



Anlage 107/17-2

## **B E G R Ü N D U N G**

nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

### **zur 6. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Hatzenberg I“**

vom 25.04.2017

## 1. Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung

Der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 10 „Hatzenberg I“ vom 09.08.1976 in der Fassung der 5. Änderung vom 08.03.2016 soll in drei Bereichen geändert werden. Die Änderungen gehen auf entsprechende Anträge der Grundstückseigentümer zurück.

Bereich Stauffenbergring (Grundstück Stauffenbergring 29 / Gemarkung Olpe-Stadt, Flur 3, Nr. 496)

Die Fläche hat eine Größe von ungefähr 960 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist im Umfeld des Stauffenbergrings eines der Größten und hat im Verhältnis zu den benachbarten Grundstücken nur eine relativ kleine überbaubare Fläche.

Ziel der Änderung ist hier die Erweiterung der überbaubaren Fläche, um einen Anbau zu ermöglichen. Geplant ist ein Wintergarten für die im Untergeschoss befindliche Wohnung. Die überbaubare Fläche soll von ungefähr 280 m<sup>2</sup> auf 315 m<sup>2</sup> erweitert werden, was einem Verhältnis von 0,29 beziehungsweise 0,33 entspricht. Die festgesetzte Grundflächenzahl liegt mit 0,4 noch deutlich darüber.

Weiter ist auf dem Grundstück die Errichtung eines Carports vorgesehen. Die Zulässigkeit ergibt sich bereits unter bestimmten Voraussetzungen aus den textlichen Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplans. Da zum Beispiel verkehrliche Gründe in diesem Fall nicht entgegenstehen, wird die textliche Festsetzung bezüglich der Zulässigkeit eines Carports allgemeiner gefasst.

Bereich Edith-Stein-Weg / Goerdelerweg (Grundstücke Gemarkung Olpe-Stadt, Flur 3, Nr. 1153 und 1154)

Die Fläche hat eine Größe von ungefähr 1.940 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um zwei Baugrundstücke im Bereich der Mehrfamilienhäuser unterhalb des Edith-Stein-Wegs und oberhalb der Hatzenbergstraße bzw. des Goerdelerwegs.

Ziel der Änderung ist es, statt geneigter Dächer Flachdächer zuzulassen. Hintergrund ist, dass in Olpe derzeit Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stark nachgefragt werden und in diesem Zusammenhang insbesondere Wohnungen in sogenannten Stadtvillen, d.h. Gebäude mit einem Flachdach-Staffelgeschoss.

In der Urfassung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1976 waren für diesen Bereich ursprünglich bereits Flachdächer vorgesehen. 1986 wurde der Bebauungsplan mit einer Gestaltungssatzung ergänzt. In diesem Zusammenhang wurden Flachdächer ausgeschlossen und auch für diesen Bereich geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 25° und 30° vorgeschrieben. Als Begründung wurde unter anderem folgendes ausgeführt:

*„Im Bereich des Bebauungsplanes „Hatzenberg II“ sind Gebäude mit der Gestaltungsfestsetzung für Satteldächer mit Dachneigungen von 35° bis 42° realisiert worden. Die nicht gewollte Kuppenüberbauung (Hatzenberg I) wurde durch den Bebauungsplan Nr. 11 (Hatzenberg II) aufgegeben. Die gestalterische Festsetzung „Flachdach“ ist im Bereich Hatzenberg I von daher nicht mehr begründet. Aus städtebaulicher Sicht ist es vertretbar, wenn die gestalterischen Festsetzungen dahingehend geändert werden, daß ein flach geneigtes Dach von 25° bis 30° zulässig ist, zumal schon 1982 bei zwei Bauvorhaben geneigte Dächer zugelassen wurden. Aufgrund des teilweise sehr dichten Bewuchses wird*

*das nähere Ortsbild durch die unterschiedlichen Dachformen nicht wesentlich beeinträchtigt. ... Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, daß Flachdächer in dieser Klimazone langfristig keinen Bestand haben.“*

Die Begründung ist insgesamt weiterhin nachvollziehbar. Gleichzeitig stellen sich beim Blick auf den Hatzenberg aber die Hochhäuser am Johann-Bergmann- und Pfarrer-Ermert-Weg als besonders prägend dar. Insofern sind auch für die beiden noch unbebaut verbliebenen Baugrundstücke Flachdächer von 0° bis 15° akzeptierbar, zumal sie durch die vorgenannten Hochhäuser weitestgehend verdeckt werden.



Blick von Westen auf den Hatzenberg

Die bautechnischen Bedenken sind zudem durch technologische Weiterentwicklungen nicht mehr maßgebend.

Die Baugrenze auf dem Flurstück 1153 wird entsprechend einer im Jahr 2005 erteilten Befreiung angepasst.

Bereich Hatzenbergstraße (Grundstück Goerdelerweg 12, Gemarkung Olpe-Stadt, Flur 3, Nr. 337)

Die Fläche hat eine Größe von ungefähr 1.070 m<sup>2</sup>. Die Tiefe des Baugrundstücks beträgt im Mittel über 40 m. Es wird vom Goerdelerweg erschlossen, grenzt aber im unteren Abschnitt an die Fläche der Hatzenbergstraße an.

Ziel der Änderung ist es, auf der unteren Hälfte des Grundstücks zusammen mit einer angrenzenden Böschungsfläche eine weitere Wohnbebauung zuzulassen. Die direkt nord-östlich angrenzenden Grundstücke Goerdelerweg 14 und Hatzenbergstraße 22 stellen eine solche Situation dar. Auch wenn hier die Tiefe der Grundstücke noch etwas höher ist, kann die Bebauung für das Grundstück Goerdelerweg 12 als Maßstab dienen. Um den Einfamilienhaus-Charakter zu wahren wird eine maximale Wohnungszahl je Wohngebäude von 2 festgesetzt.

Ansonsten werden für alle drei Bereiche die Festsetzungen aus dem bisher gültigen Bebauungsplan übernommen.

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

## **2. 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.

## **3. 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 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).

## **4. Beteiligungsverfahren - Ergebnis der Abwägung -**

### **4.1 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 geringfügige Änderung zu informieren. Eine frühzeitige

Öffentlichkeitsbeteiligung ist deshalb nicht erforderlich. Gleiches gilt für die frühzeitige Behördenbeteiligung.

#### **4.2 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 05.12.2016 bis 06.01.2017 erfolgt. Innerhalb der öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

#### **4.3 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 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung erfolgt.

Es liegen abwägungsrelevante Stellungnahmen seitens des Abwasserbetriebes der Kreisstadt Olpe und des Landrats des Kreises Olpe vor. In den Äußerungen geht es um die Niederschlagswasserentsorgung und das Landschaftsrecht (insbesondere den Artenschutz). Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

#### **4.4 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.

### **5. 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, 25.04.2017

Der Bürgermeister  
I. V.

Judith Feldner  
Techn. Beigeordnete