KREISSTADT OLPE

DER BÜRGERMEISTER
Planungsabteilung

Anlage 4 zu Drucksache 153/2009

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15
„Olpe – Zentrum I“
(beschleunigtes Verfahren)

vom 02.07.2009

Az.: 621.41:015.8

Inhaltverzeichnis

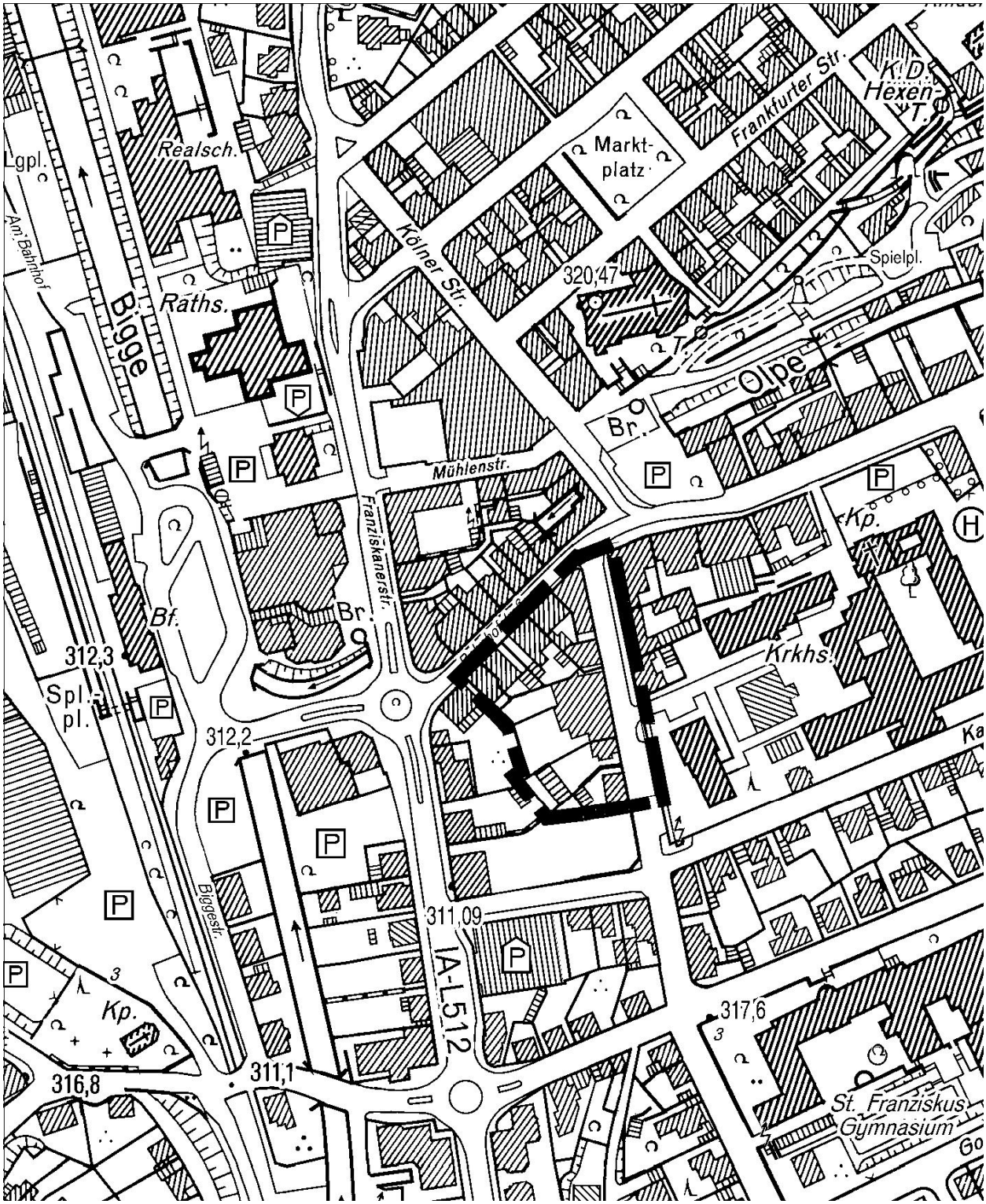
1. Verfahrensablauf
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Regionalplan)
4. Planungen auf örtlicher Ebene
   4.1. Flächennutzungsplan
   4.2. Planungen anderer Träger öffentlicher Belange
5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich
6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung
7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen
   7.1. Städtebauliche Konzeption
   7.2. Art der baulichen Nutzung
   7.3. Maß der baulichen Nutzung
   7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
   7.5. Äußere Gestaltung
   7.6. (Öffentliche/ Private) Grünflächen
   7.7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
   7.8. Verkehrliche Erschließung
   7.9. Ver- und Entsorgung
8. Umweltbelange
9. Denkmalschutz und Denkmalpflege
10. Sonstige Fachplanungen
11. Städtebauliche Daten
12. Kosten
13. Beteiligungsverfahren
   13.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
   13.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung
   13.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf
   13.4. Behördenbeteiligung
   13.5. Ergebnis der Abwägung

1. Verfahrensablauf

04.12.2008	Planaufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB sowie Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen)
07.01.2009	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
05.01.2009	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungs-beschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
15.01.2009	Öffentliche Bürgerversammlung im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggesee
16.01.2009 – 16.02.2009	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
30.04.2009	Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung nach § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen)
11.05.2009	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
08.05.2009	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
18.05.2009 – 19.06.2009	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB
-	Entscheidung über eingegangene Stellungnahmen (Stadtverordnetenversammlung)
-	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB (Stadtverordnetenversammlung)

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Olpe – Zentrum I“ liegt im zentralen Bereich der Kernstadt von Olpe und umfasst den mittleren westlichen Abschnitt der Blockbebauung, welcher von der Bahnhofstraße, Kurfürst-Heinrich-Straße, Kardinal-von-Galen-Straße und Bruchstraße gebildet wird. Das Plangebiet dieser Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ungefähr 0,35 ha.
Die Grenzen des Plangebietes sind aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich.


Realsch.
Lgpl.
Am Bahnhof
Bigge
Raths.
Kölner Str.
Markt-
platz
Frankfurter Str.
Hexen-
T.
Spielpl.
320,47
Olpe
Br.
Mühlenstr.
Franziskanerstr.
Kp.
Bf.
Br.
Krkhs.
312,3
Spl.-
pl.
312,2
Biggestr.
311,09
IA-L512
317,6
Kp.
316,8
311,1
St. Franziskus-
Gymnasium

3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Regionalplan)

Die Planung entspricht den Grundsätzen des § 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) und des Bundesraumordnungsprogramms (BROP) vom 23.04.1975.
Die Kreisstadt Olpe liegt in der Gebietseinheit 14 (Dortmund-Siegen) des BROP außerhalb der Schwerpunkträume und ist nicht selbst Schwerpunkt.

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

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

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

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

4. Planungen auf örtlicher Ebene

4.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Olpe vom 16.12.2002 stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche (M-Fläche) dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

4.2. Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

Planungsabsichten anderer Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, die der gemeindlichen Planung innerhalb des Plangebietes entgegenstehen, sind der Kreisstadt Olpe nicht bekannt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am Planverfahren beteiligt.

5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Das Plangebiet gehört zum zentralen Bereich der Kernstadt von Olpe. Geprägt ist es heute durch eine geschlossene Bebauung entlang der Bahnhofstraße und der Kurfürst-Heinrich-Straße sowie den „Martinushöfen“ an der Kardinal-von-Galen-Straße.

Ausschnitt aus der DGK 5000 aus dem Jahr 1957

Vormals war der Block, welcher von den Straßen Bahnhofstraße, Kurfürst-Heinrich-Straße, Kardinal-von-Galen-Straße und Bruchstraße gebildet wird, durch eine straßenseitige, offene Bebauung geprägt. Rückwärtig waren Gärten das prägende Element.

Mit dem Beschluss der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Olpe – Zentrum I“ im Jahr 1981 wurde auch der Bereich dieser Planänderung als städtebauliches Sanierungsgebiet beschlossen. Ziele waren eine stärkere Nutzungsüberlagerung von Wohnen und Dienstleistungen sowie auch eine maßvolle städtebauliche Verdichtung.
In dem Bebauungsplan wurde unter anderem eine geschlossene und straßenseitig eine drei- bis viergeschossige Bauweise festgesetzt.
1996 wurde schließlich die Ausweisung als städtebauliches Sanierungsgebiet aufgehoben.

Baulich sind in diesem Bereich vor allem die Baudenkmäler Wohn- und Geschäftshaus Bahnhofstraße 11 (Denkmalliste der Kreisstadt Olpe Nr. 34) und Ehemaliges Bundesbahnbetriebsamt in der Bruchstraße (Denkmalliste der Kreisstadt Olpe Nr. 21) herauszustellen. Prägend ist auch das Gebäude der so genannten Martinushöfe, die infolge der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Olpe – Zentrum I“ vom 26.06.2006 realisiert werden konnten und 2007 fertig gestellt wurden.

Die Bebauung im Plangebiet und seiner Umgebung besteht aus Gebäuden verschiedener Baujahre des letzten Jahrhunderts. Durch Anbauten erfolgte in den letzten Jahrzehnten eine Verdichtung der Bebauung. Die Bebauung im Plangebiet selbst besteht aus überwiegend dreigeschossigen Gebäuden mit Satteldach sowie rückseitig einem zweigeschossigem Anbau mit Flachdach. Im Hof gibt es ferner ein zweigeschossiges, bisher gewerblich genutztes Gebäude sowie Garagen und eine Vielzahl von Stellplätzen.

Blick von Norden auf das zweigeschossige Gebäude im Hof der Blockbebauung, im Hintergrund sind die so genannten Martinushöfe zu sehen

Im gültigen Bebauungsplan Nr. 15 „Olpe – Zentrum I“ vom 12.11.1981 (Urfassung) sind die Flächen im Plangebiet dieser Änderung zur Kurfürst-Heinrich-Straße hin als Kerngebiet festgesetzt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung beträgt in einer Tiefe von 14,0 m vier Vollgeschosse bei geschlossener Bauweise und einer Dachneigung zwischen 35° und 45 °, anschließend in einer Tiefe von 6,0 m zwei Vollgeschosse bei geschlossener Bauweise und einer Dachneigung zwischen 0° und 5 °.
Im rückwärtigen Bereich schließen sich private Grünflächen und eine als Spielplatz ausgewiesene öffentliche Grünfläche an. Die Kurfürst-Heinrich-Straße selbst ist als Verkehrsfläche festgesetzt.

Für das Plangebiet und sein Umfeld sind vielfältige gewerbliche Nutzungen, besonders in den Erdgeschossen, prägend. In den Obergeschossen ist auch Wohnnutzung vorhanden.

6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Gebäude eines Schuhhauses. Ergänzend sind dort in der straßenseitigen Bebauung auch Praxen untergebracht und Wohnnutzung vorhanden.
Im Hof befindet sich innerhalb der festgesetzten Grünflächen neben Garagen auch ein zweigeschossiges Gebäude. Letzteres hat derzeit nur Bestandschutz als Lager. Somit ist eine vom Inhaber des Schuhhauses vorgesehene Sanierung und weitergehende gewerbliche Nutzung ausgeschlossen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung von Teilen des Innenhofes als Parkplatz, des fehlenden Bedarfs für einen Spielplatz sowie aus ökologischen und ökonomischen Gründen ist eine Sanierung und Weiternutzung des sich im Hof befindlichen Gebäudes möglich. Hierfür ist es, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen, notwendig, im Bebauungsplan qualifizierte Festsetzungen zu treffen, die eine dem Standort angepasste und wirtschaftliche Nutzung zulassen.

Ziel der Planung ist, den Charakter der Kurfürst-Heinrich-Straße als Einkaufsstraße weiter zu entwickeln und somit die Innenstadt zu stärken. Gleichzeitig sollen aber bestehende Freiflächen im Innern der Blockbebauung nicht über das derzeit vorhandene Maß zur Bebauung freigegeben werden. In diesem Sinne werden qualifizierte Festsetzungen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sowie Grünflächen getroffen.

7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

7.1. Städtebauliche Konzeption

Die Festsetzungen im Plangebiet des gültigen Bebauungsplans Nr. 15 „Olpe – Zentrum I“ vom 12.11.1981 (Urfassung) sind geprägt durch die Bebauung entlang der umgebenden Straßen sowie durch private und öffentlichen Grünflächen im rückwärtigen Bereich.
Teile des Innenhofes wurden mit einem Anbau in Anspruch genommen oder werden, zum Teil mit Garagen, als Parkplatz genutzt. Ferner steht hier ein zweigeschossiges Gebäude. Die Flächen werden mit Baugrenzen beziehungsweise nicht überbaubaren Flächen festgesetzt.
Das Innere der Blockbebauung soll durch eng gefasste Baugrenzen und insbesondere auch durch eine Rücknahme der überbaubaren Fläche in einem Teilbereich vor einer zu großen baulichen Verdichtung geschützt werden. Festgesetzte Grünflächen sollen entsprechende Freiflächen sichern und auch Blickbeziehungen trotz der erweiterten Nutzungsmöglichkeiten erhalten. So soll unter anderem eine Begrünung hinter dem freistehenden, zweigeschossigen Gebäude diesen schon bestehenden Baukörper besser in den Innenhof integrieren.

Die Anpassung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und die Erweiterung von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind die Grundlage für eine wirtschaftliche, ökologisch verträgliche und zugleich der Struktur des Plangebietes angemessene Bebauung. Die maximale Geschosszahl wird dem Bestand entsprechend festgesetzt. Durch eine maximale Dachneigung wird die maximale Firsthöhe bestimmt.

Vorschriften zur Gestaltung ermöglichen eine dem Standort angemessene Architektur.

7.2. Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet (MK)

Die Festsetzung als Kerngebiet (MK) erlaubt die beabsichtigten spezifischen innenstädtischen Nutzungen. Ergänzend ist folgendes festgesetzt:

- Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die in § 7 (2) Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungen („Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen“) nicht zulässig, Wohnungen nach § 7 (2) Nr. 7 BauNVO („sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans“) sind gem. § 7 (4) BauNVO ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

- Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind Nutzungen gem. § 7 (3) BauNVO („Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen“, „Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen“) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausgeschlossenen Nutzungen würden dem örtlichen städtebaulichen Charakter nicht entsprechen.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung: II, IV
GRZ 1,0; GFZ 2,0 oder 2,2
0° - 30°, 0° - 5° oder 25° - 35°

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden gem. der Baunutzungsverordnung aus der zuvor beschriebenen städtebaulichen Situation entwickelt. Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Grund- und Geschossflächenzahl werden auf Grundlage der Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Olpe – Zentrum I“ gefasst.

7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung: o oder g

Für das gesamte Plangebiet wird entsprechend der umliegenden Bebauung eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Für das freistehende, zweigeschossige Gebäude im Innenhof gilt eine offene Bauweise.
Durch den derzeit gültigen Bebauungsplan gibt es Bautiefen von 14,0 m für den viergeschossigen und weitere 6,0 m für den zweigeschossigen Bereich.
Die Baugrenzen werden im Innenhof für einen bestehenden Anbau und für das freistehende, zweigeschossige Gebäude erweitert. In einem Teilbereich werden dagegen überbaubare Flächen zurückgenommen.
Mit der Schaffung von nicht überbaubaren Flächen in diesem Bereich können Teile des Innenhofes als Parkplatz, auch mit Garagen, oder für Nebenanlagen genutzt werden.

Nicht baulich nutzbare Grünflächen dagegen gewährleisten im rückwärtigen Bereich eine offenere Gestaltung, die der Erhaltung der Qualität des vorhandenen Bebauungsumfeldes Rechnung trägt.

7.5. Äußere Gestaltung

Gemäß § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW werden Gestaltungsvorschriften als Festsetzungen nach § 86 (1) BauO NRW in den Plan aufgenommen. Die Vorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen orientieren sich an der als ortsüblich

anzusehenden Bebauung. Sie sollen dafür Sorge tragen, Verunstaltungen sowie das Orts- und Straßenbild störende Bauformen, Materialien und Farben auszuschließen.

Die Festsetzungen sind für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich. Ziel ist dabei nicht die Vorgabe von Ausführungsdetails, sondern mit Hilfe dieser Festsetzungen soll ein grober Rahmen vorgegeben werden, innerhalb dessen noch genügend Spielraum verbleibt, um individuelle Gestaltungsabsichten realisieren und eine dem Standort angemessene Architektur ermöglichen zu können.

In der Kernstadt Olpe herrscht - wie überhaupt im Sauerland – eine anthrazite und dunkelbraune Dacheindeckung vor. Dies ist offensichtlich. Ruhige Dachflächen tragen wesentlich zu einem qualitätvollen städtebaulichen Erscheinungsbild bei. Eine Beeinträchtigung durch eine störende Materialvielfalt wird ausgeschlossen sowie der örtliche Baustil und die vorhandenen Dachfarben im städtebaulichen Umfeld werden übernommen.

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

Blick auf die Grünfläche im Innern der Blockbebauung

7.6. (Öffentliche/ Private) Grünflächen

Die nicht überbaubaren Flächen gewährleisten im Innern der Blockbebauung eine offene Gestaltung, die der Erhaltung der Qualität des vorhandenen Bebauungsumfeldes

Rechnung trägt. Mit Pflanzgeboten soll eine Innenhofbegrünung erreicht und das freistehende, zweigeschossige Gebäude besser in den Innenhof integriert werden.

Öffentliche Grünflächen werden in dieser Planänderung nicht festgesetzt. Eine Ausnahme bildet das Straßenbegleitgrün. Die nachrichtliche Übernahme der Aufteilung der Verkehrsfläche ermöglicht unabhängig von Planvorgaben eine Begrünung des Straßenraums.

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

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen.
Im Zusammenhang mit der Festsetzung der nicht überbaubaren Flächen werden für befestigte Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen jedoch Gebote zur Entsiegelung festgesetzt.

7.8. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird im Westen begrenzt von der Gemeindestraße Kurfürst-Heinrich-Straße. Eine Erschließung ist für die anliegenden Grundstücke von hier aus möglich. Die Straße selbst ist als Straßenverkehrsfläche mit einer Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.
Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche sowie Baumstandorte im Straßenraum sind nachrichtlich übernommen.

7.9. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind vorhanden. Versorgungseinrichtungen und Leitungs- und Kanaltrassen, die über das Plangebiet hinaus Bedeutung haben, befinden sich nicht im Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Olpe – Zentrum I“.

8. Umweltbelange

Seit 01.01.2007 besteht nach § 13a BauGB die Möglichkeit, Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von bis zu 2,0 ha in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen. Da die vorliegende Bebauungsplanänderung einer Maßnahme der Innenentwicklung dient und auch die übrigen Voraussetzungen erfüllt, kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden.
Das beschleunigte Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB enthält eine Erweiterung der Regelungen über das vereinfachte Verfahren (§ 13 BauGB). Es ist unter anderem durch eine Freistellung von der förmlichen Umweltprüfung sowie von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gekennzeichnet.

Die derzeit nicht überbaubare Hoffläche hinter der straßenseitigen Bebauung dient heute im Wesentlichen als Parkplatz, teilweise ist sie auch mit Garagen oder einem zweigeschossigen Gebäude bebaut. Entsprechend ist sie versiegelt.

Einen ökologischen Wert besitzen lediglich die tatsächlich vorhandenen Grünflächen, die auch als solche weiterhin mit planungsrechtlichen Festsetzungen gesichert werden sollen. Zusätzlich wird mit der Begrünung hinter dem freistehenden, zweigeschossigen Gebäude die festgesetzte Grünfläche erweitert.
Ebenso werden Festsetzungen zur Entsiegelung getroffen.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Olpe hat ein Kataster über Altstandorte und Altablagerungen im Kreisgebiet erstellt. Darin werden der nördliche Abschnitt und eine kleine Teilfläche am südlichen Rand des Plangebietes aufgeführt, nämlich als Altstandort beziehungsweise -ablagerung.
Das Umfeld der letztgenannten Fläche wurde im Zuge des Neubaus der so genannten Martinushöfe saniert.
Durch die Zuordnung der nördlichen Fläche ins Kataster wird mit dem Hinweis auf einen möglichen Gerbereibetrieb (seit 1928) ein Altlastenverdacht angenommen. Dies stellt allerdings keine Aussage über tatsächliche Bodenbelastungen oder Gefährdungspotenziale von dort abgelagerten Stoffen dar.
Tatsächlich gab es dort bis nach dem Zweiten Weltkrieg eine Gerberei und Lederhandlung sowie eine Schuh- und Schäftefabrikation. Eine Kennzeichnung als Altstandort wird in die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Olpe – Zentrum I“ übernommen.

Für das Plangebiet werden Änderungen bei den Festsetzungen zur Art der Nutzung, zum Maß und zur Bauweise der Gebäude sowie zu deren Gestaltung getroffen. Die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt, Mensch und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter erfahren dabei in ihrer Gesamtbilanz nur geringfügige Veränderungen.
Erhebliche Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Für Sachgüter werden Voraussetzungen für eine Aufwertung geschaffen.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind zwei Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, vorhanden. Es sind das Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 11 (Denkmalliste der Kreisstadt Olpe Nr. 34) und das Ehemaliges Bundesbahnbetriebsamt in der Bruchstraße (Denkmalliste der Kreisstadt Olpe Nr. 21).
Bodendenkmäler sind nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Trotzdem ist hierzu Folgendes zu beachten:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, das heißt Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/ oder der LWL-Archäologie in Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen [§ 16 (4) DSchG NW].

10. Sonstige Fachplanungen

Dem Bebauungsplanentwurf allgemein liegen neben den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben keine weiteren Gutachten zugrunde.

11. Städtebauliche Daten

Flächenübersicht	Vorhanden	Geplant
Kerngebiet	ca. 1.250 m²	ca. 2.400 m²
Fläche für Garagen	ca. 50 m²	---
Grünfläche (privat)	ca. 900 m²	ca. 200 m²
Grünfläche (öffentlich)	ca. 400 m²	---
Verkehrsfläche	ca. 800 m²	ca. 800 m²
Gesamt	ca. 3.400 m²	ca. 3.400 m²

12. Kosten

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes erfolgen keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Kosten fallen deshalb für die Kreisstadt Olpe nicht an.

13. Beteiligungsverfahren

13.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde entsprechend den „Allgemeinen Grundsätzen für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung“ (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.11.2004) durchgeführt, und zwar durch

a) Darlegung der Planung und Anhörung der Bürger in einer öffentlichen Bürgerversammlung am 15.01.2009 im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggesee,

b) die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom 16.01.2009 bis 16.02.2009.

In der Bürgerversammlung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Wesentlichen die durch die Planung ermöglichte bauliche Nutzung des Hofinnenbereichs diskutiert worden. Näheres hierzu kann der Niederschrift über die Bürgerversammlung entnommen werden.

Innerhalb der Einzelanhörung sind vier Schreiben von Bürgern eingegangen. Hier geht es wie in der Bürgerversammlung um die vorgesehene bauliche Nutzung und um Vorschläge über Änderungen der Planung. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung entnommen werden.

13.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ist zeitgleich mit der Unterrichtung und Anhörung der Öffentlichkeit durch Einzelanhörung erfolgt. Eine abwägungsrelevante Äußerung liegt seitens der Industrie- und Handelskammer Siegen vor. In der Äußerung geht es um die allgemeine Zielsetzung der Bebauungsplanänderung. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung entnommen werden.

13.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 18.05.2009 bis 19.06.2009 erfolgt. Innerhalb der Auslegungsfrist konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

13.4. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist erfolgt. Es sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

13.5 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.

Olpe, 02.07.2009

Der Bürgermeister
I. V.

Bernd Knaebel
Techn. Beigeordneter