

# KREISSTADT OLPE

DER BÜRGERMEISTER  
Planungsabteilung



Anlage 5 zu Drucksache 140/2011

## BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

**zum Bebauungsplan Nr. 86  
„Olpe - Ponywiese“  
(beschleunigtes Verfahren)**

vom 01.06.2011

Az.: 621.41:086

## 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. Verkehrliche Erschließung
  - 7.7. Grünflächen
  - 7.8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 7.9. Ver- und Entsorgung
  - 7.10. Immissionsschutz
8. Artenschutz
9. Sonstige Umweltbelange
10. Kampfmittelbelastung
11. Denkmalschutz und Denkmalpflege
12. Sonstige Fachplanungen
13. Städtebauliche Daten
14. Kosten
15. Beteiligungsverfahren
  - 15.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
  - 15.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung
  - 15.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf
  - 15.4. Behördenbeteiligung
  - 15.5. Ergebnis der Abwägung

## 1. Verfahrensablauf

24.06.2010	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)
17.01.2011	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
14.01.2011	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
03.02.2011	Öffentliche Bürgerversammlung im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggese
04.02.2011 – 04.03.2011	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
07.04.2011	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)
15.04.2011	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
14.04.2011	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
26.04.2011 – 27.05.2011	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 des Bebauungsplans Nr. 86 „Olpe - Ponywiese“ liegt südlich der Kernstadt von Olpe. Es umfasst das Gebäude der ehemaligen Fachschule für Kindergärtnerinnen, nördlich daran angrenzende Freiflächen und westlich ein Wohnhaus aus dem Jahr 2008. Begrenzt wird das Plangebiet im Süd-Osten von der Bebauung der Friedrich-von-Spee-Straße, westlich von der Maria-Theresia-Straße sowie im Nord-Osten von dem Fußweg zwischen der Erzbergerstraße und der Papenschlade. Das Plangebiet hat eine Größe von ungefähr 0,7 ha.

Die Grenzen des Plangebietes sind aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich.



### **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 Wohnbaufläche (W-Fläche) dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

#### **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 liegt im südlichen Bereich der Kernstadt von Olpe. Geprägt ist es durch angrenzende Wohnbebauung und dem sich in direkter Umgebung befindlichen Kindergarten sowie das Berufskolleg des Kreises Olpe, einiger Einzelhandelsgeschäfte und Gastronomie. Die Bebauung im Umfeld besteht meist aus Gebäuden aus den

1950er und 1960er Jahren sowie süd-östlich angrenzend aus den 1980er Jahren. Es sind überwiegend zweigeschossige Gebäude mit Satteldach.



Ausschnitt aus der DGK 5000 aus dem Jahr 1957

Vormals lag dieser Bereich außerhalb des Siedlungsbereichs und war Wiesenfläche. An der Maria-Theresia-Straße, die damals noch Elberweg hieß, wurde 1950 ein Wohnheim für eltern- und heimatlose oder sonst hilfsbedürftige Jugendliche gebaut. Nachdem dort zwischenzeitlich Fremdarbeiter untergebracht wurden, war das Heim Anfang der 1960er Jahre nicht mehr bewohnt. Danach wurde in dem Gebäude zunächst ein Kinderhort eingerichtet und 1966 dann eine Fachschule für Kindergärtnerinnen.

Zurzeit wird das Gebäude vom CJD Olpe, einer Einrichtung des Christlichen Jugenddorfwerks Deutschlands gemeinnütziger e.V., genutzt. Im Rahmen einer Kooperation mit der Bundesagentur für Arbeit und den örtlichen Arbeitsagenturen wurden dort ein Schulmüdenprojekt, ein Kompetenz- und Lernzentrum sowie Berufsorientierungscamps geschaffen.

Eine freie Teilfläche wurde 2008 für einen Wohnhausneubau genutzt. Auf dem nord-westlichen Bereich der so genannten Ponywiese plant der Kreis Olpe die Errichtung von Parkplätzen.

Derzeit wird das Planungsrecht im Bereich der so genannten Ponywiese bestimmt durch die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans Nr. 12 „Olpe - Stadt“ vom 15.07.1968. Er setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Schulen“, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 fest.

## 6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung

Nach dem Auszug des Kinderhorts und der Fachschule für Kindergärtnerinnen aus dem Gebäude des ehemaligen Wohnheims und der übergangsweisen Nutzung des Gebäudes durch das CJD Olpe soll der Bereich überplant und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Außerhalb des Plangebiets ist im nord-östlichen oder unteren Teil der so genannten Ponywiese eine Parkeinrichtung für den Stellplatzbedarf des Berufskollegs und des VHS-Gebäudes beabsichtigt, da im Umfeld der Schulgebäude ein erheblicher Parkdruck besteht. Es wird eine Grundstücksfläche von etwa 2.500 m<sup>2</sup> benötigt.

Im oberen Teil, d.h. im Plangebiet, soll Wohnbebauung entstehen. Voraussetzung dafür ist, dass das Planungsrecht, welches hier Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Schulen“, festsetzt, geändert wird.



Blick von Süden auf den rückseitigen Bereich des ehemaligen Wohnheims

Derzeit stehen im stadtkernnahen Bereich außerhalb des Baugebiets „Bratzkopf II“ kaum freie Baugrundstücke zur Verfügung. Es liegen aktuell jedoch weitere Anfragen für Baugrundstücke vor. Eine Erschließung dieser Flächen zur Wohnsiedlungserweiterung bietet sich an, da es sich zum einen um Flächen mit abrißwürdiger Bausubstanz oder um unbebaute, aber dem Innenbereich zuzuordnende Flächen handelt und zum anderen sich innenstadt-typische Infrastruktur, z.B. Einkaufsmöglichkeiten oder Kindergarten, im direkten Umfeld befindet.

Die Konzeption sieht so je nach Art der Bebauung die Erschließung von 9 bis zu 13 Bauplätzen vor. Erforderlich ist hierzu die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans. Ziel der Planung ist es somit, der Nachfrage nach Baugrundstücken in Olpe zu entsprechen und gleichfalls eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung zu gewährleisten.

Gleichfalls wird das Wohnhaus Papenschlade 18, ein Neubau aus dem Jahr 2008, aufgrund seiner Lage im Bebauungszusammenhang mit in das Plangebiet aufgenommen.

## **7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

### **7.1. Städtebauliche Konzeption**

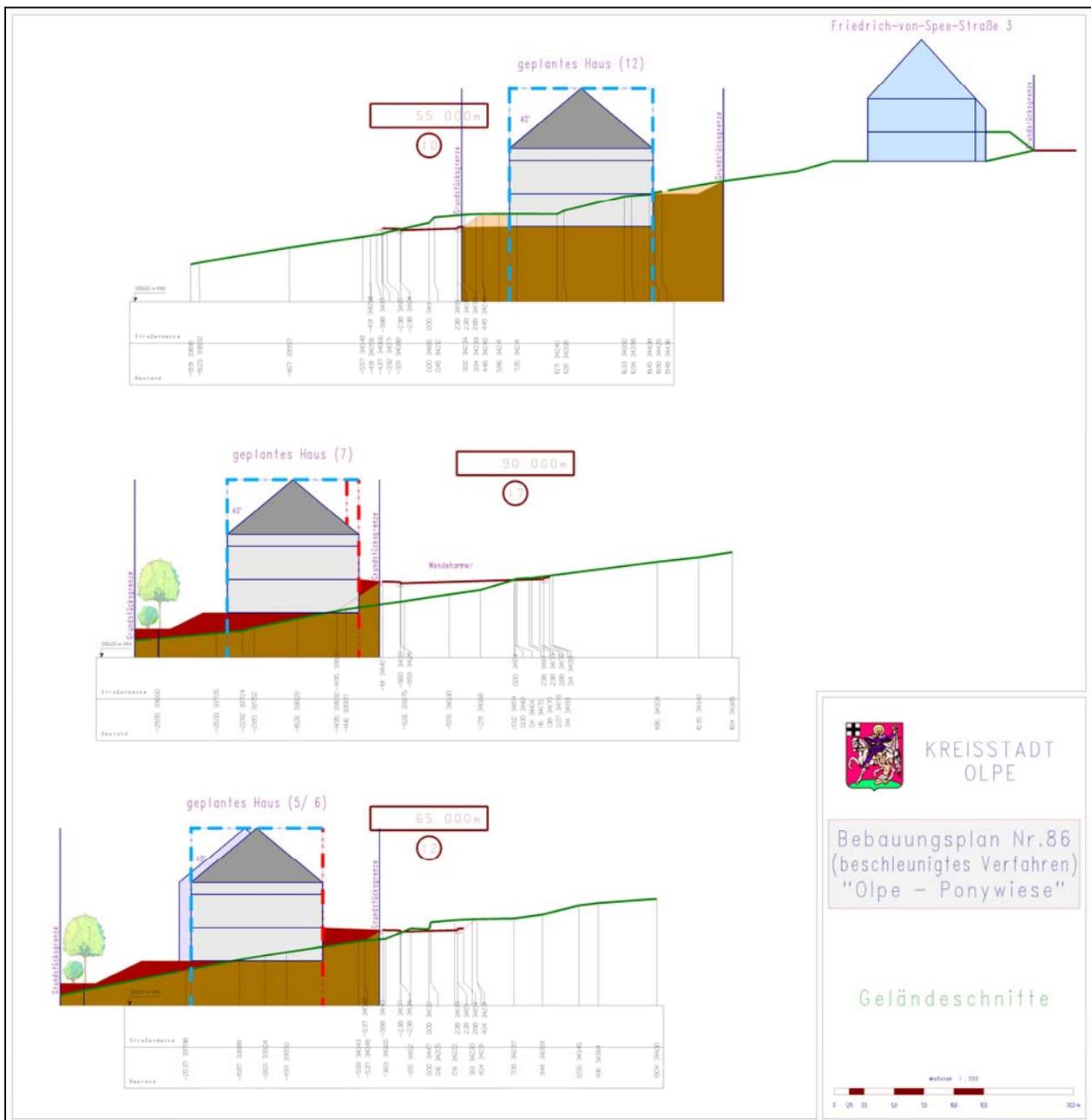
Das Plangebiet ist geprägt durch Wiesenflächen und das Gebäude des ehemaligen Wohnheims, welches für den Abriss vorgesehen ist. Die Planung beabsichtigt die Ausweisung von Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet.

Die vorhandene Topographie und das bestehende Netz an Verkehrsflächen lassen eine Erschließung der Baugrundstücke nur über einen Stichweg von der Maria-Theresia-Straße aus zu. Unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse wie angrenzender Bebauung sowie Gefälle und Einsehbarkeit der Straße ist die Anbindung direkt unterhalb des ehemaligen Wohnheims geplant. Die Führung der Erschließungsstraße ist bestimmt durch die Topographie und hat eine Länge von ca. 90,0 m und endet mit einem Wendehammer, von dem aus ein Fußweg an den Weg zwischen der Erzbergerstraße und der Papenschlade angebunden wird.

Die Festsetzungen zur baulichen Nutzung sind die Grundlage für eine der gegebenen Topographie und der vorhandenen baulichen Struktur angemessene Bebauung. Entsprechend sind Einzel- und, je nach Bedarf auch Doppelhäuser vorgesehen. Es werden dabei eine offene Bauweise sowie Baugrenzen und -linien mit Breiten und Tiefen zwischen 10,0 m und 15,0 m vorgeschrieben.

Aufgrund der Hanglage wird eine zweigeschossige Bebaubarkeit festgesetzt, welche jedoch zugunsten einer ortsbildverträglichen Höhenentwicklung an eine maximale Firsthöhe gebunden ist. Talseitig, am nord-westlich Rand des Plangebiets, ist zur räumlichen Trennung der Bebauung von dem sich anschließenden Parkplatz und zur Einbindung in das Landschaftsbild ein Grünstreifen vorgesehen.

Wegen der spezifischen städtebaulichen Situation der Bebauung im Plangebiet ist es gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB erforderlich, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden auf zwei zu begrenzen. Es sollen damit unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindert werden. Mit der Angabe der absoluten Zahl der Wohnungen lässt sich vor allem das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Struktur des Gebietes in Bezug auf die vorhandenen Wohnformen erreichen.



### Studie zur Höhenentwicklung im Plangebiet

Örtliche Bauvorschriften haben eine dem Umfeld entsprechende Gestaltung zum Ziel, ermöglichen gleichfalls eine dem Standort angemessene individuelle Architektur.

## 7.2. Art der baulichen Nutzung

### Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

- Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen („Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende

Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“) nicht zulässig.

Die ausgeschlossenen Nutzungen würden dem örtlichen Charakter nicht entsprechen.

### **7.3. Maß der baulichen Nutzung**

Festsetzung: II (Vollgeschosse), 2 Wohnungen (Wo)  
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4; Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8  
Firsthöhe (FH) über NN

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auf Grundlage der Wohngebietsfestsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Olpe - Stadt“ und nach Maßgabe der umliegenden Bebauung gemäß der Baunutzungsverordnung aus der zuvor beschriebenen städtebaulichen Situation entwickelt.

Wegen der spezifischen städtebaulichen Situation der Bebauung im Plangebiet ist es gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB erforderlich, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden auf zwei zu begrenzen. Es sollen damit unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindert werden. Mit der Angabe der absoluten Zahl der Wohnungen lässt sich vor allem das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Struktur des Gebietes in Bezug auf die vorhandenen Wohnformen erreichen.

### **7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Festsetzung: offen (o)

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

Mit festgesetzten Baugrenzen und -linien mit Breiten und Tiefen zwischen 10,0 m und 15,0 m wird eine geordnete Bebauung gewährleistet. Die im nord-westlichen Teil des Gebiets vorhandenen straßenseitigen Baulinien sollen mit den so zu positionierenden Gebäuden die Straße und den Wendehammer räumlich gliedern. Gleichfalls ist eine traufständige Bauweise vorgeschrieben, die auch aus Gründen des Ortsbildes festgesetzt ist. Dies hat hier, aufgrund der Blickbeziehung von der Erzbergerstraße her, eine besondere Bedeutung.

Die Wahl zwischen trauf- und giebelständigen Gebäuden auf der süd-westlichen Straßenseite trägt Belangen hinsichtlich der Nutzung solarer Energie Rechnung. Dies ist hier aufgrund der Topographie und der Einbindung in den baulichen Zusammenhang möglich.

Die vorgenannten Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen tragen zum individuellen städtebaulichen Charakter des Wohngebietes bei.

## 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.

## 7.6 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von der Maria-Theresia-Straße erschlossen. Von ihr zweigt ein neu zu bauender Stichweg ab. Unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse wie angrenzender Bebauung sowie Gefälle und Einsehbarkeit der Straße ist die Anbindung direkt unterhalb des ehemaligen Wohnheims geplant. Die Führung der Erschließungsstraße ist bestimmt durch die Topographie und hat eine Länge von ca. 90,0 m und endet mit einem Wendehammer, von dem aus ein Fußweg an den Weg zwischen der Erzbergerstraße und der Papenschlade angebunden wird. Die Straßenverkehrsfläche hat eine Breite von 6,75 m, die Breite des Fußwegs beträgt 3,0 m. Für die Erschließungsstraße sind ein talseitiger Gehweg und die Begrünung des Straßenraums vorgesehen, wobei die nachrichtliche Übernahme der Aufteilung der Verkehrsfläche unabhängig von den Kennzeichnungen im Plan eine abweichende Ausführung ermöglicht.

Neben den vorgenannten Verkehrsflächen sind bestehende Fußwegflächen und die Zufahrt für das Wohnhaus Papenschlade 18 als solche festgesetzt.

## 7.7 Grünflächen

Öffentliche oder private Grünflächen sind nicht Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Jedoch ist Straßenbegleitgrün Inhalt der Planung. Die nur nachrichtliche Übernahme der Aufteilung der Verkehrsfläche ermöglicht unabhängig von den Kennzeichnungen im Plan eine Begrünung des Straßenraums.

## **7.8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Ponywiese wird seit langer Zeit als Pferdeweide genutzt und ist so durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Ein Teil der Weide ist Bestand von ungefähr der Hälfte des Plangebiets. Die andere Hälfte ist geprägt durch umfangreich versiegelte Flächen des ehemaligen Wohnheims. Zwischen den beiden vorgenannten Flächen gibt es einen Gehölzstreifen.

Mit der Wohnsiedlungserweiterung wird zum einen eine umfangreich versiegelte Fläche durch den Abriss der Bausubstanz ökologisch aufgewertet, zum anderen ist in Teilen ein Verlust von Grünbereichen verbunden.

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist innerhalb des Plangebietes auf den Baugrundstücken selbst vorgesehen, auf 20 % der Fläche eines jeden gekennzeichneten Baugrundstücks ist eine naturnahe Gartenfläche anzulegen. Die Gartenflächen können in folgenden Arten – auch als Mischformen – angelegt werden: artenreiche Magerwiese, Blumenwiese, Farn- und Laubgarten, Staudengarten, z.B. Bauern- oder Steingarten, Waldgarten, Wildkräutergarten oder Wildhecken auf den hinteren Bereichen des Grundstücks.

Darüber hinaus ist zur räumlichen Trennung der Bebauung von dem sich anschließenden Parkplatz und zur Einbindung in das Landschaftsbild talseitig, am nordwestlich Rand des Plangebiets, ein Grünstreifen in einer Breite von 2 m vorgesehen. Dieser kann zum Beispiel in Form der vorgenannten Wildhecke gestaltet sein.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der nicht überbaubaren Flächen werden zudem für befestigte Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen Gebote zur Entsiegelung festgesetzt.

Insgesamt erfahren ökologische Belange in ihrer Gesamtbilanz nur geringfügige Veränderungen.

## **7.9 Ver- und Entsorgung**

Die notwendigen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind im Nahbereich, d.h. in Maria-Theresia-Straße, vorhanden. Innerhalb des Plangebietes ist jedoch die komplette Errichtung der Ver- und Entsorgung erforderlich. Die Versorgungstrassen sind in der Verkehrsfläche vorgesehen.

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

Versorgungseinrichtungen und Leitungs- und Kanaltrassen, die über das Plangebiet hinaus Bedeutung haben, befinden sich nicht im Bereich des Bebauungsplans Nr. 86 „Olpe - Ponywiese“.

## **7.10 Immissionsschutz**

Unterhalb des Plangebietes wird durch den Kreis Olpe eine PKW-Parkplatzanlage des Berufskollegs Olpe mit 87 Stellplätzen sowie einer Anlage für Zweiräder erstellt.

In der Baugenehmigung ist die Nebenbestimmung enthalten, dass die Anlage schalltechnisch so zu errichten und zu betreiben ist, dass die von der Parkplatzanlage verursachten Geräuschimmissionen, folgenden Wert - gemessen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, Ausgabe 1989 - der nachstehend genannten Häuser nicht überschreiten:

Maria-Theresia-Straße 8, 10, 12 und 14, Papenschlade 16 und 18 **tags 55 dB(A)**

gemessen und bewertet nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom August 1998 mit folgender Festsetzung:

Als Tagzeit gilt die Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten. Für die Einhaltung des maßgeblichen Immissionsrichtwertes wird auf Ziffer 6.5 TA Lärm hingewiesen, dass an Werktagen von 06.00 - 7.00 Uhr und 20.00 – 22.00 Uhr bei der Ermittlung des Beurteilungspegels ein Zuschlag von 6 dB(A) zu berücksichtigen ist.

Eine Nutzung der Parkplatzanlage zur Nachtzeit ist nicht zulässig und durch wirksame Maßnahmen, z. B. durch Schließung mittels Schranke zu verhindern.

Die Lage der Wohnhäuser innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 86 „Olpe-Ponywiese“ ist vergleichbar mit der Lage der oben genannten Gebäude. Es gelten also die gleichen Immissionsrichtwerte.

## 8. Artenschutz

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

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

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

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

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die „nur“ national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Sie werden wie alle nicht geschützten Arten nur im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt.

Der Prüfumfang einer ASP beschränkt sich damit auf die **europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten**.

Es wurde durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, ist eine Ortsbesichtigung erfolgt und sind die verfügbaren Informationen zum betroffenen Artenspektrum eingeholt worden (Fachinformationssysteme „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ und „@LINFOS“).

Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einbezogen worden. Konkrete Anhaltspunkte für geschützte Arten und ihre geschützten Lebensstätten haben sich nicht ergeben. Artenschutzrechtliche Konflikte erscheinen ausgeschlossen.

## 9. Sonstige 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 der vorliegende Bebauungsplan ausschließlich der Änderung von bestehendem Baurecht und somit 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 Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Olpe hat ein Kataster über Altstandorte und Altablagerungen im Kreisgebiet erstellt. Entsprechende Bereiche sind im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

Für das Plangebiet werden geänderte 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.

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind innerhalb des Plangebietes Festsetzungen getroffen worden. Detaillierte Angaben zu den Planfestsetzungen werden unter Pkt. 7.8. gegeben.

## 10. Kampfmittelbelastung

Die Bezirksregierung Arnsberg hat zur möglichen Kampfmittelbelastung des Plangebietes folgendes mitgeteilt, was bei der Bauausführung zu berücksichtigen ist:

„Aufgrund der zurzeit vorhandenen Unterlagen wurde festgestellt, dass keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt (Indikator 2.2). Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (**vereinzelte Bombardierung**) kann eine - derzeit nicht erkennbare - Kampfmittelbelastung der beantragten Fläche aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

**Deshalb empfehle ich die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TW KpfMiBesNRW) - Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr.**

Die TW KpfMiBesNRW finden Sie im Internet unter <http://www.im.nrw.de/sch/725.htm>.

**Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist aus fachlicher Sicht erforderlich.**

Die Anfrage zur Detektion von vorbereiteten Flächen muss durch die örtliche Ordnungsbehörde unter der Faxnummer 02331/6927-3898 mindestens 5 Werktage (Fläche < 1000 m<sup>2</sup>, sonst 10 Werktage) vor dem gewünschten Termin erfolgen. Zur Durchführung der Maßnahme ist die Angabe sowohl meines Zeichens als auch der Flächengröße zwingend erforderlich. Ebenso muss ein Lageplan der Örtlichkeit vorab übersandt werden. Im Rahmen der vorhandenen Kapazitäten werden gewünschte Detektionstermine durch den KBD-WL berücksichtigt.

Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da teilweise Bewuchs keine Aussagen über mögliche Blindgängereinschlagsstellen zulässt. Es konnten alliierte Luftbilder bis zum 10.04.1945 ausgewertet werden.

Bei Fragen zur weiteren Abwicklung von Sicherungs- und Raummaßnahmen vorort besteht für die örtliche Ordnungsbehörde die Möglichkeit, mit Herrn Schmitz (Tel. 02331/6927-3885) Kontakt aufzunehmen.

**Allgemeines:**

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



Blick von Norden auf das Plangebiet

## 11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden. 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 dem LWL – Archäologie für 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 Monaten in Besitz zu nehmen [§ 16 (4) DSchG NW].

## 12. Sonstige Fachplanungen

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

## 13. Städtebauliche Daten

Flächenübersicht	Vorhanden	Geplant	
Allgemeines Wohngebiet	---	ca. 5.900 m <sup>2</sup>	ca. 84 %
Gemeinbedarf Schulen	ca. 7.000 m <sup>2</sup>	---	---
Verkehr - Straße	---	ca. 800 m <sup>2</sup>	ca. 11 %
Verkehr - Fußweg, Parkplatz	---	ca. 300 m <sup>2</sup>	ca. 5 %
Gesamt	ca. 7.000 m <sup>2</sup>	ca. 7.000 m <sup>2</sup>	100 %

## 14. Kosten

Aufgrund des Bebauungsplans ist der Bau einer öffentlichen Erschließungsstraße als Stichstraße erforderlich.

## 15. Beteiligungsverfahren

### 15.1. 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 03.02.2011 im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggesee,
- b) die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom 04.02.2011 bis 04.03.2011.

In der Bürgerversammlung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Bedenken gegen die Planung für die Wohnbebauung vorgetragen. Näheres hierzu kann der Niederschrift über die Bürgerversammlung entnommen werden. Innerhalb der Einzelanhörung ist eine Äußerung eingegangen. Hier geht es um die Größe der Grundstücke und die Festsetzung der Baufenster. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der Einzelanhörung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung entnommen werden.

### **15.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ist zeitgleich mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt. Es liegt eine abwägungsrelevante Äußerung des Landrats des Kreises Olpe vor. In der Äußerung geht es um Fragen des Landschaftsrechts und des Immissionsschutzes. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung entnommen werden.

### **15.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf**

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB ist in der Zeit vom 26.04.2011 bis 27.05.2011 erfolgt. Innerhalb der öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### **15.4. Behördenbeteiligung**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB ist zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs erfolgt. Es liegt eine abwägungsrelevante Stellungnahme des Landrats des Kreises Olpe vor. In der Äußerung geht es um Fragen des Landschaftsrechts. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

### **15.5 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, 01.06.2011

Der Bürgermeister  
I. V.

Bernd Knaebel  
Techn. Beigeordneter