



Anlage 5 zu Drucksache 270/2007

B E G R Ü N D U N G

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**zum Bebauungsplan Nr. 40
„Olpe - Bratzkopf II“**

vom 05.11.2007

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. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - 7.7. (Öffentliche/ Private) Grünflächen
 - 7.8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 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
 - 14.5. Erneute öffentliche Auslegung Planentwurf
 - 14.6. Erneute Behördenbeteiligung
- 15. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

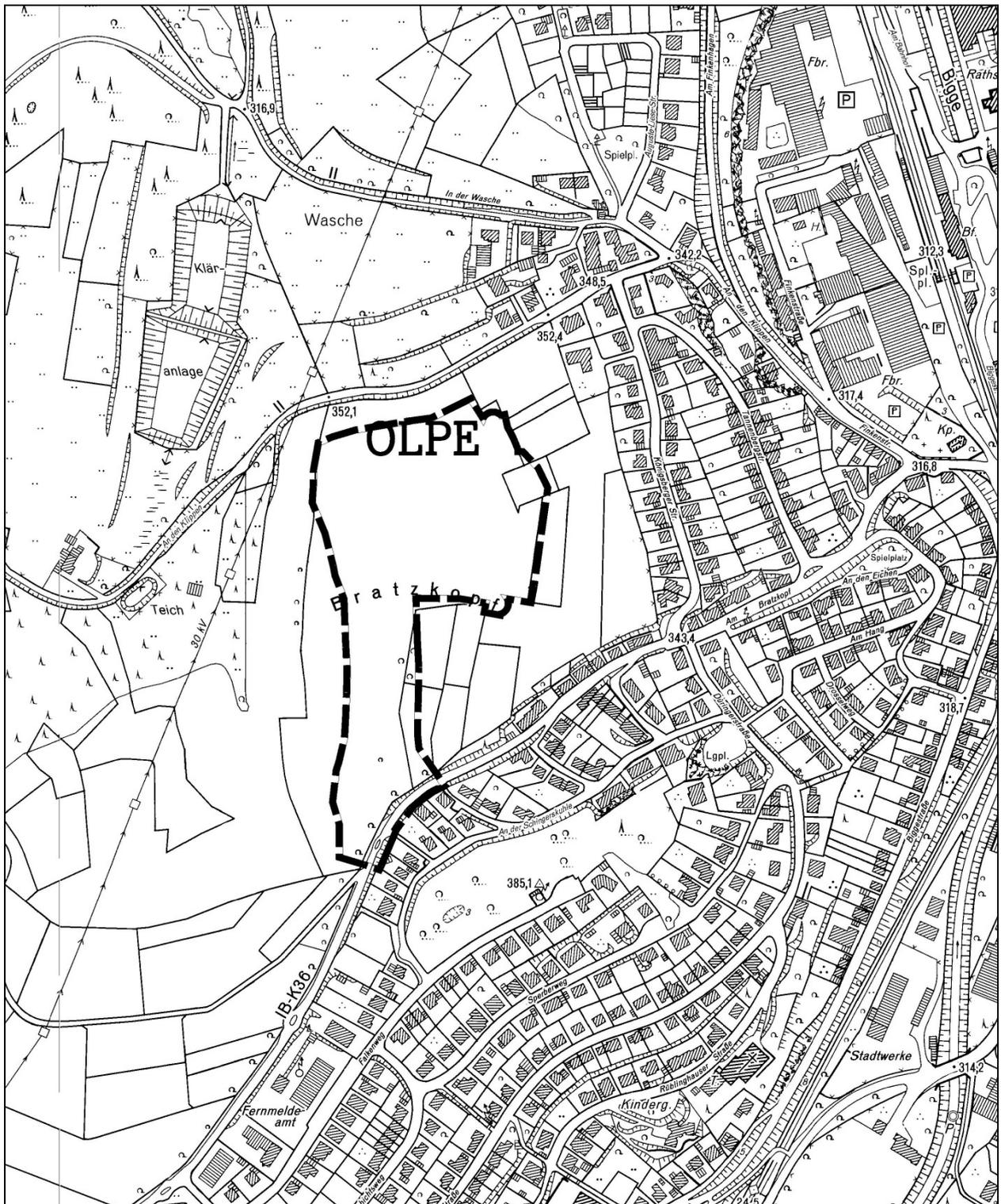
1. Verfahrensablauf

08.02.2007	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)
01.03.2007	Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
21.02.2007	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
06.03.2007	Öffentliche Bürgerversammlung im Ratssaal des Rathauses der Stadt Olpe, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggesee
07.03.2007 – 10.04.2007	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
30.08.2007	Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung und die erneute Behördenbeteiligung nach § 4a (3) BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen)
18.09.2007	Erneute Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB
12.09.2007	Öffentliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
24.09.2007 – 09.10.2007	Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gem. § 4a (3) BauGB
-	Entscheidung über eingegangene Stellungnahmen (Stadtverordnetenversammlung)
-	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB (Stadtverordnetenversammlung)

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 40 „Olpe - Bratzkopf II“ liegt am westlichen Rand von Olpe. Es umfasst hauptsächlich den nördlichen Kuppenbereich des Bratzkopfs. Es wird im Süden begrenzt durch die Straße Am Bratzkopf, im Osten durch Grünflächen oberhalb der Königsberger Straße. Der Wirtschaftsweg in Verlängerung der Straße An den Klippen bildet den Abschluss im Norden.

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes hat insgesamt eine Größe von ca. 4,5 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 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
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 schaf-

fen, 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. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

In einem Schalltechnischen Gutachten des Akustikbüros Göttingen wurden Lärm-Immissionen durch die Autobahn A 45 untersucht. Das vorliegende Gutachten des Akustikbüros Göttingen ist eindeutig und nachvollziehbar und diente dem Flächennutzungsplan deshalb als Entscheidungsgrundlage. Als Ergebnis wurde die Wohnbaufläche in einem Abstand von über 300 m zur Autobahn dargestellt.

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

Der Bratzkopf bildet den westlichen Rand der heutigen Stadt Olpe. Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft die Kreisstraße nach Drolshagen. Sie liegt auf Trasse eines historischen Fernweges, des Römerweges. Die Kreuzung dieses Weges mit der Eisenstraße war vermutlich um 800 der Anlass für einen Kirchenbau. Später wurde schließlich hier die Stadt Olpe gegründet.

Wie eine Karte aus der Mitte des 19. Jahrhunderts zeigt, ist die Kuppe des Berges seit langer Zeit eine freie unbewaldete Fläche.



Ausschnitt aus der TK 25 aus dem Jahr 1840

Der Bereich des Plangebietes ist als Wiesenfläche durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Es gibt lediglich einzelne, kleinere und isoliert stehende Gehölze. Im Umfeld rückte die Wohnbebauung immer weiter von der Kernstadt aus in diesen Bereich vor.

Nach dem II. Weltkrieg entstand zunächst die Bebauung an der Königsberger Straße und entlang der Straße Am Bratzkopf. Planungsrechtlich ist diese durch den Bebauungsplan Nr. 12 „Olpe – Stadt“ bestimmt. Mit den qualifizierten Bebauungsplänen Nr. 23 „Leonardusstraße/ Am Bratzkopf“ und Nr. 29 „Am Finkenhagen“ aus den Jahren 1974 und 1981 entstand südlich bzw. nördlich des Plangebietes weitere Bebauung. Somit ist der stadtseitige Bereich des Bratzkopfs in weiten Teilen durch die vorhandene Bebauung geprägt.

Die umgebende Bebauung besteht überwiegend aus Einzelgebäuden verschiedener Baujahre der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts. Die Bebauung besteht aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden, meist mit Satteldach. Neben Einfamilienhäusern gibt es teilweise auch Mehrfamilienhäuser.



Ausschnitt aus der DGK 5000 aus dem Jahr 1957

Es herrscht fast ausschließlich Wohnnutzung vor. In der Nähe befinden sich neben einzelnen Büros auch eine Gaststätte und eine Tierarztpraxis.

6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung

Die Wohnbaugrundstücke im Neubaugebiet „Kimicker Berg“, die sich ausschließlich im Eigentum der Stadt befanden, sind inzwischen vollständig bebaut. Auch die Bauflächen, im Baugebiet „In der Delle“ sind inzwischen vollständig vergeben worden.

Die Baulandnachfrage im Stadtkern Olpe ist jedoch nach wie vor enorm hoch. Bei der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Olpe liegen aktuell jedoch weitere Anfragen für Baugrundstücke vor. Derzeit stehen jedoch im Stadtkern praktisch kaum noch freie Baugrundstücke zur Verfügung. Es ist deshalb die Ausweisung eines weiteren Wohngebietes notwendig.

In der Flurlage Bratzkopf, im Süden begrenzt durch die Straße Am Bratzkopf, im Osten durch Grünflächen oberhalb der Königsberger Straße und im Norden von dem Wirtschaftsweg in Verlängerung der Straße An den Klippen befinden sich noch große unbebaute Grundstücksflächen, für die keine Bauleitplanung besteht. Eine Erschließung dieser Flächen zur Wohnsiedlungserweiterung bietet sich an. Erforderlich ist hierzu die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes.

Die Stadtverordnetenversammlung hatte bereits am 25.03.1992 und am 21.05.2003 Planaufstellungsbeschlüsse für einen Bebauungsplan Nr. 40 „Olpe - Bratzkopf II“ gefasst. Das Planverfahren konnten aber nicht weitergeführt werden, weil die Eigentumsverhältnisse in dem vorgesehenen Plangebiet dies nicht zuließen. Der Planaufstellungsbeschluss wurde daher am 05.04.2006 aufgehoben.

Zuletzt konnten aber weitere Grundstücke hinzu erworben werden, so dass jetzt eine ausreichende Grundlage für eine Erschließung von Baugrundstücken gegeben ist.

Während der Flächennutzungsplan der Stadt Olpe vom 16.12.2002 eine ca. 10 ha große Wohnbauflächenerweiterung darstellt, ist zunächst dem gegenüber ein reduziertes Plangebiet vorgesehen. Bestimmt durch die Anbindung von der Straße Am Bratzkopf soll in einem ersten Planungsschritt der westliche und der zentrale Bereich realisiert werden.

Die Konzeption sieht so die Erschließung von ca. 55 Bauplätzen vor. Angrenzende Bereiche im Norden, Osten und Süden sollen zunächst unbeplant als Grünland verbleiben. Entsprechend der Gesamtkonzeption könnten in einem zweiten Planungsschritt weitere 55 Bauplätze entstehen.

Ziel der Planung ist es somit, der Nachfrage nach Baugrundstücken 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.

7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

7.1. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet ist geprägt durch Wiesenflächen, die den Zielen der Stadtplanung folgend einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen.

Die vorhandene Topographie und das bestehende Straßennetz lassen eine Erschließung des Baugebietes Bratzkopf nur über die Straße Am Bratzkopf zu. Unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse wie angrenzender Bebauung sowie Gefälle und Einsehbarkeit der Straße ist die Anbindung auf der Höhe des kleineren Verbindungsweges zur Schingerskuhle oberhalb des Dohlenweges geplant. Es soll ein Minikreisverkehr mit überfahrbarer Mittelinsel zur Ausführung kommen.

Von dem Kreisverkehr aus führt eine innere Erschließung zunächst nach Norden und umschließt dann im Norden und Osten den Kuppenbereich des Bratzkopfs. Nördlich anbindend erschließt eine west-östlich verlaufende Straße weitere Bauplätze. Es ist die Erschließung von ca. 55 Bauplätzen vorgesehen. Entsprechend der Gesamtkonzeption könnten in einem zweiten Planungsschritt südlich und östlich ergänzende Straßen angebunden werden und weitere Bauplätze erschließen. Die Führung der Erschließungsstraßen ist bestimmt durch die Topographie.

Einzelne Wege ergänzen die Erschließung. Zudem sind im Westen zwei Abzweige von der Hupterschließung aus vorgesehen, um angrenzende Flächen erreichen zu können.

Aufgrund der Stadtrandlage am Kuppenbereich des Bratzkopfs wird eine 1-geschossige Bebaubarkeit festgesetzt. Eine ca. 4000 qm große Grünfläche sieht hier zudem aus Gründen des Landschaftsbildes die Anpflanzung von Großgrün vor.

Weiter unten ist im Hangbereich in einzelnen Bereichen eine Zweigeschossigkeit, teilweise nur bei Einhaltung einer max. Erdgeschoss-Fußbodenhöhe, zulässig. Ferner ist eine Fläche für ein Projekt zum flächen- und kostensparenden Bauen mit insgesamt 12 Wohneinheiten vorgesehen. Die Grundflächenzahl im Baugebiet beträgt im 0,4. Eine zum Teil festgesetzte Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nimmt den Charakter der offenen Einfamilienhaus-Bebauung in umliegenden Bereichen, zum Beispiel der Königsberger Straße, auf.

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



Blick von Süden in das Plangebiet

Entsprechend der bereits angrenzend vorhandenen Wohnbebauung sind für die neuen Gebäude Bauflächen zwischen 12,0 m x 13,0 m und 13,0 m x 15,0 m sowie eine offene Bauweise vorgesehen.

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

7.2. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Ergänzend zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist folgendes festgesetzt:

- Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 (3) Nr. 2 bis Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungen („sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“) nicht zulässig.

Die ausgeschlossenen Nutzungen würden dem örtlichen Charakter nicht entsprechen.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung:	I
	GRZ 0,4
	II
	GRZ 0,4; GFZ 0,8
	II
	GRZ 0,4; GFZ 0,8
	FFB EG in ... m über NN (Fertigfußboden im EG)
	II
	GRZ 0,4; GFZ 0,8
	FH in ... m über NN (Firsthöhe)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden gem. der Baunutzungsverordnung aus der zuvor beschriebenen städtebaulichen Situation entwickelt. Die Zahl der Vollgeschosse sowie Grund- und Geschossflächenzahl werden unter Berücksichtigung der Vorgaben in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzt.

Ergänzend soll in dem Teilbereich für ein Projekt zum flächen- und kostensparendem Bauen, in dem rein zweigeschossige Gebäude zulässig sind, durch die Festsetzung der max. Firsthöhe eine dem Umfeld entsprechend verträgliche Höhenentwicklung sichergestellt werden.

7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung: o

Für das gesamte Plangebiet wird entsprechend der umliegenden Bebauung eine offene Bauweise vorgeschrieben. Mit festgesetzten Baugrenzen wird eine geordnete Bebauung gewährleistet.

Der Wechsel zwischen trauf- und giebelständigen Gebäuden ist bedingt durch die Topographie und soll ferner zu einem individuellem städtebaulichen Charakter des Wohngebietes beitragen.

Mit textlichen Festsetzungen werden Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen nur bis zur hinteren Baugrenze, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zugelassen. Dies gewährleistet im rückwärtigen Bereich der Grundstücke eine durchgängig unbebaute Gartenzone. Ferner wird festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen nur mit einem Abstand von min. 3,0 m zu der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche zulässig sind. Damit soll eine offene Straßenraumgestaltung erreicht werden.

7.5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Festsetzung: 1 Wo
 2 Wo

In den umliegenden Straßen, zum Beispiel in der Königsberger Straße, besteht die Bebauung überwiegend aus Einfamilienhäusern. Vereinzelt, zum Beispiel im nördlichen Abschnitt der Düringer Straße, gibt es auch Mehrfamilienhäuser.

Eine zum Teil festgesetzte Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nimmt den vorherrschenden Charakter auf und sichert ihn.

In dem Teilbereich für ein Projekt zum flächen- und kostensparenden Bauen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf eins beschränkt. Dies erfolgt entsprechend der Konzeption des Projektes des flächensparenden Einfamilienhausbaus. Ferner stehen hier in den Gemeinschaftsanlagen Stellplätze nur in geringer Anzahl zur Verfügung.

7.6. 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 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.

7.7. (Öffentliche/ Private) Grünflächen

Private Grünflächen sind nicht Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Jedoch ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielanlage“ am Kuppenbereich des Bratzkopfs festgesetzt. Zudem ist hier aus Gründen des Landschaftsbildes die Anpflanzung von Großgrün vorgesehen.

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

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

Die Kuppe des Bratzkopfs ist seit langer Zeit eine freie unbewaldete Fläche. Sie stellt eine Wiesenfläche dar und ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Es gibt lediglich einzelne, kleinere und isoliert stehende Gehölze.

Mit dem Heranrücken der Wohnbebauung ist ein Verlust dieses Grünbereichs in der Stadtrandlage verbunden. Daher ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am Kuppenbereich eine Grünfläche mit der Bindung zur Anpflanzung von Großgrün festgesetzt. Sie hat ihre Begründung primär im Landschaftsbild und soll den Verlust der zuvor bestehenden Grünfläche kompensieren.

Eine zweite Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist innerhalb des Plangebietes auf den Baugrundstücken selbst vorgesehen. Auf 20 % der Fläche eines jeden gekennzeichneten Baugrundstücks ist eine naturnahe Gartenfläche anzulegen. Die Gartenflächen können in folgenden Arten – auch als Mischformen – angelegt werden: artenreiche Magerwiese, Blumenwiese, Farn- und Laubgarten, Staudengarten, z.B. Bauern- oder Steingarten, Waldgarten, Wildkräutergarten oder Wildhecken auf den hinteren Bereichen des Grundstücks.

Neben den zuvor genannten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgen weitere notwendige Ausgleichsmaßnahmen über das Ökokonto der Stadt Olpe.

Der Grünordnungsplan, der Bestandteil der Begründung ist und dieser als Anlage beigefügt ist, bewertet die Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landschaftsgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (LG NW) und begründet die Ausgleichsmaßnahmen als Folge des Eingriffs.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der nicht überbaubaren Flächen werden zudem für befestigte Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Eingangswegen und Terrassen Gebote zur Entsiegelung festgesetzt.

7.9. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von der Kreisstraße 36, Am Bratzkopf, die von Olpe nach Drolshagen führt, erschlossen.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse wie angrenzender Bebauung sowie Gefälle und Einsehbarkeit der Straße ist die Anbindung auf der Höhe des kleineren Verbindungsweges zur Schingerskuhle oberhalb des Dohlenweges geplant. Es soll ein Minikreisverkehr mit überfahrbarer Mittelinsel zur Ausführung kommen. Von hier aus führt die innere Erschließung zunächst nach Norden und umschließt dann im Norden und Osten den Kuppenbereich des Bratzkopfs. Nördlich anbindend erschließt eine west-östlich verlaufende Straße weitere Bauplätze. Die Führung der Erschließungsstraßen ist bestimmt durch die Topographie.

Einzelne Wege ergänzen die Erschließung. Zudem sind im Westen zwei Abzweige von der Haupterschließung aus vorgesehen, um angrenzende Flächen erreichen zu können.

Die im Plangebiet vorgesehenen Straßen, Wege und Stellplatzanlagen sind als Straßenverkehrsfläche oder als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, jeweils mit einer entsprechenden Straßenbegrenzungslinie, festgesetzt. Die Aufteilung der Flächen sowie 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. Innerhalb des Plangebietes ist jedoch die komplette Errichtung der Ver- und Entsorgung erforderlich. Die Versorgungstrassen sind in der Verkehrsfläche vorgesehen.

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.

Im Bereich ca. 50 m westlich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Olpe - Bratzkopf II“ befindet sich als überörtlich bedeutsame Versorgungseinrichtung eine 110 kV- Freileitung der RWE.

8. Umweltbericht

8.1. Einleitung

8.1.1. Inhalt und Ziele der Planung

8.1.1.1. Beschreibung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 40 „Olpe - Bratzkopf II“ beinhaltet im Wesentlichen die Ausweisung von Baugrundstücken in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA). Es werden Festsetzungen zur Art der Nutzung, zum Maß und zur Bauweise der Gebäude sowie zu deren Gestaltung getroffen.

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

8.1.1.2. Angaben über Standorte

Die neuen Wohnbaugrundstücke sollen am westlichen Rand von Olpe entstehen. Das Konzept einer Wohnnutzung in diesem Bereich entspricht den planungsrechtlichen Vorgaben des Flächennutzungsplans der Stadt Olpe vom 16.12.2002.

Während der Flächennutzungsplan eine ca. 10 ha große Wohnbauflächenerweiterung darstellt, ist zunächst ein dem gegenüber reduziertes Plangebiet vorgesehen. Bestimmt durch die Anbindung von der Straße Am Bratzkopf soll in einem ersten Planungsschritt der westliche und der zentrale Bereich realisiert werden.

Die geplante Bebauung ist hier sinnvoll, da sie zur Arrondierung des bebauten Bereiches beiträgt. Aufgrund der Lage am Kuppenbereich des Bratzkopfs ist eine ca. 4000 qm große Grünfläche für die Anpflanzung von Großgrün vorgesehen. Zur Umsetzung der Planung ist die Aufgabe von landwirtschaftlicher Nutzung erforderlich.

Weitere Festsetzungen, unter anderem Vorgaben zu einzelnen Nutzungen, werden als Bestandteil des Allgemeinen Wohngebietes 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 Entwurf des Bebauungsplans sieht eine Ergänzung vorhandener Wohngebietsflächen inklusive Erschließungsanlagen und Grünflächen vor. Es ist insgesamt eine Erweiterung von ca. 5 ha vorgesehen. Insoweit wird durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen weiterer Grund und Boden in Anspruch genommen. Dies geschieht zu Lasten landwirtschaftlicher Flächen.

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 Bun-

des-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.

Für das Plangebiet liegt ein Hydrogeologisches Gutachten des Geologen Dr. Hartmut Frankenfeld vom 01.07.1994 vor. Das Gutachten beschreibt anhand der erbohrten vorgefundenen geologischen Situation, dass eine Versickerung des anfallenden Regenwassers im Bereich der Bergkuppe - also in weiten Teilen des Planungsgebietes - vor Ort nicht ratsam ist. Als Lösungsvorschlag wird vorgestellt, in drei Bereichen im Osten, Norden und Nordwesten des Planungsgebietes in den unteren Hanglagen größere Versickerungsanlagen (kombinierte Mulden, Becken und Rohrrigolenstränge) anzuordnen. Die Versuche der Stadt Olpe, die ausgewiesenen Versickerungsflächen im Osten und Norden zu erwerben, sind jedoch fehlgeschlagen. Lediglich im Nordosten konnte eine Teilfläche erworben werden, welche allerdings nicht mit dem Bebauungsplangebiet zusammenhängt. Im Freigefälle kann in Richtung dieser Fläche nur maximal ein Drittel des Planungsgebietes entwässert werden.

Es ist schon mehrfach im Bereich der bestehenden Bebauung in der unteren Hang- und Tallage des Bratzkopfes in der Finkenstraße zu Hangwasseraustritten in den Gärten der Häuser gekommen. In den letzten Jahren ist eine auffällige Häufung von Starkregenereignissen im Stadtgebiet zu verzeichnen. Hierbei kommt es immer wieder zu großen Problemen und Schäden insbesondere im Einflussbereich von Versickerungsanlagen.

Die von der Bezirksregierung Arnsberg am 15.06.1982 genehmigte Zentralentwässerungsplanung sieht für das Gebiet „M 10 Am Bratzkopf“ vor, dass ein Großteil der Planungsfläche (ca. 3 ha) als Reservefläche enthalten ist und bei der Bemessung des Regenüberlaufbeckens „Am Bratzkopf“ berücksichtigt wird. Die Entlastung des RÜB mündet in den großen Vorfluter, die „Bigge“, etwa 600 Meter oberhalb der Einmündung in das Vorstaubecken.

Auch in der von der Bezirksregierung Arnsberg am 19.04.1999 genehmigten Schmutzfrachtberechnung zum Einzugsgebiet der Kläranlage Biggetal ist ein Großteil des Planungsgebietes in der „Mischsystemsfläche F 39“ enthalten. Die Auslastung des im Jahr 1983 nach den damaligen Regeln der Technik errichteten Regenüberlaufbeckens „Am Bratzkopf“ liegt nach der Schmutzfrachtberechnung im oberen Bereich.

Eine uneinheitliche Entwässerung des Plangebietes („Stückelung“) im Hinblick auf das Entwässerungsverfahren (Misch-, Trennsystem) ist nicht sinnvoll, da lediglich eine vergleichsweise kleine Teilfläche mit großem, nicht vertretbarem Aufwand im Trennsystem entwässert werden kann.

Auch bei einer späteren Erweiterung des Neubaugebietes in westlicher und südlicher Richtung ist von einer zentralen Versickerung oberhalb der im Westen und Süden sich anschließenden Wohnbebauung abzusehen.

Die Entwässerung des Neubaugebietes „Am Bratzkopf“ soll aus den genannten Gründen im Mischsystem erfolgen.

Im Hinblick auf die Auslastung und bauliche Ausbildung des Regenüberlaufbeckens „Am Bratzkopf“, dem die abgeleiteten Regenwässer des Planungsgebietes zufließen, ist die Entwässerung in einem „Modifizierten Mischsystem“ geplant. Es ist sinnvoll, die geringen Regenwassermengen von Einfahrten, Stellplätzen, Eingangswegen und Terrassen auf den Grundstücken ortsnah versickern zu lassen. Dies wird im Bebauungsplan festgeschrieben. Die großen Regenwassermengen von versiegelten Flächen wie Dach- und Straßenflächen können nicht folgenlos versickert werden und sollen im Mischwasserkanal abgeleitet werden.

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 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

Im Bestand liegt eine unbebaute Fläche vor, die als Wiese landwirtschaftlich genutzt wird. Die Vegetation besteht überwiegend aus Gräserarten. Es gibt lediglich einzelne, kleinere und isoliert stehende Gehölze. Durch die Nutzung und das Fehlen von Heckenstrukturen als Lebensraum für heimische Arten ist dieses Biotop von geringer Bedeutung.

Die kleinere Plangebietsergänzung im Nordwesten weist dagegen einen Bewuchs mit verschiedenen Gehölzen auf. Dieser ca. 0,45 ha große Teil des Plangebietes soll aufgrund der dort vorhandenen Bodenverhältnisse dazu dienen, die gesetzlich vorgeschriebene Regenwasserversickerung zu gewährleisten.

Ein Verbund der vorhandenen Biotope mit anderen Biotopbereichen besteht nur im Zusammenhang mit den weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen.

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 westlichen Bereich der Stadt Olpe am Kuppenbereich des 370 m ü. NN hohen Bratzkopfs. Das Gelände im Plangebiet steigt von Norden und Osten nach Süden um ca. 10,0 m und hat insgesamt eine Höhenlage zwischen 360 m und 370 m ü. NN.



Luftbild des Plangebietes

Die geologische Situation wird in einem Gutachten des Geologischen Büros Dr. Hartmut Frankenfeld wie folgt beschrieben: „Der Untergrund ... wird von devonischem Sandstein gebildet, welcher im folgenden kurz Fels genannt wird. Der Felshorizont reicht im Kuppenbereich bis 1,0 Meter unter die Geländeoberfläche. Der Felsspiegel fällt kontinuierlich bis auf 3,5- 4,0 Meter unter OK Gelände Der Fels wird bedeckt von steinigem Hanglehm, welcher eine Mächtigkeit von rund 1,0 bis 3,7 Metern besitzt. Darüber liegt eine 30 cm dicke belebte Bodenschicht (Mutterboden). Im westlichen Bereich besteht

der Hanglehm zu einem großen Teil aus eiszeitlichem Lößlehm, der ehemals in Kaltzeiten vom Wind herangeweht und hier abgelagert wurde.“

Im Plangebiet selbst gibt es keine natürlichen Gewässer.

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

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 westlichen Stadtrand von Olpe am Kuppenbereich des 370 m ü. NN hohen Bratzkopfs. 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 der Bevölkerung gesundheitliche Aspekte in den Lebensbereichen Arbeit, Wohnen und Erholen herausgestellt.

Im Plangebiet gibt es bis auf den Faktor Arbeit durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen keine Beziehungen zum Schutzgut Mensch und Bevölkerung.

Insgesamt herrschen hier jedoch gute Rahmenbedingungen für die Erweiterung von Wohnbauflächen im stadtnahen Raum vor. Diesbezüglich wird auch auf die nachfolgenden Aspekte zu den Umweltauswirkungen verwiesen.

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 wirtschaftlichem Wert, sind nur im Bereich der festgesetzten Versorgungsfläche vorhanden. Es handelt sich um eine 110 kV- Freileitung der RWE.

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

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

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

8.2.1.5. Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

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

- das Naturschutzgebiet „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 Bruchwälder bei Einsiedelei und Apollmicke als Gebiet des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“.

Die zuvor benannten Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz befinden sich nicht im Plangebiet. Der mindeste Abstand des Plangebietes zu einem geschützten Bereich, ein nach § 30 BNatSchG/ § 62 LG geschütztes Biotop „Nass- und Feuchtgrünland“ im Bereich In der Wasche, beträgt 400 m.

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. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 40 „Olpe - Bratzkopf II“ selbst ist nicht Bestandteil, jedoch schließt es direkt an der südlichen Grenze des Plans an. Für den nördlich an den Bebauungsplan angrenzenden Bereich ist im Landschaftsplan das Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dargestellt.

8.2.1.7. Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern

Derzeit ist innerhalb des Plangebietes kein Aufkommen von Emissionen, Abfällen und Abwässern vorhanden.

Darüber hinaus wird ein sorgsamer Umgang mit Abfällen und Abwässern auch 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 14.12.2006 und
- Entwässerungssatzung der Stadt Olpe vom 15.02.2006.

Über die vorgenannten Satzungen hinaus bestehen keine Vorgaben oder Regelungen. Überdurchschnittliche Immissionen sind im Plangebiet nicht bekannt. Lärmimmissionen durch die Autobahn A 45 wurden in einem Schalltechnischen Gutachten des Akustikbüros Göttingen untersucht. Der Abstand zur Autobahn von über 300 m gewährleistet dabei einen Schutz vor zu hohen Lärmimmissionen.

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 bereit zu stellen.

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	landwirtschaftliche Fläche (Wiese), untergeordnet auch Gehölze
Mensch und Bevölkerung	Aspekt Arbeiten durch landwirtschaftliche Nutzung
Kultur- und Sachgüter	Außer 110 kV- Freileitung nicht vorhanden
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

Bei der Umsetzung der Planung entsteht auf der bisherigen Wiesenfläche Bauland, was zur Zerstörung des vorhandenen Biotops führt.

Das Plankonzept sieht vor, aufgrund der Stadtrandlage am Kuppenbereich des Bratzkopfs auf einer ca. 4000 qm großen Fläche Großgrün anzupflanzen. Dies erfolgt aus ökologischen Aspekten und aus Gründen des Landschaftsbildes.

Gleichfalls besteht bei einer Bebauung mit Wohnhäusern die Verpflichtung, auf 20 % der Fläche eines jeden gekennzeichneten Baugrundstücks eine naturnahe Gartenfläche anzulegen. Die Gartenflächen können in folgenden Arten – auch als Mischformen – angelegt werden: artenreiche Magerwiese, Blumenwiese, Farn- und Laubgarten, Staudengarten, z.B. Bauern- oder Steingarten, Waldgarten, Wildkräutergarten oder Wildhecken auf den hinteren Bereichen des Grundstücks.

Somit sollen ökologisch hochwertige Gartenflächen entstehen und Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden.

Die kleinere Plangebietsergänzung im Nordwesten bleibt in ihrer Biotopstruktur weitgehend erhalten, da hier lediglich Anlagen für die gesetzlich vorgeschriebene Regenwasserversickerung vorgesehen sind. Gleichfalls besteht auch hier in Teilbereichen die Möglichkeit zur ökologischen Aufwertung.

8.2.2.1.2. Boden, Wasser

In einem Gutachten des Geologischen Büros Dr. Hartmut Frankenfeld wurde die Möglichkeit zur Regenwasserversickerung untersucht, bestätigt und ein entsprechendes Konzept dazu erstellt.

Mit der Festsetzung im Bebauungsplan, dass befestigte Flächen, soweit bodentechnische Gründe nicht entgegenstehen, nur mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien zulässig, wird ferner eine weitere Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden vorgegeben.

Insgesamt ist durch die Bebauung mit einer geringen 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 allgemeinen Randbedingungen der räumlichen Lage der Stadt Olpe geprägt. Eine negative Veränderung der Luft- oder Klimqualität ist durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

8.2.2.2. Mensch und Bevölkerung

Das Konzept sieht durch die Bebauung die Aufgabe der landwirtschaftlichen Flächen vor. Gleichfalls werden Arbeitsplätze im Baugewerbe und im Handwerk gesichert. Insofern ist eine Verlagerung im Aspekt Arbeiten gegeben.

Durch neue Wohngebäude wird vor allem der Aspekt Wohnen, aber auch der Lebensbereich Erholen gestärkt. Für die neuen Baugrundstücke gibt es bereits eine hohe Zahl bauwilliger Interessenten, zum Teil auch außerhalb von Olpe. Dadurch, dass Menschen, vielfach auch junge Familien, sich neuen Wohnraum schaffen, kann die Entwicklung der gesamten Stadt positiv beeinflusst werden.

Gesundheitliche Aspekte, die bei den Umweltauswirkungen auf den Mensch und der Bevölkerung primär zu betrachten sind, spielen eine untergeordnete Rolle.

8.2.2.3. Kultur- und Sachgüter

Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet und die Erschließung von ca. 55 Bauplätzen können mit Wohnhäusern und Erschließungsanlagen neue Sachgüter geschaffen werden.

Hochwertige Kulturgüter, das heißt Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, sind im Bereich des Plangebietes nicht vorgesehen.

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 dieser Bebauungsplanänderung keinen entscheidenden Einfluss aufeinander haben.

Durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, wie zum Beispiel das Anpflanzen von Großgrün, die Anlage von naturnahen Gartenflächen 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 so räumlich und funktional in die Siedlungsstruktur ein. Der Abstand des Plangebietes zur Autobahn gewährleistet einen Schutz zukünftiger Wohngebäude vor Immissionen, z.B. Lärm. 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	Verlust der landwirtschaftlichen Fläche, Anpflanzen von Großgrün am Kuppenbereich, Schaffung von naturnahen Gartenbereichen
Mensch und Bevölkerung	Erweiterung der Wohnnutzung, Erfüllen der Baugrundnachfrage, positive Beeinflussung der gesamtstädtischen Entwicklung
Kultur- und Sachgüter	Möglichkeit für ca. 55 neue Gebäude
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. 40 „Olpe - Bratzkopf II“ hat im Wesentlichen eine Erweiterung des Siedlungsbereiches der Stadt Olpe zum Inhalt.

Die Baulandnachfrage im Stadtkern Olpe ist enorm hoch. Derzeit stehen jedoch im Stadtkern praktisch kaum noch freie Baugrundstücke zur Verfügung. Es ist deshalb die Ausweisung eines weiteren Wohngebietes notwendig. Dadurch, dass Menschen, vielfach auch junge Familien, sich neuen Wohnraum schaffen, kann die Entwicklung der gesamten Stadt positiv beeinflusst werden.

Durch die nun ermöglichte Bebauung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Vorgaben ist davon auszugehen, dass eine gemäßigte aber qualitätsvolle Erweiterung des Stadt erfolgt.

Die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. 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 landwirtschaftliche Nutzung weiter bestehen bleibt.

Eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Stadtgebietes würde nicht erfolgen. Zudem würde bauwilligen Interessenten der Standort Olpe verwehrt bleiben, was die allgemeine Entwicklung der Stadt Olpe einschränken kann.

8.2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Bei der Umsetzung der Planung entsteht auf der bisherigen Wiesenfläche Bauland, was zur Zerstörung des vorhandenen Biotops führt. Eingriffe in Natur und Landschaft, die Ausgleichsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB und BNatSchG notwendig machen, werden im zugehörigen Grünordnungsplan berücksichtigt.

Das Plankonzept sieht u.a. vor, am Kuppenbereich des Bratzkopfs auf einer ca. 4000 qm großen Fläche Großgrün anzupflanzen. Gleichfalls besteht bei einer Bebauung mit Wohnhäusern die Verpflichtung, auf 20 % der Fläche eines jeden gekennzeichneten Baugrundstücks eine naturnahe Gartenfläche anzulegen. Auf der kleineren Plangebietsergänzung im Nordwesten besteht ferner in Teilbereichen die Möglichkeit zur ökologischen Aufwertung.

Der Grünordnungsplan mit der Erläuterung und Bewertung des Eingriffs und der Kompensation ist Bestandteil der Begründung und wird dieser als Anlage beigelegt.

8.2.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Die Vorgaben innerhalb des geplanten Wohngebietes 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:

- Geologisches Büro Dr. Hartmut Frankenfeld: Hydrogeologisches Gutachten zum Bebauungsplan Bratzkopf in Olpe; Nümbrecht, 1994.
- Akustikbüro Göttingen: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 40 „Olpe - Bratzkopf II“ in Olpe; Göttingen, 2006.

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 Überwachungs beteiligten 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. 40 „Olpe - Bratzkopf II“ umfasst den nördlichen Kuppenbereich des Bratzkopfs am westlichen Rand von Olpe. Im Wesentlichen hat dieser Plan die Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Allgemeines Wohngebiet zum Inhalt. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt, Mensch und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter in ihrer Gesamtbilanz erfahren geringfügige qualitative 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

Der Bebauungsplan folgt der Darstellung Wohnbaufläche (W-Fläche) des Flächennutzungsplans der Stadt Olpe vom 16.12.2002. 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	
Allgemeines Wohngebiet	3,35 ha	75,6 %
Straßenverkehrsfläche	0,79 ha	17,8 %
Verkehrsfläche: Wege	0,07 ha	1,6 %
Private Stellplatzfläche	0,06 ha	1,4 %
Grünfläche	0,16 ha	3,6 %
Gesamt	4,43 ha	100,0 %

13. Kosten

Aufgrund des Bebauungsplanes erfolgen weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen in Form von Straßen und der Entwässerung. Hierfür fallen für die Stadt Olpe Kosten 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 06.03.2007 im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggesee,
- b) die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom 07.03.2007 bis 10.04.2007.

Im Rahmen der Bürgerversammlung sind Fragen der höchstzulässigen Wohnungszahl, der maximalen Firsthöhe, der möglichen Dacheindeckung, der Situation der Fußgänger durch den Kreisverkehr, des wegfallenden Platzes für das Osterfeuer, des geplanten Spielplatzes, der Erschließung des Baugebietes, der Ausdehnung des Plangebietes unter anderem im Hinblick auf den Lärmschutz sowie der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen angesprochen worden. Näheres hierzu kann der Niederschrift über die Bürgerversammlung entnommen werden.

Innerhalb der Einzelanhörung ist eine Äußerung seitens der Anlieger des Dohlenweges, der Straße An der Schingerskuhle, des Lerchenweges und der Straße Am Bratzkopf eingegangen. Hier geht es um eine Firsthöhenbegrenzung, die Beschränkung der Dacheindeckung auf nichtglänzende Materialien und die Verwendung von Straßennamen. 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 des Abwasserbetriebes der Stadt Olpe, des Landrats des Kreises Olpe, der Landwirtschaftskammer NRW und der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH vor.

Schwerpunkte der Stellungnahmen sind Ausführungen zur abwassertechnischen Erschließung des Plangebietes, zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und zur vorhandenen Hochspannungsfreileitung. 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 Bezirksregierung Arnsberg – Umweltverwaltung Siegen, der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, des Landesbetriebes Straßenbau NRW – Autobahnniederlassung Hamm, des Landrats des Kreises Olpe und der Landwirtschaftskammer NRW vor.

Schwerpunkte der Stellungnahmen sind Ausführungen zur Entwässerung des Plangebietes, zur Leitungsführung der Telekommunikationslinien, zum Immissionsschutz und zum Eingriffsausgleich. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

14.5. Erneute öffentliche Auslegung Planentwurf

Die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung und der sonstigen Unterlagen gemäß § 4a (3) BauGB ist in der Zeit vom 24.09.2007 bis 09.10.2007 erfolgt. Stellungnahmen seitens der Bürger sind nicht eingegangen.

14.6. Erneute Behördenbeteiligung

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB ist zeitgleich mit der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs erfolgt. Abwägungsrelevante Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

15. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

Ziel des Bebauungsplanes

Die Baulandnachfrage im Stadtkern Olpe ist nach wie vor enorm hoch. Derzeit stehen jedoch im Stadtkern praktisch kaum noch freie Baugrundstücke zur Verfügung. Es ist deshalb die Ausweisung eines weiteren Wohngebietes notwendig.

In der Flurlage Bratzkopf, im Süden begrenzt durch die Straße Am Bratzkopf, im Osten durch Grünflächen oberhalb der Königsberger Straße und im Norden von dem Wirtschaftsweg in Verlängerung der Straße An den Klippen befinden sich noch große unbebaute Grundstücksflächen, für die keine Bauleitplanung besteht. Eine Erschließung dieser Flächen zur Wohnsiedlungserweiterung bietet sich an.

Während der Flächennutzungsplan der Stadt Olpe vom 16.12.2002 eine ca. 10 ha große Wohnbauflächenerweiterung darstellt, ist zunächst dem gegenüber ein reduziertes Plangebiet vorgesehen. Bestimmt durch die Anbindung von der Straße Am Bratzkopf soll in einem ersten Planungsschritt der westliche und der zentrale Bereich realisiert werden.

Die Konzeption sieht so die Erschließung von ca. 55 Bauplätzen vor. Angrenzende Bereiche im Norden, Osten und Süden sollen zunächst unbeplant als Grünland verbleiben. Entsprechend der Gesamtkonzeption könnten in einem zweiten Planungsschritt weitere 55 Bauplätze entstehen.

Ziel der Planung ist es somit, der Nachfrage nach Baugrundstücken 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.

Verfahrensablauf

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

Innerhalb der Einzelanhörung ist eine Äußerung von Bürgern eingegangen. Hier geht es um eine Firshöhenbegrenzung, die Beschränkung der Dacheindeckung auf nichtglänzende Materialien und die Verwendung von Straßennamen. Der Äußerung wurde – soweit sie das Bebauungsplanverfahren betrifft - gefolgt.

Innerhalb der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen. Das gleiche gilt für die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs, die wegen der Änderung einer privaten Verkehrsfläche in eine öffentliche Verkehrsfläche erforderlich geworden ist.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung als auch die spätere Behördenbeteiligung wurden durchgeführt. Abwägungsrelevante Stellungnahmen sind seitens des Abwasserbetriebes der Stadt Olpe, der Bezirksregierung Arnsberg – Umweltverwaltung Siegen, der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, des Landesbetriebes Straßenbau NRW – Autobahn niederlassung Hamm, des Landrats des Kreises Olpe, der Landwirtschaftskammer NRW und der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH abgegeben worden. Schwerpunkte der Stellungnahmen sind Ausführungen zur abwassertechnischen Erschließung des Plangebietes, zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, zur vorhandenen Hochspannungsfreileitung, zur Leitungsführung der Telekommunikationslinien, zum Immissionsschutz und zum Eingriffsausgleich.

Soweit die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch die Landwirtschaftskammer abgelehnt wird, seitens der Deutschen Telekom die Ausweisung besonderer Flächen für ihre Anlagen und die Zulassung oberirdischer Leitungen verlangt sowie durch den Landrat des Kreises Olpe ein höherer Eingriffsausgleich gefordert wird, sind die Stellungnahmen nicht berücksichtigt worden. Ansonsten wurde den Stellungnahmen gefolgt. Die Hinweise sind zur Kenntnis genommen worden.

Innerhalb der erneuten Behördenbeteiligung, die wegen der Änderung einer privaten Verkehrsfläche in eine öffentliche Verkehrsfläche erforderlich geworden ist, sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben worden.

Beurteilung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 40 „Olpe - Bratzkopf II“ umfasst den nördlichen Kuppenbereich des Bratzkopfs am westlichen Rand von Olpe. Im Wesentlichen hat dieser Plan die Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Allgemeines Wohngebiet zum Inhalt. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt, Mensch und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter in ihrer Gesamtbilanz erfahren geringfügige qualitative 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.

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

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

Olpe, 05.11.2007

Der Bürgermeister
i. V.

Bernd Knaebel
Techn. Beigeordneter

Anlage: Grünordnungsplan