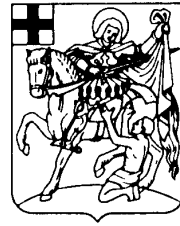


KREISSTADT OLPE

DER BÜRGERMEISTER
Planungsabteilung



Anlage 6 zu Drucksache 23/2009

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 111
„Olpe – Rochusstraße/ Luise-Hensel-Weg“
(beschleunigtes Verfahren)

vom 08.01.2009

Az.: 621.41:111

Inhaltverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Gebietsentwicklungsplan)
4. Planungen auf örtlicher Ebene
 - 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. Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung
 - 7.7. (Öffentliche/ Private) Grünflächen
 - 7.8. Verkehrliche Erschließung
 - 7.9. Ver- und Entsorgung
8. Umweltbelange
9. Denkmalschutz und Denkmalpflege
10. Sonstige Fachplanungen
11. Städtebauliche Daten
12. Kosten
13. Beteiligungsverfahren
 - 13.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
 - 13.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung
 - 13.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf
 - 13.4. Behördenbeteiligung

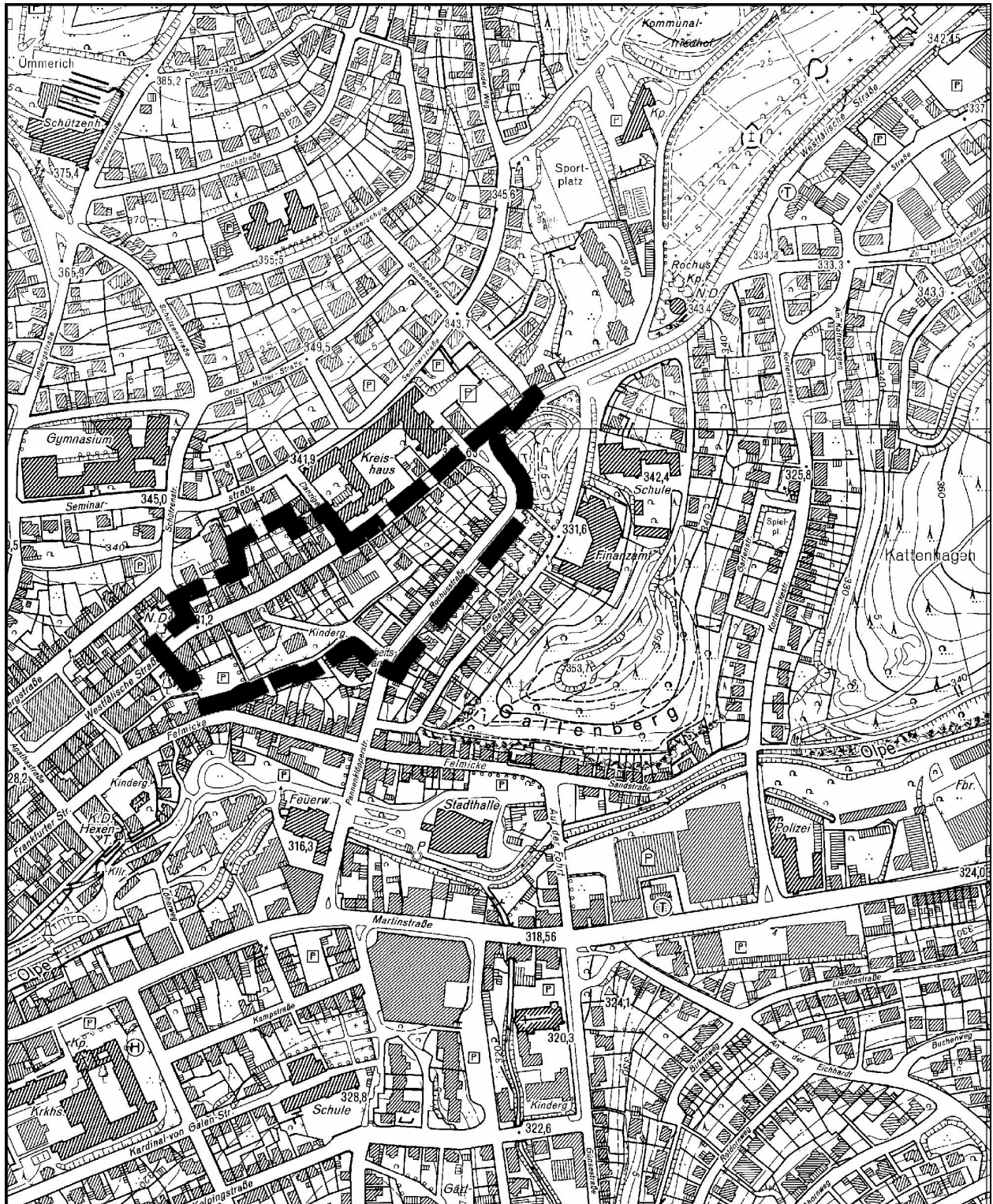
1. **Verfahrensablauf**

11.06.2008	Planaufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB sowie Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen)
11.08.2008	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
07.08.2008	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
19.08.2008	Öffentliche Bürgerversammlung im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggesee
20.08.2008 – 19.09.2008	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
30.10.2008	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)
12.11.2008	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
11.11.2008	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
20.11.2008 – 23.12.2008	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 des Bebauungsplanes Nr. 111 „Olpe – Rochusstraße/Luise-Hensel-Weg“ liegt am östlichen Rande des Kernstadtbereichs von Olpe und umfasst einen Abschnitt der Bebauung entlang der Westfälischen Straße, die Grundstücke östlich und westlich des Luise-Hensel-Weges und den östlichen Abschnitt der Rochusstraße mit der nördlich gelegenen Bebauung. Das Plangebiet dieser Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ungefähr 3,2 ha. Die Grundfläche des Plangebietes beträgt ca. 12.270 m².

Die Grenzen des Plangebietes sind aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich.



3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Gebietsentwicklungsplan)

Die Planung entspricht den Grundsätzen des § 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) und des Bundesraumordnungsprogramms (BROP) vom 23.04.1975.

Die Kreisstadt Olpe liegt in der Gebietseinheit 14 (Dortmund-Siegen) des BROP außerhalb der Schwerpunkträume und ist nicht selbst Schwerpunkt.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) - stellt für das Plangebiet Allgemeiner Siedlungsbereich dar.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der gemeindlichen Planung nicht entgegen.

4. Planungen auf örtlicher Ebene

4.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Olpe vom 16.12.2002 stellt das Plangebiet als Mischbaufläche (M-Fläche) und Wohnbaufläche (W-Fläche) dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

4.2. Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

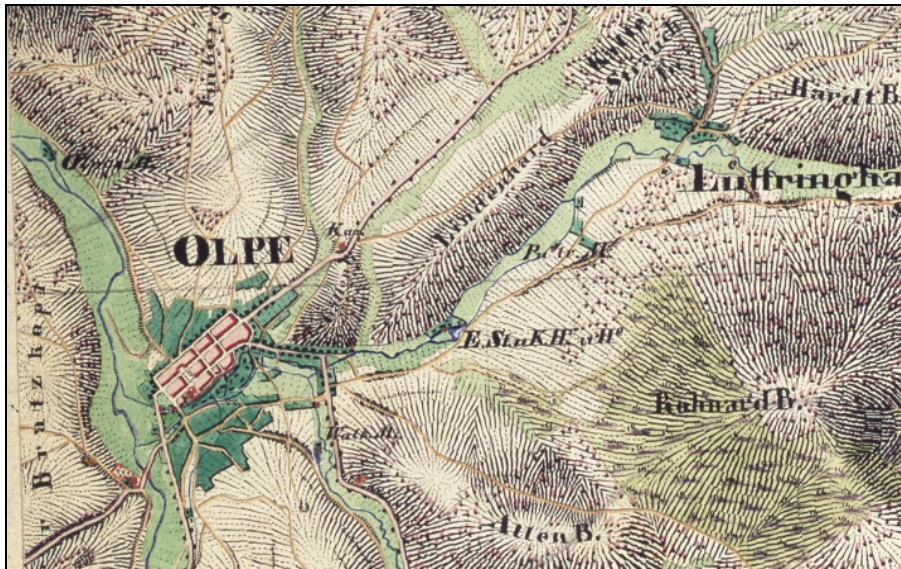
Planungsabsichten anderer Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, die der gemeindlichen Planung innerhalb des Plangebietes entgegenstehen, sind der Kreisstadt Olpe nicht bekannt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am Planverfahren beteiligt.

5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

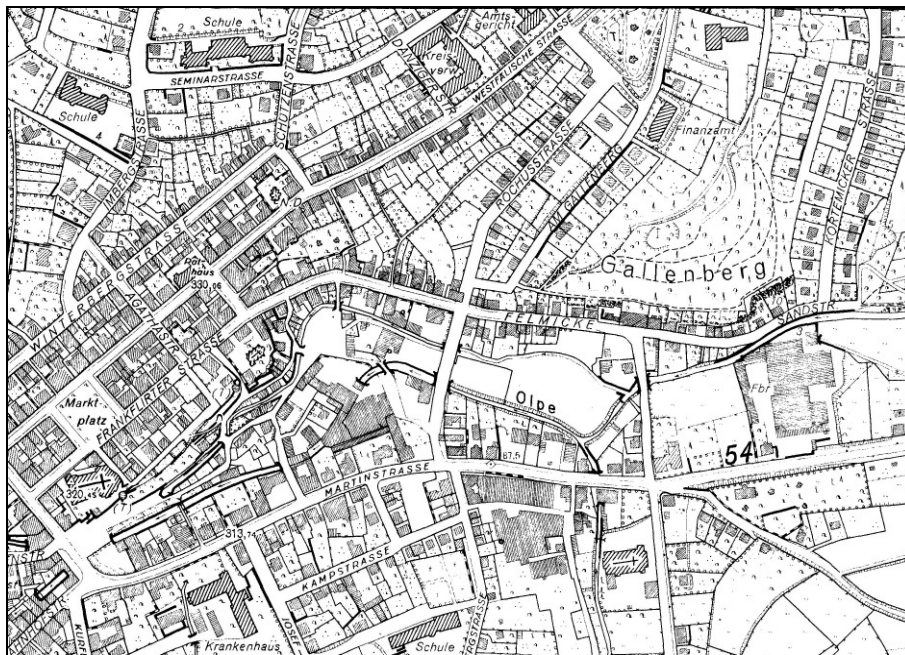
Das Plangebiet gehört zum Bereich der Innenstadt Olpe. Geprägt ist es heute durch eine offene Bebauung vorwiegend mit Doppelhäusern entlang der Westfälischen Straße und der Rochusstraße.

Wie in der historischen Karte zu erkennen ist, war die Westfälische Straße schon in dieser Zeit etwa bis zur Plangeietsgrenze bebaut. Bei der Bildung der Bürgerwehr im Jahre 1848 wurde Olpe in fünf Bezirke aufgeteilt. Die Aufteilung der Straßen in die einzelnen Bezirke belegt, welche Straßen (z.B. die Westfälische Straße) zu der Zeit bereits vorhanden waren. Die Rochusstraße wurde erstmalig bei einer erneuten Namensgebung der Straßen in Olpe um 1912 erwähnt. Die Bebauung an der Rochusstraße erfolgte innerhalb des Plangebietes nach Aktenlage jedoch erst ab ca. 1930. Der Vergleich der Ausschnitte aus der DGK 5000 aus dem Jahre 1957 und ca. 2004 zeigt, dass sich die Bebauung an den beiden Straßen kaum verändert hat.

Eine Weiterentwicklung der Bautätigkeit ist jedoch in den rückwärtigen Gartenbereichen und am Luise-Hensel-Weg zu beobachten.



Historische Karte um 1840



Ausschnitt aus der DGK 5000 aus dem Jahr 1957

Durch Neubauten erfolgte in den letzten Jahrzehnten eine Verdichtung der Bebauung. Mit den neuen möglichen Gebäuden soll diese Entwicklung in städtebaulich geordneter Form unterstützt werden, um so die Nachfrage nach innerstädtischen Baugrundstücken zu befriedigen.

Im gültigen Bebauungsplan Nr. 12 „Olpe – Stadt“ über Art und Maß der baulichen Nutzung vom 15.07.1968 in der Fassung der 1. Änderung vom 21.02.1973 sind die Flächen zur Westfälischen Straße hin als Mischgebiet und an der Rochusstraße als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundstücksfläche des Kindergartens ist als Fläche für den Gemeinbedarf (Behörden) ausgewiesen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung beträgt im Mischgebiet nördlich der Westfälischen Straße vier Vollgeschosse bei offener Bauweise und südlich der

Westfälischen Straße drei Vollgeschosse bei geschlossener Bauweise sowie im Allgemeinen Wohngebiet zwei Vollgeschosse bei offener Bauweise.



Blick in die Rochusstraße aus Richtung Süden an der Einmündung Luise-Hensel-Weg

6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung

Für das Plangebiet und sein Umfeld sind zum Teil gewerbliche Nutzungen, besonders in den Erdgeschossen, vorhanden. Besonders prägend ist jedoch für die Rochusstraße und die Westfälische Straße ab dem Luise-Hensel-Weg die Wohnnutzung.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 12 wird nicht mehr als geeignet angesehen, die durch eine weitere Bebauung oder durch Nutzungsänderungen entstehenden Konflikte zu bewältigen.

Im Plangebiet befinden sich zwischen der Bebauung an der Westfälischen Straße, der Rochusstraße und südlich der Häuser Westfälische Straße 34 bis 46 unbebaute Grundstücke, die zurzeit nicht bebaut werden können. Für diese Grundstücke soll eine Bebauung in zentraler Lage ermöglicht werden. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen, ist es notwendig, in einem Bebauungsplan qualifizierte Festsetzungen zu treffen, die eine dem Standort angepasste und wirtschaftliche Nutzung zulassen.

Ziel der Planung ist es, den Charakter des Plangebietes vornehmlich als Wohnbereich im Zentrum von Olpe zu erhalten und weiter zu entwickeln, um somit die Innenstadt zu stärken. In diesem Sinne werden qualifizierte Festsetzungen u. a. zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen getroffen.

7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

7.1. Städtebauliche Konzeption

Die Festsetzungen im Plangebiet des gültigen Bebauungsplan Nr. 12 „Olpe-Stadt“ über Art und Maß der baulichen Nutzung vom 15.07.1968 in der Fassung der 1. Änderung vom 21.02.1973 sind geprägt durch die Bebauung entlang der Westfälischen Straße und der Rochusstraße.

Derzeit ist die nordwestliche Bebauung entlang der Rochusstraße bis auf eine Ausnahme ausschließlich als Doppelhausbebauung mit Sattel- oder Walmdach errichtet worden. Die Gebäudegrößen und Gestaltungsmerkmale dieses Straßenzuges vermitteln den typische Wohncharakter der Rochusstraße sowie weitgehend auch den Charakter der anderen Straßenzüge innerhalb des Plangebietes.

Hinter den Gebäuden an der Westfälischen Straße befinden sich nicht überbaubare Flächen, die derzeit als Parkplatz oder als Garten genutzt werden. Hier steht - zumindest auf einer Teilfläche, die kurzfristig veräußert werden soll - in absehbarer Zeit eine Bebauung an. Die vorhandene städtebauliche Situation soll deshalb neu geordnet und die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen aus dem Jahr 1968 durch zeitgemäße Regelungen ersetzt werden.

Die wesentliche Beibehaltung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und die Änderung von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind die Grundlage für eine wirtschaftliche und zugleich der Struktur des Plangebietes angemessene Bebauung. Die mögliche Bautiefe soll entsprechend der heutigen Anforderungen und zur Erhaltung des Gebietscharakters dem Bestand der Bebauung angepasst werden. Somit sollen die Bautiefen auf ungefähr 15,0 bis 22,0 m zurück genommen werden. Die maximale Geschosshöhe wird entsprechend dem Bestand und der bisherigen Festsetzung unverändert beibehalten. Baulinien entlang der Westfälischen Straße und der Rochusstraße sichern die für diesen Bereich charakteristischen Straßenraumkanten. In den Bebauungsplan werden maximale Firsthöhen der Gebäude aufgenommen. Diese orientieren sich am Bestand. Vorschriften zur Gestaltung ermöglichen eine dem Standort angemessene Architektur.

7.2. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) erlaubt die geplante überwiegende Wohnnutzung. Anlagen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Sie würden dem vorhandenen städtebaulichen Charakter des Gebietes nicht entsprechen.

Mischgebiet (MI)

Die Festsetzung als Mischgebiet (MI) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Anlagen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 sowie Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Diese Nutzungen würden die vorhandene städtebauliche Situation und Entwicklung im Plangebiet stören.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung: II
GRZ 0,4
GFZ 0,8
gD 25°, 35° - 42°, 50°

Festsetzung: III
GRZ 0,6
GFZ 1,2
gD 35° - 50°

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind der zuvor beschriebenen städtebaulichen Situation angepasst. Die Grundflächenzahl wird von der umgebenden Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet und von dem an das Plangebiet angrenzenden Mischgebiet übernommen.

Durch die II- und III-geschossige Bauweise wird eine dem Umfeld entsprechend verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude, die sich dem vorhandenen Gelände anpasst, sichergestellt.

In den Bebauungsplan werden maximale Trauf- und Firsthöhen der Gebäude aufgenommen. Diese orientieren sich am Bestand.

Wegen der spezifischen städtebaulichen Problematik der Bebauung unterhalb der Grundstücke Westfälische Straße 34 bis 40 ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB erforderlich, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden auf drei zu begrenzen. Soweit auf den Grundstücken Gemarkung Olpe-Stadt, Flur 29, Nr. 236, 580 und 694 nur ein einzelnes Wohngebäude entsteht, ist die Gesamtanzahl der Wohnungen auf max. 6 Wohnungen in dem Wohngebäude begrenzt. Es sollen damit unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindert werden. Mit der Angabe der absoluten Zahl der Wohnungen lässt sich vor allem das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Struktur des Gebietes in Bezug auf die vorhandenen Wohnformen sowie die vorhandenen Erschließungsanlagen erreichen.

7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung: o

Für das gesamte Plangebiet wird entsprechend der umliegenden Bebauung eine offene Bauweise vorgeschrieben.

Mit den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen wird eine geordnete Bebauung gewährleistet. Die Festsetzungen ermöglichen so dem Charakter des Gebietes angepasste Baukörper. Teilweise wird die überbaubare Grundstücksfläche gegenüber den alten Festsetzungen verkleinert, um die typische Gliederung der Bebauung in diesem Bereich zu sichern. So sichern Baulinien entlang der Westfälischen Straße und der Rochusstraße die vorhandenen Raumkanten.

7.5. Äußere Gestaltung

Gemäß § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW werden Gestaltungsvorschriften als Festsetzungen nach § 86 (1) BauO NRW in den Plan aufgenommen. Die Vorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen orientieren sich an der als ortsüblich

anzusehenden Bebauung. Sie sollen dafür Sorge tragen, Verunstaltungen sowie das Orts- und Straßenbild störende Bauformen, Materialien und Farben auszuschließen. Die Festsetzungen sind für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich. Ziel ist dabei nicht die Vorgabe von Ausführungsdetails, sondern mit Hilfe dieser Festsetzungen soll ein grober Rahmen vorgegeben werden, innerhalb dessen noch genügend Spielraum verbleibt, um individuelle Gestaltungsabsichten realisieren und eine dem Standort angemessene Architektur ermöglichen zu können.

In der Innenstadt Olpe herrscht - wie überhaupt im Sauerland – eine anthrazite und dunkelbraune Dacheindeckung vor. Dies ist offensichtlich. Ruhige Dachflächen tragen wesentlich zu einem qualitätvollen städtebaulichen Erscheinungsbild bei. Eine Beeinträchtigung durch eine störende Materialvielfalt wird ausgeschlossen sowie der örtliche Baustil und die vorhandenen Dachfarben im städtebaulichen Umfeld werden übernommen.

Der Bestand und das innerstädtische Umfeld des Plangebietes sind gegenüber sonst üblichen strengeren Vorgaben Grundlage für weiter gefasste Vorschriften in Bezug auf Dachform und -neigung.

Mit den Vorschriften zur Gestaltung der Außenwände werden für den Ortskern typische Materialien festgesetzt und eine Beeinträchtigung durch eine störende Vielfalt ausgeschlossen. Auch hier erfolgt die Farbgestaltung nach RAL-Farben. Die Festsetzung zur Fassadengliederung im Bezug auf Garagentore und -zufahrten soll eine negative Entwicklung auf der straßenseitigen Erdgeschosebene vermeiden.

Im Plangebiet befindet sich entlang der Westfälischen Straße ein Bereich, der im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung „Olpe-Historische Altstadt“ liegt. In diesem Plangebietsabschnitt gelten die Gestaltungsfestsetzungen der Denkmalbereichssatzung, die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 111 „Olpe – Rochusstraße/Luise-Hensel-Weg“ hinausgehen, auch weiterhin fort.

7.6. Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung

Gemeinbedarfsflächen werden im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 111 „Olpe-Rochusstraße/ Luise-Hensel-Weg“ auf dem Grundstück des Kindergartens am Luise-Hensel-Weg ausgewiesen. Dieser Bereich wird als Gemeinbedarfsfläche für -Soziale Zwecke Einrichtungen- festgesetzt.

7.7. (Öffentliche/ Private) Grünflächen

Private Grünfläche ist als Übergang zur Gartenfläche am südlichem Rande des Grundstücks Westfälische Straße Haus Nr. 42/44 festgesetzt, um diesen Bereich von einer Erschließung aus südlicher Richtung freizuhalten.

Weiterhin wird Straßenbegleitgrün als anzupflanzende Bäume nachrichtlich eingetragen. Die nachrichtliche Übernahme der Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ermöglicht eine Anpassung der Begrünung an zukünftige Bauvorhaben.

7.8. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird im Süden und Osten begrenzt von der Gemeindestraße Rochusstraße. Im Westen stellt das Grundstück Westfälische Straße Nr. 32 die Grenze dar und im Norden bildet die Westfälische Straße zum Teil mit beidseitiger Bebauung die Grenze des Gebietes. Eine Erschließung ist für die anliegenden Grundstücke von den o.g. Verkehrsflächen sowie vom Luise-Hensel-Weg aus möglich. Alle Grenzen zu Straßenverkehrsflächen sind mit einer Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Private Verkehrsfläche“ wird die geplante Wohnbaufläche zwischen den Baugrundstücken der Westfälischen Straße und der Rochusstraße angebunden. Ein geplanter Fußweg als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sichert eine historische Wegeverbindung zwischen der Westfälischen Straße und der Felmicke planungsrechtlich ab.

In Bezug auf die Ein- und Ausfahrt im Kreisverkehrsbereich Westfälische Straße/ Rochusstraße und dem ca. 50 m weiter südöstlich gelegenen Kurvenbereich an der Rochusstraße ist aus verkehrstechnischen Gründen ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.



Blick in die Westfälische Straße in Richtung Nordosten

7.9. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind vorhanden. Versorgungseinrichtungen und Leitungs- und Kanaltrassen, die über das Plangebiet hinaus Bedeutung haben, befinden sich nicht im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 111 „Olpe – Rochusstraße/ Luise-Hensel-Weg“.

8. Umweltbelange

Seit 01.01.2007 besteht nach § 13a BauGB die Möglichkeit, Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von bis zu 2,0 ha in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen. Da die vorliegende Bebauungsplanänderung 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.

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.

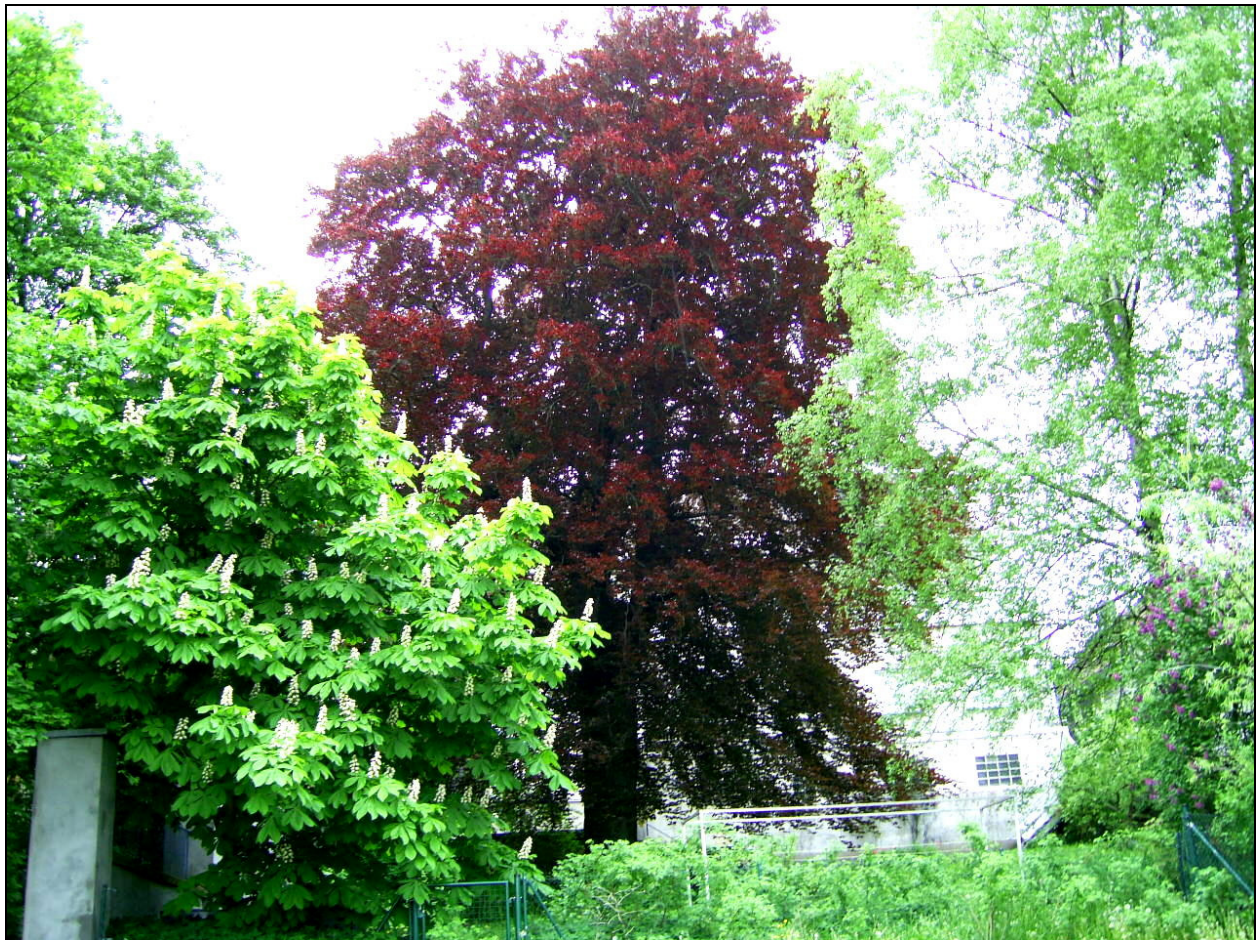
Das Plangebiet ist in der heute aktuellen Liste der Altstandorte oder Altablagerungen nicht aufgeführt. Insoweit ist weder von einer Belastung noch von einer Gefährdung auszugehen.

Die derzeit nicht überbaubaren Hoffflächen hinter der Bebauung an der Westfälischen Straße dienen heute im Wesentlichen als Parkplatzflächen. Sie sind versiegelt beziehungsweise als wassergebundenen Schotterflächen verdichtet.

Einen ökologischen Wert besitzen einige Einzelbäume am Rande eines wassergebundenen Parkplatzes. Inwieweit die Bäume bei einer Neubebauung erhalten bleiben, ist offen.

Hinter der Bebauung Westfälische 42/44 befindet sich eine Blutbuche, die als Naturdenkmal ausgewiesen ist. Das Naturdenkmal wurde wegen der Seltenheit, Eigenart und Schönheit durch die „Ordnungsbehördliche Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern und geschützten Landschaftsbestandteilen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne des Kreises Olpe vom 22.09.1999“ unter Schutz gestellt. Eine Beseitigung oder Beschädigung durch Beschneidung dieser Blutbuche ist nicht zulässig. Arbeiten in und am Wurzelwerk sowie Aufschüttungen in unmittelbarer Nähe sind zu unterlassen.

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.



Naturdenkmal Blutbuche hinter der Bebauung Westfälische Straße Nr. 42/44

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes unterliegen vier Gebäude dem Denkmalschutz. Es sind die Gebäude Westfälische Straße Nr.45 - bei dem Gebäude handelt es sich um einen zweigeschossigen verschiefernten Traufenbau mit fünf Achsen, wovon die beiden äußeren jeweils zusammengedrückt sind -, das Doppelhaus Nr.59/61 - bei dem Doppelhausgebäude handelt es sich um einen zweigeschossigen giebelständigen Fachwerkbau mit Pfannen gedecktem Satteldach - und Westfälische Straße Nr.74 - bei dem Gebäude handelt es sich um einen dreigeschossigen Putzbau mit Mansarddach -. Diese Denkmalgebäude sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

Bodendenkmäler sind nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Trotzdem ist hierzu Folgendes zu beachten:

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

auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen [§ 16 (4) DSchG NW].

10. Sonstige Fachplanungen

Dem Bebauungsplanentwurf allgemein liegen neben den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben keine weiteren Gutachten zugrunde.

11. Städtebauliche Daten

Flächenübersicht	Vorhanden	Geplant
Mischgebiet	ca. 14.756 m ²	ca. 12.589 m ²
Allgemeines Wohngebiet	ca. 8.384 m ²	ca. 10.551 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 1.529 m ²	ca. 1.529 m ²
Grünfläche	ca. --- m ²	ca. 73 m ²
Verkehrsfläche	ca. 7.768 m ²	ca. 7.768 m ²
Gesamt	ca. 32.107 m ²	ca. 32.107 m ²

12. Kosten

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes erfolgen keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Kosten fallen deshalb für die Kreisstadt Olpe nicht an.

13. Beteiligungsverfahren

13.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde entsprechend den „Allgemeinen Grundsätzen für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung“ (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.11.2004) durchgeführt, und zwar durch

- a) Darlegung der Planung und Anhörung der Bürger in einer öffentlichen Bürgerversammlung am 19.08.2008 im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggese,
- b) die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom 20.08.2008 bis 19.09.2008.

In der Bürgerversammlung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind im Wesentlichen Bedenken hinsichtlich der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung unterhalb des ehemaligen Landratsamtes sowie im Bereich zwischen Westfälische Straße und Rochusstraße vorgetragen worden. Näheres kann der Niederschrift über die Bürgerversammlung entnommen werden.

Innerhalb der Einzelanhörung sind fünf Schreiben von Bürgern eingegangen. Hier geht es wie in der Bürgerversammlung um Bedenken hinsichtlich der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung unterhalb des ehemaligen Landratsamtes bzw.

der Eignung des Stichweges des Luise-Hensel-Weges als Erschließungsanlage. Darüber hinaus geht es um die Festsetzung von Baugrenzen für die neue Bebauung, die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung für die Bebauung bergseits der Westfälischen Straße sowie um die Ausweisung des Grundstücks Ecke Westfälische Straße/Rochusstraße. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung entnommen werden.

13.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ist erfolgt. Es liegt eine abwägungsrelevante Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Siegen vor. Hier geht es um die allgemeine Zielsetzung des Bebauungsplanes. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung entnommen werden.

13.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB ist in der Zeit vom 20.11.2008 bis 23.12.2008 erfolgt. Innerhalb der öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Es zwei Stellungnahmen eingegangen. In einer Stellungnahme geht es um die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung für die Bebauung bergseits der Westfälischen Straße. Die zweite Stellungnahme wurde lediglich als „Widerspruch“ eingereicht. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der öffentlichen Auslegung entnommen werden.

13.4. 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 Stellungnahmen seitens der Industrie- und Handelskammer Siegen, des Landrats des Kreises Olpe und des LWL – Amt für Denkmalpflege in Westfalen - vor. Hier geht es um die allgemeine Zielsetzung des Bebauungsplanes, die Beseitigung des Niederschlagswassers, Blutbuchen als Naturdenkmale und einen immissionsschutzrechtlichen Hinweis in Bezug auf eine vorhandene Autowerkstatt mit Lackieranlage. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

Olpe, 08.01.2009

Der Bürgermeister
I. V.

Bernd Knaebel
Techn. Beigeordneter