Kreisstadt Olpe
Der Bürgermeister
Bauordnungs- und Planungsamt

Anlage 232/20-4

B E G R Ü N D U N G

nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

zum

Bebauungsplan Nr. 132

„Olpe - Wohnanlage Günsestraße“

der

Kreisstadt Olpe

Az. 621.

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Einführung	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.	Ausgangssituation	6
2.1	Stadträumliche Einbindung	6
2.2	Bebauung und Nutzung	7
2.3	Erschließung	8
2.4	Ver- und Entsorgung	9
2.5	Natur und Landschaft	10
2.6	Denkmalschutz	10
2.7	Sonstiges	11
3.	Planungsbindungen	12
3.1	Übergeordnete Planungsebenen	12
3.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
3.3	Flächennutzungsplan	12
3.4	Sonstige Fachplanungen	13
3.5	Wahl des Planverfahrens	13
4.	Planungskonzept	14
4.1	Darstellung des Vorhabens	14
4.2	Ziele und Zwecke der Planung	18
4.3	Städtebauliche Grunddaten	19
5.	Planinhalt	20
5.1	Art der baulichen Nutzung	20
5.2	Maß der baulichen Nutzung	21
5.3	Bauweise	23
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	23
5.5	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	23
5.6	Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen	23
5.7	Örtliche Bauvorschriften	24
6.	Fachbeiträge	26
6.1	Fachbeitrag Natur und Umwelt	26
6.2	Fachbeitrag Artenschutz	32
7.	Auswirkungen der Planung	42
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	42
7.2	Auswirkungen auf den Verkehr	42
7.3	Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung	42
7.4	Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt	43
7.5	Kosten	44
8.	Verfahren	45
9.	Rechtsgrundlagen	46

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 132 der Stadt Olpe „Wohnanlage Günsestraße“ liegt im südlichen Teil der Olper Kernstadt und umfasst einen Teil der Bebauung östlich entlang der „Günsestraße“, die gleichzeitig einen Abschnitt der Kreisstraße K6 darstellt.

Es umfasst die folgenden Flurstücke: Gemarkung Olpe, Flur 22, Nrn. 407 (tlw.), 654, 717 und 773 und weist eine Flächengröße von 1.682 m² auf.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden vom Wohnhaus „Günsestraße“ 25, und einer gedachten Linie bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze des Wohngrundstückes „Birkenweg“ 20;
- Im Osten von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohngrundstücke Birkenweg 20 und 24;
- Im Süden von der seitlichen Grundstücksgrenze des Wohngrundstückes „Günsestraße“ 29;
- Im Westen von der Begrenzung des öffentlichen Straßenraums der „Günsestraße“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans endet an der Grenze der Verkehrsfläche der Günsestraße und beinhaltet daher keine Verkehrsflächen. Somit erfüllt der Plan nicht die Voraussetzungen des § 30 Abs.1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan).
Er ist vielmehr ein „einfacher Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 Abs.3 BauGB.
Dementsprechend richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben in seinem Geltungsbereich nach den in ihm getroffenen Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Übrigen nach § 34 BauGB.

Der folgende Lageplan zeigt das Plangebiet im örtlichen Zusammenhang:

Kolpingstraße
Günsestraße
Bahnhofstraße
Rodenstraße
Lenne
216
342
343
518
519
517
516
411
410
412
521
487
552
409
199
235
522
408
566
525
296
58
765
304
542
543
196
716
564
393
717
407
340
193
774
196
565
197
654
773
334
453
69
335
768
685
686
177
176
68
169
67
244
167
168
173
69
50,00
209
174

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass:

Es ist beabsichtigt, auf dem genannten und noch mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück „Günsestraße 27“ eine Neubebauung zu errichten, die deutlich über das bisher vorhandene Maß der baulichen Nutzung hinausgeht.
Die Bestandsbebauung, Baugenehmigung 1974, ist in einem schlechten baulichen Zustand. Sie ist zudem gestalterisch wenig ansprechend und nutzt die wertvolle innerstädtische, zentrumsnahe Lage sehr unwirtschaftlich aus.
Das Bestandsgebäude beinhaltet drei Wohneinheiten mit sehr einfachem Standard.
Der neue Eigentümer des Grundstückes beabsichtigt mit dem Neubau einer Wohnanlage an gleicher Stelle 14 Wohneinheiten von unterschiedlicher Größe und Ausstattungsstandard zu schaffen.

Mit der Verdichtung der Bebauung und der Nutzung Wohnen im Siedlungsbestand trifft der Bauherr nicht nur ein städtebauliches Grundanliegen der Stadt Olpe sondern erfüllt zudem das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Durch die Innenverdichtung wird die Stadt von dem herrschenden Nachfragedruck nach Wohnbauland entlastet, der überwiegend zur Neuausweisung bzw. Inanspruchnahme von Flächen am Siedlungsrand führt. Auf diese Weise leistet die Entwicklung des Grundstückes „Günsestraße 27“ gleichzeitig einen Beitrag zur Verminderung des Freiflächenverbrauchs zu Siedlungszwecken und trägt damit dem raumordnerischen Ziel von Bund und Land zur Reduzierung des Siedlungsflächenverbrauchs Rechnung.

Erforderlichkeit:

Zur Umsetzung der Absicht, auf dem Gelände eine Wohnanlage zu errichten, die den vorgegebenen Beurteilungsrahmen nach § 34 BauGB überschreitet, ist die Schaffung neuen Baurechts erforderlich. Die Aufstellung eines Bebauungsplans, der durch entsprechende Festsetzungsgestaltung die bauplanungsrechtliche Genehmigungsvoraussetzung für das Vorhaben schafft, ist für die Umsetzung der beabsichtigten Bebauung daher unerlässlich.

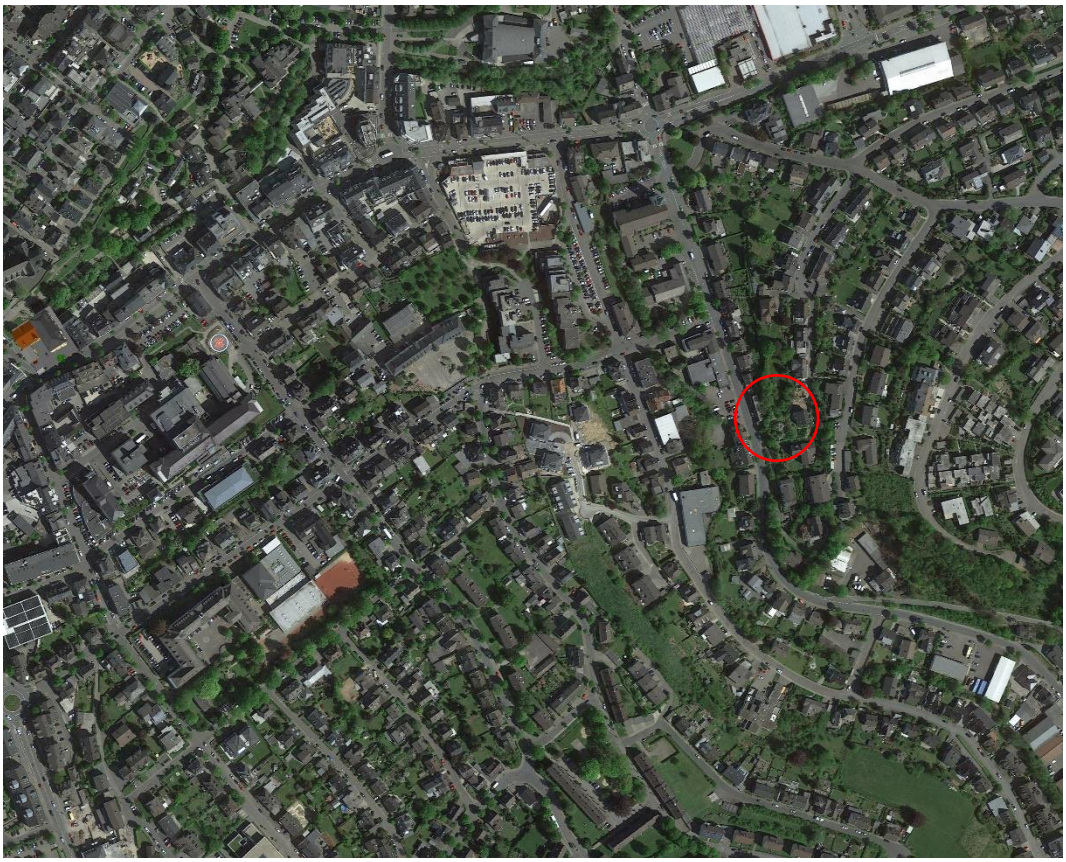
Gemäß § 1 Abs.3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch, etwa von privater Seite. Im vorliegenden Fall des Bebauungsplans Nr. 132 „Olpe - Wohnbebauung Günsestraße“ hat sich die Stadt Olpe entschlossen, die städtebauliche Entwicklung, die durch das Vorhaben eingeleitet bzw. weitergeführt wird, mithilfe des Bauleitplans zu begleiten und mit entsprechenden Festsetzungen im Plan dafür zu sorgen, dass die städtebauliche Ordnung im Umfeld des Vorhabens erhalten bleibt. Insbesondere muss die Stadt darauf achten, dass es zu keinen Unverträglichkeiten mit der bestehenden Nachbarbebauung kommen wird.

Der Eigentümer der Grundstücke des Plangebietes trägt die Kosten des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Ausgangssituation

1.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 132 „Olpe – Wohnanlage Günsestraße“ liegt am südlichen Ausläufer des Stadtzentrums der Kreisstadt Olpe in Richtung des Stadtteils Rhonard.
In etwa 300 Meter Entfernung ist die Martinstraße im Stadtzentrum aus dem Plangebiet heraus bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.
Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist entlang der Günsestraße durch eine eher heterogene Bebauung geprägt. Es finden sich hier Wohngebäude sowie gewerblich genutzte Gebäude unterschiedlichen Entstehungsdatums und unterschiedlicher Gebäudehöhe zwischen einem und drei Vollgeschossen. Von Norden, also aus dem Stadtzentrum kommend, lässt sich östlich entlang der Günsestraße durch die überwiegend geschlossene Bauzeile eine eindeutig markierte Straßenraumkante erkennen, die sich in Richtung Süden, zum Siedlungsrand hin, immer mehr auflöst.
Östlich der Günsestraße steigt das natürliche Gelände steil an. Die östlich benachbarte Bebauung wird vom Rotdornweg und vom Birkenweg erschlossen und liegt etwa 14 Meter über dem Niveau der Günsestraße. Die Bebauung am Rotdornweg und Birkenweg ist geprägt durch gepflegte Einfamilienhäuser auf relativ großzügigen Grundstücken mit ausgedehnten Gartenanlagen in den hinteren Grundstücksanteilen, die sich in Richtung Plangebiet erstrecken.



1.2 Bebauung und Nutzung

- Das Plangebiet ist durch die aufstehende Bebauung mit zwei Vollgeschossen, Flachdach sowie seitlich angeordneten Garagen an der Nachbargrenze geprägt. Im von der Günsestraße abgewandten, östlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein weitgehend ungenutzter Bereich, der ehemals als Grünland diente. Dieser Bereich ist im Grunde nur von der südlich ans Plangebiet angrenzenden Zuwegung zum Haus „Günsestraße 29“ zugänglich. Durch den erheblichen Geländeunterschied im Plangebiet liegt dieser Bereich etwa auf der Höhe des Daches des Hauses „Günsestraße 27“ und war daher von den Bewohnern des Hauses nahezu nicht nutzbar. Der ungenutzte Zwischenraum zwischen der straßennahen Bebauung an der Kreisstraße K6 „Günsestraße“ und der Gemeindestraße „Birkenweg“ ist daher als Brachfläche innerhalb des Siedlungsgefüges anzusprechen.

1.3 Erschließung

Durch die aufstehende Bestandsbebauung unmittelbar an der Günsestraße, die vollständig ausgebaut ist, ist die Erschließung des Plangebietes in vollem Umfang gegeben. In der Günsestraße liegen alle erforderlichen Erschließungsmedien an. Die Hausanschlüsse für die Neubebauung sind unmittelbar möglich.
Die im Untergeschoss angeordneten Garagenstellplätze sind über eine separate Ein- und Ausfahrt unmittelbar von der Günsestraße aus angebunden.
Die äußere Verkehrserschließung über das vorhandene Straßennetz der Stadt Olpe ist hinreichend ausgebaut, um den zukünftig entstehenden Ziel- und Quellverkehr durch das Plangebiet aufzunehmen und problemlos abzuwickeln sowie an das überregionale Straßennetz anzubinden.

2.4 Ver- und Entsorgung

- Trinkwasserversorgung
  Zuständig für die Wasserversorgung im Plangebiet ist die Bigge-Energie GmbH & Co. KG, die die ausreichende Versorgung mit Trinkwasser im Plangebiet sicherstellt.

- Löschwasser
  Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird durch vorhandene Löschwasserentnahmestellen / Hydranten in der Günsestraße sichergestellt. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird nachgewiesen, dass eine ausreichende Menge an Löschwasser mengen- und druckmäßig über die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden kann.

- Schmutzwasserentsorgung
  Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll über die Mischwasserkanalisation -hier über die in der Günsestraße verlaufende Kanalleitung- in das städtische Abwassersystem eingeleitet und der Kläranlage „Ruhrverbandsanlage Biggetal“ zugeführt werden.

- Niederschlagswasser
  Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über die in der Günsestraße verlaufende Kanalleitung in das städtische Abwassersystem eingeleitet und der Kläranlage „Ruhrverbandsanlage Biggetal“ zugeführt. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Regenwasser ohne Vermischung mit Schmutzwasser eingeleitet werden, „soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen“. Rechtsseitig der Günsestraße kann aufgrund der beengten Platzverhältnisse und der steilen Topografie von einer eingeschränkten Versickerungsfähigkeit ausgegangen werden. Eine Direkteinleitung in die Günse ist auch nicht ohne weiteres möglich, weil dafür die Kreisstraße und fremde Grundstücke passiert werden müssten. Im Niederschlagswasserbeseitigungskonzept (NBK) der Stadt Olpe ist für das Plangebiet eine Mischwasserentwässerung vorgesehen. Das NBK wird eingehalten.

- Energieversorgung (Elektrizität)
  Die Versorgung Elektrizität wird durch den Energieversorger Bigge-Energie GmbH & Co.KG sichergestellt.

- Gasversorgung
  Die Versorgung mit Erdgas wird durch den Energieversorger Bigge-Energie GmbH & Co.KG sichergestellt.

- Telekommunikation
  Die Medienversorgung für die Telekommunikation wird im Regelfall von der Deutsche Telekom AG, Dortmund hergestellt.
  Aber auch sonstige Anbieter von Telekommunikationsleitungsnetzen können bei Bedarf ihre Leistungen zur Verfügung stellen (z.B. Glasfasernetz des Anbieters Unitymedia NRW GmbH).

- Abfallentsorgung
  Der im Plangebiet an fallende Hausmüll wird auf der Grundlage der abfallrechtlichen Vorschriften der Kreisstadt Olpe getrennt nach den einzelnen Ab-

fallfraktionen erfasst und im Rahmen des dualen Systems einer Wiederverwertung zugeführt. Die organischen Abfälle werden eingesammelt und der Kompostieranlage in Olpe (Betreiber: Olper Entsorgungszentrum GmbH & Co.KG) zugeführt.
Die nicht verwertbaren Reststoffe werden von der Firma Remondis im Auftrag der Stadt Olpe zu einer verfügbaren Müllverbrennungsanlage verbracht.
Anfallender Erdaushub ist zunächst vor Ort wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind der Wiederverwertung an anderem Ort zuzuführen.
Bauschutt, etwa beim Gebäudeabriss, ist fachgerecht zu entsorgen bzw. wiederzuverwerten.
Mutterboden ist kein Abfall. Er ist vordringlich zu sichern und zu schützen und soll im Regelfall vollständig auf dem Grundstück wieder eingebaut werden.

2.5 Natur und Landschaft

Die Topografie des Planbereiches fällt stark nach Westen ab, was eine gute Besonnung und Entwässerung mit sich führt.
Der Hangfuß ist derzeit weitgehend mit einem länglichen alten Gebäudekomplex bebaut, Richtung Süden ist er mit heimischen und fremdländischen Sträuchern bewachsen, die offensichtlich in Abständen auf Stock gesetzt wurden.
Der obere östliche Teil des Geltungsbereiches diente in der Vergangenheit der Gartennutzung und war vermutlich - worauf befestigte oder planierte Flächen sowie Abbruchmaterial hinweisen - mit diversen Einbauten bestückt.

Derzeit wachsen hier noch vereinzelt Gartenpflanzen wie bodendeckende Gehölze und Stauden oder Ziersträucher wie z.B. Forsythie. Überwiegend wird der Bereich aber von Rasen dominiert.

Pflanzen der besonders geschützten und streng geschützten Arten wurden nicht erfasst.
Bedrohte Pflanzengesellschaften gemäß Roter Liste NRW kommen nicht vor. Ebenso wurden keine bedrohten Biotoptypen gemäß Roter Liste NRW erfasst.

Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, deren Erhaltungszustand der lokalen Population durch das Bauvorhaben potenziell verschlechtert werden können, werden im Rahmen der Artenschutzprüfung Stufe 1 überprüft und deren Betroffenheit ggf. prognostiziert (s. Fachbeitrag Artenschutz.)

Der Artenreichtum und die biologische Vielfalt innerhalb des Geltungsbereiches ist im unteren Bereich anzuordnen.

2.6 Denkmalschutz

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 der LWL-Archäologie in Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520) 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

2.7 Sonstiges

Beim Bodenaushub von Neubaumaßnahmen ist dem Massenausgleich eindeutig der Vorrang gegenüber der Entsorgung von Erdmassen einzuräumen. Sofern jedoch überschüssige Bodenmassen anfallen, sind diese nur in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu verbringen.

Derzeit liegen keine Erkenntnisse vor, dass innerhalb des Plangebiets Bodenverunreinigungen, Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten gem. § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vorhanden sind.

Im Plangebiet liegt außerdem –nach derzeitigem Erkenntnistand- keine Kampfmittelgefährdung vor.

2. Planungsbindungen

3.1 Übergeordnete Planungsebenen

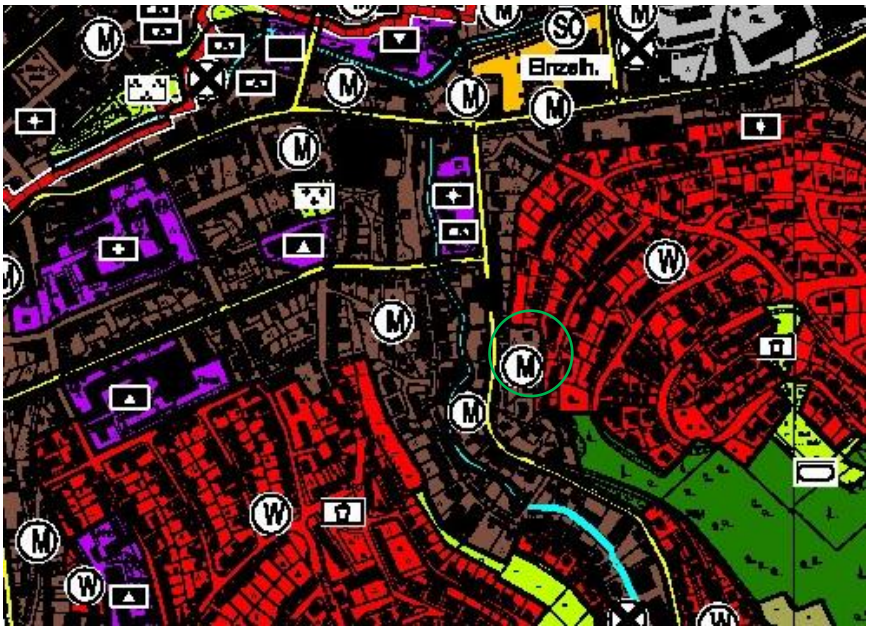
Die Planung entspricht den Grundsätzen des § 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) des Bundes.
Die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW).
Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilbereich Oberbereich Siegen vom November 2008 stellt den Bereich des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.
Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen damit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132 nicht entgegen.

3.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Stadt Olpe hatte in den 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts einen Bebauungsplan aufgestellt und mit dem Datum 15.07.1968 als Satzung beschlossen. Die erste Änderung dieses Bebauungsplans trägt das Datum 21.02.1973. Der (einfache) Bebauungsplan Nr. 12 in der Fassung der 1. Änderung setzt als Art der baulichen Nutzung den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.132 „Olpe – Wohnanlage Günsestraße“ überwiegend als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, teilweise als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. Das Maß der baulichen Nutzung setzt er mit einer Grundflächenzahl von 0.4; die Anzahl der Vollgeschosse setzt er mit II fest.
Die Bindungswirkung des einfachen Bebauungsplans steht in Frage.

3.3 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Olpe vom 16.02.2002 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 132 „Olpe – Wohnanlage Günsestraße“ in teilweise als gemischte Baufläche (M-Fläche) und teilweise als Wohnbaufläche (W-Fläche) dar.



3.4 Sonstige Fachplanungen

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 132 „Olpe – Wohnanlage Günsestraße“ sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine weiteren Fachplanungen bekannt.

3.5 Wahl des Aufstellungsverfahrens

Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.132 „Olpe -.Wohnanlage Günsestraße“ wird nach den Vorschriften des § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ in Verbindung mit den Regelungen des § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein Bebauungsplan der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies ist im vorliegenden Fall möglich, weil die Planung hier weniger als 20.000 qm zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO festzusetzen beabsichtigt.
Eine förmliche Umweltprüfung, die in einen Umweltbericht mündet, ist danach entbehrlich. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht ist ebenfalls nicht erforderlich.
Da gemäß den Feststellungen im Fachbeitrag Umwelt und Naturschutz außerdem keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen sind, besteht kein grundsätzlicher Hinderungsgrund für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a in Verbindung mit § 13 BauGB für das Planverfahren.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

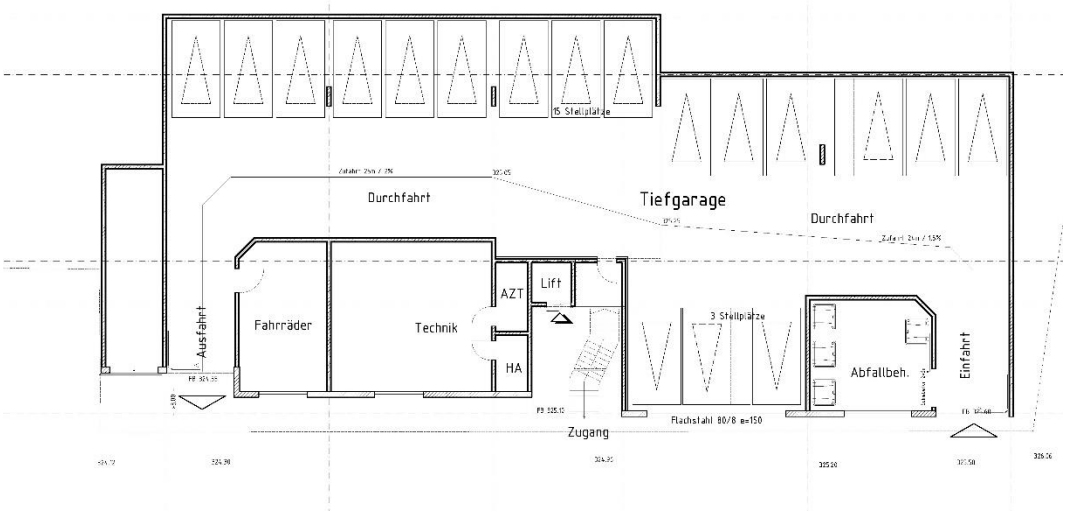
Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB durchgeführt. Dementsprechend entfällt auch ein förmlicher Umweltbericht.

4. Planungskonzept

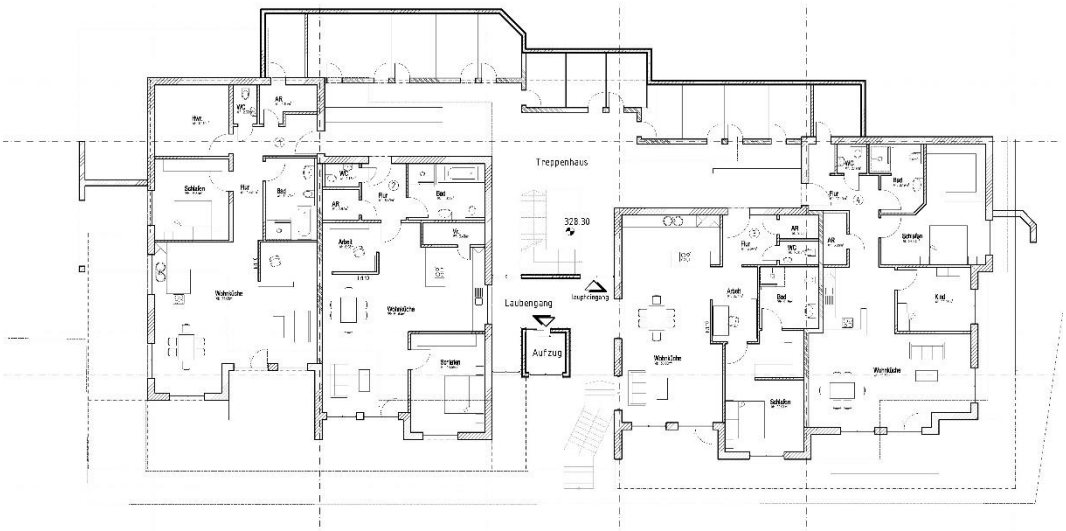
4.1 Darstellung des Vorhabens

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Schaffung von geeignetem Baurecht für die Errichtung einer Wohnanlage mit 14 Wohneinheiten sowie Tiefgaragenstellplätzen.
Der Eigentümer der Plangebietsfläche, die HÜTTE Bauträgergesellschaft mbH aus Olpe hat einen Entwurf des zu bauenden Objektes vorgelegt, welches sich wie folgt darstellt:

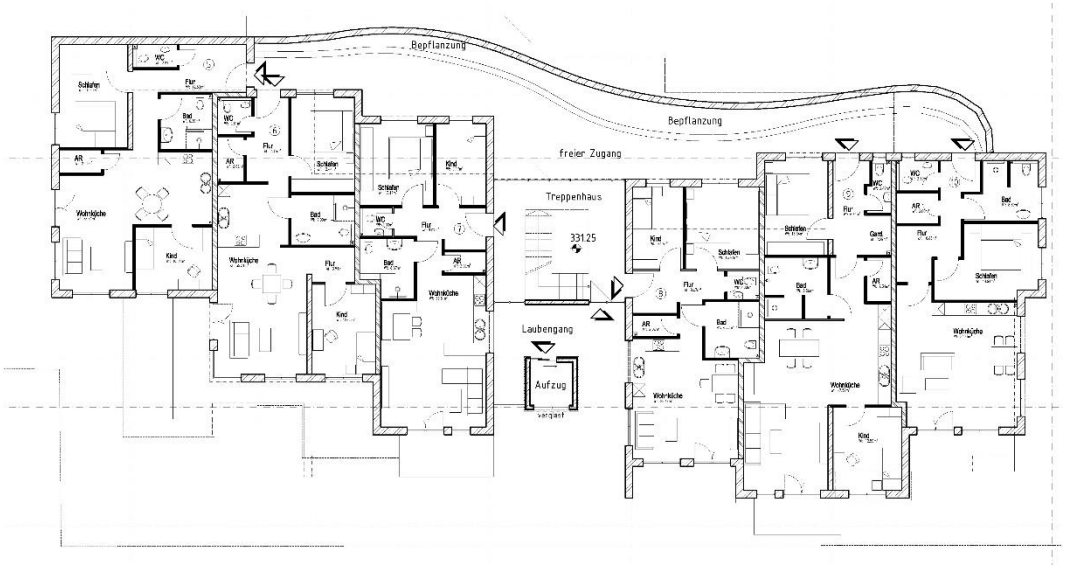
1. Grundriss UG



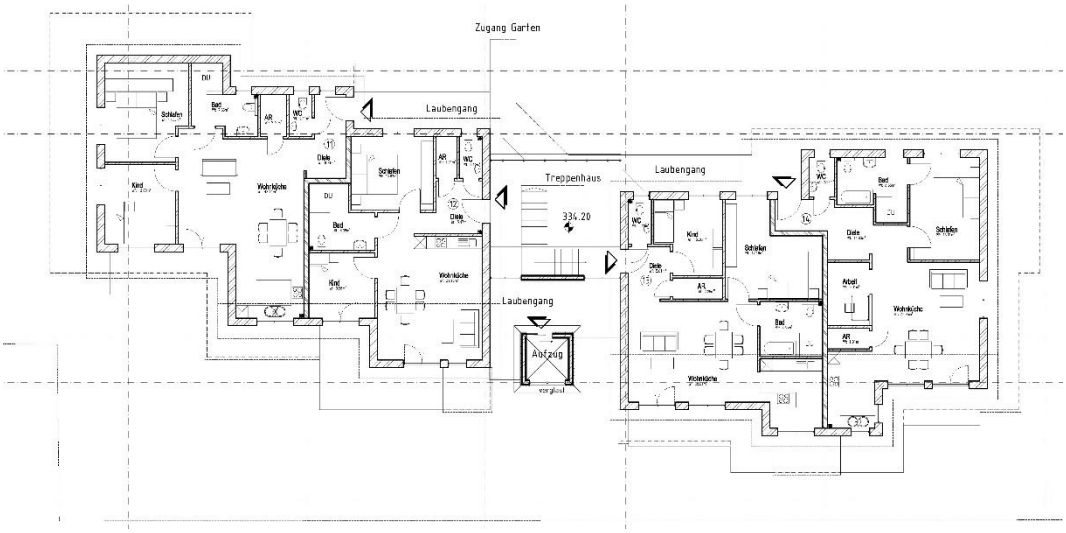
2. Grundriss EG



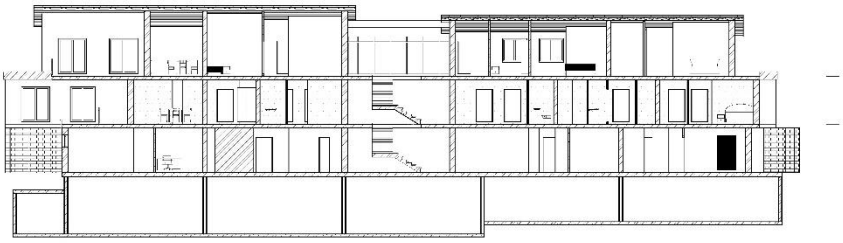
3. Grundriss OG



4. Grundriss DG

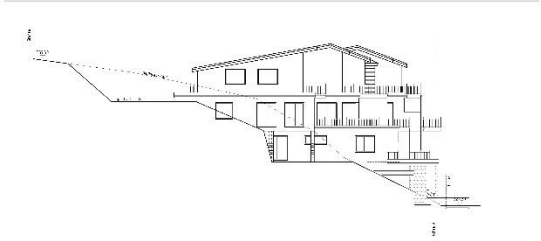


5. Schnitt

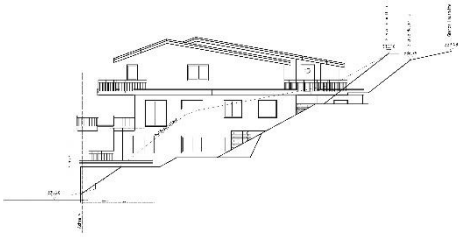


Schnitt Achse C

6. Ansichten Nord und Süd



Ansicht Norden



Ansicht Süden

7. Ansicht Günsestraße

Ansicht Westen

8. Lageplan

Die Wohnanlage wird in die steile Hanglage hineingebaut. Die Zufahrten zu den Garagenstellplätzen im Untergeschoss, welches zum Großteil unterhalb der Geländeoberfläche liegt, sind von der Günsestraße unmittelbar ebenerdig anzufahren. Die Zu- und Ausfahrt liegt auf einer Höhe zwischen 324, 30 m ü.NHN und 325,20 m ü.NHN.
Das Gelände steigt vom Niveau der Straße bis zur östlichen Rückfront des Gebäudes um ca. 9 Meter an. Dies hat zur Folge, dass das Untergeschoss zum weitaus

größten Teil im Erdreich liegt. Die Deckenoberkante des UG liegt damit im Mittel unter 1,60 m über der Geländeoberfläche und ist damit kein oberirdisches Geschoss sondern ein Kellergeschoss.
Das Erdgeschoss und das Obergeschoss stellen Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs.6 der Bauordnung NRW dar.
Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss, da es die lichte Höhe von mindestens 2,30 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweist.

Die Wohnanlage greift die vorgegebene Bauflucht auf und weist den Abstand zum Straßenrand auf, den auch das aufstehende Bestandsgebäude einhält. Im rückwärtigen Bereich muss das Gelände großzügig abgegraben werden, um gegen den Hang noch Belichtungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die straßenzugewandte Fassade ist durch Vor- und Rücksprünge, Balkone, Loggien, Terrassen, etc. stark gegliedert.

Das Dach stellt im Wesentlichen ein flachgeneigtes Satteldach dar, das teilweise unterbrochen und teilweise abgeschleppt ist.

Insgesamt soll das Gebäude trotz der beinhalteten 14 Wohneinheiten kompakt und wenig massiv wirken. Die starke Fassadengliederung soll der Gesamtanlage eine gewisse Leichtigkeit verleihen.

4.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung hat zum Ziel, auf dem Altstandort des bestehenden Dreifamilienhauses sowie der rückwärtig vorhandenen Nutzungsbrache durch eine moderne Wohnanlage ein Plus in Quantität und Qualität des innenstadtnahen Wohnraums zu schaffen und damit noch innerhalb der Kernstadt Olpe in verkehrsgünstiger Lage zur Abrundung und Verbesserung des Siedlungsbildes am südwestlichen Rand des Olper Stadtkerns beizutragen.

Die Planung hat die schwierige Aufgabe zu bewältigen, einerseits dem Ortsbild des Siedlungsgefüges an der Günsestraße , das durch eine heterogen Bebauung, zum Teil aber auch harmonische, gewachsene Wohnbebauung geprägt ist, in hinreichendem Maße Rechnung zu tragen und zu verbessern sowie andererseits auf den ökonomischen Zwang angemessen zu reagieren, neuzeitliches Wohnen zu bezahlbaren Preisen anbieten zu können.

Mit Hilfe des Instruments Bebauungsplan soll ein verträgliches Nebeneinander mit der umgebenden Wohnbebauung einerseits zum anderen aber auch eine an wirtschaftlichen Zwängen orientierte Ausnutzung der Grundstücksfläche erreicht werden. Der schmale Grat zwischen stärkerer baulicher Verdichtung, also mehr Urbanität, und dem Bedürfnis der umliegenden Wohnbebauung nach größtmöglicher Privatheit muss durch die Festsetzungen des Plans fein austariert werden.

Die neu zu schaffende innerstädtische Wohnanlage soll möglichst unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen ein Angebot sein.

4.3 Städtebauliche Grunddaten

Fläche des Plangebietes :	**1.682 qm**
davon : Nettobauland WA :	**1.682 qm**
Anzahl der geplanten Wohneinheiten	**14**
Anzahl der geplanten Pkw-Stellplätze	**18**

5 Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Wohnungsbauvorhaben erstreckt sich auch auf den Teilbereich des Plangebietes, den der Flächennutzungsplan als M-Fläche darstellt.
Der Flächennutzungsplan wird entsprechend der in § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB vorgesehenen Regelung, im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren im Wege der Berichtigung angepasst.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind nach dem typisierten Katalog des § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO folgende Anlagen:

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Abweichend von diesem Katalog setzt der Bebauungsplan folgendes fest:

Die unter § 4 Abs.3 Nr.4 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführte Nutzung „Gartenbaubetriebe“ wird als nicht zulässig festgesetzt. Die in der Regel von großem Flächenanspruch begleitete Nutzung verfügt im Bereich des kleinen Plangebietes nicht über ausreichend Raum für die Durchführung der nutzungsimmanenten Erforderlichkeiten.

Die unter § 4 Abs.3 Nr.5 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführte Nutzung „Tankstellen“ wird als nicht zulässig festgesetzt. Tankstellenbetriebe benötigen in der Regel ebene Grundstücke mit großzügigen Zu- und Abfahrtsbereichen. Diese Voraussetzungen finden solche Betriebe im Plangebiet nicht vor.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
Im vorliegenden Fall wird die GRZ mit 0,6 festgesetzt.
Dieser Wert übersteigt die Obergrenze für die Festsetzung von WA-Gebieten gemäß § 17 Abs.1 BauNVO, die darin mit dem Höchstwert von 0,4 festgelegt ist. In seinem Absatz trifft der § 17 BauNVO dazu ergänzend die folgende Regelung:

„Die Obergrenzen des Absatzes 1 können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“

Im vorliegenden Fall des geplanten Wohngebäudes auf dem Standort des vorhandenen Wohngebäudes aus dem Jahre 1974 kommt es nicht zu einer Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Neubebauung schafft auf dem ebenerdig zur „Günsestraße“ geplanten Sockelgeschoss, in dem als Nutzung nur die Garagenanlage untergebracht ist, zunächst einen Puffer gegenüber den vom Straßenverkehr ausgehenden Emissionen. Erst im darüber liegenden Geschoss beginnt die Wohnnutzung, die sich zudem in Richtung Osten zum Hang hin erstreckt und damit vom Straßenband im Westen zurückweicht. Im Vergleich zur Bestandsbebauung stellt dies in Bezug auf die Wohn- und Arbeitsbedingungen qualitativ eine deutliche Verbesserung der örtlichen Wohnsituation gegenüber dem Altzustand dar.
Die in Terrassenform in den Hang hinein geplante Anlage lässt zudem Durchgänge offen und sieht Überkragungen der unteren Geschossebenen durch die höherliegenden Geschosse vor, durch die zwar eine größere Grundflächenzahl per Definition benötigt wird, gleichzeitig werden aber auch Teilbereiche geschaffen, die rechnerisch zwar zur Ermittlung der GRZ herangezogen werden müssen, durch die aber keine Bodenversiegelung durch erdberührende Gebäudeteile stattfindet.
Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass die Neubebauung trotz einer rechnerischen Grundflächenzahl von 0,6 keine Verschlechterung der Wohn- und Arbeitsbedingungen und der Umwelt gegenüber dem vorherigen Stand erbringen wird. Dadurch aber, dass an gleicher Stelle nach Durchführung der Planung mindestens die vierfache Anzahl an Wohnungen entstehen wird, ist bei einer städtebaulichen Gesamtwürdigung der Planung, in Anbetracht des stadtentwicklungspolitischen Ziels der Stadt Olpe, der Nachverdichtung im zentralen Siedlungsraum den Vorrang gegenüber dem Freiflächenverbrauch am Siedlungsrand zu geben, unter dem Strich ein nennenswerter Zugewinn an Wohnungssubstanz bei kleinstem Flächenverbrauch festzuhalten. Hierin werden ausreichende städtebauliche Gründe gesehen, die im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO in diesem besonderen Fall die Überschreitung der Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten rechtfertigt.

Geschossflächenzahl:

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.
Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen definiert in § 2 Abs.5 zunächst den Begriff des Geschosses und in § 2 Abs.6 den Vollgeschossbegriff wie folgt:

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragen, im Übrigen sind sie Kellergeschosse…..“
„Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.“

Im vorliegenden Fall wird die Grundflächenzahl mit dem Wert 1,2 festgesetzt. Mit der GFZ von 1,2 wird die Obergrenze für die Bestimmung des entsprechenden Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für WA-Gebiete aus den zuvor genannten Gründen voll ausgeschöpft. Es kommt damit aber zu keiner Überschreitung der Obergrenze in Bezug auf die GFZ im WA-Gebiet.

Anzahl der Vollgeschosse:

Die Anzahl der im Plangebiet zulässigen Vollgeschosse wird mit: „2 Vollgeschossen als Höchstmaß“ festgesetzt.
Im vorliegenden Fall sieht die Planung der Wohnanlage insgesamt vier Geschosse vor. Das Untergeschoss mit der Unterbringung der notwendigen Stellplätze gilt, da es zu einem großen Teil unter der Geländeoberfläche liegt, gem. § 2 Abs.5 BauO NRW als Kellergeschoss und damit nicht als Vollgeschoss.
Die beiden Geschosse EG und OG sind Vollgeschosse.
Das Dachgeschoss weist eine lichte Höhe von 2,30 m auf einer Grundfläche auf, die weniger als drei Viertel des darunterliegenden Geschosses ausmacht und damit unter der rechnerischen Grenze des Vollgeschosses liegt.
Dementsprechend wird im Bebauungsplan die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit II festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen:

Zusätzlich zur Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse soll eine absolute Grenze für die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Plangebiet festgelegt werden. Dies hat zum Ziel, dass sich durch die geplante Bebauung im Plangebiet inmitten des gewachsenen Siedlungsbestandes keine fremdkörperartige Bebauung entwickelt, die aus dem traditionellen Stadt- und Landschaftsbild in störender Weise herausragt.
Von daher wird die zulässige Gebäudehöhe als georeferenzierter Wert mit einer maximalen Firsthöhe von 339,50 m über Normalhöhe Null (m ü. NHN) festgesetzt. Die Geländehöhe vor dem geplanten Gebäude an der „Günsestraße“ liegt bei ca. 325 m ü. NHN. Die Gebäudehöhe von der Oberkante Fertigfußboden -in diesem Fall des Untergeschosses- bis zum Dachfirst darf real also maximal 14,50 Meter betragen. Das neue Gebäude bewegt sich höhenmäßig im Rahmen der Umgebungsbebauung. Hier einige ausgewählte Firsthöhen aus der Nachbarschaft:

- Wohnhaus Birkenweg 20: FH = 349,50 m ü. NHN
- Wohnhaus Birkenweg 24: FH = 348,36 m ü. NHN
- Wohnhaus Rotdornweg 29: FH = 345,48 m ü. NHN
- Wohnhaus Günsestraße 25: FH = 334,46 m ü. NHN
- Wohnhaus Günsestraße 24: FH = 338,25 m ü. NHN

5.3 Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.
Gemäß § 22 Abs.2 BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Gebäudekörper darf höchstens 50 Meter betragen. Im Bebauungsplan wird darauf verzichtet, die Hausformen gesondert festzulegen, da es dafür im vorliegenden Fall an der Erforderlichkeit mangelt.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO wird vorliegend durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
Für die Festsetzung einer Baulinie wird keine Erforderlichkeit gesehen, da die vordere Bauflucht aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse ohnehin eingehalten werden muss und es außerdem bei der Vielzahl an geplanten Fassadenvor- und Rücksprüngen es zu einer sehr unübersichtlichen zeichnerischen Darstellung der Baulinien und damit zu einer Undurchsichtigkeit des Planes insgesamt sowie dadurch zu einem Verstoß gegen das Gebot der Planklarheit führen würde.

5.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können gem. § 23 Abs.5 BauNVO Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

5.6 Anschluss an die Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan umfasst keine Verkehrsflächen. Die Günsestraße liegt jedoch unmittelbar an der Plangebietsgrenze an. Für den Anschluss an die Günsestraße trifft der Bebauungsplan die folgenden Regelungen:

Die Planung der Wohnanlage sieht vor, im ebenerdig zur Straße ausgeführten Untergeschoss die notwendigen Stellplätze der Wohnanlage unterzubringen. Die Gemeinschaftsgarage sieht am südlichen Plangebietsrand die Garagenzufahrt und am nördlichen Plangebietsrand die Garagenausfahrt vor. Beide Bereiche werden als Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt.

Der gesamte übrige Bereich entlang der Plangebietsgrenze zur Günsestraße hin wird als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.
Damit wird gewährleistet, dass der Verkehrszu- und –abfluss zur Wohnanlage in geordneten Bahnen verläuft und insbesondere für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer transparent und verkehrssicher ist.

5.7 Örtliche Bauvorschriften

Zur örtlichen Einbindung der geplanten Gebäude im Plangebiet werden einige wenige Vorschriften für die bauliche Gestaltung in den Bebauungsplan eingestellt. Diese beschränken sich auf rahmensetzende Festlegungen zur Sicherstellung der Dachlandschaft, der verträglichen Gestaltung der Gebäudeaußenhaut und des farblichen Gesamterscheinungsbildes.

Dächer:

Als Dachform für die Hauptanlage der zulässigen baulichen Anlagen wird das Satteldach festgesetzt.

Für die Dachneigung wird mit einem Korridor von 10 Grad bis 25 Grad eine relativ flachgeneigte Satteldachform gewählt. Damit wird die ansonsten erforderliche Vielzahl an Dachaufbauten zur Belichtung des Dachgeschosses im Interesse einer ruhigeren Dachlandschaft vermieden.

Die Hauptfirstrichtung wird mit einer Parallele zum Verlauf der „Günsestraße“ festgesetzt. Hierdurch wird gleichzeitig sichergestellt, dass sich der First entlang der Geländehöhen bewegt.

Dachüberstände dürfen aus Gründen der Beachtung der ortsüblichen überlieferten Bauweise einen Dachüberstand an Traufe und Ortgang von 50 cm nicht überschreiten.

Die Farbgestaltung der Dachflächen im Plangebiet muss sich in Material und Farbton ebenfalls an den Vorbildern der näheren Umgebung messen lassen. Daher werden für die Dacheindeckung folgende Farbspektren nach dem Farbregister RAL 840-HR festgelegt:

- schwarz, ähnlich wie Nr. 8022, 9004, 9005 und 9011,
- dunkelgrau, ähnlich wie Nr. 7015, 7016 und 7021 sowie
- dunkelbraun, ähnlich wie Nr. 8014 und 8019.

Die Dacheindeckung ist durchgehend mit nur einer der genannten Farben auszuführen, um ein farblich ruhiges Bild zu erhalten. Aus gleichem Grund sind nuancierte oder ornamentierte Dacheindeckungen und die Verwendung glänzender Materialien unzulässig.

Nebengiebel, Zwerchhäuser, Dachaufbauten oder Dacheinschnitte müssen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen und sind dem Hauptdach in Material und Farbe anzugleichen.

Außenwände:

Zur Harmonisierung der Bebauung im Plangebiet mit dem örtlich vorgegebenen Erscheinungsbild des Siedlungsbereiches werden Vorgaben für die Gestaltung der Außenfassade getroffen.
Zulässig sind für die Außenwände nur Putzflächen, geschlämmtes oder gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk, Sichtbeton und Holz.
Verkleidungen aus Naturstein, Steinmaterial oder aus Schieferplatten bzw. Holzschalung sind nur zulässig, wenn sie nicht mehr als ein Viertel der jeweiligen

Wandfläche einer Fassadenseite bedecken. Die Verwendung glänzender Materialien (z.B. polierte oder glasierte Steine, Metalle oder Fliesen) ist unzulässig.

Für die Außenwände dürfen nur hell-sandfarbene, weiße oder hellgraue Farbtöne, entsprechend der nachfolgend genannten Farbspektren des Farbregisters RAL 840-HR verwendet werden. Zulässige Farben:

- hell-sandfarben, ähnlich wie Nr. 1013 und 1015,
- weiß, ähnlich wie Nr. 9001, 9003 und 9016 sowie
- hellgrau, ähnlich wie Nr. 7047, 9002 und 9018.

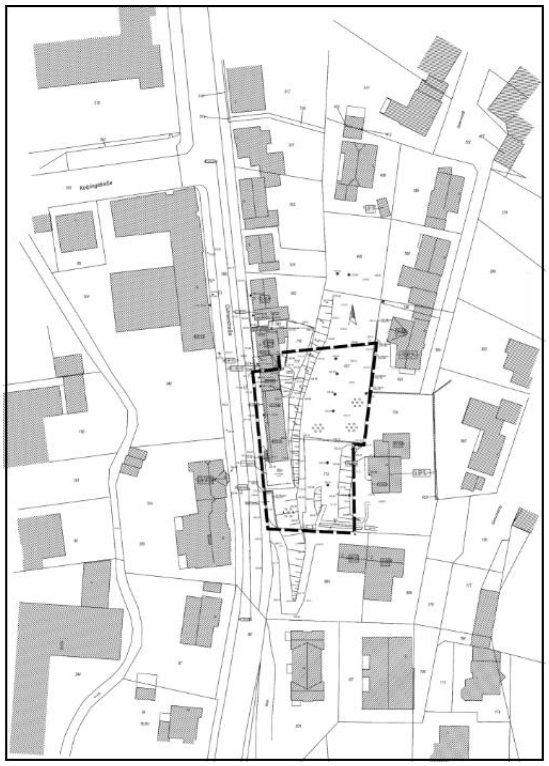
Untergeordnete Fassadenflächen (z.B. Sockel, Garagenfronten oder abgesetzte Putzflächen) sind in abweichenden Farben zulässig.

6 Fachbeiträge

6.1 Fachbeitrag Natur und Umwelt

Bebauungsplan Nr. 132
„Olpe - Wohnanlage Günsestraße“
Kreisstadt Olpe

Fachbeitrag Umwelt- und Naturschutz



Geltungsbereich im räumlichen Zusammenhang (unmaßstäbl.)

März 2020

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Silvia Wendholt
Lahnhofstr. 7, 57250 Netphen,
02737 2147 250 / 0160 5515650 / sw@l-a-buero.de

Inhalt und Ziele der Planung, Bedarf

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 132 der Kreisstadt Olpe „Wohnanlage Günsestraße“ liegt im südlichen Teil der Olper Kernstadt und umfasst einen Teil der Bebauung östlich entlang der „Günsestraße“, die gleichzeitig einen Abschnitt der Kreisstraße K6 darstellt.

Die Stadt Olpe beabsichtigt, auf dem noch mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück „Günsestraße 27“ eine Neubebauung zu errichten, die deutlich über das bisher vorhandene Maß der baulichen Nutzung hinausgeht. Durch die Innenverdichtung wird die Stadt von dem herrschenden Nachfragedruck nach Wohnbauland entlastet.

Das Bestandsgebäude beinhaltet drei Wohneinheiten mit sehr einfachem Standard.
Der neue Eigentümer des Grundstückes beabsichtigt mit dem Neubau einer Wohnanlage an gleicher Stelle 14 Wohneinheiten von unterschiedlicher Größe und Ausstattungsstandard zu schaffen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 132 der Kreisstadt Olpe „Wohnanlage Günsestraße“ liegt im südlichen Teil der Olper Kernstadt und umfasst einen Teil der Bebauung östlich entlang der „Günsestraße“, die gleichzeitig einen Abschnitt der Kreisstraße K6 darstellt.

Der Plan erfüllt die Voraussetzungen eines „einfachen Bebauungsplans“ im Sinne des § 30 Abs.3 BauGB.
Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und besitzt damit die Grundvoraussetzung für die Anwendung des § 13a „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im "beschleunigten Verfahren", dadurch auch zur Anwendung des „vereinfachten Verfahrens“.

Das beschleunigte Verfahren bringt folgende Erleichterungen:

- Es besteht keine Verpflichtung zu einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Erörterung.
- Die Kommune muss keine förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchführen, sondern kann auf andere Art und Weise die Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gewähren.
- Ein Bebauungsplan kann aufgestellt werden, bevor eine an sich notwendige Anpassung des Flächennutzungsplans vorgenommen wurde. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung nachträglich angepasst werden. Diese Berichtigung bedarf keiner Öffentlichkeitsbeteiligung und keiner Genehmigung durch die Kommunalaufsicht.
- Für Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist kein Ausgleich erforderlich, da in den Fällen des Absatzes 1, Satz 2 Nr. 1 (Vorhaben mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m^2)

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung/ Änderung oder Erweiterung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

- Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts entfällt.

Das beschleunigte Verfahren stellt folgende Anforderungen:

- Der Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründen.
- Es darf keine Hinweise auf die Beeinträchtigung von Schutzzweck und Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten geben.

Die konkreten Bestimmungen für den Fachbeitrag Naturschutz richten sich dennoch nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 15. September 2017 und dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 15. November 2016. Bei der Beteiligung nach § 3 Absatz 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke: Gemarkung Olpe, Flur 22, Nrn. 407 (tlw.), 654, 717 und 773 und weist eine Flächengröße von 1.682 m² auf.

Die Topografie des Planbereiches fällt stark nach Westen ab. Der Hangfuß ist derzeit weitgehend mit einem länglichen alten Gebäudekomplex bebaut, Richtung Süden ist er mit heimischen und fremdländischen Sträuchern bewachsen, die offensichtlich in Abständen auf Stock gesetzt wurden.
Der obere östliche Teil des Geltungsbereiches diente in der Vergangenheit der Gartennutzung und war vermutlich - worauf befestigte oder planierte Flächen und Abbruchmaterial hinweisen - mit diversen Einbauten bestückt. Derzeit wachsen sich noch vereinzelt Gartenpflanzen wie bodendeckende Gehölze und Stauden oder Ziersträucher wie z.B. Forsythie. Überwiegend wird der Bereich aber von Rasen dominiert.
Die biologische Vielfalt und damit ökologische Wertigkeit ist im unteren Bereich anzuordnen.

1.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) Anlagen 1 zählt das Neubauvorhaben nicht zu den UVP-pflichtigen Vorhaben. Für das geplante Vorhaben ist somit keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) i.S. des § 5 (2) UVPG durchzuführen bzw. es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

1.2 Natura 2000-Gebiete

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet liegt in mehreren km Entfernung und somit außerhalb des untersuchungsrelevanten Bereichs.
Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen nicht vor, so dass auch diese Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens gegeben ist.

Vorgaben übergeordneter Planungsebenen

2.1 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Olpe vom 16.02.2002 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 132 „Olpe – Wohnanlage Günsestraße“ teilweise als gemischte Baufläche (M-Fläche) und teilweise als Wohnbaufläche (W-Fläche) dar.
Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, wonach ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird im vorliegenden Planungsfall also nur teilweise entsprochen, so dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anschließend angepasst werden muss.

2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Kreises Olpe Nr. 5 „Rothaarvorhöhen zwischen Olpe und Altenhundem“ weist die Lage des Geltungsbereiches als „Gebiet außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes“ aus.

3 Umweltrelevante Belange

Für das vorliegende Verfahren hat die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann (s.Kap. 1).

Dennoch sind die umweltrelevanten Belange in die Abwägung einzustellen und entsprechend zu berücksichtigen.

Daher wurde eine Prüfung vorgenommen, inwieweit besonders für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. anzunehmen ist, dass erhebliche Auswirkungen über das bisher zulässige Maß hinausgehen.

§§ BauGB	Umweltbelang	a) Inhalt der Umweltprüfung b) Voraussichtl. erhebliche Auswirkungen	Prüf-methode, ggf. Detaillierungs-grad
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	a) Der Geltungsbereich stellt nach derzeitigen Erkenntnissen keinen biologisch vielfältigen und ökologisch hochwertigen Lebensraum dar. Mit der geplanten Bebauung sind keine über das bisherige Maß hinaus gehenden Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter zu erwarten, da die betroffenen Flächen bislang schon ähnlich genutzt wurden (Versiegelung, bauliche Anlagen,	Geoportal.NRW, ELWAS NRW, LANUV Infosysteme, ASP I zum Bebauungsplan,

		anthropogene Überprägung, artenarmen Vegetation), Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Die ASP I kommt zu dem Schluss, dass unter Berücksichtigung aufgezeigter Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind. b) keine	
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	b) keine	LANUV-Infosysteme, ASP I zum Bebauungsplan
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	b) keine	Begründung zum Bebauungsplan
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	b) keine	Denkmalliste der Stadt Olpe: Baudenkmäler, ortsfeste Bodendenkmäler, Geoportal.NRW,
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	b) keine	Begründung zum Bebauungsplan
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	b) keine	Begründung zum Bebauungsplan
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	b) keine	Landschaftsplan Nr. 5 „Rothaarvorhöhen …“ / Entwurf Begründung zum Bebauungsplan
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung	b) keine	Begründung zum Bebauungsplan

	von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	b) keine	-
§ 1a (2)	1. Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, 2. zusätzliche Bodenversiegelungen, 3. Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	b) 1. keine wesentliche Erweiterung b) 2. keine wesentliche weitere Versiegelung b) 3. keine	Bebauungsplan
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	b) keine	s. Kap. 1

4 Fazit

Die beabsichtigte Überbauung der Grundstücksflächen wird unter Berücksichtigung der grundstücksspezifischen Gegebenheiten zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der aufgelisteten Umweltschutzgüter führen. Eine über das bisher schon zulässige Maß an Beeinträchtigungen der umweltrelevanten Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

Die Gesamtbetrachtung zeigt, dass für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB angeführten umweltrelevanten Schutzgüter unter Berücksichtigung vorbeugender Maßnahmen zum Schutz der Fledermauspopulation keine erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die angestrebten Festsetzungen des Bebauungsplans hervorgerufen werden können, zu erwarten sind.

Netphen, 02.03.2020

6.2 Fachbeitrag Artenschutz

Bebauungsplan Nr. 132
„Olpe - Wohnanlage Günsestraße“
Kreisstadt Olpe

Fachbeitrag Artenschutz

Unterlagen zur Artenschutzprüfung Stufe 1

März 2020

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Silvia Wendholt
Lahnhofstr. 7, 57250 Netphen,
02737 2147 250 / 0160 5515650 / sw@l-a-buero.de

1 Unterlagen zur Artenschutzprüfung Stufe 1

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die biologische Vielfalt (Arten, Lebensgemeinschaften, Biotope), der Naturhaushalt (Leistungs- und Funktionsfähigkeit) sowie die Vielfalt, Eigenart, Schönheit von Natur und Landschaft und der Erholungswert zu schützen und im Plankonzept abwägend zu berücksichtigen. Grundsätzlich gilt für den Verursacher, „vermeidbare Beeinträchtigungen … zu unterlassen“. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind im Rahmen der Eingriffsregelung hinsichtlich des notwendigen Ausgleichs abwägend zu prüfen.
Nicht abwägbar sind die Vorgaben für den Artenschutz und den gesetzlichen Biotopschutz. Sie ergeben sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG.

Für die artenschutzrechtliche Abhandlung Stufe 1 wurde innerhalb des Änderungsbereiches eine Bestandsaufnahme relevanter Habitatstrukturen durchgeführt (05.02.2020).

1.1 Pflanzen

Als potentielle natürliche Vegetation liegt hier allgemein im Talraum abseits der Gewässerränder das natürliche Wuchsgebiet des Bergland-Eichen-Hainbuchenwaldes (Stellario-Carpinetum). Hangaufwärts stockt potenziell bodensaurer Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum) in vorwiegend artenarmer, stellenweise auch bereits montaner Ausbildung.

Das Plangebiet ist parallel zur Günsestraße auf ca. zwei Dritteln der Länge mit einem zusammenhängenden zweigeschossigen älteren Flachdachgebäude bebaut.
Südlich der Bebauung im weiteren Verlauf der Straße stockt ein mäßig hoher Bewuchs aus heimischen und fremdländischen Gehölzen mit Efeu, Farnen und niedrigen Ziersträuchern als Unterwuchs. Die Gehölze dieser steilen Böschung wurden augenscheinlich in Abständen auf Stock gesetzt.

Foto 1: Hangverlauf parallel zur Günsestraße im unbebauten Abschnitt

Foto 2: Bebauung parallel zur Günsestraße

Foto 3: Blick von den höher gelegenen Flächen auf das Gebäudedach

Die höher gelegenen Flächen des Plangebietes (auf und über Dachniveau des Bestandsgebäudes) wurden als Gärten genutzt und waren vermutlich (aufgrund der noch sichtbaren Strukturen) mit Gartenlauben/Hütten o.ä. bebaut. Auch Fragmente von Terrassen mit randlichen Ziergartenpflanzen sind noch vorhanden. Weitere Nutzgartenstrukturen sind nicht mehr erkennbar.
Auf den meisten Flächen dominiert derzeit Rasen.

Foto 4: Gebäudereste/Abbruchmaterial

Foto 5: ehemalige Terrassenbereiche

Foto 6: Geltungsbereich, oberer Teil, Blick nach Süden

Foto 7: auf den meisten Flächen dominiert Rasen

Bewertung:
Pflanzen der besonders geschützten und streng geschützten Arten wurden nicht erfasst.
Bedrohte Pflanzengesellschaften gemäß Roter Liste NRW kommen nicht vor. Ebenso wurden keine bedrohten Biotoptypen gemäß Roter Liste NRW erfasst. Der Verlust der Vegetation ist nicht kompensationspflichtig (s. Kap. 1).

1.2 Tiere

Für die artenschutzrechtliche Abhandlung wird innerhalb des Eingriffsbereiches eine Bestandsaufnahme relevanter Habitatstrukturen (Lebensraumtypen) durchgeführt.
Zur Informationsgewinnung wurden die dort verzeichneten Eintragungen der LANUV-Informationssysteme (das Planvorhaben liegt im Bereich des Messtischblattes „Olpe“ im Quadranten 3 der Nr. 4913), Schutzgebietskarten und -beschreibungen sowie frühere eigene Projekte aus der Umgebung ausgewertet.
Des Weiteren wurde das Gelände zur Erhöhung der Aussagesicherheit in Augenschein genommen.
Planungsrelevant sind alle wild lebenden Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, deren Erhaltungszustand der lokalen Population durch das Bauvorhaben potenziell verschlechtert werden kann.
Mindestens diese festgelegten relevanten Arten werden hinsichtlich der Verbote des § 44 BNatSchG überprüft.

Auflistung der planungsrelevanten Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 4913/Olpe in dem Lebensraumtyp Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen. (Download vom 26.02.2020, http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de)

Art		Status	*		Lebensraumtyp Gärten …
Wissenschaftlicher Name	ticshen				
Säugetiere					
Muscardinus avellanarius	Haselmaus	„	G		(FoRu)
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	„	G		Na
Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	„	U		Na
Nyctalus noctula	Abendsegler	„	G		Na
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	„	G		Na
Vögel					
Accipiter gentilis	Habicht	„	G		Na
Accipiter nisus	Sperber	„	G		Na
Alcedo atthis	Eisvogel	„	G		(Na)
Ardea cinerea	Graureiher	„	U		Na
Asio otus	Waldohreule	„	U		Na
Carduelis cannabina	Bluthänfling	„	unbek.		(FoRu), (Na)
Delichon urbica	Mehlschwalbe	„	U		Na
Dryobates minor	Kleinspecht	„	G		Na

Falco tinnunculus	Turmfalke	„	G		Na
Hirundo rustica	Rauch-schwalbe	„	U↓		Na
Netta rufina	Kolbenente	„	unbek.		(FoRu)
Passer montanus	Feldsperling	„	U		Na
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrot-schwanz	„	U		FoRu
Serinus serinus	Girlitz	„	unbek.		FoRu!, Na
Strix aluco	Waldkauz	„	G		Na
Sturnus vulgaris	Star	„	unbek.		Na

“ Nachweis/Brutnachweis seit 2000 vorhanden

* Erhaltungszustand in NRW (KON)
G = günstig
U = ungünstig (auf-/absteigende Tendenz)
S = schlecht

Legende der Lebensstätten-Kategorien
FoRu - Fortpflanzung- und Ruhestätte (Vorkommen im Lebensraum)
FoRu! - Fortpflanzung- und Ruhestätte (Hauptvorkommen im Lebensraum)
(FoRu) - Fortpflanzung- und Ruhestätte (potenzielles Vorkommen im Lebensraum)
Na - Nahrungshabitat (Vorkommen im Lebensraum)
(Na) - Nahrungshabitat (potenzielles Vorkommen im Lebensraum)

1.2.1 Artenschutzrechtliche Relevanz

Einige geschützte Tiergruppen bzw. Pflanzenarten werden von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen, da keine Gefährdung der lokalen Population besteht. Bei diesen Arten handelt es sich um weit verbreitete, euryöke, ungefährdete, unempfindliche und im Gebiet verbreitete Arten (z.B. die besonders geschützten Arten Igel, Spitzmaus, Maulwurf), deren lokale Populationen durch das Vorhaben nicht gefährdet sind, da im räumlichen Zusammenhang genügend Ausweichhabitate vorhanden sind. Jagdbares Wild ist zudem von der Untersuchung ausgeschlossen (Ausnahme: Waldschnepfe).

Für das Plangebiet ist daher das durch die Bebauung möglicherweise entstehende Konfliktpotential für einige geschützte Wirbeltierarten (Haselmaus, Fledermäuse, Brutvögel) zu beschreiben.

Haselmaus

Die Haselmaus lebt bevorzugt in Laub- und Laubmischwäldern, an gut strukturierten Waldrändern sowie auf gebüschreichen Lichtungen und Kahlschlägen. Außerhalb geschlossener Waldgebiete werden in Parklandschaften auch Gebüsche, Feldgehölze und Hecken sowie gelegentlich in Siedlungsnähe auch Obstgärten und Parks besiedelt. Es gab bei den Begehungen keine Hinweise auf Vorkommen der Art, da weder Ruhe- oder Fortpflanzungsquartiere erkennbar waren noch kontinuierliche Nahrungsquellen angeboten waren. Zudem ist das

gesamte Umfeld für die scheue Nagerart vermutlich zu stark durch menschliche Störungen beeinflusst.

Ein Haselmausvorkommen innerhalb des Geltungsbereiches ist daher nicht zu erwarten.

Fledermaus-Arten

Für den Planungsraum werden vier Fledermausarten erwähnt, von denen nur die Zwergfledermaus innerhalb der Gegebenheiten des Geltungsbereiches ihr Auskommen hätte.

Zwergfledermäuse sind Gebäudefledermäuse, die in strukturreichen Landschaften, vor allem auch in Siedlungsbereichen als Kulturfolger vorkommen. Als Hauptjagdgebiete dienen Gewässer, Kleingehölze sowie aufgelockerte Laub- und Mischwälder. Im Siedlungsbereich werden parkartige Gehölzbestände sowie Straßenlaternen aufgesucht. Die Tiere jagen in 2 bis 6 (max. 20) m Höhe im freien Luftraum oft entlang von Waldrändern, Hecken und Wegen. Die individuellen Jagdgebiete sind durchschnittlich 19 ha groß und können in einem Radius von 50 m bis zu 2,5 km um die Quartiere liegen. Als Sommerquartiere und Wochenstuben werden fast ausschließlich Spaltenverstecke an und in Gebäuden aufgesucht. Genutzt werden Hohlräume unter Dachpfannen, Flachdächern, hinter Wandverkleidungen, in Mauerspalten oder auf Dachböden.

Ab Oktober/November beginnt die Winterruhe, die bis März/Anfang April dauert. Auch als Winterquartiere werden oberirdische Spaltenverstecke in und an Gebäuden, außerdem natürliche Felsspalten sowie unterirdische Quartiere in Kellern oder Stollen bezogen.

Der Abbruch eines Gebäudes im Winterhalbjahr bietet daher dieser Fledermausart keine ausreichende Sicherheit. Auch ist nicht ausgeschlossen, dass sich unter den alten Fassadenabdeckungen auch andere gebäudebewohnende Fledermausarten aufhalten.

Um einer zeitbedürftigen Erfassung dieses Bestandes am Gebäude entgegen zu wirken, wird empfohlen, während des geplanten Abbruches der Fassade und des Dachaufbaues eine ökologische Baubegleitung zu Rate zu ziehen, die Maßnahmen für artgerechte Abflugzeitfenster und weitere Schutzmaßnahmen entwickelt und vor Ort deren Durchführung betreut (Festlegungen in einem Städtebaulichen Vertrag).

Vögel

Durch das Infosystem des Landesumweltamtes (LANUV) sind 16 Vogelarten erfasst.
Davon sind 6 Arten horst- oder höhlenbrütend.

- Habicht
- Sperber
- Waldohreule

- Kleinspecht
- Turmfalke
- Waldkauz

  Auf der Untersuchungsfläche sind jedoch keine Gehölze/Baumhöhlen vorhanden, die diesen gehölzgebundenen Lebensraum bieten.

  Auch für die Garten- und Parkvögel (im weitesten Sinn)
- Bluthänfling
- Feldsperling
- Gartenrotschwanz
- Girlitz
- Star

  sind keine Gehölze/Gebüsche zur Errichtung von Nestern (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) vorhanden.
  Überflüge z.B. zum Nahrungserwerb sind jedoch auch nach Realisierung der Planung uneingeschränkt möglich.

  Für samen- und insektenfressende Vögel des Siedlungsbereiches geht Nahrungsfläche verloren. Doch ist die Wohngegend von recht großen Gärten mit alten Gehölzen durchzogen, sodass ausreichender Ersatz und Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

  Einer potentiellen Ansiedlung von
- Mehlschwalbe und
- Rauchschwalbe

  stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht im Wege. Derzeit waren am Bestandgebäude jedoch keine Hinweise der Arten zu finden.

  Für
- Eisvogel
- Graureiher
- Kolbenente

  fehlt der lebensraumnotwendige Bezug zum Gewässer.

  Daher kann prognostiziert werden, dass für die Artengruppe der Vögel durch das Planvorhaben keine Verbotstatbestände gem. § 44 entstehen werden.

  Es bestehen keine Hinweise zum Vorkommen von weiteren planungsrelevanten Arten innerhalb des Geltungsbereiches.

1.2.2 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Um die (pot.) Beeinträchtigung der betroffenen Populationen von Fledermausarten durch die geplanten Baumaßnahmen so gering wie möglich zu halten, insbesondere dem Verschlechterungsverbot des § 44 BNatSchG zu entsprechen, ist die o.g. Begleitung des Fassaden- und Dachabrisses durch eine ökologische Baubegleitung sinnvoll (Festlegungen in einem städtebaulichen Vertrag).

Fazit

Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen in Bezug auf Fledermäuse, insbesondere mit dem § 44 BNatSchG, sind bei der Umsetzung der aufgezeigten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sicher auszuschließen.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf schutzwürdige Arten zu erwarten sind.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Durchführung der Planung bewirkt den vorher durchgeführten Abriss des Bestandsgebäudes. Die bisherigen Bewohner verlieren ihre Mietwohnungen. Durch die Neuerrichtung von 14 Wohneinheiten an gleicher Stelle wird am Standort Ersatz geschaffen und der Verlust von drei Wohnungen überkompensiert.

Die geplante Wohnanlage stellt in Bezug auf die an der Günsestraße in der Nachbarschaft befindlichen Gewerbebetriebe keine Verschlechterung in Bezug auf die immissionsschutzrechtliche Situation dar. Die Wohnnutzung rückt nicht näher an Betriebe heran als dies die bisherige Wohnbebauung tat. Außerdem sind im Mischgebiet ohnehin nur solche Betriebe vorhanden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit ist auch sichergestellt, dass in der neuen Wohnanlage gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse anzutreffen sein werden.

Durch die Planung verringert sich der Abstand zu den bergseitig angrenzenden Wohngrundstücken. Eine Beeinträchtigung der Wohnruhe der anliegenden Wohnanwesen kann hierdurch allerdings nicht eintreten, denn –bedingt durch den starken Geländeunterschied im Plangebiet zwischen der Günsestraße und dem Geländeniveau am östlichen Rand des Plangebietes von ca. 13 Metern- wird die Firsthöhe der Wohnanlage im Plangebiet nur knapp über dem Geländeniveau der östlichen Nachbargrundstücke liegen. Insofern werden von hier keinerlei Beeinträchtigungen zu erwarten sein.

7.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Die geplante Wohnanlage grenzt unmittelbar an die Günsestraße, die gleichzeitig auch die Ortsdurchfahrt der Kreisstraße 6 darstellt. Durch die Planung werden zukünftig 11 Wohneinheiten mehr über die Straße angebunden, als dies bisher der Fall war. Die von daher verursachte Verkehrszunahme auf der gut ausgebauten Straße ist eher marginal und führt keinesfalls zu Überlastungsproblemen am örtlichen Verkehrsnetz.
Sämtliche notwendigen Stellplätze, die für die entstehende Wohnnutzung erforderlich sind, werden in einer Tiefgarage im Plangebiet selbst nachgewiesen, so dass auch kein erhöhter Parkdruck auf die umgebenden Straßenräume zu erwarten ist.

7.3 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Die durch die Planung verursachte Erhöhung des technischen Ver- und Entsorgungsaufwandes (Wasser, Abwasser, Abfall, Gas, Strom, Kommunikationsmedien) ist ebenfalls eher marginal und daher von den Ver- und Entsorgungsträgern ohne besondere Schwierigkeiten zu leisten.

Die Auswirkungen auf die wohnungsnahe soziale Infrastruktur lassen sich noch nicht genau beziffern. Es ist allerdings auch diesbezüglich zu vermuten, dass die vorhandenen kommunalen Einrichtungen, wie Kita, Schule, Seniorenbetreuung

etc. durch den überschaubaren Zuwachs an Wohnbevölkerung durch das Plangebiet nicht zu Überlastungstendenzen im entsprechenden Infrastrukturangebot der Stadt Olpe führen werden.

7.4 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.
Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet liegt in mehreren km Entfernung und somit außerhalb des untersuchungsrelevanten Bereichs.

Der Verlust der Vegetation ist nicht kompensationspflichtig.
Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, deren Erhaltungszustand der lokalen Population durch das Bauvorhaben potenziell verschlechtert werden könnte, wurden im Rahmen der Artenschutzprüfung Stufe 1 mit Ausnahme der Zwergfledermaus nicht prognostiziert.
Die Zwergfledermaus sucht als Sommerquartiere und Wochenstuben und auch als Winterquartier fast ausschließlich Spaltenverstecke an und in Gebäuden. Genutzt werden Hohlräume unter Dachpfannen, Flachdächern, hinter Wandverkleidungen, in Mauerspalten oder auf Dachböden.
Der Abbruch eines Gebäudes im Winterhalbjahr bietet daher dieser Fledermausart keine ausreichende Sicherheit. Auch ist nicht ausgeschlossen, dass sich unter den alten Fassadenabdeckungen auch andere gebäudebewohnende Fledermausarten aufhalten.

Daher wird empfohlen, während des geplanten Abbruches der Fassade und des Dachaufbaues eine ökologische Baubegleitung zu Rate zu ziehen, die Maßnahmen für artgerechte Abflugzeitfenster und weitere Schutzmaßnahmen entwickelt und vor Ort deren Durchführung betreut.

Es bestehen keine Hinweise zum Vorkommen von weiteren planungsrelevanten Arten innerhalb des Geltungsbereiches.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf schutzwürdige Arten zu erwarten sind.

Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Olpe weist darauf hin, dass die Belange des Artenschutzes nach den §§ 44 ff BNatSchG der kommunalen Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung entzogen sind. Diesen Belangen muss daher im Hinblick auf das mögliche Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermausarten in jedem Fall Rechnung getragen werden und zwar wie folgt:

1. Die Vorbereitung der Abrissarbeiten und der Abriss des Bestandswohnhauses selbst sind durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen. Diese teilt der Unteren Naturschutzbehörde unmittelbar die entsprechenden Zwischenergebnisse der Arbeiten zur Abstimmung mit.

2. Hinweis:
   Die vorsätzliche oder fahrlässige Verletzung der artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG stellt bei streng geschützten Arten (z.B. Fledermäuse)eine Straftat nach § 71 BNatSchG dar.

7.5 Kosten

Die Kosten für die Vorbereitung der Maßnahmen und die Planung zur Anpassung des Baurechts an die örtlich vorhandenen Gegebenheiten trägt der Eigentümer der Plangebietsflächen. Die Höhe der Kosten beschränkt sich auf die reinen Planungskosten (Vermessungstechnische Leistungen zur Herstellung der Kartengrundlage, Städtebauliche und Landschaftsplanerische Leistungen zur Schaffung des angepassten Baurechts) sowie sämtliche im Verfahren ggf. erforderlich werdende zusätzliche Gutachten, Expertisen oder fachgutachterliche Stellungnahmen.
Der Eigentümer bringt die erforderlichen Finanzmittel durch eigene Mittel, eigene Leistungen sowie durch eine ergänzende Bankenfinanzierung auf.

8 Verfahrensablauf

Datum 23.04.2020	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB für den Bebauungsplan (einfacher Bebauungsplan) gem.. § 30 Abs.3 BauGB
Datum 23.04.2020	Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB
Datum 16.06.2020	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 BauGB sowie öffentliche Bekanntmachung des Termins der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB
Datum 25.06.2020	Öffentliche Bürgerversammlung bzw. frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB im Rathaus Olpe
Datum 26.06 - 27.07.2020	Einzelanhörung interessierter Bürgerinnen und Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung und dem planenden Büro
Datum 20.08.2020	Beschluss über die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB sowie Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öff. Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB
Datum 03.09.2020	Öffentliche Bekanntmachung der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.2 BauGB sowie öffentliche Bekanntmachung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB
Datum 15.09. – 16.10.2020	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB
Datum 03.09.2020	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öff. Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB
Datum	Entscheidung über die eingegangenen Anregungen bzw. Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öff. Belange sowie der benachbarten Gemeinden
Datum	Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB
Datum	Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans

9.

10. Rechtgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, (BGBl. I, S. 3786)

- Die Planzeichenverordnung (PlanzV)
  Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 15.12.2016 (GV.NRW. Nr.45, S. 1161)

- Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
  in der Fassung des Gesetzes vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S.2771)