

KREISSTADT OLPE

DER BÜRGERMEISTER
Planungsabteilung



Anlage 6 zu Drucksache 145/2011

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

**zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20
„Kimicker Berg“
(beschleunigtes Verfahren)**

vom 01.06.2011

Az.: 621.41:020.5

Inhaltsverzeichnis

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. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - 7.6. Äußere Gestaltung
 - 7.7. Verkehrliche Erschließung
 - 7.8. Grünflächen
 - 7.9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 7.10. 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

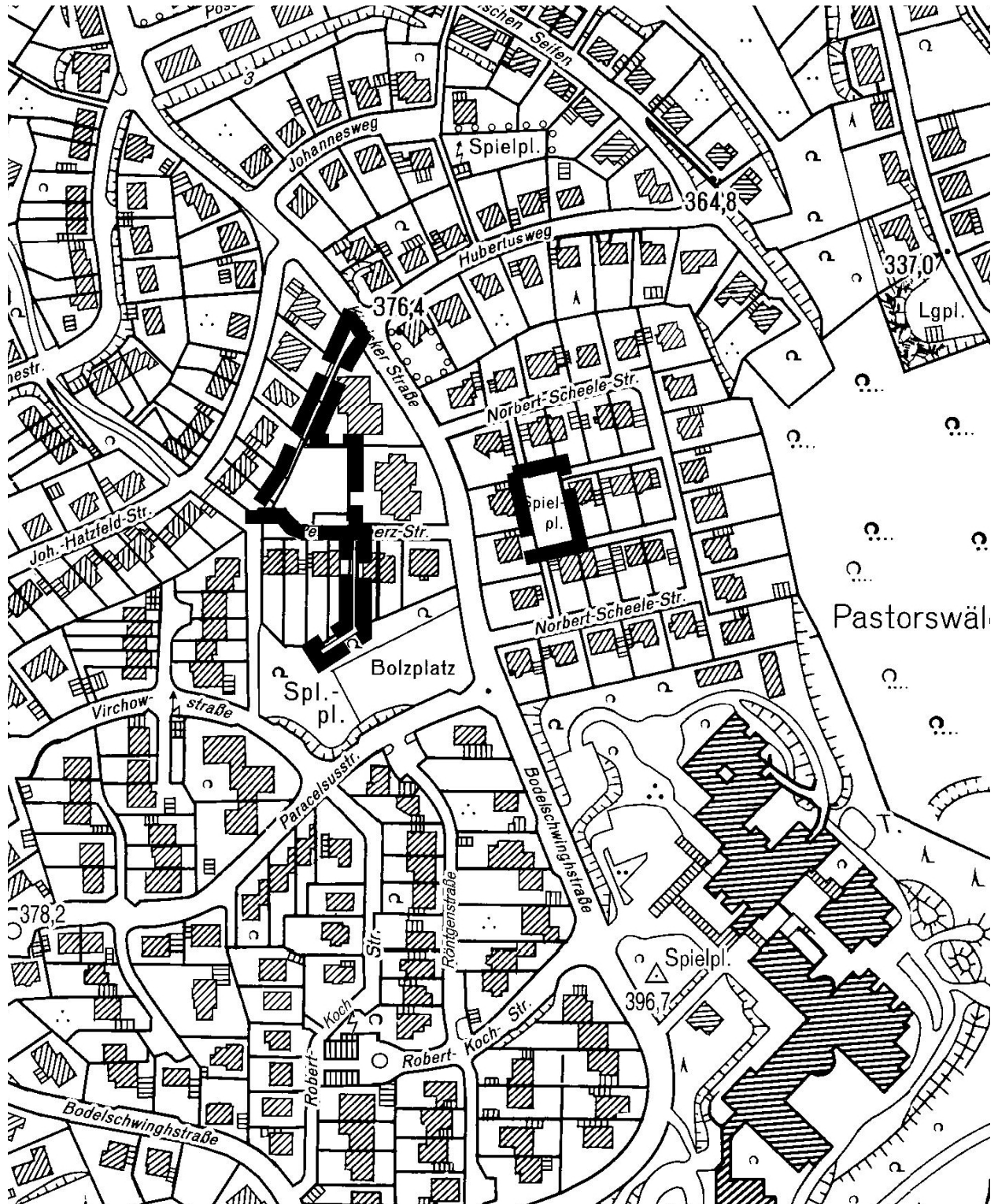
1. Verfahrensablauf

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
27.01.2011	Öffentliche Bürgerversammlung im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggesee
28.01.2011 – 28.02.2011	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 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Kimicker Berg“ liegt südlich der Kernstadt von Olpe. Es besteht aus drei Teilflächen und beinhaltet zwei Frei- und zwei Wegeflächen aus der 2. Änderung dieses Bebauungsplans. Sie liegen im Wesentlichen an der Peter-Huperz-Straße und der Norbert-Scheele-Straße. Das Plangebiet hat eine Größe von ungefähr 0,2 ha.

Die Grenzen des Plangebietes sind aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich.



3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Gebietsentwicklungsplan)

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.

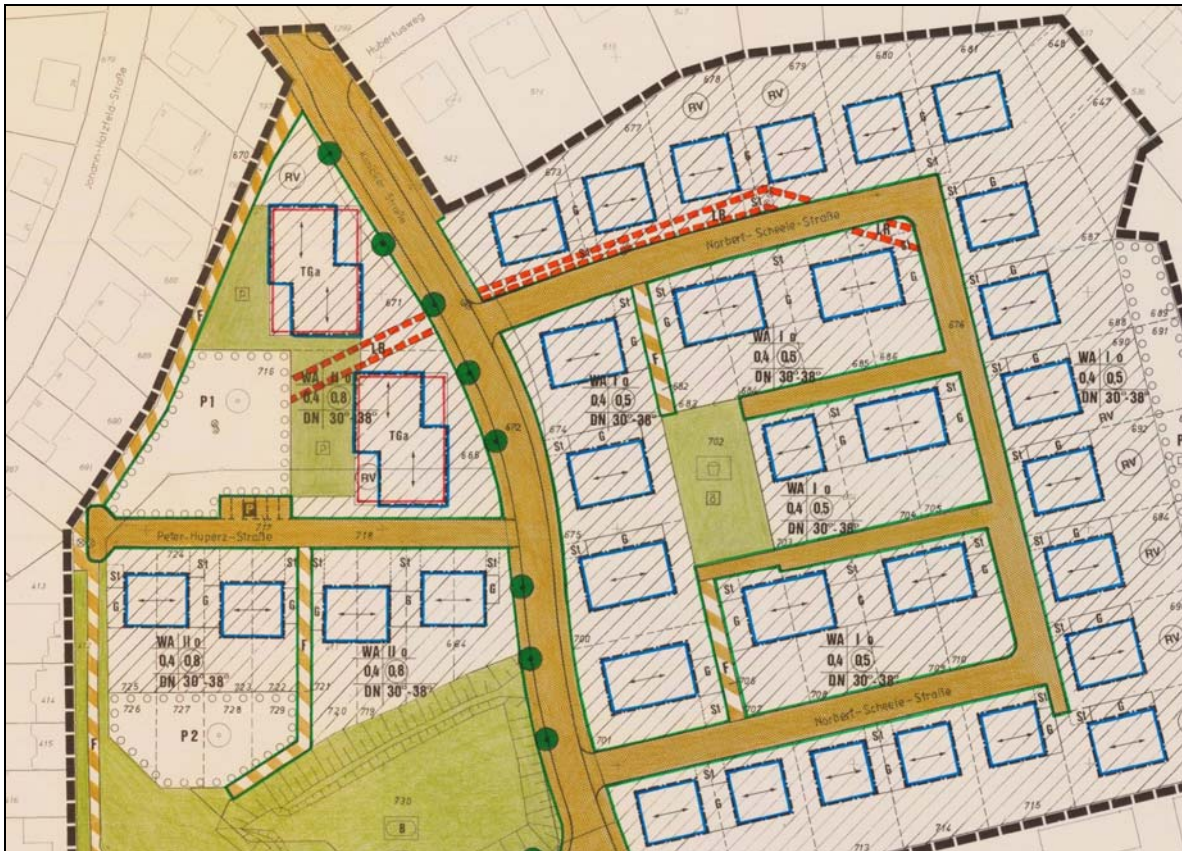
4.2. Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

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 und ist Bestandteil des Wohngebiets „Kimicker Berg“, welches an dieser Stelle in den 90er Jahren des vorherigen Jahrhunderts bebaut wurde. Derzeit werden die Flächen des Änderungsbereichs als private Gärten, allgemeine Grünflächen, als Spielplatz oder als

Weg genutzt. Der Spielplatz wurde in letzter Zeit immer weniger in Anspruch genommen. In der Folge wurde im Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen am 16.09.2010 für ihn und weitere öffentliche Kinderspiel- und Bolzplätze die Vorbereitung der Verfahren zur Aufgabe beschlossen.



Ausschnitt aus dem Plan der 2. Änderung

Derzeit wird das Planungsrecht bestimmt durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Kimicker Berg“ vom 06.04.1994. Er setzt eine Fläche zum Anpflanzen von heimischen Obstbäumen, eine öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Kinderspielplatz – und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußwegbereich - fest.

6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung

Im Zuge einer Prüfung der Notwendigkeit des Erhalts städtischer Grünflächen und Spielplätze wurde unter anderem für die Grünfläche an der Peter-Huperz-Straße und den Spielplatz an der Norbert-Scheele-Straße eine Entbehrlichkeit festgestellt. Im Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen am 16.09.2010 wurde der Wille zur Schaffung von Wohnbauflächen auf diesen Flächen bekundet, zumal in diesem Baugebiet kaum freie Baugrundstücke zur Verfügung stehen.

Gleichfalls sollen im Zuge dieser Änderung des Bebauungsplans zwei festgesetzte Wege, welche tatsächlich nie als solche ausgebaut wurden und heute weitestgehend von den Anliegern als Erweiterung der eigenen Grundstücke bereits genutzt werden, den angrenzenden Festsetzungen des Wohngebiets entsprechend neu festgesetzt werden.

7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

7.1. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet ist geprägt durch eine Wohnbebauung aus den 90er Jahren des vorherigen Jahrhunderts. Die vorliegende Planung sieht nun vor, auf nicht mehr benötigten Grünflächen an der Peter-Huperz-Straße und der Norbert-Scheele-Straße insgesamt drei zusätzliche Wohnbaugrundstücke auszuweisen. Damit soll dem Prinzip der Innenentwicklung in Form einer Nachverdichtung Rechnung getragen werden. Somit entspricht die Planung der Forderung des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden schonend umzugehen. Ansonsten stehen im Wohngebiet „Kimicker Berg“ kaum freie Baugrundstücke zur Verfügung.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der Bebauung sowie zur Bauweise - zum Beispiel Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen - entsprechen denen der Festsetzungen für die angrenzende Bebauung in der 2. Änderung des Bebauungsplans „Kimicker Berg“. Geplant sind daher ein Doppelhaus beziehungsweise ein freistehendes Einfamilienhaus.

Über die Grundstücksfläche in der Peter-Huperz-Straße verläuft allerdings eine Abwasserleitung, die dann mit einem Kostenaufwand von ca. 35.000 € umgelegt werden muss. Da das Grundstück sich im Eigentum der Stadt Olpe befindet, können diese Kosten aber durch Erlöse aus dem Verkauf der Baugrundstücke gedeckt werden.

Gleichfalls sollen im Zuge dieser Änderung des Bebauungsplans zwei festgesetzte Wege, welche tatsächlich nie als solche ausgebaut wurden und heute weitestgehend von den Anliegern als Erweiterung der eigenen Grundstücke bereits genutzt werden, den angrenzenden Festsetzungen des Wohngebiets entsprechend neu festgesetzt werden.

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

Der gewachsene Charakter des Wohngebiets bleibt mit der vorgenannten Konzeption trotz der Nachverdichtung erhalten. Zudem werden in Teilbereichen, insbesondere bei bisher als Weg festgesetzten Flächen im Bereich der Peter-Huperz-Straße, lediglich Festsetzungen getroffen, die der jetzt tatsächlich schon vorhandenen Nutzung entsprechen.

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 Bereich Peter-Huperz-Straße:

II (Vollgeschoss)

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4; Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8

FH über NN (Firsthöhe)

Festsetzung Bereich Norbert-Scheele-Straße:

I

GRZ 0,4

Die Festsetzungen zum Maß der Bebauung entsprechen denen der Festsetzungen für die angrenzende Bebauung in der 2. Änderung des Bebauungsplans „Kimicker Berg“. Darüber hinaus wird für die Fläche an der Peter-Huperz-Straße eine maximale Firsthöhe zur Einpassung der II-Geschossigkeit in die vorhandene Bausubstanz festgesetzt.

7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung: o

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

Mit festgesetzten Baugrenzen und -linien mit Breiten von 8,0 m und Tiefen von jeweils 12,0 m wird eine geordnete Bebauung gewährleistet. Die an der Peter-Huperz-Straße geplanten straßenseitigen Baulinien sollen mit den so zu positionierenden Gebäuden die Straße und den Wendehammer räumlich gliedern.

Gleichfalls ist, angepasst an die vorhandene Nachbarbebauung, eine traufständige Bauweise vorgeschrieben. Die Ausrichtung nach Süden trägt zudem Belangen hinsichtlich der Nutzung solarer Energie Rechnung.

Die vorgenannten Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen tragen zum Erhalt des städtebaulichen Charakters des bestehenden Wohngebietes bei.

7.5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Festsetzung: 2 Wo

In den umliegenden Straßen, vor allem im Bereich der Norbert-Scheele-Straße besteht die Bebauung überwiegend aus Einfamilienhäusern. Vereinzelt, zum Beispiel im Bereich Peter-Huperz-Straße/ Kimicker Straße, gibt es auch Mehrfamilienhäuser.

Eine festgesetzte Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nimmt den vorherrschenden Charakter im gesamten Wohngebiet auf und sichert ihn. Gleichfalls ist diese Beschränkung auch aufgrund der Erschließung mit geringen Straßenbreiten aus verkehrlichen Gründen erforderlich.

7.6. 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 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 Olpe typische Materialien festgesetzt und eine Beeinträchtigung durch eine störende Vielfalt ausgeschlossen. Auch hier erfolgt die Farbgestaltung nach RAL-Farben.

7.7. Verkehrliche Erschließung

Die drei neu geplanten Baugrundstücke werden über die Peter-Huperz-Straße beziehungsweise über die Norbert-Scheele-Straße erschlossen. Beide Straßen sind in einem ausgebauten Zustand bereits vorhanden. Sie sind zudem nicht Bestandteil der 5. Änderung des Bebauungsplans „Kimicker Berg“.

Eine Parkplatzfläche mit bis zu vier Stellplätzen als Ersatz für eine jetzt als Wohnbaufläche festgesetzte bisherige Stellplatzfläche wird am Ende der Peter-Huperz-Straße im Bereich des Wendehammers als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Kennzeichnungen zur Aufteilung dieser Verkehrsfläche stellen im Plan nur eine nachrichtliche Übernahme dar.

Zwei ehemals in der 2. Änderung des Bebauungsplans „Kimicker Berg“ festgesetzte Wegeflächen werden den angrenzenden Festsetzungen des Wohngebiets entsprechend neu festgesetzt. Dies geschieht, da die festgesetzten Wege, welche tatsächlich nie als solche ausgebaut wurden, heute weitestgehend von den Anliegern als Erweiterung der eigenen Grundstücke bereits genutzt werden.

7.8. Grünflächen

Private Grünflächen sind nicht Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Eine öffentliche Grünfläche in einer Größe von ungefähr 20 m² wird im Bereich eines festgesetzten Weges, der tatsächlich nie als solcher ausgebaut wurde, festgesetzt. Sie erhält entsprechend dem angrenzenden Spielplatz dieselbe Zweckbestimmung.

Zusätzlich ist Straßenbegleitgrün im Bereich einer Stellplatzfläche am Ende der Peter-Huperz-Straße Inhalt der Planung. Die nur nachrichtliche Übernahme der Aufteilung der

Verkehrsfläche ermöglicht unabhängig von den Kennzeichnungen im Plan eine Begrünung des Straßenraums.

Ein ehemals in der 2. Änderung des Bebauungsplans „Kimicker Berg“ festgesetzter Spielplatz wird den angrenzenden Festsetzungen des Wohngebiets entsprechend neu festgesetzt. Dies geschieht, da der Spielplatz in letzter Zeit immer weniger in Anspruch genommen wurde und in der Folge im Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen am 16.09.2010 die Vorbereitung des Verfahrens zur Aufgabe beschlossen wurde.

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

Die Grünfläche an der Peter-Huperz-Straße stellt eine wilde Wiesenfläche dar. Ursprünglich dort vorgesehene Baumpflanzungen sind nicht erfolgt. Lediglich an der Straße finden sich Sträucher und einzelne Baumpflanzungen. Insgesamt macht die Fläche nicht zuletzt auch durch das Abladen von Grünabfällen teilweise einen ungepflegten Eindruck.



Blick von Süd-Osten auf die Grünfläche an der Peter-Huperz-Straße

Der Spielplatz an der Norbert-Scheele-Straße besteht aus einer gepflegten Wiesenfläche mit einzelnen Bänken und Spielgeräten.

Beide Grünflächen haben einen geringen ökologischen Wert. Mit der Wohnsiedlungserweiterung wird ein Verlust von Grünbereichen verbunden sein.

Trotz der Freistellung von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen, innerhalb des Plangebietes auf den Baugrundstücken auf 20 % der Fläche eines jeden gekennzeichneten Baugrundstücks 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.

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.

7.10. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind im Nahbereich, in der Verkehrsfläche, vorhanden. Für die geplanten Baugrundstücke sind lediglich Hausanschlüsse erforderlich.

Gleichfalls befinden sich im Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Kimicker Berg“ Versorgungseinrichtungen und Leitungs- und Kanaltrassen, die über das Plangebiet hinaus Bedeutung haben.

Betroffene Unternehmen sind:

- Abwasserbetrieb der Kreisstadt Olpe und
- Stadtwerke Olpe GmbH.

Entsprechende Anlagen sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger mit Leitungsrechten gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB belegt beziehungsweise als Versorgungsfläche gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB festgesetzt.

Eine Abwasserleitung verläuft über die geplante Baufläche an der Peter-Huperz-Straße. Sie ist mit einem Kostenaufwand von ca. 35.000 € umzulegen. Da das Grundstück sich im Eigentum der Stadt Olpe befindet, können diese Kosten aber durch Erlöse aus dem Verkauf der Baugrundstücke gedeckt werden.

Das Schmutzwasser wird über den bestehenden Schmutzwasser-Hauptsammler Olpe-Süd und das weiterführende Kanalnetz der Ruhrverbandskläranlage Biggetal zugeleitet. Das Niederschlagswasser aus diesem Änderungsbereich von zu bebauenden Grundstücken und von baulichen Erweiterungen ist dem schon vorhandenen Regenwasserkanal, welcher der Bigge zugeleitet wird, zuzuführen.

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

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.

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.

Zwei Grünflächen mit einem geringen ökologischen Wert werden aufgegeben. Trotz der Freistellung von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. So ist innerhalb des Plangebietes auf den Baugrundstücken auf 20 % der Fläche eines

jeden gekennzeichneten Baugrundstücks eine naturnahe Gartenfläche anzulegen. Dies sorgt dafür, dass ökologische Belange in ihrer Gesamtbilanz nur geringfügige Veränderungen erfahren und der Erhalt des typischen Siedlungsbildes gewährleistet wird. Detaillierte Angaben zu der Planfestsetzungen werden unter Pkt. 7.8. gegeben.

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.

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

12. Städtebauliche Daten

Flächenübersicht	Vorhanden	Geplant	
Allgemeines Wohngebiet	---	ca. 1.710 m ²	ca. 87 %
Verkehr - Straßenverkehrsfläche	---	ca. 20 m ²	ca. 1 %
Verkehr - Fußweg	ca. 410 m ²	ca. 130 m ²	ca. 6 %
Verkehr - Öffentliche Parkfläche	ca. 80 m ²	ca. 80 m ²	ca. 4 %
Öffentliche Grünfläche, Spielplatz	ca. 560 m ²	ca. 20 m ²	ca. 1 %
Fläche zum Anpflanzen	ca. 920 m ²	---	---
Fläche für Versorgung	---	ca. 10 m ²	ca. 1 %
Gesamt	ca. 1.970 m ²	ca. 1.970 m ²	100 %

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 27.01.2011 im Rathaus Olpe, Ratsaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggese,
- b) die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom 28.01.2011 bis 28.02.2011.

In der Bürgerversammlung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden im Wesentlichen Bedenken gegen die Planung insbesondere im Hinblick auf die Aufgabe des Kinderspielplatzes und die Erschließung des Baugrundstücks an der Norbert-Scheele-Straße vorgetragen. In Bezug auf die neue Baufläche an der Peter-Huperz-Straße wird gebeten, die Gebäudehöhe so zu begrenzen, dass die Aussicht aus dem angrenzenden Mehrfamilienhaus erhalten bleibt. Die Zahl der öffentlichen Parkplätze soll erhöht werden. Es wird eine Doppelhausbebauung gewünscht. Näheres hierzu kann der Niederschrift über die Bürgerversammlung entnommen werden.

Innerhalb der Einzelanhörung sind acht Äußerungen eingegangen. Hier geht es im Wesentlichen um die Aufgabe des Kinderspielplatzes und die Erschließung des Baugrundstücks an der Norbert-Scheele-Straße sowie die Gebäudehöhe der geplanten Wohnbebauung an der Peter-Huperz-Straße und die Zahl der öffentlichen Parkplätze. 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 liegen abwägungsrelevante Äußerungen seitens des Abwasserbetriebes der Kreisstadt Olpe und des Landrats des Kreises Olpe vor. In den Äußerungen geht es um Fragen der Abwasserbeseitigung und des Artenschutzes. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung entnommen werden.

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 ist eine Stellungnahme eingegangen, mit der die Äußerung innerhalb der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung noch einmal wiederholt wird. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der öffentlichen Auslegung entnommen werden.

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 liegt eine abwägungsrelevante Stellungnahme des Abwasserbetriebes der Kreisstadt Olpe vor. In der Stellungnahme geht es um Fragen der Abwasserbeseitigung. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

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