



Anlage 5 zu Drucksache 160/2007

B E G R Ü N D U N G

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 102
„Seniorenzentrum Osterseifen“

vom 08.08.2007

Inhaltverzeichnis

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. (Öffentliche/ Private) Grünflächen
 - 7.7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, 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

22.03.2007	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)
16.04.2007	Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
04.04.2007	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
19.04.2007	Öffentliche Bürgerversammlung im Ratssaal des Rathauses der Stadt Olpe, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggesee
20.04.2007 – 21.05.2007	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
06.06.2007	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)
18.06.2007	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
14./15.06.2007	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
25.06.2007 – 27.07.2007	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 des Bebauungsplans Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“ liegt am nordöstlichen Rand von Olpe. Es umfasst hauptsächlich die Fläche der baulichen Anlagen des Pallottiner-Klosters mit den dazugehörigen Grünanlagen. Das Gelände befindet sich auf der in Richtung Südwesten auslaufenden Hangseite des Hummelsberges und wird im Westen begrenzt durch die Bundesstraße 54, im Südosten durch die Straße Im Osterseifen und im Norden durch Grünflächen unterhalb der Bundesstraße 55.

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes hat insgesamt eine Größe von ca. 6,0 ha. Die Grenzen des Plangebietes sind aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich.

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 Agrarbereich 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
Kirchhudem	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

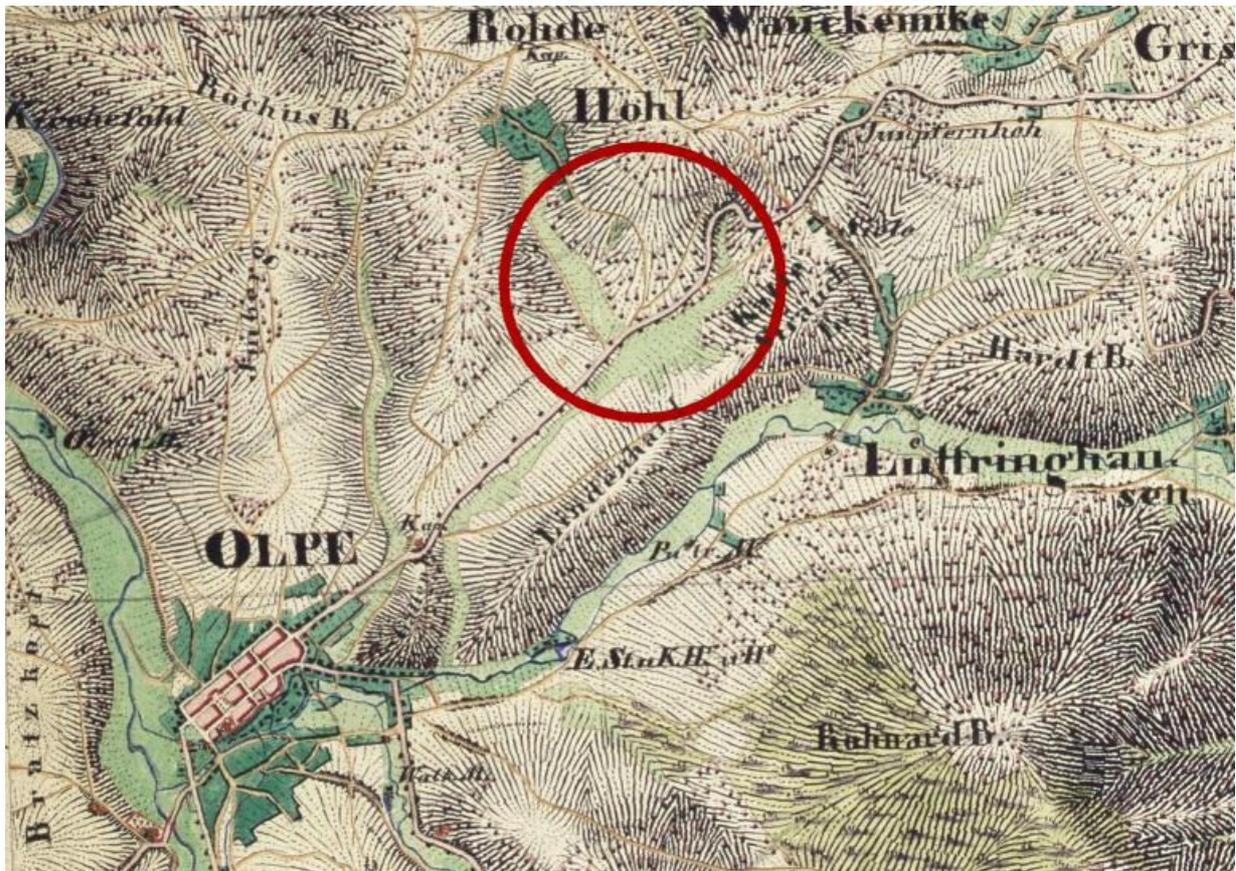
Der Flächennutzungsplan der Stadt Olpe vom 16.12.2002 stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude - dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (6. Änderung) geändert.

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

Das Plangebiet bildet den östlichen Rand der heutigen Stadt Olpe. Wie eine Karte aus der Mitte des 19. Jahrhunderts zeigt, war der südliche Ausläufer des Hummelsberges in dieser Zeit eine bewaldete Fläche ohne eine Bebauung.



Ausschnitt aus der TK 25 aus dem Jahr 1840

Der Bereich des Plangebietes ist durch die aufwendige Klosteranlage mit einer Kirche und einer kleinen Kapelle sowie Gebäuden der Jugendbildungsstätte innerhalb von Parkanlagen in prädestinierter Landschaftssituation am Hang geprägt.

Die Pallottiner sind eine religiöse Gemeinschaft in der Katholischen Kirche. Gegründet wurde sie in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts von Vinzenz Pallotti (1795-1850) in Rom.

Die Klosteranlage ist 1914 als Ausbildungsstätte für Missionare geplant und schließlich 1925 in reduzierten Ausmaßen als Exerzitienhaus gebaut und genutzt worden. Während im Innern des Gebäudes und an nördlichen Fassadenabschnitten ab 1963 schon zahlreiche Umbauten stattgefunden haben, ist die Südfassade sowie die Ost- und Westfront des Bauwerks noch relativ unverändert. Im Jahre 1988 wurden die Südfassade sowie die Fassaden der Ost- und Westgiebel des Hauptgebäudes als Dokument der Orts- und Baugeschichte unter Denkmalschutz gestellt. Nordwestlich der Klosteranlage befinden sich Gebäude der Jugendbildungsstätte Pallottiner - Olpe, die 1982/83 erneuert und erweitert wurden. Bis heute werden die Anlagen vom Verein norddeutscher Pallottiner e.V. für kirchliche und kulturelle Zwecke genutzt.

6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung

Der Verein norddeutscher Pallottiner e.V. möchte die Klosteranlage Olpe als Ausbildungsstandort zukünftig aufgeben und die Gebäude mit den angrenzenden Grünflächen veräußern. Eine kirchliche Nutzung soll jedoch weiterhin in Teilbereichen der Anlage gesichert sein.



Ausschnitt aus der DGK 5000 aus dem Jahr 1957

Die Nachfrage nach altengerechtem Wohnen und Altenpflegeeinrichtungen wird zukünftig im Stadtgebiet Olpe noch stärker als bisher ansteigen, weil der Anteil an Senioren an der Gesamtbevölkerung weiter zunimmt. Der Stadt Olpe liegt eine Anfrage für den Umbau und die Erweiterung des Pallotti-Hauses zur Einrichtung eines Seniorenzentrums vor. Da derzeit im Stadtkern praktisch kaum noch freie Altenwohnungen oder Altenpflegeplätze zur Verfügung stehen, ist eine Erweiterung des Angebotes an Senioreneinrichtungen dringend erforderlich.

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 setzt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung kirchliche Einrichtung fest. Um das Gelände weitergehend nutzen zu können, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes notwendig.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Seniorenzentrum. Neben den bestehenden Gebäuden der heutigen Klosteranlage sollen nördlich und östlich des Hauptgebäudes weitere Baufenster für eine Bebauung mit Seniorenwohnungen und einer stationäre Pflegeeinrichtung entstehen.

Die Erschließung erfolgt wie bisher über eine Privatstraße, die direkt an der Haupteerschließungsstraße Im Osterseifen angebunden ist.

Ziel der Planung ist es, der Nachfrage nach Seniorenwohnungen und Seniorenpflegeeinrichtungen in Olpe zu entsprechen und gleichfalls eine städtebaulich verträgliche Entwicklung zu gewährleisten. In diesem Sinne werden qualifizierte Festsetzungen u.a.

zur Bauweise sowie zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen getroffen. Darüber hinaus ist die Festsetzung von Grünflächen vorgesehen.

7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

7.1. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet stellt durch seine exponierte Lage am Hang und durch das Hauptgebäude des Klosters als Dokument der Ort- und Baugeschichte eine markante städtebauliche Situation dar, die weithin sichtbar ist. Eine geordnete Bebauung ist erforderlich, um eine verträgliche und maßstabsgerechte städtebauliche Gestaltung zu sichern. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die Erhaltung der denkmalgeschützten Fassaden und auf die ungestörte Sichtbeziehung auf die Südfassade des Hauptgebäudes zu richten. Hierbei spielt vorrangig die Lage und die Höhenentwicklung der geplanten zulässigen Bebauung eine Rolle.

Aufgrund der Lage der geplanten Seniorenwohnungen nördlich hinter dem 4-geschossigen Klostergebäude wird eine maximal 4-geschossige Bauweise mit geringerer Geschosshöhe als bei dem Hauptgebäude des Klosters und zusätzlich eine maximale Firsthöhe festgesetzt, damit die Gebäudehöhen der Neubebauung die Gebäudehöhe des Klosterhauptgebäudes nicht überschreiten können. Östlich neben dem Hauptgebäude ist eine 4-geschossige Bebauung ebenfalls mit einer maximalen Firsthöhe festgesetzt, um hier notwendige Pflegeeinrichtungen unterbringen zu können. Über einen 1-geschossigen Anbau wird die räumliche Verbindung zwischen der alten und der neuen Bebauung hergestellt.



Blick von Süden auf das Pallottiner Kloster

Eine Grünfläche an der südlichen Hangfläche ist als Parkanlage ohne dichten Baum- und Strauchbewuchs festgesetzt, um den Blick auf die denkmalgeschützte Fassade freizuhalten. Zudem sieht aus Gründen des Landschaftsbildes die Festsetzung des Bebauungsplanes die Erhaltung und Anpflanzung von Großgrün an den Böschungsflächen entlang der Bundesstraße 54 und westlich der Straße Im Osterseifen vor.

Die Grundflächenzahl im Baugebiet beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl 1,2.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind die Grundlage für eine der gegebenen Topographie und der vorhandenen baulichen Struktur angemessene Bebauung.

Entsprechend der bereits vorhandenen Baukörpergrößen und dem Flächenbedarf für die zukünftige Nutzung sind für die neuen Gebäude überbaubare Flächen von ca. 55,0 m x 70,0 m und ein Anbaufläche von ca. 30,0 m x 35,0 m vorgesehen. Bereits vorhandene Gebäude sind weitgehend in ihrer bestehenden Größenordnung durch überbaubare Grundstücksflächen gesichert.

Örtliche Bauvorschriften haben eine dem Umfeld entsprechende Gestaltung zum Ziel, ermöglichen gleichfalls eine dem Standort angemessene individuelle Architektur.

7.2. Art der baulichen Nutzung

Festsetzung: Sondergebiet „Seniorenzentrum Osterseifen“ (SO)

Für Sondergebiete muss die Zweckbestimmung speziell festgesetzt werden. Während die BauNVO bei den übrigen Baugebieten (§§ 2 und 9) die Zweckbestimmung des Gebietes und die zulässige Art selbst festlegt, müssen diese Regelungen bei Sondergebieten im Bebauungsplan getroffen werden.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung:

I
GRZ 0,4
III
GRZ 0,4; GFZ 1,2
IV
GRZ 0,4; GFZ 1,2
FH in ... m über NN (Firsthöhe)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind der zuvor beschriebenen städtebaulichen Situation angepasst.

Ergänzend soll in einem Teilbereich durch die Festsetzung der max. Firsthöhe eine dem Umfeld entsprechend verträgliche Höhenentwicklung sichergestellt werden.

7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das gesamte Sondergebiet wird keine Bauweise festgesetzt. Durch den Verzicht einer Festsetzung der Bauweise sind Gebäudelängen entsprechend der vorhandenen Bebauung von über 50 m zulässig.

Mit festgesetzten Baugrenzen wird eine geordnete Bebauung gewährleistet.

Insbesondere der Blick auf die denkmalgeschützte Südfassade des Pallotti-Hauses wird so frei gehalten.

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, insbesondere für die exponierte Lage des Plangebietes, 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 und eine dem Standort angemessene Architektur ermöglichen zu können.

In der Stadt 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 die Stadt Olpe typische Materialien festgesetzt und eine Beeinträchtigung durch eine störende Vielfalt ausgeschlossen. Auch hier erfolgt die Farbgestaltung nach RAL-Farben.

7.6. (Öffentliche/ Private) Grünflächen

Südlich des Pallottiner-Klosters ist eine 8.660 qm große Grünfläche als Parkanlage mit einzelnen großkronigen Bäumen festgesetzt. Besonderes Augenmerk wird hier auf die ungestörte Sichtbeziehung in Richtung der denkmalgeschützten Südfassade gelegt, um die ortsbildprägende Bedeutung des Gebäudes hervorzuheben.

Ferner ist Straßenbegleitgrün Bestandteil der Planung. Die nur nachrichtliche Übernahme der Aufteilung der privaten Verkehrsfläche ermöglicht unabhängig von den Kennzeichnungen im Plan eine Begrünung des Straßenraums.

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

Entlang der Bundesstraße 54 und westlich der Straße Im Osterseifen ist aus Gründen des Landschaftsbildes die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der nicht überbaubaren Flächen werden zudem für befestigte Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen Gebote zur Entsiegelung festgesetzt. Die privaten Zufahrtsstraßen und Wirtschaftswege sind von dieser Regelung ausgenommen.

7.8. Wald und Flächen für die Landwirtschaft

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

7.9. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von der Haupteerschließungsstraße Im Osterseifen erschlossen, die direkt an die Bundesstraße 54 anschließt.

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Straßen, Wege und Stellplatzanlagen sind als private Straßenverkehrsfläche mit einer entsprechenden Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Aufteilung der Flächen sowie der Baumstandorte im Straßenraum sind nachrichtlich übernommen und innerhalb der Straßenverkehrsfläche variabel.

7.10. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind im Wesentlichen vorhanden. Die Versorgungsstrassen sind in der privaten Verkehrsfläche vorgesehen. Bei der geplanten Erschließung über eine Privatstraße sind die bestehenden und geplanten Versorgungsleitungen im Plangebiet entsprechend zu verlängern und mittels einer eingetragenen Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Olpe GmbH zu sichern.

Mit einer textlichen Festsetzung wird gewährleistet, dass Leitungen, die für die Erschließung der Baugrundstücke notwendig sind, generell unterirdisch geführt werden. Dies geschieht zur Erhaltung des Ortsbildes. Oberirdische Versorgungsleitungen würden das Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Pallotti-Hauses erheblich stören. Dies ist städtebaulich nicht akzeptabel.

8. Umweltbericht

8.1. Einleitung

8.1.1. Inhalt und Ziele der Planung

8.1.1.1. Beschreibung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“ beinhaltet im Wesentlichen die Ausweisung einer Sonderbaufläche (SO) für eine Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung. Es werden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung und zu deren Gestaltung getroffen. Zudem werden denkmalgeschützte Gebäudeelemente nachrichtlich in den Plan übernommen.

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

8.1.1.2. Angaben über Standorte

Das Seniorenzentrum soll am östlichen Rand von Olpe entstehen und wird als Sondergebiet festgesetzt. Weitere Festsetzungen im Plangebiet sehen Grünflächen und notwendige private Verkehrsflächen vor.

Die geplante Bebauung ist hier sinnvoll, da sie zur Arrondierung des bebauten Bereiches beiträgt. Aufgrund der exponierten Lage am Südhang ist eine ca. 8.660 qm große Grünfläche als Parkanlage festgesetzt. Eine insgesamt ca. 8.650 qm große Fläche ist für die Anpflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern entlang der Bundesstraße und der Straße Im Osterseifen vorgesehen. Die Festsetzung für einen stufigen Waldaufbau bildet den Übergang zum vorhandenen Laubbaumbestand.

Zur Umsetzung der Planung ist die Aufgabe von Erschließungsanlagen, Grünflächen und Freizeitanlagen (Sportplatz) erforderlich.

Weitere Festsetzungen, unter anderem Vorgaben zu einzelnen Nutzungen, werden als Bestandteil des Sondergebietes getroffen.

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 die Größenordnung der bereits im Umfeld genutzten Flächen auf.

8.1.1.4. Bedarf an Grund und Boden

Der Bebauungsplan Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“ sieht eine Neuordnung des Plangebietes vor. Gegenüber den bereits heute bebauten oder planungsrechtlich nutzbaren Flächen ist im Bebauungsplan keine Erweiterung der überbaubaren Fläche vorgesehen. Die bisherige Grundflächenzahl von 0,5 wird auf 0,4 zurückgenommen. Insofern wird der zulässige Verbrauch an Grund und Boden noch verringert.

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 wird 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, 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 15.02.2006 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 ortsnahes Gewässer objektiv nicht besteht. 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 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 des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) beschreibt Biotope über die per Bundesnaturschutzgesetz geschützten Bereiche hinaus. Die für das Plangebiet relevanten Biotope dieses Katasters werden 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

Die Grundstücke im Plangebiet sind zum überwiegenden Teil planungsrechtlich bereits jetzt bebaubar und teilweise schon heute bebaut. Weiter ist ein großer Teil der Flächen für private Straßen, Zufahrten oder Parkplätze befestigt oder auch vollständig versiegelt. Naturähnliche Bereiche finden sich in Form von Parkanlagen und Nutzgärten südlich, westlich und nördlich direkt angrenzend an der vorhandenen Bebauung. Vorwiegend heimischer Baum- und Strauchbestand befindet sich im rückwärtigen Bereich der Klosteranlage und östlich entlang der Parkanlage. Die Vegetation ist geprägt durch Rasenflächen mit weitgehend standortfremden Gehölzen und durch standortgerechte sowie standortfremde Bäume und Sträucher als freie Hecke oder Waldbestand.

Im Bereich des Nutzgartens sind aber weitgehend standortfremde Gewächse vorhanden.

Ein Verbund der vorhandenen Biotope mit anderen Biotopbereichen besteht nur im Zusammenhang mit den weiteren angrenzenden Waldflächen.

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 Höhengraben und Einsenkungen sowie mäßig zerschnittenen Verebnungen und stark bergig bewegtem Gelände.

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im östlichen Bereich der Stadt Olpe am südlichen Ausläufer des Hummelsberges. Das Gelände im Plangebiet steigt von Süden

nach Norden um ca. 30,0 m an und hat insgesamt eine Höhenlage zwischen 365 m und 395 m ü. NN.

Im Plangebiet selbst gibt es keine natürlichen Gewässer.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Olpe hat ein Kataster über Altstandorte und Altablagerungen im Kreisgebiet erstellt. Altstandorte und Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.



Luftbild über das Plangebiet

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 befindet sich am östlichen Stadtrand von Olpe auf einer Höhenlage zwischen 365 m und 395 m ü. NN. Dadurch bedingt ergeben sich entsprechende Auswirkungen auf die Luftströmungen und das Kleinklima.

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 die Bevölkerung gesundheitliche Aspekte in den Lebensbereichen Arbeit, Wohnen und Erholen herausgestellt.

Im Plangebiet sind primär Auswirkungen in den Bereichen Arbeiten und Wohnen vorhanden. Sie sind durch die Klosteranlage mit ihrer Funktion als kirchliche Ausbildungsstätte geprägt.

Insgesamt herrschen hier jedoch gute Rahmenbedingungen für die Errichtung eines Seniorenzentrums im stadtnahen Raum vor. Diesbezüglich wird auch auf die nachfolgenden Aspekte zu den Umweltauswirkungen verwiesen.

Der Lebensbereich Erholen hat im Plangebiet durch seine Lage angrenzend an einer größeren Waldfläche eine bedeutende Funktion.

8.2.1.3. Kultur- und Sachgüter

Hochwertige Kulturgüter, das heißt Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, befinden sich im Plangebiet in Form des Hauptgebäudes des Pallottiner-Klosters, dessen Süd- und Westfassade unter Denkmalschutz steht.

Sachgüter, in der Regel Dinge mit wirtschaftlichem Wert, sind das Klostergebäude, die Gebäude der Jugendbildungsstätte, die Kapelle, der Glockenturm, einiger Neben- und Garagenanlagen und Erschließungsanlagen sowie ein Fußwegenetz.

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.



Blick auf den Glockenturm aus Richtung Nordwesten

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 Apollmücke“
- 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 Bruchwälder bei Einsiedelei und Apollmicke als Gebiet des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“.
- Die zuvor benannten Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz befinden sich nicht im Plangebiet.

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.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“ selbst ist nicht Bestandteil des Landschaftsplanes, jedoch schließt es direkt an der südöstlichen Grenze des Plans an.

8.2.1.7. Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern

Derzeit ist innerhalb des Plangebietes das Aufkommen von Emissionen, Abfällen und Abwässern an den privaten Straßenverkehr sowie die Nutzungen Arbeiten und Wohnen gebunden. Überdurchschnittliche Emissionen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Darüber hinaus wird ein sorgsamer Umgang mit Abfällen und Abwässern zum einen durch einschlägige Gesetze, zum anderen 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 6. Nachtragssatzung vom 13.12.2006,
- Satzung der Stadt Olpe über die Straßenreinigung (Straßenreinigungssatzung) vom 14.12.2006 und
- Entwässerungssatzung der Stadt Olpe vom 15.02.2006 in der Fassung der 1. Nachtragssatzung vom 17.05.2006.

Über die vorgenannten Satzungen hinaus bestehen keine Vorgaben oder Regelungen.

Lärmimmissionen durch die Bundesstraße 54 wurden in einem schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros AMT untersucht. Es werden auf Basis des Gutachtens Festsetzungen getroffen, die den Schutz der Nutzer im Bebauungsplangebiet gewährleisten.

8.2.1.8. Energienutzung

Seitens der Stadtwerke Olpe als Versorgungsträger sind die Voraussetzungen gegeben, im Plangebiet die Energienutzung in Form von Strom, Gas und Wasser bereitzustellen.

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. Emissionsquellen sind im Plangebiet nicht bekannt.

8.2.1.10. Anlage zur Bestandsermittlung

Übersicht zur Bestandsermittlung	
Landschaft und biologische Vielfalt	Zierrasen, standortfremde Gehölze, standortgerechte und standortfremde Bäume und Sträucher als freie Hecke oder Waldbestand, Nutzgarten
Mensch und Bevölkerung	Arbeiten, Wohnen und Erholung
Kultur- und Sachgüter	Klostergebäude, Gebäuden der Jugendbildungsstätte, Kapelle, Glockenturm, Neben- und Garagenanlagen, Erschließungsanlagen, Fußwegenetz
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

Das bisherige Planungsrecht hat im Plangebiet ausschließlich eine Gemeinbedarfsfläche mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschossflächenzahl von 1,8 ohne Begrenzung durch Baugrenzen festgesetzt.

Das Plankonzept sieht nun eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 1,2 und eine Festlegung der Gebäudelage durch Baugrenzen vor. Der Übergangsbereich zum Wald nordöstlich des Seniorenzentrums wird als Fläche zum Anpflanzen und zur Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen in Form eines stufigen Waldaufbaus festgesetzt. Zudem soll vor allem die Böschungsfäche zur Bundesstraße 54 und eine ca. 6.600 qm große Fläche zur Straße Im Osterseifen mit Bäumen und Sträuchern als freie Hecke gesichert und weiter entwickelt werden.

Zusätzlich werden südlich des Hauptgebäudes der Klosteranlage Grünflächen als Parkanlage festgesetzt. Dies erfolgt sowohl aus städtebaulichen als auch aus ökologischen Gründen.

Ebenso werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“ im Sondergebiet für die Flächen der Einfahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen Gebote zur Entsiegelung festgesetzt.

Innerhalb der im Plan als private Straßenverkehrsfläche festgesetzten Bereiche erfolgt ebenfalls eine Begrünung in Form von Straßenbäumen.

Zusammenfassend wird es zu keiner Verschlechterung der Rahmenbedingungen für den Lebensraum der Tiere und Pflanzen kommen. Größere naturähnliche Bereiche erfahren nun durch entsprechende Festsetzungen einen Schutz, der bisher planungsrechtlich nicht gegeben war.

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 ortsnahes Gewässer objektiv nicht besteht. Insgesamt ist durch die Festsetzung der niedrigeren Grundflächenzahl von 0,4 und die Begrenzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen von einer geringen Verbesserung 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 allgemeinen Randbedingungen der räumlichen Lage der Stadt Olpe geprägt. Eine negative Veränderung der Luft- oder Klimaaqualität ist durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

8.2.2.2. Mensch und Bevölkerung

Die Planung sieht bei einer Neubebauung keine Aufgabe von Nutzungen vor.

Da die vorhandenen Gebäude planungsrechtlich gesichert sind, liegt eine direkte Beeinträchtigung des Menschen nicht vor.

Durch neue Gebäude des Seniorenzentrums wird vor allem der Aspekt Wohnen und Arbeiten, aber auch der Lebensbereich Erholen gestärkt. Für neue Seniorenwohnungen und Seniorenpflegeeinrichtungen gibt es bereits heute eine große Nachfrage. Durch die voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung wird zukünftig im Stadtgebiet Olpe die Nachfrage nach altengerechten Wohnen und Altenpflegeeinrichtungen noch stärker als bisher ansteigen. Daher ist hervorzuheben, dass das derzeitige Angebot attraktiver Senioreneinrichtungen durch die zukünftige Festsetzung erweitert wird.

Lärmimmissionen durch die Bundesstraße 54 wurden in einem schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros AMT untersucht. Es werden auf Basis des Gutachtens Festsetzungen getroffen, die den Schutz der Nutzer im Bebauungsplangebiet gewährleisten.

8.2.2.3. Kultur- und Sachgüter

Durch die Ausweisung als Sonderbaufläche können mit neuen Gebäuden des Seniorenzentrums und dessen Erschließungsanlagen neue Sachgüter geschaffen werden.

Hochwertige Kulturgüter, das heißt Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, werden – soweit sie Denkmal sind - im Plan nachrichtlich dargestellt.

Durch die städtebaulich-gestalterischen Festsetzungen ist ein respektvoller Umgang mit der angrenzenden und der neuen Bausubstanz beabsichtigt.

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 die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern oder das Gebot zur Entsiegelung, 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 schließt den Stadtrand und fügt sich räumlich und funktional in die Siedlungsstruktur ein.

Die AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen, hat zum Bebauungsplan Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“ das als Anlage beigefügte schalltechnische Gutachten erstellt und kommt zusammengefasst zu folgender Beurteilung:

10 Beurteilung

Innerhalb des Plangebietes kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für eine allgemeines Wohngebiet am Tag und in der Nacht. Die maßgeblichen Schallimmissionen werden durch den Straßenverkehr verursacht.

Es ergeben sich die folgenden Überschreitungen **innerhalb des Plangebietes** in Bezug auf ein allgemeines Wohngebiet (Orientierungswerte DIN18005, 55 Tag / 45 Nacht, Straßenverkehr):

- am Tag, Überschreitung bis zu 22 dB(A)
- in der Nacht, Überschreitung bis zu 23 dB(A)

An der am stärksten belasteten Südfassade des Pallotti Hauses ergeben sich Schallimmissionen von bis zu 62 dB(A) am Tag und bis zu 54 dB(A) in der Nacht.

In direkter Nähe zum Gebäude kommt es somit am Tag zu Überschreitungen von bis zu 7 dB und in der Nacht zu Überschreitungen von bis zu 9 dB.

Auf der lärmabgewandten Gebäudeseite (nördlich des Pallotti Hauses) ergeben sich für den Außenbereich in 1,6 m in einem großen Bereich Schallimmissionen am Tag von 50 dB(A) bis 59 dB(A).

Somit kommt es im Bereich nördlich des Gebäudes zu Überschreitungen am Tag von bis zu 4 dB.

Eine Überschreitung der Orientierungswerte schließt nicht in jedem Fall die Realisierung von Schutzbedürftigen Nutzungen aus. Die DIN 18005 sagt dazu:

Auszug aus DIN 18005, Beiblatt 1

Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann in be-

stimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten – zu einer Zurückstellung des Schallschutzes führen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehender Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

In Einzelfällen kann eine Überschreitung der Orientierungswerte im Bereich abwägungsrechtlicher Akzeptanz liegen (siehe auch OVG Münster vom 08.04.2002 – 7a D 91/o1.NE-).

Hierzu ist jedoch eine stichhaltige städtebauliche Abwägung und Begründung erforderlich. Weiterhin sind geeignete Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse durch den Verfasser des Bebauungsplans planungsrechtlich festzulegen.

Anschließend werden Vorschläge für passive Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf Fenster, Gebäudeausrichtung und Lüftung gemacht.

Das Pallotti-Haus ist seit Jahrzehnten durch den Verkehrslärm der B 54 bzw. vormals L 563 betroffen und somit durch den Verkehrsweg vorbelastet. Die Einhaltung der Orientierungswerte ist wegen der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich. Im Pallotti-Haus herrschte in der Vergangenheit aber eine ähnlich sensible Nutzung, ohne dass der Verkehr der B 54/ L 563 durch die Betroffenen als übermäßige Belastung empfunden wurde. Die durch den Gutachter vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen reichen deshalb aus, um den Konflikt zwischen dem Straßenverkehr und der Nutzung des Pallotti-Hauses als Seniorenzentrum zu lösen. Das Pallotti-Haus weist eine deutliche Entfernung zur B 54 aus und liegt deutlich höher als die Straßentrasse. Der örtliche Eindruck und das Empfinden des Menschen hieraus haben aber keinen Einfluss auf die rein rechnerische Betrachtungsweise.

Auch die städtebaulichen Festsetzungen für das Plangebiet selbst sollen sowohl gesamtstädtisch als auch für den Nahbereich Emissionen vermeiden und Immissionsbelastungen reduzieren.

Der sorgsame Umgang mit Abfällen und Abwässern wird 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

Die Voraussetzungen für die Energienutzung sind im bestehenden Rahmen gegeben. Die Nutzung besonders umweltfreundlicher Technik wird durch einschlägige Gesetze und auch Förderprogramme auf privater Ebene geregelt.

8.2.2.9. Erhaltung der Luftqualität

Eine negative Veränderung der Luftqualität ist insgesamt 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	Aufgabe von Erschließungsanlagen, Grünflächen und Freizeitanlagen, Entwicklung und Erhaltung von stufigem Waldaufbau, freiwachsenden Hecken; Grünflächen als Parkanlage, Veränderung der biologischen Vielfalt ohne quantitative oder qualitative Bedeutung
Mensch und Bevölkerung	Erweiterung der Wohnnutzung, Erfüllen der Nachfrage nach Senioreneinrichtungen, positive Beeinflussung der gesamtstädtischen Entwicklung
Kultur- und Sachgüter	Möglichkeit für neue Einrichtungen eines Seniorenzentrums
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 quantitative oder qualitative Bedeutung
Energienutzung	Veränderungen ohne quantitative oder qualitative Bedeutung
Erhaltung der Luftqualität	Veränderungen ohne quantitative oder qualitative Bedeutung

8.2.3. Prognosen

8.2.3.1. Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“ hat im Wesentlichen eine Erweiterung des Angebotes an Seniorenwohnungen und Pflegeeinrichtungen und somit eine Änderung der Art der Nutzung zum Inhalt. Die beabsichtigte Festsetzung im Plangebiet bewirkt eine Aufwertung der Wohnungssituation für Senioren im Stadtgebiet Olpe. Durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe der möglichen Neubebauung wird der Bedeutung des Klosters als Dokument der Orts- und Baugeschichte und gleichfalls dem Landschaftsbild Rechnung getragen, da die zulässigen Gebäudehöhen die Höhe des Klosterhauptgebäudes nicht überschreiten. Zudem fördert die Festsetzung zur Anpflanzung und Erhaltung einer Baum- und Stauchbepflanzung eine Einbindung der Bebauung in die Landschaft. Die Festsetzung einzelner Baufenster mittels Baugrenzen ordnen die möglichen neuen Gebäude in einen städtebaulichen Zusammenhang ein. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht von Bedeutung. Weitere umweltrelevante Belange erfahren keine nennenswerte Veränderung.

8.2.3.2. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Planänderung wäre davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebietes die Gemeinbedarfsnutzung aufgegeben wird und ein Gebäudeleerstand sowie daraus folgend auf dem Gelände ungenutztes Brachland entstehen würde. Eine städtebaulich sinnvolle Nutzung der Fläche würde nicht erfolgen. Zudem würde bauwilligen Interes-

senten eines Seniorenzentrums der Standort Olpe verwehrt bleiben, was die allgemeine Entwicklung der Stadt Olpe einschränken könnte.

8.2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft, die Ausgleichsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB und BNatSchG notwendig machen, erfolgen nicht, da für das Plangebiet bereits Baurecht besteht. Nach § 1a (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 hier vor.

Das Plankonzept sieht u.a. erstmals vor, einen Böschungstreifen an der Bundesstraße 54 und Grünflächen entlang der Straße Im Osterseifen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen. Durch die Sicherung dieser Flächen ist mit der Bebauungsaufstellung in der Gesamtbilanz von einer Verbesserung der ökologischen Belange verbunden.

8.2.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wie zum Beispiel die Ausweisung von einer Fläche für die Forstwirtschaft oder einer andersartigen Bebauung, z.B. Gewerbe, stehen der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung entgegen.

Die Vorgaben innerhalb des geplanten sonstigen Sondergebietes zum Maß der Bebauung und zur Bauweise erfolgen aus Gründen des städtebaulichen Gesamtbildes.

8.3. Ergänzungen

8.3.1. Merkmale der Umweltprüfung

8.3.1.1. Verwendete technische Verfahren

Neben den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben liegen folgende Gutachten dem Bebauungsplan zugrunde:

- Schalltechnisches Gutachten AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen, zum Bebauungsplan Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“; März 2007.

8.3.1.2. Mängel der Umweltprüfung

Für die Bestandsermittlung der einzelnen Schutzgüter und die Beurteilung der Auswirkungen auf diese liegen außer dem vorgenannten Gutachten 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 in der Stadt Olpe 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

Der Bebauungsplan Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“ umfasst den nach Süden auslaufenden Hangbereich des Hummelsberges am nordöstlichen Rand von Olpe. Im Wesentlichen hat die Planung eine Erweiterung des Angebotes an Seniorenwohnungen und Pflegeeinrichtungen und somit eine Änderung der Art der Nutzung zum Inhalt. Durch die exponierte Lage des Plangebietes an einem stark abfallenden Südhang ist die Erhaltung des Landschaftsbildes von besonderer Bedeutung. Die Festsetzungen im Bebauungsplan ordnen 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 erfahren dabei keine negativen Veränderungen, da durch die Verbesserung der Schutzgüter Mensch und Bevölkerung sowie Kultur- und Sachgüter ein Ausgleich geschaffen werden kann.

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

Die AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen, hat zum Bebauungsplan Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“ das als Anlage beigefügte schalltechnische Gutachten erstellt und kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Orientierungswerte im Plangebiet aufgrund der Verkehrsbelastung auf der B 54 überschritten werden. Es werden Vorschläge für passive Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf Fenster, Gebäudeausrichtung und Lüftung gemacht.

Das Pallotti-Haus ist seit Jahrzehnten durch den Verkehrslärm der B 54 bzw. vormals L 563 betroffen und somit durch den Verkehrsweg vorbelastet. Die Einhaltung der Orientierungswerte ist wegen der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich. Im Pallotti-Haus herrschte in der Vergangenheit aber eine ähnlich sensible Nutzung, ohne dass der Verkehr der B 54/ L 563 durch die Betroffenen als übermäßige Belastung empfunden wurde. Die durch den Gutachter vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen reichen deshalb aus, um den Konflikt zwischen dem Straßenverkehr und der Nutzung des Pallotti-Hauses als Seniorenzentrum zu lösen. Das Pallotti-Haus weist eine deutliche Entfernung zur B 54 aus und liegt deutlich höher als die Straßentrasse. Der örtliche Eindruck und das Empfinden des Menschen hieraus haben aber keinen Einfluss auf die rein rechnerische Betrachtungsweise.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind im Bebauungsplangebiet in Form eines Klostergebäudes vorhanden, dessen Süd- und Westfassade als Denkmal geschützt ist. 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

Die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Olpe wird im Parallelverfahren durchgeführt und sieht eine Darstellung als Sonderbaufläche (SO-Fläche) vor. Sonstige übergeordnete Planungen stehen der gemeindlichen Planung nicht entgegen. Dem Plan selbst liegen, wie auch dem Umweltbericht, neben den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben die unter Pkt. 8.3.1.1. genannten Gutachten zugrunde.

11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Ein Umlegungsverfahren gem. § 45 BauGB ist nicht notwendig.

12. Städtebauliche Daten

Flächenübersicht	geplant	
Sonstiges Sondergebiet	2,92 ha	48,8 %
Private Straßenverkehrsfläche	0,48 ha	8,1 %
Verkehrsfläche: Wege	0,10 ha	1,7 %
Private Stellplatzfläche	0,21 ha	3,5 %
Grünfläche	2,27 ha	37,9 %
Gesamt	5,98 ha	100,0 %

13. Kosten

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes erfolgen keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. 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 19.04.2007 im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggesee,
- b) die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom 20.04.2007 bis 21.05.2007.

Im Rahmen der Bürgerversammlung sind keine durchgreifenden Bedenken gegen die Planung vorgetragen worden. Näheres kann der Niederschrift über die Bürgerversammlung entnommen werden.

Innerhalb der Einzelanhörung ist eine Äußerung eines Bürgers eingegangen. Es wird die Auffassung vertreten, dass der Bereich des Pallotti-Hauses als Standort für ein Seniorenzentrum ungeeignet wäre. Näheres hierzu kann 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 erfolgt. Abwägungsrelevante Stellungnahmen liegen seitens der Deutschen Telekom AG, der Industrie- und Handelskammer Siegen, des Landrats des Kreises Olpe und der LWL-Archäologie für Westfalen vor.

Schwerpunkte der Stellungnahmen sind Ausführungen zur Leitungsführung der Telekommunikationslinien, zur Eingriffbilanzierung und zu möglichen unbekanntem Bodenfunden. 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 Begründung und der sonstigen Unterlagen gemäß § 3 (2) BauGB ist in der Zeit vom 25.06.2007 bis 27.07.2007 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. Abwägungsrelevante Stellungnahmen liegen seitens des Abwasserbetriebes der Stadt Olpe, der Deutschen Telekom AG, der Industrie- und Handelskammer Siegen und des Landesbetriebes Wald und Holz NRW vor.

Schwerpunkte der Stellungnahmen sind Ausführungen zur Entwässerung des Plangebietes, zur Leitungsführung der Telekommunikationslinien, zur Verbesserung der Dienstleistungs- und Sozialstruktur der Stadt Olpe und zum Waldbestand des Plangebietes. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

15. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

Ziel des Bebauungsplanes

Der Verein norddeutscher Pallottiner e.V. möchte die Klosteranlage Olpe als Ausbildungsstandort zukünftig aufgeben und die Gebäude mit den angrenzenden Grünflächen veräußern. Eine kirchliche Nutzung soll jedoch weiterhin in Teilbereichen der Anlage gesichert sein.

Die Nachfrage nach altengerechtem Wohnen und Altenpflegeeinrichtungen wird zukünftig im Stadtgebiet Olpe noch stärker als bisher ansteigen, weil der Anteil an Senioren an der Gesamtbevölkerung weiter zunimmt. Der Stadt Olpe liegt eine Anfrage für den Umbau und die Erweiterung des Pallotti-Hauses zur Einrichtung eines Seniorenzentrums vor. Da derzeit im Stadtkern praktisch kaum noch freie Altenwohnungen oder Altenpfe-

geplätzte zur Verfügung stehen, ist eine Erweiterung des Angebotes an Senioreneinrichtungen dringend erforderlich.

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 setzt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung kirchliche Einrichtung fest. Um das Gelände weitergehend nutzen zu können, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes notwendig.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Seniorenzentrum. Neben den bestehenden Gebäuden der heutigen Klosteranlage sollen nördlich und östlich des Hauptgebäudes weitere Bauflächen für eine Bebauung mit Seniorenwohnungen und einer stationäre Pflegeeinrichtung entstehen.

Die Erschließung erfolgt wie bisher über eine Privatstraße, die direkt an der Haupteinfahrtsstraße Im Osterseifen angebunden ist.

Ziel der Planung ist es, der Nachfrage nach Seniorenwohnungen und Seniorenpflegeeinrichtungen in Olpe zu entsprechen und gleichfalls eine städtebaulich verträgliche Entwicklung zu gewährleisten. In diesem Sinne werden qualifizierte Festsetzungen u.a. zur Bauweise sowie zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen getroffen. Darüber hinaus ist die Festsetzung von Grünflächen vorgesehen.

Verfahrensablauf

In der Bürgerversammlung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine durchgreifenden Bedenken gegen die Planung vorgetragen worden.

Innerhalb der Einzelanhörung ist eine Äußerung eines Bürgers eingegangen. Es wird die Auffassung vertreten, dass der Bereich des Pallotti-Hauses als Standort für ein Seniorenzentrum ungeeignet wäre. Der Äußerung konnte nicht gefolgt werden.

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 seitens des Abwasserbetriebes der Stadt Olpe, der Deutschen Telekom AG, der Industrie- und Handelskammer Siegen, des Landesbetriebes Wald und Holz NRW, des Landrats des Kreises Olpe und der LWL-Archäologie für Westfalen abgegeben worden.

Schwerpunkte der Stellungnahmen sind Ausführungen zur Entwässerung des Plangebietes, zur Leitungsführung der Telekommunikationslinien, zur Verbesserung der Dienstleistungs- und Sozialstruktur der Stadt Olpe, zum Waldbestand des Plangebietes, zur Eingriffsbilanzierung und zu möglichen unbekanntem Bodenfunden. Der Forderung der Telekom, auch oberirdische Versorgungsleitungen zuzulassen, konnte wegen des Erscheinungsbildes des denkmalgeschützten Pallotti-Hauses nicht gefolgt werden. Die sonstigen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Beurteilung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“ umfasst den nach Süden auslaufenden Hangbereich des Hummelsberges am nordöstlichen Rand von Olpe. Im Wesentlichen hat die Planung eine Erweiterung des Angebotes an Seniorenwohnungen und Pflegeeinrichtungen und somit eine Änderung der Art der Nutzung zum Inhalt. Durch die exponierte Lage des Plangebietes an einem stark abfallenden Südhang ist die Erhaltung des Landschaftsbildes von besonderer Bedeutung. Die Festsetzungen im Bebauungsplan ordnen 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 erfahren dabei keine negativen Veränderungen, da durch die Verbesse-

rung der Schutzgüter Mensch und Bevölkerung sowie Kultur- und Sachgüter ein Ausgleich geschaffen werden kann.

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

Die AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen, hat zum Bebauungsplan Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“ das als Anlage beigefügte schalltechnische Gutachten erstellt und kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Orientierungswerte im Plangebiet aufgrund der Verkehrsbelastung auf der B 54 überschritten werden. Es werden Vorschläge für passive Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf Fenster, Gebäudeausrichtung und Lüftung gemacht.

Das Pallotti-Haus ist seit Jahrzehnten durch den Verkehrslärm der B 54 bzw. vormals L 563 betroffen und somit durch den Verkehrsweg vorbelastet. Die Einhaltung der Orientierungswerte ist wegen der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich. Im Pallotti-Hauses herrschte in der Vergangenheit aber eine ähnlich sensible Nutzung, ohne dass der Verkehr der B 54/ L 563 durch die Betroffenen als übermäßige Belastung empfunden wurde. Die durch den Gutachter vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen reichen deshalb aus, um den Konflikt zwischen dem Straßenverkehr und der Nutzung des Pallotti-Hauses als Seniorenzentrum zu lösen. Das Pallotti-Haus weist eine deutliche Entfernung zur B 54 aus und liegt deutlich höher als die Straßentrasse. Der örtliche Eindruck und das Empfinden des Menschen hieraus haben aber keinen Einfluss auf die rein rechnerische Betrachtungsweise.

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.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wie zum Beispiel die Ausweisung von einer Fläche für die Forstwirtschaft oder einer andersartigen Bebauung, z.B. Gewerbe, stehen der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung entgegen.

Die Vorgaben innerhalb des geplanten sonstigen Sondergebietes zum Maß der Bebauung und zur Bauweise erfolgen aus Gründen des städtebaulichen Gesamtbildes.

Olpe, 08.08.2007

Der Bürgermeister
I. V.

Bernd Knaebel
Techn. Beigeordneter

Anlage: Schalltechnisches Gutachten AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen, zum Bebauungsplan Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“; März 2007