



Anlage 10/22-2

## **B E G R Ü N D U N G**

nach § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

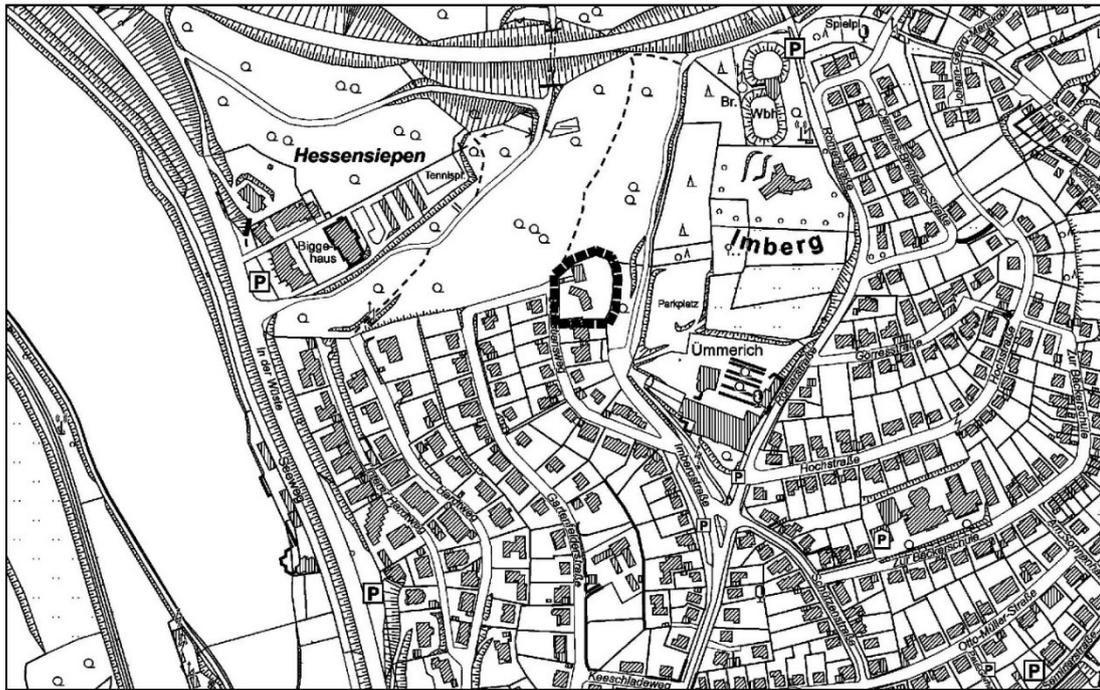
### **zur 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Olpe - Westlicher Imberg“**

vom 06.01.2022

## 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.

Das gilt auch für die Baugrenzen auf dem Grundstück Sebastiansweg 12 in der Gemarkung Olpe-Stadt, Flur 19, Nr. 625.



Das ehemalige Schwimmbadgebäude des Hauses Sebastiansweg 12 soll eine Wohnnutzung erhalten. Um den geplanten behindertengerechten Umbau und die bauliche Erweiterung des Gebäudes umsetzen zu können, ist es erforderlich, die Baugrenzen zu verändern und zu erweitern. Im Untergeschoss soll eine Einliegerwohnung entstehen. Die Grundfläche des ehemaligen Schwimmbades soll mit einem Flachdachanbau um ca. 70 m<sup>2</sup> erweitert werden.



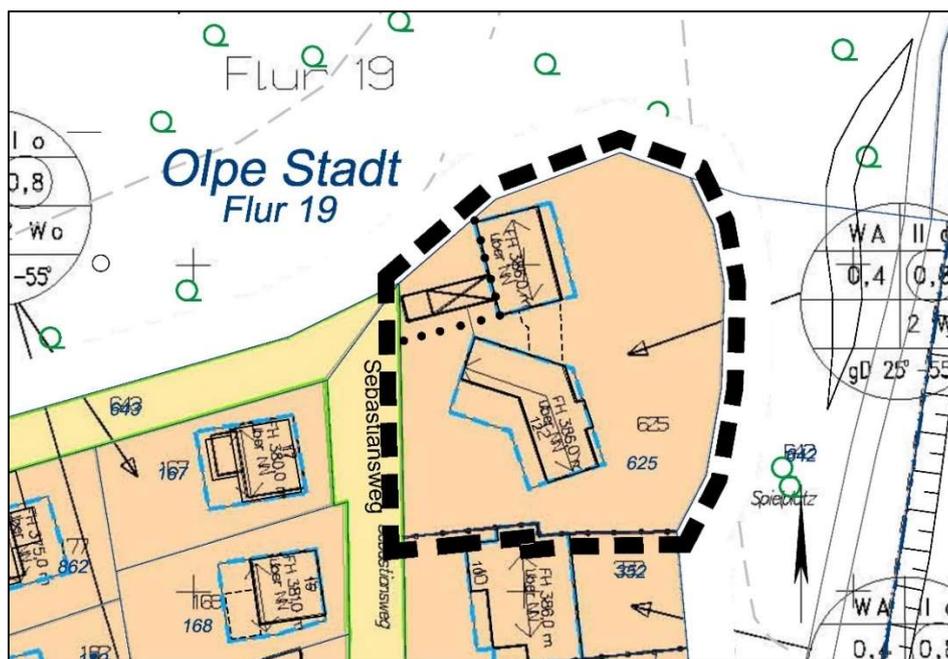
Blick vom Sebastiansweg auf die Gebäude Hausnr. 12

Die bisherige, durch die Baugrenzen festgesetzte, überbaubare Fläche hat eine Größe von ungefähr 500 m<sup>2</sup> und soll um ca. 160 m<sup>2</sup> erweitert werden.

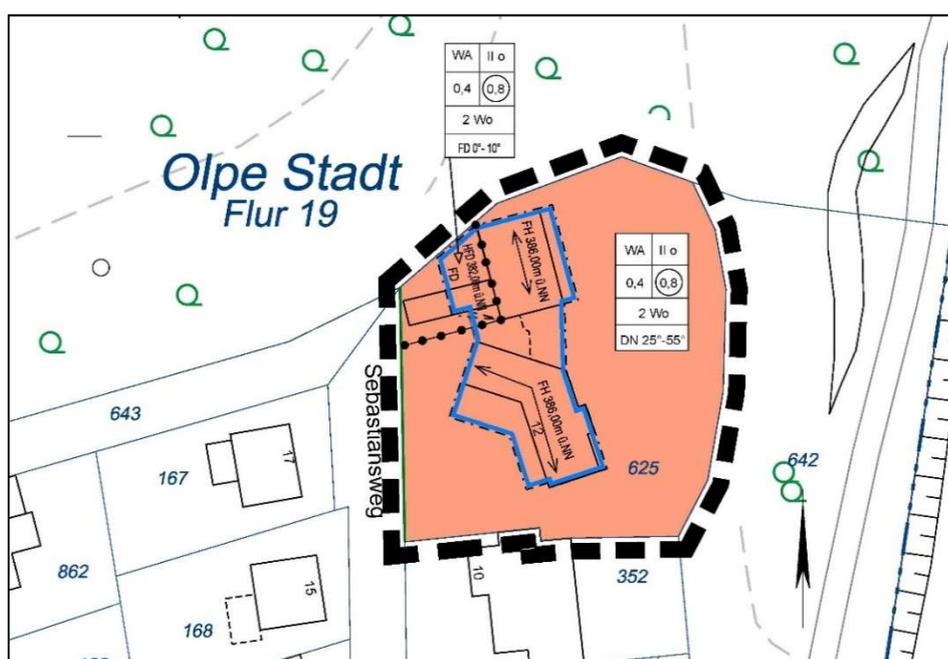
Die Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplans sowohl zur Art und zum Maß als auch zur Gestaltung sollen übernommen werden.

Für die Änderung der Baugrenzen 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 3. Änderung



Plankonzept mit neuen Baugrenzen mit Bestandsgebäuden

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 auf dem Grundstück Sebastiansweg 12 in der Gemarkung Olpe-Stadt, Flur 19, Nr. 625. Darüber hinaus sollen alle Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplans sowohl zur Art und zum Maß als auch zur Gestaltung übernommen werden. 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.

In Bezug auf die Gestaltung von Vorgärten werden „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB“ festgesetzt.

Mit Blick auf den Umweltschutz und das städtebauliche Erscheinungsbild, ist ein Mindestmaß an Grüngestaltung der Vorgärten sicherzustellen, um den Erhalt des Artenreichtums zu fördern und eine positive Wirkung auf das Mikroklima in den Baugebieten zu erzielen.

Textliche Festsetzung Nr.

5. *Befestigte Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen sind auf eine geringe, notwendige Größe zu beschränken. Als Beläge für solche Flächen sind nur wasser- und luftdurchlässige Materialien wie zum Beispiel entsprechendes Pflastermaterial, wassergebundene Decken oder Schotterrasen zugelassen. Sofern Gründe des Bodenschutzes entgegenstehen oder eine ortsnahe Versickerung auf demselben Grundstück ermöglicht wird, ist eine Versiegelung erlaubt.*
6. *Sogenannte Schottergärten (Stein- oder Kieselbeete), auch mit einzelnen Gewächsen darin, sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 % der Vorgartenfläche zulässig. Der Vorgarten ist auf der ganzen Breite die Fläche*

*zwischen der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche bis zur vorderen Baugrenze.*

#### **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 23.11.2021 bis 23.12.2021 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. Es wird darauf hingewiesen, dass es im Jahr 1994 auf dem Grundstück Gemarkung Olpe-Stadt, Flur 19, Nr. 625, Sebastiansweg 12 zu einem Schadensfall mit Heizöl kam. Nach der anschließenden Sanierung, welche von einem Gutachter begleitet und von der Unteren Wasserbehörde überwacht wurde, wurden die entsprechenden Grenzwerte unterschritten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass geringe Verunreinigungen im Erdreich verblieben sind. Dies könnte bei zukünftigen Erdbauarbeiten zu erhöhten Kosten führen, da verunreinigte Materialien einer besonderen Behandlung bedürfen. 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, 06.01.2022

Der Bürgermeister  
I. V.

Judith Feldner  
Techn. Beigeordnete