

Kreisstadt Olpe

DER BÜRGERMEISTER
Planungsabteilung



Anlage 69/15-2

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40
„Olpe-Bratzkopf II“**

vom 02.03.2015

Az.: 621.41:040.1

1. Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 40 „Olpe-Bratzkopf II“ aus dem Jahr 2007 setzt am westlichen Rand der Kernstadt 58 neue Baugrundstücke für Wohnhäuser fest. Das Baugebiet beinhaltet neben Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern auch eine Fläche für ein Projekt zum flächen- und kostensparenden Bauen mit insgesamt 12 Wohneinheiten.

Während die Grundstücke für die Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser nahezu komplett bebaut sind, wurden im Projekt zum flächen- und kostensparenden Bauen bisher nur 2 von 12 möglichen Häusern errichtet.

Der Hauptgrund für die Ablehnung war in vielen Fällen die Einschränkung, dass Stellplätze nur in den Gemeinschaftsanlagen am Rand des Projektgebiets zur Verfügung stehen. Es bestand vielfach der Wunsch, trotz der teilweise sehr geringen Grundstücksgrößen, einen eigenen Pkw auch auf dem eigenen Grundstück abstellen zu dürfen und nicht auf die Gemeinschaftsanlage in ca. 50 Meter Entfernung angewiesen zu sein.

Aus diesem Grund sollen die textlichen Festsetzungen dahin gehend geändert werden, dass Stellplätze und Garagen außerhalb der Gemeinschaftsanlage auch auf den überbaubaren Flächen im Wohngebiet zulässig sind. Ferner soll dem folgend die Einschränkung der bisherigen Verkehrsfläche auf einen Fuß- und Radweg aufgehoben werden.

Die Zu- und Abfahrt zu den Stellplätzen und Garagen darf jedoch nur auf direktem Weg von einer Seite des Grundstücks aus erfolgen. Entsprechend soll die Festsetzung zu den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt nur teilweise aufgehoben werden.

Die Beschränkung der Stellplätze und Garagen ausschließlich auf die überbaubaren Flächen im Wohngebiet ist darin begründet, dass der geplante Charakter der Hausgruppen als städtebauliches Gestaltungselement erhalten bleiben soll. Durch eine erweiterte Möglichkeit von Stellplätzen und Garagen auch auf den nicht überbaubaren Flächen wäre dies nicht mehr gegeben und eine durchgängige Bebauung mit geschlossenem Charakter könnte entstehen. Dies würde im Rahmen des flächensparenden Bauens eine räumliche Enge erzeugen.

Für das neue Konzept gibt es bereits Interessensbekundungen, dort bauen zu wollen. Mit dem vorliegenden Konzept ist die Möglichkeit gegeben, freie städtische Baugrundstücke besser zu vermarkten, im Baugebiet „Bratzkopf II“ weitere Häuser im Projekt zum flächen- und kostensparenden Bauen zu realisieren und somit der Nachfrage nach kernstadtnahen Wohnbaugrundstücken besser nach zu kommen.

Durch die Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung des Bebauungsplanes wird deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

2. Planfestsetzungen

bisher	neu
<u>Planzeichen:</u> Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	<u>Planzeichen:</u> Straßenverkehrsfläche
<u>Planzeichen:</u> Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	<u>Planzeichen:</u> Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (nur teilweise)
<u>Textliche Festsetzung:</u> <i>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB</i> 7. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Wohnbauflächen sowie die Verkehrsflächen sind von Stellplätzen und Garagen freizuhalten. Für Stellplätze, auch überdacht, werden die mit nachfolgender Signatur gekennzeichneten Flächen zugeordnet. Garagen sind nicht zulässig. 	<u>Textliche Festsetzung:</u> <i>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB</i> 4. Nicht überbaubare Wohnbauflächen sind von Stellplätzen und Garagen freizuhalten. Für Stellplätze, auch überdacht, werden neben den überbaubaren Wohnbauflächen die mit nachfolgender Signatur gekennzeichneten Flächen zugeordnet.  In diesen so gekennzeichneten Flächen sind Garagen unzulässig.
<u>Textliche Festsetzung:</u> <i>Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB</i> 9. Zulässig sind nur Fuß- und Radverkehr. Kraftfahrzeugverkehr zum Zweck der Be- und Entladung ist erlaubt.	Entfällt

3. Naturschutz und Landschaftspflege / Ausgleichsmaßnahmen

Im Planbereich befinden sich keine Naturdenkmäler sowie keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete.

Die Grundflächenzahl wird durch die Planänderung nicht erhöht. Es entsteht keine weitere eingriffsbedingte Kompensationsverpflichtung.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bodendenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

Hinweis:

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 Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/2466) 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 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

5. Beteiligungsverfahren - Ergebnis der Abwägung -

5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung / Behördenbeteiligung

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgesehen werden. Es besteht für jedermann die Möglichkeit, sich im weiteren Beteiligungsverfahren (öffentliche Auslegung) über die Änderung, die nur wenige Anlieger betrifft, zu informieren. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist deshalb nicht erforderlich. Gleiches gilt für die frühzeitige Behördenbeteiligung.

5.2 Öffentliche Auslegung

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Im vorliegenden Planänderungsverfahren wird von der zweiten Alternative Gebrauch gemacht.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 12.01.2015 bis 13.02.2015 erfolgt. Innerhalb der Auslegungsfrist konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

5.3 Beteiligung der Behörden

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB kann im vereinfachten Verfahren den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Im vorliegenden Planänderungsverfahren wird von der zweiten Alternative Gebrauch gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung erfolgt. Es liegen abwägungsrelevante Stellungnahmen des Abwasserbetriebes der Kreisstadt Olpe, des Landrats des Kreises Olpe und der Unitymedia NRW GmbH vor. In den Stellungnahmen geht es um Fragen der Niederschlagswasserbeseitigung und der Breitbandversorgung. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

5.4 Ergebnis der Abwägung

Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hat ergeben, dass die Planung mit dem geltenden Recht vereinbar ist und zu berücksichtigende Belange nicht entgegenstehen.

6. Abschließender Verfahrensvermerk

Diese Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB durch die Planungsabteilung der Kreisstadt Olpe erarbeitet worden. Sie wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom _____ gebilligt.

Olpe, 02.03.2015

Der Bürgermeister
I. V.

Bernd Knaebel
Techn. Beigeordneter