

Kreisstadt Olpe



**Bebauungsplan Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“
2. Änderung und Erweiterung**

Begründung

19.12.2017

Im Auftrag der Kreisstadt Olpe

Aufgestellt durch

pp a|s

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf	4
2. Planungsanlass und -ziele	5
2.1 Planungsanlass	5
2.2 Ziele.....	5
2.3 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	6
3. Prüfung von Standortalternativen	6
4. Lage des Plangebiets	7
5. Übergeordnete Planungen	8
5.1 Landes- und Regionalplanung.....	8
5.2 Flächennutzungsplan	8
5.3 Bebauungsplan	9
5.4 Landschaftsplan	10
5.5 Richtfunktrasse.....	10
5.6 Wasserrechtliche Schutzgebiete	10
5.7 Planungen anderer Träger öffentlicher Belange.....	10
6. Bestandsbeschreibung	10
6.1 Städtebauliche Einbindung, vorhandene Nutzungen	10
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	11
6.3 Ver- und Entsorgung	11
6.4 Wasser-, Gas- und Stromversorgung, Brandschutz.....	11
6.5 Bodenmanagement	11
6.6 Topographie	12
6.7 Grünstrukturen und Gewässer	12
6.8 Altlasten.....	12
7. Städtebauliche Konzeption	13
8. Festsetzungen des Bebauungsplans	14
8.1 Zweckbestimmung	14
8.2 Art der baulichen Nutzung	14
8.3 Maß der baulichen Nutzung	15
8.4 Bauweise	15
8.5 Überbaubare Grundstücksflächen.....	15
8.6 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen.....	16
8.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
8.8 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	18

8.9	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	19
8.10	Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
8.11	Private Grünflächen.....	20
8.12	Verkehrsflächen	21
9.	Örtliche Bauvorschriften	21
10.	Klimaschutz.....	22
10.1	Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken.....	22
10.2	Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen	23
11.	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	23
12.	Immissionsschutz	23
12.1	Schallschutzkonzept.....	23
12.2	Schallschutzmaßnahmen	24
13.	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	24
13.1	Landschaftsplanerische Konzeption.....	25
13.2	Verbleibende Beeinträchtigungen	26
13.3	Naturschutzfachliche Eingriffsermittlung	26
14.	Artenschutz	27
15.	Hinweise.....	27
16.	Bodenordnung	28
17.	Städtebauliche Kenndaten	28
Anhang	29

1. Verfahrensablauf

10.12.2015	Planaufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 durch den Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen
26.04.2016	Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durch den Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen
26.04.2016 - 31.05.2016	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB
14.04.2016	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
26.04.2016	Öffentliche Bürgerversammlung (Öffentlichkeitsbeteiligung) im Rathaus der Kreisstadt Olpe
26.04.2016 - 31.05.2016	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung (Öffentlichkeitsbeteiligung)
07.09.2017	Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen)
21.09.2017	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung nach § 3 Abs. 2 BauGB
04.10.2017 - 06.11.2017	Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung nach § 3 und 4 Abs. 2 BauGB
___.2018	Entscheidung über eingegangene Stellungnahmen (Stadtverordnetenversammlung)
___.2018	Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Stadtverordnetenversammlung)
___.2018	Öffentliche Bekanntmachung des beschlossenen Bebauungsplans
___.2018	Planaufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen)

2. Planungsanlass und -ziele

2.1 Planungsanlass

Im Jahr 2007 wurde für die ehemalige Klosteranlage des Pallottiner Klosters der Bebauungsplan Nr. 102 aufgestellt. Ziel war es, Teile der untergenutzten Klosteranlage für Pflege-Wohnen zu nutzen und nördlich und östlich des Hauptgebäudes eine Bebauung mit Seniorenwohnungen und einer stationären Pflegeeinrichtung umzusetzen. Anschließend wurde das WohnGut Osterseifen baulich und organisatorisch umgesetzt. Das WohnGut bietet für die Bewohner eine hohe, individuelle Wohnqualität, spezielle Therapie-, Freizeit- und Sportangebote und zeichnet sich weiterhin durch eine energiesparende Bauweise sowie die Nutzung nachwachsender Rohstoffe für die Wärmeerzeugung in einer modernen Biomasse-Anlage aus.

Zukünftig wird die Nachfrage nach altengerechtem Wohnen und Pflegeeinrichtungen in der Kreisstadt Olpe durch den wachsenden Anteil von Senioren an der Wohnbevölkerung weiter steigen. Die WohnGut GmbH beabsichtigt deshalb das bestehende Wohnangebot um ein weiteres Segment zu erweitern. Auf einer nordwestlich an das WohnGut Osterseifen angrenzenden Fläche sollen mehrere kleine Gebäude in einer parkähnlichen Gartenlandschaft entstehen. Die Gebäude sollen ein spezielles Angebot für Senioren und behinderte Menschen bieten, die ein individuelles Wohnen wünschen, gleichzeitig aber von der Nähe zu den umfangreichen Pflege- und Versorgungsangeboten des WohnGut Osterseifen profitieren möchten.

Durch die geplante Erweiterung des WohnGut Osterseifen kann das heutige Angebot an seniorengerechten Wohnnutzungen durch ein zusätzliches Segment erweitert werden. Zudem können die vor Ort bereits bestehenden Infrastruktur- und Versorgungsangebote genutzt werden und müssen nicht neu entwickelt werden. Durch die kleinteilige Bebauung kann eine in das Landschaftsbild eingepasste Entwicklung gesichert werden.

2.2 Ziele

Im Zuge der weiteren Planrealisierung sollen zusätzliche Flächen nordöstlich des Pallottiner Klosters baulich für die erläuterten Nutzungen entwickelt werden. Die Flächen befinden sich überwiegend außerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“ auf landwirtschaftlich genutzten Flächen. Ein Teilbereich überschneidet im südöstlichen Bereich die Grenzen dieses Bebauungsplans.

Dieser Bereich umfasst Grünflächen, einen Sportplatz (Kleinspielfeld) sowie die bereits als Sondergebiet festgesetzte Jugendbildungsstätte „Pallotti-Haus“, die im Zuge der Neubebauung überplant wird. Eine als Schuppen genutzte ehemalige landwirtschaftliche Scheune soll erhalten und in die bauliche Konzeption integriert werden. Folgende konkrete Ziele werden verfolgt:

- Erweiterung der bestehenden Sondergebietsflächen auf der Grundlage der städtebaulichen Konzeption für die geplante Erweiterung des WohnGut Osterseifen
- Begutachtung und Sicherung des Immissionsschutzes für die geplanten neuen Wohnnutzungen
- Erhalt der im Plangebiet befindlichen Böschungen mit der hier vorhandenen Vegetation
- teilweise Überarbeitung der bestehenden Bauflächen des Sondergebiets
- gestalterische und landschaftliche Integration der geplanten Bebauung in das heutige Orts- und Landschaftsbild

2.3 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Kreisstadt Olpe. Wie in einer Karte aus der Mitte des 19. Jahrhunderts zu sehen ist, war der südliche Ausläufer des Hummelsberges in dieser Zeit überwiegend unbebaut und wurde durch eine Landstraße, vereinzelte Gebäude entlang dieser Landstraße sowie durch Wald- und Grünflächen geprägt.

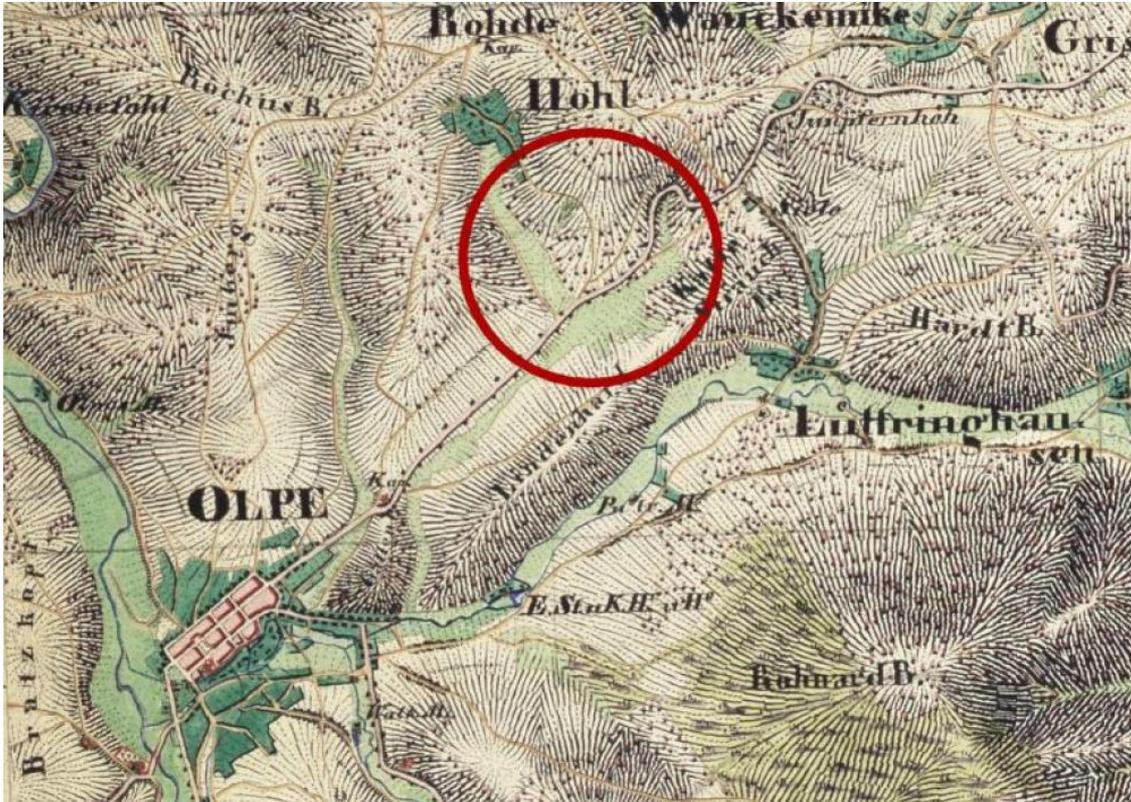


Abb. 1: Ausschnitt aus der TK 25 aus dem Jahr 1840

Das Pallottiner Kloster wurde ab 1914 als Ausbildungsstätte für Missionare geplant und im Jahr 1925 in reduzierter Form als Exerzitenhaus gebaut. Im Jahr 1988 wurden die Südfassade sowie die Fassaden der Ost- und Westgiebel des Klosterhauptgebäudes unter Denkmalschutz gestellt. Nördlich des Klostergebäudes befand sich früher ein Sportplatz, der im Zuge der weiteren baulichen Realisierung des WohnGut Osterseifen aufgegeben wurde. Nordwestlich und nordöstlich der Klosteranlage liegt die Jugendbildungsstätte „Pallotti-Haus / Jugendhof“, die bis heute für kirchliche und kulturelle Zwecke genutzt wird.

3. Prüfung von Standortalternativen

Im Zuge der planerischen Vorüberlegungen wurden verschiedene Standortalternativen für die angestrebte städtebauliche Entwicklung geprüft und die Vor- und Nachteile der jeweiligen Alternative abgewogen. Folgende Alternativen wurden geprüft:

- Erweiterung im Nahbereich des bestehenden WohnGuts Osterseifen
- Verlagerung der geplanten Nutzungen an einen anderen Standort in der Kreisstadt Olpe
- Verlagerung an einen sonstigen externen Standort, z. B. im Landkreis Olpe oder auch in den benachbarten Landkreisen

Gemäß den erläuterten Zielsetzungen beabsichtigt die ortsansässige WohnGut GmbH eine Erweiterung des bereits bestehenden Wohnangebots für Senioren und behinderte Menschen um ein von den bisherigen Wohnangeboten abweichendes, zusätzliches Wohnsegment. Geplant ist die Errichtung mehrerer kleiner Wohngebäude, die ein spezielles Angebot für Senioren und behinderte Menschen bieten, die trotz körperlicher und/ oder auch geistiger Einschränkungen weiterhin ein individuelles, weitgehend selbstbe-

stimmtes Wohnen wünschen. Ein sehr wichtiger Aspekt der Planung ist, dass den zukünftigen Bewohnern aufgrund der eingeschränkten individuellen Mobilitätsradien sowie weiterer gesundheitlicher Einschränkungen ein direkter Zugang zu Pflege- und Versorgungsangeboten ermöglicht werden soll.

Entscheidend für das Funktionieren der vorliegenden Planung ist deshalb, dass die bereits realisierten medizinischen, technischen und sonstigen Infrastruktur- und Versorgungsangebote genutzt werden können und nicht an einem externen Standort neu gebaut werden müssen.

Aufgrund der Synergieeffekte durch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur des WohnGuts Osterseifen hat die vorliegende Planung zudem positive Auswirkungen auf die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme, hilft bei der Vermeidung von Kfz-Verkehren sowie verkehrsbedingter Emissionen, führt zu geringeren Kosten für den Betreiber und somit auch für die zukünftigen Bewohner.

Das geplante Bauvorhaben ist deshalb auf die räumliche Nähe zu den bestehenden Angeboten der WohnGut GmbH angewiesen. Eine Verlagerung der geplanten Nutzungen auf andere Flächen im Stadt- oder Kreisgebiet hätte hingegen negative energetische, ökologische, verkehrliche, soziale und finanzielle Auswirkungen und würde letztlich die Ziele des geplanten Vorhabens konterkarieren. Aus diesen Gründen wurde die Verlagerung auf einen externen Standort nicht in die weiteren Planungsüberlegungen einbezogen.

4. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“ befindet sich in der Gemarkung Olpe Rhode, Flur 1, auf der in Richtung Südwesten auslaufenden Hangseite des Hummelsberges. Die Plangebietsgrenze verläuft überwiegend nordwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“. In einem Teilbereich überlagert der Geltungsbereich des 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“ auch den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 102. Insgesamt weist das Plangebiet eine Größe von ca. 2,0 ha auf. Die Grenzen des Plangebiets sind aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ersichtlich.

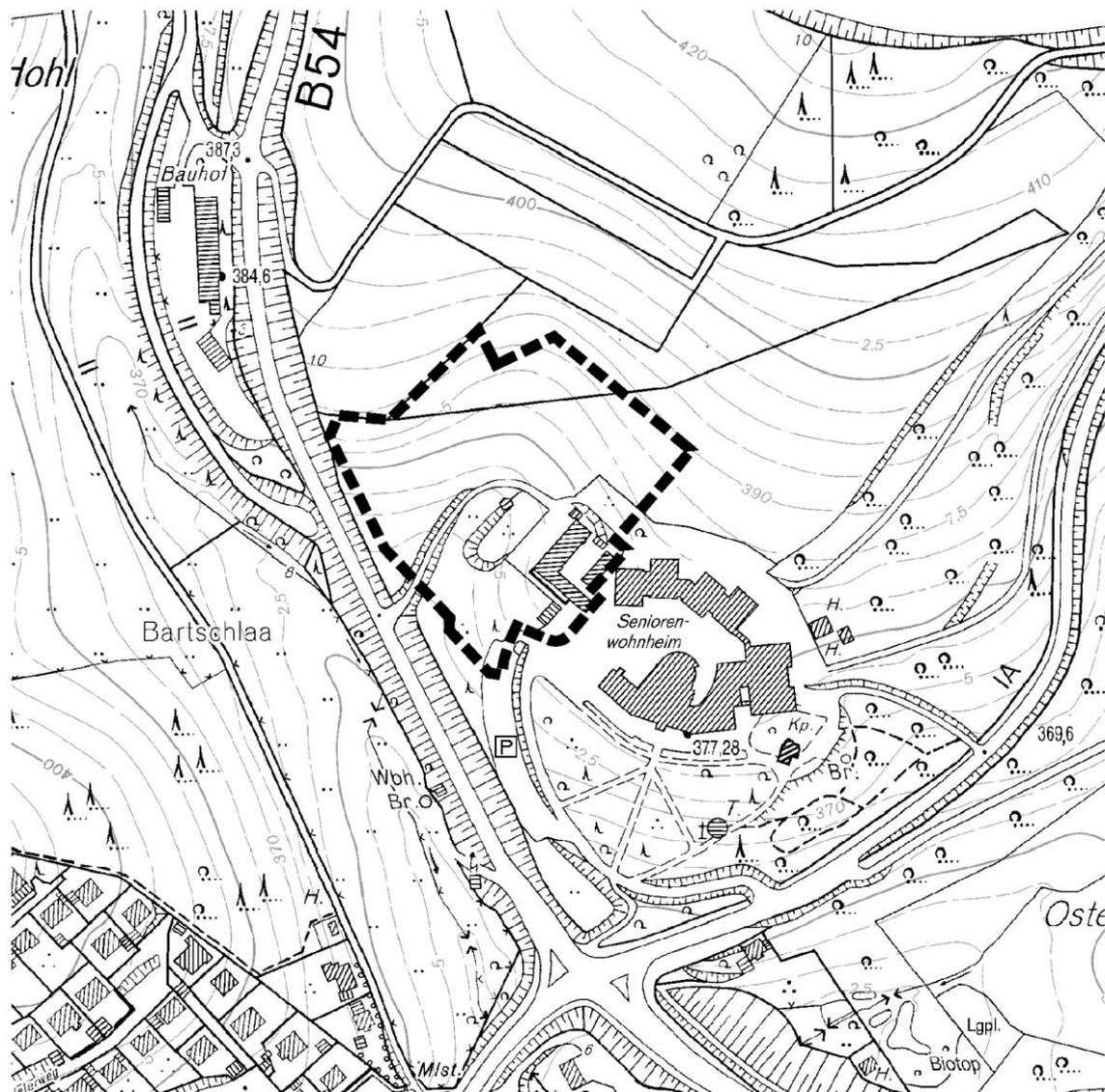


Abb. 2: Übersichtsplan Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Landes- und Regionalplanung

Die Kreisstadt Olpe übernimmt gemäß Landesentwicklungsplan NRW in der zentralörtlichen Gliederung die Funktion eines Mittelzentrums. Das Mittelzentrum Olpe gehört zum Bereich des Oberzentrums Siegen.

Im rechtswirksamen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe), wird das Plangebiet als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

5.2 Flächennutzungsplan

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“ wurde im Jahr 2007 aufgrund abweichender FNP-Darstellungen im Zuge der 6. Änderung des Flächennutzungsplans auch der wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Olpe aus dem Jahr 2002 geändert. Damit neues Planungsrecht geschaffen werden konnte, wurde die frühere Darstellung im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsläche mit der ursprünglichen Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude“ zu Sonderbauflächen mit der neuen Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“, private Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft geändert.

Aufgrund der nun geplanten baulichen Erweiterung des Seniorenzentrums Osterseifen ist eine erneute Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die 21. Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet eine Erweiterung des Sondergebiets in nördliche Richtung, da im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans eine Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt wurden. Die Größe der zu ändernden Fläche umfasst rund 1,0 ha.

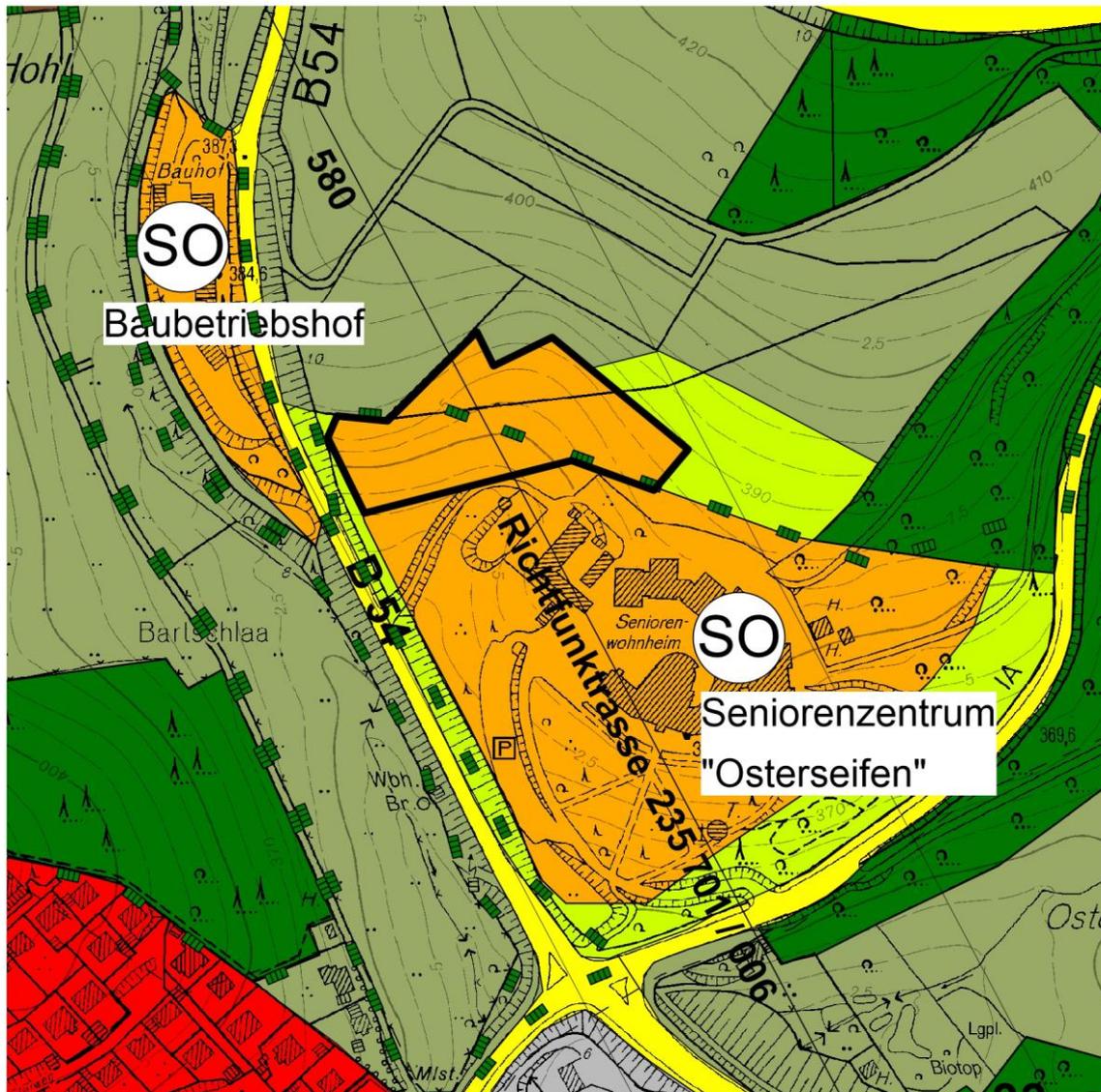


Abb. 3: Darstellungen der 21. FNP-Änderung der Kreisstadt Olpe, Stand 06/2017

5.3 Bebauungsplan

Für die Flächen des Seniorenzentrums Osterseifen wurden mit dem Bebauungsplan Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“ aus dem Jahr 2007 sowie der zwei Jahre später durchgeführten 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 102 zwei rechtsverbindliche Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“ befindet sich überwiegend außerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“, der für die Umnutzung des Pallottiner Klosters aufgestellt wurde.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“ überlagert jedoch den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 102 aus dem Jahr 2009. Vorrangiges Ziel dieser 1. Änderung und Erweiterung war die planungsrechtliche Sicherung des Kleinspielfeldes, das als Ersatz für den beim Bau des Seniorenzent-

rums überbauten Sportplatz geplant war. Zudem wurde in einem kleinen Teilbereich die überbaubare Grundstücksfläche geändert.

5.4 Landschaftsplan

Der neu aufgestellte Landschaftsplan Biggetalsperre – Listertalsperre wurde am 15.07.2013 durch den Kreistag beschlossen. Im Landschaftsplan Nr. 1 sind für den Geltungsbereich und das nähere Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung folgende Gebiete dargestellt:

- Landschaftsschutzgebiet „Bigge-Lister-Bergland, LSG Typ A“ (allgemeiner Landschaftsschutz)
- Landschaftsschutzgebiet „Bigge-Lister-Bergland, LSG Typ B“ (besonderer Landschaftsschutz: „Schutz prägender Wiesentäler und besonderer Funktionsräume“)

Als Entwicklungsziel ist hier die Erhaltung einer weitgehend offenen, mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen, gliedernden und belebenden Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten gewachsenen Kulturlandschaft definiert.

Mit der vorliegenden Planung werden in Teilabschnitten Darstellungen und Festsetzungen dieses Landschaftsplans überlagert.

Gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW (11/2016) treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Bauleitplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem In-Kraft-Treten des entsprechenden Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Bauleitplan nicht widersprochen hat.

5.5 Richtfunktrasse

Gemäß den Darstellungen im wirksamen FNP der Kreisstadt Olpe verläuft parallel zur B 54 eine Richtfunktrasse durch das Plangebiet. Die geplante Bebauung hat aufgrund der geringen Gebäudehöhen keine störenden Auswirkungen auf die Richtfunktrasse.

5.6 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine wasserrechtlichen Schutzgebiete. Östlich des Plangebiets liegt in einer Entfernung von rund 600 m das geplante Trinkwasserschutzgebiet Olpe-Lüttringhausen (Gebietsnummer 491223).

5.7 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 im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 und § 4 BauGB an der Planung beteiligt und haben in diesem Beteiligungsverfahren keine Planungsabsichten geäußert, die der kommunalen Planung entgegenstehen.

6. Bestandsbeschreibung

6.1 Städtebauliche Einbindung, vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet liegt ca. 700 m südlich des Ortsteils Rhode. Die nähere Umgebung wird von den südöstlich gelegenen Gebäuden des ehemaligen Pallottiner Klosters und jetzigen WohnGut Osterseifen geprägt. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Böschung der Bundesstraße 54, die hier in Tieflage verläuft. Nordwestlich befindet sich auf der westlichen Seite der Bundesstraße 54 ein Betriebshof der Kreisverwaltung. Im Norden und Nordosten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im weiteren Umfeld liegen jenseits der weiter nördlich gelegenen B 55 die Sportanlagen des TuS Rhode e. V.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich das im Jahr 1983 nach dem Abriss eines früheren Bauernhofs erbaute 2-geschossige „Pallotti-Haus“ (Jugendhof), das als Jugendbildungsstätte genutzt wird. Nordwestlich der Jugendbildungsstätte befindet sich eine Lichtung mit einer Grillhütte und einem Pavillon. Zwischen der Jugendbildungsstätte und den Gebäuden des Wohngut Osterseifen steht als Überbleibsel der früheren landwirtschaftlichen Nutzung eine kleine Scheune, die heute als Schuppen und Lagerraum genutzt wird.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über eine private Erschließungsstraße an die städtische Straße Am Osterseifen angebunden. Diese führt zur Bundesstraße B 54/ Siegener Straße und zur Westfälischen Straße. Über die B 54 erfolgt im weiteren Verlauf über die Anschlussstelle Olpe eine Anbindung an die BAB 45. Die Westfälische Straße verbindet das Seniorenwohnheim mit dem südwestlich gelegenen Olper Stadtkern sowie den hier vorhandenen Einkaufsnutzungen und sonstigen zentralen Infrastruktureinrichtungen.

6.3 Ver- und Entsorgung

Wasser, Strom, Telekommunikation und Abwasser

Die zur Versorgung des Plangebiets erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in den angrenzenden Straßenzügen und können an verschiedenen Übergabepunkten zukünftig in das Plangebiet geführt werden. Die Telekommunikationstrassen sind ebenfalls in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und können in das Plangebiet verlängert werden.

Im Bereich der neu geplanten Bauflächen liegen nur im Bereich des Jugendhofs Ver- und Entsorgungsleitungen. Daher sind vor allem für die nördlichen Bauflächen die erforderlichen gebietsinternen Ver- und Entsorgungsleitungen im Zuge der geplanten Erschließungsmaßnahmen neu zu verlegen.

Niederschlagswasser

Die Böden im Plangebiet sind für eine Versickerung nur bedingt geeignet. Deshalb soll das im Plangebiet anfallende und nicht auf den unversiegelten Flächen versickernde Niederschlagswasser in einen bereits bestehenden Niederschlagswasserkanal und im weiteren Verlauf in ein Fließgewässer eingeleitet werden.

Um die Menge des zu entsorgenden Niederschlagswassers zu reduzieren, werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Eine dieser Maßnahmen regelt, dass die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sind. Im Rahmen der weiteren Entwässerungsplanung sowie der Baugenehmigungsverfahren sind diese Vorgaben zu berücksichtigen. Im Rahmen der weiteren Entwässerungsplanung wird zudem ein Änderungsantrag für die bestehende Einleitungsstelle des Seniorenzentrums Osterseifen gestellt und ein Nachweis gemäß BWK M 3 geführt.

6.4 Wasser-, Gas- und Stromversorgung, Brandschutz

Die vorhandenen Gebäude des Seniorenwohnheims werden heute über eine zentrale Holzpelletanlage beheizt. An diese Holzpelletanlage sollen auch die neuen Gebäude angeschlossen werden, weshalb die technischen und baulichen Möglichkeiten zur Erweiterung dieser bestehenden Anlage geprüft werden. Ziel ist, dass hier langfristig eine klimaschonende und energieeffiziente Energieversorgung gesichert werden kann.

6.5 Bodenmanagement

Die im Zuge der geplanten Baumaßnahmen anfallenden Böden sollen vorzugsweise im Plangebiet für die erforderlichen Terrassierungen sowie den Schallschutzwall entlang der Bundesstraße B 54/ Siegener Straße verbaut werden. Die Entsorgung von nicht verwertbarem Bodenmaterial, von Wertstoffen und sonstigen Abfällen erfolgt ansonsten nach den geltenden Bestimmungen zur Kreislaufwirtschaft.

6.6 Topographie

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des südlichen Ausläufers des ca. 440 m hohen Hummelsberges, der nach Südwesten hin abfällt. Innerhalb des Plangebiets steigt das hängige Gelände in nördliche Richtung von rund 375 m ü NHN (Meter über Normalhöhennull) bis auf rund 388 m ü NHN an.

Die Flächen um den Jugendhof liegen im Mittel bei rund 377 m ü NHN und sind mit Ausnahme von kleineren Geländeaufschüttungen und Abgrabungen nahezu eben. Mittig im Plangebiet befindet sich eine rund 150 m lange Böschung, die einen bis zu 6,0 m hohen Geländeversatz auffängt. Nördlich dieser Böschung steigt das Gelände weiter von ca. rund 382 m ü NHN bis auf rund 388 m ü NHN an. Im Westen liegt die Böschung zu der in Tieflage verlaufenden B 54/ Siegener Straße.

6.7 Grünstrukturen und Gewässer

Die Flächen im Plangebiet sind mit Ausnahme des Jugendhofs und den angrenzenden Verkehrsflächen weitgehend unversiegelt. Ein unbefestigter Weg verbindet den Jugendhof mit dem oberhalb der Böschung gelegenen Kleinspielfeld. Im Böschungsbereich finden sich neben Sträuchern auch einige kleinere bis mittlere Laubbäume. Nördlich der Böschung überwiegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Plangebiet oder im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Fließgewässer. Das nächstgelegene Fließgewässer wird als Vorflut für den bereits für das WohnGut Osterseifen errichteten Regenwasserkanal genutzt. Im Bereich des Jugendhofs befindet sich zudem ein künstlicher Teich und eine Regenwasserzisterne.

6.8 Altlasten

Im Änderungs- und Erweiterungsbereich sind keine Bodenverunreinigungen aufgrund von Altstandorten oder sonstiger Altlasten bekannt.

7. Städtebauliche Konzeption

Die neue Wohnsiedlung soll ein Angebot für Senioren und pflegebedürftige Menschen bieten, die ein individuelles Wohnen im eigenen Haus wünschen, gleichzeitig aber von der räumlichen Nähe zu den umfangreichen Pflege- und Versorgungsangeboten des WohnGutes Osterseifen profitieren möchten. Geplant sind insgesamt drei Hofgruppen mit jeweils 5 bis 6 freistehenden ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern, die sich in eine parkähnliche Gartenlandschaft einbetten. Als Wohnhäuser sind kleinere Haustypen mit Grundfläche zwischen 80 und 120 m² vorgesehen, die insbesondere auf Ein- und Zweipersonenhaushalte zugeschnitten sind. Die geplanten Wohngebäude werden durch zwei neue Erschließungsstraßen (Planstraßen A und B) erschlossen, die im südlichen Plangebiet an die vorhandene private Zufahrtsstraße zum WohnGut Osterseifen angebunden werden. Im östlichen Plangebiet endet die Planstraße B in einer Wendeanlage, die für 3-achsige Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge ausgelegt ist. Die Planstraße A endet ebenfalls in einer Wendeanlage am unteren Rand der Böschung. Hier befindet sich auch eine bestehende Zufahrt für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge, die an die östliche Planstraße A angebunden wird.



Abb. 4: Städtebauliches Konzept Erweiterung WohnGut, Stand 06/2017

An der Schnittstelle zum WohnGut Osterseifen soll der Jugendhof zu einem späteren Zeitpunkt rückgebaut und durch einen Neubau für Wohngruppen (Gemeinschaftswohnen) sowie einen neuen Quartiersplatz ersetzt werden. Die zwischen dem Jugendhof und dem WohnGut Osterseifen gelegene historische Scheune soll erhalten und in die neuen Wohnnutzungen sowie die Platzgestaltung integriert werden. Im Erdgeschoss des Gemeinschaftswohngebäudes und der historischen Scheune sind kleinere gastronomische Nutzungen wie z. B. ein Café, ein Bistro, eine Eisdiele oder ein Kiosk geplant, die in den Sommermonaten auch den Quartiersplatz als Freisitz nutzen können.

Entlang der Böschungsoberkante zur B 54 / Siegener Straße wird ein rund 2,5 m hoher Schallschutzwall angeschüttet und anschließend als extensive Wiesenfläche mit Baum- und Strauchgruppen (Gehölzanteil von mindestens 50 % der Fläche) gestaltet.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets wird eine größere private Grünfläche angelegt, die durch wegebegleitende Aufenthaltsbereiche mit Ruhezeiten und Aktivitätsmöglichkeiten gegliedert wird. Ein überwiegend abseits der Straßen geführtes barrierefreies Fußwegenetz verbindet die Wohnbereiche und verknüpft die neue Siedlung mit den bestehenden Einrichtungen des WohnGutes Osterseifen. Für Besucher sind im südlichen sowie im nördlichen Plangebiet Besucherparkplätze vorgesehen. Diese befinden sich unmittelbar an der Zufahrt ins Plangebiet sowie in der nördlichen Planstraße A.

Die privaten Stellplätze für die Bewohner befinden sich auf den jeweiligen Grundstücken. Aufgrund der Zielgruppe wird von einem Stellplatz je Wohneinheit ausgegangen, wobei im Bedarfsfall bei jedem Wohngebäude auch zwei Stellplätze (Garage und vorgelagerter Stellplatz im Bereich der Garagenzufahrt) nachgewiesen werden könnten.

8. Festsetzungen des Bebauungsplans

8.1 Zweckbestimmung

Festsetzung

- *Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einrichtungen des Mehrgenerationenwohnens sowie weiteren Pflegeeinrichtungen*

Begründung

Aufgrund des demographischen Wandels steigen im Kreis Olpe sowie in der Kreisstadt Olpe die Nachfrage nach altengerechtem Wohnen und Altenpflegeeinrichtungen. Deshalb soll in der Nachbarschaft des WohnGutes Osterseifen ein neues Wohnprojekt für ältere und behinderte Menschen entstehen. Geplant sind hier insgesamt drei Hofgruppen mit jeweils ca. 5 bis 6 freistehenden ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern, die sich an die vorgenannte Zielgruppe richten. Da sich eine derartige Zielsetzung von den sonstigen Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheidet, wird das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet dient ausschließlich dem Wohnbedarf der genannten Zielgruppe sowie weiteren Pflegeeinrichtungen.

8.2 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung

- *Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Mehrgenerationenwohnen" sind folgende Nutzungen zulässig:*
 - *Wohngebäude und Pflegeeinrichtungen für folgenden Personenkreis:*
 - *Alleinlebende, die das 55. Lebensjahr vollendet haben*
 - *Ehepaare / Lebenspartnerschaften, von denen mindestens einer der beiden Ehepartner/ Lebenspartner das 55. Lebensjahr vollendet hat*
 - *Schwerbehinderte ohne Altersbeschränkung*
 - *Ehepaare / Lebensgemeinschaften ohne Altersbeschränkung, von denen mindestens ein Ehepartner / Lebenspartner schwerbehindert ist*
 - *Bildungsstätten*
 - *die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften*
 - *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*

Begründung

Die im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Mehrgenerationenwohnen" geplanten Wohngebäude und Pflegeeinrichtungen sind für einen bestimmten Personenkreis bestimmt, der sich aus älteren Menschen

sowie aus gesundheitlich gehandicapten Menschen zusammensetzt. Aufgrund der bestehenden gesetzlichen Vorgaben im Hinblick auf die Aufnahme in eine Pflege- und Betreuungseinrichtung wird das Mindestalter der Bewohner auf das vollendete 55. Lebensjahr festgesetzt. Bei Paaren muss zumindest einer beiden Partner dieses Lebensalter erreicht haben. Dieses Mindestalter gilt nicht für allein lebende schwerbehinderte Menschen sowie für Ehepaare / Lebensgemeinschaften, von denen mindestens ein Ehepartner / Lebenspartner schwerbehindert ist. Der im Rahmen dieser Festsetzung verwendete Begriff des „Lebenspartners“ bezieht sich im Übrigen nicht auf das Lebenspartnerschaftsgesetz, da, wie im normalen Sprachgebrauch üblich, mit dem Begriff des Lebenspartners der Nutzerkreis weiter gefasst werden soll.

Über diese Nutzungen hinaus sind im Sondergebiet Bildungsstätten (z. B. Schulungs- und sonstige Unterrichtsräume), die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften wie Cafés, Bistros, Eisdielen und Kioske sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig, da diese Nutzungen eine sinnvolle Ergänzung der geplanten Sonderwohnformen darstellen und den geplanten Quartiersplatz zwischen dem Wohngut Osterseifen und den neuen Wohngebäuden aufwerten.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung

- *Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Anzahl der Vollgeschosse vgl. Planzeichnung und Nutzungsschablone*

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie der Dachneigung der geplanten Gebäude bestimmt.

Im nördlichen Sondergebiet 1 werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese Werte halten die Obergrenzen für Reine oder Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ein und bedürfen deshalb keiner expliziten Begründung.

Im südlichen Sondergebiet 2 soll der hier gelegene Jugendhof rückgebaut und durch einen Neubau für Wohngruppen (Gemeinschaftswohnen) ersetzt werden. Hier wird ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Aufgrund der maximal dreigeschossigen Gebäude wird abweichend vom Sondergebiet 1 eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Auch hier gilt, dass diese Werte die Obergrenzen für Reine oder Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO nicht überschreiten. In der Planzeichnung werden weiterhin die jeweils zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Wie bereits erläutert, sind im Sondergebiet 1 maximal zwei Vollgeschosse und im Sondergebiet 2 maximal drei Vollgeschosse zulässig.

8.4 Bauweise

Festsetzung

- *vgl. Planzeichnung*

Im Plangebiet ist eine aufgelockerte, sich in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügende Bebauung geplant. Im nördlichen Sondergebiet 1 wird aufgrund dieser Zielsetzungen festgesetzt, dass im Übergangsbereich zu den nördlich gelegenen Freiflächen ausschließlich eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig ist. Im südlichen Sondergebiet 2 wird hingegen auf eine derartige Festsetzung verzichtet, da hier mit der Jugendbildungsstätte bereits im Bestand größere Gebäude vorhanden sind und entsprechend der städtebaulichen Konzeption ein größerer Baukörper für die hier geplanten Wohngruppen / Gemeinschaftswohnen vorgesehen ist. Deshalb werden für das Sondergebiet 2 keine zusätzlichen Regelungen hinsichtlich der Bauweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung

- *vgl. Planzeichnung*

Begründung

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an den erläuterten Zielsetzungen einer aufgelockerten, kleinteiligen Bebauung in einer parkähnlichen Gartenlandschaft, der Grundflächen der geplanten Wohngebäude sowie den erforderlichen Erschließungsflächen. Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen jedoch auch Spielräume für ggf. erforderliche Anpassungen im Rahmen der baulichen Umsetzung der Bebauung auf.

8.6 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen

Festsetzungen

- *Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im seitlichen Grenzabstand der Hauptgebäude zulässig.*
- *Stellplätze sind zudem innerhalb der speziell festgesetzten Bereiche (ST) zulässig.*
- *Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.*

Begründung

Innerhalb des Plangebiets ist für die zukünftigen Bewohner eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf den Grundstücken nachzuweisen. Im Plangebiet ist weiterhin eine aufgelockerte, sich in das Landschaftsbild einfügende Bebauung geplant. Deshalb soll vermieden werden, dass der angestrebte offene und hochwertige Gebietscharakter durch eine Vielzahl von untergeordneten Nebenanlagen, Stellplätzen sowie Garagen geprägt wird.

Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im seitlichen Grenzabstand der Hauptgebäude zulässig sind. Darüber hinaus sind Stellplätze auch innerhalb der speziell für Stellplätze festgesetzten Flächen (St) zulässig. Diese Regelung betrifft jedoch nur zwei kleinere Flächen, auf denen die erforderlichen Besucherparkplätze angelegt werden sollen. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind zum Schutz des hochwertigen Orts- und Landschaftsbildes nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

8.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden Festsetzungen zu den Themen Begrünung, ökologische Baubegleitung, Bau- und Rodungszeiten, Niederschlagswasserversickerung, Außenbeleuchtung und Insektenschutz sowie Bodenschutz in den Bebauungsplan integriert.

Festsetzungen

- **Maßnahme 1: Lärmschutzwall und angrenzende Flächen der Stellplatzanlage**

*Auf den mit **Raute 1** gekennzeichneten Flächen sind pflegeextensive Wiesenflächen mit Baum- und Strauchgruppen und einem Gehölzanteil (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 1) von mindestens 50 % zu entwickeln.*

- **Maßnahme 2: Zentrale Gehölzfläche, freiwachsende Hecken**

*Auf den mit **Raute 2** gekennzeichneten Flächen sind Baumgruppen / Feldgehölze und freiwachsende Hecken (3 m Breite als einreihige Hecke, 4 m Breite als zweireihige Hecke) zu entwickeln. Die vorhandenen Gehölzstrukturen (Pflanzbindung) entlang der Böschung sind in diese Maßnahme zu integrieren. Die Hecken / Feldgehölze sind wie folgt herzustellen:*

Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 50 - 80 cm) als Gruppenpflanzung, je 5 Stück von einer Art; Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1 - 1,5 m; mindestens alle 8 m ist ein Baum I.

oder II. Ordnung (Pflanzqualität: Hochstamm, StU mindestens 16 - 18 cm) zu pflanzen (zu verwendende Gehölzarten vgl. Pflanzliste 1).

- **Maßnahme 3: Ökologische Baubegleitung**

Der Abriss der Gebäude sowie die Erd- und Landschaftsbauarbeiten sind durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen und zu dokumentieren. Der Zeitpunkt des Abrisses sowie Name und Kontakt der ökologischen Baubegleitung sind der Kreisstadt Olpe sowie der Unteren Landschaftsbehörde mindestens vier Wochen vor Beginn der Arbeiten mitzuteilen. Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:

- das Baustellenpersonal ist vor Beginn der Arbeiten im Hinblick auf die Artenschutzbelange zu informieren
- während der Abrisszeit sind Ersatzquartiere für potenziell von den Abrissarbeiten betroffene Arten vorzuhalten, in denen ggf. aufgefundene Tiere durch das Personal der ökologischen Baubegleitung umgesetzt werden können
- der Rückbau quartierverdächtigter Strukturen ist erst nach der Freigabe der ökologischen Baubegleitung zulässig. Der Zierteich ist vor seiner Beseitigung durch die ökologischen Baubegleitung abzukeschern, um ggf. Amphibien zu sichern
- Fäll- und Rodungsarbeiten müssen außerhalb der Brutzeit (01.10 bis 28.02) erfolgen
- Bei Fällungen im Winter ist durch die ökologische Baubegleitung zu prüfen, ob das festgestellte Vogelnest im Spitzahorn als Winterruheplatz, z. B. durch eine Eule, nachgenutzt wird.

- **Maßnahme 4: Vorgaben für Bau- und Rodungszeiten**

Die Räumung der Baufelder ist nur außerhalb der Brutzeiten zwischen dem 01.10. bis zum 28.02. zulässig.

- **Maßnahme 5: wasserdurchlässige Befestigung**

Soweit wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen, sind die Flächen für Nebenanlagen, Stellplatz- und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

- **Maßnahme 6: Insektenfreundliche Beleuchtung**

Im Plangebiet sind für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden. Insbesondere ist die Abschattung Richtung Offenland zu gewährleisten.

- **Maßnahme 7: Bodenschutz**

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Begründung

Um die Folgen der baulichen Inanspruchnahme der heutigen Freiflächen zu minimieren, sind im Plangebiet auf den mit **Raute 1** gekennzeichneten Flächen pflegeextensive Wiesenflächen mit Baum- und Strauchgruppen und einem Gehölzanteil (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 1) von mindestens 50 % zu entwickeln. Auf den mit **Raute 2** gekennzeichneten Flächen sind Baumgruppen / Feldgehölze und freiwachsende Hecken (3 m Breite als einreihige Hecke, 4 m Breite als zweireihige Hecke) zu entwickeln. Die bereits im Bestand vorhandenen Gehölzstrukturen (Pflanzbindung) entlang der Böschung sind in diese Maßnahme zu integrieren. Zu pflanzen sind Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 50 - 80 cm) als Gruppenpflanzung, je 5 Stück von einer Art; Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1 - 1,5 m. Zudem ist mindestens alle 8 m ein Baum I. oder II. Ordnung (Pflanzqualität: Hochstamm, StU mindestens 16 - 18 cm) zu pflanzen (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 1).

Weiterhin sind der Abriss der Gebäude sowie die Erd- und Landschaftsbauarbeiten durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen und zu dokumentieren. Der Zeitpunkt des Abrisses sowie Name und Kontakt der ökologischen Baubegleitung sind der Kreisstadt Olpe sowie der Unteren Landschaftsbehörde mindestens vier Wochen vor Beginn der Arbeiten mitzuteilen. In diesem Rahmen ist das Baustellenperso-

nal ist vor Beginn der Arbeiten im Hinblick auf die Artenschutzbelange zu informieren. Während der Abrisszeit sind Ersatzquartiere für potenziell von den Abrissarbeiten betroffene Arten vorzuhalten, in denen ggf. aufgefundene Tiere durch das Personal der ökologischen Baubegleitung umgesetzt werden können. Der Rückbau quartierverdächtiger Strukturen ist weiterhin erst nach der Freigabe durch die ökologische Baubegleitung zulässig und Fäll- und Rodungsarbeiten müssen außerhalb der Brutzeit (01.10 bis 28.02) erfolgen. Bei Fällungen im Winter ist durch die ökologische Baubegleitung vorab zu prüfen, ob das durch den Artenschutzgutachter festgestellte Vogelnest im Spitzahorn als Winterruheplatz, z. B. durch eine Eule, nachgenutzt wird. Die Räumung der Baufelder ist gemäß den geltenden gesetzlichen Vorgaben nur außerhalb der Brutzeiten zwischen dem 01.10. bis zum 28.02. zulässig.

Zum Schutz des Wasserhaushaltes sind im Plangebiet vorbehaltlich sonstiger wasserrechtlicher Belange die Flächen für Nebenanlagen, Stellplatz- und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen und für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung sind insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden. Vor allem ist hierbei die Abschattung Richtung Offenland zu gewährleisten. Generell gilt, dass gemäß § 4 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten ist.

8.8 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Festsetzungen

- *aktive Schallschutzmaßnahmen*
vgl. Planzeichnung
- *Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau", Ausgabe 8 aus den in der Planzeichnung aufgeführten Lärmpegelbereichen. Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der dargestellten Lärmpegelbereiche auszubilden. In Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich sollten die resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.*

Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Lärmpegelbereich (LPB)	erforderliches Bauschalldämm-Maß R' _w res Aufenthaltsräume in Wohnungen etc. [dB(A)]
≤ 55	I	30
56 bis 60	II	30
61 bis 65	III	35
66 bis 70	IV	40

- *Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Geräuschquelle abgewandten Seite angeordnet werden, können nach DIN 4109 bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung um 10 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden, das heißt Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine bzw. zwei Stufen.*
- *An den Fassaden mit Schlafräumen, an denen der Schalldruckpegel von 45 dB(A) in der Nacht überschritten wird, ist eine fensterunabhängige Lüftung vorzusehen.*

Begründung

Aufgrund der Vorbelastung durch die angrenzende B 54 / Siegener Straße wird entlang der westlichen Plangebietsgrenze die Errichtung eines rund 2,5 m hohen Schallschutzwalls als aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Des Weiteren werden Lärmpegelbereiche zeichnerisch festgesetzt. Da sich bei den heutigen Baumaterialien sowie den allgemein einzuhaltenden Vorgaben (z. B. hochwertige Verglasung aufgrund der Energieeinsparverordnung) bereits positive Auswirkungen auf die Dämmung und somit auch den Schallschutz ergeben, sind in den Lärmpegelbereichen I und II keine weitergehenden Auflagen für die

Außenbauteile erforderlich. Deshalb werden die Lärmpegelbereiche I und II in der Planzeichnung auch nicht weiter hervorgehoben. Für die im Gutachten definierten Lärmpegelbereichen III (LPB III) können sich hingegen gegenüber eine „normalen“ Bauausführung zusätzliche Anforderungen an die Außenbauteile und die Ausführung der Fassaden ergeben, weshalb die „Lärmpegelbereich III-Fassaden“ auch in der Planzeichnung gekennzeichnet und entsprechende textliche Festsetzungen zugeordnet werden.

Hierbei ist zu beachten, dass ohne konkrete Planung oder spezielle Voraussetzungen aus der Kenntnis des Lärmpegelbereiches nicht auf die erforderlichen resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile des Gebäudes und demzufolge auch nicht auf Schallschutzklassen für in Außenbauteilen vorhandene Fenster geschlossen werden kann. Hierfür bedarf es der Kenntnis der konkreten Raumnutzung, Raumgröße sowie der Fassadengestaltung wie z. B. der Anteil der Fensterflächen an der sonstigen Fassadenfläche etc.

8.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes sowie aus landschaftsökologischen Gründen sind verschiedene Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Pflanzungen sind zu pflegen. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Festsetzungen

- *In den Planstraßen sind mindestens 2 Bäume (Pflanzqualität: Hochstamm, StU mindestens 18 - 20 cm) zu pflanzen (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 3). Die Größe der unversiegelten Baumscheibe darf 10 m² nicht unterschreiten. Die offene Bodenfläche ist dauerhaft zu begrünen.*
- *Im Bereich der mit **Raute 3** gekennzeichneten Stellplatzflächen ist je 4 angefangene Stellplätze ein heimischer Baum (Pflanzqualität: Hochstamm, StU mindestens 16 - 18 cm) zu pflanzen (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 3).*
- *Die mit **Raute 4** gekennzeichneten privaten Grünflächen sind als extensiv gepflegte Grünflächen mit Gehölzflächenanteilen von mindestens 30 % anzulegen. Neben Sträuchern sind mindestens 18 Bäume (Bäume I. oder II. Ordnung, Pflanzqualität: Hochstamm, StU mindestens 16 - 18 cm) zu pflanzen (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 1).*
- *Je 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum als Hochstamm zu pflanzen (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 1) Zur Einfriedung privater Grundstücke ist die Pflanzung von Schnitthecken zulässig (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 2). Diese sind mit 3 Gehölzen (Strauch, verpflanzt, 60 – 100 cm) je laufenden Meter anzulegen und in einer Breite von 0,5 m, einer maximalen Höhe von 1,0 m im Vorgartenbereich sowie entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen mit einer maximalen Höhe von 1,8 m dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.*
- *Auf den mit **Raute 5** gekennzeichneten Flächen ist jeweils eine einreihige Hecke zu pflanzen (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 2). Die Hecken sind mit 3 Gehölzen (Strauch, verpflanzt, 60 – 100 cm) je laufenden Meter anzulegen und in einer Breite von 0,5 - 1,0 m und einer Endhöhe von max. 1,8 m zu pflegen.*

Begründung

Aus mikroklimatischen und gestalterischen Gründen sind in den Planstraßen mindestens 2 Bäume (Pflanzqualität: Hochstamm, StU mindestens 18 - 20 cm) zu pflanzen (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 3). Um die Baumstandorte langfristig erhalten zu können, muss die Größe der unversiegelten Baumscheiben mindestens eine Größe 10 m² aufweisen. Die offene Bodenfläche ist dauerhaft zu begrünen, um einer Erosion des Oberbodens bei starkem Regen vorzubeugen. Im Bereich der beiden Stellplatzflächen für die potentiellen Besucher ist weiterhin je 4 angefangene Stellplätze ein heimischer Baum (Pflanzqualität: Hochstamm, StU mindestens 16 - 18 cm) zu pflanzen (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 3).

Die mit **Raute 4** gekennzeichneten privaten Grünflächen sind als extensiv gepflegte Grünflächen mit Gehölzflächenanteilen von mindestens 30 % anzulegen. Neben Sträuchern sind hier mindestens 18 Bäume (Bäume I. oder II. Ordnung, Pflanzqualität: Hochstamm, StU mindestens 16 - 18 cm) zu pflanzen (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 1). Auf den privaten Grundstücken ist je 250 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum als Hochstamm zu pflanzen (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 1). Einfriedungen privater Grundstücke sind aus landschaftsgestalterischen Gründen durch Schnitthecken auszuführen (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 2). Diese sind mit 3 Gehölzen (Strauch, verpflanzt, 60 – 100 cm) je laufenden Meter anzulegen und in einer Breite von 0,5 m, einer maximalen Höhe von 1,0 m im Vorgartenbereich sowie entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen mit einer maximalen Höhe von 1,8 m dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Entlang der Übergangsbereiche zur offenen Landschaft ist ebenfalls aus landschaftsgestalterischen Gründen eine einreihige Hecke zu pflanzen (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 2). Die Hecken sind mit 3 Gehölzen (Strauch, verpflanzt, 60 - 100 cm) je laufenden Meter anzulegen und in einer Breite von 0,5 - 1,0 m sowie einer Endhöhe von max. 1,8 m zu pflegen.

8.10 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festsetzungen

- *Die mit **Raute 6** gekennzeichneten Flächen sind in ihrem Bestand zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln und bei einem Ausfall gleichwertig zu ersetzen (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 1).*

Begründung

Mittig im Plangebiet verläuft eine mehrere Meter hohe Böschung, die durch kleinere bis mittlere Laubbäume sowie einen dichten Strauchbewuchs geprägt ist. Diese Böschungsfäche wird im Bebauungsplan mit einer Pflanzbindung gekennzeichnet und ist dauerhaft zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind die Durchfahrtsbereiche zum nördlichen Sondergebiet 1.

8.11 Private Grünflächen

Festsetzungen

- vgl. Planzeichnung

Begründung

Im nördlichen Plangebiet werden vier private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgarten“ festgesetzt. Gemäß der städtebaulichen Konzeption sollen sie als hochwertige Erholungsräume für die zukünftigen Bewohner angelegt werden. Zudem erfolgt durch diese Grünflächen eine Verzahnung mit den nördlich gelegenen Freiflächen.

8.12 Verkehrsflächen

- vgl. Planzeichnung

Begründung

In der Planzeichnung werden die zur Erschließung des Plangebiets erforderlichen Verkehrsflächen zeichnerisch festgesetzt. Die Erschließungsstraßen werden vom Bauherrn gemäß dem in der Kreisstadt Olpe gängigen Standard gebaut, verbleiben nach der Fertigstellung jedoch im Eigentum des Bauherrn, der zukünftig auch die Verkehrssicherungspflicht übernimmt. Deshalb werden diese Erschließungsflächen als private Verkehrsflächen festgesetzt.

9. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NRW werden Gestaltungsvorschriften als Festsetzungen nach § 86 Abs. 1 BauO NRW in den Plan aufgenommen. Ziel der Vorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (örtliche Bauvorschriften) ist eine hochwertige Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Freiflächen.

Fassadengestaltung

Die Gebäudefassaden sind aus Putz, Holz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton oder Glas herzustellen.

Gestaltung von Doppelhäusern

Die Fassaden und Dacheindeckungen von Doppelhäusern sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen.

Doppelhäuser sind mit gleicher First- und Traufhöhe sowie gleicher Dachneigung und gleichen Dachüberständen zu errichten.

Vorgartengestaltung

Die Vorgärten sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Gestaltung von Stützmauern

Sind Stützmauern erforderlich, sind diese durch Natursteinmauern, durch mit Naturstein verblendete Mauern oder mit Gabionen abzufangen. Die Verwendung von unverblendeten Betonwinkelsteinen, Holz- oder Betonpalisaden sowie Pflanzsteinen ist unzulässig.

Gauben und Dachaufbauten anderer Art

Mit Ausnahme von Schornsteinen, Solaranlagen und Antennenanlagen sind Dachaufbauten jeglicher Art unzulässig. Dacheinschnitte sind ebenfalls unzulässig.

Dachneigungen

Durch die Regelungen zur Dachneigungen der Dächer der Hauptgebäude soll ein einheitliches Bild der geplanten Gebäude gewährleistet werden. Im Sondergebiet 1 sind deshalb Dächer mit einer Neigung zwischen 10° - 30° und im Sondergebiet 2 Dächer mit einer Neigung zwischen 10° - 45° zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen)

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und sind in die Gebäudehülle der Haupt- und Nebengebäude einzubinden. Solaranlagen auf Gebäuden müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu allen Dachseiten einhalten. Bei geneigten Dach-

flächen darf die Oberkante der Solaranlage maximal 0,6 m über der Dachhaut liegen und den First nicht überschreiten.

Dachgestaltung der Nebengebäude

Abweichend von den jeweils festgesetzten Dachneigungen der Dächer der Hauptgebäude sind bei Nebengebäuden, Garagen und Carports sowie bei Überdachungen von untergeordneten Bauteilen wie z. B. Eingangsbereichen, Terrassen und Freisitzen Flachdächer zulässig.

Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind aus nicht glänzenden Materialien in dunklen Farbtönen herzustellen.

Dachüberstände

Dachüberstände an Traufen und Ortgängen sind bis maximal 0,75 m zulässig.

10. Klimaschutz

Gemäß § 1a BauGB - Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz - ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Das Klima des Landschaftsraums „Olper Senke“ ist durch ein submontanes Mittelgebirgsklima im Regenschatten des Bergischen Landes und als überwiegend offenes Geländeklima geprägt. Die mittlere Niederschlagshöhe beträgt zwischen 1.100 bis 1.200 mm im Jahr.

Durch die deutlich zunehmende Überbauung / Versiegelung können lokalklimatisch Aufwärmeeffekte auftreten. Großräumig sind jedoch keine relevanten Änderungen zu erwarten, da der Luftaustausch durch die Randlage nach wie vor gewährleistet ist. Frischluftschneisen für die vorhandene Bebauung sind von der Entwicklung der Bauflächen nicht betroffen.

Weiterhin können durch die Rodung von Vegetation negative Auswirkungen auf das Mikroklima entstehen. Durch die geplanten Maßnahmen kommt es jedoch nur zu vergleichsweise geringen Vegetationsverlusten. Des Weiteren kann eine zeitweise lufthygienische Belastung durch Baustellenverkehr (Staubimmissionen, Abgase) erfolgen. Insgesamt ist jedoch nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die geplante Bebauung zu rechnen.

Durch die Veränderung der Oberflächenstrukturen wandelt sich das Mikroklima. Bebaute Flächen geben Rückstrahlwärme ab. Diese führt zu einem Verlust von natürlichen Verdunstungs- und Versickerungsflächen und damit zu einer Erhöhung der Rückstrahlwärme im Planungsgebiet. Diese Faktoren können zu einer Erhöhung der Temperatur im Siedlungsbereich beitragen, die sich lokal auf das Mikroklima auswirkt. Zudem werden ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und die Abwärme von Heizanlagen das Planungsgebiet gegenüber dem heutigen Zustand klimatisch verändern.

Folgende Maßnahmen dienen der positiven Beeinflussung des Lokalklimas und minimieren die oben genannten Auswirkungen im Plangebiet:

- Festsetzung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen
- Private Grünflächen mit Pflanzgeboten für Bäume und Gehölze
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzstrukturen
- Begrünung der Stellplatzflächen
- Pflanzung von Straßenbäumen

10.1 Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Als dem Klimawandel entgegenwirkende Maßnahme ist vor allem der Anschluss an die bereits existierende Holzpelletanlage relevant. An diese Holzpelletanlage sollen auch die neuen Wohngebäude ange-

geschlossen werden, so dass hier langfristig eine klimaschonende und energieeffiziente Energieversorgung gesichert werden kann.

10.2 Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen

Weitere Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, sind der Erhalt der im Plangebiet befindlichen Böschungen mit der hier vorhandenen Vegetation sowie die weiteren Festsetzungen zur Begrünung der Grün- und Freiflächen im Plangebiet. Weitergehende Anpassungsmaßnahmen sind zumindest nach dem heutigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“ sind keine in die Denkmalliste eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

12. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Dies betrifft vor allem auch den Lärmschutz. Unter anderem aufgrund der Nähe zur westlichen Trasse der Bundesstraße 54 wurde für den Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung (Verf.: AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“ in Olpe, Isernhagen, Juni 2017) in Auftrag gegeben. Weiterhin wurden neben dem Verkehrslärm folgende Geräuschquellen betrachtet:

- Gewerbelärm (Baubetriebshof Stadt Olpe, Seniorenzentrum WohnGut GmbH etc.)
- Sportanlagen (TuS. Rhode e. V.)
- Landwirtschaftlicher Betrieb "Hof Siele 1", nördlich in ca. 540 m Entfernung

Diese sonstigen betrachteten Geräuschquellen sind im Gegensatz zu den verkehrsbedingten Emissionen für die geplanten Wohnnutzungen jedoch nicht relevant.

Voruntersuchung der Schallschutzbelange

Als Ergebnis einer im Jahr 2016 durchgeführten Voruntersuchung der Schallimmissionen wurde die Errichtung eines rund 2,5 m hohen Schallschutzwalls entlang der westlichen Plangebietsgrenze geprüft und in die Planung integriert. Durch diesen Schallschutzwall können die Verkehrsimmissionen im Plangebiet deutlich vermindert werden.

Die Wirkung dieses Schallschutzwalls wurde bei der aktuellen Überarbeitung des Gutachtens und somit in den dargestellten Ergebnissen bereits berücksichtigt. Im Erdgeschoss treten nun keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte auf. Auch in den Außenbereichen wird durchgehend Wohngebietsqualität erreicht. Im 1. und 2. Obergeschoss verbleiben im Beurteilungszeitraum Nacht geringe Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte um maximal 2 dB durch den Verkehrslärm.

12.1 Schallschutzkonzept

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ist ein Schallschutzkonzept für die betroffenen Gebäude zu erarbeiten. Hierfür stehen im Allgemeinen die folgenden Möglichkeiten zur Verfügung:

- Aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand, Schallschutzwall)
- Passive Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile und Einbau von Lüftungsanlagen)
- Sonstige planerische Maßnahmen (Schutz der Außenwohnbereiche, Einhalten von Mindestabständen, Grundrissorientierung der schutzwürdigen Nutzungen etc.)

Als aktive Schallschutzmaßnahme wurde die Errichtung des 2,5 m hohen Schallschutzwalls entlang der westlichen Plangebietsgrenze in die städtebaulichen Planungen übernommen. Aufgrund der rechnerisch ermittelten anteiligen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sind zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes vor Lärmbelastungen zusätzliche passive Maßnahmen erforderlich. Erfahrungsgemäß ergeben sich bei den heute üblichen Bauweisen und den allgemein einzuhaltenden Bestimmungen (z. B. Energieeinsparverordnung) in den Lärmpegelbereiche I und II keine weitergehenden Auflagen an die Außenbauteile.

12.2 Schallschutzmaßnahmen

Folgende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist als aktive Schallschutzmaßnahme ein 2,5 m hoher Schallschutzwall zu errichten
- Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 auszubilden. In Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich sollten die resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.
- Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Geräuschquelle abgewandten Seite angeordnet werden, können nach DIN 4109 bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung um 10 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden, das heißt Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine bzw. zwei Stufen.
- An den Fassaden mit Schlafräumen, an denen der Schalldruckpegel von 45 dB(A) in der Nacht überschritten wird, ist eine fensterunabhängige Lüftung vorzusehen.

Mit Ausnahme der zwingend erforderlichen Errichtung des Schallschutzwalles kann von den vorstehenden Regelungen abgewichen werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die für das Plangebiet maßgeblichen Orientierungswerte nicht überschritten werden.

Fazit

Die Ermittlung der Geräuschbelastung im Plangebiet zeigt, dass anteilig geringe Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zu erwarten sind. Maßgeblich verantwortlich hierfür ist der Straßenverkehr auf der B 54, wobei die Schallminderung durch den geplanten rund 2,5 m hohen Lärmschutzwall an der westlichen Plangebietsgrenze bereits berücksichtigt wurde.

Angesichts der geringen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte können gesunde Wohn- bzw. Schlafverhältnisse im Innenbereich der geplanten Gebäude mit verhältnismäßig geringem Aufwand durch eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile erreicht werden. In den Außenwohnbereichen wird auch ohne weitere Maßnahmen tagsüber Wohngebietsqualität erreicht.

13. Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist zumindest im Regelverfahren für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen dieser Umweltprüfung sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Gemeinde legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Inhaltlich soll im Rahmen der Umweltprüfung herausgearbeitet werden, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen ist. Um Doppelprüfungen auf den verschiedenen Planungsebenen (vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung) zu vermeiden, ist gemäß § 2 Absatz 4 Satz 5 BauGB die Umweltprüfung, wenn sie auf einer Planungsebene durchgeführt worden ist, auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen zu beschränken. Zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Seniorenzentrum Osterseifen“ wurde durch das

Büro plan• Büro für Garten- & Landschaftsarchitektur, Steyerberg eine Umweltprüfung mit folgendem Ergebnis durchgeführt.

Schutzgut Mensch

Der Schutzanspruch der Nachbarschaft ergibt sich aus den Regelungen der gesetzlichen Regelwerke zum Schallschutz sowie aus der Beurteilung des baulichen Umfeldes gemäß den §§ 34 und 35 BauGB.

Im Plangebiet existieren aufgrund der angrenzenden B 54 / Siegener Straße Vorbelastungen mit Schallimmissionen. Deshalb wurde im Rahmen der Erarbeitung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“ eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Ermittlung der Geräuschbelastung zeigt, dass anteilig geringe Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zu erwarten sind. Maßgeblich verantwortlich hierfür ist der Straßenverkehr auf der B 54, wobei die Schallminderung durch den geplanten Lärmschutzwall an der westlichen Plangebietsgrenze von einer Höhe von 2,5 m über Grund bereits berücksichtigt wurde.

Angesichts der geringen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte können gesunde Wohn- bzw. Schlafverhältnisse im Innenbereich der geplanten Gebäude mit verhältnismäßig geringem Aufwand durch eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile erreicht werden. In den Außenwohnbereichen wird auch ohne weitere Maßnahmen tagsüber Wohngebietsqualität erreicht.

Schutzgut Boden

Im hängigen Gelände besteht eine latente Erosionsgefährdung bei einer lückenhaften oder fehlenden Vegetationsdecke. Durch den Erhalt der im Plangebiet befindlichen Böschungen inklusive der vorhandenen Vegetation kann die Erosionsgefahr im Plangebiet minimiert werden. Zusätzlich können durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“, 2. Änderung und Erweiterung, zur Begrünung der Grün- und Freiflächen Bodenerosionen vermieden werden.

Auf den festgesetzten Grün- und Freiflächen sind unter anderem Baumgruppen, Feldgehölze und freiwachsende Hecken zu entwickeln. Die bereits im Bestand vorhandenen Gehölzstrukturen (Pflanzbindung) entlang der Böschung sind in diese Maßnahme zu integrieren. Die privaten Grünflächen sind als extensiv gepflegte Grünflächen mit Gehölzflächenanteilen von mindestens 30 % anzulegen. Der parallel zur B 54 / Siegener Straße zu errichtende Schallschutzwall wird als extensive Wiesenfläche mit Baum- und Strauchgruppen (Gehölzanteil von mindestens 50 % der Fläche) gestaltet. Im Bereich der Baugrundstücke sind die Vorgärten bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten.

Zudem sind während der Erschließungs- und sonstigen Erdbauarbeiten geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Bodenerosionen wie z. B. die Sicherung von zwischengelagerten Bodenmieten durch Abdeckungen einzuleiten.

13.1 Landschaftsplanerische Konzeption

Für den Bebauungsplan wurde ein ökologisches und gestalterisches Konzept erarbeitet. Durch zeichnerische und / oder textliche Festsetzungen werden folgende Maßnahmen in die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 102 integriert. Dies sind:

- Kompensationsmaßnahmen, die sich aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben wie eine ökologische Baubegleitung (Abriss von Gebäuden, Zierteich, Baumfällung)
- Vorgaben zur geeigneten Beleuchtung
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen
- Anlage privater Grünflächen mit Pflanzgeboten für Bäume und Gehölzstrukturen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich der bestehenden Böschung unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzstrukturen (Pflanzbindung)

- Begrünung der Stellplatzflächen
- Pflanzung von Straßenbäumen
- Aufwertung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baum- und Heckenpflanzungen

13.2 Verbleibende Beeinträchtigungen

Folgende Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind bei Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung „Entwicklung einer Sonderbaufläche“ nicht oder nur eingeschränkt zu vermeiden:

Schutzgut Boden

Durch die Neuversiegelung von bisherigen Grünflächen und unter landwirtschaftlicher Nutzung liegenden Böden im Zuge der geplanten Überbauung und Erschließung gehen in den von den geplanten Wohngebäuden und sonstigen Erschließungsanlagen betroffenen Teilflächen betroffenen Bereichen wichtige Bodenfunktionen vollständig verloren.

Durch die Neuversiegelung von bisherigen Grünflächen und unter landwirtschaftlicher Nutzung liegenden Böden gehen im Zuge der geplanten Bebauung und Erschließung in wichtige Bodenfunktionen vollständig verloren.

Schutzgut Grundwasser

Durch die Neuversiegelung von bisherigen Grünflächen und unter landwirtschaftlicher Nutzung liegenden Böden im Zuge der geplanten Überbauung und Erschließung wird in den betroffenen Bereichen die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und Artenvielfalt

Schützenswerte Biotoptypen sind von der Entwicklung des Vorhabens nicht betroffen. Mit den Regelungen zur ökologischen Baubegleitung können wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut vermieden und vermindert werden. Ziel der festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ist die Entwicklung differenzierter Biotopstrukturen. Bei Umsetzung der Maßnahmen ist davon auszugehen, dass neben dem anlagebedingten Flächenverlust keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes verbleiben.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die im Bebauungsplan vor allem im Übergangsbereich zur freien Landschaft festgesetzten Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen leiten sich aus den Vorgaben des Landschaftsplans ab. Somit kann gesichert werden, dass trotz der baulichen Entwicklung des Änderungsbereichs keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild verbleiben.

13.3 Naturschutzfachliche Eingriffsermittlung

Die Eingriffsbilanzierung wurde gemäß den anerkannten und mit den zuständigen Fachdiensten abgestimmten Verfahren mit folgendem Ergebnis durchgeführt: Für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs wird das LANUV-Verfahrens verwendet. Die Beschreibung und Bewertung der Vegetation und der Biotoptypen erfolgt nach der Arbeitshilfe der LANUV. Die Codes der Biotoptypen beziehen sich ebenfalls auf diese Liste. Durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 102 werden in Teilbereichen die Festsetzungen folgender Bebauungspläne geändert:

- Bebauungsplan Nr. 102 "Seniorenzentrum Osterseifen" (2007)
- Bebauungsplan Nr. 102 "Seniorenzentrum Osterseifen" - 1. Änderung und Erweiterung (2009)

Diese setzen für Teilbereiche des aktuellen Plangebiets bereits Sonderbauflächen (SO) sowie Ausgleichsmaßnahmen, Sportflächen und private Grünflächen fest.

Für die Bewertung des Bestandes in diesen Bereichen sind diese planerisch zulässigen Flächennutzungen gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB als Bestand anzusetzen. Gemäß diesen Vorgaben ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, was im vorliegenden Fall zutrifft. Zur Ermittlung der Flächengrößen werden deshalb die zeichnerischen Festsetzungen der rechtswirksamen Bebauungspläne ausgewertet. Die Bewertung des Biotoptyps erfolgt unter Berücksichtigung der jeweiligen textlichen Festsetzungen. Folgende Eingriffsbilanzierung wurde hierbei ermittelt:

- Bestandswert rund 48.500 Werteinheiten
- Planungswert rund 51.750 Werteinheiten
- Überschuss rund 3.250 Werteinheiten

Ausgleichmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans (externe Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

14. Artenschutz

Das Büro LökPlan wurde im August 2015 mit der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe I (ASP I) zum geplanten Vorhaben beauftragt. Im Rahmen dieses Gutachtens soll untersucht werden, ob im Eingriffsbereich streng geschützte und / oder planungsrelevante Arten vorkommen und ob durch die Umsetzung des Bauvorhabens Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich zu berücksichtigenden besonders geschützten Arten in Nordrhein-Westfalen ausgelöst werden.

Auf der Basis der durchgeführten Gebäude- und Gehölzuntersuchungen sowie der Berücksichtigung der konkreten Auswirkungen der geplanten Maßnahmen kann für die meisten Arten ein Vorkommen im Wirkungsbereich der Maßnahmen und damit eine Betroffenheit a priori ausgeschlossen werden. Für Arten, bei denen eine Betroffenheit durch die Abrissarbeiten nicht ausgeschlossen werden kann, wird anschließend eine Prognose über mögliche erfüllte Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG erstellt.

Aufgrund der durchgeführten Analyse bezüglich der Auswirkungen der geplanten Abrissarbeiten kann für den Kleinen Abendsegler, den Großen Abendsegler und die Zwergfledermaus der Verbotstatbestand der Zerstörung von Ruhestätten sowie eine Gefährdung von Individuen während der Abrissarbeiten nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Daher werden im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, die sicherstellen, dass keine Tiere während der Arbeiten getötet werden und, sofern Quartiere vorgefunden werden, diese in Form von Ersatzquartieren z. B. an neu errichteten Gebäuden kompensiert werden. Der Verlust von Nahrungssuchflächen ist aufgrund der Vorbelastung und der verhältnismäßig geringer Flächengröße der in Anspruch genommenen Bereiche unerheblich.

15. Hinweise

Die nachfolgenden Hinweise wurden in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen:

Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmale entdeckt werden können. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z. B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisstadt Olpe (Tel. 02761.83-1275) und dem LWL Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, (Tel. 02761.9375.0, Fax. 02761.937520) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), 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).

Technische Regelwerke

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art – können diese bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Kreisstadt Olpe während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Kampfmittel

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

16. Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der WohnGut GmbH. Es sind deshalb keine Maßnahmen der Bodenordnung (z. B. Baulandumlegung) erforderlich.

17. Städtebauliche Kenndaten

private Verkehrsflächen	0,25 ha
Sondergebiete	1,33 ha
Private Grünflächen	0,31 ha
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,14 ha
Summe in ha	ca. 2,03 ha

Olpe, den2017

Der Bürgermeister

i. V.

Judith Feldner (Technische Beigeordnete)

Anhang

Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“ eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Darin sind die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Planverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, zu erläutern.

Berücksichtigung der Umweltbelange sowie der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die **Untere Wasserbehörde** des **Kreises Olpe** regt die Versickerung des Regenwassers an. Da die Böden im Plangebiet für eine Versickerung jedoch nur bedingt geeignet sind, können Versickerungsanlagen wie z. B. Mulden, Rigolen oder auch Mulden-Rigolen-Systeme nur für Teilflächen angelegt werden. Um die Menge des zu entsorgenden Niederschlagswassers zu reduzieren, werden im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“ mehrere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Eine dieser Maßnahmen regelt, dass die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Hofflächen in wasser-durchlässiger Bauweise auszuführen sind. Diese Vorgaben sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen und umzusetzen.

Die **Untere Wasserbehörde** des **Kreises Olpe** weist auch darauf hin, dass für die Einleitung des Niederschlagswassers ein Änderungsantrag zu stellen und eine quantitative Betrachtung durchzuführen sind. Dieser Anregung wird gefolgt und im Zuge der anstehenden Planung der Entwässerungsanlagen ein entsprechender Einleitungsantrag gestellt. Darüber hinaus wird eine quantitative Betrachtung durchgeführt und mit der **Unteren Wasserbehörde** sowie den sonstigen betroffenen **Fachbehörden** abgestimmt.

Die **Untere Naturschutzbehörde** stellt fest, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“ innerhalb des im Landschaftsplan 1 des Kreises Olpe festgesetzten Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Bigge-Lister Bergland, Typ A“ liegt. Das geplante Vorhaben stellt insofern einen Eingriff in Natur- und Landschaft nach § 14 BNatSchG i. V. m. § 4 LG dar. Im Rahmen der baurechtlichen Eingriffsregelung sind durch den Träger der Bauleitplanung nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu berücksichtigen und die Eingriffe durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Die Anregung wird berücksichtigt und eine naturschutzrechtliche Bilanzierung erarbeitet. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wurde aufgrund ein Überschuss von rund 2.250 Werteinheiten ermittelt. Deshalb sind keine Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Aus naturschutzfachlicher Sicht regt die **Untere Naturschutzbehörde** weiterhin an, dass die das Landschaftsbild prägende Heckenstruktur zu erhalten ist. Dieser Anregung wird ebenfalls gefolgt. Die Heckenstruktur wird bis auf wenige Ausnahmen erhalten. In der Planzeichnung werden Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Anzahl und Breite von Fahr- und Fußwegen wird minimiert.

Zudem sollen laut der **Untere Naturschutzbehörde** des **Kreises Olpe** im Übergang zum LSG konkrete Pflanzvorgaben gemacht und landschaftsuntypische Anpflanzungen ausgeschlossen werden, um den geschützten Landschaftsraum mit seinem typischen Charakter zu erhalten. Ziel ist, die im angrenzenden Offenland vorkommenden landschaftsprägende und landschaftsästhetisch hochwertige Strukturen wie beispielsweise Baumreihen, markante Einzelbäume und Heckenstrukturen teilweise fortzuführen und damit einen verträglichen Übergang von bebauter und unbebauter Fläche zu gestalten. Diese Anregungen wurden bei der Erarbeitung eines Landschaftspflegerischen Begleitplans berücksichtigt und für die Übergangszonen zum Landschaftsschutzgebiet konkrete Pflanzvorgaben gemacht. Die angrenzenden geschützten Landschaftsräume wurden mit ihrem typischen Charakter berücksichtigt und landschaftsprägende und landschaftsästhetisch hochwertige Strukturen wie Baumreihen, markante Einzelbäume und Heckenstrukturen nach Möglichkeit fortgeführt.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht weist die **Untere Naturschutzbehörde des Kreises Olpe** darauf hin, dass beim Rückbau der bestehenden Gebäude der Jugendbildungsstätte und der Umnutzung der Scheune die artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten sind. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind im Falle einer möglichen Umnutzung oder Renovierung der Scheune Eingriffe z. B. in die Fassade oder Baumaßnahmen im Dachboden ohne entsprechende artenschutzrechtliche Prüfung nur in der Zeit zwischen dem 01.11. und 15.03. zulässig. Sofern die baulichen Maßnahmen zwischen dem 16.03. und 31.10. eines Jahres durchgeführt werden, ist die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit durch eine entsprechende Untersuchung zu einem geeigneten Zeitpunkt durch eine sachkundige Person und ggf. erforderliche Vermeidungsmaßnahmen nachzuweisen. Der Zeitpunkt des Abrisses sowie Name und Kontakt der sachkundigen Person sind der Unteren Landschaftsbehörde rechtzeitig mitzuteilen. Der geeignete Untersuchungszeitraum ist in Abhängigkeit der Baumaßnahme mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Zudem sind weitere Auflagen zu beachten. Diesen Anregungen wurde gefolgt. Vorsorglich wurde von einem Planungsbüro mit entsprechender Fachkenntnis überprüft, bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 BNatSchG auftreten könnten. Es zeigt sich, dass bei Abrissmaßnahmen verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen zwingend erforderlich sind. Die Umsetzung folgender Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen:

- das Baustellenpersonal ist vor Beginn der Arbeiten im Hinblick auf die Artenschutzbelange zu informieren
- während der Abrisszeit sind Ersatzquartiere für potenziell von den Abrissarbeiten betroffene Arten vorzuhalten, in denen ggf. aufgefundene Tiere durch das Personal der ökologischen Baubegleitung umgesetzt werden können
- der Rückbau quartierverdächtiger Strukturen ist erst nach der Freigabe der ökologischen Baubegleitung zulässig
- die Baumfällung muss außerhalb der Brutzeit erfolgen
- Bei Fällungen im Winter ist durch die ökologische Baubegleitung zu prüfen, ob das festgestellte Vogelnest im Spitzhorn als Winterruheplatz (z. B. Eule) nachgenutzt wird.

Diese Maßnahmen werden im Textteil des Bebauungsplans festgesetzt. Die genannten Auflagen sind als Nebenbestimmung in die Abrissgenehmigung aufzunehmen.

Seitens des **Landesbetriebs Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Südwestfalen**, bestehen gegen die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“ keine Bedenken, da die Belange des überörtlichen Verkehrs nicht nachteilig berührt werden.

Seitens des **Abwasserbetriebes der Stadt Olpe** bestehen gegen die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“ ebenfalls keine Bedenken. Die Schmutzwassermenge wird sich durch die bereits jetzt schon vorhandene Bebauung und Nutzung und der dazukommenden Schmutzwassermengen der neuen Gebäude auf etwa 1,0 bis 2,0 l/s deutlich erhöhen. Dies führt nicht zu hydraulischen Problemen. Der **Ruhrverband** muss diese zusätzlichen Wassermengen jedoch bei weiteren Berechnungen (neue Schmutzwasserberechnung, Integrale Entwässerungsplanung) berücksichtigen.

Unter anderem aufgrund dieser Anregung wurde der **Ruhrverband** an der Planung beteiligt. Seitens des Ruhrverbandes bestehen aus abwassertechnischer Sicht keine Bedenken. Es wird von einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung ausgegangen.

Die **Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Olpe**, bittet darauf zu achten, dass für Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren gut nutzbaren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden. Dieser Anregung wird gefolgt. Da keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, werden auch keine sonstigen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

Seitens der **Feuerwehr** werden eine Aufweitung der Kurvenradien im Zentrum des Plangebiets sowie die Anlage einer zu befahrenden Querspange zwischen den beiden Erschließungsstraßen angeregt. Diese Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Die Kurvenradien werden im Hinblick auf die Anforderungen der Rettungsfahrzeuge angepasst. Die vorgeschlagene Quer- bzw. Verbindungsspange ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht realisierbar. Im Bereich der nördlichen Erschließungsstraße wird

deshalb eine für Feuerwehrfahrzeuge geeignete Wendeanlage eingeplant. Die weitere Erschließungsplanung ist mit der **Feuerwehr** zudem nochmals detailliert abzustimmen.

Gemäß den Auswertungen des **Ordnungsamts der Kreisstadt Olpe** haben im ausgewerteten Bereich keine Bombardierungen stattgefunden. Im nördlichen Plangebiet liegt ein „Stellungsbereich“. Bei Erdbau- und Erschließungsmaßnahmen ist deshalb verstärkt auf verdächtige Gegenstände wie Metallsplitter, Munitionsreste etc. zu achten. Zudem wird ein entsprechender Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Die **Industrie- und Handelskammer Siegen** begrüßt und unterstützt die geplante Ergänzung des bestehenden Wohn- und Pflegeangebots durch ein Ensemble von kleineren, an den Bedürfnissen von Senioren gezielt ausgerichteten Gebäuden an diesem Standort. Dies ist vor dem Hintergrund des wachsenden Bedarfs an seniorengerechtem Wohnraum in der Kreisstadt Olpe sowie der demografischen Entwicklung zu sehen.

Die beteiligten **Ver- und Entsorger** sowie sonstigen Leitungsträger (**z. B. DT AG, Westnetz GmbH u. a.**) weisen darauf hin, dass keine bestehenden Trassen von der Planung tangiert werden. Somit bestehen keine Bedenken.

Anregungen seitens der Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“ geäußert.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die geplante städtebauliche Entwicklung wurden anderweitige Planungsmöglichkeiten geprüft und die Vor- und Nachteile der jeweiligen Alternative unter Einbeziehung aller öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abgewogen.

Gemäß den planerischen Zielsetzungen beabsichtigt die ortsansässige WohnGut GmbH eine Erweiterung des bereits bestehenden Wohnangebots für Senioren und behinderte Menschen um ein zusätzliches Wohnangebot. Geplant ist die Errichtung mehrerer kleiner Wohngebäude, die ein spezielles Angebot für Senioren und behinderte Menschen bieten, die trotz körperlicher und/ oder auch geistiger Einschränkungen weiterhin ein individuelles und weitgehend selbstbestimmtes Wohnen wünschen. Ein sehr wichtiger Aspekt der Planung ist, dass den zukünftigen Bewohnern aufgrund der eingeschränkten individuellen Mobilität sowie weiterer gesundheitlicher Einschränkungen ein direkter Zugang zu Pflege- und Versorgungsangeboten ermöglicht werden soll. Entscheidend für die Planung ist, dass die bereits bestehenden medizinischen, technischen und sonstigen Infrastruktur- und Versorgungsangebote genutzt werden können und nicht an einem externen Standort neu errichtet werden müssen. Aufgrund der Synergieeffekte durch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur des WohnGuts Osterseifen hat die vorliegende Planung zudem positive Auswirkungen auf die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme, hilft bei der Vermeidung von Kfz-Verkehren sowie verkehrsbedingter Emissionen, führt zu geringeren Kosten für den Betreiber und somit auch für die zukünftigen Bewohner. Das geplante Bauvorhaben ist zwingend auf die räumliche Nähe zu den bestehenden Angeboten der WohnGut GmbH angewiesen. Eine Verlagerung der geplanten Nutzungen auf andere Flächen im Stadt- oder Kreisgebiet hätte hingegen negative energetische, ökologische, verkehrliche, soziale und finanzielle Auswirkungen und würde letztlich die Ziele des geplanten Vorhabens konterkarieren. Aus diesen Gründen wurde eine Verlagerung an einen externen Standort frühzeitig verworfen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten existieren nur im unmittelbaren Nahbereich des WohnGuts Osterseifen, haben aber vor allem auch aus ökologischer, gestalterischer und landschaftsplanerischer Sicht größere Eingriffe in Natur und Landschaft als die gewählte Variante zur Folge.