



Anlage zu Drucksache 290/2006

## **B E G R Ü N D U N G**

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**zur 7. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15  
„Olpe-Zentrum I“**

vom 18.10.2006

## **1. Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung**

Der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 15 „Olpe-Zentrum I“ setzt für die einzelnen Baugrundstücke Baugrenzen nach § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.

Entsprechendes gilt auch für die Grundstücke Gemarkung Olpe-Stadt, Flur 26, Nr. 520 und 540, Bruchstraße 11. Städtebaulich ist vertretbar, die festgesetzte Baugrenze um ca. 4 m in östliche Richtung zu verschieben, um einen Anbau zwischen dem Gebäude und dem angrenzenden Parkhaus zu ermöglichen. Der Anbau soll ab dem ersten Obergeschoss erfolgen, so dass die vorhandene Durchfahrt zu den Stellplätzen im hinteren Bereich des Grundstücks erhalten bleibt. Einen entsprechenden Antrag hat der Grundstückseigentümer gestellt.

Das Parkhaus Kardinal-von-Galen-Straße nimmt nicht die gesamte im Bebauungsplan für Parkeinrichtungen vorgesehene Fläche in Anspruch. Die Festsetzung für Parkeinrichtungen (Parkhaus) wird deshalb an die tatsächlichen Größenverhältnisse angepasst. Nicht mehr benötigte Flächen werden dem vorhandenen Mischgebiet zugeschlagen.

Durch die Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung des Bebauungsplanes wird deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

## **2. Planfestsetzungen**

Im Bereich der Grundstücke Gemarkung Olpe-Stadt, Flur 26, Nr. 520 und 540, Bruchstraße 11, wird die Baugrenze um ca. 4 m in östliche Richtung verschoben. Darüber hinaus wird die Festsetzung für Parkeinrichtungen (Parkhaus) an die tatsächlichen Größenverhältnisse angepasst. Nicht mehr benötigte Flächen werden dem vorhandenen Mischgebiet zugeschlagen.

## **3. Naturschutz und Landschaftspflege / Ausgleichsmaßnahmen**

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

Die Grundflächenzahl wird durch die Planänderung nicht erhöht. Es entsteht keine weitere eingriffsbedingte Kompensationsverpflichtung.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

#### **4. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

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

##### Hinweis:

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

##### **5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung / Behördenbeteiligung**

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

##### **5.2 Öffentliche Auslegung**

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

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 18.09.2006 bis 17.10.2006 erfolgt. Es sind keine Stellungnahmen seitens der Bürger eingegangen.

##### **5.3 Behördenbeteiligung**

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB kann im vereinfachten Verfahren den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme

innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Im vorliegenden Planänderungsverfahren wird von der zweiten Alternative Gebrauch gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist erfolgt. Abwägungsrelevante Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

#### **5.4 Ergebnis der Abwägung**

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

#### **6. Abschließender Verfahrensvermerk**

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

Olpe, 18.10.2006

Der Bürgermeister  
I. V.

Bernd Knaebel  
Techn. Beigeordneter