



Anlage 2 zu Drucksache 135/2008

## **B E G R Ü N D U N G**

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**zur 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23  
„Leonardusstraße/Am Bratzkopf“**

vom 03.06.2008

## 1. Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Leonardusstraße/Am Bratzkopf“ setzt Baugrenzen nach § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.

Städtebaulich ist vertretbar, die Baugrenzen auf dem Grundstück Gemarkung Olpe-Land, Flur 11, Nr. 469, Rüblinghauser Drift 32, auf einer Länge von 15 m um 5 m in nordwestliche Richtung zu verschieben, um einen Anbau an die entsprechende Seite des vorhandenen Betriebsgebäudes zu ermöglichen. Der Anbau soll einer Büronutzung dienen. Auf der gegenüberliegenden südöstlichen Seite des Betriebsgebäudes ist ebenfalls ein Anbau mit Büro- und Sozialräumen geplant. Hier werden die Baugrenzen eingehalten. Aufgrund der dafür erforderlichen überbaubaren Fläche wird es aber notwendig, die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 zu erhöhen. Einen entsprechenden Antrag hat der Grundstückseigentümer gestellt. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen für die umliegenden Verkehrsflächen und Grünflächen an die tatsächlich vorhandene Örtlichkeit angepasst werden.

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

## 2. Planfestsetzungen

Die Baugrenzen auf dem Grundstück Gemarkung Olpe-Land, Flur 11, Nr. 469, Rüblinghauser Drift 32, werden auf einer Länge von 15 m um 5 m in nordwestliche Richtung verschoben. Die Grundflächenzahl wird von 0,4 auf 0,5 erhöht. Die Festsetzungen für die umliegenden Verkehrsflächen und Grünflächen werden an die tatsächlich vorhandene Örtlichkeit angepasst.

## 3. Naturschutz und Landschaftspflege / Ausgleichsmaßnahmen

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

Die Grundflächenzahl wird durch die Planänderung nicht wesentlich erhöht. Als Ausgleich ist die Neuanpflanzung von drei großkronigen Bäumen an der nordwestlichen Grenze des Grundstücks entlang der K 36 vorgesehen. Es entsteht keine weitere eingriffsbedingte Kompensationsverpflichtung.

## 4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

### Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche

Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

## **5. Beteiligungsverfahren - Ergebnis der Abwägung -**

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

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

### **5.2 Öffentliche Auslegung**

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

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 02.05.2008 bis 02.06.2008 erfolgt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### **5.3 Behördenbeteiligung**

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB kann im vereinfachten Verfahren den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Im vorliegenden Planänderungsverfahren wird von der zweiten Alternative Gebrauch gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist erfolgt. Es liegt eine abwägungsrelevante Stellungnahme des Landrats des Kreises Olpe vor. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

#### **5.4 Ergebnis der Abwägung**

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

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

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

Olpe, 03.06.2008

Der Bürgermeister  
I. V.

Bernd Knaebel  
Techn. Beigeordneter