



Anlage 2 zu Drucksache 35/2006

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

**zum Bebauungsplan Nr. 93
„Olpe-Lindenhardt“**

vom 25.01.2006

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Gebietsentwicklungsplan)
4. Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung
 - 4.1. Bevölkerungsentwicklung
 - 4.2. Wirtschaft
 - 4.3. Flächennutzungsplan
 - 4.4. Planungen anderer Träger öffentlicher Belange
5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich
6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung
7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen
 - 7.1. Städtebauliche Konzeption
 - 7.2. Art der baulichen Nutzung
 - 7.3. Maß der baulichen Nutzung
 - 7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.5. Äußere Gestaltung
 - 7.6. Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung
 - 7.7. (Öffentliche/ Private) Grünflächen
 - 7.8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 7.9. Wald und Flächen für die Landwirtschaft
 - 7.10. Verkehrliche Erschließung
 - 7.11. Ver- und Entsorgung
8. Umweltbericht
 - 8.1. Einleitung
 - 8.1.1. Inhalt und Ziele der Planung
 - 8.1.1.1. Beschreibung der Festsetzungen
 - 8.1.1.2. Angaben über Standorte
 - 8.1.1.3. Art und Umfang der Festsetzungen
 - 8.1.1.4. Bedarf an Grund und Boden
 - 8.1.2. Ziele des Umweltschutzes
 - 8.1.2.1. Fachgesetze
 - 8.1.2.2. Fachpläne
 - 8.1.2.3. Berücksichtigung der Vorgaben
 - 8.2. Umweltauswirkungen
 - 8.2.1. Bestandsermittlung
 - 8.2.1.1. Landschaft und biologische Vielfalt
 - 8.2.1.1.1. Tiere, Pflanzen
 - 8.2.1.1.2. Boden, Wasser
 - 8.2.1.1.3. Luft, Klima
 - 8.2.1.2. Mensch und Bevölkerung
 - 8.2.1.3. Kultur- und Sachgüter
 - 8.2.1.4. Wechselwirkungen zwischen 8.2.1.1., 8.2.1.2. und 8.2.1.3.
 - 8.2.1.5. Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - 8.2.1.6. Landschafts- und andere Pläne
 - 8.2.1.7. Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern
 - 8.2.1.8. Energienutzung
 - 8.2.1.9. Erhaltung der Luftqualität
 - 8.2.1.10. Anlage zur Bestandsermittlung

- 8.2.2. Bewertung der Auswirkungen
 - 8.2.2.1. Landschaft und biologische Vielfalt
 - 8.2.2.1.1. Tiere, Pflanzen
 - 8.2.2.1.2. Boden, Wasser
 - 8.2.2.1.3. Luft, Klima
 - 8.2.2.2. Mensch und Bevölkerung
 - 8.2.2.3. Kultur- und Sachgüter
 - 8.2.2.4. Wechselwirkungen zwischen 8.2.1.1., 8.2.1.2. und 8.2.1.3.
 - 8.2.2.5. Schutzgebiete nach BNatSchG
 - 8.2.2.6. Landschafts- und andere Pläne
 - 8.2.2.7. Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern
 - 8.2.2.8. Energienutzung
 - 8.2.2.9. Erhaltung der Luftqualität
 - 8.2.2.10. Anlage zur Bewertung der Auswirkungen
- 8.2.3. Prognosen
 - 8.2.3.1. Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung
 - 8.2.3.2. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
- 8.2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
- 8.2.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 8.3. Ergänzungen
 - 8.3.1. Merkmale der Umweltprüfung
 - 8.3.1.1. Verwendete technische Verfahren
 - 8.3.1.2. Mängel der Umweltprüfung
 - 8.3.2. Maßnahmen zur Überwachung
 - 8.3.3. Zusammenfassung
- 9. Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 10. Sonstige Fachplanungen
- 11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- 12. Städtebauliche Daten
- 13. Kosten
- 14. Beteiligungsverfahren
 - 14.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
 - 14.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung
 - 14.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf
 - 14.4. Behördenbeteiligung
- 15. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

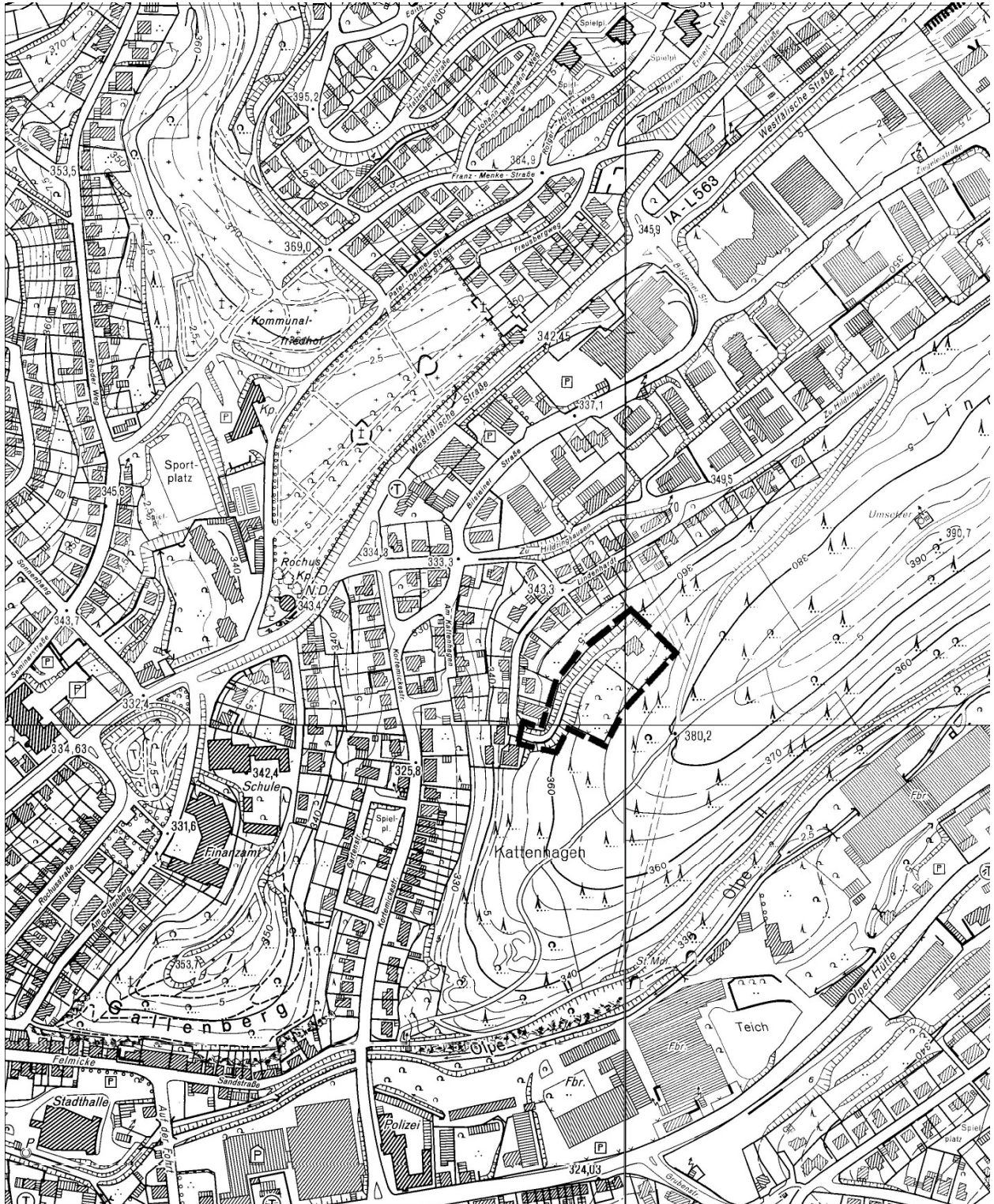
1. Verfahrensablauf

14.04.2005	Planaufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB sowie Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen)
14.04.2005	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
27.04.2005	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
09.05.2005	Öffentliche Bürgerversammlung im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggese
10.05.2005 – 09.06.2005	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
26.10.2005	Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung nach § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen)
04.11.2005	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
11.11.2005	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
23.11.2005 – 23.12.2005	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB
-	Entscheidung über eingegangene Stellungnahmen (Stadtverordnetenversammlung)
-	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB (Stadtverordnetenversammlung)

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 93 „Olpe-Lindenhardt“ liegt südöstlich der Straße „Lindenhardt“ angrenzend an ein Waldgebiet. Das Plangebiet hat eine Größe von ungefähr 0,73 ha.

Die Grenzen des Plangebietes sind aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich.



3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Gebietsentwicklungsplan)

Die Planung entspricht den Grundsätzen des § 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) und des Bundesraumordnungsprogramms (BROP) vom 23.04.1975.

Die Stadt Olpe liegt in der Gebietseinheit 14 (Dortmund-Siegen) des BROP außerhalb der Schwerpunkträume und ist nicht selbst Schwerpunkt.

Die Stadt Olpe ist im Landesentwicklungsplan vom 11.05.1995 den Gebieten mit überwiegend ländlicher Raumstruktur zugeordnet. Sie liegt im Schnittpunkt der Entwicklungsachse "Dortmund-Olpe-Siegen-Gießen (A 45)" (großräumige Achse von europäischer Bedeutung) mit den Entwicklungsachsen "Köln-Olpe (A 4)" (großräumige, Oberzentren verbindende Achse), "Olpe-Kreuztal (B 54)" und "Olpe-Meschede-Lippstadt (B 55)" (überregionale Achsen).

Die Stadt Olpe ist Mittelzentrum für einen Versorgungsbereich von 50.000 bis 100.000 Einwohnern im Mittelbereich (großes Mittelzentrum). Das Mittelzentrum Olpe gehört zum Bereich des Oberzentrums Siegen.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) - vom 10.10.1989 stellt für das Plangebiet Wohnsiedlungsbereich dar.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der gemeindlichen Planung nicht entgegen.

4. Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung

4.1. Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl in Olpe stieg in der Zeit vom 30.06.1996 bis zum 30.06.2001 von 24.689 um 587 auf 25.276 Einwohner. Das entspricht einem Zuwachs von 2,4 % und liegt damit 0,2 % über der Zuwachsrate des gesamten Kreises Olpe (von 138.310 auf 141.294). Höhere Zuwachsraten konnten lediglich in der Stadt Attendorn mit 3,0 % und der Gemeinde Wenden mit 4,8 % verzeichnet werden.

Kommune	Bevölkerung		
	am 30.06.96	am 30.06.01	Veränderung Gegenüber 1996 in %
Kreis Olpe	138.310	141.294	2,2
Olpe	24.689	25.276	2,4
Attendorn	23.814	24.527	3,0
Drolshagen	12.016	12.266	2,1
Finnentrop	18.401	18.520	0,6
Kirchhundem	13.005	13.027	0,2
Lennestadt	27.635	28.032	1,4
Wenden	18.750	19.646	4,8

Blickt man noch etwas weiter zurück und betrachtet die Zahlen für die Stadt Olpe der Volkszählung von 1987 (hier betrug die Einwohnerzahl 22.710 Einwohner), so wird

deutlich, wie die Bemühungen der letzten Jahre, ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen, angenommen wurden. Immerhin betrug die Zuwachsrate in der Zeit von 1987 bis 2001 rd. 11,3 %. Im vergleichbaren Zeitraum vorher (1970 bis 1987) waren es lediglich 7,7 %. *

Folgt man einer Modellrechnung des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NRW von 1998 zur Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahre 2015, so kann im angenommenen Zeitraum (1998 bis 2015) von einem Bevölkerungszuwachs von 7,4 % ausgegangen werden. Damit liegt die zu erwartende Bevölkerungszunahme in der Stadt Olpe etwas höher als im Kreis Olpe (+ 5,7 %) und deutlich über dem Landesdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen (+ 1,0 %). **

* (Quelle: Einzelhandelsatlas der IHK Siegen 2002)

** (Quelle: Flächennutzungsplan Olpe, Erläuterungsbericht, S. 14)

4.2. Wirtschaft

In der stark mittelständig geprägten Wirtschaft der Stadt Olpe hat in den 70er und 80er Jahren ein erheblicher Strukturwandel zugunsten des Dienstleistungsbereiches stattgefunden. Diese Entwicklung dauert auch heute noch an, wenn auch in abgeschwächter Form. Waren 1996 rd. 40 % der Beschäftigten im Dienstleistungssektor beschäftigt, so sind es heute rd. 41,5 %. Im produzierenden Gewerbe hat sich der Abwärtstrend kontinuierlich fortgesetzt. Während 1996 noch rd. 41 % im produzierenden Gewerbe tätig waren, so sind es 2001 nur noch 36,4%. Ein Blick zurück auf das Jahr 1987 verdeutlicht diese Entwicklung. 1987 waren immerhin noch rd. 46,6 % im produzierenden Gewerbe beschäftigt. Doch auch hier waren die Zahlen, im Vergleich zu Vorjahren, schon fallend, während im Dienstleistungsbereich im vergleichbaren Zeitraum die Zahlen fast sprunghaft anstiegen (von 1970 bis 1987 um 36,2 %).

Sowohl der hohe Anteil der im Dienstleistungsbereich Beschäftigten als auch die ansteigende Einwohnerzahl verdeutlichen, dass Olpe als Kreisstadt des Kreises Olpe das Mittelzentrum mit zentralörtlicher Bedeutung darstellt, was nicht zuletzt an der Vielzahl öffentlicher und kultureller Einrichtungen, am Schulangebot und am Einzelhandelsangebot erkennbar ist.

4.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Olpe vom 16.12.2002 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (W-Fläche) und als Fläche für Wald dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (1. Änderung).

4.4. Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

Planungsabsichten anderer Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, die der gemeindlichen Planung innerhalb des Plangebietes entgegenstehen, sind der Stadt Olpe nicht bekannt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am Planverfahren beteiligt.

5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Seit Anfang der 60er Jahre ist das Grundstück mit einem Wohnhaus bebaut. Seit dieser Zeit wird dieses Gebäude ausschließlich als Wohnhaus genutzt. Die restliche Plangebietsfläche ist, soweit sie nicht der Erschließung dient oder als notwendige Böschungsfläche in Erscheinung tritt, als Gartenfläche angelegt. Das vorhandene Gebäude ist durch seine erhöhte topografische Lage weithin sichtbar.



Blick von der Straße Lindenhardt in Richtung Plangebiet

6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung

Am Ende der Straße „Lindenhardt“ befindet sich abgesetzt vom Straßenzug das Wohnhaus Lindenhardt 1a. Das Haus ist über einen Privatweg erschlossen. Das gesamte zu dem Wohnhaus gehörende Areal hat eine Größe von ca. 7.300 m². Hier soll eine weitere Wohnbebauung erfolgen.

Der für den Bereich geltende Bebauungsplan Nr. 12 „Olpe-Stadt“ über Art und Maß der baulichen Nutzung vom 15.07.1968 in der Fassung der 1. Änderung vom 21.02.1973 beschränkt die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) aber auf das direkte Umfeld des Wohnhauses und lässt eine weitere Bebauung nicht zu. Um das Gelände weitergehend baulich nutzen zu können, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes notwendig.

Vorgesehen sind - neben dem bestehenden Wohnhaus – parallel zum Berghang drei weitere Baufenster für eine aufgelockerte, kleingliedrige Bebauung mit Vor- und Rücksprüngen innerhalb eines WA-Gebietes. Die Erschließung soll wie bisher über eine Privatstraße erfolgen. Darüber hinaus ist die Festsetzung von Grünflächen vorgesehen.

7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

7.1. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet stellt durch seine erhöhte Lage an der Lindenhardt eine markante städtebauliche Situation dar, die weithin sichtbar ist. Eine geordnete Bebauung ist erforderlich, um eine verträgliche und maßstabsgerechte städtebauliche Gestaltung zu sichern. Die begonnene Entwicklung durch das bereits bestehende Wohnhaus soll durch eine angepasste Arrondierung der Bebauung abgeschlossen werden. Hierbei spielt vorrangig die Höhenentwicklung und die Gebäudegröße der geplanten zulässigen Bebauung eine Rolle.

7.2. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) erlaubt die geplante überwiegende Wohnnutzung. Anlagen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig. Sie würden dem vorhandenen städtebaulichen Charakter des Gebietes nicht entsprechen.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen:

I
GRZ 0,4
gD 35° - 42°
FH inm über NN
TH inm über NN
II
GRZ 0,4, GFZ 0,8
gD 35° - 42°
FH inm über NN

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind der zuvor beschriebenen städtebaulichen Situation angepasst. Die Grundflächenzahl wird von der umgebenden Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet übernommen.

Durch die I-geschossige Bauweise und die Festsetzung unterschiedlicher First- und Traufhöhen wird eine dem Umfeld entsprechend verträgliche Höhenentwicklung insbesondere bei dem sehr stark abfallenden Gelände sichergestellt.

Durch unterschiedliche Firsthöhen innerhalb der einzelnen Bauflächen wird eine zusätzliche Gebäudegliederung gefördert.

Die II-geschossige Bauweise und die Festsetzung der Geschossflächenzahl sichert den Bestand des vorhandenen Wohnhauses.

7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung: o

Für das gesamte Plangebiet wird entsprechend der umliegenden Bebauung eine offene Bauweise vorgeschrieben.

Mit den festgesetzten Baugrenzen wird eine geordnete Bebauung gewährleistet. Die Festsetzungen ermöglichen drei weitere Baukörper mit überbaubaren Flächen von ungefähr 210 bis 240 m².

7.5. Äußere Gestaltung

Gemäß § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW werden Gestaltungsvorschriften als Festsetzungen nach § 86 (1) BauO NRW in den Plan aufgenommen. Die Vorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen orientieren sich an der als ortsüblich anzusehenden Bebauung. Sie sollen dafür Sorge tragen, Verunstaltungen sowie das Orts- und Straßenbild störende Bauformen, Materialien und Farben auszuschließen.

Die Festsetzungen sind für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich. Ziel ist dabei nicht die Vorgabe von Ausführungsdetails, sondern mit Hilfe dieser Festsetzungen soll ein grober Rahmen vorgegeben werden, innerhalb dessen noch genügend Spielraum verbleibt, um individuelle Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

Die Vorgabe dieses Gestaltungsrahmens ist auch notwendig, um den gestalterischen Ansprüchen an den räumlich erlebbaren Straßenraum, die sich auch aus der städtebaulichen Zielsetzung ergeben, gerecht zu werden.

In der Kernstadt Olpe herrscht - wie überhaupt im Sauerland – eine anthrazite und dunkelbraune Dacheindeckung vor. Dies ist offensichtlich. Ruhige Dachflächen tragen wesentlich zu einem qualitätvollen städtebaulichen Erscheinungsbild bei. Eine Beeinträchtigung durch eine störende Materialvielfalt wird ausgeschlossen sowie der örtliche Baustil und die vorhandenen Dachfarben im städtebaulichen Umfeld werden übernommen. Die Farbgestaltung erfolgt nach RAL-Farben.

Mit den Vorschriften zur Gestaltung der Außenwände werden für den Ortskern typische Materialien festgesetzt und eine Beeinträchtigung durch eine störende Vielfalt ausgeschlossen. Auch hier erfolgt die Farbgestaltung nach RAL-Farben.

7.6. Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung

Gemeinbedarfsflächen werden im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 93 „Olpe-Lindenhardt“ nicht ausgewiesen.

7.7. (Öffentliche/ Private) Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind nicht Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Private Grünflächen werden ausgewiesen.

7.8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplanes Nr. 93 „Olpe-Lindenhardt“ werden Flächen zum Bepflanzen und zur Erhaltung von sonstigen Beplantungen festgesetzt. Dies erfolgt nach ökologischen Grundsätzen.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Flächen für Stellplätze werden Gebote zur Entsiegelung und zur Begrünung festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt sowohl aus ökologischen als auch aus stadtgestalterischen Gründen.

7.9. Wald und Flächen für die Landwirtschaft

Der Bebauungsplan sieht - als Übergang zur Waldfläche - südöstlich entlang des Plangebietes ein Pflanzgebot für einen stufigen Waldaufbau vor. Flächen für die Landwirtschaft sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen.

7.10. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Gemeindestraße „Lindenhardt“ erschlossen.

7.11. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind bis zum südlichen Wendehammer der Straße „Lindenhardt“ vorhanden. Bei der geplanten Erschließung über eine Privatstraße sind die bestehenden Versorgungsleitungen bis in das Plangebiet entsprechend zu verlängern und mittels einer eingetragenen Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Olpe GmbH zu sichern.

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die Gemeinde kann durch Satzung festsetzen, dass und in welcher Weise das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten ist. Die Festsetzungen können auch in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Stadt Olpe hat die genannte Vorschrift innerhalb einer Neufassung der Entwässerungssatzung vom 07.07.1997 umgesetzt. Auf eine ausdrückliche Festsetzung im Bebauungsplan wird deshalb verzichtet.

Bei geeignetem Untergrund wird die Versickerung oder Verrieselung des Regenwassers auf dem Grundstück durch die Entwässerungssatzung vorgeschrieben. Ein ortsnahes Gewässer, dass für eine Einleitung geeignet wäre, ist nicht vorhanden. Ein Regenwasserkanal ebenfalls nicht. Die Aufnahme des Regenwassers in den städtischen Mischwasserkanal wird nur dann erfolgen, wenn die Möglichkeiten der Beseitigung auf dem Grundstück objektiv nicht bestehen. Die Einzelprüfung der Regenwasserbeseitigung erfolgt für jedes Grundstück im Genehmigungsverfahren über die Grundstücksentwässerung nach der Entwässerungssatzung.

8. Umweltbericht

8.1. Einleitung

8.1.1. Inhalt und Ziele der Planung

8.1.1.1. Beschreibung der Festsetzungen

Für das Plangebiet werden im Wesentlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung, zum Maß und zur Bauweise der Gebäude sowie zu deren Gestaltung getroffen. Das Plangebiet ist als WA-Gebiet festgesetzt. Bisher war der Bereich im Bebauungsplan Nr. 12 „Olpe-Stadt“ über Art und Maß der baulichen Nutzung teilweise als WA-Gebiet ausgewiesen und teilweise Außenbereich.

Detaillierte Angaben zu den Planfestsetzungen werden unter den Pkt. 7.2. bis 7.11. gegeben.

8.1.1.2. Angaben über Standorte

Das Plangebiet wird - angrenzend an die vorhandene Bebauung - als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Weitere Festsetzungen im Plangebiet sehen Grünflächen und notwendige private Verkehrsflächen vor.

8.1.1.3. Art und Umfang der Festsetzungen

Festsetzungen werden in Art und Umfang im erforderlichen Maß für die positive Gestaltung des Ortsbildes getroffen. Die Realisierung individueller Gestaltungen bleibt trotzdem möglich. Die Festsetzungen nehmen zudem die Größenordnung der bereits heute bebauten oder planungsrechtlich nutzbaren Flächen auf.

8.1.1.4. Bedarf an Grund und Boden

Der Bebauungsplan Nr. 93 „Olpe-Lindenhardt“ sieht eine Neuordnung des Plangebietes vor. Gegenüber den bereits heute bebauten oder planungsrechtlich nutzbaren Flächen ist im Bebauungsplan eine Erweiterung der Wohnbaufläche auf der zur Zeit vorhandenen Gartenfläche vorgesehen. Insoweit wird weiterer Grund und Boden in Anspruch genommen.

8.1.2. Ziele des Umweltschutzes

8.1.2.1. Fachgesetze

Nachfolgend werden Vorgaben aus den Fachgesetzen, die in erster Linie Ziele des Umweltschutzes regeln, genannt.

Für die Bauleitplanung ist als erstes das Baugesetzbuch (BauGB) maßgebend. Insbesondere die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz des § 1a finden diesbezüglich Beachtung.

Des weiteren wird dort auf das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welches am 01.02.2002 novelliert wurde, verwiesen. Dieses Gesetz regelt unter anderem den Schutz von einheimischen Tier- und Pflanzenarten sowie ihrer Lebensräume. Die Umsetzung der Vorgaben des BNatSchG werden im Landschaftsgesetz (LG) geregelt. Im Rahmen der Bestandsermittlung für Umweltauswirkungen werden unter Pkt. 8.2.1.5. und Pkt. 8.2.1.6. die entsprechenden Aspekte dargestellt.

Die Funktionen des Bodens nachhaltig in ihrer Leistungsfähigkeit zu erhalten oder wiederherzustellen ist Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Die Sicherung des Bodens als Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen wird in der Zweckbestimmung des Gesetzes besonders hervorgehoben (Bodenfunktionen). Hierzu sind Maßnahmen zur Beseitigung bestehender Belastungen zu ergreifen und Vorsorge gegen künftige Beeinträchtigungen von Böden zu treffen. Im Februar 1998 verabschiedet, ist es seit dem 01.03.1999 in Kraft. Eine zugehörige Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ist am 12. Juli 1999 in Kraft getreten.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das Rahmengesetz des Bundes zur Ordnung des Wasserhaushaltes mit grundlegenden Bestimmungen über wasserwirtschaftliche Maßnahmen. Das WHG bezieht sich sowohl auf oberirdische Gewässer (zum Beispiel Flüsse und Seen) wie auch auf Küstengewässer und das Grundwasser. Nach dem Gesetz bedarf jede Gewässernutzung (zum Beispiel das Entnehmen von Wasser, das Einbringen und Einleiten von Stoffen) einer entsprechenden Bewilligung oder Erlaubnis, wobei allerdings einige die Gewässer nicht beeinträchtigende Benutzungen genehmigungsfrei sind.

Die Umsetzung des WHG ist durch das Landeswassergesetz (LWG) vorgegeben. Für die gemeindliche Planung wurden ferner Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete nachrichtlich übernommen und im Flächennutzungsplan der Stadt Olpe dargestellt.

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die Gemeinde kann durch Satzung festsetzen, dass und in welcher Weise das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten ist. Die Festsetzungen können auch in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Stadt Olpe hat die genannte Vorschrift innerhalb einer Neufassung der Entwässerungssatzung vom 07.07.1997 umgesetzt. Auf eine ausdrückliche Festsetzung im Bebauungsplan wird deshalb verzichtet.

Bei geeignetem Untergrund wird die Versickerung oder Verrieselung des Regenwassers auf dem Grundstück durch die Entwässerungssatzung vorgeschrieben. Ein ortsnahe Gewässer, dass für eine Einleitung geeignet wäre, ist nicht vorhanden. Ein Regenwasserkanal ebenfalls nicht. Die Aufnahme des Regenwassers in den städtischen Mischwasserkanal wird nur dann erfolgen, wenn die Möglichkeiten der Beseitigung auf dem Grundstück objektiv nicht bestehen. Die Einzelprüfung der Regenwasserbeseitigung erfolgt für jedes Grundstück im Genehmigungsverfahren über die Grundstücksentwässerung nach der Entwässerungssatzung.

Mittels des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sollen Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. Daneben will es schädlichen Umwelteinwirkungen vorbeugen und vor den möglichen Auswirkungen von genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen sowie in gewissem Umfang auch des Verkehrs (Ozongesetz) schützen.

Das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vom 01. April 2000 hat zum Ziel, den Ausbau von regenerativen Energiequellen (zum Beispiel Sonnenenergie, Wind- und Wasserkraft, usw.) im Rahmen des Klima- und Umweltschutzes bis zum Jahr 2010 mindestens zu verdoppeln.

Zum 01. April 2002 trat das "Gesetz für die Erhaltung, Modernisierung und den Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung" (KWKG-ModG) zur Förderung von ressourcenschonender Energieerzeugung in Kraft. Bis zum Jahr 2010 soll durch die Nutzung der Kraft-Wärme-Kopplung eine Minderung der jährlichen Kohlendioxid-Emissionen erzielt werden.

8.1.2.2. Fachpläne

Das Biotopkataster NRW der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten/Landesamt für Agrarordnung Nordrhein-Westfalen (LÖBF) beschreibt Biotope über die per Bundesnaturschutzgesetz geschützten Bereiche hinaus. Die für das Plangebiet relevanten Biotope dieses Katasters werden - soweit vorhanden - bei den Aspekten Landschaft und biologische Vielfalt der Bestandsermittlung für Umweltauswirkungen unter Pkt. 8.2.1.1. näher vorgestellt.

Aussagen zum Landschaftsplan werden im Rahmen der Bestandsermittlung für Umweltauswirkungen unter Pkt. 8.2.1.6. gemacht.

Weitere einschlägige Fachpläne, die zu berücksichtigen sind, liegen nicht vor.

8.1.2.3. Berücksichtigung der Vorgaben

Die Einhaltung der Vorgaben, wird - soweit möglich bereits durch Festsetzungen des Bebauungsplans geregelt. Darüber hinausgehende Gesetze finden in örtlichen Satzungen oder im Baugenehmigungsverfahren ihre Berücksichtigung.

8.2. Umweltauswirkungen

8.2.1. Bestandsermittlung

8.2.1.1. Landschaft und biologische Vielfalt

8.2.1.1.1. Tiere, Pflanzen

Das Grundstück des Plangebietes ist teilweise bebaut. Neben dem Wohngebäude ist ein Teil der Grundstücksfläche für Zufahrten und Parkplätze verdichtet oder vollständig versiegelt. Naturähnliche Bereiche befinden sich östlich und südlich des privaten Wohngebäudes. Diese Grünbereiche stellen vom Typ her isolierte Gärten dar. Die

Vegetation ist geprägt durch intensiven Rasen und standortgerechte und standortfremde Gewächse. Ein Verbund mit angrenzenden Grünflächen fehlt.

8.2.1.1.2. Boden, Wasser

Der großräumige Landschaftscharakter wird als naturräumliche Einheit von den Strukturen des „Südsauerländer Berglandes“ geprägt. Dabei handelt es sich um eine Region mit breiten Höhengswellen und Einsenkungen sowie mäßig zerschnittener Verebnungen und stark bergig bewegtem Gelände.

Es herrschen überwiegend Schiefergesteine und Grauwacken vor. Die flach- bis mittelgründigen Böden weisen eine sandig-lehmige und steinige Struktur auf.

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im nordöstlichen Rand der Kernstadt und hat eine Höhenlage zwischen ca. 350 m und 366 m ü. NN.

Im Plangebiet selbst gibt es keine natürlichen Gewässer.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Olpe erstellt zur Zeit ein Kataster über Altstandorte und Altablagerungen im Kreisgebiet. Das Plangebiets ist in der heute aktuellen Liste nicht aufgeführt. Insoweit ist weder von einer Belastung noch von einer Gefährdung auszugehen.

8.2.1.1.3. Luft, Klima

Das Stadtgebiet von Olpe liegt im atlantisch geprägten Bereich der Mittelgebirge, der durch ausgeglichenes Klima mit gemäßigten Gegensätzen zwischen Sommer- und Wintertemperaturen geprägt ist. Die mittlere Lufttemperatur pro Jahr liegt zwischen 7° und 8° C und die mittlere Niederschlagsmenge zwischen 1.100 und 1.200 mm/Jahr. Der Wind weht vorwiegend aus nord- bis südwestlichen Richtungen.

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich von Olpe. Dadurch bedingt liegen entsprechende Auswirkungen im Kleinklima vor.

8.2.1.2. Mensch und Bevölkerung

Der Mensch kann durch einzelne Planvorhaben direkt oder indirekt beeinträchtigt werden. Primär werden bei den Umweltauswirkungen auf den Mensch und der Bevölkerung gesundheitliche Aspekte in den Lebensbereichen Arbeit, Wohnen und Erholen herausgestellt.

Im Plangebiet befindet sich ein Wohnhaus (Lindenhardt 1a). Hierbei handelt es sich um das private Wohnhaus, dass von den Eigentümern selbst bewohnt wird.

Der Lebensbereich Erholen hat im Plangebiet nur eine untergeordnete Funktion.

8.2.1.3. Kultur- und Sachgüter

Hochwertige Kulturgüter, das heißt Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, befinden sich nicht im Plangebiet. Sachgüter - in der Regel Dinge mit wirtschaftlichen Wert - sind in Form eines Wohnhauses sowie dazugehörigen Außenanlagen mit einem Schwimmbecken vorhanden.

8.2.1.4. Wechselwirkungen zwischen 8.2.1.1., 8.2.1.2. und 8.2.1.3.

Direkte Wechselwirkungen zwischen Elementen der Landschaft und der biologischen Vielfalt, wie Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie den Menschen und der Bevölkerung und ferner den Sachgütern bestehen nicht.

Die Natur und die materielle Entwicklung haben innerhalb des Plangebiets keinen entscheidenden Einfluss aufeinander.

8.2.1.5. Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht zum Schutz von Natur und Landschaft folgende klassifizierte Bereiche vor: Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet oder Naturpark sowie Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile (§§ 23 bis 29). Weitere Schutzbereiche bilden die gesetzlich geschützten Biotop (§ 30) und die Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 33). Entsprechende Vorschriften zur Umsetzung sind im Landschaftsgesetz (LG) des Landes Nordrhein-Westfalen erlassen worden.

Im Stadtgebiet von Olpe befinden sich Naturschutzgebiete, ein Landschaftsschutzgebiet und Naturdenkmale sowie gesetzlich geschützte Biotop und Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“. Im Einzelnen sind dies:

- das Naturschutzgebiet „Grubenhalde Rhonard“ zwischen der B 54 und der Ortslage Rhonard,
- das Landschaftsschutzgebiet „Kreis Olpe“, welches nahezu die gesamte östliche Hälfte des Stadtgebietes umfasst,
- zwölf Naturdenkmale (im Außenbereich in Rhonard und Neuenwald sowie im Innenbereich in Altenkleusheim, Stachelau, Olpe, Rhode und Unterneger),
- eine Vielzahl von nach § 30 BNatSchG/ § 62 LG geschützten Biotopen im gesamten Bereich der Stadt Olpe [Kartierung durch die Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten/ Landesamt für Agrarordnung Nordrhein-Westfalen (LÖBF)] und
- Buchen- und Buchwälder bei Einsiedelei und Apollmicke als Gebiet des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“.

Die zuvor benannten Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz befinden sich weder im Plangebiet noch im direktem Umfeld.

8.2.1.6. Landschafts- und andere Pläne

Der Landschaftsplan gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz stellt die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar.

Das Stadtgebiet von Olpe liegt im nordwestlichen Bereich innerhalb der Grenzen des Landschaftsplans Nr. 1 „Biggetalsperre – Listertalsperre“ des Kreises Olpe aus dem Jahr 1988. Neben den Festsetzungen von Natur- und Landschaftsschutzgebieten sowie Naturdenkmälern ist der größte Bereich wie folgt dargestellt: Fläche zur Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft. Ein Teilbereich nördlich der Kernstadt soll für die Erholung oder den Fremdenverkehr unter der Beachtung der augenblicklichen Landschaftsstruktur ausgebaut werden.

Das Plangebiet selbst liegt im Innenstadtbereich und damit außerhalb der Grenzen des Landschaftsplans. Der mindeste Abstand beträgt über 650 m.

8.2.1.7. Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern

Derzeit ist innerhalb des Plangebietes das Aufkommen von Emissionen, Abfällen und Abwässern an den Straßenverkehr sowie die Wohnnutzung gebunden.

Der sorgsame Umgang mit Abfällen und Abwässern wird zum einen durch einschlägige Gesetze zum anderen aber auch durch örtliche Satzungen geregelt. In diesem Zusammenhang sind folgende Satzungen der Stadt Olpe zu erwähnen:

- Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Olpe (Abfallentsorgungssatzung) vom 16.12.1999 in der Fassung der 3. Nachtragssatzung vom 18.12.2003,
- Satzung der Stadt Olpe über die Straßenreinigung (Straßenreinigungssatzung) vom 3.11.1988 in der Fassung der 2. Nachtragssatzung vom 24.9.2002 und
- Entwässerungssatzung der Stadt Olpe vom 7.7.1997 in der Fassung der 2. Nachtragssatzung vom 18.12.2003.

Über die vorgenannten Satzungen hinaus bestehen keine Vorgaben oder Regelungen.

8.2.1.8. Energienutzung

Seitens der Versorgungsträger sind im Plangebiet die Voraussetzungen für die Energienutzung in Form von Strom, Gas und Wasser bereitgestellt. Darüber hinaus besteht auf privater Ebene die Möglichkeit zur Nutzung besonders umweltfreundlicher Technik oder der Verwendung regenerativer Energie. Einschlägige Gesetze und auch Förderprogramme regeln eine umweltgerechte Energienutzung.

8.2.1.9. Erhaltung der Luftqualität

Die Einhaltung der Luftqualität wird durch entsprechende Fachgesetze gewährleistet.

8.2.1.10. Anlage zur Bestandsermittlung

Übersicht zur Bestandsermittlung	
Landschaft und biologische Vielfalt	Grünbereich mit mittlerem Wert
Mensch und Bevölkerung	Wohnnutzung
Kultur- und Sachgüter	ein Gebäude als Sachgut
Wechselwirkungen der zuvor genannten Güter	ohne Bedeutung
Schutzgebiete nach BNatSchG	nicht vorhanden
Landschafts- und andere Pläne	das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs
Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern	entsprechend einschlägiger Gesetze, keine Besonderheiten
Energienutzung	entsprechend einschlägiger Gesetze, keine Besonderheiten
Erhaltung der Luftqualität	entsprechend einschlägiger Gesetze, keine Besonderheiten

8.2.2. Bewertung der Auswirkungen

8.2.2.1. Landschaft und biologische Vielfalt

8.2.2.1.1. Tiere, Pflanzen

Durch eine mit der Planänderung möglichen Neubebauung ist die Beseitigung von Gartenflächen verbunden. Die durch Rasen, standortgerechte und teilweise standortfremde Gewächse geprägte Vegetation würde zum Teil verschwinden. Gleichzeitig werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Olpe-Lindenhardt“ Flächen zum Bepflanzen und zur Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dies erfolgt nach ökologischen Grundsätzen. Im Zusammenhang mit der Festsetzung der befestigten Flächen für Einfahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen werden Gebote zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien vorgeschrieben. Somit erfahren die Bereiche für Tiere und Pflanzen eine Veränderung in ihrer Gestalt, jedoch insgesamt betrachtet nicht in Ihrer Wertigkeit.

8.2.2.1.2. Boden, Wasser

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Olpe darf die Einleitung des Regenwassers in den städtischen Mischwasserkanal nur dann erfolgen, wenn die Möglichkeit der Beseitigung auf dem Grundstück objektiv nicht besteht. Insgesamt ist nicht von einer Verschlechterung der Rahmenbedingungen für die Boden- und Wasserverhältnisse sowie deren Qualitäten auszugehen.

8.2.2.1.3. Luft, Klima

Das Kleinklima wird auch weiterhin durch die Lage am Rand der Innenstadt von Olpe und die angrenzende Waldfläche geprägt. Eine negative Veränderung der Luft- oder Klimaqualität ist nicht zu erwarten.

8.2.2.2. Mensch und Bevölkerung

Die Planung sieht bei einer Neubebauung keine Aufgabe von Nutzungen vor. Da das vorhandene Wohngebäude planungsrechtlich gesichert ist, liegt eine direkte Beeinträchtigung des Menschen nicht vor. Gesundheitliche Aspekte, die bei den Umweltauswirkungen auf den Mensch und der Bevölkerung primär zu betrachten sind, spielen bei der Neubebauung keine Rolle. Hervorzuheben ist, dass das derzeitige Angebot attraktiver Wohnungen durch die zukünftige Festsetzung erweitert wird.

8.2.2.3. Kultur- und Sachgüter

Mit der Planung ist für das bestehende Gebäude eine Neubebauung möglich, welche vollständig die Baugrenzen der vorhandenen Bebauung aufnimmt. Insoweit ist es in seinem Bestand gesichert.

Auf dem Grundstück soll planungsrechtlich eine Nutzung gemäß der Vorgaben eines Allgemeinen Wohngebietes ermöglicht werden. Es sollen drei zusätzliche Wohngebäude entstehen.

Im Zuge einer Neubebauung entstehen somit zusätzliche Sachgüter.

8.2.2.4. Wechselwirkungen zwischen 8.2.1.1. und 8.2.1.3.

Die Natur und die materielle Entwicklung werden innerhalb des Plangebiets auch nach Umsetzung der planerischen Vorgaben dieses Bebauungsplanes keinen entscheidenden Einfluss aufeinander haben.

Durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, wie zum Beispiel Gebote zur Entsiegelung und zur Bepflanzung (Pflanzgebot) sollen jedoch auch Verbesserungen zwischen Elementen der Landschaft und der biologischen Vielfalt, wie Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie den Menschen und der Bevölkerung und ferner den Sachgütern erreicht werden.

8.2.2.5. Schutzgebiete nach BNatSchG

Es erfolgt keine Bewertung, da entsprechende Belange nicht betroffen sind (vgl. Pkt. 8.2.1.5.).

8.2.2.6. Landschafts- und andere Pläne

Es erfolgt keine Bewertung, da entsprechende Belange nicht betroffen sind (vgl. Pkt. 8.2.1.6.).

8.2.2.7. Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern

Aspekte der Emissionsvermeidung und der Reduzierung von Immissionsbelastungen werden bereits durch die Plangestaltung berücksichtigt, so zum Beispiel durch die räumliche Begrenzung der zulässigen Stellplätze, überdachter Stellplätze und Garagen. Diese Festsetzung führt zur Verminderung des Anliegerverkehrs im östlichen Freiflächenbereich der geplanten Wohnbebauung.

Darüber hinaus wird der sorgsame Umgang mit Abfällen und Abwässern zum einen durch einschlägige Gesetze zum anderen aber auch durch die unter Pkt. 8.2.1.7. genannten örtlichen Satzungen geregelt.

8.2.2.8. Energienutzung

Seitens der Versorgungsträger werden im Plangebiet die Voraussetzungen für die Energienutzung in Form von Strom, Gas und Wasser bereitgestellt. Darüber hinaus besteht auf privater Ebene die Möglichkeit zur Nutzung besonders umweltfreundlicher Technik oder der Verwendung regenerativer Energie. Einschlägige Gesetze und auch Förderprogramme regeln eine umweltgerechte Energienutzung.

8.2.2.9. Erhaltung der Luftqualität

Eine negative Veränderung der Luftqualität ist nicht zu erwarten. Die Einhaltung der Luftqualität wird durch entsprechende Fachgesetze gewährleistet.

8.2.2.10. Anlage zur Bewertung der Auswirkungen

Übersicht zur Bewertung der Auswirkungen	
Landschaft und biologische Vielfalt	Veränderungen des Landschaftsbildes durch Fernwirkung der Bebauung; Veränderung der biologischen Vielfalt ohne quantitative oder qualitativer Bedeutung
Mensch und Bevölkerung	Verbesserung des Wohnungsangebotes
Kultur- und Sachgüter	Neubebauung
Wechselwirkungen der zuvor genannten Güter	Wertigkeiten zwischen der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Verbesserung für Mensch/Bevölkerung und Kulturgüter/Sachgüter werden untereinander ausgeglichen
Schutzgebiete nach BNatSchG	nicht vorhanden
Landschafts- und andere Pläne	das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs
Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern	Veränderungen ohne quantitativer oder qualitativer Bedeutung
Energienutzung	Veränderungen ohne quantitativer oder qualitativer Bedeutung
Erhaltung der Luftqualität	entsprechend einschlägiger Gesetze

8.2.3. Prognosen

8.2.3.1. Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 93 „Olpe-Lindenhardt“ hat im Wesentlichen eine Erweiterung des Angebotes an Wohnbaufläche und somit eine Änderung der Art der Nutzung zum Inhalt.

Die beabsichtigte Festsetzung im Plangebiet bewirkt eine Aufwertung der Wohnungssituation in diesem Bereich der Innenstadt. Durch die erhöhte Lage des Plangebietes an der Lindenhardt ergibt sich jedoch eine Fernwirkung der zukünftigen Bebauung, die eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellt.

Die Festsetzung einzelner Baufenster mittels Baugrenzen ordnen die möglichen neuen Gebäude in einen städtebaulichen Zusammenhang ein. Durch die I-geschossige Bauweise und die Festsetzung maximaler First- und Traufhöhen kann eine verträgliche Höhenentwicklung an der Hanglage gesichert werden. Zudem fördert die Festsetzung zur Anpflanzung und Erhaltung einer Baum- und Stauchbepflanzung eine Einbindung der Bebauung in die Landschaft.

Weitere umweltrelevante Belange erfahren keine nennenswerte Veränderung.

8.2.3.2. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Durch das bereits vorhandene einzelstehende Gebäude in dieser exponierten Lage ist eine städtebaulich unbefriedigende Situation vorhanden, die ohne eine geordnete Entwicklungsmöglichkeit nicht verbessert werden kann, was im Widerspruch zu allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen steht.

Ohne den Bebauungsplan wäre davon auszugehen, dass aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben (Außenbereich) wertvolle Bauflächen nicht genutzt werden.



Blick von Nordwesten auf das Plangebiet

8.2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Ausgleichsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB und BNatSchG sind erforderlich, da durch die Neuausweisung der Wohnbaufläche, für die noch kein Baurecht besteht, ein Eingriff verbunden ist.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Der Grünordnungsplan mit der Erläuterung und Bewertung des Eingriffs und der Kompensation ist Bestandteil der Begründung und dieser als Anlage beigefügt.

Die Grünordnungsplan bewertet die Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Landschaftsgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (LG NW) und begründet die Ausgleichsmaßnahmen als Folge des Eingriffs.

8.2.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Verbesserung des Wohnnutzungsangebotes ist Inhalt und Ziel der vorliegenden Planung. Der Standort hier ist besonders geeignet, weil die begonnene Entwicklung durch das bestehende Wohnhaus durch eine angepasste Arrondierung der Bebauung abgeschlossen werden kann und sich dieser Standort funktional in die Siedlungsstruktur einfügt. Vergleichbare Flächen im Umfeld stehen zudem kaum noch zur Verfügung.

Die beabsichtigte Nutzungsmöglichkeit erfordert planungsrechtlich die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wie zum Beispiel die Ausweisung von Misch- oder Gewerbegebiet stehen der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung entgegen.

8.3. Ergänzungen

8.3.1. Merkmale der Umweltprüfung

8.3.1.1. Verwendete technische Verfahren

Neben den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben liegen dem Bebauungsplan keine weiteren Gutachten zugrunde.

8.3.1.2. Mängel der Umweltprüfung

Für die Bestandsermittlung der einzelnen Schutzgüter und die Beurteilung der Auswirkungen auf diese liegen keine wissenschaftlichen Untersuchungen vor. Aufgrund der geringen Dimension der zu erwartenden Veränderungen ist das Einbringen von Erfahrungswerten und Abschätzungen ausreichend.

Detailuntersuchungen wären nur infolge von weiteren Spezialgutachten möglich, deren Aufwendungen jedoch bei den für das Planvorhaben speziell zu gewinnenden Ergebnissen unverhältnismäßig hoch gewesen wären.

8.3.2. Maßnahmen zur Überwachung

Aufgrund der Situation wird aus städtebaulichen Gründen mittels des Planungsrechts eine nicht adäquate, zweckfremde Nutzung ausgeschlossen. Abweichungen vom Plankonzept sind nur über ein Planänderungsverfahren möglich.

Die Einhaltung der Vorgaben des Plans selbst wird im Baugenehmigungsverfahren oder in der sogenannten Genehmigungsfreistellung gewährleistet.

Darüber hinausgehende naturschutzrechtliche Belange sind in diesem Planverfahren nicht betroffen und bedürfen somit keiner Überwachung.

Die Federführung des Monitoring gem. 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne) ist beim Bauordnungs- und Planungsamt der Stadt Olpe angesiedelt. Seitens des Bauordnungs- und Planungsamtes werden umweltrelevante Informationen der zuständigen Behörden, von Verbänden, Unternehmen und Privatpersonen sowie eigene Erkenntnisse bezüglich des Baugebietes gesammelt, nach Erheblichkeit beurteilt und, wenn erforderlich und

möglich, unter Beteiligung der zuständigen Behörden Maßnahmen und Maßnahmenträger für die Umsetzung vorgeschlagen.

Überwachungsinhalte und – Beteiligte sind:

Bedarf	Wirtschaftsförderungsgesellschaft Olpe GmbH, Stadt Olpe: Planungsabteilung, Liegenschaften
Bauliche Umsetzung, Nutzung	Stadt Olpe: Untere Bauaufsichtsbehörde
Eingrünung, Eingriff/ Ausgleich, Landschaft, Flore / Fauna:	Kreisumweltamt/Untere Landschaftsbehörde, Stadt Olpe: Planungsabteilung, Umweltschutzbeauftragte, Liegenschaften, Baubetriebshof
Ver- und Entsorgung:	Lister- und Lennekraftwerke GmbH, Stadtwerke Olpe GmbH, Kreiswasserwerke Olpe, Ruhrverband, Kreisumweltamt, Staatliches Umweltamt Siegen, Stadt Olpe: Abwasserbetrieb
Erschließung (Verkehrsaufkommen, Sicherheit, Lärm)	Landesbetrieb Straßenbau NRW, Kreis Olpe, Polizei, Stadt Olpe: Straßenverkehrsbehörde, Tiefbauamt
Immissionsschutz	Staatliches Umweltamt Siegen, Stadt Olpe: Ordnungsamt
Bodenschutz, Altlasten	Kreisumweltamt/Untere Bodenschutzbehörde, Staatliches Umweltamt Siegen, Stadt Olpe: Ordnungsamt

Die erste Überprüfung der Auswirkungen der Maßnahme wird 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes vorgenommen. Die Überwachungsbeteiligten werden dann von der Monitoringstelle der Stadt hinsichtlich umweltrelevanter, zum Zeitpunkt der Planung nicht zu erwartender und erheblicher Auswirkungen der Maßnahme befragt. Dieses Ergebnis sowie eigene Erhebungen und ansonsten bekannt gewordene umweltrelevante Auswirkungen werden von der Monitoringstelle bewertet und, soweit erforderlich und möglich, steuernd eingegriffen. Das Ergebnis der ersten Überprüfung wird dokumentiert.

Die zweite Überprüfung erfolgt ein Jahr nach weitgehendem Abschluss der Maßnahme (bauliche Umsetzung auf 80 % der Flächen), spätestens 10 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Das Überprüfungsverfahren und evtl. steuernde Maßnahmen werden wie bei der ersten Überprüfung abgewickelt. Das Ergebnis wird abschließend dokumentiert.

8.3.3. Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 93 „Olpe-Lindenhardt“ umfasst die Neuordnung eines innerstädtischen und zum Teil bebauten Bereichs. Im Wesentlichen hat die Planung eine Erweiterung des Angebotes an Wohnbaufläche und somit eine Änderung der Art der Nutzung zum Inhalt. Durch die erhöhte Lage des Plangebietes an der Lindenhardt ergibt sich eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Festsetzungen im Bebauungsplan ordnen jedoch die möglichen neuen Gebäude in einen städtebaulichen Zusammenhang ein und sorgen für eine angepasste Einbindung in die Landschaft.

Die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt, Mensch und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter in ihrer Gesamtbilanz erfahren dabei keine negativen Veränderungen, da durch die Verbesserung der Schutzgüter Mensch und Bevölkerung sowie Kultur- und

Sachgüter zu Lasten des Schutzgutes Landschaft ein Ausgleich geschaffen werden kann.

Es ist hervorzuheben, dass durch die beabsichtigte Ansiedlung die allgemeine Zielsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erreicht werden kann.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Trotzdem ist hierzu Folgendes zu beachten:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, das heißt 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 sechs Monaten in Besitz zu nehmen [§ 16 (4) DSchG NW].

10. Sonstige Fachplanungen

Dem Bebauungsplan allgemein liegen, wie auch dem Umweltbericht, einschlägige gesetzliche Vorgaben zugrunde. Weitere Gutachten sind für den Bebauungsplan nicht vorhanden und auch nicht erforderlich.

11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 BauGB ist nicht notwendig.

12. Städtebauliche Daten

Flächenübersicht	vorhanden	geplant
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,26 ha	0,50 ha
private Verkehrsfläche	0,04 ha	0,04 ha
private Grünfläche	0,43 ha	0,01 ha
Fläche zur Anpflanzung und Erhaltung	0,00 ha	0,18 ha
Gesamt	0,73 ha	0,73 ha

13. Kosten

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Es wird lediglich eine private Erschließungsstraße ausgewiesen. Kosten fallen deshalb für die Stadt Olpe nicht an.

14. Beteiligungsverfahren

14.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde entsprechend den „Allgemeinen Grundsätzen für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung“ (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.11.2004) durchgeführt, und zwar durch

- a) Darlegung der Planung und Anhörung der Bürger in einer öffentlichen Bürgerversammlung am 09.05.2005 im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggensee,
- b) die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom 10.05.2005 bis 09.06.2005.

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Bedenken gegen die Ausweisung der Baugrundstücke an sich vorgetragen worden. Allerdings wird von einigen Bürgern bezweifelt, dass die Straße Lindenhardt aufgrund der schon bestehenden Verkehrsbelastung für die Erschließung weiterer Bauflächen geeignet ist. Näheres hierzu kann der Niederschrift über die Bürgerversammlung und der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der Einzelanhörung entnommen werden.

14.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ist mit Schreiben vom 22.04.2005 erfolgt. Abwägungsrelevante Stellungnahmen sind seitens Abwasserbetriebes der Stadt Olpe, der Stadtwerke Olpe GmbH, des Landrats des Kreises Olpe und des Forstamtes Olpe eingegangen. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung entnommen werden.

14.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB ist in der Zeit vom 23.11.2005 bis 23.12.2005 erfolgt. Stellungnahmen seitens der Bürger sind nicht eingegangen.

14.4. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist mit Schreiben vom 04.11.2005 erfolgt. Abwägungsrelevante Stellungnahmen sind seitens des Landrats des Kreises Olpe und des Forstamtes Olpe eingegangen. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

15. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Am Ende der Straße „Lindenhardt“ befindet sich abgesetzt vom Straßenzug das Wohnhaus Lindenhardt 1a. Das Haus ist über einen Privatweg erschlossen. Das gesamte zu dem Wohnhaus gehörende Areal hat eine Größe von ca. 7.300 m². Hier soll eine weitere Wohnbebauung erfolgen.

Der für den Bereich geltende Bebauungsplan Nr. 12 „Olpe-Stadt“ über Art und Maß der baulichen Nutzung vom 15.07.1968 in der Fassung der 1. Änderung vom 21.02.1973 beschränkt die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) aber auf das direkte Umfeld des Wohnhauses und lässt eine weitere Bebauung nicht zu. Um das Gelände weitergehend baulich nutzen zu können, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes notwendig.

Vorgesehen sind - neben dem bestehenden Wohnhaus – parallel zum Berghang drei weitere Baufenster für eine aufgelockerte, kleingliedrige Bebauung mit Vor- und Rücksprüngen innerhalb eines WA-Gebietes. Die Erschließung soll wie bisher über eine Privatstraße erfolgen. Darüber hinaus ist die Festsetzung von Grünflächen vorgesehen.

Verfahrensablauf

Innerhalb der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Bedenken gegen die Ausweisung der Baugrundstücke an sich vorgetragen worden. Allerdings wurde von einigen Bürgern bezweifelt, dass die Straße Lindenhardt aufgrund der schon bestehenden Verkehrsbelastung für die Erschließung weiterer Bauflächen geeignet ist. Die Bedenken der Bürgern sind anschließend in einem Ortstermin erörtert worden. Innerhalb der nachfolgenden öffentlichen Auslegung des Planentwurfs sind keine Stellungnahmen von Bürgern mehr eingegangen.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung als auch die spätere, abschließende Behördenbeteiligung wurden durchgeführt. Abwägungsrelevante Stellungnahmen sind von einer Reihe von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen.

Die Anregungen und Hinweise insbesondere zur Abwasserbeseitigung und Versorgung des Plangebietes wurden im Planverfahren berücksichtigt.

Der Forderung der Forstamtes, mit den geplanten baulichen Anlagen einen größeren Abstand zum Wald einzuhalten, konnte allerdings nicht gefolgt werden. Dies hätte die weitere Bebauung des Plangebietes zu einem erheblichen Teil ausgeschlossen.

Beurteilung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 93 „Olpe-Lindenhardt“ umfasst die Neuordnung eines innerstädtischen und zum Teil bebauten Bereichs. Im Wesentlichen hat die Planung eine Erweiterung des Angebotes an Wohnbaufläche und somit eine Änderung der Art

der Nutzung zum Inhalt. Durch die erhöhte Lage des Plangebietes an der Lindenhardt ergibt sich eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Festsetzungen im Bebauungsplan ordnen jedoch die möglichen neuen Gebäude in einen städtebaulichen Zusammenhang ein und sorgen für eine angepasste Einbindung in die Landschaft.

Die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt, Mensch und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter in ihrer Gesamtbilanz erfahren dabei keine negativen Veränderungen, da durch die Verbesserung der Schutzgüter Mensch und Bevölkerung sowie Kultur- und Sachgüter zu Lasten des Schutzgutes Landschaft ein Ausgleich geschaffen werden kann.

Es ist hervorzuheben, dass durch die beabsichtigte Ansiedlung die allgemeine Zielsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erreicht werden kann.

Abwägungsvorgang

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

Die Verbesserung des Wohnnutzungsangebotes ist Inhalt und Ziel der vorliegenden Planung. Der Standort hier ist besonders geeignet, weil die begonnene Entwicklung durch das bestehende Wohnhaus durch eine angepasste Arrondierung der Bebauung abgeschlossen werden kann und sich dieser Standort funktional in die Siedlungsstruktur einfügt. Vergleichbare Flächen im Umfeld stehen zudem kaum noch zur Verfügung.

Die beabsichtigte Nutzungsmöglichkeit erfordert planungsrechtlich die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wie zum Beispiel die Ausweisung von Misch- oder Gewerbegebiet stehen der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung entgegen.

Olpe, 25.01.2006

Der Bürgermeister
I. V.

Bernd Knaebel
Techn. Beigeordneter

Anlage: Grünordnungsplan