



Anlage 95/22-2

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

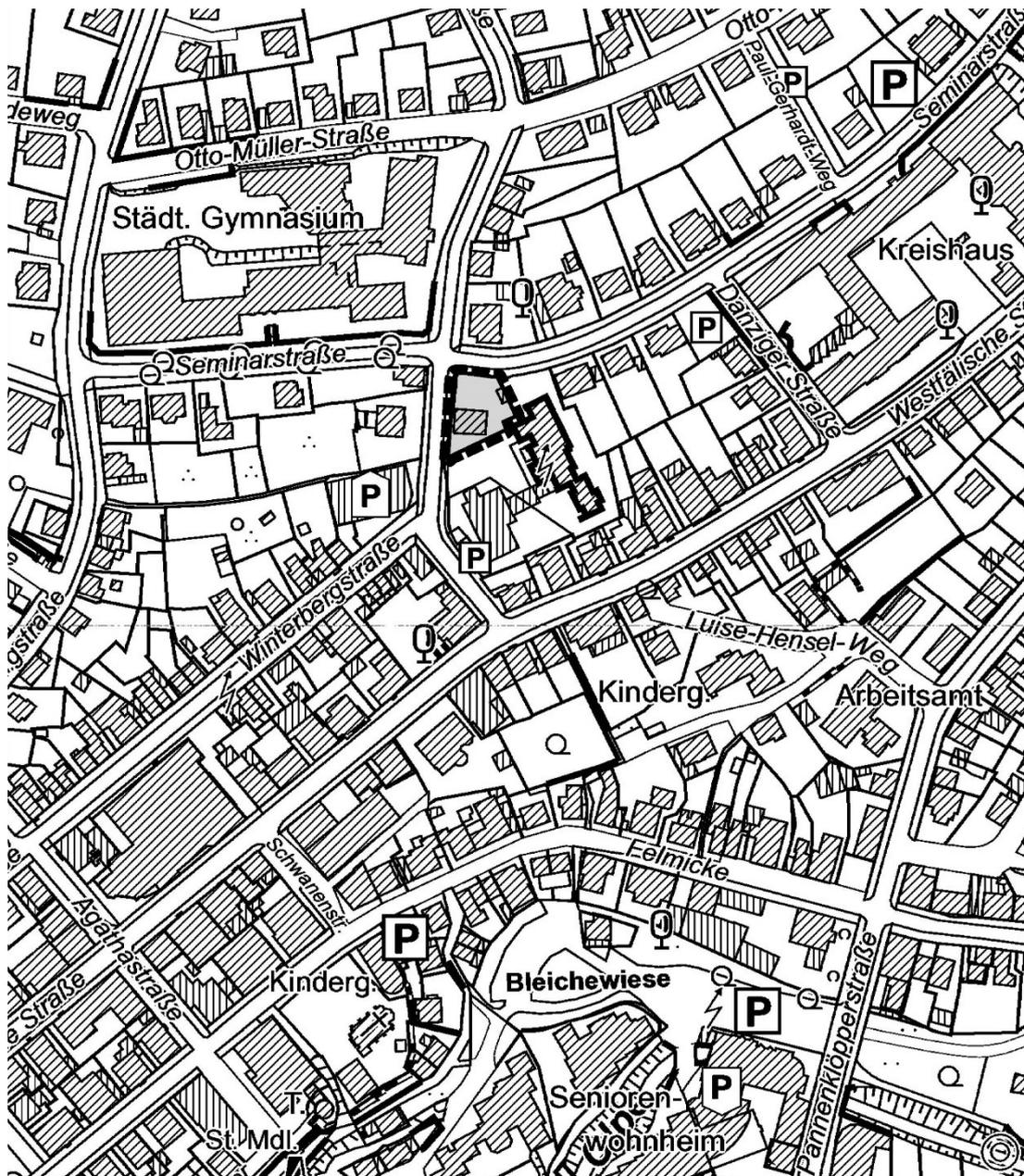
zur 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Olpe – Obere Westfälische Straße“

vom 16.05.2022

1. Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Olpe-Obere Westfälische Straße“ vom 16.07.1992 setzt Baugrenzen nach § 23 Baunutzungsverordnung (BaunVO) fest. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen gem. § 23 Abs. 3 BaunVO Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.

Das gilt auch für die Baugrenzen auf dem Grundstück Schützenstraße Nr. 10 in der Gemarkung Olpe-Stadt, Flur 29, Nr. 706 und 27 sowie Flur 28, Nr. 490.



Das Gebäude Schützenstraße Nr. 10 soll abgerissen werden (s. Bestandsgebäude unten).



Blick von Nord nach Süd
im Bereich Schützenstraße



Blick auf den jetzigen Hauseingang

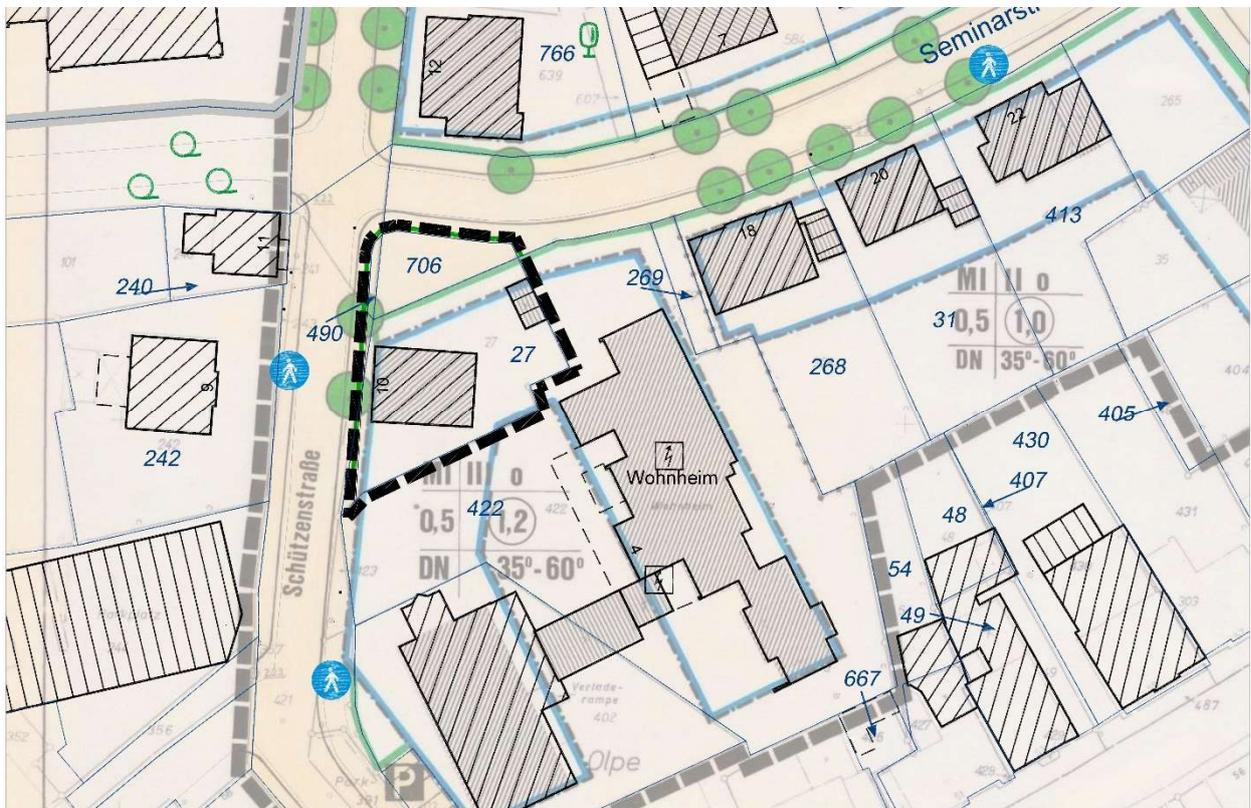
Der Eigentümer plant die Errichtung eines Neubaus mit 6 Wohnungen, die in zwei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss untergebracht werden sollen. Dazu ist eine Erweiterung der Baugrenze erforderlich. Für die Erweiterung der Baugrenze im nördlichen Planbereich ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Der Eigentümer hat einen entsprechenden Antrag gestellt.

Die grundlegenden Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplans sowohl zur Art und zum Maß als auch zur Gestaltung werden übernommen. Die bisher festgesetzte, in Privatbesitz befindliche Verkehrsfläche auf dem Flurstück 706 soll entsprechend des tatsächlich vorhandenen Ausbaustandes zurückgenommen und als nicht überbaubare sowie im Bereich des geplanten Neubaus, auch als überbaubare Fläche neu festgesetzt werden. Durch die Erweiterung der Baugrenze in Richtung Seminarstraße vergrößert sich die überbaubare Grundstücksfläche um ca. 61 qm. Die zulässige GRZ von max. 0,5 sowie GFZ von max. 1,2 werden aus dem Ursprungsplan übernommen, sodass die Verhältnismäßigkeit der Bebauung zur Grundstücksfläche beibehalten wird. Das Dach ist als Walmdach geplant. Die für die 6 Wohneinheiten erforderlichen Stellplätze sind im Untergeschoss des Gebäudes, teilweise halboffen, geplant. Außerdem werden dort Stellplätze für Fahrräder und Motorräder bereitgestellt. Angebunden werden diese über die Schützenstraße. Es sind weitere drei oberirdische Stellplätze in versickerungsfähigem Ökopflaster angedacht, die Gästen vorbehalten sind. Die Stellplätze sollen von der Seminarstraße aus angefahren werden.

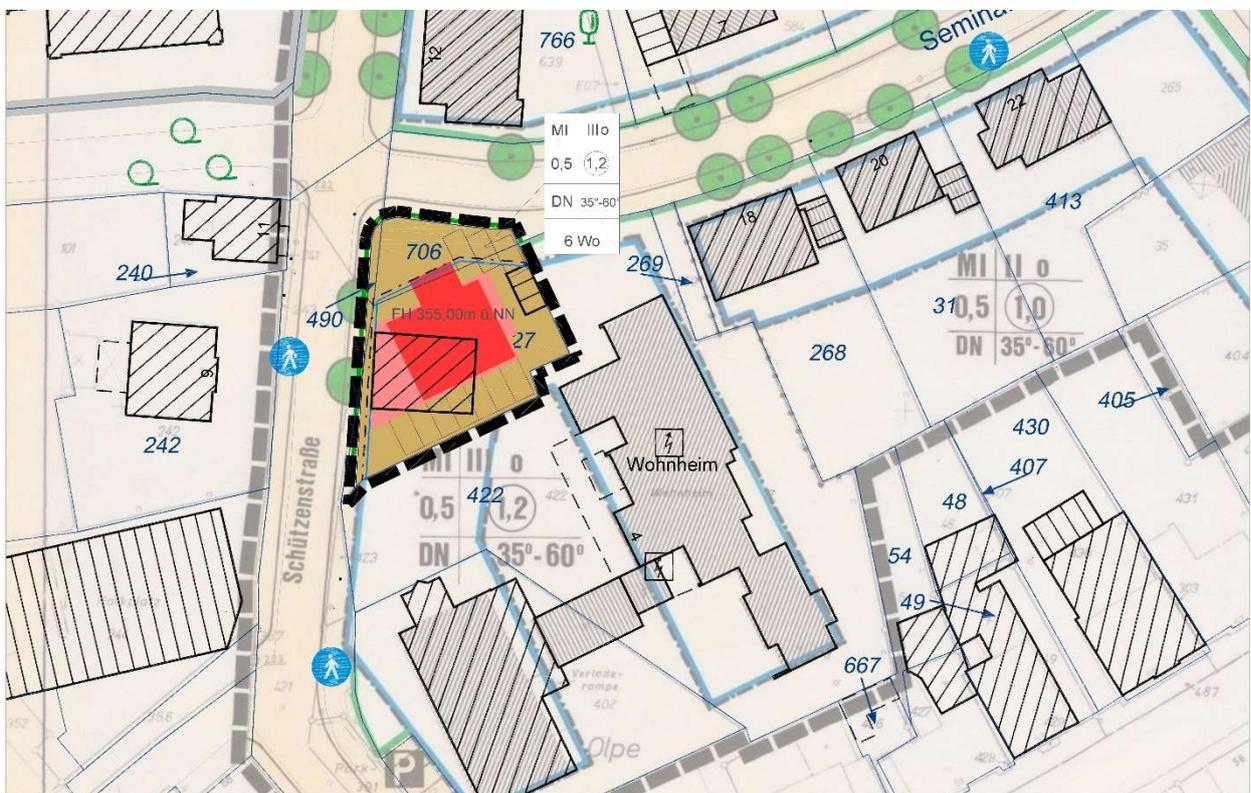
Die geplante bauliche Höhe des Gebäudes ist an dieser exponiert gelegenen Stelle, den umliegenden Wohngebäuden angepasst worden. Zur Sicherung einer max. einzuhaltenden Gebäudehöhe und damit einem städtebaulich verträglichen Gesamtbild, wird eine max. Firsthöhe ü. NN festgesetzt. Insgesamt ist die geplante bauliche Entwicklung in diesem Bereich städtebaulich vertretbar. Zudem trägt sie zur Schaffung von weiterem innerstädtischem Wohnraum bei.

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

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. (vereinfachten) Änderung



Plankonzept mit neuen Baugrenzen sowie Bestandsgebäuden und angedachter Neuplanung

2. Planfestsetzungen

Es erfolgt eine Änderung der Baugrenzen auf dem Grundstück Schützenstraße 10 in der Gemarkung Olpe-Stadt, Flur 19, Nr. 706 und 27 sowie Flur 28, Nr. 490. Dem angepasst wird die bisher auf dem Flurstück 706 festgesetzte Verkehrsfläche innerhalb der Mischbaufläche als überbaubare sowie nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Der Geltungsbereich der Änderung erfasst ausschließlich die nicht als Gehweg oder Verkehrsfläche benötigten Flächen. Alle Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplans sowohl zur Art und zum Maß werden fortgeführt und in die Bebauungsplanänderung übernommen. Ergänzt werden diese durch die Beschränkung der Wohneinheiten auf max. 6 sowie einer max. Firsthöhe ü. NN. Textliche Festsetzungen werden an aktuelle Vorgaben (z.B. bei der Gestaltung der Vorgärten) angepasst, um das Wohnquartier typische Straßenbild sowie ein gesundes Wohnumfeld zu sichern.

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.

Mit Blick auf den Umweltschutz und das städtebauliche Erscheinungsbild, wird ein Mindestmaß an Grüngestaltung eines Vorgartens festgesetzt, um den Erhalt des Artenreichtums zu fördern und eine positive Wirkung auf das Mikroklima in den Baugebieten zu erzielen.

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. Beteiligungsverfahren

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 03.01.2022 bis 04.02.2022 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 ist eine abwägungsrelevante Stellungnahme seitens des Landrats des Kreises Olpe eingegangen. In der Stellungnahme geht es um artenschutzrechtliche Betroffenheiten. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

5.4 Ergebnis der Abwägung

Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hat ergeben, dass die Planung mit dem geltenden Recht vereinbar ist und zu berücksichtigende Belange nicht entgegenstehen.

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, 16.05.2022

Der Bürgermeister
I. V.

Judith Feldner
Techn. Beigeordnete