



Anlage 224/20-1

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

zur 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Olpe - Westlicher Imberg“

vom 16.10.2020

1. Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 78 „Olpe-Westlicher Imberg“ vom 05.07.2005 setzt Baugrenzen nach § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann in nur geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Das gilt auch für die Baugrenzen auf dem Grundstück Imbergstraße 43 in der Gemarkung Olpe-Stadt, Flur 2, Nr. 1121.



Das Gebäude Imbergstraße 43 soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Hintergrund ist zum einen die notwendige Sanierung und zum anderen, dass das vorhandene Gebäude die notwendigen Abstandflächen nicht einhält. Somit wäre eine zeitgemäße Instandsetzung, bei der auch der Grundriss geändert wird, im Bestandsgebäude nicht möglich. Der Eigentümer plant daher einen Neubau, gleichfalls möchte er das Grundstück teilen und dann ein Doppelhaus mit jeweils zwei Wohnungen errichten.



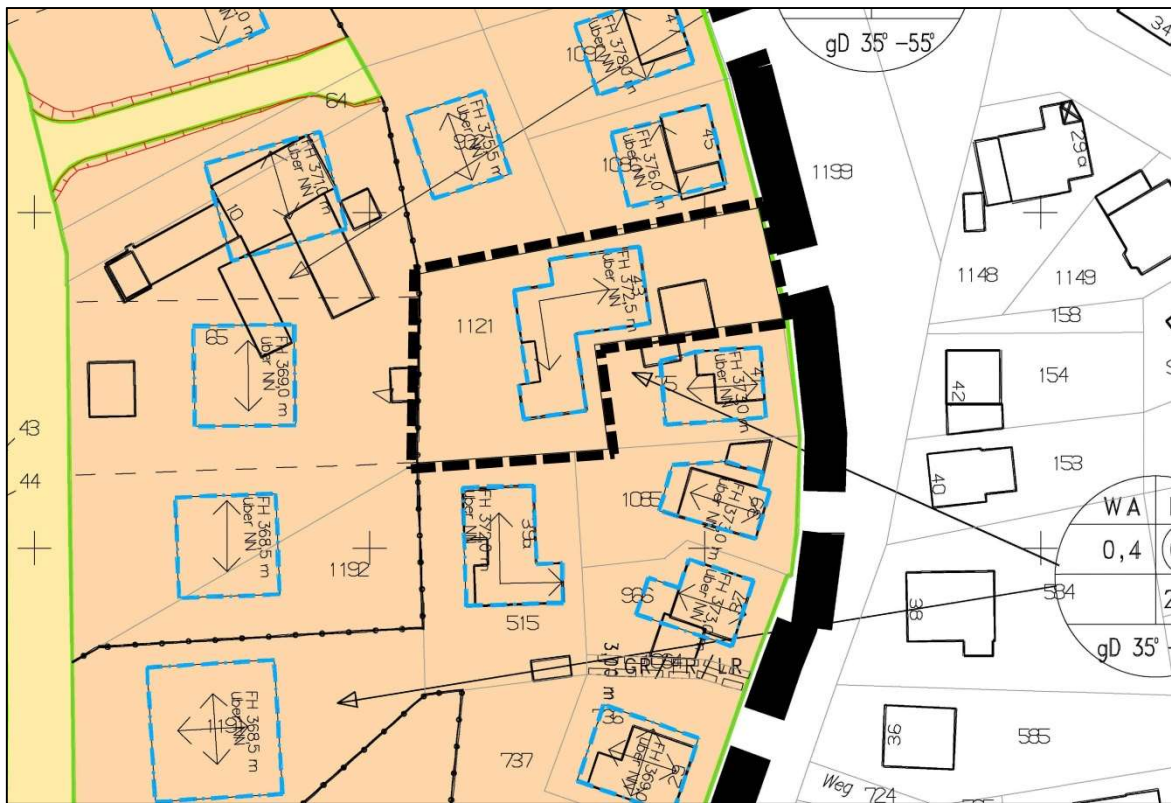
Blick von der Imbergstraße auf das Gebäude Hausnr. 43

Die bisherige, durch die Baugrenzen festgesetzte, überbaubare Fläche hat eine Größe von ungefähr 300 m². Diese soll nun mit größeren Abständen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen weiter Richtung Westen verschoben werden. Sie hat dabei eine reduzierte Größe von ungefähr 285 m², welche im Westen, Süden und Osten um drei Bereiche ergänzt wird, auf der jedoch nur eine max. Gebäudehöhe von 367,0 m über NN zulässig ist. Hier sind Balkone geplant.

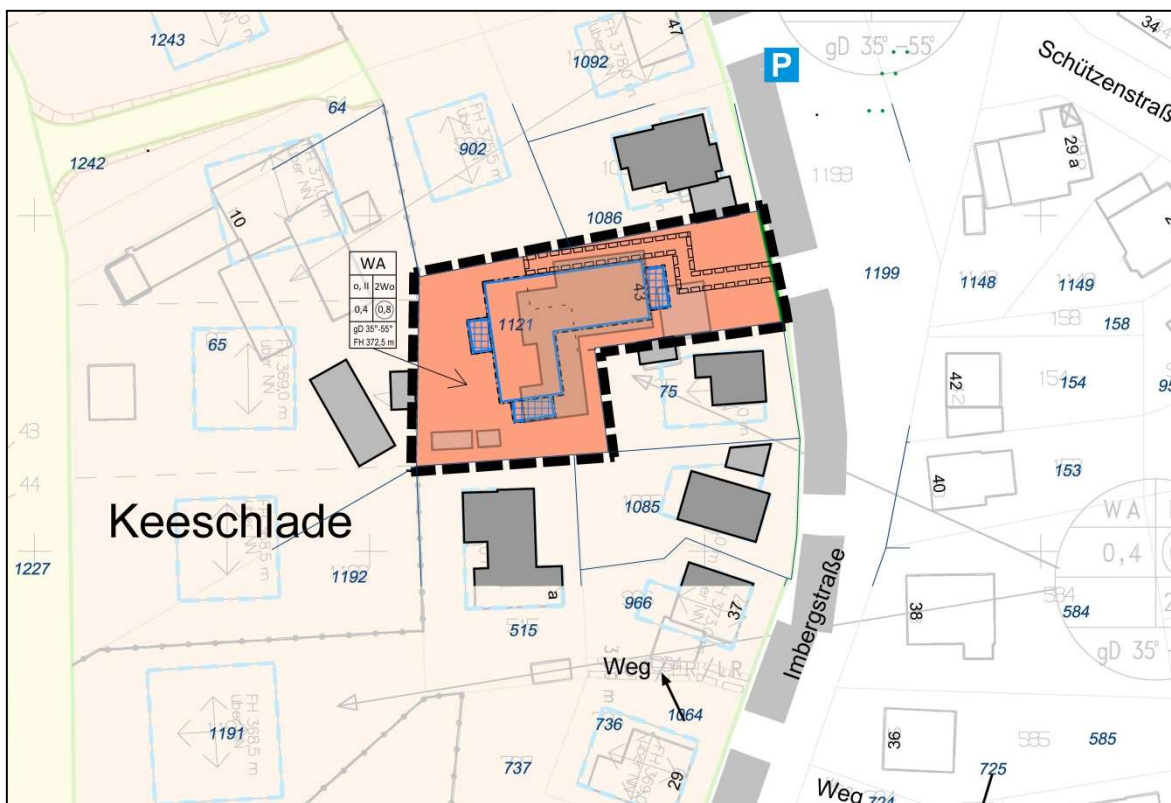
Um nach der beabsichtigten Grundstücksteilung die Erschließung beider Teile gewährleisten zu können, ist die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts erforderlich. Darüber hinaus sollen alle Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplans sowohl zur Art und zum Maß als auch zur Gestaltung übernommen werden.

Für die Änderung der Baugrenzen und die Ergänzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Der Eigentümer hat einen entsprechenden Antrag gestellt.

Nachfolgend sind die bestehenden Festsetzungen sowie die geplanten Änderungen mit den neuen Baugrenzen dargestellt:



Auszug aus der Urfassung des Bebauungsplans mit der Abgrenzung der 2. Änderung



Plankonzept mit neuen Baugrenzen im Verhältnis zum Bestandsgebäude

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

2. Planfestsetzungen

Es erfolgt eine Änderung der Baugrenzen und die Ergänzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auf dem Grundstück Imbergstraße 43 in der Gemarkung Olpe-Stadt, Flur 2, Nr. 1121. Darüber hinaus sollen alle Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplans sowohl zur Art und zum Maß als auch zur Gestaltung übernommen werden.

3. Naturschutz und Landschaftspflege / Ausgleichsmaßnahmen

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

Die Grundflächenzahl wird durch die Planänderung nicht erhöht. Es entsteht keine weitere eingriffsbedingte Kompensationsverpflichtung.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/ oder 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).

5. Beteiligungungsverfahren

5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung / Behördenbeteiligung

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

5.2 Öffentliche Auslegung

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

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB ist in der Zeit vom 13.07.2020 bis 14.08.2020 erfolgt. Innerhalb der öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

5.3 Behördenbeteiligung

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

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

6. Abschließender Verfahrensvermerk

Diese Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB durch die Planungsabteilung der Kreisstadt Olpe erarbeitet worden. Sie wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom _____ gebilligt.

Olpe, 16.10.2020

Der Bürgermeister
i. V.

Judith Feldner
Techn. Beigeordnete