



Anlage 2 zu Drucksache 179/2005

ERLÄUTERUNGSBERICHT

gem. § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

**zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Olpe
- Bereich „Lindenhardt-Friedrichsthaler Straße-
Thieringhauser Straße“ -**

vom 28.09.2005

1. Städtebauliche Zielsetzung

1.1 Im Bereich oberhalb der Straße „Lindenhardt“ in Olpe soll eine vorhandene Wohnbaufläche (W-Fläche) erweitert werden, um dort den Bau weiterer Wohnhäuser zu ermöglichen. Hierzu ist die Umwandlung einer Fläche für Wald in eine Wohnbaufläche in einer Größe von 0,51 ha notwendig.

1.2 Zwischen der L 512 und der Firma Fleischmarkt Olpe GmbH bzw. der Bigge in Olpe-Friedrichsthal befindet sich eine schmale Waldfläche. Die Fläche steht im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen und soll in einer Größenordnung von 0,67 ha zugunsten einer gewerblichen Baufläche (G-Fläche) zurückgenommen werden, um der benachbarten Firma Fleischmarkt Olpe dort eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Die Maßnahme ist seitens der Firma Fleischmarkt mit der Forstverwaltung abgestimmt worden.

1.3 In der Ortschaft Thieringhausen an der Thieringhauser Straße Richtung Ortsausgang ist vorgesehen, ein weiteres Wohnbaugrundstück auszuweisen. Die Bebauung schließt dann mit der Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Straße ab. Eine bauliche Nutzung bietet sich an dieser Stelle an. Die dort dargestellte Ausgleichsfläche muss hierzu nur in geringfügigem Umfang von 0,10 ha durch eine W-Fläche ersetzt werden. Eine weitergehende bauliche Nutzung der Ausgleichsfläche scheidet aufgrund der starken Hanglage aus.

2. Plandarstellungen

2.1 Darstellung einer Wohnbaufläche (W-Fläche) im Bereich oberhalb der Straße „Lindenhardt“ anstelle einer Fläche für Wald in einer Größe von 0,51 ha

2.2 Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G-Fläche) im Bereich zwischen der L 512 und der Firma Fleischmarkt Olpe GmbH bzw. der Bigge in Olpe-Friedrichsthal anstelle einer Fläche für Wald bzw. Fläche für die Landwirtschaft in einer Größe von 0,67 ha

2.3 Darstellung einer Wohnbaufläche (W-Fläche) in der Ortschaft Thieringhausen an der Thieringhauser Straße Richtung Ortsausgang anstelle einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in einer Größe von 0,10 ha

3. Naturschutz und Landschaftspflege / Ausgleichsmaßnahmen

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

Ausgleichsmaßnahmen nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. Baugesetzbuches sind notwendig. Der Eingriffsausgleich soll in den nachfolgenden Bebauungsplänen und im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 57 „Ausgleichsmaßnahmen Olper Stadtwald“ erfolgen und über das „Öko-Konto“ der Stadt Olpe abgewickelt werden.

4. Abwasserbeseitigung / Altlasten

Die Abwasserbeseitigung ist durch Erweiterung und Anschluss an das städtische Kanalisationsnetz gesichert. Sämtliche Abwässer können über das bestehende Netz der Kläranlage Biggetal des Ruhrverbandes zugeführt werden. Die Abführung des Niederschlagswassers erfolgt nach den Vorschriften des § 51a Landeswassergesetz bzw. der Entwässerungssatzung der Stadt Olpe.

Altlasten sind nicht bekannt und aufgrund der bisherigen Flächennutzung auch nicht zu vermuten.

5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Bezirksregierung Arnsberg - Bezirksplanungsbehörde - hat mit Verfügung vom 15.05.2003 (Az. 62.6.8.1-9.6/1) gem. § 20 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG) mitgeteilt, dass der beabsichtigten 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Olpe Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen stehen. Dieses wurde mit Verfügung vom 18.07.2005 (Az. 62.6.8.1-9.6/1) im Verfahren nach § 32 Abs. 5 LPIG noch einmal bestätigt.

7. Beteiligungsverfahren - Ergebnis der Abwägung -

7.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde entsprechend den „Allgemeinen Grundsätzen für die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der

Bauleitplanung“ (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10.07.1991) durchgeführt, und zwar durch

(Bereich Thieringhauser Straße)

- a) Darlegung der Planung und Anhörung der Bürger in einer öffentlichen Bürgerversammlung am 07.10.2003 im Jugendheim Thieringhausen, 57462 Olpe/Biggese,see,
- b) die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom 08.10.2003 bis 07.11.2003,

(Bereich Friedrichsthaler Straße/ Firma Fleischmarkt Olpe GmbH)

- c) Darlegung der Planung und Anhörung der Bürger in einer öffentlichen Bürgerversammlung am 26.01.2004 im Ratssaal des Rathauses Olpe, 57462 Olpe/Biggese,see,
- d) die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom 27.01.2004 bis 27.02.2004,

(Bereich Lindenhardt)

- e) Darlegung der Planung und Anhörung der Bürger in einer öffentlichen Bürgerversammlung am 09.05.2005 im Ratssaal des Rathauses Olpe, 57462 Olpe/Biggese,see,
- f) die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom 10.05.2005 bis 09.06.2005,

Näheres zum Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung kann den Niederschriften über die Bürgerversammlungen entnommen werden.

7.2 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und des Entwurfs des Erläuterungsberichts nach § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 11.07.2005 bis 11.08.2005 erfolgt. Anregungen sind seitens der Bürger nicht vorgetragen worden.

7.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB ist erfolgt. Abwägungsrelevante Stellungnahmen liegen seitens des Abwasserbetriebes der Stadt Olpe, des Amtes für Agrarordnung, der Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, des Forstamtes Olpe, der Industrie- und Handelskammer Siegen, des Landesbetriebes Straßenbau NRW – Niederlassung Siegen, des Landrats des Kreises Olpe und des Staatlichen Umweltamtes Siegen vor. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Anregungen entnommen werden.

7.4 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.

8. Abschließende Verfahrensvermerke

Dieser Erläuterungsbericht ist gem. § 5 Abs. 5 BauGB von der Planungsabteilung der Stadt Olpe erarbeitet worden und wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom _____ gebilligt.

Olpe, 28.09.2005

Der Bürgermeister
I. V.

Bernd Knaebel
Techn. Beigeordneter