

Kreisstadt Olpe

DER BÜRGERMEISTER

Planungsabteilung



Anlage 3 zu Drucksache 180/2008

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**zur 7. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18
„Olpe-Zentrum II“**

vom 04.08.2008

Az.: 621.41:018.7

1. Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung

Für den Bebauungsplan Nr. 18 „Olpe-Zentrum II“ in der Ursprungsfassung vom 23.05.1984 gilt noch eine ältere Fassung der Baunutzungsverordnung, und zwar die Baunutzungsverordnung 1977. Heute ist jedoch auf neue Planverfahren die Baunutzungsverordnung 1990 anzuwenden. Diese Fassung der Baunutzungsverordnung gilt bereits für die 2. bis 6. Änderung des Bebauungsplanes.

Die Baunutzungsverordnung 1990 ist vor dem Hintergrund der Neuregelung des Bauplanungsrechts durch das Baugesetzbuch (früher Bundesbaugesetz) zu sehen. Der Gesetzgeber reagierte damals darauf, dass sich die städtebaulichen Hauptaufgaben von der Ausweisung neuer Baugebiete auf die so genannte Innenentwicklung verlagert hatten. In diesem Sinn wurde durch eine gewisse Lockerung des so genannten Typenzwangs der Baugebiete die Möglichkeit verbessert, bebaute Bereiche, insbesondere Gemengelagen zwischen Wohnen und Gewerbe, zu überplanen. Die Vorschriften über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Baugebieten wurden verschärft; die über Sportanlagen erweitert. Bei den Vorschriften über das Maß der baulichen Nutzung waren die wichtigsten Änderungen zum einen die grundsätzliche Anrechnung von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen und „Unterbauungen“ auf die zulässige Grundfläche. Dadurch sollte der zunehmenden Versiegelung der Baugrundstücke entgegengewirkt werden. Zum anderen wurde der (nachträgliche) Dachgeschossausbau dadurch erleichtert, dass die Fläche von Aufenthaltsräumen in „Nicht-Vollgeschossen“ grundsätzlich nicht auf die zulässige Geschossfläche angerechnet wird.

Die Baunutzungsverordnung 1990 soll nun für die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Olpe-Zentrum II“ im Bereich der Grundstücke Martinstraße 1 bis 21 angewendet 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

Für den Bebauungsplan Nr. 18 „Olpe-Zentrum II“ vom 23.05.1984 gelten im Planänderungsgebiet die Vorschriften der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

3. Naturschutz und Landschaftspflege / Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffe in Natur und Landschaft, die Ausgleichsmaßnahmen nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. Baugesetzbuches notwendig machen, erfolgen nicht. Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht. Nach § 1a Abs. 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.

4. Beteiligungsverfahren - Ergebnis der Abwägung -

4.1 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 Änderung zu informieren. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist deshalb nicht erforderlich. Gleiches gilt für die frühzeitige Behördenbeteiligung.

4.2 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 des Planentwurfs und der Begründung gem. § 3 (2) BauGB ist in der Zeit vom 30.06.2008 bis 01.08.2008 erfolgt. Innerhalb der öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Es sind zwei Stellungnahmen von Bürgern eingegangen. Es wird die Auffassung vertreten, dass durch die Umstellung auf die BauNVO 1990 eine massivere Bebaubarkeit möglich wird, wodurch die Bürger sich in ihren persönlichen Rechten erheblich beeinträchtigt sehen. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der öffentlichen Auslegung entnommen werden.

4.3 Beteiligung der Behörden

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 zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt worden. Es sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

4.4 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.

5. Abschließender Verfahrensvermerk

Diese Begründung ist gem. § 2a BauGB von der Planungsabteilung der Kreisstadt Olpe erarbeitet worden. Sie wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom _____ gebilligt.

Olpe, 04.08.2008

Der Bürgermeister
I. V.

Bernd Knaebel
Techn. Beigeordneter