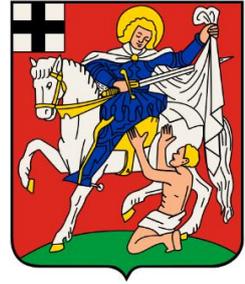


**Kreisstadt Olpe**  
Der Bürgermeister  
Bauordnungs- und Planungsamt



Anlage 86/22-9

## **B E G R Ü N D U N G**

nach §§ 2a und 9 Abs.8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum

### **Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 13**

#### **„Olpe – Wohnhäuser In der Stubicke“**

**(Verfahren nach § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen)**

der

**Kreisstadt Olpe**

<b><u>Inhaltsverzeichnis</u></b>	<b>Seite</b>
1. Einführung	3
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung und Wahl des Aufstellungsverfahrens	4
2. Ausgangssituation	7
2.1 Stadträumliche Einbindung	7
2.2 Bebauung und Nutzung	7
2.3 Erschließung	9
2.4 Ver- und Entsorgung	10
2.5 Natur und Landschaft	14
2.6 Denkmalschutz	16
2.7 Sonstiges	16
3. Planungsbindungen	17
3.1 Übergeordnete Planungsebenen	17
3.2 Flächennutzungsplan	20
3.3 Sonstige Fachplanungen	21
4. Planungskonzept	22
4.1 Darstellung des Vorhabens	22
4.2 Ziele und Zwecke der Planung	25
4.3 Städtebauliche Grunddaten	25
5. Planinhalt	26
5.1 Art der baulichen Nutzung	26
5.2 Maß der baulichen Nutzung	26
5.3 Bauweise	27
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen	27
5.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen	27
5.6 Verkehrsflächen	27
5.7 Hausmüllentsorgung	28
5.8 Leitungsrechte	28
5.9 Öffentliche Grünflächen	28
5.10 Örtliche Bauvorschriften	28
6. Auswirkungen der Planung	31
6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	31
6.2 Auswirkungen auf den Verkehr	32
6.3 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung	32
6.4 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt	32
6.5 Kosten	33
7. Verfahren	34
8. Rechtsgrundlagen	35

**Anhang:**

Prüfung der Umweltbelange und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

## 1. Einführung

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

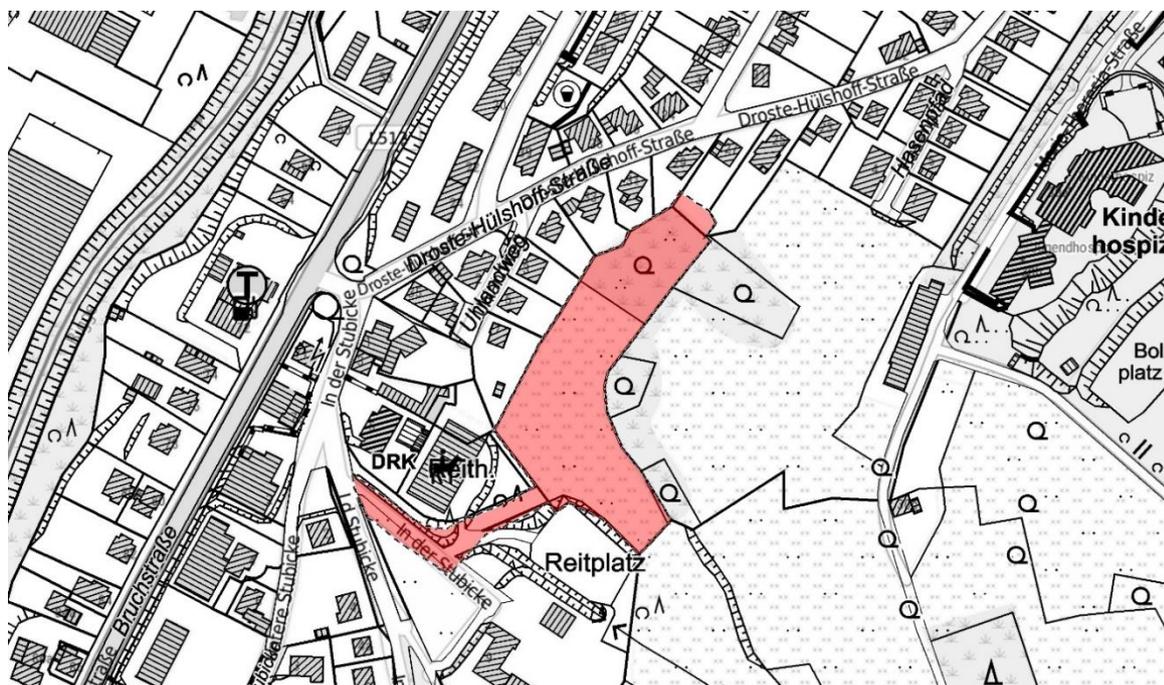
Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans / vorhabenbezogenen Bauungsplans Nr. 13 „In der Stubicke“ liegt am südwestlichen Rand der Olper Kernstadt und bindet über die Gemeindestraße „In der Stubicke“ in die L 512 „Bruchstraße“ ein.

Es umfasst die folgenden Flurstücke: Gemarkung Olpe, Flur 25, Nrn. 145 tlw., 369 tlw., 298 tlw. und 924 und weist eine Flächengröße ca. 7.000 m<sup>2</sup> auf.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Nordosten von den Wohngrundstücken des „Uhlandweges“ und der „Droste-Hülshoff-Straße“;
- im Osten von der Wiesenflur talseitig des Kinderhospizes „Balthasar“;
- im Süden vom Reitplatz, dem Straßen- und Tiefbaubetrieb sowie Wohnanwesen „In der Stubicke“;
- im Westen von der Reithalle und gemischt genutzten Grundstücken „In der Stubicke“.

Der folgende Lageplan zeigt das Plangebiet im örtlichen Zusammenhang:



## **1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung und Wahl des Aufstellungsverfahrens**

### Anlass:

Die Firma Primus Entwicklungsgesellschaft mbH aus Kirchhundem, vertreten durch Herrn Dr. jur. Franz-Josef Kaufmann beabsichtigt auf dem Flurstück, Flur 25, Nr. 924 11 Einfamilienhäuser zu errichten. Das Vorhaben soll die Bebauung in diesem Teil der Ortslage Olpe-Mitte abrunden. Der Bauleitplan soll dafür Sorge tragen, dass sich die Neubebauung in die vorhandene Umgebung einfügt.

Zur Erschließung des Geländes wird der Bau einer Anliegerstraße benötigt, die über die stadteigene Grundstücksparzelle Flur 25, Nr. 369 führt und in die bestehende Gemeindestraße „In der Stubicke“ einmündet.

Um dieses Vorhaben zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) bzw. eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) erforderlich, da das bis dato geltende Baurecht (Außenbereich gemäß § 35 BauGB) das Projekt nicht zulässt.

Nach § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer gewissen Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Ziel dieses städtebaulichen Instrumentes ist es, Vorhaben besonders zügig realisieren zu können. Zu diesem Zweck gibt der § 12 BauGB dem Investor (Vorhabenträger) ein Initiativrecht zur Schaffung von Baurechten, belässt die Planungshoheit jedoch in vollem Umfang bei der Gemeinde und begründet zugleich eine vertragliche Baupflicht des Investors, der sich unter anderem weiter verpflichten muss, die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

### Erforderlichkeit:

Zur Umsetzung der Absicht, auf dem Gelände 11 Einfamilienhäuser zu errichten, die die Zulassungsmöglichkeiten nach § 35 BauGB übersteigen, ist die Schaffung neuen Baurechts erforderlich. Die Aufstellung eines Bebauungsplans, der durch entsprechende Festsetzungsgestaltung die bauplanungsrechtliche Genehmigungsvoraussetzung für das Vorhaben schafft, ist für die Umsetzung der beabsichtigten Bebauung daher unerlässlich.

Gemäß § 1 Abs.3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch, etwa von privater Seite. Im vorliegenden Fall des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 13 „Olpe – Wohnhäuser In der Stubicke“ hat sich die Stadt Olpe entschlossen, die städtebauliche Entwicklung, die durch das Vorhaben eingeleitet bzw. weitergeführt wird, mithilfe des Bauleitplans zu begleiten und mit entsprechenden Festsetzungen im Plan dafür zu sorgen, dass die städtebauliche Ordnung im Umfeld des Vorhabens erhalten bleibt. Insbesondere muss die Stadt darauf achten, dass es zu keinen Unverträglichkeiten mit der bestehenden Nachbarbebauung kommen wird.

Der Eigentümer der Grundstücke des Plangebietes trägt die Kosten des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus wird vorliegend bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche zu Wohnnutzung umgewandelt. Gemäß § 1a Abs.2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Bei genauer Betrachtung der städtebaulichen Rahmenbedingungen im Kernraum der Stadt Olpe lassen sich weder Gebäudeleerstand oder Baulücken in nennenswertem Umfang finden. Andere Nachverdichtungsmöglichkeiten, wie etwa Abriss von Bestandgebäuden und Neubau an gleichem Standort oder Nachnutzung von Konversionsflächen stehen ebenfalls nicht zur Verfügung. Verfügbare Baulücken sind nur für Einzelgebäude in einzelnen Fällen identifizierbar. Einer Mobilisierung selbiger steht in aller Regel aber der Wunsch der Grundeigentümer entgegen, die Fläche nicht veräußern und zurzeit nicht bebauen zu wollen.

Dieser Ausgangssituation steht auf der Nachfrageseite gegenwärtig ein hoher Siedungsdruck gegenüber, der in einer umfangreichen Nachfrageliste nach verfügbarem Wohnbauland oder verfügbaren Wohnhäusern oder Wohnungen zum Ausdruck kommt. Die Stadt Olpe ist seit geraumer Zeit intensiv bemüht, einen Ausgleich zwischen Baulandangebot und Baulandnachfrage herzustellen. Das hier in Rede stehende Vorhaben ist in besonderer Weise geeignet an einem städtebaulich integrierten Standort ein attraktives Angebot zum innenstadtnahen Wohnen zu schaffen.

Dabei kann die Fläche, die landwirtschaftlich eher untergenutzt ist und zu einem Teil als Pferdekoppel der Freizeitnutzung dient, in gewisser Weise als Brachfläche angesehen werden. Vor diesem Hintergrund ist die Nutzbarmachung der Fläche für zukünftige Wohnnutzung wohnungswirtschaftlich geboten, städtebaulich vertretbar und schadet keinem landwirtschaftlichen Betrieb. Die zuständige Landwirtschaftskammer hat keine Bedenken zur geplanten Umwandlung der Fläche für die Landwirtschaft vorgetragen.

#### Wahl des Planverfahrens:

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 ist das BauGB geändert worden. Neu eingefügt wurde der § 13b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Danach gilt:

*„Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs.1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.*

*Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden, der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs.1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.“*

Da mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer Fläche begründet werden soll, die sowohl unter 10.000 m<sup>2</sup> liegt als auch an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Olpe anschließt, kann die Regelung des § 13b im vorliegenden Fall zum Einsatz kommen, da zudem der Aufstellungsbeschluss durch die Kreisstadt Olpe am 05.12.2019 gefasst wurde und damit das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans vor dem 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet worden ist.

Gleichzeitig hat die Kreisstadt Olpe beschlossen, die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Olpe-Wohnhäuser In der Stubicke“ im beschleunigten Verfahren nach den Regeln des § 13a BauGB durchzuführen.

Unabhängig davon hat beschlossen, gleichwohl die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Ein Bebauungsplan der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies ist im vorliegenden Fall möglich, wie oben dargelegt.

Eine förmliche Umweltprüfung, die in einen Umweltbericht mündet, ist danach entbehrlich. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht ist ebenfalls nicht erforderlich.

Da gemäß den Feststellungen im Fachbeitrag Umwelt und Naturschutz außerdem keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen sind, besteht kein grundsätzlicher Hinderungsgrund für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a in Verbindung mit § 13 BauGB für das Planverfahren.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB durchgeführt. Dementsprechend entfällt auch ein förmlicher Umweltbericht.

Aufgrund der Neuaufstellung des Landschaftsplans Nr.5, welcher seit dem 07.11.2020 rechtskräftig ist, liegt das Plangebiet innerhalb eines temporären Landschaftsschutzgebietes und eines Landschaftsschutzgebietes Typ A.

Zur Wahrung des behördenverbindlichen Entwicklungsziels 1.4 des Landschaftsplanes Nr.5 (frühzeitige, funktionsgerechte Gestaltung des gesamten Übergangsbereiches zwischen vorhandener und planerisch vorgesehener Bebauung) ist besonders darauf hinzuweisen, dass bei allen (Tief.) Bauarbeiten im Umfeld des östlich ans Plangebiet angrenzenden Baumbestandes die Vorgaben der DIN 18920 einzuhalten sind.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung**

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 13 „Olpe – Wohnhäuser In der Stubicke“ liegt am südwestlichen Ausläufer des Ortsteils Olpe-Mitte in Richtung des Stadtteils Dahl.

In etwa 100 Meter Entfernung mündet die Erschließung des Plangebietes über die Gemeindestraße „In der Stubicke“ in die „Bruchstraße“, gleichzeitig Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 512.

Das Stadtzentrum mit allen Einrichtungen der Daseinsvorsorge ist aus dem Plangebiet heraus bequem und mit geringem zeitlichem Aufwand leicht zu erreichen.

Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist vor allem durch die Wohnbebauung an den Gemeindestraßen „In der Stubicke“, der „Droste-Hülshoff-Straße“ und dem „Uhlandweg“ geprägt, die einen homogenen Teil des Stadtbildes darstellen.

Die landwirtschaftlich geprägten Einrichtungen (Reitplatz und Reithalle) sowie der Straßen- und Tiefbaubetrieb flankieren die neu zu errichtende Wohngebietszufahrt zu beiden Seiten und leiten über zu einem gemischt genutzten Siedlungsteil, der sich in Richtung Südwesten unmittelbar an das Plangebiet anschließt.

Nach Westen und Nordwesten steigt das Gelände deutlich an. Hier befindet sich eine große Fläche die sich als Grünland darstellt. Diese erstreckt sich im Norden bis an die Einrichtung des Kinderhospizes Balthasar und die Anlage des Franziskanerinnenklosters auf dem Kimicker Berg.



### **2.2 Bebauung und Nutzung**

Die städtebauliche Situation in unmittelbarer Nähe des Plangebietes stellt sich als sehr heterogen heraus. Bergseitig nach Norden grenzen ein bis zweigeschossige Einfamilienhäuser an das Plangebiet an. Die geplante Bebauung soll sich vor allem an diesen Beispielen ausrichten.



Westlich gelegen, im Bereich der Zufahrt von der Straße „In der Stubicke“ löst sich das Wohngebiet aus dem Bereich der „Droste-Hülshoff-Straße“ langsam auf und entwickelt sich zu einem Mischgebiet mit Wohnhäusern, Gewerbebetrieben, Reit-halle und Reitplatz sowie DRK-Stützpunkt.



Östlich grenzt das Plangebiet hangansteigend an eine landwirtschaftlich genutzte ausgedehnte Grünfläche, die sich bis zum Kinderhospiz erstreckt. Dieser Bereich liegt bereits außerhalb des Siedlungszusammengangs und entfaltet keine städtebaulich beachtliche Wirkung in Bezug auf die Neuplanung.



### **2.3 Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anbindung an die Gemeindestraße „In der Stubicke“ im Bereich des DRK-Stützpunktes. Von hier erfolgt die Anbindung über ein kurzes Stück der „Droste-Hülshoff-Straße“ auf die „Bruchstraße“, die gleichzeitig Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 512 ist. Die verkehrliche Anbindung an das nahegelegene Stadtzentrum Olpe, wie auch nach Süden in Richtung Wenden und an die Anschlussstelle Olpe-Süd der Bundesautobahnen A 4 und A 45 ist auf sehr kurzem und direktem Wege möglich.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist noch vollständig herzustellen. Die geplante Anliegerstraße ist ein wesentlicher Bestandteil der Planinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans / vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Geplant ist eine Wohnanliegerstraße mit Trennung der Verkehrsarten Fußgängerverkehr / Fahrverkehr für anliegend zu erschließende 9 Wohngrundstücke mit einer Gesamtbreite einschließlich Bankette und Randbefestigung von ca. 6,75 Metern und einer Gesamtlänge von ca. 240 Metern, die in einer Wendeanlage endet.

Von ihr zweigt eine kurze Stickerschließung östlich des Reitplatzes ab, um hier zwei weitere Wohngrundstücke zu erschließen. Dieser Stich von ca. 45 Metern Länge und einer Breite von 4,10 Metern kommt ohne Wendeanlage aus.

## 2.4 Ver- und Entsorgung

### - Trinkwasserversorgung

Zuständig für die Wasserversorgung im Plangebiet ist die Bigge-Energie GmbH & Co. KG, die die ausreichende Versorgung mit Trinkwasser im Plangebiet sicherstellt.

### - Löschwasser

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird durch vorhandene Löschwasserentnahmestellen / Hydranten in den angrenzenden Straßen sowie in der inneren Haupteerschließungsstraße sichergestellt. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird nachgewiesen, dass eine ausreichende Menge an Löschwasser mengen- und druckmäßig über die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden kann.

### - Schmutzwasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über die in der inneren Haupteerschließung vorgesehene Abwasserkanalleitung mit Anschluss an den vorhandenen Kanal in der Gemeindestraße „In der Stubicke“ in das städtische Abwassersystem eingeleitet und der Kläranlage „Ruhrverbandsanlage Biggetal“ zugeführt. An der nordwestlichen Plangebietsgrenze wird das Schmutzwasser aus den anliegenden Wohngrundstücke gesammelt und geordnet in den Kanal, der in der inneren Erschließung verlegt wird, eingeleitet.

Die Abwassersammelleitungen, die außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorgesehen sind, werden mit einem Leitungsrecht zugunsten des Autorisierten Entsorgungsunternehmens festgesetzt.

### - Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung und der befestigten Oberflächen wird –soweit möglich- örtlich zur Versickerung gebracht. Alternativ steht die Niederschlagswasserleitung zur Verfügung, die die Straßenentwässerung der inneren Erschließungsstraße über ein Einleitungsbauwerk in die Gewässerverrohrung einführt und schließlich in den Kanal in der Straße „In der Stubicke“ einleitet.

Der Vorhabenträger hat zur Ermittlung der hydrogeologischen Gegebenheiten im Plangebiet ein Bodengutachten in Auftrag gegeben. Das geologische Büro Dr. Frankenfeld aus Nümbrecht hat daraufhin mit Datum vom 17.06.2020 einen Prüfbericht vorgelegt und darin dargelegt, ob und wie das anfallende Oberflächenwasser im Boden zur Versickerung gebracht werden kann mit folgenden Ergebnissen:

„Der Boden, welcher das Oberflächenwasser aufnehmen soll, besteht aus verwittertem Fels, welcher hier als verwitterter und geklüfteter Sandstein vorliegt. Grundwasser ist ab 5,0 m unter GOK zu erwarten.

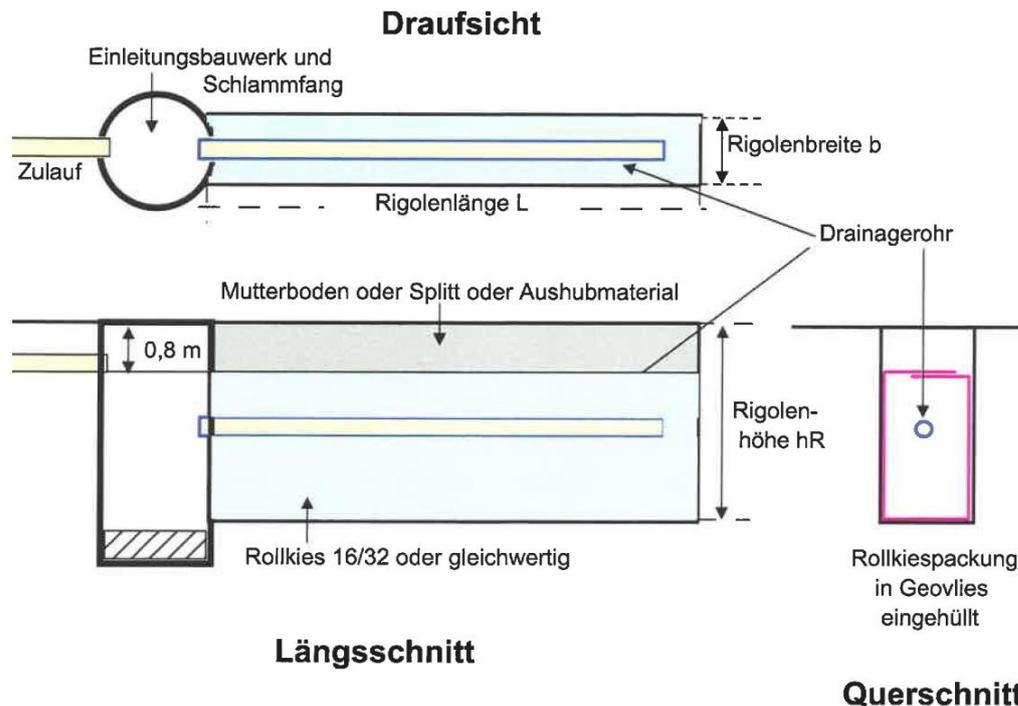
Die mittlere Wasserdurchlässigkeit des für die Versickerung vorgesehenen Bodens beträgt  $k_f = 1 \times 10^{-5}$  m/sec. Die hier festgestellten Werte liegen zwischen diesen Grenzen.

Entsprechend den Größen der zu entwässernden Flächen sind im Baugenehmigungsverfahren die rechnerischen Nachweise und die Dimensionierungen der Versickerungsanlagen nach der DWA-A 138 für jedes Wohnhaus getrennt durchzuführen. Bei der Wahl der Lage für die Versickerungseinrichtung ist die Allgemeinwohlverträglichkeit zu berücksichtigen und für jedes Wohnhaus zu bestätigen.

Als Versickerungsanlage für die geplanten Wohnhäuser werden Rohr-Rigolen gewählt. Werden Rohr-Rigolen auf der Talseite der geplanten Wohngebäude

entsprechend der Dimensionierung hergestellt, sind generell keine negativen Auswirkungen auf die Allgemeinheit zu befürchten.  
Bei Regenereignissen, welche die Menge des Bemessungsregens übersteigen, wird sich die Rigole zunächst bis zum Rand füllen. Sodann wird das Wasser über den Rand treten und flächig in der umgebenden Fläche versickern.  
Die Entwässerungsmulden für die Straße sind nach den einschlägigen Regeln auf der Bergseite der Straße herzustellen.

Beispiel für den Aufbau einer Rohr-Rigole:



Der Kreis Olpe hat in Bezug auf das geltende Wasserrecht die folgende fachliche Bewertung abgegeben:

Verrohrtes Gewässer:

Als Zuwegung wird eine neue Anliegerstraße geplant. Diese quert ein namenloses Gewässer, welches in diesem Bereich bereits verrohrt ist. Eine wasserrechtliche Genehmigung für den Bereich der bestehenden Gewässerquerung liegt nicht vor. Im Jahre 1978 wurde eine geplante stromaufwärts anschließende Verrohrung durch die obere Wasserbehörde abgelehnt (Az. 664 6010 6 0009). Die bestehende Bachverrohrung wird darin erwähnt und kann somit auf vor 1978 datiert werden. Da damals Bachverrohrungen ggf. in anderer Zuständigkeit genehmigt wurden (Kommune, BezReg), kann das Vorliegen einer wasserrechtlichen Genehmigung nicht ausgeschlossen werden. Nach Aktenlage ist jedoch davon auszugehen, dass der oberste Abschnitt der bestehenden Bachverrohrung ohne Genehmigung, ggf. sogar nach Ablehnung des Antrags von 1978 gebaut wurde, um eine Zuwegung zum Reitplatz zu errichten.

Stromabwärts liegt die Bachverrohrung hier im Bereich eines Wirtschaftsweges im Flurstück 369 und reicht bis in die Biggemündung, ohne realistische Möglichkeit das Gewässer wieder offen zu legen (einzige Ausnahme: Flurstück 485).

Die Hydraulik der Bachverrohrung wird im Bereich der Bruchstraße gegenwärtig durch das Tiefbauamt optimiert. Im Bereich „In der Stubicke“ sollte die hydraulische Dimensionierung der Bachverrohrung im Jahr 2021 geprüft und ggf. angepasst werden.

Das geplante Bauvorhaben wird aufgrund zusätzlicher Flächenversiegelung und der Drainage von Hangwasser die hydraulischen Randbedingungen verändern. Es ist mit einem vergrößerten Oberflächenabfluss zu rechnen, der gemäß §§ 5, 6, 37, 39 und 67 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) schadlos abzuführen ist. Da die Bachverrohrung auf einen maximal möglichen Querschnitt von DN600 begrenzt ist, können aus zusätzlichen Einleitungen hydraulische Überlastungen resultieren, die nur durch verbesserten Regenwasserrückhalt vermieden werden können. Ggf. kann auch eine Offenlegung im oberen Bereich des verrohrten Gewässers zur hydraulischen Entlastung beitragen.

Anliegerstraße (Bestand/Planung):

Die geplante Anliegerstraße verläuft im westlichen Teil abzweigend von „In der Stubicke“ teilweise auf der bestehenden Privatstraße. Laut den vorliegenden Planunterlagen ist davon auszugehen, dass die bestehende Gewässerverrohrung unterhalb der vorhandenen Überfahrt zum Reitplatz (Flurstücke 52, 298, 369) durch einen neuen Straßendamm zusätzlich überbaut werden soll. Die zusätzliche Überbauung resultiert wesentlich aus der Tatsache, dass die geplante Anliegerstraße westlich neben der schon bestehenden Einfahrt zum Reitplatz errichtet werden soll, anstatt die bestehende Überfahrt zu nutzen.

Weiterhin soll die Anliegerstraße 6,25 m breit, einschließlich straßenbegleitenden Gehwegs, ausgebaut werden. Dadurch wird das verrohrte Gewässer nicht nur im Bereich der Überfahrt übererdet, sondern, bedingt durch die Notwendigkeit der Anschüttung einer Straßenböschung, zusätzlich auf seiner gesamten Länge im Bereich des Flurstücks 369 übererdet. Diese Planung birgt folgende Probleme:

Das Verbesserungsgebot gemäß § 27 WHG ist berührt. Das Gewässer lässt sich nie wiederoffenlegen. Die Gewässerüberfahrt ist ohne Prüfung von Alternativen so nicht genehmigungsfähig.

- Die Gewässerunterhaltung gemäß § 39 WHG ist in allen Unterpunkten berührt. Der Zugang zum Gewässer wird deutlich erschwert, weil zukünftig die Bachverrohrung unter dem angeschütteten Straßendamm nicht mehr zugänglich sein wird.
- Es entstehen Ewigkeitskosten bei der Gewässerunterhaltung, die eine Alternativenprüfung sinnvoll erscheinen lassen. Gewässerunterhaltungspflichtig ist hier die Stadt Olpe.
- Die Fläche im westlichen Teil des Flurstücks 369 steht für eine ggf. notwendige hydraulische Optimierung des Gewässers nicht mehr zur Verfügung. Hiervon sind die §§ 5, 6, 37, 39 und 67 WHG berührt.

Bzgl. der geplanten Anliegerstraße stellen sich folgende Fragen:

1. Kann die bestehende Anliegerstraße (In der Stubicke 9) genutzt und ggf. hangaufwärts verbreitert werden, um eine Verbreiterung der Straßenböschung nach unten und die damit verbundene Übererdung des Gewässers zu vermeiden? (Alternativenprüfung erforderlich).
2. Braucht die geplante Anliegerstraße im westlichen Bereich einen straßenbegleitenden Gehweg? Kann dieser auch mit der Zuwegung zur Reithalle deckungsgleich sein, z.B. als „Spielstraße“ oder Rad-/Gehweg mit „Anlieger-frei“-Option? (Die Straßenböschung wäre dann weniger breit und würde das verrohrte Gewässer nicht übererden.)
3. **Variante 1:** Kann zur Querung des Gewässers die bestehende Überfahrt (Richtung Reitplatz) genutzt und legalisiert werden? Die Notwendigkeit für die geplante Doppelquerung des Baches erschließt sich aus der Planbegründung nicht.
4. **Variante 2:** Kann auf eine neue Gewässerquerung und die zusätzliche Anböschung des Geländes ggf. ganz verzichtet werden, indem die bestehende Zuwegung zur Reithalle höhengleich als Anliegerstraße ausgebaut wird und diese durch eine Abgrabung über die Geländestufe Richtung Flurstück 924 (Bauland) geführt wird?
5. Variante 3: Ist eine Zuwegung über den Umlandweg möglich?
6. Kann resultierend aus 1.), 2.) und 3.) oder 4.) oder 5.) die Einengung und weitere Anschüttung des Talquerschnittes, sowie die Übererdung des Gewässers und seines Gewässerrandstreifens vermieden werden?

7. *Da die geplante Trassenführung (mit zusätzlicher Böschung und neuer Überfahrt) zusätzliche Kosten verursachen wird und die Gewässerunterhaltung erschweren wird, sowie allgemein unnötig erscheint, ist hier eine technische Begründung nachzuliefern oder andernfalls die Planung zu ändern.*

Die voran stehenden Punkte wurden im Rahmen der Abwägung wie folgt behandelt:

**Zu 1:** *Eine Übererdung der Gewässerverrohrung findet nicht auf ganzer Länge statt und muss somit nicht vermieden werden.*

**Zu 2:** *Gehwege werden für die Bürger und besonders für einen sicheren Schulweg straßenbegleitend angelegt – das ist eine Standardlösung für eine Erschließungsstraße, von der man nicht abweichen sollte – immerhin: Eine Übererdung der Gewässerverrohrung findet nicht auf ganzer Länge statt und muss somit nicht vermieden werden.*

**Zu 3:** *Die bestehende Überfahrt zum Reitplatz am oberen Anfang der Gewässerverrohrung ist als „Fußweg mit Pferd“ oder für die Überfahrt mit einem landwirtschaftlichen Gerät ausgelegt. Sie entspricht somit nicht den Anforderungen einer Anliegerstraße, die 2spurig angelegt wird, und somit auch sicher in beide Richtungen zu befahren ist. Wie dargestellt, liegt die geplante Anliegerstraße unmittelbar neben dem Weg zum Reitplatz und quasi über der bestehenden Rampe zum Reitplatz. Die Breite der Erschließungsstraße mit Gehweg entspricht dem üblichen Bedarf und ist unter den bestehenden Gefälleverhältnissen nicht nur zweckmäßig, sondern auch dringend erforderlich. Die angesprochen „Doppelquerung“ der Verrohrung durch Straße + Fußweg ist der Tatsache geschuldet, dass der öffentliche Straßenverkehr sinnvoller Weise von fußläufigen Pferdebesitzern mit dem Vierbeiner an Strick und Halfter sicher getrennt unterwegs sind. Pferde sind im Ursprung wilde Tiere und können sowohl als Fohlen als auch als ausgewachsenes Pferd immer noch sehr empfindlich und spontan reagieren. Nicht alle Pferde sind für den öffentlichen Verkehr geeignet und es ist sinnvoll diesem Sicherheitsgedanken zu folgen. Ich hoffe, die Erklärung ist nun plausibel.*

**Zu 4:** *Exakt diese Frage wurde am 28.01.2019 bereits von Herrn Knoche, damals zuständiger Sachbearbeiter beim Kreis Olpe, mit folgender Email beantwortet: „Zur von mir vorgeschlagenen Variante 2 wurde dargestellt, dass die Steigung für öffentliche Straßen zu steil würde. Da ich im weiteren Verfahren die bestehende Gewässerüberfahrt rückwirkend wasserrechtlich legalisieren muss, (§ 22 LWG), muss ich hier einen Alternativenvergleich fordern. Dieser liegt mir jetzt vor. Ich weise darauf hin, dass sich das Flurstück 369 im Besitz der Stadt Olpe befindet. Die vorgeschlagene Variante 2 würde keine weiteren vertraglichen Vereinbarungen mit dem Nachbarn notwendig machen und bedarf keiner wasserrechtlichen Genehmigung nach § 22 LWG, stellt also einen Versuch dar, die Sachlage zu vereinfachen.“*

**Zu 5:** *Erschließungsstraße über den Uhlandweg  
Leider endet der Uhlandweg an einer Stelle, wo die beiden Anlieger / Eigentümer keinen Grunderwerb für eine neue Anliegerstraße ermöglichen. Öffentliches Grundstückseigentum ist hier nicht gegeben.*

**Zu 6:** *Mit der geplanten Straßentrasse werden für den größten Teil der Gesamtstrecke folgende Effekte erzielt:*

- *Keine Einengung und weitere Anschüttung des Talquerschnittes*
- *Keine Übererdung des Gewässers auf längerer Strecke (es sind nur 2m wie zuvor beschrieben)*

- *Keine Übererdung des Gewässerrandstreifen (hier ist doch bestimmt ein schützenswerter Randstreifen parallel zu einem offenen Gewässer gemeint) da nicht vorhanden bei einem verrohrten Gewässer wie in diesem Fall.*

**Zu 7:** Alle in Nummer 7 angeführten negativen Argumente wurden bereits zuvor widerlegt, so dass sich weitere technische Erläuterungen erübrigen und folglich auch eine Planungsänderung.

- Energieversorgung (Elektrizität)

Die Versorgung Elektrizität wird durch den Energieversorger Bigge-Energie GmbH & Co.KG sichergestellt.

- Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas wird durch den Energieversorger Bigge-Energie GmbH & Co.KG sichergestellt.

- Telekommunikation

Die Medienversorgung für die Telekommunikation wird im Regelfall von der Deutsche Telekom AG, Dortmund hergestellt.

Aber auch sonstige Anbieter von Telekommunikationsleitungsnetzen können bei Bedarf ihre Leistungen zur Verfügung stellen (z.B. Glasfasernetz des Anbieters Unitymedia NRW GmbH).

- Abfallentsorgung

Der im Plangebiet anfallende Hausmüll wird auf der Grundlage der abfallrechtlichen Vorschriften der Kreisstadt Olpe getrennt nach den einzelnen Abfallfraktionen erfasst und im Rahmen des dualen Systems einer Wiederverwertung zugeführt. Die organischen Abfälle werden eingesammelt und der Kompostieranlage in Olpe (Betreiber: Olper Entsorgungszentrum GmbH & Co.KG) zugeführt. Die nicht verwertbaren Reststoffe werden von der Firma Remondis im Auftrag der Stadt Olpe zu einer verfügbaren Müllverbrennungsanlage verbracht.

Anfallender Erdaushub ist zunächst vor Ort wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind der Wiederverwertung an anderem Ort zuzuführen.

Bauschutt, etwa beim Gebäudeabriss, ist fachgerecht zu entsorgen bzw. wiederzuverwerten.

Mutterboden ist kein Abfall. Er ist vordringlich zu sichern und zu schützen und soll im Regelfall vollständig auf dem Grundstück wieder eingebaut werden.

## **2.5 Natur und Landschaft**

Das Planungsvorhaben kann sich auf Tier- und Pflanzenarten auf den beanspruchten Flächen und ggf. darüber hinaus auswirken.

Es werden jedoch überwiegend Strukturen von geringer ökologischer Wertigkeit beansprucht, allenfalls im Bereich der geplanten Erschließung weisen die dort vorhandenen Gehölzbestände und Hochstaudenfluren vereinzelt mittlere ökologische Wertigkeiten auf.

Die biologische Vielfalt des Plangebiets ist als gering bis mäßig zu beurteilen. Auch die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter (Fläche, Boden, Wasser Klima,

Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter) sowie die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen/Schutzgütern sind von geringem bis mäßigem Umfang und

erreichen kein Ausmaß, das einer Anwendung des § 13b BauGB bei diesem Verfahren entgegensteht.

In dem in der Anlage beigefügten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird geprüft, welche der 29 planungsrelevanten Arten des Messtischblatts Nr. 4913 (3. Quadrant) in erheblicher, d. h. relevanter Weise betroffen sein können. Diese Überprüfung hat ergeben, dass einige der betrachteten Arten überhaupt nicht betroffen sein werden, da sie hier aufgrund ihrer Lebensraumsprüche nicht vorkommen. 21 Arten der Liste können jedoch in unerheblichem Maße (zeitweilige oder dauerhaft geringfügige Einschränkung des Nahrungs- bzw. Jagdhabitats) betroffen sein. Mit Bautätigkeiten außerhalb der Brutzeiten (Mitte März bis Ende Juli) wird unter den gegebenen Rahmenbedingungen die artenschutzverträglichste Lösung sichergestellt. Bei einer Bautätigkeit im Sommerhalbjahr können hieraus ggf. entstehende artenschutzrechtliche Konflikte durch die Einrichtung einer Umweltbaubegleitung (UBB) erkannt, dokumentiert und vermieden werden. Die UBB wird bei der jeweiligen Genehmigung als Auflage vorgeschrieben.

Das Vorhaben wird nach derzeitiger Einschätzung auf möglicherweise zeitweilig im untersuchten Bereich vorkommende, planungsrelevante Arten entweder keine oder allenfalls geringfügige Auswirkungen haben. Dies gilt unter bestimmten Randbedingungen, die eine Vermeidung oder zumindest eine Minimierung von Störungen etwaiger planungsrelevanter Arten zum Ziel haben.

Solche Auswirkungen können im Wesentlichen durch Bautätigkeiten in den Monaten August bis Ende März minimiert bzw. ganz vermieden werden, da dieses Zeitfenster außerhalb der kritischen Brut- und Aufzuchtzeiten der meisten Tierarten liegt. Im engeren untersuchten Gebiet sind keine Strukturen erkennbar, die planungsrelevanten Tieren als Überwinterungshabitat dienen.

Gehölzrückschnitte und Fällungen können daher in der Zeit zwischen Anfang Oktober 2020 und Ende Februar 2021 erfolgen. Dabei werden artenschutzrechtliche Konflikte sicher ausgeschlossen. Dieses Vorgehen dient nicht nur zum Schutz der betrachteten, planungsrelevanten Arten, sondern der gesamten, im untersuchten Raum vorhandenen Tierwelt.

Geringfügig betroffen sein können solche Arten, die die beanspruchten Flächen ganz oder teilweise als Jagdhabitat oder sonstigen Teillebensraum nutzen. In der Gemarkung Olpe-Stadt mit Bebauung in den Tälern und auf den Hängen sowie land- und forstwirtschaftlicher Nutzung auf den Talhängen und Kuppen sind aber sehr viele – teilweise auch besser geeignete – Jagdhabitats für eventuell betroffene Arten vorhanden, daher können die aufgeführten Beeinträchtigungen zugelassen werden. Auch hier können durch die Beschränkung der Baumaßnahmen auf das o. a. Zeitfenster die meisten Konflikte von vornherein vermieden werden.

Im Sommerhalbjahr 2020 werden die bei der bisherigen Begehung ermittelten Ergebnisse mit weiteren Untersuchungen verifiziert. Zur Anwendung kommen die Erfassung der etwaigen Haselmauspopulation sowie der hier vorhandenen Fledermäuse mit einschlägigen Erfassungsmethoden. Im Zuge dieser Erfassungen werden zusätzlich hier lebende Vögel – soweit erkennbar – festgestellt.

Die Erstellung artenschutzrechtlicher Protokolle ist nach derzeitiger Sachlage nicht erforderlich.

Daher werden keine artspezifischen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

## **2.6 Denkmalschutz**

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).

## **2.7 Sonstiges**

Beim Bodenaushub von Neubaumaßnahmen ist dem Massenausgleich eindeutig der Vorrang gegenüber der Entsorgung von Erdmassen einzuräumen. Sofern jedoch überschüssige Bodenmassen anfallen, sind diese nur in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu verbringen.

Derzeit liegen keine Erkenntnisse vor, dass innerhalb des Plangebiets Bodenverunreinigungen, Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten gem. § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vorhanden sind.

Der Kreis Olpe hat im Rahmen einer Gebietsinventur ein kreisweites Kataster über Altablagerungen und Altstandorte erstellen lassen. Entsprechend der derzeitigen fachlichen Empfehlungen zur Identifizierung von altlastverdächtigen Altstandorten werden Betriebe und Altstandorte in Abhängigkeit von ihrer Branchenzugehörigkeit unterteilt in die Erhebungsklassen I oder II. Die Erhebungsklasse II umfasst Branchen, bei denen aufgrund von Verfahrensabläufen und der eingesetzten bzw. produzierten Stoffe nach allgemeinen Erfahrungen Verunreinigungen im Boden und / oder Baukörper nicht auszuschließen sind. Auf den westlich an das B-Plan-Gebiet angrenzenden Flurstücken 270, 295 und 369 befand sich bis 1987 ein Schlachthof und somit ein Standort der Erhebungsklasse II. Hinweise auf eine Verunreinigung dieses Altstandortes liegen der unteren Bodenschutzbehörde nicht vor. Der Standort wird im Informationssystem Boden der unteren Bodenschutzbehörde mit der Nr. 6- 399 derzeit nicht als altlastverdächtig eingestuft. Es ist aber nicht auszuschließen, dass im Rahmen der Erdarbeiten für die Erschließungsstraße verunreinigte Materialien angetroffen werden, die einer besonderen Behandlung bedürfen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Kampfmittelverdachtsfläche. Das Ergebnis der Luftbildauswertung liegt vor. Es handelt sich um eine bombardierte Fläche. Die zu bebauende Fläche muss vor Baubeginn mittels Oberflächendetektion sondiert werden.



*Es bestehen landesplanerische Bedenken gemäß § 34 Abs. 1 LPlG, die ich im weiteren Verfahren zu beachten bitte.*

*Gemäß Ziel 6.1-1 LEP bzw. der Ziele 2 (2) und 5 (1) des o.g. Regionalplanes hat die Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht zu erfolgen. Laut Siedlungsflächenmonitoring mit Stand vom 19.01.2021 übersteigen die im Flächennutzungsplan der Stadt Olpe gesicherten Wohnbauflächenreserven mit ca. 42 ha den Bedarf von ca. 6 ha deutlich. In diesem Zusammenhang verweise ich auf das diesbezügliche Gespräch vom 05.08.2020 mit den Herren Bürgermeister Weber und Abteilungsdirektor Aßhoff.*

*Gemäß der Ziele 1 (1) und 5 (2) sind nicht erforderliche oder nicht umsetzbare Siedlungsflächen für Freiraumfunktionen vorzuhalten und in Freiraum umzuplanen. Erst nachdem die notwendige Rücknahme von bestehenden Wohnbauflächenreserven Rechtswirksamkeit erlangt hat, kann die Festsetzung von Wohnbauflächen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 13 als bedarfsgerecht angesehen werden.*

*Des Weiteren muss aus der Planbegründung hervorgehen, dass die o.g. einschlägigen Ziele der Raumordnung beachtet werden.*

#### **Hinweise für das weitere Verfahren**

*Eine Prüfung der o.g. Planungsabsicht in Bezug auf die Grundsätze der Raumordnung erfolgte nicht.*

*Eine Prüfung der Planung in Bezug auf das Bauplanungsrecht erfolgte ebenfalls nicht. Sollten Sie diesbezüglich eine Prüfung oder Beratung wünschen, so bitte ich Sie, sich direkt an die Kolleginnen und Kollegen des Dezernates 35 zu wenden ([www.bra.nrw.de/3035613](http://www.bra.nrw.de/3035613)).*

*Die Planung ist der Regionalplanungsbehörde im Verfahren nach § 34 Abs. 5 LPlG NRW erneut vorzulegen.“*

Nach § 13a Abs. 2 BauGB, welcher im Verfahren nach § 13b BauGB anzuwenden ist, kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Mit der Bezirksregierung Arnsberg wurde inzwischen abgestimmt, im Aufstellungsverfahren für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 13 „Olpe-Wohnhäuser In der Stubicke“ den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Die im Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg dargestellte Bedarfsfrage für das gesamte Stadtgebiet soll mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes - Einzelflächen im gesamten Geltungsbereich -, welche sich im Verfahren befindet, zeitnah geklärt und abgeschlossen werden.

Die betreffende Fläche „In der Stubicke“ ist im rechtsgültigen Regionalplan Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Siegen - als Allgemeiner Siedlungsraum festgelegt. Hierauf vertraut der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger. Dies wird dadurch unterstrichen, dass der Vorhabenträger bereits vor Jahren den notwendigen Grunderwerb im Vertrauen auf die ASB-Darstellung durchgeführt hat. Darüber hinaus ist der Planaufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits am 05.12.2019 gefasst worden, also ein Jahr vor dem Erarbeitungsbeschluss des Regionalrates vom 10.12.2020 zur Neuaufstellung des Regionalplanes.

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe hat am 24.06.2021 beschlossen, zur Neuaufstellung des Regionalplans Arnsberg - Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein - im Rahmen der Beteiligung der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen folgende Stellungnahme abzugeben (Auszug):

*„In der südlichen Kernstadt ist im Bereich „Stubicke“ ein kleines Wohnbaugebiet mit 11 Einfamilienhäusern vorgesehen. Die Planung wurde der Bezirksregierung Arnberg im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung bekannt gegeben. Im gültigen Regionalplan ist die Fläche als ASB ausgewiesen. Im aktuellen Regionalplanentwurf wurde diese ASB-Ausweisung jedoch zurückgenommen. Dies ist nicht nachvollziehbar und muss korrigiert werden.“*

Zur Untermauerung der Planungsabsicht führt die Planung die folgenden zusätzlichen Argumente an:

#### **Hoher Bedarf an Wohnungen und Wohnbaugrundstücken in Olpe:**

600 junge Paare suchen derzeit in Olpe ein Baugrundstück und haben bei der Stadtverwaltung eine schriftliche Bewerbung abgegeben. Das ist für eine Stadt von der Größe wie Olpe eine enorme Zahl. Anzubieten hat die Kreisstadt Olpe allerdings nicht viel.

In Olpe herrscht akuter Wohnraummangel mit deutlichen Mietpreiserhöhungen. Mieten über 10 EUR/m<sup>2</sup> sind keine Seltenheit mehr und durch weite Teile der Bevölkerung nicht bezahlbar.

Auch Wohnbaugrundstücke stehen kaum noch zur Verfügung. Werden Baugrundstücke aus privater Hand angeboten, sind in manchen Wohngebieten Grundstückspreise bis 350 EUR/m<sup>2</sup> realisierbar, was sich der „normale“ Bürger sicher nicht leisten kann. Ältere Immobilien, die zum Verkauf stehen, haben ebenfalls deutliche Preissteigerungen zu verzeichnen und kommen kaum noch auf den freien Markt.

#### **Hohe Preissteigerungen als Folge des Angebotsdefizites:**

Zurzeit werden in Olpe gebrauchte Immobilien, die zwischen vierzig und fünfzig Jahre alt sind, nicht selten über 500.000 Euro plus Nebenkosten angeboten. Diese Immobilienpreise können sich die meisten jungen Familien nicht leisten. Für diese Klientel benötigt die Kreisstadt Olpe dringend bezahlbares Bauland.

#### **Geringe Mobilisierungschancen von bisher ungenutztem Bauland:**

Die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete durch die Stadt wird wegen mangelnder Verkaufsbereitschaft privater Eigentümer zu natürlich erheblich geringeren Grundstückspreisen zunehmend schwierig.

#### **Untersuchung belegt hohen Neubaubedarf an Wohnungen in Olpe:**

Die InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, hat für die Kreisstadt Olpe ein Handlungskonzept Wohnen erstellt.

In der Analyse erweist sich Olpe in seiner Funktion als Kreisstadt aufgrund der vorhandenen überörtlich bedeutsamen und breit gefächerten Infrastruktur als ein gefragter Wohnstandort in der Region. Anders als in zahlreichen Kommunen des Sauerlandes verliert Olpe zwar leicht an Bevölkerung, kann jedoch einen Zuwachs an Nachfrager am Wohnungsmarkt und eine mittlerweile in vielen Teilmärkten angespannte Wohnungsmarktsituation nachweisen. Bisherige Einwohnerverluste waren zu einem nicht unwesentlichen Teil auf ein fehlendes Wohnangebot bzw. auf einen Mangel an Wohnbauflächen zurückzuführen.

Um den Wohnraumbedarf zu decken, der in der Stadt vorhanden ist und die Nachfrage zu befriedigen, die sich aus der Region heraus auf Olpe konzentriert, bedarf es der Beibehaltung des bisherigen Neubauniveaus. Ohne hinreichende Flächenreserven kann dieses Niveau allerdings nicht gehalten werden. Nur mit einem hinreichenden Angebot an neuen Wohnbauflächen besteht in Olpe die Möglichkeit, das

Wohnungsangebot im Zuge des gesellschaftlichen Wandels zielgruppenspezifisch auszuweiten.

Der Wohnungsbedarf steigt bis **2039** auf rd. **1.100 Wohnungen**. Dies entspricht einer notwendigen Bautätigkeit in Höhe von rd. 53 Wohnungen jährlich. Um den Bedarf an Bauplätzen für Familien zu decken, ist die Bereitstellung von etwa **25 Bauplätzen pro Jahr bis 2039** notwendig. Die Zahlen zeigen, wie deutlich die Probleme der Wohnraumversorgung inzwischen in Olpe geworden sind.

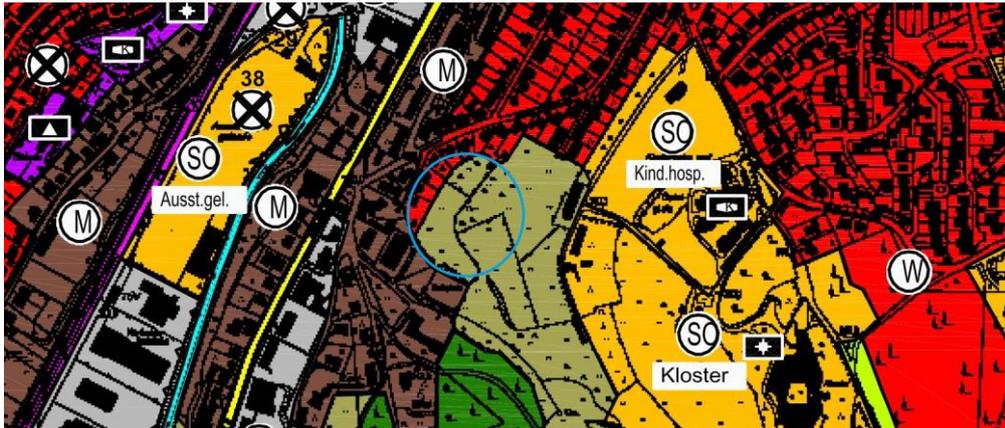
Die Ergebnisse des Handlungskonzeptes Wohnen müssen bei der Bedarfsermittlung berücksichtigt werden. Ziel muss es sein, eine gesunde städtebauliche Entwicklung von Olpe zu gewährleisten. Eine Innenentwicklung scheitert an der fehlenden Verfügbarkeit von Brachflächen oder Baulücken. Ohne junge Menschen gibt es jedoch keine Zukunft in Südwestfalen.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Olpe vom 16.02.2002 stellt den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 13 „Olpe – Wohnhäuser In der Stubicke“ für den Bereich der Erschließungsanbindung als gemischte Baufläche (M-Fläche) und für den Bereich der 11 Wohngrundstücke als Fläche für die Landwirtschaft dar. Damit steht die Planung nicht in Einklang mit der geltenden Fassung des Flächennutzungsplans. Im vorliegenden Fall wird auf der Grundlage des § 13b BauGB eine Fläche im Außenbereich für wohnbauliche Zwecke herangezogen. Außenbereichsflächen sind im Regelfall zunächst solche Flächen, die von Bebauung freigehalten werden sollen. Dies ist vorliegend anders vorgesehen. Aufgrund akuter Engpässe auf dem Wohnungsmarkt und der Folgen für die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum wurde der angesprochene Paragraph befristet in das städtebaurechtliche Instrumentarium aufgenommen. Mit seiner Hilfe sollen explizit solche Flächen für wohnbauliche Maßnahmen leichter zur Verfügung gestellt werden, die weniger als 10.000 m<sup>2</sup> groß sind und die unmittelbar an bebaute Ortsteile anschließen. Beides ist vorliegend der Fall.

Der § 13b BauGB ist verfahrensmäßig an den § 13a BauGB gekoppelt und den hierfür geltenden Regelungen über das beschleunigte Verfahren gleichgestellt.

Dementsprechend kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Vorliegend soll von dieser Option Gebrauch gemacht werden. Im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan für den Bereich der Wohnungsbaugrundstücke im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 13 von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ geändert.



### 3.3 Sonstige Fachplanungen

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 13 „Olpe – Wohnhäuser In der Stubicke“ sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine weiteren Fachplanungen bekannt.

Aufgrund der Neuaufstellung des Landschaftsplans Nr. 5, welcher seit dem 07.11.2020 rechtskräftig ist, liegt das Plangebiet nun innerhalb eines temporären Landschaftsschutzgebietes und eines Landschaftsschutzgebietes Typ A.

## 4. Planungskonzept

### 4.1 Darstellung des Vorhabens

Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans dient der Schaffung von geeignetem Baurecht für die Errichtung einer Wohnanlage mit 11 Einfamilienhaus-Bauplätzen.

Der Eigentümer des geplanten Nettobaulandes auf der Plangebietsfläche, die Primus Entwicklungsgesellschaft mbH aus Kirchhundem hat einen Entwurf des zu entwickelnden Areals vorgelegt.

Danach sollen insgesamt 11 Grundstücke gebildet werden, auf denen jeweils ein Einfamilienhaus errichtet werden kann.

Die Anordnung der Bebauung ist wie folgt geplant:



Die Erschließungsanbindung erfolgt über die städtische Flurstücksparzelle 369. Der Vorhabenträger, die Primus Entwicklungsgesellschaft mbH verpflichtet sich gegenüber der Stadt Olpe, die Erschließungsanlagen herzustellen. Dies gilt für die Anlagen auf der städtischen Parzelle ebenso wie auf der ihm eigenen Parzelle 924. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Straßenplanung wie auch die Leitungserschließung (Trinkwasserleitungen, Entwässerungsleitungen) umfänglich dargestellt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Erschließung zum einen als öffentliche Straßenverkehrsfläche zum anderen als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.



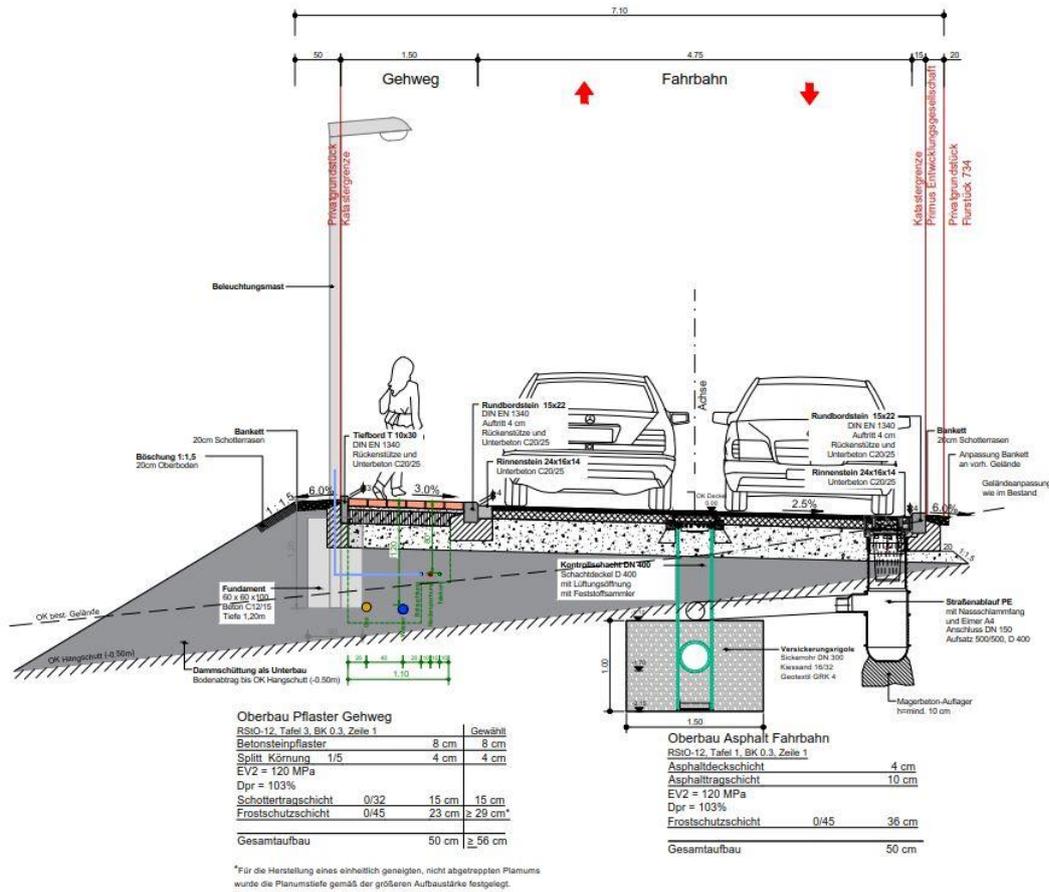
Die Straßenverkehrsflächen sollen in ihren Querschnitten wie folgt aussehen:

Der Haupteerschließungsast ist als Fläche mit Trennung der Verkehrsfunktionen geplant. Die Straße erhält auf ihrer Gesamtlänge von ca. 240 Metern einen einseitigen Gehsteig von 1,50 Metern Breite. Davon mit Flachbord abgesetzt ist eine Fahrbahn von 4,75 Metern Breite vorgesehen.

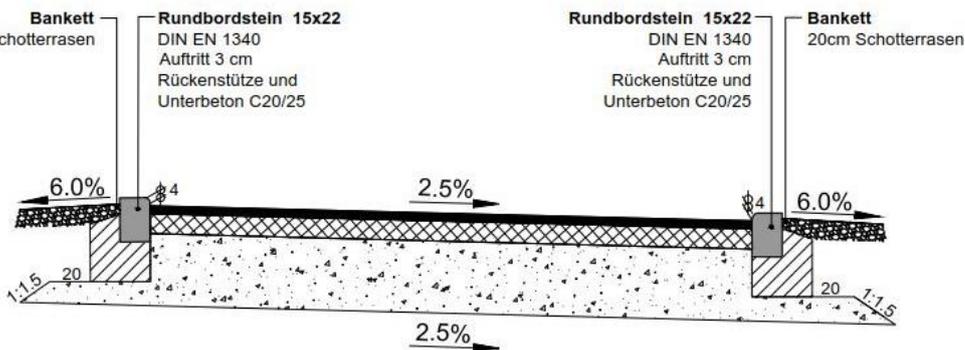
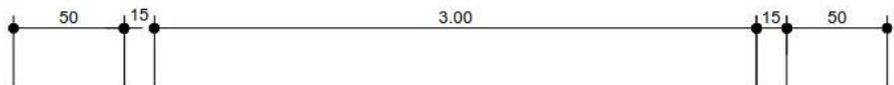
Die Straße endet in einer Wendeanlage (Bild 55 der RAS 06 „Flächenbedarf für einen Wendehammer für Pkw“). Um sicherzustellen, dass die Wendevorgänge auch für größere Fahrzeuge noch abgewickelt werden können, ist bei der Straßenplanung

Kreisstadt Olpe – Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 13 „Olpe – Wohnhäuser In der Stubicke“  
**Begründung**

auch die umlaufende Freihaltezone berücksichtigt und in die Bemessung der öffentlichen Verkehrsfläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt worden.



Von der Haupterschließung zweigt hinter dem Reitplatz eine kurze Stickerschließung ab, durch die zwei Baugrundstücke erschlossen werden. Dieser Teil der Erschließung ist ca. 45 Meter lang und 4,10 Meter breit und ist als niveaugleiche Mischverkehrsfläche ohne Gehwegabtrennung vorgesehen.



#### **4.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Die Planung hat zum Ziel, den Siedlungsrand der Kernstadt Olpe baulich zu arrondieren und vorhandene Ansätze zur Erschließung eines Geländes zu nutzen, welches durch angrenzende Nutzungen bereits vorgeprägt und beeinflusst ist.

Das Plangebiet schließt eine städtebauliche Nischenlage, eine Enklave von Resten einer isoliert nur schwer landwirtschaftlich zu nutzenden Fläche, die dreiseitig von Siedlungsraum umgeben ist.

Die Nutzung dieser Fläche zur Schaffung eines Einfamilienhausgebietes setzt die nördlich vorhandene Siedlungsstruktur in südöstlicher Richtung fort und rundet den Siedlungsraum der Olper Kernstadt sinnvoll ab. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum an dieser Stelle ist anderen Standorten, an denen unberührter Freiraum in Anspruch genommen und an denen ein höherer Aufwand an Infrastrukturmaßnahmen getrieben werden muss sowie zudem wesentlich weniger zentral gelegen sind, vorzuziehen. Das neue Wohngebiet liegt innerhalb fußläufiger Erreichbarkeit aller wesentlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, die das Zentrum der Stadt Olpe bereithält.

Die Schaffung von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser folgt einer nach wie vor ungebrochenen Nachfrage nach Wohnungen dieses Wohnungsmarktsegmentes im Raum Olpe. Die Schaffung von Baugrundstücken mit einer geringen städtebaulichen Dichte und hohem verbleibendem Grünanteil auf der Grundstücksfläche dient damit auch dem harmonischen Übergang zum angrenzenden Freiraum und der Verzahnung mit den vorhandenen Vegetationsstrukturen.

Mit Hilfe des Instruments vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB soll ein verträgliches Nebeneinander mit der heterogenen Umgebungsbebauung erreicht werden. Die Zulassung von insgesamt 11 Ein- bzw. Zweifamilienhäusern ist sachgerecht, weil es die Art der baulichen Nutzung des nördlich und westlich unmittelbar angrenzenden Siedlungsgebietes aufgreift und nach Süden fortsetzt. Die nicht weit entfernte mischgebietsähnliche Bebauung, südlich an das Plangebiet angrenzend, stellt in Nachbarschaft zum Plangebiet keine Beeinträchtigung dar.

#### **4.3 Städtebauliche Grunddaten**

<b>Fläche des Plangebietes :</b>	<b>7.972 qm</b>
-----	
<b>davon : Nettobauland :</b>	<b>5.726 qm</b>
<b>Straßenverkehrsfläche:</b>	<b>1.904 qm</b>
<b>Grünfläche, Straßenbegleitgrün:</b>	<b>341 qm</b>
-----	
<b>Anzahl der geplanten Wohnhäuser</b>	<b>11</b>

## **5 Planinhalt**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan darstellt, sieht auf Seiten des Vorhabenträgers die Errichtung von 11 Einfamilienhäusern, die mit Einliegerwohnungen ausgestattet werden können und dadurch nominell Zweifamilienhäuser wären. Aus diesem Grunde wird als Art der baulichen Nutzung im gesamten Plangebiet festgesetzt:

„Errichtet werden können 11 Ein- bzw. Zweifamilienhäuser“.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Im vorliegenden Fall wird die GRZ mit 0,3 festgesetzt. Mit dieser Maßgröße wird sichergestellt, dass die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegte Bebauung bauplanungsrechtlich zugelassen werden kann.

#### Geschossflächenzahl:

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen definiert in § 2 Abs.5 zunächst den Begriff des Geschosses und in § 2 Abs.6 den Vollgeschossbegriff wie folgt:

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragen, im Übrigen sind sie Kellergeschosse.....“

„Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.“

Im vorliegenden Fall wird die Geschossflächenzahl mit dem Wert 0,6 festgesetzt. Mit der GFZ von 0,6 wird dem Umstand Rechnung getragen, dass hier Gebäude mit zwei Vollgeschossen ermöglicht werden sollen. Die GFZ beträgt daher den Wert der GRZ multipliziert mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

#### Anzahl der Vollgeschosse:

Die Anzahl der im Plangebiet zulässigen Vollgeschosse wird mit: „2 Vollgeschossen als Höchstmaß“ festgesetzt.

### **5.3 Bauweise**

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

Gemäß § 22 Abs.2 BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Zusätzlich wird bestimmt, dass im Plangebiet nur Einzelhäuser errichtet werden dürfen.

### **5.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO wird vorliegend durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt das „geringfügige Ausmaß“ mit maximal 0,50 Meter fest.

### **5.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

### **5.6 Verkehrsflächen**

Zur Herstellung und Sicherung einer ausreichenden Erschließung für das Projekt der Errichtung von 11 Einfamilienhäusern muss ein erheblicher Aufwand für die Planung und Errichtung der Zufahrts- und Anliegerstraße betrieben werden. Die geplante Haupterschließung wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche in einer Länge von ca. 240 Metern und einer durchschnittlichen Breite von 6,75 Metern festgesetzt. Die nach Süden abzweigende kurze Stickerschließung von ca. 45 Metern Länge und ca. 4,10 Metern Breite zählt mit zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Die Haupterschließung endet in einer Wendeanlage (Bild 55 der RAS 06 „Flächenbedarf für einen Wendehammer für Pkw“). Um sicherzustellen, dass die Wendevorgänge auch für größere Fahrzeuge noch abgewickelt werden können, ist bei der Straßenplanung auch die umlaufende Freihaltezone berücksichtigt und in die Bemessung der öffentlichen Verkehrsfläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt worden.

### **5.7 Hausmüllentsorgung**

Der Wendehammer am Ende der Erschließungsstraße ist nur für PKW ausgelegt. Aus Platzgründen ist es nicht sinnvoll, dort einen Wendehammer für dreiachsige Müllfahrzeuge unterzubringen.

Daher ist es notwendig, dass die Bewohner der geplanten Wohnhäuser im oberen Bereich der Erschließungsstraße für die Verbringung der Hausmülltonnen an den

Ziehungstagen einen Müllsammelstandort an geeigneter Stelle zur Verfügung haben. Im Einmündungsbereich der vorgesehenen Stichstraße in die Erschließungsstraße können die Müllfahrzeuge rangieren und wenden, daher wird an dieser Stelle eine entsprechende Fläche mit der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Sammelplatz für Müllbehälter festgesetzt.

Die vorgenannte Regelung soll in die Grundstückskaufverträge mit den zukünftigen Anliegern aufgenommen werden.

## **5.8 Leitungsrechte**

Zur ausreichenden Leitungerschließung aller geplanten Wohngebäude im Plangebiet werden speziell Entwässerungsleitungen für Schmutzwasser außerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen verlegt werden müssen.

## **5.9 Öffentliche Grünflächen**

In den Seitenräumen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden Auf- und Abtragsböschungen erforderlich werden. Diese sollen begrünt werden. Dementsprechend werden sie als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzt.

## **5.10 Örtliche Bauvorschriften**

Zur örtlichen Einbindung der geplanten Gebäude im Plangebiet in den städtebaulichen Charakter der Umgebung werden einige wenige Vorschriften für die bauliche Gestaltung in den Bebauungsplan eingestellt. Diese beschränken sich auf rahmensetzende Festlegungen zur Sicherstellung der Dachlandschaft, der verträglichen Gestaltung der Gebäudeaußenhaut und des farblichen Gesamterscheinungsbildes.

### Dächer:

Als Dachform für die Hauptanlage der zulässigen baulichen Anlagen wird die Dachform Satteldach bzw. Walmdach festgesetzt.

Für die dem Hauptdach untergeordneten Dachbereiche (zum Beispiel Nebengiebel, Zwerchhäuser, Dachaufbauten, Erker oder kleinere Anbauten) sind abweichende Dachformen zulässig.

Als zulässige Neigung für die Dachflächen der Hauptanlagen wird ein Korridor von 30 Grad bis 45 Grad festgesetzt.

Satteldächer und Walmdächer sind nur mit gleichem Neigungswinkel der Dachflächen zulässig.

Für die dem Hauptdach untergeordneten Dachbereiche (zum Beispiel Nebengiebel, Zwerchhäuser, Dachaufbauten, Erker oder kleinere Anbauten) sind abweichende Dachneigungen zulässig.

Zur Sicherstellung einer gewissen städtebaulich-gestalterischen Ordnung des Siedlungsbildes wird die Hauptfirstrichtung der Gebäude vorgegeben. Die Hauptfirstrichtung wird überwiegend mit einer Parallele zum Verlauf der Erschließungsstraße festgesetzt. Nur im Bereich der kurzen, in Richtung Süden abzweigenden Sticherschließung führt die Höhenentwicklung des gewachsenen Geländes zu einer abweichenden Ausrichtung der Firstrichtung. Hierdurch wird gleichzeitig sichergestellt, dass sich der First entlang der Geländehöhen bewegt.

Die Firstrichtung kann für untergeordnete Dächer abweichend von der Hauptfirstrichtung angeordnet werden.

Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Höhe des Drempels wird von der Oberkante Fertigfußboden der untersten Dachgeschossebene bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Für die Dacheindeckung dürfen nur schwarze, dunkelgraue oder dunkelbraune Dachungsmaterialien entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers „RAL 840-HR (seidenmatt)“ verwendet werden. Zulässige Farben: schwarz, ähnlich wie Nr. 8022, 9004, 9005 und 9011, dunkelgrau, ähnlich wie Nr. 7015, 7016 und 7021 sowie dunkelbraun, ähnlich wie Nr. 8014 und 8019. Die Dacheindeckung ist durchgehend mit nur einer der genannten Farben auszuführen. Nuancierte oder ornamentierte Dacheindeckungen und die Verwendung glänzender Materialien sind unzulässig.

Zinkeindeckung, untergeordnete verglaste Flächen sowie Solaranlagen sind von den vorgenannten Vorschriften ausgenommen.

Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Ortgang 0,60 m nicht überschreiten.

Nebengiebel, Zwerchhäuser, Dachaufbauten oder Dacheinschnitte müssen auf die Fassadengliederung Bezug nehmen und sind dem Hauptdach in Material und Farbe anzupassen. Sie sind nur mit einem Abstand von mehr als 2,00 m sowohl untereinander zwischen den Außenkanten der Wände als auch von den Außenkanten des Daches (Ortgang) zulässig.

Nebengiebel, Zwerchhäuser, Dachaufbauten oder Dacheinschnitte dürfen an einer Traufseite insgesamt eine Breite, gemessen zwischen den Außenkanten der Wände, von 60 % der Firstlänge nicht überschreiten. Nebengiebel und Zwerchhäuser dürfen entsprechend eine Breite von 40 % der Firstlänge nicht überschreiten.

Straßenseitig sind Dachaufbauten oberhalb der ersten Dachgeschossebene unzulässig, Dacheinschnitte sind straßenseitig in allen Dachgeschossebenen unzulässig. Einzelne Dachaufbauten sind nur mit einer Breite von höchstens 3,50 m, gemessen am äußeren Fußpunkt, zulässig.

Flachdächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen sollen begrünt werden.

#### Außenwände:

Zur Harmonisierung der Bebauung im Plangebiet mit dem örtlich vorgegebenen Erscheinungsbild des Siedlungsbereiches werden Vorgaben für die Gestaltung der Außenfassade getroffen.

Zulässig sind für Außenwände nur Putz, geschlammtes oder gestrichenes Mauerwerk, Sichtmauerwerk sowie Fachwerk und Holz. Verkleidungen aus Naturstein,

Steinmaterial oder aus Schieferplatten sind nur zulässig, wenn sie nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Wandfläche einer Fassadenseite bedecken. Die Verwendung glänzender Materialien (z.B. polierte oder glasierte Steine, Metalle oder Fliesen) ist unzulässig.

Für die Außenwände dürfen nur hell sandfarbene, weiße oder hellgraue Farbtöne entsprechend den nachfolgend genannten Farben des Registers „RAL 840-HR (seidenmatt)“ verwendet werden. Zulässige Farben:

- hell sandfarben, ähnlich wie Nr. 1013 und 1015,
- weiß, ähnlich wie Nr. 9001, 9003 und 9016 sowie
- hellgrau, ähnlich wie Nr. 7047, 9002 und 9018.

Für Fachwerkkonstruktionen sind zudem schwarze Farben und für aus Holz hergestellte Fläche zudem die natürliche Farbgebung belassende Lasuren und Farben zulässig.

Untergeordnete Fassadenflächen (z.B. Sockel oder abgesetzte Putzflächen, wenn sie nicht mehr als ein Zehntel der jeweiligen Wandfläche einer Fassadenseite bedecken) sind in abweichenden Farben zulässig. An Eingangsbereichen, Zwerchhäusern oder Erkern können ebenfalls abweichende Farben zugelassen werden, wenn sie zur Betonung einer vertikalen Fassadengliederung beitragen. Abweichende Farben sind jedoch im Farbton den vorgenannten Farben anzupassen.

Holzkonstruktionen mit sichtbar überstehenden Eckverbindungen (z.B. bei Arten der Blockbohlenbauweise) sind unzulässig.

Die vorgenannten Gestaltungsvorschriften zu den Außenwänden gelten für Haupt- und Nebengebäude sowie für Garagen. Genehmigungsfreie Vorhaben gem. § 62 (1) BauO NRW sind davon ausgenommen.

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Die Durchführung der Planung setzt die Herstellung der Erschließungsanlagen voraus. Der Vorhabenträger muss auf seine Kosten den erforderlichen Straßenkörper herstellen. Hierzu ist es erforderlich insbesondere auf der Stadteigenen Wegeparzelle 369 Geländeeinschnitte bzw. Geländeabtragungen oder auch Geländeabstützungsmaßnahmen zu ergreifen. Sämtliche bauliche Maßnahmen, ob zur Herstellung oder zur Absicherung des Straßenkörpers, dürfen sich nur innerhalb des Plangebietes, das heißt entweder auf die städtische Wegeparzelle 396 oder die Grundstücksfläche des Vorhabenträgers (Parzelle 924 und 145 tlw.) sowie auf einen Teil des Flurstückes 298 erstrecken. Benachbarte Flurstücke dürfen nicht betroffen sein.

Das geplante Wohngebiet stellt in Bezug auf die in der Nachbarschaft befindlichen Wohngebäude, kleingewerbliche Nutzungen keine Verschlechterung in Bezug auf die immissionsschutzrechtliche Situation dar. Die Wohnnutzung rückt nicht näher an bestehende Betriebe heran als dies die bisherige Wohnbebauung bereits tut. Außerdem sind im Mischgebiet ohnehin nur solche Betriebe vorhanden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit ist auch sichergestellt, dass in der neuen Wohnanlage gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse anzutreffen sein werden. Auch die Gewerbebetriebe zwischen der „Bruchstraße“ und der Straße „In der Stubicke“ üben keine Belastungen auf das Wohngebiet aus, welche über das Maß der Orientierungswerte der DIN 18005 hinausgehen werden. Dadurch sind auch Befürchtungen gegenstandslos, dass die neue Wohnbebauung die Existenz und den Fortbestand der gewerblichen Nutzung gefährden könnte. Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass in der gesamten Umgebung eine gewisse Geräuschvorbelastung durch Straßenverkehr und Gewerbe besteht.

In unmittelbarer Nähe befinden sich vor allem die Reithalle und der Reitplatz, die im Zusammenhang mit der nahegelegenen Pferdehaltung stehen.

Durch die neue Erschließungsstraße werden die beiden Bereiche Reithalle und Reitplatz zwar optisch voneinander getrennt, eine ausreichende Erschließung beider Anlagen bleibt aber nach wie vor erhalten. Die Nutzung der pferdehaltungsaffinen Einrichtungen ist weiterhin in vollem Umfang möglich.

Der landwirtschaftliche Betrieb mit Reithalle und Reitplatz sowie der Straßen- und Tiefbaubetrieb befindet sich unmittelbar südlich ans Plangebiet angrenzend. Aufgrund dieser landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen besteht eine Immissionsvorbelastung für das Plangebiet. Reithalle und Reitplatz werden auch als Freizeitanlagen insbesondere auch an Wochenenden und Feiertagen genutzt. Sowohl der Pferdereitbetrieb als auch der Straßen- und Tiefbaubetrieb sind mit Immissionen verbunden, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sein könnten, Nachteile und Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen. Der vorhabenbezogene Bauungsplan enthält dementsprechend einen diesbezüglichen Hinweis auf der Plannurkunde (siehe Hinweis Nr.5).

Der bestehende landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb ist zudem durch den Neubau der Erschließungsstraße insoweit betroffen, als dass zur Nutzung der Reithalle

ein Übergang für Personen und Pferde erforderlich ist. Für die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs, aber auch des querenden Reitverkehrs mit Pferden besteht hier eine besondere verkehrliche Situation. Um die Sicherheit und Unversehrtheit

aller Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten sind Beschilderungen und Markierungen sinnvoll, welche mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden sollen. Anordnungen in dieser Hinsicht kann nur die Straßenverkehrsbehörde treffen.

## **6.2 Auswirkungen auf den Verkehr**

Die Erschließung des geplanten Wohngebiets mündet unmittelbar in die Gemeindestraße „In der Stubicke“ sowie über die „Droste-Hülshoff-Straße“ in die „Bruchstraße“. Alle bestehenden Straßen sind gut ausgebaut und für die Aufnahme des durch das Neubaugebiet mit seinen 11 Einfamilienhäusern ausgelösten Ziel- und Quellverkehrs ausreichend dimensioniert. Die durch die Planung zu erwartende Verkehrszunahme auf den gut ausgebauten Straßen ist eher marginal und führt keinesfalls zu Überlastungsproblemen am örtlichen Verkehrsnetz.

Sämtliche notwendigen Stellplätze, die für die entstehende Wohnnutzung erforderlich sind, werden auf den einzelnen Wohngrundstücken nachgewiesen, so dass auch kein erhöhter Parkdruck auf den umgebenden Straßenräumen zu erwarten ist.

## **6.3 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung**

Die durch die Planung verursachte Erhöhung des technischen Ver- und Entsorgungsaufwandes (Wasser, Abwasser, Abfall, Gas, Strom, Kommunikationsmedien) ist ebenfalls eher marginal und daher von den Ver- und Entsorgungsträgern

ohne besondere Schwierigkeiten zu leisten. Die jeweiligen Leitungsnetze der Versorgungsträger müssen im Plangebiet ergänzt werden. Der Vorhabenträger wird dies im Rahmen entsprechender vertraglicher Vereinbarungen bzw. im Erschließungsdurchführungsvertrag zu vereinbaren und sicherzustellen.

Die Auswirkungen auf die wohnungsnah soziale Infrastruktur lassen sich noch nicht genau beziffern. Es ist allerdings auch diesbezüglich zu vermuten, dass die vorhandenen kommunalen Einrichtungen, wie Kita, Schule, Seniorenbetreuung etc. durch den überschaubaren Zuwachs an Wohnbevölkerung durch das Plangebiet nicht zu Überlastungstendenzen im entsprechenden Infrastrukturangebot der Stadt Olpe führen werden.

## **6.4 Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im engeren Plangebiet keine schutzwürdigen Biotope und geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG NRW aus. Die nächstgelegenen Flächen des Biotopkatasters grenzen südöstlich an das Plangebiet an (BK 4913-0039), dabei handelt es sich auf dem Flurstück 303 um mesophiles Wirtschaftsgrünland sowie Nass- und Feuchtgrünland mit Brachen und einem Bachlauf

mit Quellstrukturen (Stubicke). Diese Strukturen werden vollständig erhalten bleiben. Die Bauleitplanung berücksichtigt daher die gesetzlich und nachrichtlich festgelegten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Landschaftsraum. Der unmittelbar östlich angrenzende Eichenbestand auf Flurstück 734

ist nicht als besonders geschützte Struktur (z. B. geschützter Landschaftsbestandteil) ausgewiesen, er wird jedoch unabhängig hiervon weitgehend erhalten bleiben.

Konkrete Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potentielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das engere Plangebiet nicht vor. Etwas mehr als 7 km nordöstlich des Plangebiets befindet sich das Naturschutz- und FFH-Gebiet DE 4913-303 „Wachholderheide Kihlenberg“, für welches zahlreiche der o. a. Schutzparameter zutreffen.

Es wird jedoch weder unmittelbar noch indirekt (z. B. durch Schallemissionen) von der Planung betroffen. Auch das rund 2,5 km südwestlich gelegene Naturschutzgebiet OE-045 „Brachtper Bruch“ wird von der Planung nicht betroffen.

Die Überprüfung zur Situation des Artenschutzes hat ergeben, dass einige der betrachteten Arten überhaupt nicht betroffen sein werden, da sie hier aufgrund ihrer Lebensraumsprüche nicht vorkommen. 21 Arten der Liste können jedoch in unerheblichem Maße (zeitweilige oder dauerhaft geringfügige Einschränkung des Nahrungs- bzw. Jagdhabitats) betroffen sein. Mit Bautätigkeiten außerhalb der Brutzeiten (Mitte März bis Ende Juli) wird unter den gegebenen Rahmenbedingungen die artenschutzverträglichste Lösung sichergestellt. Bei einer Bautätigkeit im Sommerhalbjahr können hieraus ggf. entstehende artenschutzrechtliche Konflikte durch die Einrichtung einer Umweltbaubegleitung (UBB) erkannt, dokumentiert und vermieden werden. Die UBB wird bei der jeweiligen Genehmigung als Auflage vorgeschrieben.

## **6.5 Kosten**

Die Kosten für die Vorbereitung und Durchführung der geplanten Maßnahmen und die Planung zur Anpassung des Baurechts an die örtlich vorhandenen Gegebenheiten trägt der Vorhabenträger. Die Höhe der Kosten beschränkt sich zunächst auf die reinen Planungskosten (Vermessungstechnische Leistungen zur Herstellung der Kartengrundlage, Städtebauliche und Landschaftsplanerische Leistungen zur Schaffung des angepassten Baurechts) sowie sämtliche im Verfahren ggf. erforderlich werdende zusätzliche Gutachten, Expertisen oder fachgutachterliche Stellungnahmen.

Im Weiteren hat der Vorhabenträger erklärt, dass er in der Lage ist, die erforderlichen Maßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen.

Der Vorhabenträger und Eigentümer des Grund und Bodens im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans / vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 „Olpe-Wohnhäuser In der Stubicke“, sofern er nicht in städtischem Eigentum steht, bringt die erforderlichen Finanzmittel durch eigene Mittel, eigene Leistungen sowie durch eine ergänzende Bankenfinanzierung auf.

## 7. Verfahrensablauf

Datum 05.12.2019	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB für den Vorhaben- und Erschließungsplan / vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem.. § 30 Abs.3 BauGB
Datum 12.11.2020	Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB
Datum 11.12./12.12.2020	Unterrichtung und Anhörung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs.1 BauGB
Datum	Öffentliche Bürgerversammlung bzw. frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB im Rathaus Olpe war wegen Corona-Pandemie nicht möglich
Datum 22.12. 2020 - 25.01.2021	Einzelanhörung interessierter Bürgerinnen und Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung und dem planenden Büro sowie elektronische Beteiligung unter <a href="http://www.stadtplanung.olpe.de">www.stadtplanung.olpe.de</a>
Datum	Beschluss über die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB sowie Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öff. Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB
Datum	Öffentliche Bekanntmachung der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.2 BauGB sowie öffentliche Bekanntmachung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB
Datum	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB
Datum	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öff. Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB
Datum	Entscheidung über die eingegangenen Anregungen bzw. Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öff. Belange sowie der benachbarten Gemeinden

Datum	Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB
Datum	Bekanntmachung und Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

## **8. Rechtgrundlagen**

- § 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109).
- Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung des Gesetzes vom 31.07.2009, zuletzt geändert am 31.08.2021 (Art. 4 G v. 18.08.2021)