

# KREISSTADT OLPE

DER BÜRGERMEISTER  
Planungsabteilung



Anlage 9/14-5

## **B E G R Ü N D U N G**

nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**zum Bebauungsplan Nr. 119  
„Olpe–Zur Bäckerschule“  
(beschleunigtes Verfahren)**

vom 04.02.2014

Az.: 621.41:119

## Inhaltverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Gebietsentwicklungsplan)
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. Ver- und Entsorgung
8. Umweltbelange
9. Artenschutz
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

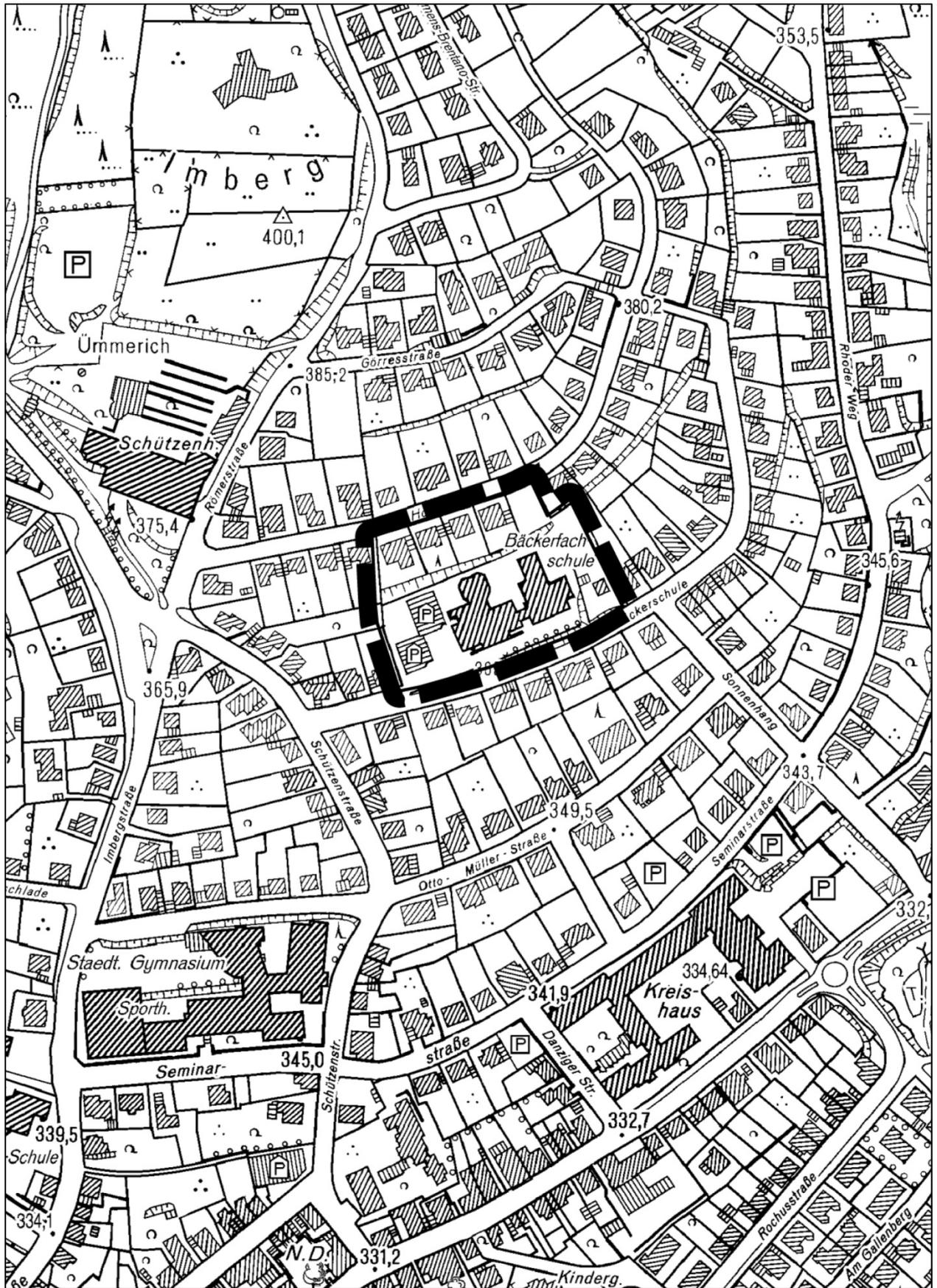
## 1. Verfahrensablauf

19.09.2013	Planaufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB sowie Beschluss über die Einzelanhörung (§ 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB) und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen)
09.10.2013	Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
02.10.2013	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses und der Einzelanhörung
14.10.2013 – 15.11.2013	Unterrichtung und Anhörung der Öffentlichkeit - Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
12.12.2013	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)
19.12.2013	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
19.12.2013	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
02.01.2014 – 03.02.2014	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 Bebauungsplanes Nr. 119 „Olpe–Zur Bäckerschule“ liegt im nördlichen Bereich der Kernstadt von Olpe am Imberg östlich des Schützenplatzes und umfasst einen Teilbereich zwischen den Straßen Zur Bäckerschule und Hochstraße. Das Plangebiet hat eine Größe von ungefähr 1,05 ha.

Die Grenzen des Plangebietes sind aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich.



### 3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Gebietsentwicklungsplan)

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.

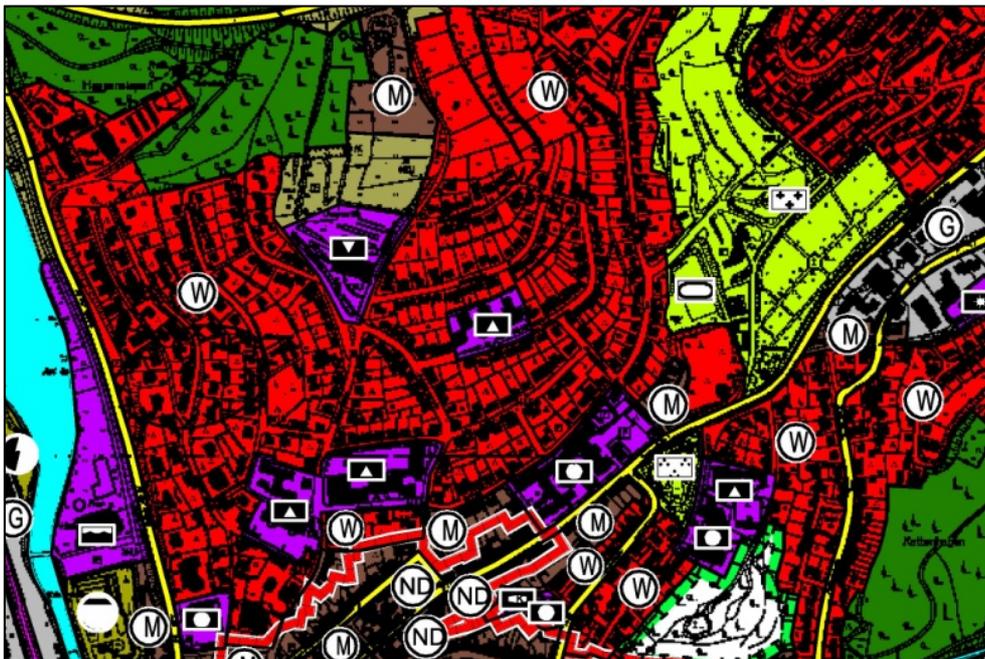
Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) - stellt für das Plangebiet Wohnsiedlungsbereich dar.

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 Fläche für den Gemeindebedarf „Schule“ und Wohnbaufläche (W-Fläche) dar.



Darstellung im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Olpe

Die Abgrenzung der Baugebietsfestsetzungen soll im Bebauungsplan Nr. 119 „Olpe-Zur Bäckerschule“ gegenüber den Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan etwas verändert werden. Die Flurstücke Gemarkung Olpe-Stadt, Flur 2, Nrn. 1106, 1107 (zusammen 1.185 m<sup>2</sup>) sollen als Gemeindebedarfsfläche „Bäckerfachschule“ festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan sieht hier eine Wohnbaufläche vor.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Maßgeblich ist das Grundkonzept des Flächennutzungsplanes für den engeren Bereich des Bebauungsplanes. Abweichungen sind zulässig, wenn das Grundkonzept des Flächennutzungsplanes für den engeren Bereich unberührt bleibt und die Abweichungen durch den Übergang in eine detaillierte Planungsstufe gerechtfertigt sind.

Unter diesen Voraussetzungen lässt sich der Bebauungsplan aus den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes entwickeln. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist grundsätzlich nicht notwendig.

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 unabhängig von den vorgenannten Erläuterungen angewendet werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist nicht notwendig.

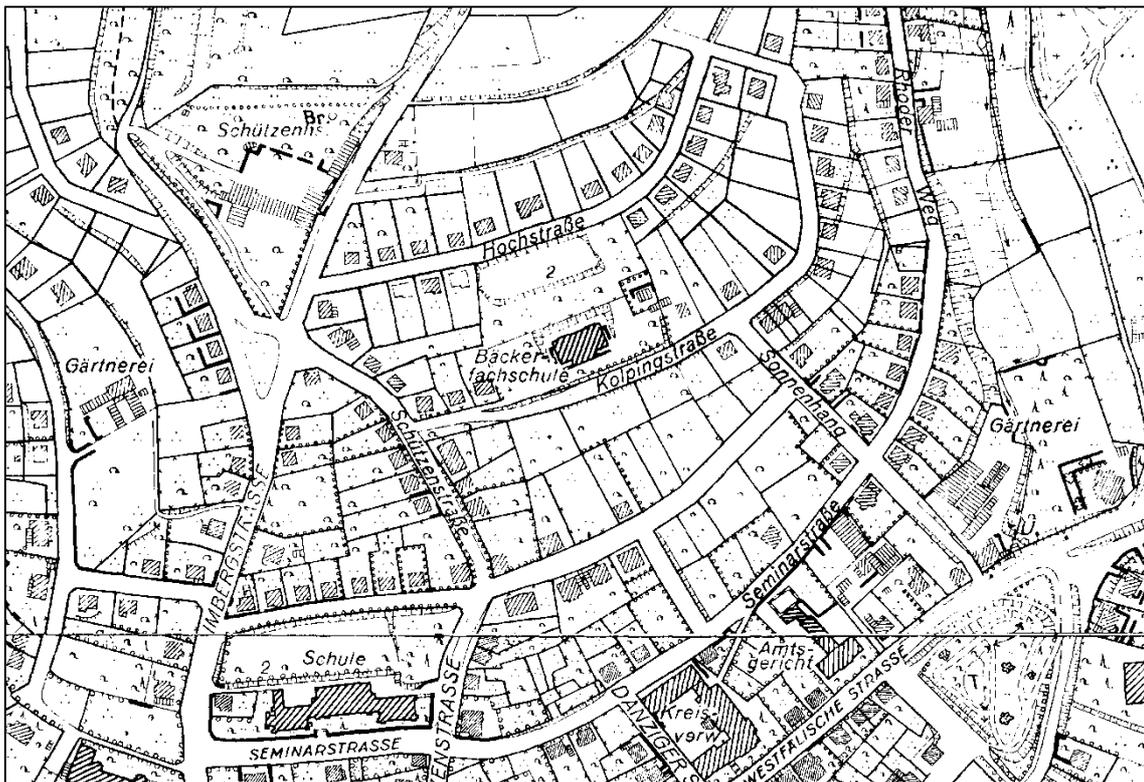
#### **4.2. Planungen anderer Träger öffentlicher Belange**

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 gehört zur Kernstadt Olpe. Geprägt ist das Umfeld durch Wohnbauflächen mit überwiegend Einfamilienhäusern aber auch bedeutsamen, zum Teil öffentlichen Gebäuden, so zum Beispiel die Förderschule „Pestalozzi-Schule“, das städtische Gymnasium, die Bäckerfachschule und die Schützenhalle.

Im Ursprung, bis in das 19. Jahrhundert, gab es in diesem Bereich des Imbergs nur Felder. In den 20er Jahren des 20. Jahrhunderts entstand hier auf einem ungefähr  $\frac{3}{4}$  ha großem Grundstück als erstes Gebäude die Villa Brinck, welches später auch militärischen Zwecken diente und dann 1947 an den Bäckerinnungsverband Westfalen-Lippe verkauft wurde. Die offizielle Einweihung der ersten deutschen Bäckerfachschule fand dann 1951 statt.



Ausschnitt aus der DGK 5000 aus den Jahren 1956/ 57

Erst danach folgte in den 50er Jahren des 20. Jahrhunderts westlich des Schulgebäudes Einfamilienhausbebauung, die sich in den Folgejahren auch östlich erweiterte. In den 70er Jahren schließlich folgte entlang der Hochstraße die Wohnbebauung direkt oberhalb der Bäckerfachschiule.

Die Schule war zunächst in einem 1925 errichteten Wohnhaus untergebracht. Mit Baugenehmigung vom 30.09.1971 genehmigte die Stadt Olpe die Errichtung eines Arbeitnehmerwohnheims östlich des Unterrichtsgebäudes. An das im südlichen Teil eingeschossige Wohnheim wurde nördlich ein zweigeschossiger Trakt mit einer Bebauungstiefe von ca. 42 m angebaut. Mit Baugenehmigung vom 25.06.1979 genehmigte die Stadt Olpe die Aufstockung des vorhandenen Jugendwohnheims um ein weiteres Geschoss.

Unter dem 30.10.1990 ist die Baugenehmigung zum Umbau und zur Erweiterung der Bäckerfachschiule erteilt worden. Ein Seminartrakt mit Schulungsräumen und einer Backwerkstatt wurde an das Unterrichtsgebäude angebaut sowie im nordwestlichen Grundstücksteil ein Parkdeck mit 71 Stellplätzen errichtet. Durch Umbau und eine erneute Aufstockung des Wohnheims wurden weitere Schlafräume geschaffen und östlich an das Wohnheim ein Küchentrakt angebaut. Ein auch zu Schulungszwecken dienender Speiseraum mit 65 Sitzplätzen wurde mit Baugenehmigung vom 09.04.2009 an die Südwand des Wohnheims gebaut und ein Anbau im Unterrichtsgebäude für die Schaffung einer Snack-Backwerkstatt aufgestockt.

Insgesamt betrachtet besteht die Bebauung im Plangebiet aus dem Gebäude der Bäckerfachschiule aus den 20er Jahren des vorherigen Jahrhunderts mit seinen Umbauten und Erweiterungen sowie den Wohnhäusern aus den 70er Jahren.

Derzeit wird das Planungsrecht im Plangebiet für die Bäckerfachschule zum einen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12 „Olpe-Stadt“ über Art und Maß der baulichen Nutzung vom 15.07.1968 (Urfassung) und zum anderen in einem Teilbereich auch durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Olpe-Stadt“ über Art und Maß der baulichen Nutzung vom 21.02.1973 bestimmt. Festgesetzt ist eine Fläche für den Gemeinbedarf Nr. 1 „Bäckerfachschule“ beziehungsweise ein Reines Wohngebiet

## **6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung**

Der Bäckerinnungsverband Westfalen-Lippe als Vertreter von über 750 handwerklich arbeitenden Bäckereibetrieben betreibt seit 1948 auf den nördlich der Straße Zur Bäckerschule gelegenen Grundstücken eine Bäckerfachschule, in der Auszubildende im Rahmen der überbetrieblichen Ausbildung aus benachbarten Kammerbezirken und Erwachsene aus dem gesamten Bundesgebiet im Rahmen von Fortbildungsmaßnahmen und in Vorbereitung auf die Meisterprüfung unterrichtet werden. Träger der Schule ist der „Erste Deutsche Bäckerfachschule e.V.“.

Der Bäckerinnungsverband und der Verein „Erste Deutsche Bäckerfachschule e.V.“ erwarben vor einiger Zeit die östlich an das Schulgrundstück grenzenden Flurstücke 1106, 1107. Diese Grundstücke liegen in dem durch den Bebauungsplan Nr. 12 ausgewiesenen Reinen Wohngebiet.



ehemalige Villa Brinck mit dem Eingangsbereich der Bäckerfachschule

Der Bäckerinnungsverband plant eine Modernisierung und Umstrukturierung seiner Bildungsstätte. Er stellte am 05.11.2012 einen Bauantrag für den Neubau eines Wohnheims, die Modernisierung des vorhandenen Wohnheims und die Errichtung einer dritten Backwerkstatt. Danach sollen im Wohnheim, in dem sich sieben 3-Bettzimmer

und zwei 4-Bettzimmer und teilweise Sanitärsammelanlagen befinden, Doppel- und Einzelzimmer mit eigenen Sanitärbereichen eingerichtet werden. Im 1. Obergeschoss des Unterrichtsgebäudes soll anstelle bisher vorhandener Internatszimmer eine weitere Backwerkstatt eingerichtet werden. Die durch die Umbauten entfallenden Bettplätze sollen in einem auf den angrenzenden Flurstücken neu zu errichtenden Wohnheim mit zwei Vollgeschossen untergebracht werden. Die 25 Einzelzimmer mit Nasszelle sollen nur von Erwachsenen, die sich über einen Zeitraum von 5 Monaten in der Vorbereitung auf die Meisterprüfung befinden, bewohnt werden. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sollen jeweils ein Küchen- und Aufenthaltsraum angeordnet werden.

Die Kreisstadt Olpe erteilte am 17.12.2012 die beantragte Baugenehmigung und zudem für das neue Wohnheim eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12 in Bezug auf die Überschreitung der festgesetzten Bautiefe. Vorausgegangen waren ausführliche Informationsgespräche mit den Anwohnern, auch unter Beteiligung von Vertretern der Bäckerfachschule. Den Anwohnern sind die Planungen bekannt.

Eine Anwohnerin hat gegen die Baugenehmigung geklagt. Sie fühlt sich schon heute durch den Betrieb gestört und befürchtet eine weitere Zunahme von Belästigungen. Das Verwaltungsgericht Arnsberg hat die Baugenehmigung mit Urteil vom 02.07.2013 aufgehoben. Begründet wurde dies im Wesentlichen damit, dass das geplante Wohnheim nicht in dem im Bebauungsplan Nr. 12 festgesetzten Reinen Wohngebiet zulässig sei. Das geplante Wohnheim unterscheide sich deutlich von anderen Wohnheimen (z. B. Studenten-, Altenpflege- und Personalheimen), weil die Teilnehmer der Meistervorbereitungskurse ihren Lebensmittelpunkt nicht in das Heim verlegten.

Es soll nun ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden, um das Bauvorhaben des Bäckerinnungsverbandes zu ermöglichen.

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

### **7.1. Städtebauliche Konzeption**

Die Bebauung im Plangebiet besteht aus dem Gebäude der Bäckerfachschule aus den 20er Jahren des vorherigen Jahrhunderts mit seinen Umbauten und Erweiterungen sowie den Wohnhäusern aus den 70er Jahren. Östlich befindet sich noch ein Wohnbaugrundstück, wo kürzlich ein Wohnhaus abgerissen wurde und der Neubau eines Wohnheims für Bäckerfachschule errichtet werden soll.

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Olpe-Stadt“ über Art und Maß der baulichen Nutzung vom 15.07.1968 (Urfassung) setzt für die Grundstücke der Bäckerfachschule und auch für Wohnhäuser aus den 70er Jahren eine Fläche für den Gemeinbedarf fest. Das oben benannte einzelne Wohnbaugrundstück ist als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Um zum einen das vom Bäckerinnungsverband gewünschte Bauvorhaben zu ermöglichen und um zum anderen auch die Festsetzungen an die tatsächlichen Nutzungen anzupassen, ist vorgesehen, die Fläche des Reinen Wohngebiets als Fläche für den Gemeinbedarf auszuweisen und den nördlichen Teil der Fläche für den Gemeinbedarf in ein Reines Wohngebiet umzuwandeln.

Die geplanten Festsetzungen stellen im Allgemeinen eine Übernahme der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12 „Olpe-Stadt“ dar. So ersetzt zum Beispiel

die rückwärtige Baugrenze mit einem Abstand von 22,0 m zur Straße die ursprüngliche Festsetzung der Bautiefe von 22,0 m. Die Maßstäblichkeit des Gebiets bleibt somit erhalten. Die Festsetzungen werden durch Gestaltungsvorschriften, die weiterhin eine dem Standort angemessene Architektur ermöglichen, ergänzt.

## 7.2. Art der baulichen Nutzung

Fläche für den Gemeinbedarf

Für die Grundstücke der Bäckerfachschule (Flurstücke Gemarkung Olpe-Stadt, Flur 2, Nrn. 249, 875, 1106, 1107) ist eine Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Die Fläche erhält die Zweckbestimmung „Bäckerfachschule mit zugehöriger Beherbergung“:

Gemeinbedarfsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB erfassen Standorte von Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen. Hierzu gehören etwa Schulen, Kirchen sowie sonstige Gebäude und Einrichtungen, die kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen oder kulturellen Zwecken dienen. Auf die Rechtsform des Trägers kommt es nicht entscheidend an. Liegt die Trägerschaft in der Hand einer natürlichen oder juristischen Person des Privatrechts, so genügt es, wenn mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, hinter die etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt. Diese Voraussetzungen liegen wegen der wahrgenommenen Aufgaben in der Berufsausbildung sowohl für den Bäckerinnungsverband als auch für den Verein „Erste Deutsche Bäckerfachschule e.V.“ vor. Die vorgesehene öffentliche Förderung des Projekts unterstreicht dies.

Reines Wohngebiet (WR)

Für die Wohngrundstücke entlang der Hochstraße (Flurstücke Gemarkung Olpe-Stadt, Flur 2, Nrn. 251, 743, 876, 877, 878, 879, 880) ist ein Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

## 7.3. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen Fläche für den Gemeinbedarf:

II und III  
GRZ 0,5; GFZ 1,8

Festsetzungen Reines Wohngebiet:

II  
GRZ 0,4; GFZ 0,8  
gD 30° - 42°

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden gemäß der Baunutzungsverordnung entsprechend dem derzeit gültigem Bebauungsplan Nr. 12 „Olpe-Stadt“ aus der zuvor beschriebenen städtebaulichen Situation entwickelt.

#### 7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung Reines Wohngebiet:           o

Für das Reine Wohngebiet wird die Festsetzung der offenen Bauweise aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Olpe-Stadt“ übernommen. Sie entspricht auch der umliegenden.

Die rückwärtige Baugrenze im Reinen Wohngebiet hat eine Tiefe von 22,0 m und übernimmt damit ebenfalls die in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Olpe-Stadt“ festgesetzte Bautiefe von 22,0 m. Straßenseitig wird die Baugrenze zugunsten eines offen wirkenden Straßenraums in einem Abstand von 3,0 m zur Straße festgesetzt. Dies entspricht dem baulichen Bestand.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird eine dem Bestand und der Planung entsprechende Baugrenze parallel zur Grundstücksgrenze festgesetzt.



Wohnbebauung entlang der Hochstraße oberhalb der Bäckerfachschule

#### 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 vorhandenen und als ortsüblich anzusehenden Bebauung. Sie sollen dafür Sorge tragen, Verunstaltungen sowie das Orts- und Straßenbild störende Dachneigungen und Farben auszuschließen.

Die Festsetzungen sind für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich. Mit Hilfe dieser Festsetzungen soll ein grober Rahmen für das Stadtbild vorgegeben werden.

In der Kernstadt Olpe herrscht - wie überhaupt im Sauerland – eine schwarze, dunkelgraue und dunkelbraune Dacheindeckung vor. Ruhige Dachflächen tragen dabei wesentlich zu einem qualitätsvollen städtebaulichen Erscheinungsbild bei. Eine Beeinträchtigung durch eine störende Farbvielfalt wird durch die Gestaltungsvorschriften ausgeschlossen.

Mit den Vorschriften zur Gestaltung der Außenwände werden für den Ortskern typische Farben festgesetzt und eine Beeinträchtigung durch eine störende Vielfalt ausgeschlossen. Auch hier erfolgen sie durch die Gestaltungsvorschriften.

## **7.6 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 119 „Olpe-Zur Bäckerschule“ wird im Norden und Süden durch die Anwohnerstraßen Hochstraße beziehungsweise Zur Bäckerschule begrenzt und wird durch sie vollständig erschlossen.

Die Straßen sind jedoch nicht Bestandteil des Plangebiets. Somit sind keine Verkehrsflächen festgesetzt.

## **7.7 Ver- und Entsorgung**

Die notwendigen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind vorhanden.

Versorgungseinrichtungen oder Leitungs- und Kanaltrassen, die über das Plangebiet hinaus Bedeutung haben, befinden sich im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 119 „Olpe-Zur Bäckerschule“ in Form einer Trafostation der Stadtwerke Olpe. Sie befand sich vormals komplett im Plangebiet (Flurstück Gemarkung Olpe-Stadt, Flur 2, Nr. 743) und wurde vor ungefähr 20 Jahren auf eine Fläche am Rand des Plangebiets verlegt (Flurstück Gemarkung Olpe-Stadt, Flur 2, Nrn. 259 und 880).

Eine entsprechende Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ ist erfolgt. Wichtige vorhandene Leitungstrassen sind mit einem Leitungsrecht festgesetzt.

Der Umgang mit Abfällen und Abwässern wird sowohl durch einschlägige Gesetze als auch durch örtliche Satzungen geregelt.

## **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 der vorliegende Bebauungsplan 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.

Aussagen zum Artenschutz enthält der Abschnitt 9.

Grundstücke des Plangebietes sind nicht im Kataster über Altstandorte oder Altablagerungen des Kreises Olpe aufgeführt. Entsprechende Belastungen sind auch nicht zu vermuten.

Bis auf zwei Grundstücke, wovon auf einem Grundstück kürzlich ein Wohnhaus abgerissen wurde, ist das Plangebiet derzeit komplett bebaut. Für beide Grundstücke sieht das Planungsrecht derzeit eine Bebauung vor.

Lebensräume für frei lebende Tiere und freiwachsende Pflanzen sind im Wesentlichen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke vorhanden. Da hier eine Bebaubarkeit ausgeschlossen ist, ist eine Veränderung in der ökologischen Wertigkeit dieses Bereichs nicht zu erwarten.

Für das Plangebiet werden Änderungen bei den Festsetzungen zur Art der Nutzung, zum Maß und zur Bauweise der Gebäude sowie zu deren Gestaltung getroffen. In der Gesamtbilanz ist damit keine erhöhte Ausnutzung der Grundstücke verbunden.

Insgesamt erfahren die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt, Mensch und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter so in ihrer Gesamtbilanz nur geringfügige Veränderungen. Mit dem Planungsrecht wird ermöglicht, bei allen Schutzgütern Aufwertungen zu schaffen.

## **9. 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) und
- 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 gegebenenfalls 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“).

Gebäude, versiegelte Flächen oder verdichtete Böden und Gartenflächen prägen das Plangebiet. Lebensräume für frei lebende Tiere und freiwachsende Pflanzen sind im Wesentlichen nur bei den zuletzt genannten Flächen zu finden.

Konkrete Anhaltspunkte für geschützte Arten und ihre geschützten Lebensstätten haben sich dabei nicht ergeben. Artenschutzrechtliche Konflikte erscheinen ausgeschlossen.

## 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 Nachfolgendes 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: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

## 11. Sonstige Fachplanungen

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

## 12. Städtebauliche Daten

Flächenübersicht	Vorhanden	Geplant
Fläche für den Gemeinbedarf „Bäckerfachschule“	ca. 9.350 m <sup>2</sup>	ca. 7.400 m <sup>2</sup>
Reines Wohngebiet (WR)	ca. 1.200 m <sup>2</sup>	ca. 3.100 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen	---	ca. 50 m <sup>2</sup>
Gesamt	ca. 10.550 m <sup>2</sup>	ca. 10.550 m <sup>2</sup>

## 13. Kosten

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

## **14. Beteiligungsverfahren**

### **14.1. Einzelanhörung**

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB findet nicht statt. Es erfolgt eine Unterrichtung und Anhörung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB.

In der Zeit vom 14.10.2013 bis 15.11.2013 wurde Gelegenheit gegeben, sich bei der Planungsabteilung der Stadtverwaltung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, sich innerhalb der vorgenannten Frist zur Planung zu äußern.

Innerhalb der Einzelanhörung ist eine Äußerung seitens dreier Anlieger eingegangen. Sie fühlen sich schon heute durch den Betrieb der Bäckerfachschule gestört und befürchten durch die geplante Erweiterung eine weitere Zunahme von Belästigungen und Nachteilen. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der Einzelanhörung 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 der Industrie- und Handelskammer Siegen, des Abwasserbetriebes der Kreisstadt Olpe, des Landrats des Kreises Olpe und der Unitymedia NRW GmbH vor. In den Äußerungen geht es um die Modernisierung der Bäckerfachschule, die Abwasserbeseitigung und die Breitbandverkabelung. 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 Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB ist in der Zeit vom 02.01.2014 bis 03.02.2014 erfolgt. Innerhalb der öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen abgegeben werden.

Innerhalb der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme seitens dreier Anlieger eingegangen. Sie fühlen sich schon heute durch den Betrieb der Bäckerfachschule gestört und befürchten durch die geplante Erweiterung eine weitere Zunahme von Belästigungen und Nachteilen. 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 gem. § 4 (2) BauGB ist zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs erfolgt.

Es liegen abwägungsrelevante Stellungnahmen seitens der Industrie- und Handelskammer Siegen, des Abwasserbetriebes der Kreisstadt Olpe, des Landrats des Kreises Olpe und der Unitymedia NRW GmbH vor. In den Äußerungen geht es um die Modernisierung der Bäckerfachschule, die Abwasserbeseitigung und die Breitbandverkabelung. 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, 04.02.2014

Der Bürgermeister  
I. V.

Bernd Knaebel  
Techn. Beigeordneter