

KREISSTADT OLPE

DER BÜRGERMEISTER
Planungsabteilung



Anlage 95/15-6

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**zum Bebauungsplans Nr. 126
„Olpe – Bergstraße/Alte Gärtnerei“
(beschleunigtes Verfahren)**

vom 07.04.2015

Az.: 621.41:126

Inhaltverzeichnis

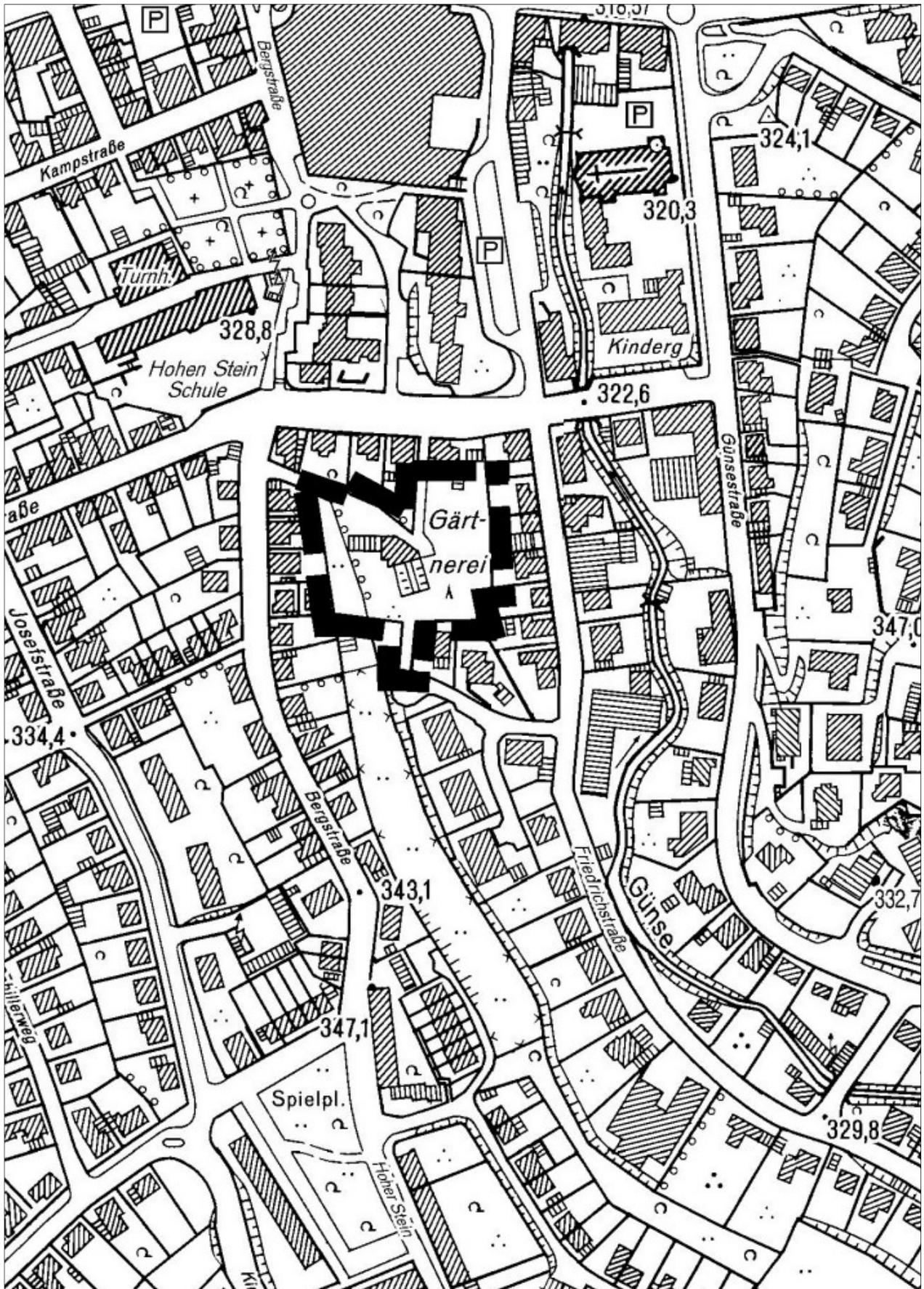
1. Verfahrensablauf
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung/Landesplanung, Regionalplan)
4. Planungen auf örtlicher Ebene
 - 4.1. Flächennutzungsplan
 - 4.2. Planungen anderer Träger öffentlicher Belange
5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich
6. 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. Äußere Gestaltung
 - 7.6. (Öffentliche/ Private) Grünflächen
 - 7.7. Verkehrliche Erschließung
 - 7.8. Ver- und Entsorgung
8. Umweltbelange
9. Artenschutz
10. Denkmalschutz und Denkmalpflege
11. Sonstige Fachplanungen
12. Städtebauliche Daten
13. Kosten
14. Beteiligungsverfahren
 - 14.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
 - 14.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung
 - 14.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf
 - 14.4. Behördenbeteiligung

1. Verfahrensablauf

04.09.2014	Planaufstellungsbeschluss nach § 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)
31.10.2014	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses nach § 2 (1) BauGB
31.10.2014	Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB
04.11.2014	Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB
19.11.2014	Öffentliche Bürgerversammlung im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe
20.11.2014 – 22.12.2014	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
05.02.2015	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)
20.02.2015	Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB
19.02.2015	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
02.03.2015 – 02.04.2015	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung nach § 3 (2) BauGB
-	Entscheidung über eingegangene Stellungnahmen (Stadtverordnetenversammlung)
-	Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB (Stadtverordnetenversammlung)

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 126 „Olpe – Bergstraße/Alte Gärtnerei“ liegt südlich der Kolpingstraße, westlich der Friedrichstraße und östlich der Bergstraße. Das zu überplanende Betriebsgelände der ehemaligen Gärtnerei Brauneis–Weber wird von der Straßenrandbebauung dieser Straßen umschlossen. Im Süden schließt die Bebauung der Straße Am Mühlenteich an. Das Plangebiet hat eine Größe von ungefähr 0,43 ha. Die Grenzen des Plangebietes sind aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich.



Auszug aus der DGK 5000 von 2013

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.

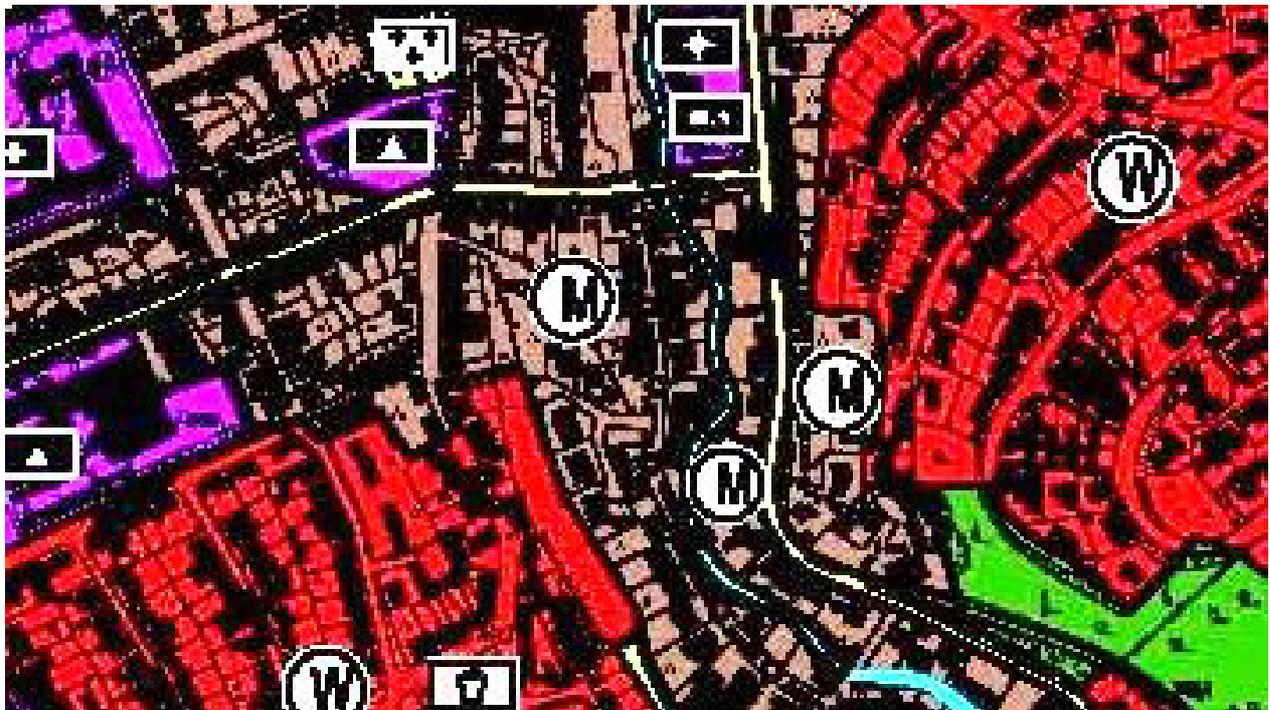
Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) - stellt für das Plangebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der gemeindlichen Planung nicht entgegen.

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) dar.



Darstellung im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Olpe

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 126 „Olpe-Bergstraße/Alte Gärtnerei“ soll gegenüber der Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan verändert werden. Die

Flächen des Bebauungsplanes (zusammen 4.314 m²) sollen als Wohnbaufläche dargestellt werden. Der Flächennutzungsplan sieht hier eine Mischgebietsfläche vor.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen. Diese Möglichkeit soll im vorliegenden Bebauungsplanverfahren angewendet werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist nicht notwendig.

4.2. Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

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

5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

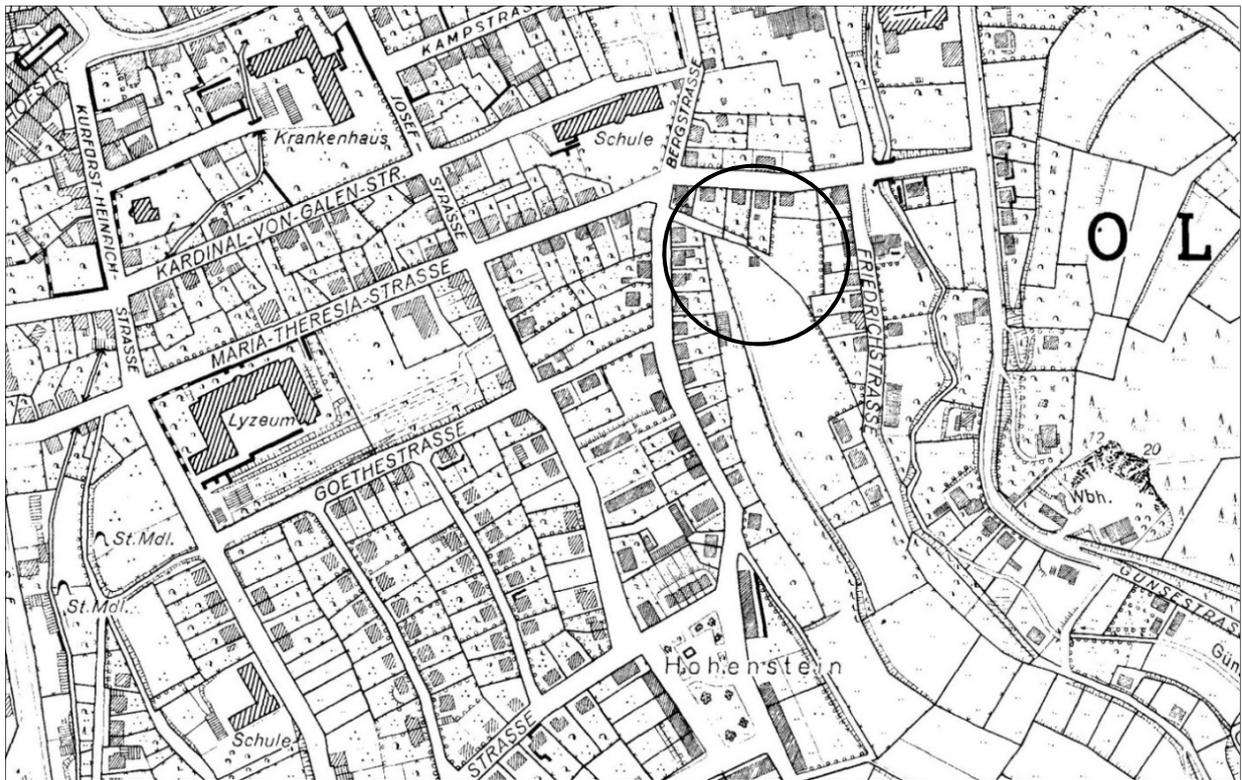
Die an das Plangebiet angrenzenden Straßen werden erstmals 1893 (Bergstraße) und 1912 (Friedrichstraße) in Straßenbenennungskarten aufgeführt, nachdem sich die Bautätigkeit außerhalb des historischen Bauplanes von 1795 ausdehnte.

Nach Aktenlage ist das Wohnhaus Brauneis im Jahre 1909 an der Maria-Theresia Straße 54a (der heutigen Kolpingstraße Nr. 54) erbaut und 1971/74 erweitert worden. In den Jahren 1927 und 1959 wurden für den Gärtnereibetrieb ein Arbeitsraum und Lagerräume errichtet, die in den folgenden Jahren in Teilen erweitert und umgebaut wurden.

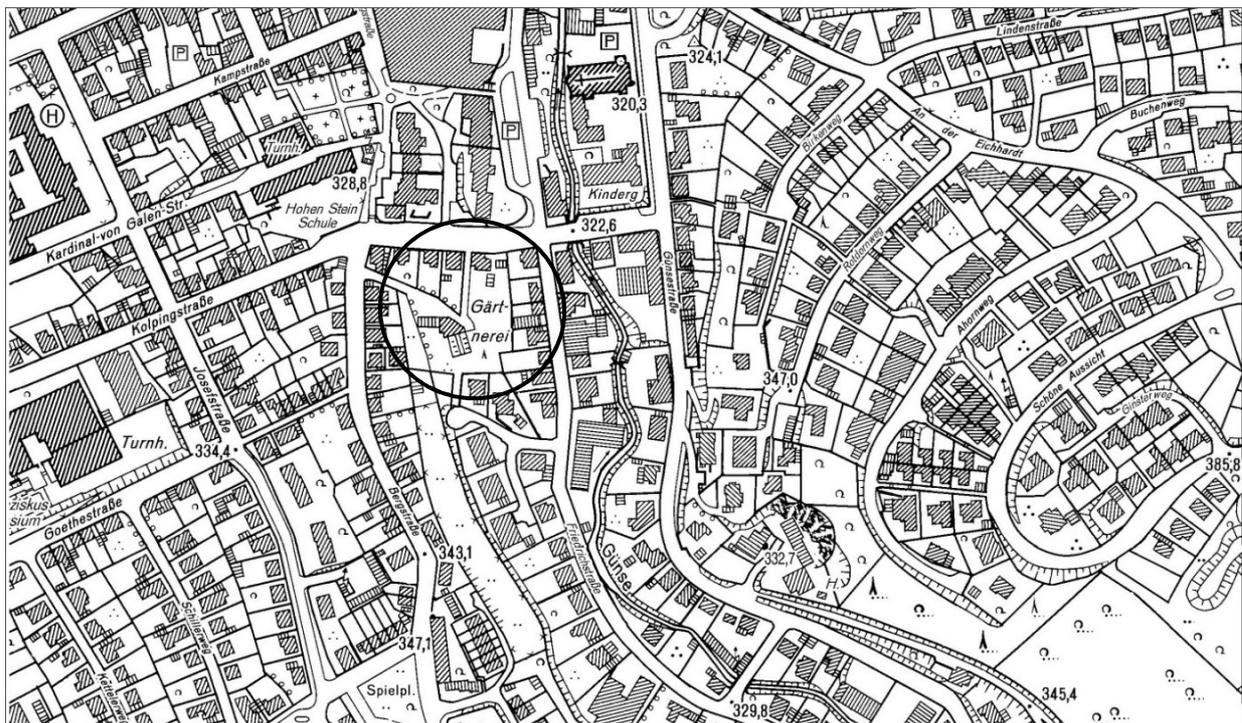
Die angrenzenden Baugrundstücke der Berg-, Kolping- und Friedrichstraße wurden erstmals zwischen 1902 und 1913/14 bebaut. Die schon damals meist in zweigeschossiger Bauweise und mit einem steilen Dach versehenen Wohnhäuser sind erst nach 1945 und bis in die heutige Zeit erweitert und erneuert worden. Die Häuser Am Mühlenteich 6 und 8 entstanden erst in den 1980er Jahren. Südwestlich des Plangebietes schließt die Neubebauung Am Mühlenteich 13 und 15 an.

Auf dem Plangebiet selbst befinden sich teilweise noch Wirtschafts- und Verkaufsräume bzw. Gebäude des stillgelegten Gärtnereibetriebes.

Der Grundkartenausschnitt aus dem Jahre 1957 zeigt im Vergleich mit der aktuellen Karte, dass sich die Bebauung der Innenstadt immer weiter in Richtung Süden erweitert hat.



Ausschnitt aus der DGK 5000 aus dem Jahr 1957



Ausschnitt aus der DGK 5000 aus dem Jahr 2009

6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung

Im rückwärtigen Bereich der Bebauung Bergstraße Nr. 23 bis 31/31a, Kolpingstraße Nr. 48 bis 58, Friedrichstraße Nr. 20 bis 26 und der Häuser Am Mühlenteich Nr. 6, 8 und 13 befindet sich das Gelände sowie die dazugehörigen Betriebsgebäude der ehemaligen Gärtnerei Brauneis. Der geltende Bebauungsplan Nr. 12 „Olpe-Stadt“ über Art und Maß

der baulichen Nutzung in der Fassung der 1. Änderung vom 21.02.1973 setzt für diese Fläche ein Mischgebiet (MI) fest. Nach Aufgabe des Gärtnereibetriebes soll entsprechend der angrenzenden vorhandenen Wohnnutzung auf dem ehemaligen Gärtnereigelände die Nutzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ ermöglicht werden. Das Plangebiet ist durch die Grünflächen und Betriebsgebäude der ehemaligen Gärtnerei und durch die angrenzende vorwiegende WA-Nutzung mit Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Die gewerbliche Nutzung des direkten Plangebietsumfeldes und die des Plangebietes selbst spielen nur noch eine untergeordnete Rolle. Demgemäß soll die Nutzung im Sinne des § 6 BauNVO (Mischgebiet) aufgegeben werden.

Ziel der Planung ist, das Gelände für eine Wohnbebauung nutzen zu können um eine innerstädtisch verdichtete Bauweise mit drei Wohnhäusern in einer Größe von ca. 13,00 m x 16,00 m und zwei Wohngebäude mit der max. Abmessung von 10,50 m x 13,00 m zu ermöglichen. Gleichzeitig soll der Charakter der Bebauung vornehmlich als Wohnbereich in Olpe weiter entwickelt werden, um somit die Innenstadt zu stärken. In diesem Sinne werden qualifizierte Festsetzungen unter anderem zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen getroffen.



Blick auf die im rückwärtigen Bereich angrenzende Bebauung



Blick vom Plangebiet in Richtung Süden zur Neubebauung „Am Mühlenteich“

7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

7.1. Städtebauliche Konzeption

Die Festsetzung des gültigen Bebauungsplanes im Plangebiet ist bedingt durch die Mischgebietsnutzung „Gartenbaubetrieb“ mit den dazugehörigen Freiflächen und Betriebsgebäuden. Die Bebauung der direkt angrenzenden Straßen ist prägend für das gesamte Wohnumfeld und stellt sich im Bestand vorwiegend als WA-Nutzung in offener Bauweise dar. Im Bereich des Bebauungsplanes soll dieser Wohncharakter gesichert werden. Dachformen, wie Walm- oder Satteldächer sind prägend für die Dachlandschaft des Umfeldes und sollen mit einem schwächeren Neigungswinkel auch im Plangebiet möglich sein.

Es sollen auf der Plangebietsfläche 2 Ein- bis Zweifamilienhäuser mit nicht festgelegten Garagenstandorten und 3 Mehrfamilienhäuser mit einer Gemeinschaftstiefgarage und örtlich festgelegten Stellplätzen und Garagen für die Bewohner entstehen. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 600 m² und 850 m².

Die Festsetzung der Gebäudegrößen in Verbindung mit den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen und die Gestaltungsfestsetzungen sichern den geplanten Wohncharakter des Plangebietes. Die mögliche überbaubare Grundstücksfläche, die Geschossflächenzahl sowie die maximale Geschoszahl sollen entsprechend den heutigen Anforderungen dem Bestand der Bebauung angepasst werden.

Die Erschließung des Plangebietes selbst erfolgt über eine Stichstraße, die von der Straße Am Mühlenteich ausgeht. Die heutige Zufahrt der Gärtnerei wird durch ein festgesetztes Zu- und Abfahrtsverbot für den KFZ-Verkehr geschlossen, jedoch soll ein Gehweg eine fußläufige Verbindung zwischen der Bergstraße und Am Mühlenteich sichern.

Örtliche Bauvorschriften haben eine gebietstypische Gestaltung zum Ziel und ermöglichen eine dem Standort angemessene individuelle Architektur.



Blick von der Mitte des Plangebietes in Richtung Norden

7.2. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) erlaubt die geplante überwiegende Wohnnutzung. Anlagen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig. Sie würden dem vorhandenen städtebaulichen Charakter des Gebietes nicht entsprechen.

Allgemeines Wohngebiet* (WA*)

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) erlaubt die geplante überwiegende Wohnnutzung. Anlagen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig. Sie würden dem vorhandenen städtebaulichen Charakter des Gebietes nicht entsprechen.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung:	II (Vollgeschosse)	
	GRZ (Grundflächenzahl)	0,4
	GFZ (Geschossflächenzahl)	0,8
	DN (Dachneigung)	10° - 35°
	FFB EG (Fertigfußboden des Erdgeschosses) über NN	
	TH (Traufhöhe) über NN	

Die Traufe ist der Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Außenkante Dachhaut (A), bei Staffelgeschossen darf, sofern der Rücksprung min. 1,50 m beträgt, der oberste Abschluss (B) maximal 1,00 m über der festgesetzten Traufe (A) liegen.



FH (Firsthöhe) über NN

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden gem. der Baunutzungsverordnung aus der zuvor beschriebenen städtebaulichen Situation entwickelt. Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Grund- und Geschossflächenzahl werde nach Maßgabe der umliegenden Bebauung und den geplanten Baugrundstücksgrößen angepasst.

7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung: o (offen)

Für das gesamte Plangebiet wird entsprechend der umliegenden Bebauung eine offene Bauweise vorgeschrieben.

Mit den festgesetzten Baugrenzen wird eine geordnete Bebauung gewährleistet. Die Festsetzungen ermöglichen so dem Charakter des Gebietes angepasste Baukörper. Die Bautiefe auf den Grundstücken wird gegenüber den alten Festsetzungen verringert, um die typische Gliederung der Bebauung dieses Bereichs und eine dem Geländeverlauf angemessene Gebäudehöhe zu sichern.

Im WA–Gebiet sind Stellplätze und Garagen sowie überdachte Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zur hinteren Baugrenze des Grundstücks gemessen von der festgesetzten Verkehrsfläche zulässig, womit der rückwärtige Gartenbereich von an- und abfahrenden Fahrzeugen frei gehalten wird und als Ruhebereich geschützt werden soll.

Im WA*-Gebiet sind Stellplätze, Garagen sowie überdachte Stellplätze und Gemeinschaftstiefgaragen nur auf den überbaubaren und gesondert dafür gekennzeichneten Flächen zulässig, um einen Ruhebereich zu schaffen, der zu begrünen ist und erhalten werden muss.

7.5. Äußere Gestaltung

Nach § 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 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 vorgegeben werden, innerhalb dessen noch genügend Spielraum verbleibt, um individuelle Gestaltungsabsichten realisieren und eine dem Standort angemessene Architektur ermöglichen zu können.

In der Innenstadt Olpe herrscht - wie überhaupt im Sauerland – eine anthrazite und dunkelbraune Dacheindeckung vor. Dies ist offensichtlich. Ruhige Dachflächen tragen wesentlich zu einem qualitätvollen städtebaulichen Erscheinungsbild bei. Eine Beeinträchtigung durch eine störende Materialvielfalt wird ausgeschlossen sowie der örtliche Baustil und die vorhandenen Dachfarben im städtebaulichen Umfeld werden übernommen.

Der Bestand und das innerstädtische Umfeld des Plangebietes sind gegenüber sonst üblichen strengeren Vorgaben Grundlage für weiter gefasste Vorschriften in Bezug auf Dachform und –neigung.

Mit den Vorschriften zur Gestaltung der Außenwände werden für den Ortskern typische Materialien festgesetzt und eine Beeinträchtigung durch eine störende Vielfalt ausgeschlossen. Auch hier erfolgt die Farbgestaltung nach RAL-Farben.

7.6. (Öffentliche/ Private) Grünflächen

Eine Grünfläche ist nur in Form von Straßenbegleitgrün nachrichtlich eingetragen. Die nachrichtliche Übernahme der Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ermöglicht eine Anpassung der Begrünung an zukünftige Bauvorhaben.

7.7. Verkehrliche Erschließung

Die Stadt Olpe verfügt in ihrem Stadtgebiet über Anschlüsse an die BAB 45, Anschlussstelle Olpe (Sauerlandlinie) und an die BAB 4, Anschlussstelle Olpe-Süd/Wenden (Köln-Olpe). Die Zubringerfunktion für das Plangebiet erfüllen die Bundesstraßen 54 und 55. Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz, d.h. an die B 54/55, erfolgt über die Günsestraße, die Martinstraße und die Straße Olper Hütte. Das Plangebiet selbst wird über eine Verlängerung der Stichstraße Am Mühlenteich erschlossen, die an die Friedrichstraße angebunden ist.

Die Grenzen der Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind mit einer Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Ein Fußweg zwischen der geplanten Stichstraßenverlängerung und der Bergstraße soll eine fußläufige Verbindung zwischen beiden Straßen sichern.

7.8. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind vorhanden. Versorgungseinrichtungen und Leitungs- und Kanaltrassen, die über das Plangebiet hinaus Bedeutung haben, befinden sich nicht im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 126 „Olpe-Bergstraße/Alte Gärtnerei“.

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

8. Umweltbelange

Seit 01.01.2007 besteht nach § 13a BauGB die Möglichkeit, Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von bis zu 2,0 ha in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen. Da die vorliegende Bebauungsaufstellung einer Maßnahme der Innenentwicklung dient und auch die übrigen Voraussetzungen erfüllt, kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Das beschleunigte Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB enthält eine Erweiterung der Regelungen über das vereinfachte Verfahren (§ 13 BauGB). Es ist unter anderem durch eine Freistellung von der förmlichen Umweltprüfung sowie von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gekennzeichnet.

Aussagen zum Artenschutz sind im Abschnitt 9 enthalten.

Das Plangebiet ist in der heute aktuellen Liste der Altstandorte oder Altablagerungen nicht aufgeführt. Insoweit ist weder von einer Belastung noch von einer Gefährdung auszugehen.

Die derzeit nicht überbauten Grün- und Freiflächen der ehemaligen Gärtnerei werden im Wesentlichen als Fläche für Zufahrts- bzw. Hofflächen des Betriebes und als Kultur- und Pflanzbeete, die zurzeit brach liegen, genutzt. Die Hof- und Zufahrtsflächen sind voll versiegelt und haben somit nur einen geringen ökologischen Wert. Als Kultur- und Pflanzfläche eines Gärtnereibetriebes wird dieses vorhandene Biotop ständig in seiner Entwicklung gestört. Einen ökologischen Wert besitzen einige heimische Bäume, Heister und Sträucher im östlichen Bereich des Plangebietes, die jedoch planungsrechtlich nicht gesichert sind. Inwieweit ein Teil der Bäume und Sträucher bei einer Neubebauung erhalten bleiben, ist offen.



Baum- und Strauchbewuchs an der östlichen Grenze des Plangebietes (Foto 08. 2014)

Erhebliche Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten. Für die Schutzgüter Mensch und Bevölkerung sowie Sachgüter werden Voraussetzungen für eine Aufwertung geschaffen.

Für das Plangebiet werden Änderungen bei den Festsetzungen zur Art der Nutzung, zum Maß und zur Bauweise der Gebäude sowie zu deren Gestaltung getroffen. Die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt, Mensch und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter erfahren dabei in ihrer Gesamtbilanz nur geringfügige Veränderungen.



Gebäude des ehemaligen Gärtnereibetriebes



Treibhausbereich und Pflanzbeet der Gärtnerei

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).

Nach § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die „nur“ national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Sie werden wie alle nicht geschützten Arten nur im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt.

Der Prüfungsumfang einer ASP beschränkt sich damit auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

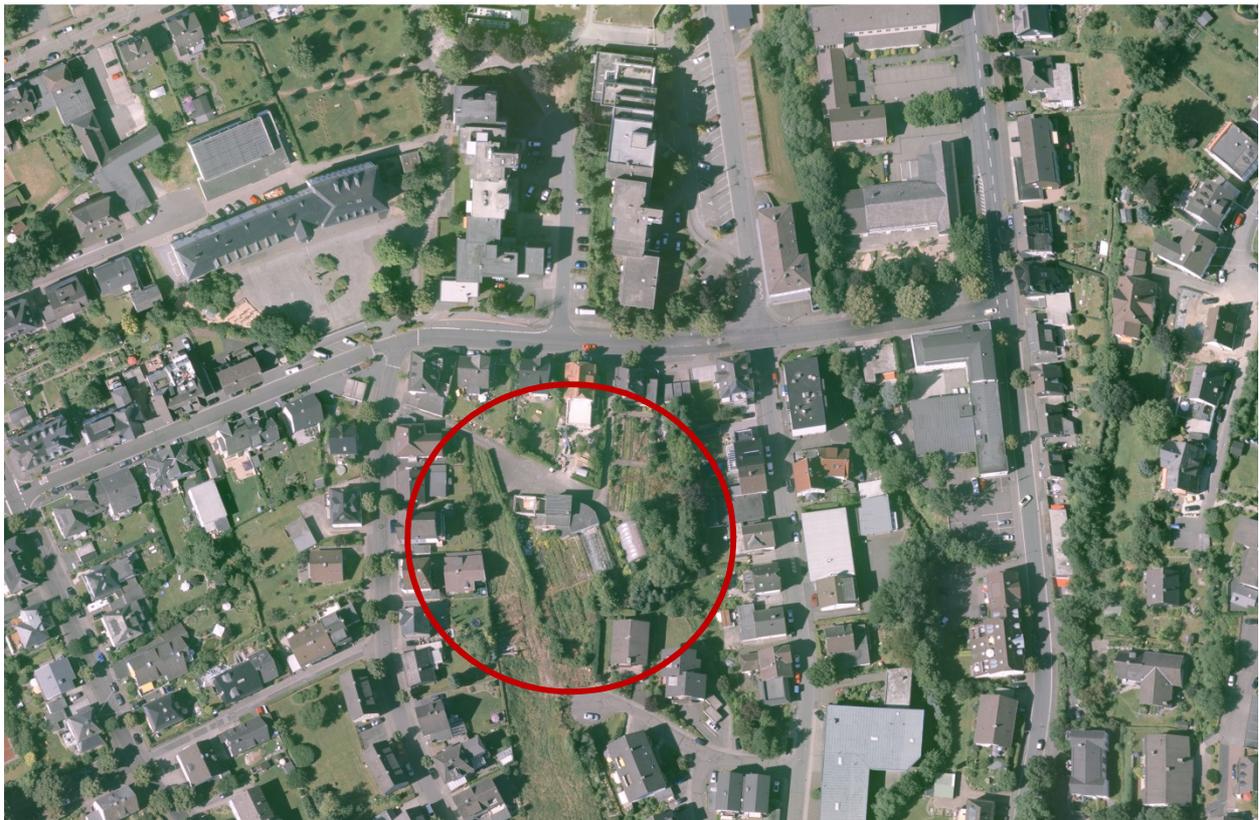
Es wurde durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, ist eine Ortsbesichtigung erfolgt und sind die verfügbaren Informationen zum betroffenen

Artenspektrum eingeholt worden (Fachinformationssysteme „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ und „@LINFOS“).

Gebäude und versiegelte Flächen oder durch den Gärtnereibetrieb ständig bearbeitete Böden prägen das Plangebiet. Lebensräume für frei lebende Tiere und freiwachsende Pflanzen sind nur in sehr begrenztem Umfang zu finden.

Konkrete Anhaltspunkte für geschützte Arten und ihre geschützten Lebensstätten haben sich nicht ergeben. Artenschutzrechtliche Konflikte erscheinen ausgeschlossen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist das Roden, Abschneiden oder „auf den Stock setzen“ von Hecken und Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht zulässig.



Luftbild von 2013

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler können möglicherweise in Form von Resten einer Umgehungsstrecke der „Holland-Frankfurt-Chaussee“ (um 1780) im Bereich des Plangebietes vorhanden sein.

(Aus: Olpe Geschichte von Stadt und Land, Band 1, Seite 322 bis 325)

Es ist hierzu Folgendes 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].

11. Sonstige Fachplanungen

Dem Bebauungsplanentwurf allgemein liegen neben den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben keine weiteren Gutachten zugrunde.

12. Städtebauliche Daten

Flächenübersicht	Vorhanden	Geplant
Mischgebiet	ca. 4.314 m ²	
Allgemeines Wohngebiet	-	ca. 3.686 m ²
Verkehrsfläche- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	-	ca. 628 m ²
Gesamt	ca. 4.314 m ²	ca. 4.314 m ²

13. Kosten

Aufgrund der Bebauungsplanaufstellung erfolgen keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen.

14. Beteiligungsverfahren

14.1. 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 19.11.2014 im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggese,ee,
- b) die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom 20.11.2014 bis 22.12.2014.

In der Bürgerversammlung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind Fragen der altengerechten Quartiersentwicklung, die Anzahl der Wohneinheiten, die Stellplatzsituation, der Abstand der geplanten Tiefgarage zu den angrenzenden Grundstücken, die vorgesehenen Gebäudehöhen, die Erschließungskosten, die

Grundstücksvermarktung und die Umweltbelange erörtert worden. Näheres hierzu kann der Niederschrift über die Bürgerversammlung entnommen werden.

Innerhalb der Einzelanhörung sind drei Äußerungen eingegangen. In den Äußerungen geht es um den Abstand der Neubebauung zu den vorhandenen Gebäuden, die geplante Tiefgarage und die Höhenentwicklung gegenüber den vorhandenen Gebäuden. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung entnommen werden.

14.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung

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

Es liegen abwägungsrelevante Äußerungen seitens der Deutschen Telekom, der Kreisstadt Olpe – Abwasserbetrieb, des Landrats des Kreises Olpe, der LWL-Archäologie für Westfalen und der Unitymedia NRW GmbH vor. In den Äußerungen geht es um die Erweiterung der Telekommunikationslinien, die Niederschlagswasserentwässerung, archäologische Fragen und die Erweiterung des Breitbandkabelnetzes. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung entnommen werden.

14.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB ist in der Zeit vom 02.03.2015 bis 02.04.2015 erfolgt. Innerhalb der öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen abgegeben werden.

Es sind zwei Stellungnahmen eingegangen. In den Äußerungen geht es um die Erschließungskosten, die artenschutzrechtlichen Belange, das angrenzende Mischgebiet und dessen Entwicklungspotenziale, den Stellplatzbedarf und eine vorhandene Hecke. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der öffentlichen Auslegung entnommen werden.

14.4. 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 des Landrats des Kreises Olpe, der LWL-Archäologie für Westfalen und der Unitymedia NRW GmbH vor. In den Äußerungen geht es um archäologische Fragen und die Erweiterung des Breitbandkabelnetzes. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

Olpe, 07.04.2015

Der Bürgermeister
I. V.

Bernd Knaebel
Techn. Beigeordneter