Kreisstadt Olpe
Der Bürgermeister
Planungsabteilung

Anlage 275/19-1

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

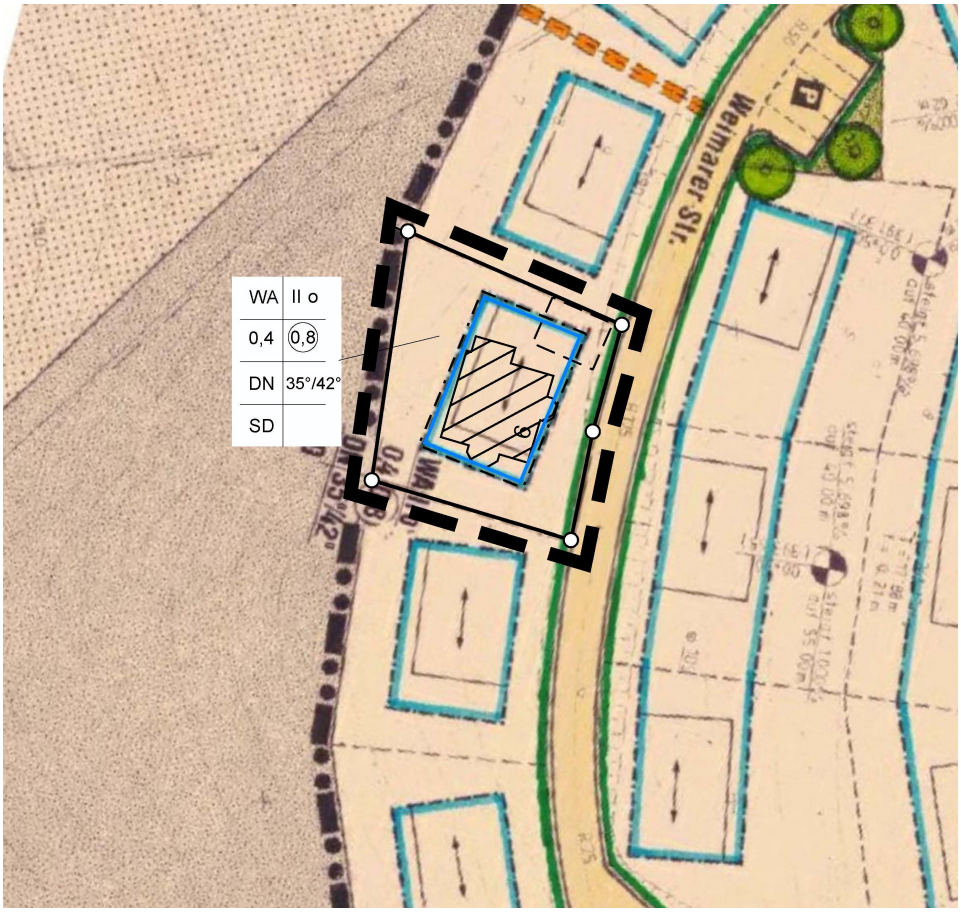
zur 7. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Olpe-Hatzenberg II“

vom 18.11.2019

Az.: 621.41:011.7

1. Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Olpe-Hatzenberg II“ vom 25.01.1984 in der Fassung der 1. Änderung vom 18.02.1988 setzt Baugrenzen nach § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Zudem ist die zulässige Zahl der Vollgeschosse nach § 17 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann in nur geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.



Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan
mit Geltungsbereich der geplanten Änderung

Das Verbot der Überschreitung gilt auch für die Baugrenzen bzw. das Baufenster auf dem Grundstück Gemarkung Olpe-Stadt, Flur 3, Nr. 974, Weimarer Straße 6. Der Eigentümer hat die Absicht, die bestehende Einliegerwohnung des Gebäudes zu vergrößern. Der geplante eingeschossige Anbau soll sich im Wesentlichen über die westliche Fassadenseite des bestehenden Gebäudes erstrecken. Nach derzeitigem Planungsrecht würde hierdurch die festgesetzte Baugrenze nicht nur geringfügig überschritten. Neben der geplanten Erweiterung der Einliegerwohnung in westliche Richtung soll der im Norden vorhandene Eingangsbereich zur besseren Nutzbarkeit und Anordnung der angrenzenden Wohnräume neu gegliedert bzw. erweitert werden. Dies ist bereits nach heutigem Planungsrecht teilweise möglich. Zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit der baulichen Entwicklung im Bereich der Weimarer Straße wird jedoch im Zusammenhang mit der Planänderung die im nördlichen Bereich vorhandene potenzielle Baufläche entsprechend dem geplanten Bauvorhaben bzw. den

vorhandenen baulichen Gegebenheiten, die sich durch ein bereits errichtetes Carport ergeben haben, angepasst. Dadurch ergibt sich eine Verschiebung des Baufensters entlang der nördlichen Gebäudefassade in westliche Richtung.

Die zur Umsetzung des Bauvorhabens erforderliche Baugrenzenerweiterung von 4,50 m x 17,00 m in westliche Richtung sowie die Anpassung bzw. Verschiebung des vorhandenen nördlichen Baufensters in südliche Richtung ist städtebaulich vertretbar. Hierfür ist jedoch eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Der Eigentümer hat einen entsprechenden Antrag gestellt.

2. Planfestsetzungen

Es erfolgt eine Anpassung der Baugrenzen bzw. des Baufensters sowie die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise im geplanten Erweiterungsbereich des Grundstückes Gemarkung Olpe-Stadt, Flur 3, Nr. 974, Weimarer Straße 6. Die Dachneigung im geänderten Teilbereich wird auf 0°- 25° begrenzt. Eine Dachform wird für den Teil der eingeschossigen Bauweise nicht festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 wird beibehalten. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für den geplanten Erweiterungsbereich wird jedoch in Richtung der offenen Landschaft auf ein Vollgeschoss begrenzt. Durch den Verlauf der Baugrenze sowie die festgesetzte eingeschossige Bauweise ist somit gewährleistet, dass nur eine zurückhaltende Bebauung umgesetzt werden kann. Durch die Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung des Bebauungsplanes wird deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

vorgesehene Planänderung

3. Naturschutz und Landschaftspflege / Ausgleichsmaßnahmen

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

Die Grundflächenzahl wird durch die Planänderung nicht erhöht. Es entsteht keine weitere eingriffsbedingte Kompensationsverpflichtung. Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/ oder 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).

5. Beteiligungsverfahren - Ergebnis der Abwägung -

5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung / Behördenbeteiligung

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

5.2 Öffentliche Auslegung

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

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 07.10.2019 bis 08.11.2019 erfolgt. Innerhalb der öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

5.3 Beteiligung der Behörden

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

Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung erfolgt. Es sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

5.4 Ergebnis der Abwägung

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

6. Abschließender Verfahrensvermerk

Diese Begründung ist nach § 2a BauGB durch die Planungsabteilung der Kreisstadt Olpe erarbeitet worden. Sie wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom _____ gebilligt.

Olpe, 18.11.2019

Der Bürgermeister
I. V.

Judith Feldner
Techn. Beigeordnete