



Anlage 21/21-3

B E G R Ü N D U N G

nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

zum

Bebauungsplan Nr. 60

„Rüblinghausen – Rüblinghauser Höhe“

vom 27.01.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Plangebietsbeschreibung
3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Regionalplan)
4. Vorbereitende Planungen der Stadt, Planungen Dritter (Flächennutzungsplan, andere Träger öffentlicher Belange)
 - 4.1. Flächennutzungsplan
 - 4.2. Planungen anderer Träger öffentlicher Belange
5. Städtebauliche Zielsetzungen
 - 5.1. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich
 - 5.2. Planungsanlass und allgemeine städtebauliche Zielsetzung
 - 5.3. Zielsetzung der Planaufstellung im Einzelnen
 - 5.3.1. Allgemeiner Planungsansatz
 - 5.3.2. Flächengliederung - Übersicht
 - 5.3.3. Gebietsfestsetzung: Allgemeines Wohngebiet
 - 5.3.4. Gebietsfestsetzung: Flächen für die Ver- und Entsorgung
 - 5.3.5. Verkehrsflächen
 - 5.3.6. Grünflächen
 - 5.3.7. Flächen für die Aufschüttung
 - 5.3.8. Äußere Gestaltung
 - 5.4. Immissionsschutz
 - 5.5. Umweltbericht
 - 5.6. Natur- und Artenschutz sowie Ausgleichsmaßnahmen
 - 5.7. Kampfmittelbelastung
 - 5.8. Denkmalschutz und Denkmalpflege
6. Ver- und Entsorgung
 - 6.1. Allgemeines
 - 6.2. Wasserversorgung
 - 6.3. Strom- und Gasversorgung
 - 6.4. Abwasserbeseitigung
 - 6.5. Abfallbeseitigung/Altlasten/Altablagerungen
7. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung
8. Beteiligungsverfahren - Ergebnis der Abwägung -
 - 8.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
 - 8.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung
 - 8.3. Öffentliche Auslegung
 - 8.4. Behördenbeteiligung
9. Kosten und Finanzierung
10. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB
11. Abschließender Verfahrensvermerk

1. Verfahrensablauf

-	Planaufstellungsbeschluss nach § 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)
-	Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB
-	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB
-	Öffentliche Bürgerversammlung im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe
-	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
-	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)
-	Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB
-	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
-	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung nach § 3 (2) BauGB
-	Entscheidung über eingegangene Stellungnahmen (Stadtverordnetenversammlung)
-	Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB (Stadtverordnetenversammlung)

2. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 60 „Rüblinghausen - Rüblinghauser Höhe“ liegt westlich der Kernstadt von Olpe und gehört zur Ortslage Rüblinghausen. Der Bereich stellt derzeit noch einen sichtbaren Freibereich nördlich der vorhandenen Siedlungsstruktur von Rüblinghausen dar. Dieser ist geprägt von Wiesen und Waldstrukturen sowie landwirtschaftlicher Nutzflächen. Die Plangebietsfläche wird im Norden von der Kreisstraße K 36 und im Westen von der BAB 45 begrenzt, zu der sie einen anbauen freien Bereich von ca. 40 m einhält. Das Plangebiet hat eine Größe von ungefähr 4,3 ha. Die Grenzen des Plangebiets sind aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich.

3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung/Landesplanung, Regionalplan)

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

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

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) - liegt das Plangebiet fast vollständig innerhalb des im Regionalplan „Oberbereich Siegen“ dargestellten allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Für die Ausweisung der Bauleitpläne gilt hier das Ziel 4, die Wohn- und Mischbauflächen räumlich in konzentrierter Form innerhalb der ASB zu entwickeln. Ein schmaler Streifen im Westen des B-Plangebietes ist als Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

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

4. Vorbereitende Planungen der Stadt, Planungen Dritter

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan vom 16.12.2002 stellt das Plangebiet zu einem großen Teil bereits als Wohnbaufläche dar und steht in diesem Bereich mit der beabsichtigten Festsetzung für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Einklang. Der Bereich im nördlichen Anschluss an die Kreisstraße ist derzeit noch als Mischbaufläche dargestellt. Der südwestliche Teil des Baugebietes, für den im Bereich des Fasanenweges eine einzeilige Bebauung geplant ist sowie die vorhandenen Bodendeponiefläche sind derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Anpassung an die tatsächliche sowie geplante Nutzung soll der Bereich der jetzigen Mischbaufläche einschließlich der einzeilig geplanten Bebauung in eine Wohnbaufläche und die Bodendeponiefläche in eine Grünfläche umgewandelt werden. Hierfür ist bereits Ende 2020 die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Olpe eingeleitet worden. Die oben geplanten Änderungen sind Teilflächen der für das gesamte Stadtgebiet vorgesehenen Änderungen. Sie sollen im Parallelverfahren angepasst werden und stehen damit der geplanten Bebauungsplanung nicht entgegen.

4.2 Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

Planungsabsichten anderer Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, die der gemeindlichen Planung innerhalb des Plangebiets entgegenstehen, sind der

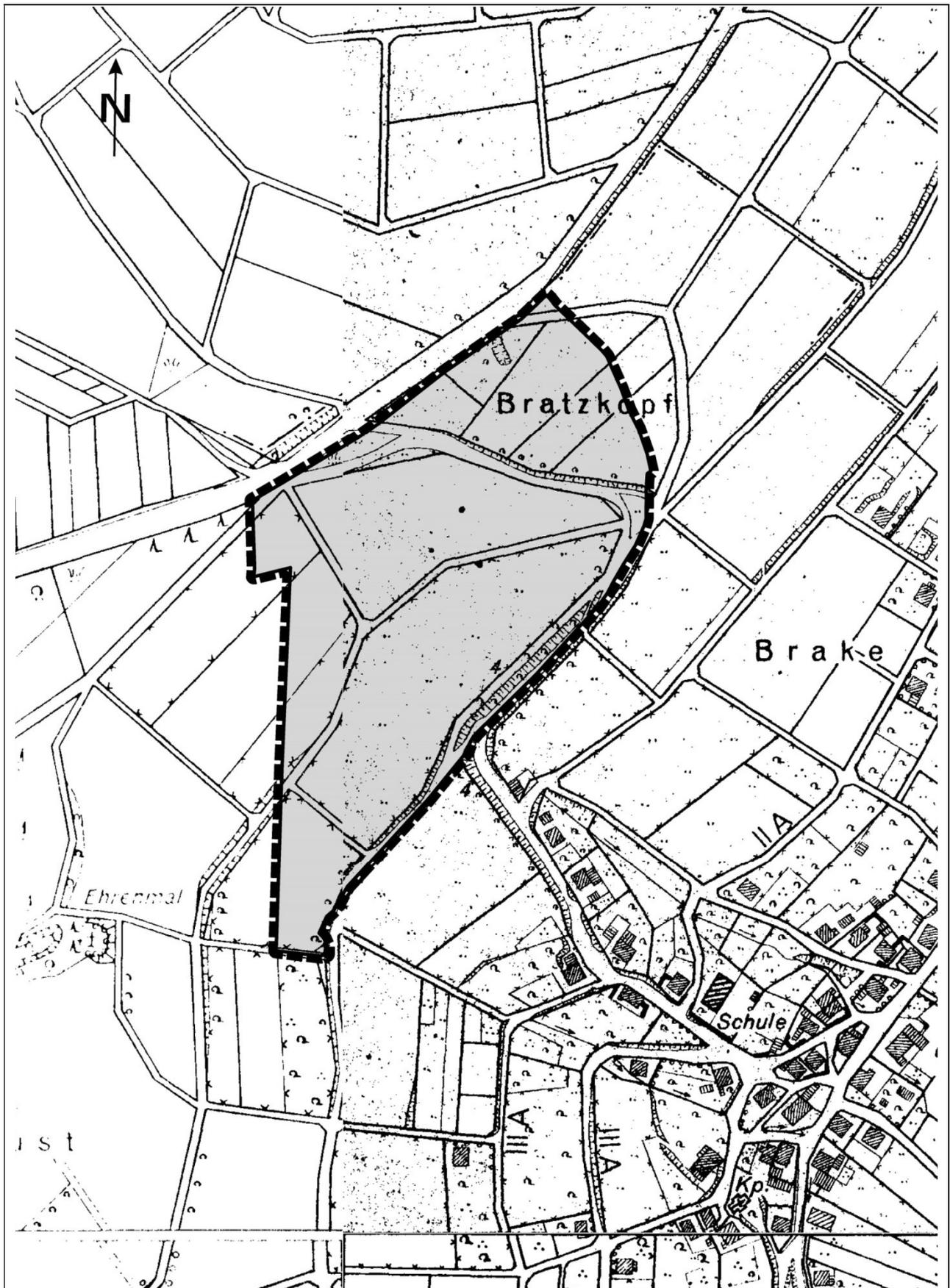
Kreisstadt Olpe nicht bekannt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden noch am Planverfahren beteiligt.

5. Städtebauliche Zielsetzungen

5.1 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Nach dem II. Weltkrieg dehnte sich vorrangig die innerstädtische Wohnbebauung von Olpe nach Westen hin aus. Angrenzend an die Innenstadt wuchs auch die Ortslage Rüblinghausen stetig weiter und dehnt sich seit den 50er Jahren bis angrenzend zum jetzigen Plangebiet aus.

Das aktuelle Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 60 „Rüblinghausen - Rüblinghauser Höhe“ liegt am nordwestlichen Rand der vorhandenen Wohn-, Mischbau- sowie nicht störenden gewerblich genutzten Bauflächen von Rüblinghausen. Geprägt ist die Fläche durch die ehemals landwirtschaftliche und auch teilweise forstwirtschaftliche Nutzung und einen Anteil an extensivem Grünland. Teil der Grünlandfläche ist die dort vorhandene, aufgefüllte Bodendeponie parallel zur BAB 45. Landschaftsbildprägend wird der Planbereich von einem alten Eichenbaumbestand und einer dicht bewachsenen Böschungsstruktur entlang der östlichen Plangrenze bis hin zum Fasanenweg eingefasst. Unmittelbar im nordwestlichen Bereich, angrenzend an die K 36, ist im Jahr 2015 das sog. „Kebbekus-Gedenkkreuz“ errichtet worden. Es wurde ursprünglich im angrenzenden Wald als Zeichen des Gottvertrauens in Zeiten von kriegsbedingter Not und Elend aufgestellt. Hier musste es der Erweiterung des dort entstehenden Gewerbeparks Hüppcherhammer weichen. Dieser Ort der Einkehr und des Gedenkens soll an der vorhandenen Stelle erhalten bleiben. Der Bebauungsplan sichert dies durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke.

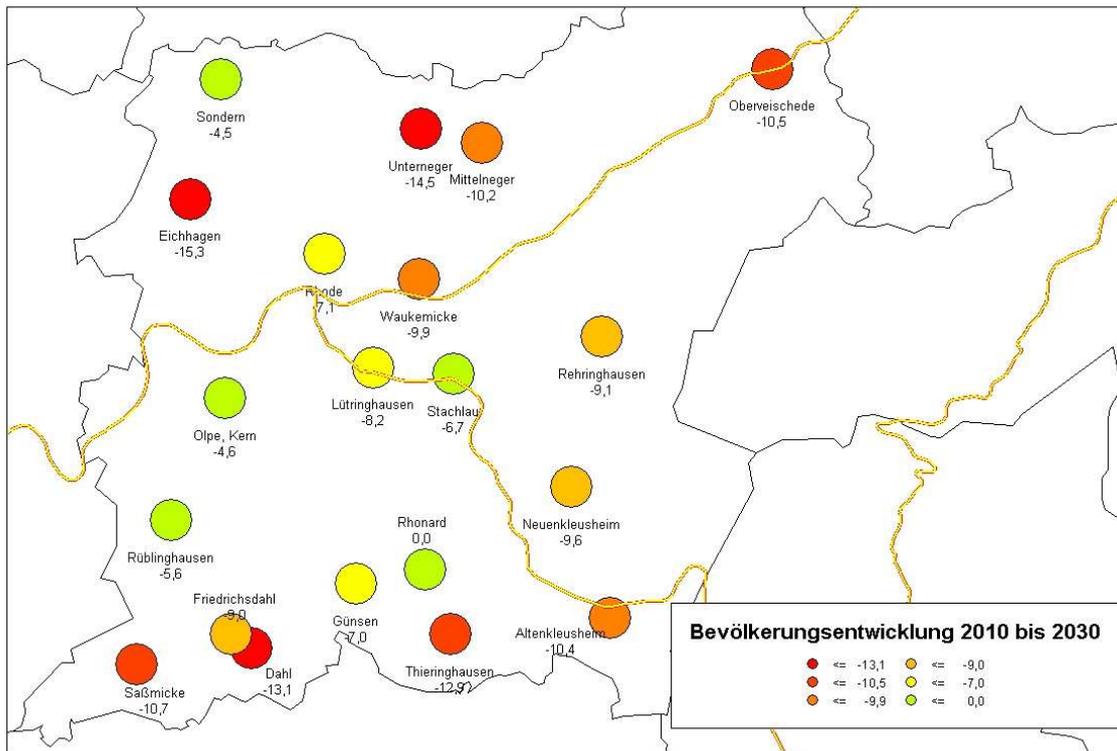


Ausschnitt aus der DGK 5000 aus den 50er Jahren mit Darstellung der geplanten Baugebietsgrenze

Planungsrechtlich ist der größte Teil der Ortslage von Rüblinghausen nach § 34 BauGB als bebauter Zusammenhang zu beurteilen. Im nordöstlichen Bereich, entlang der K 36 ist die Bebauung seit 1974 durch den Bebauungsplan Nr. 23 Olpe- Leonardusstraße bestimmt. Dieser sieht im Wesentlichen im Bereich des Falken-, Sperber- und des Habichtswegs Wohnbauflächen vor. Entlang der überörtlichen Straße „Am Bratzkopf“ (K 36) war ursprünglich zudem ein großzügiges Sondergebiet für ein Gebäude für Fernvermittlungstechnik festgesetzt. Im Rahmen von Bebauungsplanänderungen die durchgeführt worden sind ist unter anderem, dem Bedarf entsprechend, diese Sondergebietsfläche zurückgenommen worden und durch eine Mischgebietsfläche ersetzt worden. In dieser sind, entsprechend der heutigen Nutzungen, auch nicht störende Gewerbebetriebe zulässig die über die Straße Am Bratzkopf erschlossen werden. Der südlich angrenzende Bereich bis hin zur gewerblich genutzten Trift, wird vorherrschend durch eine wohnbauliche Bebauung geprägt. Die Bebauung besteht aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach. Neben Einfamilienhäusern gibt es teilweise auch Mehrfamilien- und Reihenhäuser sowie einen Grundschul- und Kindergartenstandort. Neben einem eigenen Schützenplatz mit Vereinshaus befindet sich auch das Olper Tierheim in der Ortslage von Rüblinghausen.

5.2 Planungsanlass und allgemeine städtebauliche Zielsetzung

Verfügbare Wohnbaugrundstücke in der Ortslage von Rüblinghausen, die sich im Eigentum der Stadt befinden, sind bisher keine vorhanden. Auch gesamtstädtisch betrachtet stehen Bauflächen sowohl von städtischer als auch von privater Seite im Verhältnis zur Nachfrage nicht ausreichend zur Verfügung. Die Baulandnachfrage speziell für Rüblinghausen ist hoch, insbesondere von ortsansässigen Rüblinghauser Familien, deren Kinder in ihrem Lebensmittelpunkt verbleiben und dort bauen möchten. Bei der Liegenschaftsabteilung der Kreisstadt Olpe liegen aktuell ca. 100 Anfragen für Baugrundstücke in Rüblinghausen vor. Die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes zur Erweiterung und Stärkung der Ortslage ist als Steuerungsinstrument mit Blick auf die prognostizierten demografischen Entwicklung notwendig und in seiner Größenordnung städtebaulich vertretbar (vergl.: „Die demografische Entwicklung der Stadt Olpe bis 2025/2030“, Planquadrat Dortmund, Januar 2012).



Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Ortschaften der Kreisstadt Olpe
(Quelle: Planquadrat Dortmund)

Da der Erwerb aller im Planbereich befindlichen Grundstücksflächen mit den bisherigen Eigentümern vereinbart werden konnte, ist nunmehr eine ausreichende Grundlage für eine Erschließung von Baugrundstücken gegeben. Erforderlich ist hierzu die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Rüblinghausen – Rüblinghauser Höhe“ sowie im Parallelverfahren die Umwandlung von Misch- und landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbau- und Grünflächenflächen durch die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Olpe.

Die gewählte Abgrenzung des Bebauungsplangebietes stellt eine sinnvolle Abrundung der Ortslage in nordwestlicher Fortführung des Bestandes dar. Sie erfasst den bisher unbebauten Bereich im Anschluss an den Falken- bzw. Habichtsweg südlich der Kreisstraße „Am Bratzkopf“ (K 36) bis hin zur BAB 45 im Westen und der „Rüblinghauser Drift“ im Osten.



Die Konzeption sieht die Erschließung von 28 neuen Einzelhausbauplätzen vor. Auf weiteren 18 Grundstücken ist eine Doppelhausbebauung zulässig, auf der bei nicht vorhandener Nachfrage auch bis zu 9 Einzelhäuser errichtet werden können. Angrenzende Bereiche im Südwesten sollen als öffentliche Grünflächen verbleiben und zu einem großen Teil als Obstbaumwiese angelegt werden. Zudem werden die vorhandenen Böschungsbereiche mit ihren landschaftsprägenden Eichenbaumbeständen entlang der Rüblinghauser Drift bis auf wenige, zur Erschließung von Grundstücken erforderliche Ausnahmen im Bereich des Fasanenwegs, erhalten. Auch der vorhandene Bereich der Bodendeponiefläche, östlich angrenzend an die BAB 45, bleibt unverändert bestehen und wird innerhalb des Baugebietes planungsrechtlich als solches gesichert. Der Bodendeponiefläche schließt sich in nördlicher Richtung entlang der K 36 eine weitere Fläche für eine Aufschüttung an. Die Aufschüttung, in Form eines 12,00 m breiten und 3,00 m hohen Lärmschutzwalls, ist gemäß dem vorliegenden Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan zur Wahrung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse der geplanten Wohnnutzung erforderlich. Im Bereich des Übergangs beider Flächen wird eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, die den in jüngster Zeit aufwendig, neu hergerichteten Bereich um das Kebbekus Gedenkkreuz planungsrechtlich sichert und erhält. Angebunden wird die Fläche durch eine Fußwegeverbindung, die das Plangebiet von Nord nach Süd miteinander verbindet und den Anschluss nach Rüblinghausen und die Gedenkstätte weiterhin ermöglicht. Ein Zugang aus Richtung der K 36 wie bisher, wird es aufgrund der Anforderungen an einen geschlossenen, durchgängigen Lärmschutzwall nicht mehr geben können. Dies bietet der Fläche jedoch auch eine Abgeschlossenheit, die dem Ort gerecht wird. Im nordöstlichen Plangebiet wird auf der derzeit als Parkplatz genutzten Flächen ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt, der das Parken auf der Fläche auch weiterhin ermöglicht. In wie weit die dort derzeit aufgestellten Container bestehen bleiben können, muss im Rahmen der Planung zur Parkplatzfläche geprüft und neu bewertet werden. Die Parkplatzfläche soll durch eine Heckenbepflanzung eingesäumt werden, um gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung nicht störend zu wirken.

Ziel der Planung ist es, der Nachfrage nach Baugrundstücken in Rüblinghausen nachzukommen und durch die oben genannten Planungsinhalte eine städtebaulich verträgliche Entwicklung für die Ortslage von Rüblinghausen zu gewährleisten. Durch qualifizierte Festsetzungen u.a. zur Bauweise sowie zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen wird diese Zielsetzung planungsrechtlich gesichert. Detaillierte Angaben zu den Planfestsetzungen werden unter Pkt. 5.3. gegeben.

5.3 Zielsetzung der Planaufstellung im Einzelnen

5.3.1 Allgemeiner Planungsansatz

Das Plangebiet ist derzeit geprägt durch Wiesen- und Waldflächen und den angrenzenden überörtlichen Erschließungsstraßen K 36 und BAB 45. Durch den unmittelbaren Anschluss an die K 36 und die Anbindungsmöglichkeit an die Rüblinghauser Drift sowie den Fasanenweg, ist die Erschließung des Plangebietes unmittelbar zu realisieren. Die Erschließungsstraßen folgen, soweit es die teilweise stark bewegte Topografie ermöglicht, den Höhenlinien. Sie enden mit jeweils einem

Wendehammer, da aufgrund des starken Gefälles von Nord nach Süd keine städtebaulich vertretbare Ringschließung o.ä. sinnvoll ist. Eine durchlaufende Erschließungsspanne bzw. Fortführung bis hin zum Fasanenweg würde zu extremen Einschnitten führen, die eine Bebauung und Nutzung der Grundstücke wesentlich einschränken würde. Die nördlich Erschließung bindet nach der im Bebauungsplan als Grundstücksteilungsvorschlag dargestellten Fassung insgesamt sechs rein als Einzelhaus zu nutzende Grundstücke in eingeschossiger Bauweise an. Zudem kommen insgesamt 18 Doppelhausgrundstücke dazu, die aber auch der Nachfrage angepasst, als neun Einzelhausgrundstücke bebaut werden können. Hiermit soll auf der topografisch dafür sehr gut geeigneten Fläche, innerhalb des ansonsten topografisch anspruchsvollen Bebauungsplangebietes, auch dem Ansatz des flächensparenden, verdichteten Bauens nachgekommen werden. Die zweite südliche Erschließungsstraße bindet insgesamt 18 Einzelhausbaugrundstücke an, die unter Einhaltung einer max. Firsthöhe mit zwei Vollgeschossen bebaut werden dürfen. Weitere vier Einzelhausgrundstücke, die zur verträglichen Einbindung in den Bestand mit nur einem Vollgeschoss bebaut werden dürfen, werden über den Fasanenweg angebunden. Die geplanten Grundstücksgrößen für eine Einzelhausbebauung im gesamten Plangebiet sind mit mind. ca. 430 m² und max. ca. 700 m² und für Doppelhäuser mit mind. ca. 290 m² und max. ca. 380 m² geplant. Damit wird zum einen der Wirtschaftlichkeit und zum anderen sowohl der gegebenen Topographie, als auch der vorhandenen und geplanten baulichen Struktur angemessen Rechnung getragen.

Durch die Planung soll eine im Sinne des § 1 (5) BauGB nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sichert.

Wesentliche Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen denen neuer Wohnbaugebiete, wie zum Beispiel dem nördlich hinter der K 36 gelegenen, neu erschlossenen Bebauungsplanbereich Nr. 40 „Olpe - Bratzkopf II“.

Die Örtlichen Bauvorschriften haben zum Ziel, dass nur eine dem Umfeld entsprechende Gestaltung zulässig ist und dabei die heutigen baulichen Ansprüche und Bauformen verträglich ermöglicht.

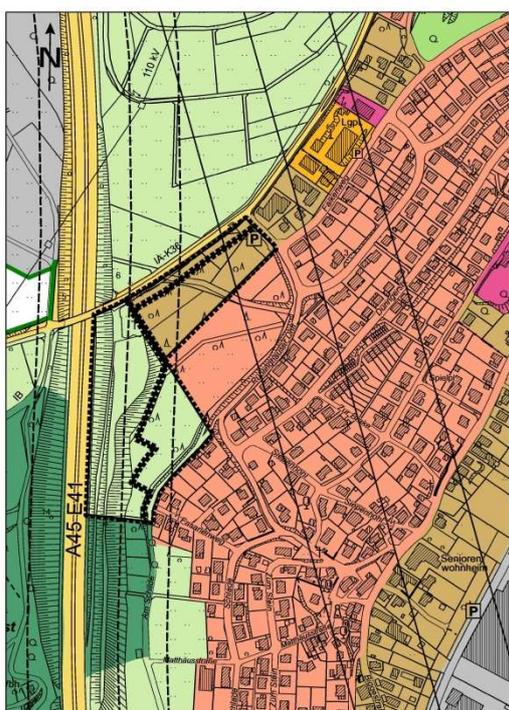
Zur Verbesserung der Infrastruktur im Plangebiet, aber auch der Anbindung an den vorhandenen Fuß- und Radweg entlang der K 36 wird zwischen den geplanten zentralen Erschließungsstraßen ein Gehweg vorgesehen. Damit wird eine fußläufige Verbindung in Richtung der Ortslage Rüblinghausen und umgekehrt geschaffen. Für motorisierten Verkehr ist dieser Weg nicht zugelassen, ein Geh- Fahr und Leitungsrecht wird jedoch planungsrechtlich hierauf festgesetzt, damit z.B. die Möglichkeit besteht, erforderliche Leitungstrassen verlegen zu können.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 60 „Rüblinghausen - Rüblinghauser Höhe“ selbst ist kein Spielplatz vorgesehen, da in ca. 650 m fußläufiger Entfernung in der Ortslage Rüblinghausen ein Spielplatz zur Verfügung steht. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, am südlichen Ende des geplanten Fußweges bietet sich die Möglichkeit an

eine Bank zu errichten, die zum Verweilen einlädt und einen wunderbaren Blick in den Ort bietet.

5.3.2 Flächengliederung - Übersicht

Planungsrecht	Bestand
Wohnbaufläche gem. FNP Darstellung -Außenbereich	ca. 18.100 m ²
Mischbaufläche gem. FNP Darstellung -Außenbereich	ca. 11.300 m ²
Fläche für Landwirtschaft gem. FNP Darstellung - Außenbereich	ca. 13.300 m ²
Gesamt	ca. 42.700 m ²



(Auszug der aktuellen FNP Darstellung sowie der geplanten Änderungsbereiche der 24. FNP Änderung)

Flächenübersicht	Planung	
	ca. m ²	ca. %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 22.700 m ²	ca. 53 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 3.000 m ²	ca. 7 %
Verkehrsfläche: Gehweg	ca. 67 m ²	ca. 0,2 %
Verkehrsfläche: Parkplatzfläche	ca. 561 m ²	ca. 1,3
Öffentliche Grünfläche:	ca. 330 m ²	ca. 0,8 %
Fläche für Ver- und Entsorgung	ca. 35 m ²	ca. 0,08 %
Fläche für die	ca. 1.871 m ²	ca. 4,4 %

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen....		
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 6.977 m ²	ca. 16,3 %
Gemeinbedarfsfläche	ca. 495 m ²	ca. 1,2 %
Fläche für Aufschüttungen	ca. 6.570 m ²	ca. 15,4 %
Parkplatzeingrünung	101 m ²	ca. 0,2 %
Gesamt	ca. 42.700 m ²	100 %

5.3.3 Gebietsfestsetzung: Allgemeines Wohngebiet

a) Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) erlaubt die beabsichtigte Wohnnutzung. Ergänzend ist folgendes festgesetzt:

- Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO („Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die ausgeschlossenen Nutzungen würden sich nicht in die bestehende Eigenart der näheren Umgebung einfügen und somit dem örtlichen nur zu Wohnzwecken dienenden Charakter widersprechen.

b) Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung: Geschoszahl I
 Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

 Geschoszahl II
 Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
 Firsthöhe (FH) ... m über NN

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl berücksichtigen die Realisierung der geplanten Nutzung, insbesondere in topografisch anspruchsvolleren Abschnitten. Aufgrund der Topographie wird im südlichen Bereich deshalb eine II-Geschossigkeit zugelassen. In Verbindung hiermit wird zudem eine maximale Firsthöhe pro Grundstück festgesetzt. Damit und durch Grünfestsetzungen werden verbindliche Vorgaben zur verträglichen Einbindung in das Landschaftsbild

sowie den Erhalt besonderer Grünstrukturen und der qualitativen Steigerung bestimmter Grünbereiche getroffen.

c) Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung: o (offen)

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

Mit festgesetzten bandartig durchgängigen Baugrenzen entlang der Verkehrsflächen, wird eine geordnete Bebauung gewährleistet, die einen Mindestabstand zur Verkehrsflächen von 5,00 m vorsieht. Innerhalb der Baufenster sind die Grundstücke unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften sowie einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 „individuell“ ausnutzbar. Zu den angrenzenden Grünflächen und Gärten untereinander sind entsprechende Abstände berücksichtigt. Ziel der Festsetzung von durchgängigen Baugrenzenbändern ist es, ein flexibleres Maß zur Gebäudeausrichtungen zu ermöglichen, als es mit grundstücksbezogenen, einzelnen Baufenster ermöglicht werden kann.

Der Wechsel zwischen trauf- und giebelständigen Gebäuden ist in Abhängigkeit der Topographie und einer sinnvollen Ausnutzbarkeit des Grundstückes ausgewählt und soll ferner zu einem individuellem städtebaulichen Charakter des Wohngebietes beitragen.

Mit textlichen Festsetzungen werden Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen nur bis zur hinteren Baugrenze, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zugelassen. Dies gewährleistet im rückwärtigen Bereich der Grundstücke eine durchgängig unbebaute Gartenzone.

Ferner wird festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen nur mit einem Abstand von min. 3,00 m zu der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche zulässig sind. Damit soll eine offene Straßenraumgestaltung erreicht werden.

Bestimmte Leitungs- und Kanaltrassen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belegt und sind somit nicht überbaubar.

d) Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Festsetzung: 2 Wo (2 Wohnungen)

In den umliegenden Straßen, besteht die Bebauung überwiegend aus Einfamilienhäusern. Nur vereinzelt gibt es auch Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser. Die festgesetzte Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen, in Wohngebäuden auf 2 Wohnungen, nimmt den vorherrschenden Charakter auf und sichert ihn.

5.3.4 Gebietsfestsetzung: Flächen für die Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind im Nahbereich vorhanden. Innerhalb des Plangebietes ist jedoch der Aufbau einer Ver- und Entsorgung erforderlich. Die Versorgungstrassen sind in der Verkehrsfläche vorgesehen oder mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belegt.

Darüber hinaus ist anzunehmen, dass eine zusätzliche Trafostation zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität erforderlich wird. Der Standort ist als Fläche für Ver- und Entsorgung (Zweckbestimmung: Elektrizität) festgesetzt.

Mit einer textlichen Festsetzung wird gewährleistet, dass Leitungen, die für die Erschließung der Baugrundstücke notwendig sind, generell unterirdisch geführt werden. Dies geschieht zur Erhaltung des Ortsbildes.

5.3.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist im Norden unmittelbar an die innerörtlichen Kreisstraße Am Bratzkopf (K 36) angebunden. Diese schließt an die Landesstraße L 512 an und stellt eine Verbindung zur Nachbarstadt Drolshagen dar. Von Osten nach Süden ist die Rüblinghauser Drift die weiterführende Erschließungsverbindung bis hin zur Erschließung in der Trift. Über den vorhandenen Fasanenweg, der sich unmittelbar südlich an den Planbereich anschließt, werden vier weitere Baugrundstücke erschlossen.

Die im Plangebiet vorgesehenen Straßen, Wege sowie die öffentliche Parkplatzfläche sind als Straßenverkehrsfläche oder als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung jeweils mit einer entsprechenden Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsfläche, zum Beispiel durch Baumstandorte im Straßenraum, wird später entsprechend nach Vorgabe der Straßenplanung nur nachrichtliche übernommen und ist daher unabhängig von den Kennzeichnungen im Plan variabel.

5.3.6 Grünflächen

Eine öffentliche Grünfläche ist Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplans und sichert die fußläufige Verbindung von Nord nach Süd durch einen Fußweg im Plangebiet.

Zur landschaftsverträglichen Einbindung des Planbereiches in den angrenzenden Außenbereich sind entlang der Rüblinghauser Drift Maßnahmen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Ziel ist insbesondere der Erhalt der vorhandenen landschaftsbildprägenden Eichenbaumbestände innerhalb des grünen Böschungsbereiches. Für den südwestlichen Freibereich sind auf einer öffentlichen Grünfläche Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hier soll eine Obstbaumwiese entstehen, die die Bebauung gegenüber der

angrenzenden freien Landschaft einsäumt und zudem eine ökologische Aufwertung der Fläche erzielt.

In wie weit Straßenbegleitgrün Bestandteil der Planung sein kann, muss sich aus der abschließenden Ausbauplanung der Verkehrsflächen ergeben. Die nur nachrichtliche Übernahme der Aufteilung der Verkehrsfläche ermöglicht unabhängig von den Kennzeichnungen im Plan eine Begrünung des Straßenraums. Der geplante öffentliche Parkplatz an der Rüblinghauser Drift wird durch einen ca. 2,00 m breiten Anpflanzstreifen durch eine Heckenbepflanzung gegenüber der angrenzenden Bebauung eingegrünt.

Als weitere Anpflanzmaßnahme ist vorgesehen, den erforderlichen Lärmschutzwall intensiv zu begrünen und durch Baumanpflanzungen gegenüber den angrenzenden Freibereichen der Wohnbebauung zu strukturieren und in seiner Höhenwirkung abzumildern.

Weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind innerhalb des Plangebietes auf den Baugrundstücken selbst vorgesehen. Auf 20 % der Fläche eines jeden gekennzeichneten Baugrundstücks ist eine naturnahe Gartenfläche anzulegen.

Die Gartenflächen können in folgenden Arten, auch als Mischformen, angelegt werden:

- Artenreiche Magerwiese,
- Blumenwiese,
- Farn- und Laubgarten,
- Schnitt- und Wildhecken aus heimischen Gehölzen,
- Staudengarten, z.B. Bauern- oder Steingarten,
- Waldgarten oder
- Wildkräutergarten.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der nicht überbaubaren Flächen werden zudem für befestigte Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen Gebote zur Entsiegelung festgesetzt. So sind nur wasser- und luftdurchlässige Materialien wie zum Beispiel entsprechendes Pflastermaterial, wassergebundene Decken oder Schotterrasen zugelassen. Nur sofern Gründe des Bodenschutzes entgegenstehen oder eine ortsnahe Versickerung auf demselben Grundstück ermöglicht wird, ist eine Versiegelung erlaubt.

Darüber hinaus sind sogenannte Schottergärten (Stein- oder Kieselbeete), auch mit einzelnen Gewächsen darin, nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 % der Vorgartenfläche zulässig. Mit den vorgenannten Festsetzungen soll in Zeiten des Klimawandels und dem anhaltenden Flächenverbrauch im direkten Lebensumfeld die Temperatur und Luftfeuchte beeinflusst und damit ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet werden. Zudem wird die Qualität, des Wohnquartiers und des Straßenbildes wesentlich von der Gestaltung der Vorgärten geprägt. In den letzten Jahren werden in Olpe zunehmend sogenannte Schottergärten im Vorgartenbereich angelegt, die neben der negativen Auswirkung auf das ökologische Gleichgewicht die Wohnqualität, insbesondere in dörflichen Bereichen stören. Es ist notwendig, ein Mindestmaß an gesetzlicher in den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen, um eine weitere Negativentwicklung wie beschrieben zu vermeiden und die Wohnqualität für das Plangebiet zu steigern.

5.3.7 Flächen für Aufschüttungen

Der Bebauungsplan setzt im nördlichen Geltungsbereich entlang der K 36 bis hin zum Anschluss an die BAB 45 eine ca. 12,00 m breite Fläche für eine Aufschüttung fest. Diese ist gemäß dem vorliegenden Schallschutzgutachten als 3,00 m hoher Lärmschutzwall zur Wahrung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse anzulegen. Der Lärmschutzwall soll intensiv begrünt werden und durch unterschiedlich hohe Grünstrukturen eine verträgliche Einbindung der Fläche erreichen und zudem einen optisch fließenden Übergang zu den angrenzenden Wohnhausgärten vermitteln. Der vorhandene Bereich der Bodendeponiefläche, östlich angrenzend an die BAB 45, bleibt unverändert als begrünter Bereich bestehen. Er wird planungsrechtlich im Bebauungsplan als gesonderte Fläche für eine Aufschüttung aufgenommen, um den zur BAB 45 erforderlichen Abstand (40 m Anbauverbotszone) zu sichern und die Grünstruktur zu erhalten.

5.3.8 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 Orts- und Straßenbild störende Bauformen, Materialien und Farben auszuschließen.

Die Festsetzungen sind für die positive Gestaltung des Landschaftsbildes 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 und auf das Plangebiet bezogen in der Ortslage von Rüblinghausen herrscht, wie überhaupt im Sauerland, eine anthrazitfarbene Dacheindeckung vor. Dies ist offensichtlich. Ruhige Dachflächen tragen in diesem Zusammenhang wesentlich zu einem qualitätvollen städtebaulichen Erscheinungsbild bei. Die vorhandenen Dachfarben im städtebaulichen Umfeld werden übernommen. Eine Beeinträchtigung durch eine störende Materialvielfalt wird ausgeschlossen und die Prägung durch den örtlichen Baustil erhalten.

Mit den Vorschriften zur Gestaltung der Außenwände werden gleichfalls für die Stadt Olpe typische Materialien festgesetzt und eine Beeinträchtigung durch eine störende Vielfalt ausgeschlossen. Hier erfolgt, wie auch bei den Dächern, die Farbgestaltung nach RAL-Farben.

5.4 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 liegt in Fortführung der angrenzenden Bebauung, südlich der K 36 und östlich der BAB 45 und wird im weiteren eingegrenzt von der Rüblinghauser Drift. Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen wurde zur Vorbereitung der Detailplanungen zum Bebauungsplanentwurf ein schalltechnisches Prognosegutachten in Auftrag gegeben. Grundsätzlich ist es nach

den gesetzlichen Anforderungen geboten, den Schallschutz soweit wie möglich zu berücksichtigen. Auch wenn hierdurch dem Schallschutz ein hoher Rang eingeräumt wird, so hat dieser keinen Vorrang. Dies gilt laut Gutachten insbesondere bei Neuplanungen dann, wenn schutzwürdige Nutzungen in der Nachbarschaft bereits vorhandenen Straßen geplant werden. Das mit dem Gutachten beauftragte Ingenieurbüro Graner + Partner Ingenieure GmbH stellt fest, dass von einem geräuschkäufig vorbelasteten Plangebiet auszugehen ist und kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung aktiver Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes jedoch die Grenzen der Gesundheitsgefährdung eingehalten werden. Durch den Lärmschutzwall wird nahezu in allen Bereichen die Schwelle von 70 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts unterschritten. Die Berechnungsgrundlagen und -ergebnisse sind dem Gutachten im Detail zu entnehmen. Entsprechende Festsetzungen zur Sicherung von aktiven Schallschutzmaßnahmen werden in den Bebauungsplan als Fläche für Aufschüttungen (Lärmschutzwall) sowie von passiven Schallschutzmaßnahmen in textlicher Form aufgenommen.

5.5 Umweltbericht

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind eine Umweltprüfung und ein Beitrag zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu erarbeiten. Zum Bebauungsplans Nr. 60 „Rüblinghausen – Rüblinghauser Höhe“ wurde ein Umweltbericht nach § 2a BauGB einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 14,15 BNatSchG) sowie der artenschutzrechtlichen Betrachtung (3 44 BNatSchG) in Auftrag gegeben. Dieser liegt in der vorläufigen Fassung vom Planungsbüro für Landschafts- & Tierökologie, Wolf Lederer vor und ist Bestandteil der Begründung (s. Anhang).

Die Schutzgüter Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Fläche, Tiere einschließlich der Biologischen Vielfalt und das kulturelle Erbe sowie die sonstigen Sachgüter Landschaft und biologische Vielfalt, Mensch und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter haben aufgrund der derzeitigen Einschätzung die dem Umweltbericht entnommen ist, eine mittlere Empfindlichkeit. Aufgrund der insgesamt mittleren Empfindlichkeit des Schutzgutes Menschen, insbesondere der menschlichen Gesundheit gegenüber Projektwirkungen und einer geringen Intensität der Projektwirkungen im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben entstehen keine erheblichen schutzgutbezogenen Umwelt-Auswirkungen. Aufgrund der insgesamt mittleren Empfindlichkeit des Schutzgutes Pflanzen & Biologische Vielfalt sowie des Schutzgutes Tiere & Biologische Vielfalt gegenüber Projektwirkungen und einer geringen Intensität der Projektwirkungen im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben entstehen nach vorläufiger Einschätzung keine erheblichen schutzgutbezogenen Umwelt-Auswirkungen. Die vorläufige Bewertung der Intensität der Projektwirkungen (Wirkintensität) unter Berücksichtigung der Schutzgut-Empfindlichkeiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Derzeitig haben sich mit Ausnahme des Lärmschutzes hieraus keine Vorgaben oder Maßnahmen abgeleitet, die die Planung beeinträchtigen oder einschränken.

Die Bewertung der Intensität der Projektwirkungen (Wirkintensität) unter Berücksichtigung der Schutzgut-Empfindlichkeit „Luft und Klima, Boden und Wasser sowie Pflanzen & Biologische Vielfalt“ sowie die Ermittlung der schutzgutbezogenen

Erheblichkeitsschwelle erfolgt zum Zeitpunkt der Offenlegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Olpe wurde ein Kataster über Altstandorte und Altablagerungen im Kreisgebiet erstellt. Entsprechende Flächen befinden sich jedoch nicht im Plangebiet.

5.6 Natur- und Artenschutz sowie Ausgleichsmaßnahmen

Im Planbereich befinden sich keine Naturdenkmäler oder -schutzgebiete. Auch gibt es keine nach Landschaftsgesetz (LG) geschützten Biotope.

Das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 60 „Rüblinghausen - Rüblinghauser Höhe“ liegt innerhalb des Landschaftsplanes Nr. 5 „Rothaarvorhöhen zwischen Olpe und Altenhündem“. Der hierfür festgesetzte Teilraum eines LSG, für welches die LSG-Festsetzungen des Allgemeinen Landschaftsschutzes (LSG Typ A) festgesetzt ist, gilt ausschließlich temporär. In dem Fall nur, bis zur möglichen Inanspruchnahme der Flächen als Bauland auf der Grundlage eines Bebauungsplanes nach § 9 BauGB bzw. einer Satzung nach § 34 BauGB. Die temporäre Schutzausweisung ist somit kein der Bauleitplanung entgegen stehender Belang. Vielmehr soll im Rahmen der Bauleitplanung darauf geachtet werden, dass in diesen Räumen die bauliche Entwicklung landschaftsangepasst und unter Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes erfolgt. Dieses wird durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

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

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

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

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

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die „nur“ national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt.

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I) gem. § 44 BNatSchG basiert im Wesentlichen auf den Kartierungsergebnissen aus eigenen Erfassungen durch das mit der Erstellung der Artenschutzvorprüfung beauftragten Planungsbüros in den Monaten Mitte April bis Ende Juli 2020. Beim vorlaufenden Abstimmungstermin mit der UNB des Kreises Olpe waren keine relevanten Daten zu Tiervorkommen im Bereich der Vorhabenfläche bekannt, jedoch wurden als potentiell vorkommende Arten Fledermäuse, die Haselmaus und diverse Vogelarten (u.a. Neuntöter, Rotmilan, Turmfalke, Baumpieper und Bluthänfling) genannt. Die Artenschutz-Vorprüfung hat ergeben, dass o.g. planungsrelevante Tierarten und weitere besonders bzw. streng

geschützte Arten (vgl. Karte 4) durch Auswirkungen der Planung betroffen sein können. Die wesentlichen Resultate der Artenschutz-Vorprüfung bzw. des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (gem. § 44 BNatSchG) sind in die Erläuterungen des vorläufigen Umweltberichtes mit eingeflossen. Zur Überprüfung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (z.B. Tötung von Individuen, Zerstörung von Lebensstätten und Ruhestätten) nach § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit Auswirkungen des Vorhabens wird eine separate Artenschutzprüfung (Stufe II) durchgeführt (dort auch weitere Angaben zu planungsrelevanten Arten). Diese Artenschutzprüfung (Stufe II) wird bis zur Offenlegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB finalisiert.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch Ausgleichsmaßnahmen, die innerhalb des Plangebietes oder außerhalb als Ersatzmaßnahmen erfolgen, berücksichtigt.

Die Bilanzierung des Eingriffs und der Kompensation erfolgt im jetzigen Planungsstand unter Pkt. 5.3 im Umweltbericht und wird nach vollständiger Bearbeitung des Umweltberichtes zum Zeitpunkt der Offenlegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB abschließend erläutert und finalisiert.

5.7 Kampfmittelbelastung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg wird im Verfahren beteiligt. Nach derzeitigen Hinweisen wird ggfls. zum Zeitpunkt der Erschließung des Baugebietes die Sondierung eines Stellungsgebietes erforderlich, falls dieser nach dem zweiten Weltkrieg nicht bereits überbaut wurde. Erforderliche Maßnahmen sind bei Bedarf entsprechend abzustimmen.

Allgemeines:

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

5.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

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 dem LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens

drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 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 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Allgemeines

Die notwendigen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind im Nahbereich vorhanden. Innerhalb des Plangebietes ist jedoch der Aufbau einer Ver- und Entsorgung erforderlich. Die Versorgungstrassen sind in der Verkehrsfläche vorgesehen oder mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belegt. Mit einer textlichen Festsetzung wird gewährleistet, dass Leitungen, die für die Erschließung der Baugrundstücke notwendig sind, generell unterirdisch geführt werden. Dies geschieht zur Erhaltung des Ortsbildes.

6.2 Wasserversorgung

Anschlüsse für die Wasserversorgung werden durch die Bigge Energie GmbH & Co. KG bereitgestellt.

6.3 Strom- und Gasversorgung

Anschlüsse für die Strom- und Gasversorgung werden durch die Bigge Energie GmbH & Co. KG bereitgestellt.

6.4 Abwasserbeseitigung

Ein öffentliches Kanalnetz ist als Mischsystem vorhanden. Das Schmutzwasser wird über dieses der Kläranlage Biggetal des Ruhrverbandes zugeführt.

Nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz und § 44 (1) Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Ob das Niederschlagswasser, falls erforderlich, ggfls. auch über eine Regenwasserkanalisation durch eine Direkteinleitung in eine Versickerungsanlage, einen nächstgelegenen Vorfluter oder im Bereich der festgesetzten Grünfläche innerhalb des Plangebietes entsorgt werden kann, wird im weiteren Verfahren geprüft. Zur Beurteilung der Möglichkeiten der Niederschlagswasserbeseitigung sowie zu den Bodenverhältnissen wird ein geohydrologisches Gutachten in Auftrag gegeben. Im weiteren Planverfahren werden hierzu sich entsprechend verbindliche Festlegungen getroffen.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist entsprechend eine wasserrechtliche Genehmigung oder eine wasserrechtliche Anzeige einzuholen bzw. zu fertigen.

6.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist gesichert. Sie erfolgt entsprechend einschlägiger Gesetze und der städtischen Satzung. Die Abfälle (Rest- und Bioabfälle) aus privaten Haushalten werden durch ein von der Stadt beauftragtes Abfuhrunternehmen gesammelt und der zentralen Entsorgung durch den Kreis Olpe zugeführt.

Alle Wertstoffe aus Haushalten werden im Rahmen des „Dualen Systems“ außerhalb der öffentlichen Abfallbeseitigung erfasst und einer Wiederverwertung zugeführt. Der anfallende Bauschutt und Bodenaushub wird, soweit erforderlich, zentralen Deponien zugeführt.

7. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 BauGB ist nicht notwendig.

8. Beteiligungsverfahren

8.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wird 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 _____ im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggensee,
- b) die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom _____ bis _____.

8.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung

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

8.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB ist noch nicht erfolgt.

8.4. Behördenbeteiligung

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

9. Kosten und Finanzierung

Aufgrund des Bebauungsplans erfolgen weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen in Form von Straßen und der Entwässerung. Für das Planverfahren fallen bei der Planungsabteilung Personal- und Sachkosten sowie Honorarkosten der beteiligten Fachbüros an.

10. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan Nr. 60 „Rüblinghausen - Rüblinghauser Höhe“ der Kreisstadt Olpe eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Dies erfolgt bei Abschluss des Verfahrens.

11. Abschließender Verfahrensvermerk

Diese (Vorentwurfs-) Begründung ist gemäß § 9 (8) BauGB von der Planungsabteilung der Kreisstadt Olpe erarbeitet worden. Sie wurde durch Beschluss des Ausschusses Umwelt, Planen, Bauen vom _____ gebilligt.

Olpe, 27.01.2021

Der Bürgermeister
I. V.

Judith Feldner
Techn. Beigeordnete