



Anlage 173/20-5

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**zur 3. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplans Nr. 93
„Olpe-Lindenhardt“
(beschleunigtes Verfahren)**

vom 03.08.2020

Inhaltverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Planungen
4. Vorbereitende Planungen der Stadt, Planungen Dritter
 - 4.1. Flächennutzungsplan
 - 4.2. 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. Verkehrliche Erschließung
 - 7.7. Ver- und Entsorgung
 - 7.8. (Öffentliche/ Private) Grünflächen
 - 7.9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
8. Immissionsschutz
9. Umweltbelange
10. Klimaschutz
11. Artenschutz
12. Denkmalschutz und Denkmalpflege
13. Kampfmittelbelastung
14. Sonstige Fachplanungen
15. Städtebauliche Daten
16. Kosten
17. Beteiligungsverfahren
 - a. Einzelanhörung
 - b. Frühzeitige Behördenbeteiligung
 - c. Öffentliche Auslegung Planentwurf
 - d. Behördenbeteiligung

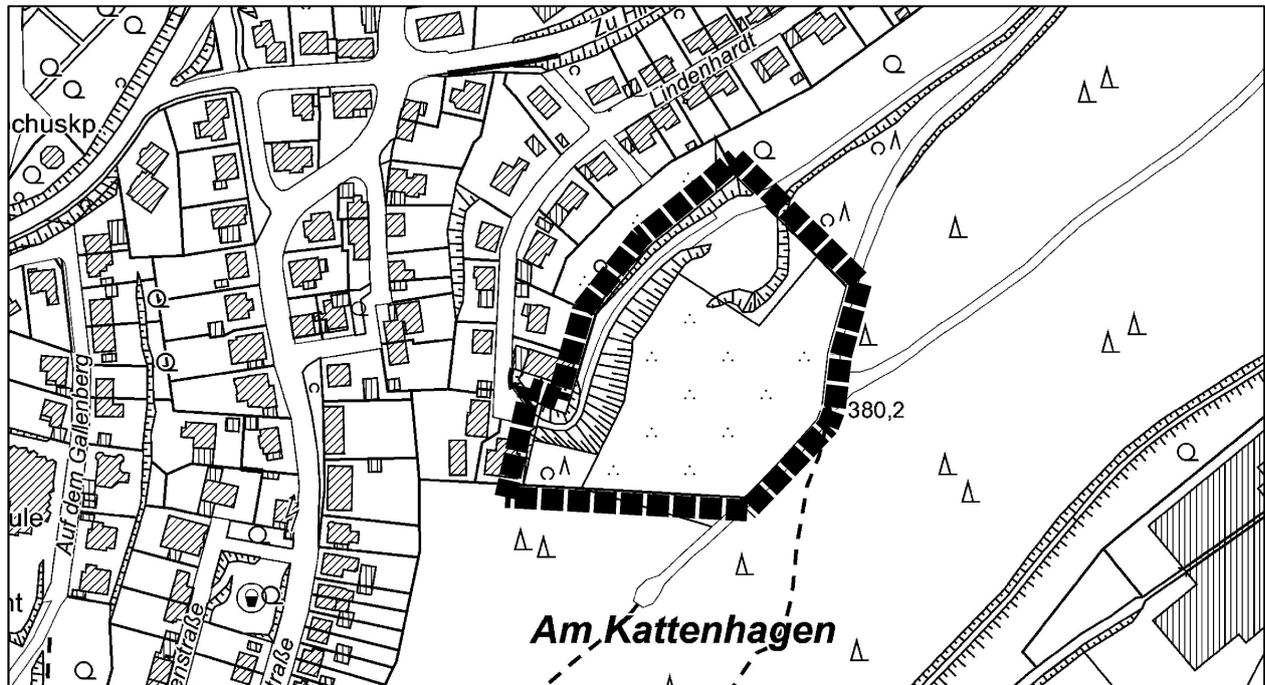
1. Verfahrensablauf

27.06.2019	Planaufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB sowie Beschluss über die Unterrichtung und Anhörung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen)
12.07.2019	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
12./13.07.2019	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses und der Einzelanhörung
23.07.2019 - 23.08.2019	Unterrichtung und Anhörung der Öffentlichkeit – Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
07.11.2019	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)
24.02.2020	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
19.02.2020	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
02.03.2020 – 03.04.2020	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB
18.06.2020	Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung und die erneute Behördenbeteiligung nach § 4a (3) BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen)
30.06.2020	Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB
30.06.2020	Öffentliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
13.07.2020 – 29.07.2020	Erneute, verkürzte öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB
-	Entscheidung über eingegangene Stellungnahmen (Stadtverordnetenversammlung)
-	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB (Stadtverordnetenversammlung)

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Olpe-Lindenhardt“ liegt südöstlich der Bebauung „Lindenhardt“ angrenzend an ein Waldgebiet. Das Plangebiet hat eine Größe von ungefähr 1,37 ha.

Die Grenzen des Plangebietes sind aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich.



3. Übergeordnete Planungen

Die Kreisstadt Olpe ist im Landesentwicklungsplan 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 Kreisstadt 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.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) - liegt das Plangebiet im Übergangsbereich vom „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) zum „Waldbereich“.

4. Vorbereitende Planungen der Stadt, Planungen Dritter

4.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Olpe vom 16.12.2002 in der Fassung der 1. Änderung vom 17.02.2006 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (W-Fläche) und geringfügig im Übergangsbereich als Fläche für Wald dar. Die Darstellungen sind nicht parzellenscharf. Die Bebauungsplanänderung bewegt sich innerhalb des Entwicklungsgebots nach § 8 (2) BauGB.

4.2. Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

Planungsabsichten anderer Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, die der gemeindlichen Planung innerhalb des Plangebiets entgegenstehen, sind der Kreisstadt Olpe nicht bekannt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden am Planverfahren beteiligt.

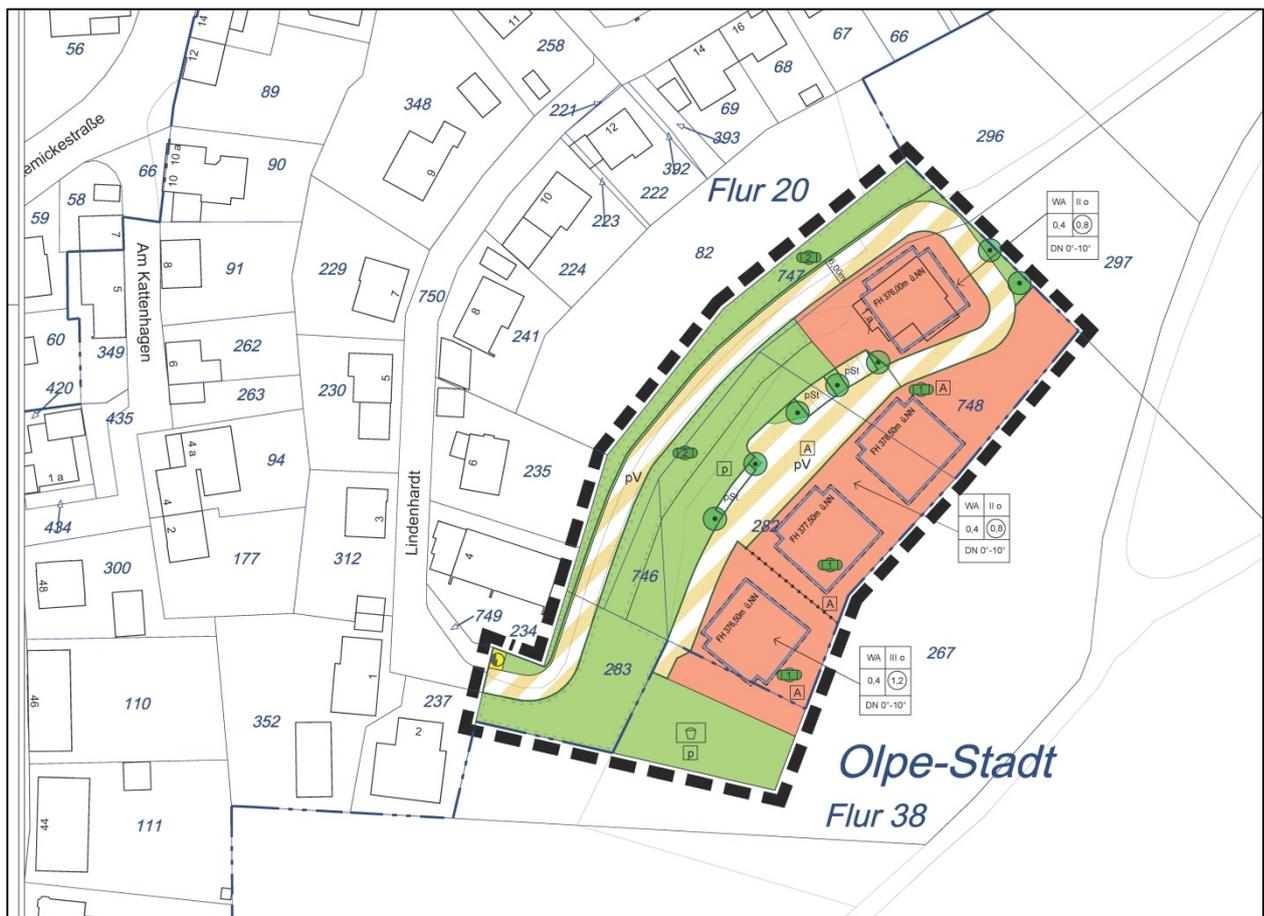
5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Kernstadt von Olpe und nordwestlich der Anhöhe „Lindenhardt“. Seit Anfang der 60er Jahre war das Grundstück mit einem Wohnhaus bebaut. Seit dieser Zeit wurde dieses Gebäude ausschließlich als Wohnhaus genutzt. Anfang 2019 wurde das Wohnhaus abgerissen. Ein neues Wohngebäude an gleicher Stelle sowie zwei weitere Wohnhäuser sollen hier entstehen. Die restliche Plangebietsfläche ist, soweit sie nicht der Erschließung dient oder als notwendige Böschungsfäche in Erscheinung tritt, als private Park- und Gartenfläche angelegt. Das abgerissene Gebäude war durch seine erhöhte topografische Lage weithin sichtbar. Durch den Orkan „Kyrill“ im Jahre 2007 wurde weitgehend der gesamte Baumbestand der Bergkuppe „Lindenhardt“ zerstört. Seither wurden Neuanpflanzungen auf der Waldfläche mit einem größeren Abstand zur Wohnbaufläche vorgenommen als vor dem Orkan.



Vergleich des Waldabstandes vom Wohnhaus Lindenhardt 1a im Jahre 2006 und 2016

Das Planungsrecht im Plangebiet wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 93 „Olpe-Lindenhardt“ in der Fassung der 2. Änderung vom 19.09.2017 bestimmt. Im bestehenden Bebauungsplan ist für das Plangebiet der 2. Änderung bisher „Allgemeines Wohngebiet“, Grünfläche und private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Erweiterungsfläche von ca. 0,55 ha befindet sich zurzeit planungsrechtlich im Übergang zum Außenbereich.



Festsetzungen im derzeit gültigen Bebauungsplan

6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung

Am Ende der Straße „Lindenhardt“ befand sich abgesetzt von der Wohnbebauung dieser Straße das Wohnhaus Lindenhardt 1a. Das Haus war über einen Privatweg erschlossen. Das gesamte Areal hat eine Größe von ca. 13.700 m².

Da im Innenstadtbereich der Kreisstadt Olpe kaum freie Baugrundstücke für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen, ist das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür durch diese Änderung des Bebauungsplanes zu schaffen.

Es sollen die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen überbaubaren Flächen und deren Lage geändert werden. Durch den Abriss des alten Wohnhauses soll ein weiteres Mehrfamilienhaus an gleicher Stelle entstehen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes sieht vor, die bisher festgesetzte Wohnbaufläche in Richtung Süden zu verschieben und zu erweitern um eine großzügige Gartenfläche zu schaffen. Statt vier Wohngebäude sieht die 3. Änderung des Bebauungsplanes nur noch drei Wohngebäude in II-geschossiger Bauweise vor, wobei für ein Wohngebäude eine größere überbaubare Fläche ausgewiesen wird. Bisher festgesetzte Grünflächen werden um weitere private Grünflächen im Südosten und in Richtung Süden erweitert. Eine Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist auf der südöstlich gelegenen Grünfläche vorgesehen und dient der Versorgung des Plangebietes selbst.

Festsetzungen für Grünflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden innerhalb des Plangebietes am Südwestrand des Gebietes erweitert um den Bestand an großkronigen heimischen

Bäumen und Sträuchern auf dieser Fläche auch zukünftig zu schützen. Die Erschließung soll auch weiterhin über eine Privatstraße erfolgen, die bis an die Baugrundstücke geführt wird. Diese Erschließungsstraße wird im Bereich der Wohngebäude durch eine Wendemöglichkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ergänzt. Der Stellplatzbedarf der zukünftigen Anwohner wird auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen in unmittelbarer Nähe der Wohnung gedeckt.

Aus diesen Gründen ist es für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig, in dem Bebauungsplan Nr. 93 in der Fassung der 3. Änderung die Art und das Maß der Nutzung anzupassen und qualifizierte Festsetzungen zu treffen.



Blick auf das Plangebiet aus Richtung Nordost

7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

7.1. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet stellt durch seine erhöhte Lage an der Lindenhardt eine markante städtebauliche Situation dar, die weithin sichtbar ist. Eine geordnete Bebauung ist erforderlich, um eine verträgliche städtebauliche Gestaltung zu sichern. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 „Olpe-Lindenhardt“ sieht auch weiterhin vor, die maximale Firsthöhe der einzelnen Gebäude festzulegen, um eine landschaftsverträgliche Höhenentwicklung der Bebauung zu sichern. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,8 bei einer II-geschossigen Bauweise. Die überbaubaren Flächen der zwei geplanten Mehrfamilienhäuser haben je eine Breite von ca. 18,0 m und eine Tiefe von ca. 15,5 bis 18,0 m. Das im Süden des Bebauungsplangebietes vorgesehene Einfamilienhaus ist auf einer überbaubaren Fläche von ca. 720m² möglich.

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften haben eine dem Umfeld entsprechende Gestaltung zum Ziel, schließen eine Verunstaltungen sowie das Ortsbild störende Bauformen, Materialien und Farben aus, ermöglichen aber gleichfalls eine dem Standort angemessene individuelle Architektur.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind die Grundlage für eine angemessene Bebauung.

7.2. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) erlaubt die geplante überwiegende Wohnnutzung. Anlagen gem. § 4 (3) BauNVO („Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“) sind nicht zulässig.

Sie würden dem vorhandenen städtebaulichen Charakter des Gebietes nicht entsprechen.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen: (Zahl der Vollgeschosse) II; Grundflächenzahl (GRZ) 0,4;
Dachneigung (DN) 0° - 10°; Firsthöhe (FH) inm über NN

II
GRZ 0,4, GFZ 0,8
DN 0° - 10°
FH inm über NN

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind der zuvor beschriebenen städtebaulichen Situation angepasst. Eine III-geschossige Bauweise, wie in der derzeit gültigen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 „Olpe-Lindenhardt“ ist nicht mehr vorgesehen. Die Grundflächenzahl wird von der umgebenden Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet übernommen.

7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung: o (offene Bauweise)

Die Festsetzung der offenen Bauweise wird aus der Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen und sie entspricht auch der vorhandenen angrenzenden Bebauung.

Mit den festgesetzten Baugrenzen wird eine geordnete Bebauung gewährleistet.

7.5. Äußere Gestaltung

Gemäß § 9 (4) BauGB und § 89 (2) BauO NRW werden Gestaltungsvorschriften als Festsetzungen nach § 89 (1) BauO NRW in den Plan aufgenommen. Die Vorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen orientieren sich an der vorhandenen und als ortsüblich anzusehenden Bebauung.

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 für das Stadtbild vorgegeben werden. Innerhalb dieses Rahmens verbleibt noch genügend Spielraum, um individuelle

Gestaltungsabsichten zu realisieren und eine dem Standort angemessene Architektur ermöglichen zu können.

Mit den Vorschriften zur Gestaltung der Außenwände werden für den Innenstadtbereich typische Materialien festgesetzt und somit auch in diesem Zusammenhang eine Beeinträchtigung durch eine störende Vielfalt ausgeschlossen. Ebenfalls erfolgt durch die Gestaltungsvorschriften ein Ausschluss untypischer Farbgestaltung.

7.6. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Gemeindestraße „Lindenhardt“ erschlossen. Die Erschließung des Plangebietes selbst wird durch die Festsetzung von privaten Verkehrsflächen in einer Breite von min. 6,00 m inkl. Randstreifen gesichert. Westlich und südwestlich der, im nördlichen Bereich des Plangebietes festgesetzten, zukünftigen Wohngebäude sind innerhalb der umgrenzten privaten Verkehrsflächen Flächen für private Stellplätze und eine Wendeanlage für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie für Rettungsfahrzeuge usw. festgesetzt.

7.7. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind bis zum südlichen Wendehammer der Straße „Lindenhardt“ vorhanden. Bei der geplanten Erschließung über eine Privatstraße sind die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen bis in das Plangebiet entsprechend zu verlängern und mittels einer eingetragenen Grunddienstbarkeit zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zu sichern. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist eine „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen“, die der Stromversorgung des Gebietes dient, planungsrechtlich festgesetzt.

Das Schmutzwasser der neu zu errichtenden Wohngebäude kann in den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „Lindenhardt“ eingeleitet werden.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind die Vorgaben des Landeswassergesetzes NRW vom 20.10.2016, insbesondere § 44 und § 49 sowie des Wasserhaushaltsgesetzes, insbesondere § 55 anzuwenden. Der Nachweis hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung, also ob das Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der Entwicklung der Grundwasserstände vor Ort versickert werden kann, ist von der Gemeinde im Bebauungsplanverfahren zu führen.

Zur Beurteilung der Möglichkeiten der Niederschlagswasserbeseitigung sowie zu den Bodenverhältnissen ist von dem Büro für Umweltgeologie Fülling, 24871 Remscheid, im November 2016 eine hydrogeologische Erkundung zur Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser gemäß DWA A 138 für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Olpe-Lindenhardt“ durchgeführt worden.



4.1 Wohnhaus 1

Zur Berechnung der Sickeranlage für Wohnhaus 1 werden folgende Werte eingesetzt:

- **Bemessungsregen:** 80,3 l/s x ha bei 60 Min. Dauer und einer fünfjährigen Überschreitung ($r_{60(0,2)}$), gem. Regenreihe Olpe-Biggesee
- **Befestigte Fläche:** ca. 404 m²
- **gemittelter Beiwert:** 0,94 gem. DWA-A 138
- **abflusswirksame Fläche:** ca. 382 m²
- **Versickerungsfähige Bodenschicht:**
von 0,6 m bis 1,6 m Tiefe unter dem jetzigen Gelände
- **nutzbare Wandhöhe:** 1,0 m

Mit einem reduzierten kf-Wert von 5×10^{-6} m/s ergibt sich für den Sickergraben (Rigole) entsprechend dem DWA Arbeitsblatt A 138 eine notwendige Länge von 13,4 m (s. Anl. 4.1).

Der Sickergraben (Rigole) muss folgende Abmessungen haben:

- Tiefe T = 1,6 m** (gerechnet von der jetzigen Geländeoberfläche)
- Breite B = 2,0 m**
- Länge L = 14,0 m**

Auffüllung der Sickergräben

(außerhalb des Betonschachtes):

- von der Sohle bis 0,5 m unter das jetzige Gelände (H/h) mit Feinkies, Körnung 8/16 oder 8/32, doppelt gewaschen,
- darüber ein Vlies,
- darüber Sand, lehmiger Sand, steiniger Lehm, Felsbruch Mutterboden Oberflächenbefestigung o. Ä.

Der tiefste Wasserzulauf in den Sickergraben darf nicht tiefer als T = 0,6 m unter dem jetzigen Gelände liegen.

4.2 Wohnhaus 2

Zur Berechnung der Sickeranlage für Wohnhaus 2 werden folgende Werte eingesetzt:

- **Bemessungsregen:** 80,3 l/s x ha bei 60 Min. Dauer und einer fünfjährigen Überschreitung ($r_{60(0,2)}$), gem. Regenreihe Olpe-Biggesee
- **Befestigte Fläche:** ca. 446 m²
- **gemittelter Beiwert:** 0,93 gem. DWA-A 138
- **abflusswirksame Fläche:** ca. 413 m²
- **Versickerungsfähige Bodenschicht:**
von 0,6 m bis 1,6 m Tiefe unter dem jetzigen Gelände
- **nutzbare Wandhöhe:** 1,0 m

Mit einem reduzierten kf-Wert von 5×10^{-6} m/s ergibt sich für den Sickergraben (Rigole) entsprechend dem DWA Arbeitsblatt A 138 eine notwendige Länge von 14,5 m (s. Anl. 4.2).

Der Sickergraben (Rigole) muss folgende Abmessungen haben:

- Tiefe T = 1,6 m** (gerechnet von der jetzigen Geländeoberfläche)
- Breite B = 2,0 m**
- Länge L = 15,0 m**

Auffüllung des Sickergrabens

(außerhalb des Betonschachtes):

- von der Sohle bis 0,5 m unter das jetzige Gelände (H/h) mit Feinkies, Körnung 8/16 oder 8/32, doppelt gewaschen,
- darüber ein Vlies,
- darüber Sand, lehmiger Sand, steiniger Lehm, Felsbruch Mutterboden Oberflächenbefestigung o. Ä.

Der tiefste Wasserzulauf in den Sickergraben darf nicht tiefer als T = 0,6 m unter dem jetzigen Gelände liegen.

4.3 Wohnhaus 3

Zur Berechnung der Sickeranlage für Wohnhaus 3 werden folgende Werte eingesetzt:

- **Bemessungsregen:** 80,3 l/s x ha bei 60 Min. Dauer und einer fünfjährigen Überschreitung ($f_{60(0,2)}$), gem. Regenreihe Olpe-Biggesee
- **Befestigte Fläche:** ca. 494 m²
- **gemittelter Beiwert:** 0,91 gem. DWA-A 138
- **abflusswirksame Fläche:** ca. 449 m²
- **Versickerungsfähige Bodenschicht:**
von 1,0 m bis 2,0 m Tiefe unter dem jetzigen Gelände
- **nutzbare Wandhöhe:** 1,0 m

Mit einem reduzierten kf-Wert von 5×10^{-5} m/s ergibt sich für den Sickergraben (Rigole) entsprechend dem DWA Arbeitsblatt A 138 eine notwendige Länge von 15,7 m (s. Anl. 4.3).

Der Sickergraben (Rigole) muss folgende Abmessungen haben:

Tiefe T = 2,0 m (gerechnet von der jetzigen Geländeoberfläche)
Breite B = 2,0 m
Länge L = 16,0 m

- **Auffüllung des Sickergrabens**
(außerhalb des Betonschachtes):
 - von der Sohle bis 0,9 m unter das jetzige Gelände (H/h) mit Feinkies, Körnung 8/16 oder 8/32, doppelt gewaschen,
 - darüber ein Vlies,
 - darüber Sand, lehmiger Sand, steiniger Lehm, Felsbruch Mutterboden Oberflächenbefestigung o. Ä.

Der tiefste **Wasserzulauf** in den Sickergraben darf nicht tiefer als $t = 1,0$ m unter dem jetzigen Gelände liegen.

4.4 Wohnhaus 4

Zur Berechnung der Sickeranlage für Wohnhaus 4 werden folgende Werte eingesetzt:

- **Bemessungsregen:** 80,3 l/s x ha bei 60 Min. Dauer und einer fünfjährigen Überschreitung ($f_{60(0,2)}$), gem. Regenreihe Olpe-Biggesee
- **Befestigte Fläche:** ca. 442 m²
- **gemittelter Beiwert:** 0,93 gem. DWA-A 138
- **abflusswirksame Fläche:** ca. 410 m²
- **Versickerungsfähige Bodenschicht:**
von 0,6 m bis 1,6 m Tiefe unter dem jetzigen Gelände
- **nutzbare Wandhöhe:** 1,0 m

Mit einem reduzierten kf-Wert von 5×10^{-5} m/s ergibt sich für den Sickergraben (Rigole) entsprechend dem DWA Arbeitsblatt A 138 eine notwendige Länge von 14,4 m (s. Anl. 4.4).

Der Sickergraben (Rigole) muss folgende Abmessungen haben:

Tiefe T = 1,6 m (gerechnet von der jetzigen Geländeoberfläche)
Breite B = 2,0 m
Länge L = 15,0 m

- **Auffüllung des Sickergrabens**
(außerhalb des Betonschachtes):
 - von der Sohle bis 0,5 m unter das jetzige Gelände (H/h) mit Feinkies, Körnung 8/16 oder 8/32, doppelt gewaschen,
 - darüber ein Vlies,
 - darüber Sand, lehmiger Sand, steiniger Lehm, Felsbruch Mutterboden Oberflächenbefestigung o. Ä.

Der tiefste **Wasserzulauf** in den Sickergraben darf nicht tiefer als $t = 0,6$ m unter dem jetzigen Gelände liegen.

4.5 Zuwegungen und Stellplätze

Zur Berechnung der Sickeranlage für die Zuwegungen und Stellplätze werden folgende Werte eingesetzt:

- **Bemessungsregen:** 80,3 l/s x ha bei 60 Min. Dauer und einer fünfjährigen Überschreitung ($f_{60(0,2)}$), gem. Regenreihe Olpe-Biggesee
- **Befestigte Fläche:** ca. 900 m²
- **gemittelter Beiwert:** 0,75 gem. DWA-A 138
- **abflusswirksame Fläche:** ca. 675 m²
- **Versickerungsfähige Bodenschicht:**
von 0,9 m bis 1,9 m Tiefe unter dem jetzigen Gelände
- **nutzbare Wandhöhe:** 1,0 m

Mit einem reduzierten kf-Wert von 5×10^{-5} m/s ergibt sich für den Sickergraben (Rigole) entsprechend dem DWA Arbeitsblatt A 138 eine notwendige Länge von 23,7 m (s. Anl. 4.5).

Der Sickergraben (Rigole) muss folgende Abmessungen haben:

Tiefe T = 1,9 m (gerechnet von der jetzigen Geländeoberfläche)
Breite B = 2,0 m
Länge L = 24,0 m

- **Auffüllung des Sickergrabens**
(außerhalb des Betonschachtes):
 - von der Sohle bis 0,8 m unter das jetzige Gelände (H/h) mit Feinkies, Körnung 8/16 oder 8/32, doppelt gewaschen,
 - darüber ein Vlies,
 - darüber Sand, lehmiger Sand, steiniger Lehm, Felsbruch Mutterboden Oberflächenbefestigung o. Ä.

Der tiefste **Wasserzulauf** in den Sickergraben darf nicht tiefer als $t = 0,9$ m unter dem jetzigen Gelände liegen.

Weitere detaillierte Angaben können dem hydrogeologischen Gutachten entnommen werden.

Für die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 93 ist laut Einschätzung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Olpe ein weiteres hydrogeologisches Gutachten nicht erforderlich, da das Niederschlagswasser von nur einem neuen Gebäude, ausgeht:

„Das Baugrundgutachten besagt zur Sondierung So4 „gut bis mäßig wasserdurchlässig“ bis 1,60 m Tiefe auf geklüftetem Fels. Ich gehe davon aus, dass im Bereich des BPlan-Gebietes (im Bereich der Bergkuppe) ähnliche Versickerungseigenschaften vorliegen. Entscheidend ist vielmehr, dass bei Überlastung der Rigole das Wasser auch schadlos abgeleitet werden kann, also nicht in Richtung der bestehenden Wohnbebauung fließt.“

Der Umgang mit Abfällen und Abwässern wird sowohl durch einschlägige Gesetze als auch durch örtliche Satzungen geregelt.

7.8. (Öffentliche/ Private) Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind nicht Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Private Grünflächen werden nordwestlich, südöstlich und südlich der neuen Bebauung ausgewiesen. Diese Fläche bleibt von jeglicher Bebauung frei. Zudem entstehen großzügige Freiraum- und Erholungsflächen für die Anwohner des Areals. Durch die nordwestlich festgesetzte Grünfläche tritt die Neubebauung zudem an der stark in Richtung der Straße „Lindenhardt“ abfallenden Böschungsfäche räumlich und optisch zurück. Ein privater Kinderspielplatz im Bereich der südöstlich gelegenen Grünfläche sichert die Spielplatzversorgung der Anlieger.

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

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind 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:

- Staudengarten, z.B. Bauern- oder Steingarten (Steingarten mit trockenheitsresistenten Pflanzen als Schwerpunkt, nicht aber als sogenannter Schottergarten),
- Wildkräutergarten,
- Farngarten,
- artenreiche (Blumen-) Wiese, Obstbaumwiese oder
- Schnitt- und Wildhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen.

In der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Olpe-Lindenhardt“ werden Flächen zum Bepflanzen und zur Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dies erfolgt nach ökologischen Grundsätzen.

8. Immissionsschutz

Die Oberen Immissionsschutzbehörde der Bezirksregierung Arnsberg hat im September 2019 die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 93 „Olpe-Lindenhardt“, 3. Änderung daraufhin überprüft, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes aus der Sicht der Oberen Immissionsschutzbehörde vereinbar sind:

„Erst nach Durchsicht der Begründung zur 2. Änderung des B.-Plans wurde hier auf Seite 4 ein Lageplan mit Höhenangaben gefunden. Danach ist ersichtlich, dass das Baugebiet auf einer Höhe von 360 m bis 370 m liegt und somit für die Betriebe im südöstlich gelegenen Industriegebiet durch die vorgelagerte Anhöhe von 370 m bis 380 m schalltechnisch abgeschirmt liegt.

Es bestehen daher aus der Sicht der Oberen Immissionsschutzbehörde, die für die Firmen

- GTO Gusstechnik, Olper Hütte 3*
- MGI GmbH, Rohrziehtechnik, Olper Hütte 7 und*
- Schlösser Armaturen GmbH & Co. KG, Im Dohm 3*

zuständig ist, keine Bedenken.“

9. Umweltbelange

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan Nr. 93 „Olpe-Lindenhardt“ vom 23.02.2006 als WA-Gebiet festgesetzt. Gegenüber den bereits heute festgesetzten bebaubaren Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung der 2. Änderung sieht die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Olpe-Lindenhardt“ eine Erweiterung der privaten Grünfläche und der Wohnbaufläche auf der zurzeit vorhandenen Gartenfläche vor. Die in der Erweiterungsfläche festgesetzte private Grünfläche dient nicht der Bebauung. Sie nimmt den größten Teil des Plangebietes ein. Wohnbauflächen werden lagemäßig in Richtung Süden verschoben und erweitert.

Nach § 13 a BauGB besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von bis zu 2 ha (bzw. 7 ha mit entsprechender Vorprüfung) in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen oder zu ändern. Durch den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 93 „Olpe-Lindenhardt“ ist das Plangebiet planungsrechtlich zum Innenbereich geworden. Da die vorliegende Bebauungsplanänderung somit einer Maßnahme der Innenentwicklung dient und auch die übrigen Voraussetzungen erfüllt, kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Das beschleunigte Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB enthält eine Erweiterung der Regelungen über das vereinfachte Verfahren (§ 13 BauGB). Es ist unter anderem durch eine Freistellung von der förmlichen Umweltprüfung sowie von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gekennzeichnet. Gegenüber dem „Regelverfahren“ nach §§ 2 ff. BauGB weist das beschleunigte Verfahren also praxisrelevante Vereinfachungen auf. Selbstverständlich sind aber auch im beschleunigten Verfahren die betroffenen Umweltbelange in die Abwägung einzustellen.

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 ist das BauGB geändert worden. Neu eingefügt wurde ein § 13 b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren):

„Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019

förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“

Die Gesetzesbegründung führt hierzu aus:

„Nach dem vorgeschlagenen § 13b BauGB soll befristet bis zum 31. Dezember 2019 ein Bebauungsplan, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 10 000 Quadratmetern (vgl. § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB). Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind.“

Da mit der Bebauungsplanänderung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden soll, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen, dient diese Ergänzung des BauGB als Rechtsgrundlage für die Planerweiterung. Nach § 13 b BauGB kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Da der „Eingriffsbedingte Kompensationsausgleich“ im Bereich der neu festgesetzten Grünfläche und die Erweiterung des WA-Gebietes noch nicht erfolgt ist, wird der Grünordnungsplan zur Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Olpe-Lindenhardt“ entsprechend der neuen Festsetzungen der 3. Änderung und Erweiterung des Planes überarbeitet und ist Bestandteil der Begründung.



Luftbild von 2019

Für das Plangebiet werden Änderungen bei den Festsetzungen zur Art der Nutzung, zum Maß und zur Bauweise der Gebäude sowie zu deren Gestaltung getroffen. Die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt, Mensch und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter erfahren dabei in ihrer Gesamtbilanz nur geringfügige Veränderungen.

Erhebliche Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

Für die Schutzgüter Mensch und Bevölkerung sowie Sachgüter werden Voraussetzungen für eine Aufwertung geschaffen. Erhebliche Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Für Sachgüter werden Voraussetzungen für eine Aufwertung geschaffen.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Olpe hat ein Kataster über Altstandorte und Altablagerungen im Kreisgebiet erstellt. Diese Kennzeichnung stellt dabei keine Aussage über eine tatsächliche Bodenbelastung oder das Gefährdungspotenzial von dort abgelagerten Stoffen dar. Das Plangebiet oder Teile davon sind dort nicht aufgeführt.

10. Klimaschutz

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie oder die Installation von Anlagen zur Nutzung der Geothermie.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind in dem Bebauungsplan zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 (2) BauNVO).

11. Artenschutz

Die **Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP)** im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind die entsprechenden Vorgaben der **Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie - FFH-RL** (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der **Vogelschutz-Richtlinie - V-RL** (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden.

Nach nationalem und internationalem Recht werden drei verschiedene **Artenschutzkategorien** unterschieden (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 BNatSchG):

- besonders geschützte Arten (nationale Schutzkategorie)
- streng geschützte Arten (national) inklusive der FFH-Anhang IV-Arten (europäisch)
- europäische Vogelarten (europäisch)

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die „nur“ national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Sie werden wie alle nicht geschützten Arten nur im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt.

Der Prüfumfang einer ASP beschränkt sich damit auf die **europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten**.

Es wurde durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, ist eine Ortsbesichtigung erfolgt und sind die verfügbaren Informationen zum betroffenen Artenspektrum eingeholt worden (Fachinformationssysteme „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ und „@LINFOS“).

Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einbezogen worden. Konkrete Anhaltspunkte für geschützte Arten und ihre geschützten Lebensstätten haben sich nicht ergeben. Artenschutzrechtliche Konflikte erscheinen ausgeschlossen.

12. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Es sind keine Gebäude und somit auch keine die dem Denkmalschutz unterliegen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Trotzdem ist hierzu Folgendes zu beachten:

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 Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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).

13. Kampfmittelbelastung

Die Bezirksregierung Arnsberg - Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe – empfiehlt ein Sondieren von Stellungsbereichen im Plangebiet, falls diese nach dem Zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden. Das Amt für Feuerschutz und Gefahrenabwehr der Kreisstadt Olpe hat im September 2019 festgestellt, dass im Bereich des Plangebiets keine Kampfmittelbelastung vorhanden ist.

Allgemein gilt: Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

14. Sonstige Fachplanungen

Der Bebauungsplanänderung allgemein liegen neben den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben keine weiteren Gutachten zugrunde.

15. Städtebauliche Daten

Flächenübersicht	vorhanden	geplant
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.200 m ²	3.855 m ²
private Verkehrsfläche u. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2.113 m ²	1.985 m ²
Flächen für Ver- und Entsorgung	13 m ²	13 m ²
private Grünfläche	1.170 m ²	5.707 m ²
Fläche zur Anpflanzung und Erhaltung	1.633 m ²	2.118 m ²
Flächen ohne Festsetzung	5.549 m ²	0 m ²
Gesamt	13.678 m²	13.678 m²

16. Kosten

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes sind keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Kosten fallen deshalb für die Stadt Olpe nicht an.

17. Beteiligungsverfahren

17.1. Einzelanhörung

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB findet nicht statt. Es erfolgt eine Unterrichtung und Anhörung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB.

In der Zeit vom 23.07.2019 bis 23.08.2019 wurde Gelegenheit gegeben, sich bei der Planungsabteilung der Stadtverwaltung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, sich innerhalb der vorgenannten Frist zur Planung zu äußern. Innerhalb der Einzelanhörung sind keine Äußerungen eingegangen.

17.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ist zeitgleich mit der Unterrichtung und Anhörung der Öffentlichkeit durch Einzelanhörung erfolgt.

Es liegt abwägungsrelevante Äußerung seitens des Landesbetriebs Wald und Holz NRW – Regionalforstamt Kurkölnisches Sauerland – und Landrats des Kreises Olpe vor. In der Äußerung geht es um den Waldabstand, den Artenschutz und den Abstand zu Industriebetrieben bzw. den Immissionsschutz.

Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung entnommen werden.

17.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB ist in der Zeit vom 02.03.2020 bis 03.04.2020 erfolgt. Innerhalb der öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen abgegeben werden.

Es ist eine Stellungnahme eingegangen. In der Äußerung geht es um die Festsetzung einer Fläche für Wald (WR). Die betroffene Grundstückseigentümerin spricht sich gegen einen sogenannten stufigen Waldaufbau auf ihren Grundstücksflächen aus. Näheres kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der öffentlichen Auslegung entnommen werden.

17.4. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB ist zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs erfolgt.

Es liegen abwägungsrelevante Äußerungen seitens des Landesbetriebs Wald und Holz NRW – Regionalforstamt Kurkölnisches Sauerland und des Landrats des Kreises Olpe vor. In den Äußerungen geht es um den Waldabstand, die Niederschlagswasserentsorgung sowie das Naturschutzrecht (Eingriffsbilanz, ökologischer Ausgleich, Artenschutz). Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

17.5. Erneute öffentliche Auslegung Planentwurf

Die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gem. § 4a (3) BauGB ist in der Zeit vom 13.07.2020 bis 29.07.2020 erfolgt. Innerhalb der öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

17.6. Erneute Behördenbeteiligung

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB ist zeitgleich mit der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs erfolgt.

Es liegen abwägungsrelevante Äußerungen seitens des Landesbetriebs Wald und Holz NRW – Regionalforstamt Kurkölnisches Sauerland und des Landrats des Kreises Olpe vor. In den Äußerungen geht es um den Waldabstand, die Niederschlagswasserentsorgung sowie das Naturschutzrecht (Eingriffsbilanz, ökologischer Ausgleich, Artenschutz). Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

Olpe, 03.08.2020

Der Bürgermeister
i. V.

Judith Feldner
Techn. Beigeordnete