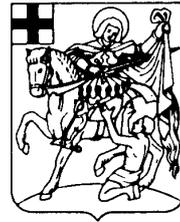


KREISSTADT OLPE

DER BÜRGERMEISTER
Planungsabteilung



Anlage 3 zu Drucksache 69/2009

B E G R Ü N D U N G

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 102
„Seniorenzentrum Osterseifen“
(beschleunigtes Verfahren)**

vom 09.03.2009

Az.: 621.41: 102.1

Inhaltverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Regionalplan)
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. (Öffentliche/ Private) Grünflächen
 - 7.7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 7.8. Verkehrliche Erschließung
 - 7.9. Ver- und Entsorgung
8. Sonstige Umweltbelange
9. Denkmalschutz und Denkmalpflege
10. Sonstige Fachplanungen
11. Städtebauliche Daten
12. Kosten
13. Beteiligungsverfahren
 - 13.1. Einzelanhörung
 - 13.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung
 - 13.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf
 - 13.4. Behördenbeteiligung

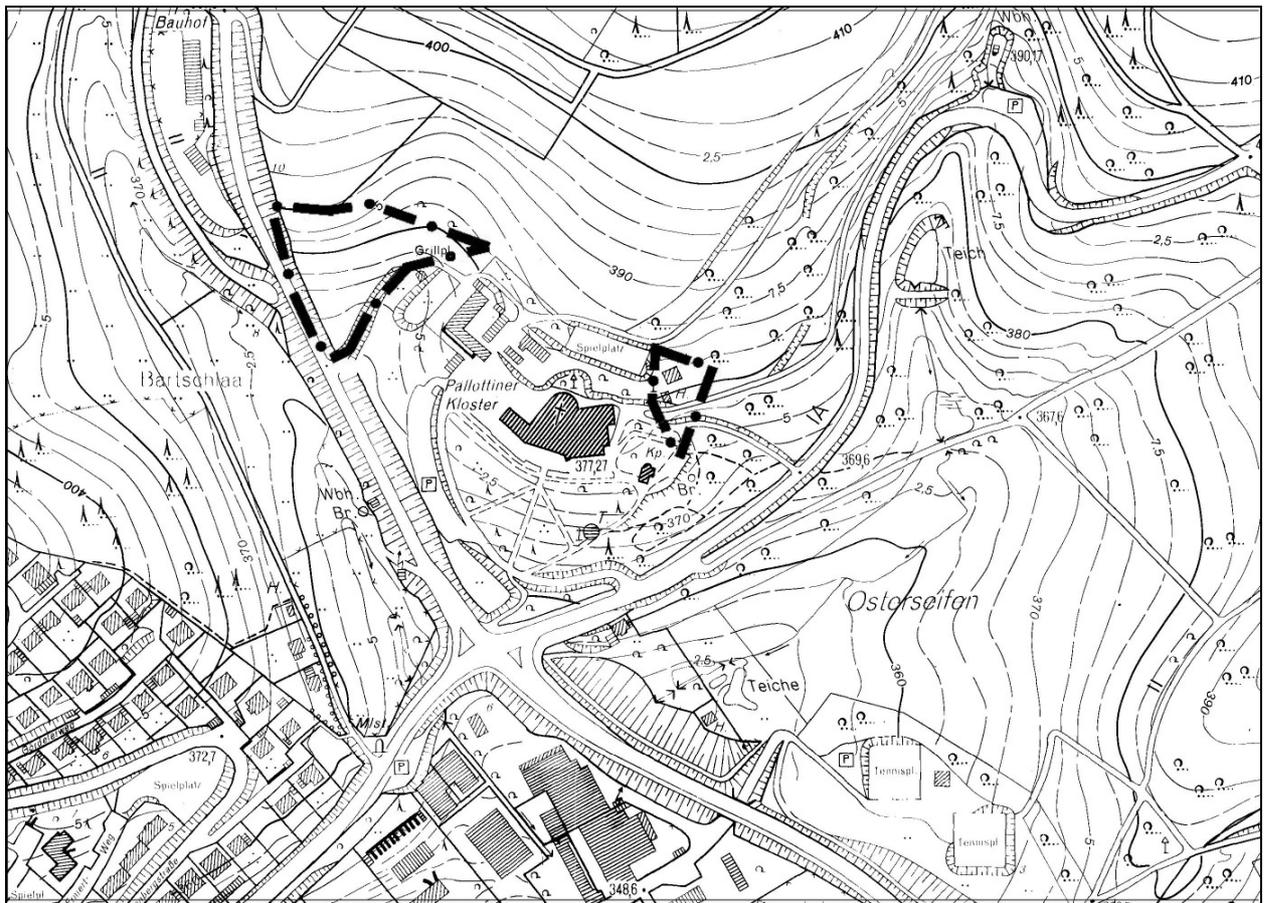
1. Verfahrensablauf

28.08.2008	Planaufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB sowie Beschluss über die Einzelanhörung (§ 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB) und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen)
08.09.2008	Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
05.09.2008	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses und der Einzelanhörung
15.09.2008 – 15.10.2008	Unterrichtung und Anhörung der Öffentlichkeit - Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
04.12.2008	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)
11.12.2008	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
15.12.2008	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
05.01.2009 – 06.02.2009	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB
-	Entscheidung über eingegangene Stellungnahmen (Stadtverordnetenversammlung)
-	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB (Stadtverordnetenversammlung)

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der ersten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“ betrifft zwei Bereiche des Bebauungsplanes „Seniorenzentrum Osterseifen“. Ein Bereich befindet sich am nordwestlichen Rand der Urfassung des Bebauungsplanes und geht mit seiner Änderung über die bisherigen Grenzen des Plangebietes hinaus. Der zweite Änderungsbereich befindet sich nordöstlich der Gebäude des Wohngutes Osterseifen.

Das Gelände des Wohngutes Osterseifen befindet sich auf der in Richtung Südwesten auslaufenden Hangseite des Hummelsberges. Das Plangebiet dieser Änderung des Bebauungsplanes hat insgesamt eine Größe von ca. 7.780 m². Die Grenzen des Plangebietes sind aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich.



3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Regionalplan)

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.

Die Kreisstadt Olpe ist im Landesentwicklungsplan vom 11.05.1995 den Gebieten mit überwiegend ländlicher Raumstruktur zugeordnet. Sie liegt im Schnittpunkt der Entwicklungsachse "Dortmund-Olpe-Siegen-Gießen (A 45)" (großräumige Achse von europäischer Bedeutung) mit den Entwicklungsachsen "Köln-Olpe (A 4)" (großräumige, Oberzentren verbindende Achse), "Olpe-Kreuztal (B 54)" und "Olpe-Meschede-Lippstadt (B 55)" (überregionale Achsen).

Die Kreisstadt Olpe ist Mittelzentrum für einen Versorgungsbereich von 50.000 bis 100.000 Einwohnern im Mittelbereich (großes Mittelzentrum). Das Mittelzentrum Olpe gehört zum Bereich des Oberzentrums Siegen.

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

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

4.3. Flächennutzungsplan

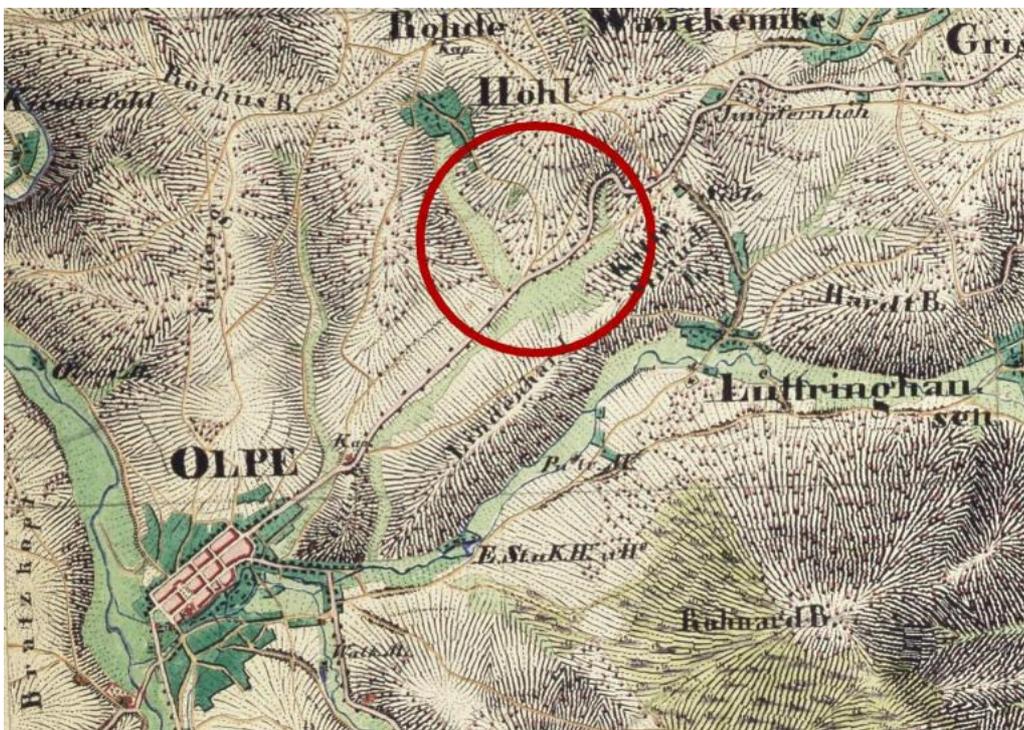
Der Flächennutzungsplan vom 16.12.2002 in der Fassung der 6. Änderung stellt in dem vorgesehenen Bereich des Sportplatzes teilweise Sonderbaufläche und teilweise „Grünfläche (ohne Zweckbestimmung)“ dar. Die Darstellung würde also, was die „Grünfläche (ohne Zweckbestimmung)“ betrifft, der geplanten Festsetzung der Bebauungsplanänderung entgegenstehen. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen. Diese Möglichkeit soll im vorliegenden Bebauungsplanverfahren angewendet werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist deshalb nicht notwendig.

4.4. 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 des Bebauungsplanes Nr. 102 bildet den östlichen Rand der heutigen Kreisstadt Olpe. Wie eine Karte aus der Mitte des 19. Jahrhunderts zeigt, war der südliche Ausläufer des Hummelsberges in dieser Zeit eine bewaldete Fläche ohne eine Bebauung.



Ausschnitt aus der TK 25 aus dem Jahr 1840

Der Bereich des Wohngutes Osterseifen ist durch die aufwendige Klosteranlage mit einer Kirche und einer kleinen Kapelle, Gebäuden der Jugendbildungsstätte sowie durch die zurzeit neu entstehenden Gebäude und Einrichtungen des Wohngutes geprägt.

Die Klosteranlage ist 1914 als Ausbildungsstätte für Missionare geplant und schließlich 1925 in reduzierten Ausmaßen als Exerzitenhaus gebaut und genutzt worden. Im Jahre 1988 wurden die Südfassade sowie die Fassaden der Ost- und Westgiebel des Klosterhauptgebäudes unter Denkmalschutz gestellt. Nördlich des Klostergebäudes befand sich ein Sportplatz, der durch den Bau der Seniorenwohnungen aufgegeben werden musste. Nordwestlich und nordöstlich der Klosteranlage befinden sich Gebäude der Jugendbildungsstätte Pallottiner - Olpe, die bis heute für kirchliche und kulturelle Zwecke genutzt werden.

6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung

Durch die neu geschaffenen Anlagen des „Seniorenzentrums Osterseifen“ musste das bisherige Kleinspielfeld aufgegeben werden. Für dieses Spielfeld soll ein Ersatz geschaffen werden, um sowohl den Jugendlichen als auch den Senioren auch weiterhin die Möglichkeit für sportliche Aktivitäten geben zu können.

Weiterhin soll eine vorhandene Hütte östlich der neu errichteten Pflegeeinrichtung des Wohngutes Osterseifen zu Gunsten einer Gartenanlage verlegt werden.



Ausschnitt aus der DGK 5000 aus dem Jahr 1957

Vorgesehen ist die Ausweisung privater Grünfläche und Sportplatzfläche sowie angrenzender Grünflächen mit Pflanzgebot.

Im östlichen Änderungsbereich ist eine Änderung der Baugrenzen geplant.

Die Erschließung erfolgt wie bisher über eine Privatstraße, die direkt an der Hauptschließungsstraße Im Osterseifen angebunden ist.

Ziel der Planung ist es, der Nachfrage nach sportlichem und sozialem Bewegungsspielraum für Senioren und Jugendliche zu entsprechen und gleichfalls eine städtebaulich verträgliche Entwicklung zu gewährleisten. In diesem Sinne werden qualifizierte Festsetzungen u.a. zur Bauweise sowie zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen getroffen. Darüber hinaus ist die Festsetzung von Grünflächen vorgesehen.

7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

7.1. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet stellt durch seine exponierte Lage am Hang und durch das Hauptgebäude des Klosters als Dokument der Orts- und Baugeschichte eine markante städtebauliche Situation dar, die weithin sichtbar ist. Eine geordnete Bebauung und Grüngestaltung ist erforderlich, um eine verträgliche und maßstabsgerechte städtebauliche Gestaltung zu sichern. Der vorgesehene Bereich des neuen Sportplatzes schließt direkt an das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“ an und bietet optimale Bedingungen für die Nutzung der Senioren und Jugendlichen.

Aufgrund der Lage der geplanten Sportplatzanlage nordwestlich der Bebauung wird eine Bepflanzung der Böschungflächen mit heimischen Hecken und Laubgehölzen zum Schutz des Landschaftsbildes vorgeschrieben. Somit fügt sich das geplante Kleinspielfeld in die Landschaft ein.

Die 1-geschossige Bebauung östlich der Senioreneinrichtungen fügt sich durch die Kleingliedrigkeit der überbaubaren Fläche gut in die Landschaft ein und ermöglicht die Gestaltung eines geschützten Gartenbereichs des Wohngutes Osterseifen.

Örtliche Bauvorschriften haben eine dem Umfeld entsprechende Gestaltung zum Ziel, ermöglichen gleichfalls eine dem Standort angemessene individuelle Architektur.

7.2. Art der baulichen Nutzung

Festsetzung: Sondergebiet „Seniorenzentrum Osterseifen“ (SO)

Für Sondergebiete muss die Zweckbestimmung speziell festgesetzt werden. Während die BauNVO bei den übrigen Baugebieten (§§ 2 und 9) die Zweckbestimmung des Gebietes und die zulässige Art selbst festlegt, müssen diese Regelungen bei Sondergebieten im Bebauungsplan getroffen werden.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung: I
GRZ 0,4

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind der zuvor beschriebenen städtebaulichen Situation angepasst.

7.6. Äußere Gestaltung

Gem. § 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, insbesondere für die exponierte Lage des Plangebietes, 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 Kreisstadt 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.

Mit den Vorschriften zur Gestaltung der Außenwände werden für die Kreisstadt Olpe typische Materialien festgesetzt und eine Beeinträchtigung durch eine störende Vielfalt ausgeschlossen. Auch hier erfolgt die Farbgestaltung nach RAL-Farben.

7.7. (Öffentliche/ Private) Grünflächen

Eine ca. 5100 m² große private Grünfläche und Sportplatzfläche ist am nordwestlichen Rand des Sondergebietes „Seniorenzentrum“ festgesetzt. Ein ca. 8 m breiter Grünstreifen mit Pflanzgebot bildet den Übergangsbereich zur angrenzenden Wiesen- und Parkanlagenfläche.

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

Im Bereich der Aufschüttungen und Abgrabungen, die zum Bau der Sportanlagen notwendig sind, ist eine Bepflanzung mit Hecken und heimischen Laubgehölzen zu entwickeln und zu erhalten.

Entlang der Bundesstraße 54 ist aus Gründen des Landschaftsbildes die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der nicht überbaubaren Flächen werden zudem für befestigte Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen Gebote zur Entsiegelung festgesetzt.

7.9. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von privater Straßenverkehrsfläche innerhalb des Areals „Seniorenzentrum Osterseifen“ und durch die Haupterschließungsstraße Im Osterseifen erschlossen, die direkt an die Bundesstraße 54 anschließt.

7.10. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind im Wesentlichen vorhanden. Die Versorgungstrassen sind in der privaten Verkehrsfläche vorgesehen. Bei der geplanten Erschließung über eine Privatstraße sind die bestehenden und geplanten Versorgungsleitungen im Plangebiet entsprechend zu verlängern und mittels einer eingetragenen Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Olpe GmbH zu sichern.

8. Sonstige Umweltbelange

Seit 01.01.2007 besteht nach § 13a BauGB die Möglichkeit, Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von bis zu 2 ha (bzw. 7 ha mit entsprechender Vorprüfung) in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen. Durch den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 102 „Seniorenzentrum Osterseifen“ und die nachfolgenden Baumaßnahmen ist das Plangebiet planungsrechtlich zum Innenbereich geworden. Der neue Sportplatz soll am Rand zum Außenbereich entstehen:

„Wird am Rand des Siedlungsbereichs ein Bebauungsplan aufgestellt, der sich im Wesentlichen auf den Siedlungsbereich bezieht und nur untergeordnete einzelne Außenbereichsflächen, weil sie im städtebaulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich zu beurteilen sind, in sein Plangebiet mit einbezieht, kann dies seine Charakterisierung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht beeinträchtigen (Krautzberger/Söfker, Bau-gesetzbuch Leitfaden, C4 RdNr. 153a).“

Ein solcher Sachverhalt liegt hier vor. Die Bebauungsplanänderung dient somit auch mit der geringfügigen Inanspruchnahme des Außenbereichs einer Maßnahme der Innenentwicklung. Da die übrigen Voraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, 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. Selbstverständlich sind aber auch im beschleunigten Verfahren die betroffenen Umweltbelange in die Abwägung einzustellen.

Für das Plangebiet werden Änderungen bei den Festsetzungen zur Art der Nutzung und zum Maß der Nutzung getroffen. Die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt, Mensch und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter erfahren dabei in ihrer Gesamtbilanz nur geringe Veränderungen, erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind im Änderungsbereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden. 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

Der Änderung des Bebauungsplanes allgemein liegen einschlägige gesetzliche Vorgaben zugrunde. Weitere Gutachten sind für den Bebauungsplan nicht vorhanden und auch nicht erforderlich.

11. Städtebauliche Daten

Flächenübersicht	Vorhanden	Geplant
Grünfläche	2.006 m ²	6.554 m ²
Sonstige Sondergebiete	1.228 m ²	1.228 m ²
Fläche gem. § 35 BauGB	4.548 m ²	-----
Gesamt	7.782 m ²	7.782 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. Einzelanhörung

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB findet nicht statt. Es ist eine Unterrichtung und Anhörung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB erfolgt. In der Zeit vom 15.09.2008 bis 15.10.2008 wurde Gelegenheit gegeben, sich bei der Planungsabteilung der Stadtverwaltung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, sich innerhalb der vorgenannten Frist zur Planung zu äußern. Im Rahmen der Einzelanhörung sind keine Äußerungen eingegangen.

13.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ist zeitgleich mit der Unterrichtung und Anhörung der Öffentlichkeit durch Einzelanhörung erfolgt. Eine abwägungsrelevante Äußerung liegt seitens des Landrats des Kreises Olpe vor. In der Äußerung geht es um die Niederschlagswasser-

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

13.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 05.01.2009 bis 06.02.2009 erfolgt. Innerhalb der Auslegungsfrist konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

13.4. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist erfolgt. Es liegt eine abwägungsrelevante Stellungnahme des Landrats des Kreises Olpe vor. Hier geht es um die Niederschlagswasserbeseitigung sowie um artenschutzrechtliche und immissionsschutzrechtliche Fragen. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

Olpe, 09.03.2009

Der Bürgermeister
I. V.

Bernd Knaebel
Techn. Beigeordneter