

KREISSTADT OLPE

DER BÜRGERMEISTER
Planungsabteilung



Anlage 3 zu Drucksache 142/2011

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**Bebauungsplan Nr. 33
„An der Eichhardt“
9. Änderung
(beschleunigtes Verfahren)**

vom 01.06.2011

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. Artenschutz
9. Sonstige Umweltbelange
10. Denkmalschutz und Denkmalpflege
11. Sonstige Fachplanungen
12. Städtebauliche Daten
13. Kosten
14. Beteiligungsverfahren
 - 14.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
 - 14.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung
 - 14.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf
 - 14.4. Behördenbeteiligung
 - 14.5. Ergebnis der Abwägung

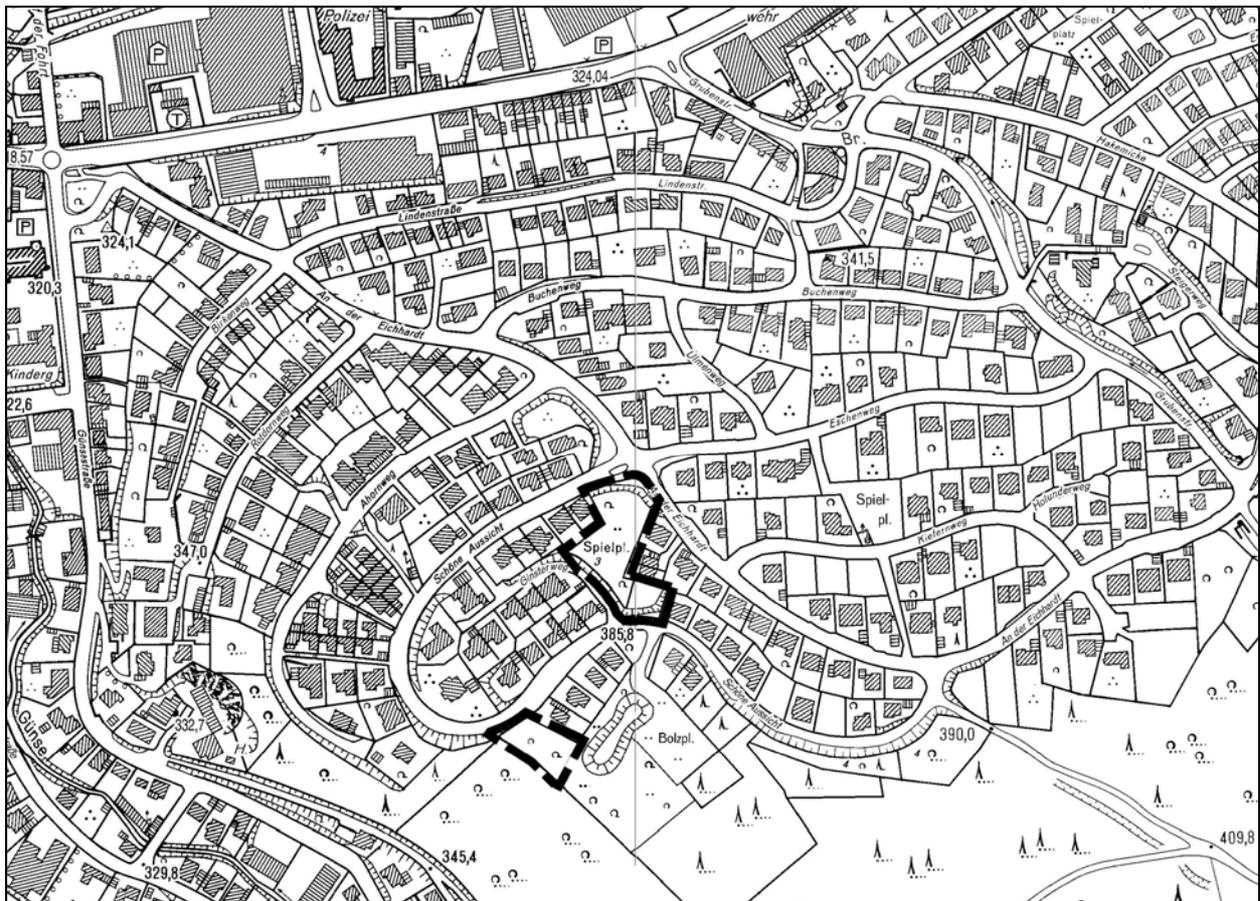
1. Verfahrensablauf

09.12.2010	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
02.02.2011	Öffentliche Bürgerversammlung
03.02.2011 – 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 der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „An der Eichhardt“ liegt am südöstlichen Rand des Kernstadtbereichs von Olpe und umfasst die Grundstücke zwischen den Straßeneinmündungen An der Eichhardt/Schöne Aussicht und Schöne Aussicht/Ginsterweg, sowie ein Grundstück westlich des Grundstücks Schöne Aussicht Haus Nr. 42 am südlichen Rand des Baugebietes An der Eichhardt.

Das Plangebiet dieser Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ungefähr 0,46 ha. Die Grenzen des Plangebietes sind aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich.



Auszug aus der Grundkarte

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 Stadt Olpe liegt in der Gebietseinheit 14 (Dortmund-Siegen) des BROP außerhalb der Schwerpunkträume und ist nicht selbst Schwerpunkt.

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

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

4. Planungen auf örtlicher Ebene

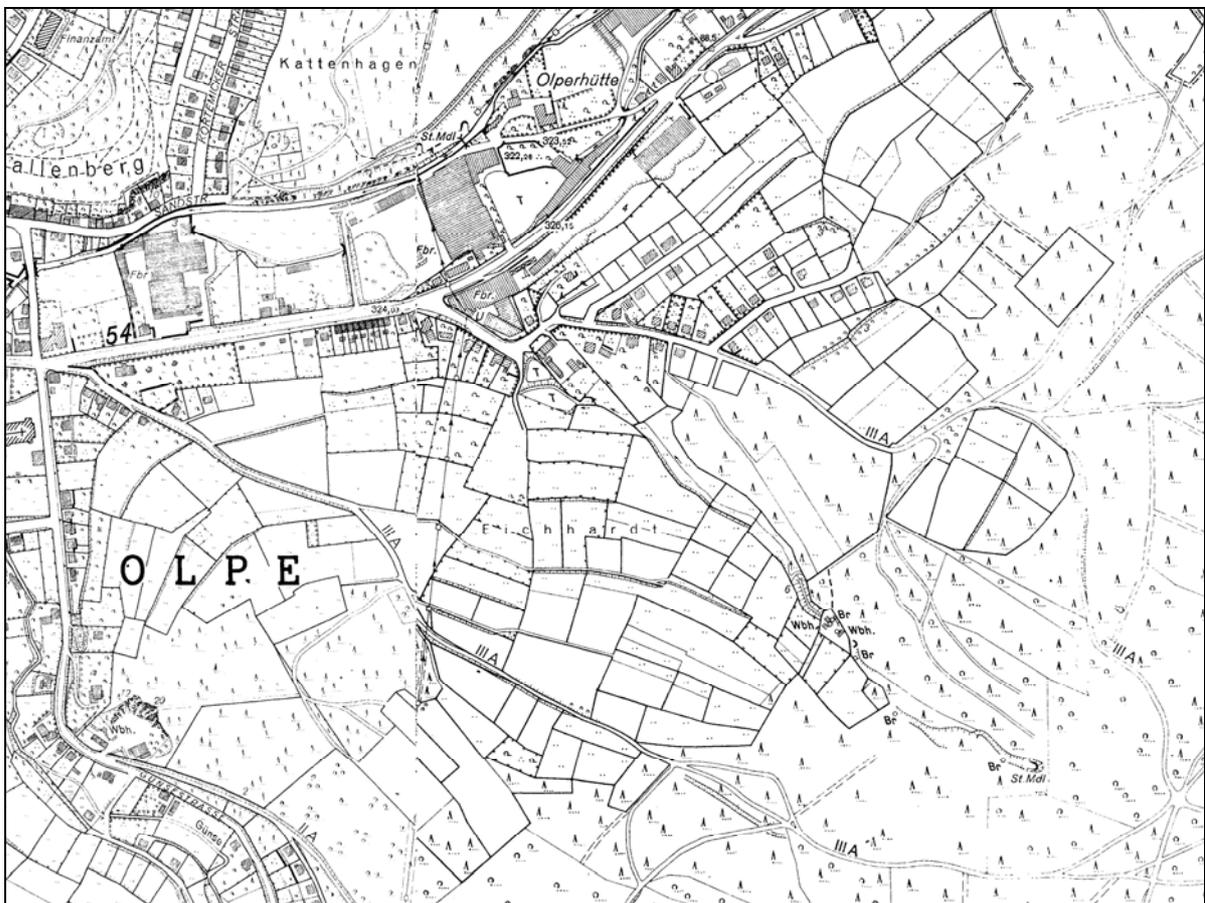
4.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Olpe vom 16.12.2002 stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und zum Teil als Wohnbaufläche (W-Fläche) dar. Die Darstellung würde also der geplanten Festsetzung des Bebauungsplanes entgegenstehen. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen. Diese Möglichkeit soll im vorliegenden Bebauungsplanverfahren angewendet werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist deshalb 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 Stadt Olpe nicht bekannt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am Planverfahren beteiligt.

5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich



Ausschnitt aus der DGK 5000 aus dem Jahr 1956/57

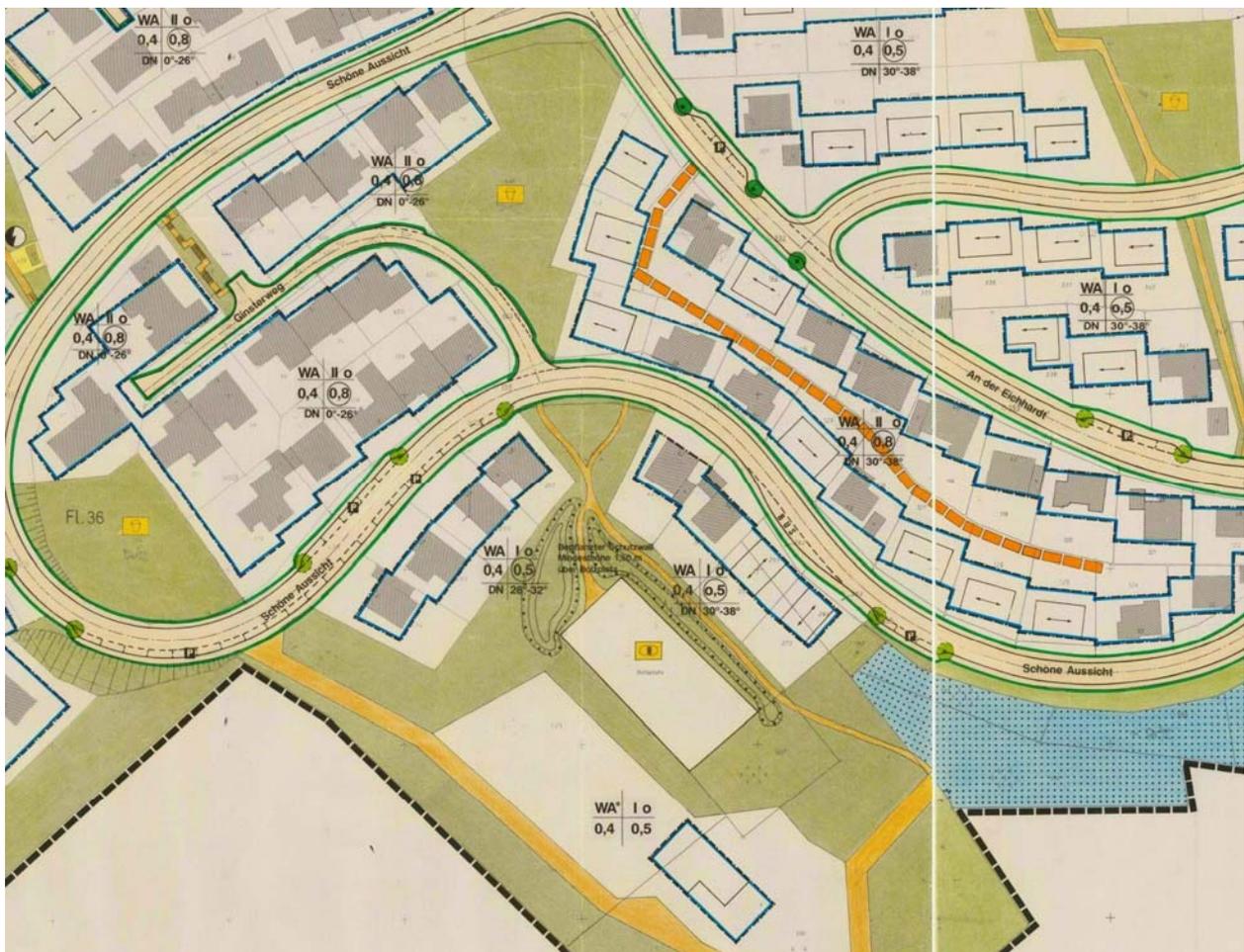
Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der Kernstadt Olpe. Geprägt ist es heute durch eine offene Bebauung entlang der Wohnstraßen innerhalb des Wohngebietes „An der Eichhardt“.

Derzeit ist die Nachbarbebauung des Änderungsbereichs weitgehend mit Ein- bis Zweifamilienhäusern bebaut.

Die Grundkarte von 1956/57 zeigt, dass das Plangebiet in der Zeit vorwiegend durch landwirtschaftliche Wiesenflächen und Waldflächen geprägt war. Im Bereich des gesamten Bebauungsplanes „An der Eichhardt“ waren in früherer Zeit lediglich die Straße An der Eichhardt und die Grubenstraße in den nördlichen Straßenabschnitten bebaut.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes sind zunächst die Straßen westlich der Straße An der Eichhardt neu angelegt und bebaut worden. Die Straßenzüge Schöne Aussicht und Ginsterweg wurden in der Zeit um 1977 bebaut.

Im gültigen Bebauungsplan Nr. 33 „An der Eichhardt“ vom 08.07.1992 (Neufassung) sind die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen zwischen der Straße An der Eichhardt und Ginsterweg sowie an der Straße Schöne Aussicht als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Bolzplatz festgesetzt.



Ausschnitt aus dem bisherigen Bebauungsplan

6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung

Im Bereich der im städtischen Eigentum befindlichen Grundstücke an der Straße Schöne Aussicht zwischen der Einmündung An der Eichhardt/Schöne Aussicht und der

Einmündung Schöne Aussicht/Ginsterweg sowie südwestlich der Bebauung Schöne Aussicht ist beabsichtigt, auf den derzeit zum großen Teil brach liegenden und teilweise als Spielplatz genutzten Flächen eine Wohnbebauung neu zuzulassen. Der Standort ist hierfür geeignet, weil er sich räumlich und funktional in die Struktur des Siedlungsgebietes An der Eichhardt einfügt. Dementsprechend wird die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet, wie für die angrenzenden Grundstücke des zuvor gültigen Bebauungsplanes bereits festgesetzt, übernommen.



Blick auf die Grünfläche und den Spielplatz An der Eichhardt / Schöne Aussicht

In den letzten zehn Jahren sind weitgehend alle Baugrundstücke bebaut worden. Somit stehen kaum noch Grundstücke für eine Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern zur Verfügung. Mit den möglichen neuen Gebäuden soll die Entwicklung der Wohnbebauung in städtebaulich geordneter Form unterstützt werden, um so die Nachfrage nach innerstädtischen Baugrundstücken zu befriedigen. Gleichfalls ist eine wirtschaftliche Nutzung ungenutzter Flächen innerhalb eines innerstädtischen Siedlungsgebietes gesichert.

Ziel der Planung ist es, den Charakter des Plangebietes vornehmlich als Wohnbereich in Olpe zu erhalten und weiter zu entwickeln, um somit die Innenstadt zu stärken. In diesem Sinne werden qualifizierte Festsetzungen unter anderem zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen getroffen. Darüber hinaus ist die Festsetzung von Grünflächen vorgesehen.

7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

7.1. Städtebauliche Konzeption

Die Festsetzungen im Plangebiet des gültigen Bebauungsplan Nr. 33 „An der Eichhardt“ vom 08.07.1992 (Neufassung) in der Fassung der 8. Änderung vom 05.07.2010 sind vorwiegend geprägt durch die offene Bauweise entlang der Straßen Schöne Aussicht, An der Eichhardt und durch die offene Bauweise in Form von Doppelhäusern bzw. Hausgruppen im Bereich zwischen Ginsterweg und Schöne Aussicht.



Luftbild von 2007

Bisher ist die angrenzende Bebauung des Plangebietes bis auf wenige Ausnahmen als Bebauung mit Sattel- oder Walmdach in einer ein- bis zwei- geschossigen Bauweise errichtet worden. Die Gebäudegrößen und Gestaltungsmerkmale dieses Bereichs vermitteln den typischen Wohncharakter des Plangebietes. Zur Sicherung des Gebietscharakters an der Straße Schöne Aussicht sieht die Planung entsprechend dem Bestand im Umfeld maximal 2 Wohnungen je Gebäude vor. Eine Ausnahme bildet hier die mögliche Doppel- oder Einzelhausbebauung an der Einmündung Schöne Aussicht/Ginsterweg.

Die wesentliche Beibehaltung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und die Änderung von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind die Grundlage für

eine wirtschaftliche und zugleich der Struktur des Plangebietes angemessene Bebauung. Die mögliche überbaubare Grundstücksfläche soll entsprechend den heutigen Anforderungen und ebenfalls zur Erhaltung des Gebietscharakters dem Bestand der Bebauung angepasst werden. Die maximale Geschoszahl sowie die Dachneigung werden entsprechend dem Bestand und der bisherigen Festsetzung angepasst. Durch die II-geschossige Bauweise in Verbindung mit der Festsetzung unterschiedlicher Traufhöhen wird eine dem Umfeld entsprechend verträgliche Höhenentwicklung insbesondere bei dem stark erhöhten bzw. abfallenden Gelände sichergestellt.

Zwischen der überbaubaren Fläche an der Ecke Schöne Aussicht und der Straße Ginsterweg ist privater Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt. Es soll ein abgestufter Übergang der oberen und unteren Wohnbebauung gesichert werden. Weiterhin sieht aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes die Festsetzung eine Bepflanzung mit Hecken und heimischen Laubgehölzen vor.

Örtliche Bauvorschriften haben eine gebietstypische Gestaltung zum Ziel und ermöglichen eine dem Standort angemessene individuelle Architektur.

7.2. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) erlaubt die geplante überwiegende Wohnnutzung. Anlagen gem. § 4 (3) Nr.2 bis Nr.5 BauNVO sind nicht zulässig. Sie würden dem vorhandenen städtebaulichen Charakter des Gebietes nicht entsprechen.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung: II (Vollgeschosse), 2 Wo (Wohnungen)
GRZ (Grundflächenzahl) 0,4
GFZ (Geschossflächenzahl) 0,8
gD (Geneigtes Dach) 26° - 32°
TH (Traufhöhe) über NN

Festsetzung: II, 2 Wo
GRZ 0,4
GFZ 0,8
gD 26° - 32° und gD 28° - 32°
TH über NN

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind der zuvor beschriebenen städtebaulichen Situation angepasst. Die Grundflächenzahl wird von der umgebenden Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet übernommen.

Durch die II-geschossige Bauweise in Verbindung mit den zulässigen Dachneigungen und Traufhöhe über NN wird eine dem Umfeld entsprechend verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude, die sich dem vorhandenen Gelände anpasst, sichergestellt.

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: o (offen)

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

Mit den festgesetzten Baugrenzen wird eine geordnete Bebauung gewährleistet. Die Festsetzungen ermöglichen so dem Charakter des Gebietes angepasste Baukörper. Teilweise wird die überbaubare Grundstücksfläche gegenüber den alten Festsetzungen verkleinert, um die typische Gliederung der Bebauung dieses Bereichs und eine dem Geländeverlauf angemessene Gebäudetiefe zu sichern.



Grundstück südöstlich der Bebauung Schöne Aussicht

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 Innenstadt 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.

Der Bestand und das innerstädtische Umfeld des Plangebietes sind gegenüber sonst üblichen strengeren Vorgaben Grundlage für weiter gefasste Vorschriften in Bezug auf Dachform und –neigung.

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. (Öffentliche/ Private) Grünflächen

Private Grünfläche ist als Übergang zur überbaubaren Fläche bzw. Gartenfläche zwischen der Bebauung Ginsterweg und Schöne Aussicht/An der Eichhardt im nördlichen Plangebietsbereich festgesetzt. Es soll ein abgestufter Übergang der oberen und unteren Wohnbebauung gesichert werden.

Weiterhin wird Straßenbegleitgrün nachrichtlich eingetragen. Die nachrichtliche Übernahme der Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ermöglicht eine Anpassung der Begrünung an zukünftige Bauvorhaben.

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

Maßnahmen zum Bepflanzen und zur Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Gewässer sind innerhalb des Plangebietes auf den privaten Grünflächen festgesetzt. Zum Schutz des Landschaftsbildes sieht die Festsetzung eine Bepflanzung mit Hecken und heimischen Laubgehölzen vor.

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

7.8. Verkehrliche Erschließung

Die Stadt Olpe verfügt in ihrem Stadtgebiet über Anschlüsse an die BAB 45, Anschlussstelle Olpe (Sauerlandlinie) und an die BAB 4, Anschlussstelle Olpe-Süd/Wenden (Köln-Olpe). Die Zubringerfunktion für das Wohngebiet An der Eichhardt erfüllen die Bundesstraßen 54 und 55. Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz, d.h. an die B 54, erfolgt über die Straße Olper Hütte.

Das Plangebiet selbst wird von den Straßen Ginsterweg und Schöne Aussicht, die an die Gemeindestraße An der Eichhardt angebunden sind, erschlossen.

Grenzen der Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind mit einer Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.



Blick in den Ginsterweg in Richtung Norden

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 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „An der Eichhardt“.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich des am 26.09.1990 von der Bezirksregierung Arnsberg genehmigten Entlastungsnachweises für die Niederschlagswasserbehandlung im Einzugsgebiet der Kläranlage Olpe sowie der vom Ruhrverband im Jahr 1998 erstellten, und seitens der Bezirksregierung Arnsberg genehmigten Schmutzfrachtberechnung.

Da die Herstellung eines getrennten Regenwasserkanals von dem Bebauungsplangebiet bis zum nächsten Vorfluter unwirtschaftlich wäre, besteht gemäß § 51a (3) LWG NRW die Möglichkeit, das Niederschlagswasser in den städtischen Mischwasserkanal im Bereich der Straße „An der Eichhardt“ einzuleiten, wenn die Versickerung dieses Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich sein sollte.

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 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.

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.

Das Plangebiet ist in der heute aktuellen Liste der Altstandorte oder Altablagerungen nicht aufgeführt. Insoweit ist weder von einer Belastung noch von einer Gefährdung auszugehen.



Blick auf die Grünfläche an der Straße „Ginsterweg“

Die derzeit nicht überbaubaren Grünflächen an den Straßen Schöne Aussicht und Ginsterweg werden heute im Wesentlichen als Brachfläche und Spielplatz genutzt.

Einen ökologischen Wert besitzen einige Einzelbäume insbesondere auf dem Spielplatz und heimische Bäume, Heister und Sträucher, die jedoch planungsrechtlich nicht gesichert sind. Inwieweit die Bäume bei einer Neubebauung erhalten bleiben, ist offen. Erhebliche Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten. Durch die Ablagerung von Gartenabfällen und Strauchschnitt wird das vorhandene Biotop ständig gestört.

Für die Schutzgüter Mensch und Bevölkerung sowie Sachgüter werden Voraussetzungen für eine Aufwertung geschaffen.



Ablagerung von Strauchschnitt und Gartenabfall

10. 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].

11. Sonstige Fachplanungen

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

12. Städtebauliche Daten

Flächenübersicht	Vorhanden	Geplant
Allgemeines Wohngebiet	ca. 657 m ²	3.695 m ²
Grünflächen	ca. 3.921 m ²	437 m ²
Verkehrsfläche	ca. 0 m ²	446 m ²
Gesamt	ca. 4.578 m ²	4.578 m ²

13. Kosten

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

14. Beteiligungsverfahren

14.1. 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 02.02.2011 im Rathaus Olpe, Ratsaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggese,
- b) die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom 03.02.2011 bis 04.03.2011.

In der Bürgerversammlung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Bedenken gegen die Planung für die Wohnbebauung insbesondere im Hinblick auf Stellplatzprobleme, die Gebäudehöhen, die Zahl der Wohneinheiten, die Aufgabe des Kinderspielplatzes und den Baumbestand vorgetragen. Näheres hierzu kann der Niederschrift über die Bürgerversammlung entnommen werden.

Innerhalb der Einzelanhörung ist eine Äußerung eingegangen. Hier geht es um die Bebauung der bisherigen Grünflächen und die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der Einzelanhörung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung entnommen werden.

14.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ist zeitgleich mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt. Es sind keine abwägungsrelevanten Äußerungen eingegangen.

14.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung gem. § 3 (2) BauGB ist in der Zeit vom 26.04.2001 bis 27.05.2011 erfolgt. Innerhalb der Auslegungsfrist konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

14.4. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs erfolgt. Es sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

14.5 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