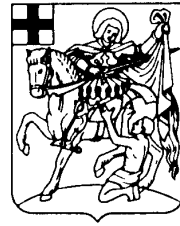


STADT OLPE

DER BÜRGERMEISTER
Planungsabteilung



Anlage 2 zu Drucksache 160/2006

B E G R Ü N D U N G

gem. § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

**zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59
„Olpe- In der Delle“**

vom 24.05.2006

Az.: 621.41 059.3

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Gebietsentwicklungs-plan)
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. (Öffentliche/ Private) Grünflächen
 - 7.7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 7.8. Wald und Flächen für die Landwirtschaft
 - 7.9. Verkehrliche Erschließung
 - 7.10. 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

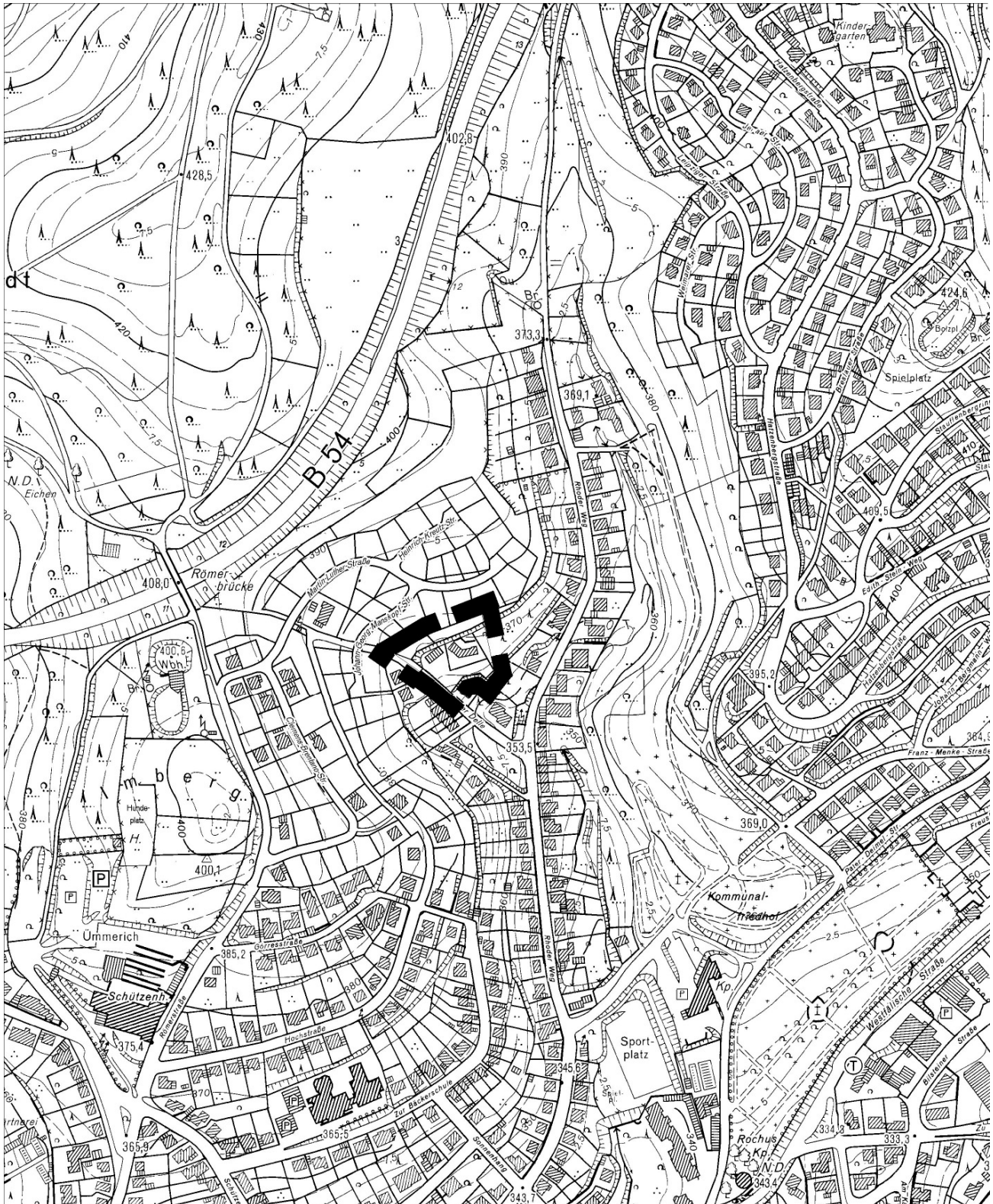
15. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

1. Verfahrensablauf

08.12.2005	Planaufstellungsbeschluss gem. § 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)
31.01.2006	Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
10.01.2006	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
31.01.2006	Öffentliche Bürgerversammlung im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggesee
01.02.2006 – 03.03.2006	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
30.03.2006	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)
18.04.2006	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
06.04.2006	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
18.04.2006 – 19.05.2006	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB
-	Entscheidung über eingegangene Stellungnahmen (Stadtverordnetenversammlung)
-	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB (Stadtverordnetenversammlung)

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Olpe- In der Delle“ liegt am nördlichen Rande der Innenstadt Olpe innerhalb des Baugebietes „Olpe - In der Delle“. Im Norden und Südosten schließen bebaute Grundstücke an das Plangebiet an. Südwestlich grenzt die Straße „In der Delle“ an und im Nordosten wird das Plangebiet durch eine private Grünfläche begrenzt. Das Plangebiet hat eine Größe von ungefähr 0,34 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) dar.

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

Im Jahre 1963 ist auf dem Grundstück des Plangebietes ein Wohn- und ein Wirtschaftsgebäude errichtet worden. Bis ins Jahr 2002 wurden diese Gebäude sowie das gesamte Grundstück von den Eigentümern selbst bewohnt und für den Betrieb einer Garten- und Landschaftsbaufirma genutzt. Zur Zeit wird nur das Wohnhaus von den neuen Eigentümern bewohnt. Die geplante Nutzung, die sich weitgehend auf das Wohnen mit großzügigen Gartenflächen beschränkt, macht eine neue Strukturierung des Plangebietes notwendig.



Wohn- und Wirtschaftsgebäude

6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung

Am Ende der Straße „In der Delle“ befindet sich zurückgesetzt von Straße das Wohnhaus In der Delle Nr. 10. Das Haus ist über einen privaten Weg erschlossen. Das gesamte zu dem Wohnhaus gehörende Wohnbaugrundstück hat eine Größe von ca. 3.409 m². Hier soll die Bebaubarkeit neu geordnet werden.

Der für den Bereich geltende Bebauungsplan Nr. 59 „In der Delle“ vom 16.03.2000 setzt das Grundstück als Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einer Straßenverkehrsfläche zur Erschließung des vorhandenen Wohnhauses und einer privaten Grünfläche fest. Von den Fassungen der 1. Änderung und 2. Änderung des Bebauungsplanes ist das Plangebiet nicht berührt. Die überbaubaren Flächen sind im Plangebiet festgelegt und lassen eine Verschiebung der Bauflächen nicht zu. Um das Gelände den Bedürfnissen der neuen

Eigentümer entsprechend auch städtebaulich vertretbar nutzen zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Vorgesehen ist, neben dem bestehenden Wohnhaus statt zwei nur noch ein weiteres Baufenster zuzulassen, welches das derzeitige Nebengebäude voll aufnimmt. Das vorhandene Wohnhaus soll zudem in Richtung Osten um ca. 90 m² erweitert werden können. Durch die Zurücknahme der Baukörperanzahl und die Änderung der Gebäudegrößen kann eine städtebaulich sinnvolle, an den Bestand angepasste Bebauung innerhalb des WA-Gebietes gewährleistet werden. Die Erschließung soll für das alte Wohnhaus 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 die zurückgesetzte Lage des vorhandenen Wohnhauses am Ende der Straße „In der Delle“ eine besondere städtebauliche Situation dar. Eine geordnete Bebauung ist erforderlich, um eine verträgliche und maßstabsgerechte städtebauliche Gestaltung zu sichern. Mit den Festsetzungen des Änderungsplanes wird weiterhin eine landschaftlich eingepasste Bebauung unter Berücksichtigung der Höhenentwicklung zwischen der Neubebauung nordwestlich des Plangebietes und der Bebauung entlang der Straße „In der Delle“ gesichert.

7.2. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung: I
GRZ 0,4;
gD 35° - 42°

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 wird eine dem Umfeld entsprechend verträgliche Höhenentwicklung sichergestellt.

7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung: o

Für das Plangebiet wird entsprechend der umliegenden Bebauung eine offene Bauweise vorgeschrieben.
Mit den festgesetzten Baugrenzen wird eine dem Bestand angepasste und geordnete Bebauung gewährleistet.

7.5. Äußere Gestaltung

Gem. § 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.

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. (Öffentliche/ Private) Grünflächen

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

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

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind innerhalb des Plangebietes als Pflanzstreifen im Übergangsbereich zwischen dem Plangebiet und der nördlich gelegenen Bebauung vorgesehen.

In der Urfassung des Bebauungsplanes „Olpe- In der Delle“ sind Ausgleichsmaßnahmen für Verkehrsflächen sowie für alle erstmalig zu bebauende Grundstücke im Plangebiet als Sammelausgleich festgesetzt und den Grundstücken anteilig zugeordnet. Diese Festsetzung bleibt auch weiterhin bestehen.

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.

7.8. Wald und Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Wald und für die Landwirtschaft sind bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen.

7.9. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Gemeindestraße „In der Delle“ erschlossen.

7.10. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind vorhanden.

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. 59 „Olpe- In der Delle“ teilweise als WA-Gebiet und zum Teil als private Grünfläche und öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Detaillierte Angaben zu den Planfestsetzungen werden unter den Pkt. 7.2. bis 7.10. 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

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Olpe – In der Delle“ sieht eine Neuordnung des Plangebietes vor. Gegenüber den bereits heute bebauten oder planungsrechtlich nutzbaren Flächen ist im Planentwurf ein Austausch von Wohnbaufläche und Grünfläche vorgesehen, insoweit wird kein 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 12.07.1999 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, 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 Stadt Olpe hat die genannte Vorschrift innerhalb einer Neufassung der Entwässerungssatzung vom 07.07.1997, jetzt in der Fassung der 2. Nachtragssatzung vom 18.12.2003 umgesetzt. Auf eine ausdrückliche Festsetzung im Bebauungsplan wird deshalb verzichtet.

Die Aufnahme des Regenwassers in den städtischen Mischwasserkanal wird nur dann erfolgen, wenn die Möglichkeit der Beseitigung auf dem Grundstück bzw. der Einleitung in ein ortsnahe Gewässer ggf. über einen Regenwasserkanal objektiv nicht besteht. Bei geeignetem Untergrund wird die Versickerung/Verrieselung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück bzw. die Einleitung in ein ortsnahe 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 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 01.04.2000 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 01.04.2002 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

Naturähnliche Bereiche befinden sich nördlich und südlich des privaten Wohngebäudes in Form von Böschungsbepflanzungen mit überwiegend heimischen Sträuchern und Bäumen. Diese Grünbereiche stellen vom Typ her isolierte Hausgärten dar. Östlich des Wohngebäudes schließt eine Grünfläche an, die dem ehemaligen Gärtnereibetrieb als Pflanzfläche für Bäume und Sträucher unterschiedlichster Herkunft diente. Die Vegetation ist geprägt durch extensiven Rasen und standortgerechten und standortfremden Gewächsen. Ein Verbund mit anderen Biotopbereichen ist nicht vorhanden.

8.2.1.1.2. Boden, Wasser

Das Grundstück des Plangebietes ist teilweise bebaut. Neben dem Wohngebäude ist der Boden eines Teils der Grundstücksfläche für Zufahrten und Parkplätze verdichtet oder vollständig versiegelt.

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.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rande der Kernstadt und hat eine Höhenlage zwischen ca. 368 m und 373 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 Plangebiet 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 (In der Delle 10). Hierbei handelt es sich um das private Wohnhaus, dass von den Eigentümern selbst bewohnt wird.

Der Lebensbereiche Arbeiten und Erholen haben 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, eines Nebengebäudes, sowie dazugehörige Außenanlagen 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 Biotope (§ 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 Biotope und Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“. Im einzelnen sind dies:

- das Naturschutzgebiet „Grubenthalde Rhonard“ zwischen der B 54 und der Ortslage Rhonard,
- das Naturschutzgebiet „Buchen- und Bruchwälder bei Einsiedelei und Apollmicke“
- 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 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 59 „In der Delle“. Innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes sind die Ausweisungen des Landschaftsplanes außer Kraft getreten.

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. Überdurchschnittliche Emissionen sind im Plangebiet nicht bekannt.

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 4. Nachtragssatzung vom 29.06.2005,
- Satzung der Stadt Olpe über die Straßenreinigung (Straßenreinigungssatzung) vom 03.11.1988 in der Fassung der 2. Nachtragssatzung vom 24.09.2002 und
- Entwässerungssatzung der Stadt Olpe vom 07.07.1997 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. Überdurchschnittliche Emissionswerte sind im Plangebiet nicht bekannt.

8.2.1.10. Anlage zur Bestandsermittlung

Übersicht zur Bestandsermittlung	
Landschaft und biologische Vielfalt	Grünbereich mit mittlerem Wert
Mensch und Bevölkerung	Arbeiten und Wohnnutzung
Kultur- und Sachgüter	zwei Gebäude als Sachgüter
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**

Gegenüber der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 59 „Olpe – In der Delle“ ist keine Änderung in der Art und im Maß der baulichen Nutzung sowie in der Bauweise vorgesehen. Es findet lediglich eine Verschiebung von Wohnbauflächen, Grünflächen und Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes statt. In einem Teilbereich wird die Festsetzung einer privaten Grünfläche aufgehoben und eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Gegenzug dazu sind Wohnbauflächen mit Grünflächen überplant worden. Die Bauflächen wurden gegenüber den alten planungsrechtlichen Voraussetzungen dahingehend verändert, dass statt drei Einzelgebäude nur noch die zwei bereits vorhandenen Gebäudekörper erhalten und erweitert werden können. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Olpe – In der Delle“ werden Flächen zum Bepflanzen und zur Erhaltung von sonstigen Beplantungen 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 festgesetzt. 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 bzw. der Einleitung in ein ortsnahe Gewässer 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 Weidefläche 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 die planungsrechtlichen Vorgaben entsprechend den Vorstellungen der Bewohner ein angepasstes bauliches Konzept sichert, liegt eine Verbesserung für den Menschen vor. Gesundheitliche Aspekte, die bei den Umweltauswirkungen auf den Mensch und der Bevölkerung primär zu betrachten sind, spielen bei der Neubebauung keine Rolle.

8.2.2.3. Kultur- und Sachgüter

Mit der Planänderung ist für die bestehenden Gebäude eine Neubebauung möglich, welche vollständig die Baugrenzen der vorhandenen Bebauung aufnimmt. Insoweit ist sie in seinem Bestand geschützt. Statt drei Einzelhäuser sind zwei vergrößerte Gebäudeflächen geplant. Die gesamte Grundstücksfläche ist in einem Eigentum und soll nach dessen Vorstellung nicht intensiver genutzt werden. Auf dem Grundstück soll planungsrechtlich eine Nutzung gemäß der Vorgaben eines Allgemeinen Wohngebietes ermöglicht werden. Die zwei vorhandenen Baukörper sollen eine umfeldverträgliche Erweiterungsmöglichkeit erhalten.

Im Zuge einer Neubebauung oder Erweiterung entstehen somit keine neuen 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 Entwurfsgestaltung berücksichtigt.

Der Standort innerhalb des Baugebietes „In der Delle“ fügt sich räumlich und funktional in die Siedlungsstruktur ein. Auch die städtebaulichen Festsetzungen für das Plangebiet selbst sollen insbesondere für den Nahbereich Emissionen vermeiden und Immissionsbelastungen reduzieren.

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 Gas, Strom 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	Veränderung des Landschaftsbildes und der biologischen Vielfalt ohne quantitative oder qualitative Bedeutung
Mensch und Bevölkerung	Geringfügige quantitative Verschlechterung und qualitative Verbesserung des Wohnungsangebotes
Kultur- und Sachgüter	ohne Bedeutung
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	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

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Olpe- In der Delle“ hat im Wesentlichen eine Änderung der Wohnbauflächen und die Anzahl der Gebäudekörper zum Inhalt. Eine Änderung der Art der Nutzung ist im Austausch von Wohnbau- und Grünflächen geplant. Die beabsichtigte Festsetzung im Plangebiet bewirkt eine Aufwertung der Wohnungssituation in diesem Bereich der Innenstadt.

Die Festsetzung einzelner Baufenster mittels Baugrenzen ordnen die möglichen Gebäude in einen städtebaulichen Zusammenhang ein. Da bei der Neuordnung des Plangebietes gegenüber den bereits heute bebauten oder planungsrechtlich nutzbaren Flächen insgesamt keine Erweiterung vorgesehen ist, wird kein weiterer Grund und Boden in Anspruch genommen. Durch die I - geschossige Bauweise kann eine verträgliche Höhenentwicklung an der Hanglage gesichert werden. Die Festsetzung zur Anpflanzung und Erhaltung einer Baum- und Stauchbepflanzung fördert eine Einbindung der Bebauung in die Landschaft und sichert den Ruhebereich privater Gartenflächen. Weitere umweltrelevante Belange erfahren keine nennenswerte Veränderung.

8.2.3.2. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung im Plangebiet hat das Wirtschaftsgebäude sein Funktion verloren. Die bestehenden Gebäude in dieser exponierten Lage bilden in ihrer heutigen Gestalt eine unbefriedigende städtebauliche Situation, was im Widerspruch zu allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen steht. Ohne die Planänderung wäre davon auszugehen, dass weiterhin Teilbereiche des Plangebietes nicht standortgerecht genutzt werden und eine Brachfläche mit Gebäudeleerstand entsteht.

8.2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die Ausgleichsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB und BNatSchG notwendig machen, erfolgen in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Olpe- In der Delle“ nicht. Da für das Plangebiet bereits Baurecht besteht, die Ausgleichsmaßnahmen aus der Urfassung jedoch noch nicht Abgeschlossen sind, werden die Festsetzungen der Urfassung im Plangebiet übernommen. Die „Eingriffsbedingten Kompensationsverpflichtung“ und die notwendigen Ersatzmaßnahmen werden aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr.59 „Olpe- In der Delle“ beschrieben.



8.2.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Beseitigung von städtebaulichen Missständen und die Verbesserung des Wohnnutzungsangebotes ist Inhalt und Ziel der vorliegenden Planung. Der Standort ist hierfür besonders geeignet, weil sich dieser Standort funktional in die Siedlungsstruktur einfügt. 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.

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

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Olpe- In der Delle“ umfasst die Neuordnung eines innerstädtischen und zum Teil bebauten Bereichs. Im Wesentlichen hat die Planung nur einen Austausch von Wohnbau- und Grünflächen und somit eine Änderung der Art der Nutzung zum Inhalt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan ordnen die möglichen 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 wesentlichen quantitativen oder qualitativen Veränderungen.

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 die Änderung des Bebauungsplanes nicht vorhanden und auch nicht erforderlich.

11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Ein Umlegungsverfahren gem. § 45 BauGB ist nicht notwendig.

12. Städtebauliche Daten

Flächenübersicht	vorhanden	geplant
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,28 ha	0,25 ha
private Verkehrsfläche	0,01 ha	0,02 ha
private Grünfläche	0,05 ha	0,03 ha
Fläche zur Anpflanzung und Erhaltung	0,00 ha	0,04 ha
Gesamt	0,34 ha	0,34 ha

13. Kosten

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen (private Erschließungsstraße). 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 31.01.2006 im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggesee,
- b) die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom 01.02.2006 bis 03.03.2006.

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen worden.

14.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ist erfolgt. Eine abwägungsrelevante Stellungnahme liegt seitens der Deutschen Telekom AG vor. 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 18.04.2006 bis 19.05.2006 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 zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs erfolgt. Es liegt eine abwägungsrelevante Stellungnahme der Deutschen Telekom AG vor. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

15. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

Ziel des Bebauungsplanes

Am Ende der Straße „In der Delle“ befindet sich zurückgesetzt von Straße das Wohnhaus In der Delle Nr. 10. Das Haus ist über einen privaten Weg erschlossen. Das gesamte zu dem Wohnhaus gehörende Wohnbaugrundstück hat eine Größe von ca. 3.409 m². Hier soll die Bebaubarkeit neu geordnet werden.

Der für den Bereich geltende Bebauungsplan Nr. 59 „In der Delle“ vom 16.03.2000 setzt das Grundstück als Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einer Straßenverkehrsfläche zur Erschließung des vorhandenen Wohnhauses und einer privaten Grünfläche fest. Von den Fassungen der 1. Änderung und 2. Änderung des Bebauungsplanes ist das Plangebiet nicht berührt. Die überbaubaren Flächen sind im Plangebiet festgelegt und lassen eine Verschiebung der Bauflächen nicht zu. Um das Gelände den Bedürfnissen der neuen Eigentümer entsprechend auch städtebaulich vertretbar nutzen zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Vorgesehen ist, neben dem bestehenden Wohnhaus statt zwei nur noch ein weiteres Baufenster zuzulassen, welches das derzeitige Nebengebäude voll aufnimmt. Das vorhandene Wohnhaus soll zudem in Richtung Osten um ca. 90 m² erweitert werden können. Durch die Zurücknahme der Baukörperanzahl und die Änderung der Gebäudegrößen kann eine städtebaulich sinnvolle, an den Bestand angepasste Bebauung innerhalb des WA-Gebietes gewährleistet werden. Die Erschließung soll für das alte Wohnhaus wie bisher über eine Privatstraße erfolgen. Darüber hinaus ist die Festsetzung von Grünflächen vorgesehen.

Das Plangebiet stellt durch die zurückgesetzte Lage des vorhandenen Wohnhauses am Ende der Straße „In der Delle“ eine besondere städtebauliche Situation dar. Eine geordnete Bebauung ist erforderlich, um eine verträgliche und maßstabsgerechte städtebauliche Gestaltung zu sichern. Mit den Festsetzungen des Änderungsplanes wird weiterhin eine landschaftlich eingepasste Bebauung unter Berücksichtigung der Höhenentwicklung zwischen der Neubebauung nordwestlich des Plangebietes und der Bebauung entlang der Straße „In der Delle“ gesichert.

Verfahrensablauf

Innerhalb der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen worden. Innerhalb der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung als auch die spätere, abschließende Behördenbeteiligung wurden durchgeführt. Abwägungsrelevante Stellungnahmen sind lediglich durch die Deutsche Telekom AG abgegeben worden. Dass im Fall einer Bebauung eine Umlegung von Telekommunikationslinien notwendig ist, wurde zur Kenntnis genommen. Dem Vorschlag, für den Hausanschluss ein Leitungsrecht einzutragen, ist nicht gefolgt worden. Das wird für nicht praktikabel gehalten.

Beurteilung der Umweltbelange

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Olpe- In der Delle“ umfasst die Neuordnung eines innerstädtischen und zum Teil bebauten Bereichs. Im Wesentlichen hat die Planung nur einen Austausch von Wohnbau- und Grünflächen und somit eine Änderung der Art der Nutzung zum Inhalt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan ordnen die möglichen 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 wesentlichen quantitativen oder qualitativen Veränderungen.

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 Beseitigung von städtebaulichen Missständen und die Verbesserung des Wohnnutzungsangebotes ist Inhalt und Ziel der vorliegenden Planung. Der Standort ist hierfür besonders geeignet, weil sich dieser Standort funktional in die Siedlungsstruktur einfügt. 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, 24.05.2006

Der Bürgermeister
I. V.

Bernd Knaebel
Techn. Beigeordneter