



Anlage 2 zu Drucksache 149/2006

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**zum Bebauungsplan Nr. 84
„Thieringhausen – Thieringhauser Straße“**

vom 08.05.2006

Inhaltsverzeichnis

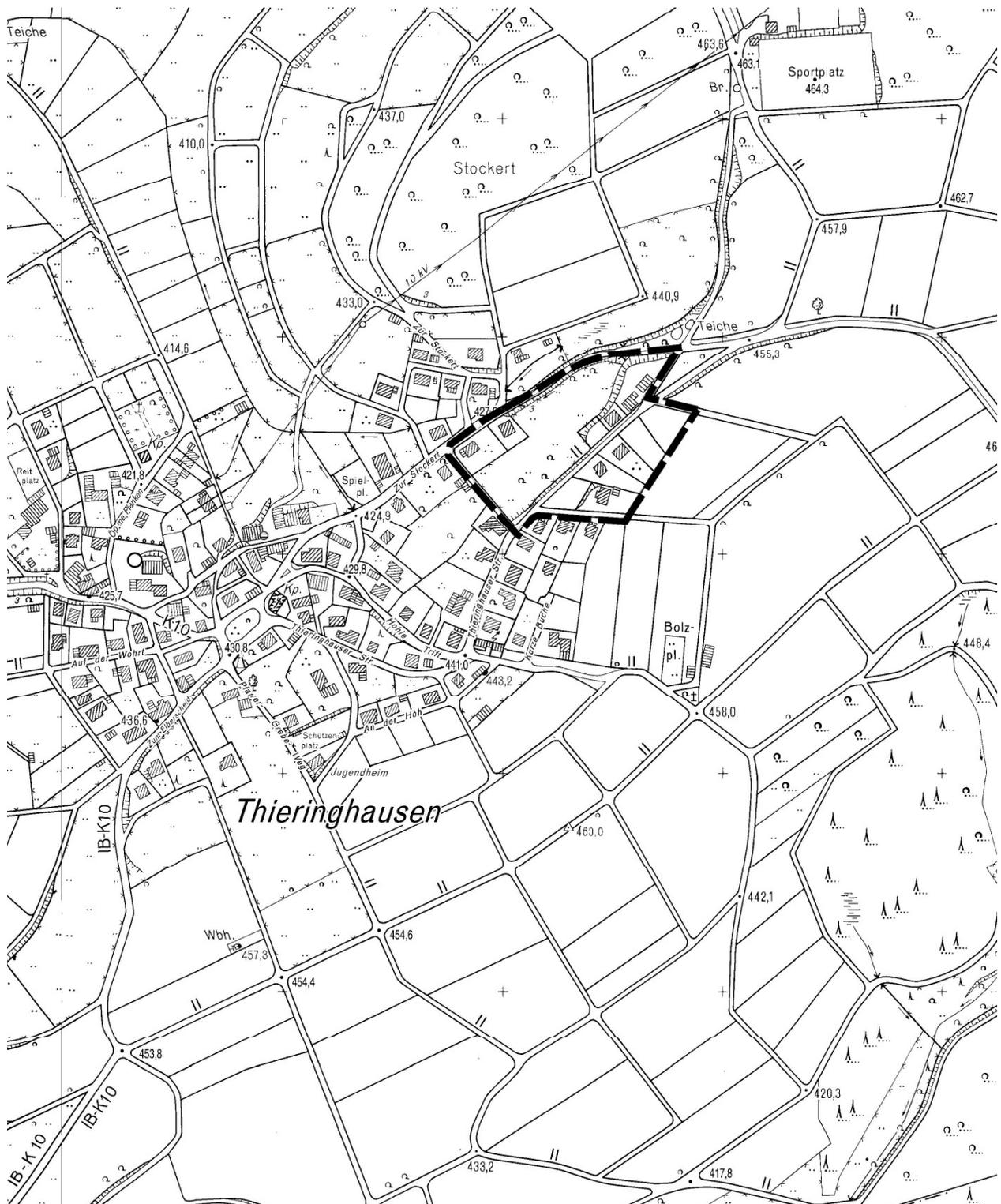
1. Verfahrensablauf
2. Plangebietsbeschreibung
3. Übergeordnete Planungen
 (Raumordnung, Landesplanung, Gebietsentwicklungsplanung)
4. Vorbereitende Planungen der Stadt, Planungen Dritter (Flächennutzungsplan,
 andere Träger öffentlicher Belange)
5. Städtebauliche Zielsetzungen
 - 5.1 Planungsanlass und allgemeine städtebauliche Zielsetzung
 - 5.2 Zielsetzung im Einzelnen
 - 5.3 Äußere und innere Erschließung
 - 5.4 Immissionsschutz
 - 5.5 Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 5.6 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 5.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 5.8 Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB
6. Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfall, Altlasten)
7. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung
8. Entschädigungsansprüche
9. Beteiligungsverfahren und Abwägungsergebnis
 - 9.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung
 - 9.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 - 9.3 Öffentliche Auslegung
 - 9.4 Ergebnis der Abwägung
10. Kosten und Finanzierung
11. Abschließende Verfahrensvermerke

1. Verfahrensablauf

10.07.2003	Planaufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss über die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen)
27.09.2003	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses
27.09.2003	Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
07.10.2003	Öffentliche Bürgerversammlung im Jugendheim, An der Höh, 57462 Olpe-Thieringhausen
08.10.2003 bis 07.11.2003	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
09.02.2006	Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen)
06.03.2006	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB
18.02.2006	Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfs
06.03.2006 bis 07.04.2006	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
-	Entscheidung über eingegangene Anregungen (Stadtverordnetenversammlung)
-	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB (Stadtverordnetenversammlung)

2. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 84 „Thieringhausen – Thieringhauser Straße“ umfasst die Bebauung und angrenzende Grünflächen entlang des nördlichen Abschnittes der Thieringhauser Straße bis hin zur Ortsgrenze. Im Westen wird es durch die Straße Zur Stockert begrenzt. Die südliche Grenze wird durch zwei Wege gebildet. Das Plangebiet hat eine Größe von ungefähr 2,0 ha. Die Grenzen des Plangebietes sind aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich:



3. Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung

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.

3.2 Landesplanung

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.

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

3.3 Gebietsentwicklungsplanung

Die Ortschaft Thieringhausen ist im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Siegen-Wittgenstein/Olpe - sowohl in der Fassung vom 10.10.1989 als auch im Entwurf zur Neuaufstellung als Regionalplan nicht näher dargestellt. Es ist dort Agrarbereich ausgewiesen.

4. Vorbereitende Planungen der Stadt, Planungen Dritter

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan vom 16.12.2002 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Grünfläche sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dar.

Der Flächennutzungsplan ist in einem Teilbereich im Parallelverfahren geändert worden (1. Änderung).

4.2 Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

Planungsabsichten anderer Träger öffentlicher Belange, die der gemeindlichen Planung innerhalb des Plangebietes entgegenstehen, sind der Stadt nicht mitgeteilt worden. Die Träger öffentlicher Belange wurden am Planverfahren beteiligt.

5. Städtebauliche Zielsetzungen

5.1 Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung

Für das vorgeschlagene Plangebiet am östlichen Rand der Ortschaft Thieringhausen gelten die Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Thieringhausen“ über Art und Maß der baulichen Nutzung vom 26.09.1997. Der Planbereich ist als Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet sowie als private Grünflächen bzw. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen. Nordwestlich der Thieringhauser Straße ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine Obstwiese festgesetzt.

Es ist vorgesehen, im Anschluss an das Haus Thieringhauser Straße 31 ein weiteres Wohnbaugrundstück auszuweisen. Die dort festgesetzte Obstwiese muss hierzu nur in geringfügigem Umfang von 0,10 ha durch eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ersetzt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Thieringhausen“ über Art und Maß der baulichen Nutzung vom 15.08.1967 der ehemaligen Gemeinde Olpe-Land ist inzwischen schon über 35 Jahre alt. Von einer weiteren Änderung des einfachen Bebauungsplanes sollte Abstand genommen werden. Stattdessen ist sowohl aus städtebaulichen Gründen als auch aus Gründen der Rechtssicherheit angebracht, den alten Bebauungsplan für die gesamte Ortschaft Schritt für Schritt durch neue qualifizierte Bebauungspläne für Teilbereiche zu ersetzen, wie es schon mit dem Bebauungsplan Nr. 50 „Thieringhausen - Auf der Ennert“ geschehen ist.

Das gilt auch für die 1. Änderung und Erweiterung des einfachen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1997. Die seinerzeitigen Planfestsetzungen sollen zusätzlich mit der Festsetzung eines weiteren Wohnbaugrundstücks in einen neuen, qualifizierten Bebauungsplan übernommen werden. Der Bebauungsplan setzt dementsprechend einen Teil der bisherigen Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) fest. Für den restlichen Planbereich erfolgen Festsetzungen entsprechend den bisherigen Festsetzungen und den vorhandenen Nutzungen.

5.2 Zielsetzung der Planaufstellung im Einzelnen

5.2.1 Allgemeiner Planungsansatz

Die Stadt Olpe hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 84 „Thieringhausen – Thieringhauser Straße“ aufzustellen und damit für den östlichen Rand des Dorfes mit qualifizierten Festsetzungen eine geordnete Entwicklung vorzugeben.

Im Wesentlichen erfolgen für den Planbereich Festsetzungen entsprechend den bisherigen Festsetzungen und den vorhandenen Nutzungen.

Im Anschluss an das Haus Thieringhauser Straße 31 ist jedoch ein weiteres Wohnbaugrundstück geplant. Aufgrund der Topographie ist hier eine Bebauung noch möglich. Zudem befindet sich oberhalb entlang der Thieringhauser Straße und links und rechts des hier einmündenden Stichweges mit den Häusern Thieringhauser Straße 44 bis 48 bereits ein bebauter Bereich. Im Einmündungsbereich dieses Weges wird durch die neue Wohnbaufläche eine Raumkante geschaffen.

Ziel der Bauleitplanung ist es letztendlich, ein weiteres Baugrundstück zu erschließen und im Umfeld durch qualifizierte Festsetzungen eine geordnete Bebauung zu sichern. Der Verlust an Landschaftspotenzial, der durch das neue Baugrundstück erfolgt, soll durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden.

5.2.2 Flächengliederung - Übersicht

Festsetzungen	Bestand		Planung	
	[ha]	[%]	[ha]	[%]
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,57 ha	27 %	0,65 ha	31 %
Dorfgebiet (MD)	0,16 ha	8 %	0,16 ha	8 %
Verkehrsfläche	0,16 ha	8 %	0,16 ha	8 %
Private Grünfläche	0,64 ha	31 %	0,65 ha	31 %
Fläche zum Bepflanzen und zur Erhaltung von Bäumen	0,32 ha	15 %	0,23 ha	11 %
Fläche zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft	0,22 ha	11 %	0,22 ha	11 %
Gesamt	2,07 ha	100,0 %	2,07 ha	100,0 %

5.2.3 Gebietsfestsetzungen

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Festsetzungen: I o; GRZ 0,3; 2 Wo

Dorfgebiet (MD)

Festsetzungen: I o; GRZ 0,3; 2 Wo

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes orientiert sich an der vorhandenen städtebaulichen Situation. Anlagen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) bzw. Anlagen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 bis Nr. 9 (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sowie Abs. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig. Sie würden dem vorhandenen städtebaulichen Charakter des Gebietes nicht entsprechen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist der städtebaulichen Situation angepasst. Die Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an den Gebietstypen und der vorhandenen Bausubstanz, ebenso die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von 2 Wohnungen je Wohngebäude. In Thieringhausen sind Wohngebäude mit zu zwei Wohnungen dorftypisch. Ein Gebäude im Plangebiet, welches ausnahmsweise 3 Wohnungen aufweist, hat mit der derzeitigen Nutzung Bestandsschutz.

Durch die I-geschossige Bauweise wird eine dem Umfeld entsprechend verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude, die sich dem vorhandenen Gelände anpasst, sicher gestellt. 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 auf den Baugrundstücken dem Charakter des Gebietes angepasste Baukörper.

5.2.4 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen einschließlich des Begleitgrüns sind insgesamt als einheitliche Flächen festgesetzt. Damit kann die Gestaltung des Straßenraumes und die Begrünung den technischen Erfordernissen jeweils besser angepasst werden.

Hinsichtlich der Flächen für den "ruhenden Verkehr" wird auf lfd. Nr. 5.3.3 verwiesen.

5.2.5 Kinderspielplatz

Ein Kinderspielplatz ist im Plangebiet selbst nicht vorgesehen. Der nächste Spielplätze befindet sich in ca. 100 m Entfernung an der Straße Zur Stockert.

5.3 Äußere und innere Erschließung, ruhender Verkehr

5.3.1 Äußere Erschließung

Die Stadt Olpe verfügt in ihrem Stadtgebiet über Anschlüsse

1. an die Bundesautobahn 45 (Sauerlandlinie), Anschlussstelle Olpe,
2. an die Bundesautobahn 4 (Köln-Olpe), Anschlussstelle Olpe-Süd/ Wenden.

Die Zubringerfunktion zu beiden Anschlussstellen erfüllen die Bundesstraßen 54 und 55 und Landesstraßen 512 und 711.

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Kreisstraße 10 (Thieringhauser Straße) und die Kreisstraße 6 (Günsestraße), welche die Ortschaft Thieringhausen mit der Kernstadt Olpe verbinden.

In der Weiterführung der Thieringhauser Straße besteht eine Verbindung zur Ortschaft Altenkleusheim, von wo aus ebenfalls eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz besteht.

5.3.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die bereits vorhandenen Gemeindestraßen Thieringhauser Straße und Zur Stockert.

5.3.3 Ruhender Verkehr

1. Öffentliche Parkplätze

Öffentliche Parkplätze werden im Plangebiet nicht angeboten.

2. Private Stellplätze

Für die neu zu bebauenden Grundstücke ist der erforderliche Stellplatzbedarf entsprechend den bauaufsichtlichen Vorschriften auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, aus gestalterischen und Verkehrssicherheitsaspekten nur mit einem Abstand von 3,0 m zulässig. Die Festsetzung soll dazu dienen, dass der Vorgartenbereich von baulichen Anlagen, die den Straßenraum optisch einengen, freigehalten wird.

Zudem wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen einschließlich integrierter Abstellräume nur bis zur hinteren Baugrenze, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zulässig sind. Damit soll ein rückwärtiger Ruhebereich geschützt und ein landschaftsverträglicher Übergang der Bauflächen in die Grünflächen gewährleistet werden.

5.4 Immissionsschutz

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind nicht erforderlich.

Die vorhandene Wohnbebauung – welche sich nach heutiger Rechtslage schon in einem Allgemeinen Wohngebiet befindet – sowie die geplante Wohnbebauung haben Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebes Arens hinzunehmen, soweit diese zumutbar sind. Unzumutbare Beeinträchtigungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb müssen unterbleiben. Es gilt das planungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme.

Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme (objektiv-rechtlich) begründet, hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen ab. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung derer ist, denen die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zugute kommt, um so mehr kann an Rücksichtnahme verlangt werden. Je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, um so weniger braucht derjenige, der das Vorhaben verwirklichen will, Rücksicht zu nehmen. Dabei kommt es für die sachgerechte Beurteilung des Einzelfalls wesentlich auf eine Abwägung zwischen dem an, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmepflichtigen nach Lage der Dinge zuzumuten ist (König/Roeser/Stock, Baunutzungsverordnung, 2. Auflage 2003, § 15 RdNr. 9).

Dem Inhaber des landwirtschaftlichen Betriebes ist im vorliegenden Fall zuzugestehen, den Betrieb weiterhin so zu betreiben wie er es in der Nachbarschaft zu der heute bestehenden Wohnbebauung in rechtmäßiger Weise getan hat. Das gilt auch angesichts der neuen Wohnbebauung. Unzumutbare Belästigungen der alten und neuen Wohnbebauung müssen jedoch unterbleiben.

Diejenigen, die sich in der Nähe des landwirtschaftlichen Betriebes ansiedeln wollen oder angesiedelt haben, werden zwangsläufige und zumutbare Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebes hinnehmen müssen. Andererseits brauchen aber unzumutbare Belästigungen nicht akzeptiert zu werden.

5.5 Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Anfang August 2001 ist ein Artikelgesetz des Bundes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz in Kraft getreten.

Im Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung ist nun geregelt, dass bauplanungsrechtliche Vorhaben im Außenbereich ab einer Grundfläche von 100.000 m² UVP-pflichtig sind. Ab einer Grundfläche von 20.000 m² ist eine allgemeine Vorprüfung erforderlich. Die Grenze zur Vorprüfung gilt auch für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen im Innenbereich.

Der Bebauungsplan Nr. 84 „Thieringhausen – Thieringhauser Straße“ erreicht beide Größenwerte nicht. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung ist daher nicht notwendig. Die Bebauungsplanänderung betrifft im Wesentlichen den baulichen Bestand. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

5.6 Naturschutz und Landschaftspflege/Ausgleichsmaßnahmen

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

Eingriffe in Natur und Landschaft, die Ausgleichsmaßnahmen nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. Baugesetzbuches notwendig machen, erfolgen im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung nicht, da bereits Baurecht nach der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Thieringhausen“ über Art und Maß der baulichen Nutzung vom 26.09.1997 besteht. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Voraussetzungen liegen für den überwiegenden Teil des Plangebietes vor.

Innerhalb der bisher festgesetzten Obstbaumwiese im Bereich unterhalb der Thieringhauser Straße wird aber ein Baugrundstück in der Größe von ca. 825,0 m² neu ausgewiesen. Hiefür ist ein Eingriffsausgleich erforderlich.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch Ausgleichsmaßnahmen, die außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 84 „Thieringhausen – Thieringhauser Straße“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 „Ausgleichsmaßnahmen Olper Stadtwald“ erfolgen, berücksichtigt. Der Grünordnungsplan mit der Erläuterung und Bewertung des Eingriffs und der Kompensation ist Bestandteil der Begründung und dieser als Anlage beigelegt.

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.

5.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

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).

5.8 Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB/örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 1 Landesbauordnung (BauO NRW)

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 BauO NRW werden Gestaltungsvorschriften als Festsetzungen nach § 86 Abs. 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 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.

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

„Ruhige“ Dachflächen tragen wesentlich zu einem qualitätvollen städtebaulichen Erscheinungsbild bei. Eine Beeinträchtigung durch eine störende Materialvielfalt wird

ausgeschlossen und der örtliche Baustil gestärkt. Die vorhandenen Dachfarben im städtebaulichen Umfeld werden übernommen.

In der Ortschaft Thieringhausen herrscht - wie überhaupt im Sauerland – eine anthrazite und dunkelbraune Dacheindeckung vor. Dies ist offensichtlich. Ausnahmen gibt es praktisch kaum. Es wird deshalb eine entsprechende Dacheindeckung insbesondere wegen der damit verbundenen Fernwirkung nach RAL-Farben vorgeschrieben.

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

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Allgemeines

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Neben den Straßenverkehrsflächen, in denen sich entsprechenden Anlagen für die Ver- und Entsorgung befinden, ist im Plan innerhalb der Grünfläche und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ein Leitungsrecht zugunsten des Abwasserbetriebs der Stadt Olpe festgesetzt.

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Thieringhausen.

6.3 Strom- und Gasversorgung

Träger der Stromversorgung sind die Lister- und Lennekraftwerke GmbH. Eine Gasversorgung ist nicht vorhanden.

6.4 Abwasserbeseitigung

Ein öffentliches Kanalnetz ist als Mischsystem vorhanden.

6.4.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über Sammler der Kläranlage Biggetal des Ruhrverbandes zugeführt.

6.4.2 Niederschlagswasser

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort 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/Verrieselung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück bzw. die Einleitung in ein ortsnahes Gewässer durch die neugefasste Entwässerungssatzung vorgeschrieben. Für die Einleitung in ein Gewässer ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Olpe ein Antrag nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu stellen.

Die Aufnahme des Niederschlagswassers in den städtischen Mischwasserkanal wird nur dann erfolgen, wenn die Möglichkeit der Beseitigung auf dem Grundstück bzw. der Einleitung in ein ortsnahes Gewässer oder einen Regenwasserkanal objektiv nicht besteht. Die Einzelprüfung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt für jedes Grundstück im Genehmigungsverfahren über die Grundstücksentwässerung nach der Entwässerungssatzung.

6.5 Abfallbeseitigung / Altlasten / Altablagerungen

Die Abfallbeseitigung ist gesichert. Sie erfolgt entsprechend der städt. Satzung. Die Abfälle (Rest- und Bioabfälle) aus privaten Haushalten werden durch ein von der Stadt beauftragtes Abfuhrunternehmen gesammelt und der zentralen Entsorgung durch den Kreis Olpe zugeführt.

Alle Wertstoffe aus Haushalten werden seit 1.1.1993 im Rahmen des "Dualen Systems" außerhalb der öffentlichen Abfallbeseitigung erfasst und einer Wiederverwertung zugeführt.

Der anfallende Bauschutt und Bodenaushub wird - soweit erforderlich - zentralen Deponien zugeführt.

Altlasten und Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

7. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren gem. § 45 BauGB ist nicht notwendig.

8. Entschädigungsansprüche

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert, kann dies zu Entschädigungsansprüchen nach den §§ 42 ff. BauGB führen. Voraussetzung ist hierfür jedoch, dass die durch die Änderung ausgeschlossene Nutzung bisher zulässig war und

durch die Aufhebung der zulässigen Nutzung eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Nach Ablauf der in § 42 Abs. 2 BauGB bezeichneten Frist von 7 Jahren ab Zulässigkeit der Nutzung, anwendbar erstmals seit dem 01.01.1984, kann ein Entschädigungsanspruch allerdings nach § 42 Abs. 3 BauGB nur für Eingriffe in die tatsächlich ausgeübte Nutzung des Grundstücks geltend gemacht werden.

Da das bestehende Planungsrecht, die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 4 „Thieringhausen“ aus dem Jahr 1997 stammt und seit dieser Zeit die dort festgesetzte bauliche Nutzung zulässig war, sind Entschädigungsansprüche in dieser Hinsicht, unabhängig davon, ob die Voraussetzungen überhaupt vorliegen, schon aufgrund Fristablauf ausgeschlossen.

Als Sonderregelung gewährt § 39 BauGB einen Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen, die im berechtigten Vertrauen auf den Bestand des Bebauungsplans zur Vorbereitung der Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten gemacht wurden. Für diese Vorschrift gelten die besonderen anspruchsbeschränkenden Voraussetzungen der 7-Jahres-Frist nicht.

9. Beteiligungsverfahren - Ergebnis der Abwägung -

9.1 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

- a) Darlegung der Planung und Anhörung der Betroffenen in einer öffentlichen Bürgerversammlung am 07.10.2003 im Jugendheim Thieringhausen, An der Höh, 57462 Olpe- Thieringhausen,
- b) die gegebene Gelegenheit zu Einzelgesprächen in der Planungsabteilung in der Zeit vom 08.10.2003 – 07.11.2003.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat ergeben, dass die Mehrzahl der Betroffenen dem Planungskonzept positiv gegenüberstehen.

9.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist erfolgt. Abwägungsrelevante Stellungnahmen liegen seitens der Deutschen Telekom AG, des Landrats des Kreises Olpe und der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen/ Kreisstelle Olpe vor. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Anregungen entnommen werden.

9.3 Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 06.03.2006 bis 07.04.2006 erfolgt. Seitens der Bürger sind keine Anregungen vorgetragen worden.

9.4 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.

10. Kosten und Finanzierung

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Kosten fallen deshalb für die Stadt Olpe nicht an.

11. Abschließender Verfahrensvermerk

Diese Begründung ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB von der Planungsabteilung der Stadt Olpe erarbeitet worden. Sie wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom _____ gebilligt.

Olpe, 08.05.2006

Der Bürgermeister
I. V.

Bernd Knaebel
Techn. Beigeordneter

Anlage: Grünordnungsplan