in diesem Zusammenhang eine Beeinträchtigung durch eine störende Vielfalt ausgeschlossen. Durch die Gestaltungsvorschriften erfolgt ebenfalls ein Ausschluss untypischer Farbgestaltung.

7.7. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 73 „Olpe - Stubicke“ wird ausschließlich durch die Straße „In der Stubicke“ erschlossen.
Diese Straße ist innerhalb des Plangebiets als Straßenverkehrsfläche mit einer entsprechenden Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Festsetzung berücksichtigt einen möglichen qualifizierten Ausbau der derzeit noch nicht ausgebauten Straße.

Die detaillierte Aufteilung der Flächen sowie Baumstandorte im Straßenraum sind innerhalb der Straßenverkehrsfläche variabel.

7.8. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind für die Grundstücke mit baulichem Bestand vorhanden. Für Neubebauungen sind Anschlüsse an die Ver- und Entsorgung im Einzelfall zu prüfen.
Im Rahmen eines möglichen qualifizierten Ausbaus der Straße „In der Stubicke“ ist gleichfalls die Verlegung eines derzeit noch fehlenden gemeinsamen Abwasserkanals innerhalb der Straßenverkehrsfläche realisierbar.

Versorgungseinrichtungen oder Leitungs- und Kanaltrassen, die über das Plangebiet hinaus Bedeutung haben, befinden sich nicht im Plangebiet der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 73 „Olpe - Stubicke“.

Der Umgang mit Abfällen und Abwässern wird sowohl durch einschlägige Gesetze als auch durch örtliche Satzungen geregelt.

7.9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit der Erweiterung der baulich nutzbaren Flächen ist ein Verlust von Grünbereichen verbunden. Gleichfalls wird im Zusammenhang mit den neu bebaubaren Flächen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf und des Mischgebiets Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Mittels einer textlichen Festsetzung ist vorgegeben, dass entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen eine Bepflanzung mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen und mit standortgerechten Bäumen zu unterhalten und weiter zu entwickeln ist. Sie hat ihre Begründung primär im Landschaftsbild und soll neben der Einbindung der Bebauung in das naturräumliche Umfeld den Verlust der zuvor bestehenden Grünfläche zu einem Teil kompensieren.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der nicht überbaubaren Flächen werden zudem für befestigte Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen Gebote zur Entsiegelung festgesetzt.

Die beschriebenen Maßnahmen tragen sowohl ökologischen als auch städtebaulichen Belangen Rechnung.

8. Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind eine Umweltprüfung und ein Beitrag zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu erarbeiten.
Dies erfolgt durch das Büro „Grünkonzept Landschaftsarchitekten“, Coesfeld. Mit nachfolgend benannten Anlagen liegen sie der Begründung bei:

- Umweltprüfung
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB), Entwurfsfassung,
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB), Plan mit dem Bestand sowie
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB), Plan mit der Maßnahme.

Aussagen zum Artenschutz enthält der Abschnitt „9. Artenschutz“.

Der Kreis Olpe führt ein Kataster über Altstandorte oder Altablagerungen. Grundstücke des Plangebiets sind darin nicht aufgeführt. Entsprechende Belastungen sind auch nicht zu vermuten.

9. Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).
Mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind die entsprechenden Vorgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie - FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie - V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden.
Nach nationalem und internationalem Recht werden drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 BNatSchG):

- besonders geschützte Arten (nationale Schutzkategorie),
- streng geschützte Arten (national) inklusive der FFH-Anhang IV-Arten (europäisch) und
- europäische Vogelarten (europäisch).

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die „nur“ national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt.

Die Artenschutzprüfung erfolgt durch das Büro „Grünkonzept Landschaftsarchitekten“, Coesfeld. Sie liegt als nachfolgend benannte Anlage der Begründung bei:

- Artenschutzprüfung der Stufe 1 bis 2 (ASP).

10. Maßnahmen der Überwachung

Mittels des Planungsrechts wird eine nicht adäquate, zweckfremde Nutzung ausgeschlossen. Abweichungen vom Plankonzept sind nur über ein Planänderungsverfahren möglich. Die Einhaltung der Vorgaben des Plans selbst wird im qualifizierten Bebauungsplan und auch im Baugenehmigungsverfahren oder in der sogenannten Genehmigungsfreistellung gewährleistet.

Die Federführung des Monitoring gem. 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne) ist beim Bauordnungs- und Planungsamt der Kreisstadt Olpe angesiedelt. Seitens des Bauordnungs- und Planungsamtes werden umweltrelevante Informationen der zuständigen Behörden, von Verbänden, Unternehmen und Privatpersonen sowie eigene Erkenntnisse bezüglich des Baugebietes gesammelt, nach Erheblichkeit beurteilt und, wenn erforderlich und möglich, unter Beteiligung der zuständigen Behörden Maßnahmen und Maßnahmenträger für die Umsetzung vorgeschlagen.

Überwachungsinhalte und - Beteiligte sind:

Bedarf	Wirtschaftsförderungsgesellschaft Olpe GmbH, Kreisstadt Olpe: Planungsabteilung, Liegenschaften
Bauliche Umsetzung, Nutzung	Kreisstadt Olpe: Untere Bauaufsichtsbehörde
Eingrünung, Eingriff/ Ausgleich, Landschaft, Flore / Fauna:	Kreisumweltamt/ Untere Landschaftsbehörde, Kreisstadt Olpe: Planungsabteilung, Umweltschutzbeauftragte, Liegenschaften, Baubetriebshof
Ver- und Entsorgung:	BIGGE ENERGIE GmbH & Co. KG, Kreiswasserwerke Olpe, Ruhrverband,

	Kreisumweltamt, Bezirksregierung Arnsberg - Umweltverwaltung, Kreisstadt Olpe: Abwasserbetrieb
Erschließung (Verkehrsaufkommen, Sicherheit, Lärm)	Landesbetrieb Straßenbau NRW, Kreis Olpe, Polizei, Kreisstadt Olpe: Straßenverkehrsbehörde, Tiefbauamt
Immissionsschutz	Bezirksregierung Arnsberg - Umweltverwaltung, Kreisumweltamt/ Untere Immissionsschutzbehörde, Kreisstadt Olpe: Ordnungsamt
Bodenschutz, Altlasten	Kreisumweltamt/ Untere Bodenschutzbehörde, Bezirksregierung Arnsberg - Umweltverwaltung, Kreisstadt Olpe: Ordnungsamt

Die erste Überprüfung der Auswirkungen der Maßnahme wird 5 Jahre nach Rechtskraft der Flächennutzungsplanänderung vorgenommen. Die Überwachungsbeteiligten werden dann von der Monitoringstelle der Stadt hinsichtlich umweltrelevanter, zum Zeitpunkt der Planung nicht zu erwartender und erheblicher Auswirkungen der Maßnahme befragt. Die konkreten Fragestellungen ergeben sich aus Ziffer 10 des Umweltberichtes. Dieses Ergebnis sowie eigene Erhebungen und ansonsten bekannt gewordene umweltrelevante Auswirkungen werden von der Monitoringstelle bewertet und, soweit erforderlich und möglich, steuernd eingegriffen. Das Ergebnis der ersten Überprüfung wird dokumentiert.
Die zweite Überprüfung erfolgt ein Jahr nach weitgehendem Abschluss der Maßnahme (bauliche Umsetzung auf 80 % der Flächen), spätestens 10 Jahre nach Rechtskraft der Flächennutzungsplanänderung. Das Überprüfungsverfahren und evtl. steuernde Maßnahmen werden wie bei der ersten Überprüfung abgewickelt. Das Ergebnis wird abschließend dokumentiert.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Gebäude, die über Denkmalwert verfügen, sind im Bebauungsplangebiet wie folgt vorhanden:

- Ehemaliges Dienstwohngebäude und ehemaliges Kutscherhaus des Forstamtes Olpe (errichtet 1928)

Bodendenkmäler sind nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Trotzdem ist hierzu Nachfolgendes zu beachten:
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, das heißt 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 Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/ oder der LWL-Archäologie in Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

12. Sonstige Fachplanungen

Dem Bebauungsplan allgemein liegen neben den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben und den unter den Abschnitten „8. Umweltbelange“ und „9. Artenschutz“ genannten Anlagen keine weiteren Gutachten zugrunde.

13. Städtebauliche Daten

Flächenübersicht	Vorhanden	Geplant
Mischgebiet (MI)	ca. 2.720 m²	ca. 6.810 m²
Industriegebiet (GI)	ca. 1.990 m²	---
Fläche für den Gemeinbedarf „Behörden“	ca. 5.960 m²	---
Fläche für den Gemeinbedarf „Forstdienststelle“	---	ca. 4.520 m²
Straßenverkehrsflächen	ca. 670 m²	ca. 1.300 m²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	---	ca. 460 m²
Private Grünfläche	ca. 770 m²	---
Flächen mit Maßnahmen für Bepflanzungen und für die Erhaltung	---	ca. 2.420 m²
Flächen ohne Festsetzungen	ca. 3.400 m²	---
Gesamt	ca. 15.510 m²	ca. 15.510 m²

14. Kosten

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 73 „Olpe - Stubicke“ werden Straßenverkehrsflächen für einen möglichen Ausbau der Straße „In der Stubicke“ festgesetzt. Im Fall eines Straßenausbaus entstehen der Stadt Olpe Kosten.

15. Beteiligungsverfahren

15.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wird entsprechend den „Allgemeinen Grundsätzen für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung“ (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.11.2004) durchgeführt, und zwar durch

a) Darlegung der Planung und Anhörung der Bürger in einer öffentlichen Bürgerversammlung am 30.01.2014 im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggesee,

b) die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom 31.01.2014 bis 03.03.2014.

In der Bürgerversammlung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind Fragen der Abwasserbeseitigung, der Erschließungskosten, der Umnutzung des bisherigen Forstamtsgebäudes, der Verkehrsbelastung und der Zuwegung zu den Wiesenflächen diskutiert worden. Näheres hierzu kann der Niederschrift über die Bürgerversammlung entnommen werden.

Innerhalb der Einzelanhörung ist eine Äußerung eingegangen. In der Äußerung geht es um die Zuwegung zu den Wiesenflächen. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung entnommen werden.

15.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ist zeitgleich mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt.

Es liegen abwägungsrelevante Äußerungen seitens des Regionalforstamtes Kurkölnisches Sauerland, des Landrats des Kreises Olpe, der Landwirtschaftskammer NRW, der LWL-Denkmalpflege – Landschafts- und Baukultur in Westfalen - und der Unitymedia GmbH vor. In den Äußerungen geht es um die Waldinanspruchnahme, die Kompensationsmaßnahmen, den Sicherheitsabstand zum Wald, landschaftsrechtliche Fragen (Eingriffsbeurteilung/Ausgleichsmaßnahmen/Artenschutz: Fledermäuse, Haselmaus), die Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen, den Denkmalwert der bestehenden Forstamtsgebäude und die Erweiterung des Breitbandkabelnetzes. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung entnommen werden.

15.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB ist in der Zeit vom 01.12.2014 bis 09.01.2015 erfolgt. Innerhalb der öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen abgeben werden. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

15.4. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB ist zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs erfolgt.

Es liegen abwägungsrelevante Stellungnahmen seitens der Kreisstadt Olpe – Abwasserbetrieb, des Landesbetriebs Wald und Holz NRW – Regionalforstamt Kurkölnisches Sauerland, des Landrats des Kreises Olpe, der Landwirtschaftskammer NRW, der LWL-Denkmalpflege – Landschafts- und Baukultur in Westfalen - und der Unitymedia NRW GmbH vor. In den Stellungnahmen geht es um die Abwasserbeseitigung und die Erschließungsanlagen hierzu, die Einhaltung der ökologischen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen, den Denkmalwert der bestehenden Forstamtsgebäude und die Erweiterung des Breitbandkabelnetzes. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

16. Zusammenfassende Erklärung nach § 6 (5) BauGB

Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Wesentliches Ziel der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 73 „Olpe – Stubicke“ ist es, die Voraussetzungen für einen Neubau einer Forstdienststelle zu schaffen. Während die Forstverwaltung in Olpe eine über 200 Jahre alte Geschichte hat, das Gebäude des derzeitigen Forstamtes über 80 Jahre alt ist, entstand das Forstamt mit den aktuellen Zuständigkeiten erst zum 1. Januar 2008 durch die Zusammenlegung der ehemaligen Forstämter Olpe und Attendorn.
Das sogenannte Regionalforstamt Kurkölnisches Sauerland hat seinen Sitz in Olpe und betreut 35 Forstbetriebsgemeinschaften mit einer Fläche von 30.500 ha. Neben der Bewirtschaftung des Staatswaldes und der Beratungs- und Betreuungsaufgaben hat das Forstamt in der Region auch hoheitliche Aufgaben.
Der Umfang und die Vielfalt der Tätigkeiten bedingt einen Platzbedarf, der an dem derzeitigen Standort nicht zu realisieren ist.
Es soll nun ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden, um das Bauvorhaben, den erforderlichen Neubau des örtlichen Regionalforstamtes, zu ermöglichen.
Das Plangebiet umfasst neben dem Bereich für den geplanten Neubau auch das Gelände des bisherigen Forstamtes, welches zukünftig als Mischgebiet auch Nutzungen über die behördliche Nutzung hinaus erlauben soll. Ferner werden noch Grundstücke in direktem Umfeld, die im räumlichen Zusammenhang mit den vorgenannten Flächen stehen, in das Plangebiet einbezogen.

Verfahrensablauf

In der Bürgerversammlung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind Fragen der Abwasserbeseitigung, der Erschließungskosten, der Umnutzung des bisherigen Forstamtsgebäudes, der Verkehrsbelastung und der Zuwegung zu den Wiesenflächen diskutiert worden.
Innerhalb der Einzelanhörung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist eine Äußerung eingegangen. In der Äußerung geht es um die Zuwegung zu den Wiesenflächen.
Innerhalb der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs sind keine Stellungnahmen eingegangen.
Zur Stellungnahme innerhalb der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind Absprachen zwischen dem Forstamt und dem Betroffenen erfolgt.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung als auch die spätere, abschließende Behördenbeteiligung wurden durchgeführt.
Es liegen abwägungsrelevante Stellungnahmen seitens der Kreisstadt Olpe - Abwasserbetrieb, des Landesbetriebs Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Kurkölnisches Sauerland, des Landrats des Kreises Olpe, der Landwirtschaftskammer NRW, der LWL-Denkmalpflege – Landschafts- und Baukultur in Westfalen - und der Unitymedia GmbH vor. In den Stellungnahmen geht es um die Abwasserbeseitigung, die Waldinanspruchnahme, die Kompensationsmaßnahmen, den Sicherheitsabstand zum Wald, landschaftsrechtliche Fragen (Eingriffsbeurteilung/ Ausgleichsmaßnahmen/ Artenschutz: Fledermäuse, Haselmaus), die Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen,

den Denkmalwert der bestehenden Forstamtsgebäude und die Erweiterung des Breitbandkabelnetzes.
Den Stellungnahmen innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung und der abschließenden Behördenbeteiligung konnte überwiegend gefolgt werden.

Beurteilung der Umweltbelange

Als Vermeidungsmaßnahmen ist der Erhalt des alten Forsthauses und des Kutscherhauses, der Verzicht auf das südöstliche Baufenster und der im Bebauungsplan dargestellte Erhalt von Gehölzstrukturen zu werten. Es werden Pflanzfestsetzungen im Plangebiet getroffen und Bauzeitenbeschränkungen für die Fällung und Rodung von Gehölzen festgelegt.
Es wurden weitergehende Art-für Art-Betrachtungen für die Vogelarten Neuntöter und Gartenrot-schwanz durchgeführt, eine Betroffenheit konnte ausgeschlossen werden. Es ist somit keine Betroffenheit europäisch geschützter Vogelarten und Fledermausarten zu erwarten.
Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wurden die artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 73 „Olpe-Stubicke“ für die europarechtlich geschützte Haselmaus unter-sucht und beurteilt:
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bei der Haselmaus wird eine Bauzeitenbeschränkung für die Rodung von Gehölzbeständen festgesetzt und CEF-Maßnahmen (frühzeitige Schaffung von Ersatzlebensräumen) durchgeführt
Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände erfüllt. Die Umsetzung der Maßnahmen außerhalb des Geltungs-bereiches des Bebauungsplanes ist über städtebauliche Verträge abzusichern und ggfls. über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit.

Abwägungsvorgang

Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hat ergeben, dass die Planung mit dem geltenden Recht vereinbar ist und zu berücksichtigende Belange nicht entgegenstehen.
Anderweitige Planungsmöglichkeiten wie zum Beispiel die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken stehen der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung entgegen.

Olpe, 21.01.2015

Der Bürgermeister
I. V.

Bernd Knaebel
Techn. Beigeordneter