



Stadt Olsberg
Stadtteil Bigge

13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8B „Ortskern West“

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Entwurf gem. § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB

- beschleunigtes Verfahren -

September 2023

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes	1
1.1	Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planänderung	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
2	Verfahren	3
2.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB	3
2.2	Verfahren und Verfahrensschritte	4
2.3	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	4
2.3.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	5
3	Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	6
3.1	Regional- und Landesplanung	6
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	7
3.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	8
4	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	9
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen	10
4.4	Bauweise.....	10
4.5	Grünflächen.....	11
4.6	Wasserflächen	11
4.7	Verkehrerschließung	11
4.7.1	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	11
4.8	Ver-/Entsorgung	11
4.8.1	Löschwasserversorgung:	11
4.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	12
4.10	Grünordnung	12
4.10.1	Naturschutzfachlicher Eingriffs-Ausgleich.....	12
4.11	Artenschutzbelange	13
4.12	Klimaschutz und Klimaanpassung	15
5	Hinweise für die Ausführungsebene	16
5.1	Bodendenkmalpflege	16
5.2	Niederschlagswasser	16
5.3	Gewässerrandstreifen	16
5.4	Belange der Landesverteidigung	16
5.5	Altlasten	16
5.6	Kampfmittel	17

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Lage des Plangebietes (OpenStreetMap)</i>	1
<i>Abbildung 2: Bebauungsentwurf (Verfasser: Homann Architects)</i>	1
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis</i>	2
<i>Abbildung 4: Regionalplan Arnsberg – Ausschnitt</i>	6
<i>Abbildung 5: FNP vor der Berichtigung</i>	7
<i>Abbildung 6: FNP nach der Berichtigung</i>	7
<i>Abbildung 7: Plangebiet vor der Änderung</i>	8
<i>Abbildung 8: Bebauungsplan – Planteil (unmaßstäblich)</i>	9

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen

1 Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planänderung

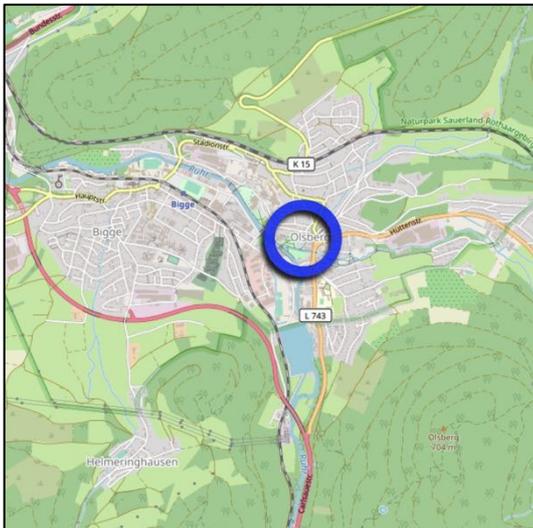


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (OpenStreetMap)

Von privater Seite wurde der Wunsch nach einer Umsetzung eines Wohnbauvorhabens im innerstädtischen Siedlungszusammenhang mitgeteilt.

Im Rahmen der planungsrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass der für eine ergänzende Bebauung vorgesehene Grundstücksteil durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8B „Ortskern West“ (i.d.F. der 12. Änderung) als „nicht-überbaubare Grundstücksfläche“ sowie als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt ist.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Realisierung des Wohnbauvorhabens ist daher eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

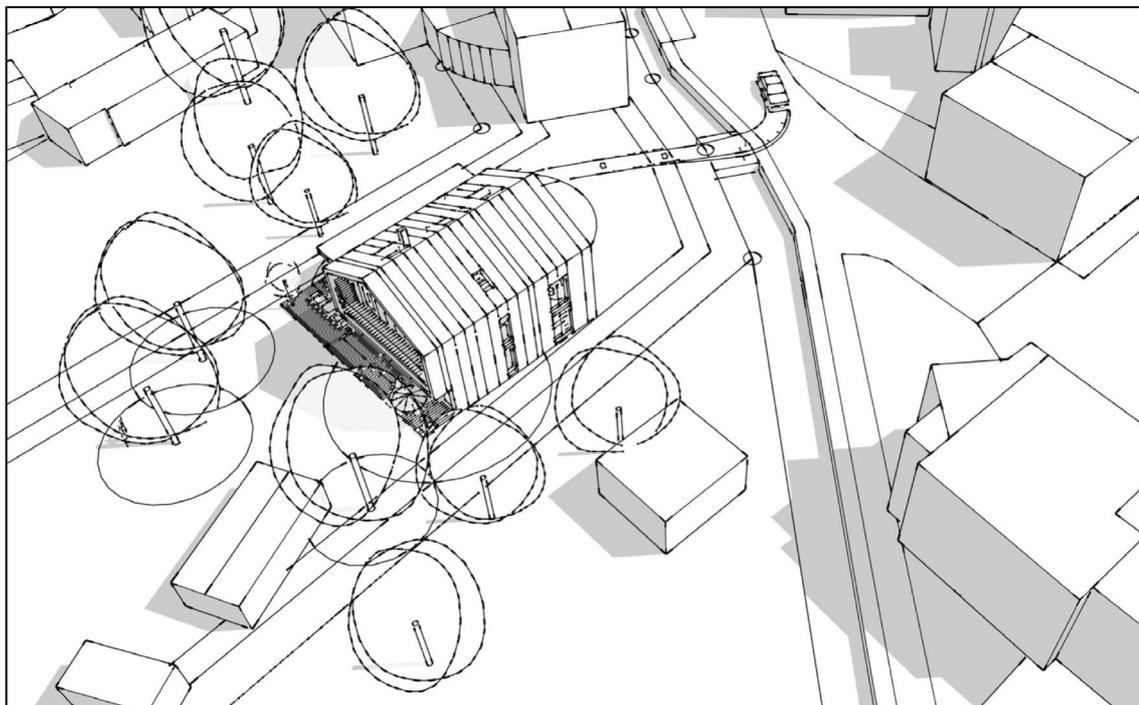


Abbildung 2: Bauentswurf (Verfasser: Homann Architects)

Im Rahmen dieses Verfahrens sollen darüber hinaus noch inhaltliche Bereinigungen erfolgen, die in abweichend von der ursprünglichen Zielsetzung des Bebauungsplans erfolgten Entwicklungen begründet sind.

Der Ausschuss Planen und Bauen der Stadt Olsberg hat daher in seiner Sitzung am 24.08.2023 mit der Fassung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB ein öffentliches Interesse an der Bebauungsplanänderung bekundet und diese förmlich eingeleitet.

Aufgrund der Lage im unmittelbaren Siedlungszusammenhang und der inhaltlichen Ausrichtung auf die „Wiedernutzbarmachung“ und „Nachverdichtung“ im Siedlungskontext wird die Bebauungsplanänderung nach den Vorschriften des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

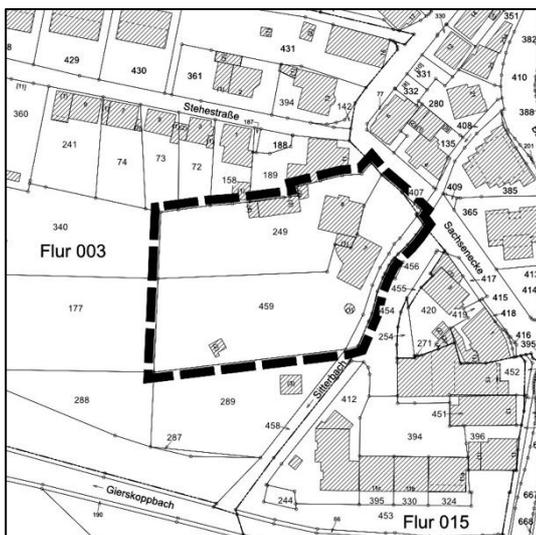


Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis

Das Plangebiet liegt im Zentrum des westlichen Ortskernbereichs von Olsberg und wird begrenzt im Westen durch den Kneipp Erlebnispark und im Osten durch die Straße *Sachsenhecke*, die nach ca. 60 m in die Bahnhofstraße mündet.

Im Südosten wird das Plangebiet tangiert von dem *Sitterbach*, der in diesem Abschnitt als offenes Gewässer in südlicher Richtung fließt und in den *Gierskoppbach* mündet.

Im Norden grenzt die (Wohn-)Randbebauung der in West-Ost-Richtung verlaufenden *Stehstraße* an.

Im Nordosten des Plangebietes sowie dessen unmittelbarem Umfeld im Nordwesten und Südosten dominiert die Wohn-

nutzung.

Die Bahnhofstraße stellt eine der zentralen innerstädtischen Hauptgeschäftsstraßen dar. Durch die Nachbarschaft zu großflächigen Grünanlagen sowie der räumlichen Nähe zu innerstädtischen Hauptverkehrs- und -geschäftsstraßen besitzt das Plangebiet eine besondere Attraktivität als Wohnstandort.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke: 249, 459, 485 (tw.) in der Flur 3 und Flurstück 407 in der Flur 16 besitzt eine Größe von rd. 0,5 ha.

2 Verfahren

Da die Bauleitplanung der Nachverdichtung sowie sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung in einem Siedlungsrandbereich dient, wird dieses Änderungsverfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt.

2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Mit dem § 13a BauGB wurde, zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben, vor allem in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung, das Bau- und Planungsrecht für entsprechende Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung vereinfacht und beschleunigt.

Kernstück der Regelung ist dabei das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung in § 13a BauGB. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können.¹

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung – das Gesetz benennt hierzu als Beispiel: die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung – wurde in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans in § 13 BauGB ein ›beschleunigtes Verfahren‹ eingeführt. Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der EU-UP-Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² muss die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.²

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführte „untere Schwellenwert“ von 20.000 qm Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben nicht erreicht.

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Ebenso wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13a BauGB demnach gegeben.

¹ zitiert aus: DVBl. 3/2007, „BauGB 2007 – Stärkung der Innenentwicklung“, Krutzberger, Stürer

² ebenda

2.2 Verfahren und Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	24.08.2023
2.	Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
3.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	laufend
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	___ . ___ . ___
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	___ . ___ . ___

2.3 Bodenschutz in der Bauleitplanung

„Während der letzten 60 Jahre hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland mehr als verdoppelt. Im Jahr 2017 wurde täglich eine Fläche von rund 58 Hektar neu ausgewiesen - meist zulasten der Landwirtschaft und fruchtbarer Böden. Das entspricht etwa der Größe von ca. 82 Fußballfeldern.

Ökologisch wertvolle Flächen werden in Bauland und Standorte oder Trassen für Infrastrukturen wie Kläranlagen, Flugplätze, Straßen oder Bahnlinien umgewidmet. Negative Umweltfolgen sowie schädliche städtebauliche, ökonomische und soziale Auswirkungen sind unausweichlich.

*Die Bundesregierung hat sich deshalb im Rahmen der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie“ zum Ziel gesetzt, **bis zum Jahr 2030** die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter **30 Hektar pro Tag** zu verringern. Im Durchschnitt der Jahre 1993 bis 2003 lag der Flächenverbrauch noch bei 120 Hektar pro Tag.“³*

Erreicht werden kann dieses Ziel nur durch die Reduzierung des Flächenverbrauch. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen besser genutzt werden.

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung⁴) und zum anderen die erhöhte

³Umweltbundesamt: Flächensparen – Böden und Landschaften erhalten (24.02.2020) (<https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten#flaechenverbrauch-in-deutschland-und-strategien-zum-flaechensparen>)

⁴ § 1 Abs. 5 BauGB:

Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁵) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „schonen den Umgang mit Grund und Boden“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.⁶

2.3.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 und 4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Bewertung:

Der Änderungsbereich umfasst überwiegend Flächen innerhalb der bebauten Siedlungslage der Stadt Olsberg. Die Planung dient der Nachverdichtung und entspricht damit der o.g. Bodenschutzklausel.

Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen werden nicht überplant. Insofern wird auch die Umwidmungssperrklausel nicht berührt.

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

⁵ § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

⁶ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

3 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

3.1 Regional- und Landesplanung

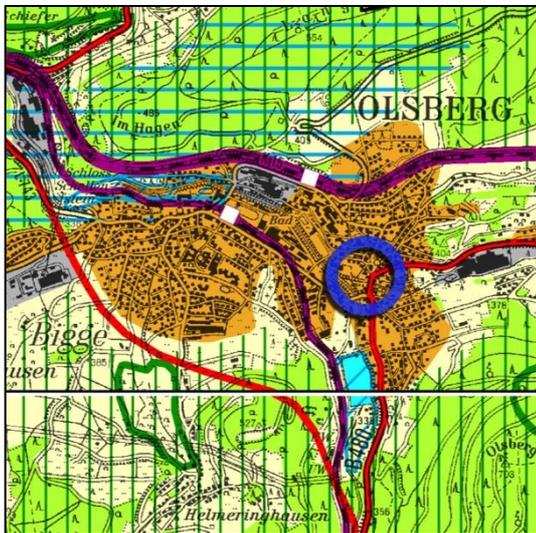


Abbildung 4: Regionalplan Arnsberg – Ausschnitt

Der *Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis* (RPA 03/2012) ordnet das Plangebiet im nördlichen Abschnitt den *Allgemeinen Siedlungsbereichen* zu.

Die vorliegende Planänderung dient der Schaffung dringend benötigte Wohnflächen durch Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang. Demzufolge ist innerhalb der *Allgemeinen Siedlungsbereichen* das Ziel 6 (RPA 03/2012, Textteil, S. 46 ff.) einschlägig:

„Die allgemeine Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden ist in den ASB unterzubringen. Aus ihnen können insbesondere Bauflächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolge-

einrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen entwickelt werden. Die hierfür benötigten Bauflächen sind in räumlich konzentrierter Form innerhalb der zeichnerisch dargestellten ASB zu entwickeln.“

Aufgrund der geringen Größe und der lediglich kleinflächigen, innerörtlichen Ausstrahlung des Vorhabens kann darüber hinaus auch nicht von einer „Raumbedeutsamkeit“ ausgegangen werden, da die beiden bestimmenden Kriterien: **raumbeanspruchend**⁷ und **raumbeeinflussend**⁸ nicht erfüllt sind.

Dem Planvorhaben stehen demnach keine Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

⁷ Im Gegensatz zum ROG 1965 stellt das [aktuelle Raumordnungs]Gesetz nicht mehr darauf ab, dass durch die Planung oder Maßnahme Grund und Boden in Anspruch genommen, sondern dass Raum in Anspruch genommen wird. Der Gesetzgeber wollte dadurch zum Ausdruck bringen, dass Grund und Boden in erheblichem Umfang in Anspruch genommen werden muss, um eine Planung oder ein Vorhaben allein schon aus diesem Grund raumbedeutsam sein zu lassen. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

⁸ Eine lediglich geringfügige Beeinflussung der räumlichen Struktur eines Gebietes reicht nicht aus. Eine gewisse Signifikanz der Raumbeflussung ist erforderlich. Die Beeinflussung muss konkreter Art sein, d. h. hinsichtlich bestimmter Wirkungen oder Effekte aufgezeigt werden. Dies können räumliche Umweltauswirkungen sein, dies können Einkommenseffekte, Versorgungseffekte oder Bevölkerungseffekte sein. Eine allgemeine und indifferente Beeinflussung der regionalen Entwicklung, die nicht hinsichtlich bestimmter Effekte konkretisiert wird, reicht nicht aus. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

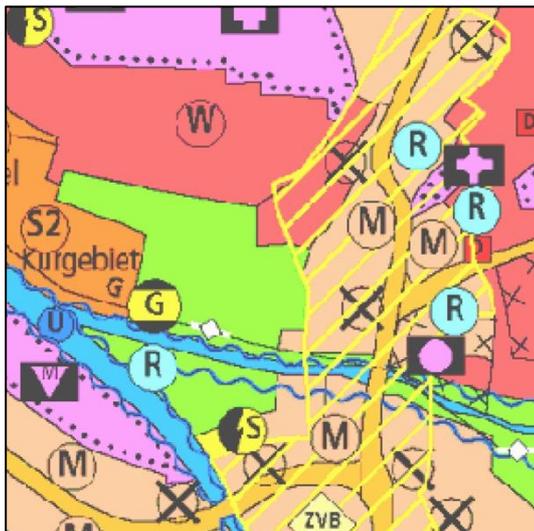


Abbildung 5: FNP vor der Berichtigung

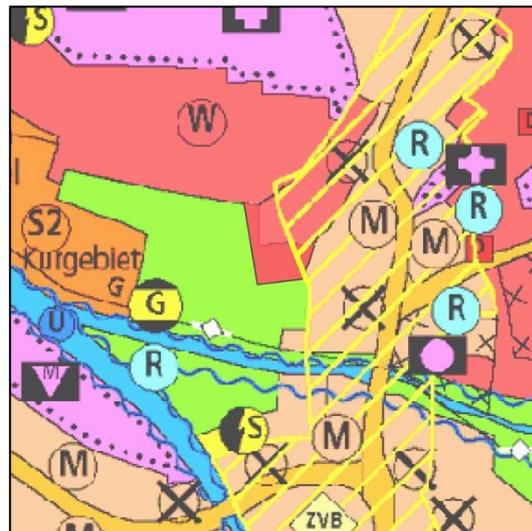


Abbildung 6: FNP nach der Berichtigung

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Olsberg in dem durch Wohnbebauung geprägten nordöstlichen Abschnitt bereits als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Der restliche Bereich ist gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB als „Grünfläche“ dargestellt.

Die im Rahmen der Bebauungsplanänderung vorgesehene Vergrößerung der Wohngebietsfläche zu Lasten festgesetzter Grünflächen bedeuten einen Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Jedoch "[...] kann ein Bebauungsplan (im beschleunigten Verfahren), der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen; [...]" (§ 13a Abs. 2 BauGB). Das vorliegende Bauleitplanverfahren dient der planungsrechtlichen Sicherung dringend benötigter Wohnbauflächen durch Nachverdichtung im Siedlungsbereich. Bezogen auf die durch Bebauungsplan und Flächennutzungsplan bereits vorgesehene Gebietsgliederung erfolgt lediglich eine geringfügige Verschiebung der Nutzungen. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung findet somit nicht statt.

Nach Rechtskraft der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8B „Ortskern West“ wird der Flächennutzungsplan an die Plankonzeption des Bebauungsplans auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Im Süden grenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 „Grundstücke Kurparkweg“ an den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung an. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan diente der Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Ergänzung eines Reihenhauskomplexes durch eine Geschosswohnungsbauereinheit in verdichteter Bauweise.

4 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

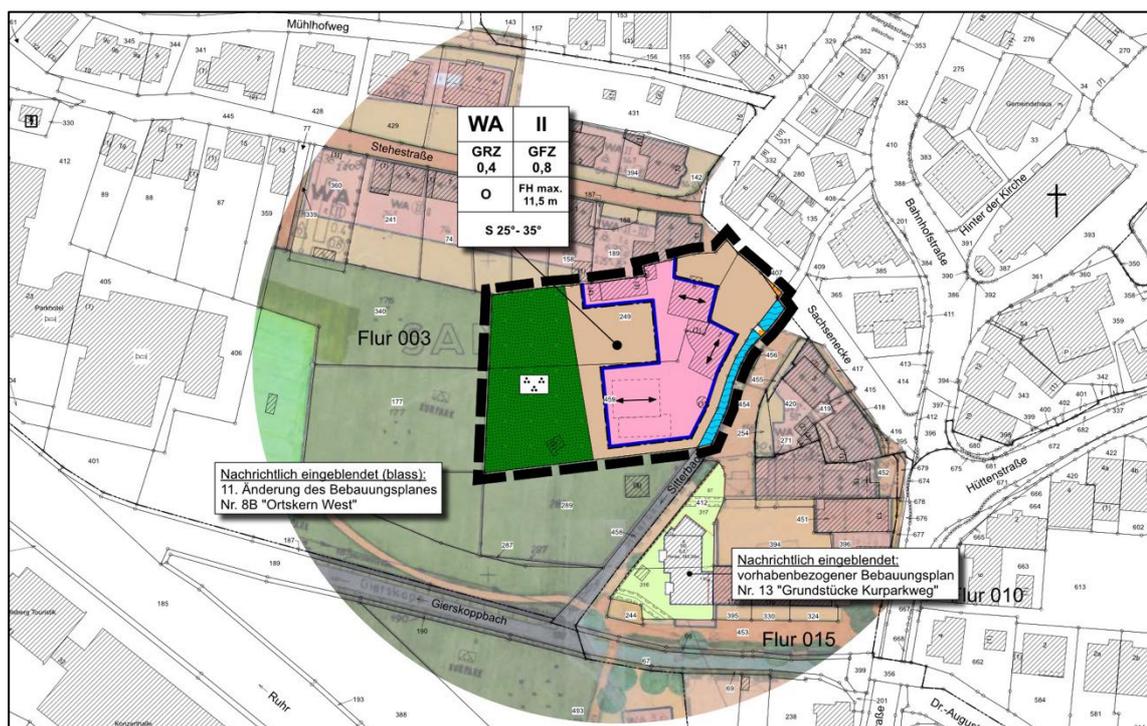


Abbildung 8: Bebauungsplan – Planteil (unmaßstäblich)

Das Plangebiet wird im Rahmen dieser 13. Änderung, entsprechend den aktuellen Erfordernissen, wie nachfolgend beschrieben, neu gegliedert:

Von dem rd. 0,5 ha umfassenden räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird der, als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzte Teil der Flurstücke 249 und 459 bis an die südliche Plangebietsgrenze verlängert. Darüber hinaus wird eine, bislang im Bereich der Straße „Sachsenecke“ als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte Teilfläche, die jedoch nicht entsprechend umgesetzt wurde in die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ einbezogen.

Ein im Zuge einer erfolgten Vermessung neu geschaffener Grundstücksteil (rd. 9 qm) der Straße „Sachsenecke“ wird klarstellend als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Von der ehemals rd. 1.900 qm als „öffentliche Grünflächen – Kurpark“ festgesetzten Fläche im Plangebiet bleiben rd. 1.600 qm entsprechend gewidmet.

Der im Osten das Plangebiet begrenzende „Sitterbach“ wird in einem Umfang von rd. 140 qm als „Wasserfläche“ und die bestehende private Fußgängerbrücke mit einer Fläche von 7 qm als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der bereits vorhandene bauliche Bestand ist bereits durch den bislang rechtskräftigen Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA, gem. § 4 BauNVO) festgesetzt.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung erfolgt diesbezüglich keine Änderung der städtebaulichen Zielausrichtung. Die bereits im Alt-Bebauungsplan getroffene Gebietsausweisung entspricht dem im räumlichen Umfeld des Plangebietes vorzufindenden Nutzungsgemisch. Insofern ist die hier geplante kleinflächige Ergänzung des Wohngebietes städtebaulich geboten und im Hinblick auf die geplante Nutzung stimmig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bleibt im allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 auf dem oberen Orientierungswert für diesen Gebietstyp nach § 17 BauNVO festgesetzt. Dadurch bleibt eine Bebauungsdichte gewährleistet, die Lage im dicht bebauten Siedlungszentrum sowie der grundsätzlichen Forderung nach flächensparender Bebauung entspricht. Durch die Überschreitungsklausel im § 19 Abs. 4 BauNVO wird sichergestellt, dass eine Überschreitung der GRZ durch die in der o.g. Vorschrift genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 allgemein zulässig ist.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) bleibt ebenfalls im „Allgemeinen Wohngebiet“ auf 0,8, bei ebenfalls unverändert maximal 2 zulässigen Vollgeschossen beschränkt.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert.

Das bislang festgesetzte Baufenster, welches die Bestandsbebauung zur Straßenseite exakt nachzeichnet, bleibt in diesem Bereich unverändert und wird nach Süden in die erweiterten Wohngebietsflächen vergrößert.

Im rückseitigen westlichen Grundstücksteil wird die dort bislang festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche nach Süden verschoben, so dass das neue Baufenster eine „U-Form“ beschreibt und eine Bebauung ermöglicht, die sich dreiseitig um eine nicht-überbaubare Grundstücksfläche gruppiert.

Die o.g. Neudefinition sieht ein durchgängiges Baufenster über mehrere Parzellen vor. Grenzbebauungen können also, im Rahmen der Zulässigkeiten der Landesbauordnung (BauO NRW), auch zugelassen werden.

Ebenso kann ein Überschreiten der Baugrenze in geringem Ausmaß gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

4.4 Bauweise

Dem Gebietscharakter der angrenzenden Bebauung folgend bleibt für das Plangebiet die „offene Bauweise“ gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Demnach sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

4.5 Grünflächen

Die westlichen Grundstücksteile bleiben in dem geringfügig veränderten Flächenzuschnitt als „öffentliche Grünflächen - Kurpark“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese Flächenwidmung entstammt noch dem Ursprungsbebauungsplan und soll auch künftig weiterhin Bestand haben.

4.6 Wasserflächen

Der im Südosten das Plangebiet tangierende Sitterbach bleibt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Wasserfläche festgesetzt.

Zur Sicherung der Erschließung der neu geschaffenen Wohnbauflächen wird ergänzend dazu und unbeschadet wasserrechtlicher Vorschriften festgelegt, dass innerhalb der festgesetzten Wasserflächen die Anlage einer Überfahrt als Grundstückszufahrt mit einer Breite von max. 4 m zulässig ist.

4.7 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die unmittelbar angrenzend verlaufende Straße „Sachsenecke“, die nach ca. 60 m in südöstlicher Richtung auf die Bahnhofstraße mündet. Diese dient, als innerstädtische Hauptverkehrsstraße der Sammlung und Verteilung der innerstädtischen Verkehre und darüber hinaus auch der Anbindung an das überörtliche Straßennetz.

Ein im Zuge einer erfolgten Vermessung neu geschaffener Grundstücksteil (rd. 9 qm) der Straße „Sachsenecke“ wird klarstellend als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Die Zufahrt zu dem südlichen Grundstücksteil von Flurstück 459 soll über eine neu anzulegende Überfahrt über den Sitterbach erfolgen.

Der entstehende Bedarf an Stellplatzflächen wird auf den Grundstücksflächen geschaffen.

4.7.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die Haltestelle „Bahnhofstraße“ des RLG (Regionalverkehrs Ruhr-Lippe GmbH) gewährleistet, die in einer fußläufigen Entfernung von ca. 2 min nördlich des Plangebietes liegt.

4.8 Ver-/Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut und an die in der angrenzend verlaufenden Straße „Sachsenecke“ befindliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen.

4.8.1 Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB ist im Änderungsbereich gesichert. Nach den Vorgaben der DVGW, Technische Regeln, Arbeitsblatt W 405 (Hamburg 2009) - „Informationen zur Löschwasserversorgung“ wird für Wohngebiete (W) ein Löschwasserbedarf von 800 ltr./min. auf die Dauer von 2 h gefordert.

Eine vorgenommene Überprüfung des vorhandenen Löschwasserpotenzials ergab eine Dargebotsmenge von 1.600 ltr./min auf die Dauer von 2 Stunden. Der Hydrant liegt ca. 70 m nördlich des Änderungsbereichs im Kreuzungsbereich „Sachsenecke/Stehestraße“.

4.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 89 BauO NRW werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften durch eine gesonderte Satzung erlassen, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Um eine ortsbildgerechte aber dennoch vielfältige Dachlandschaft zu ermöglichen wird das Spektrum der zulässigen Dachneigung – orientiert am aktuell geplanten Bauvorhaben – auf 25° bis 35° festgelegt. Damit erfolgt eine Gleichschaltung mit dem nördlich angrenzenden Wohngebietsteilbereich entlang der Stehestraße.

Bezüglich der Dachform bleibt unverändert die Beschränkung auf das „Satteldach“ (S).

In Ergänzung zu der bereits bestehenden Festsetzungen zur Firstrichtung wird für die neu geschaffene Bebauungsmöglichkeit eine Firstrichtung in West-Ost-Orientierung festgesetzt. Damit wird, in Verbindung mit der Neudefinition des Baufensters sowie der vorhandenen Bebauung im rückwärtigen Grundstücksteil, eine dreiseitige Umbauung einer zentral liegenden nicht-überbaubaren Grundstücksfläche vorbereitet.

4.10 Grünordnung

Kernstück der BauGB-Novelle 2007 ist das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können – und damit einen Teil des Entwicklungsdrucks vom Außenbereich, also von der bislang baulich nicht in Anspruch genommenen Landschaft, auf den Innenbereich zu verlagern.

Als zusätzlicher Anreiz zur Vermeidung der weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird bei der Anwendung des Instruments nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. der weiteren Konzentration baulicher Nutzungen im dicht bebauten Siedlungsbereich und damit auch gleichzeitig dem Schutz des Außenbereichs vor einer weiteren baulichen Inanspruchnahme.

4.10.1 Naturschutzfachlicher Eingriffs-Ausgleich

Bezüglich eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB *"Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig"* zu betrachten sind.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren somit nicht erforderlich.

Hinweise / Empfehlungen

Für den Fall, dass Gehölzschnitt oder Baumfällungen für die Umsetzung von Baumaßnahmen erforderlich sind, wird auf das zeitlich befristete Beseitigungsverbot des. § 35 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Demnach *ist es in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten, Bäume, die außerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.*

4.11 Artenschutzbelange

Die Bebauungsplanänderung dient der Einfügung eines Einfamilienhauses in bislang als Grünfläche und Wohngebiet festgesetzten Flächen nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Die planungsrechtlich vorbereitete Umwidmung von „Grünflächen“ in „Allgemeines Wohngebiet“ umfasst rd. 300 m².

Derzeit stellen die straßenabgewandten Flächen zwischen der Randbebauung eine Gartenzone dar, die von einem teils parkartigen Baumbestand über Zierrasenflächen und Gartengestaltungen geprägt ist. Der Habitat-Zusammenhang ist großflächig und kann in Summe als „Gartenstadt“ (nach der Klassifikation von Flade M. 1994 „Brutvogelgemeinschaften“) aufgefasst werden.

Gem. der einschlägigen Art- und Biotoplisten der LANUV⁹ können für den Änderungsbereich des Bebauungsplans nach dem Filter „Gärten, Parkanlagen“, sowie einer örtlichen Situationseinschätzung die Arten Baumpeiper, Bluthänfling, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Turmfalke, Rauchschnalbe, Girlitz und Star zugeordnet werden.

Tabelle 1: Risikoabschätzung für potentiell planungsrelevante Arten

Art	Strategie	Lokale Verbreitung, Zusatzangaben	artenschutzrechtliche Risikoeinschätzung
<i>Carduelis cannabina</i> Bluthänfling	Halboffene Kulturlandschaft, in erheblichen Umfang auch Siedlungsgärten, Brutplatz gerne in jungen dichten Coniferen, in Siedlungen auch Koloniebildungen	Vorwiegend im Tiefland, Verbreitung im Mittelgebirge spärlich, Revierabgrenzung kleinräumig	Ein Vorkommen ist möglich. Wenn bei Rodung, auch von Kleingehölzen, ein tatsächliches Brutgeschehen geachtet wird, ist kein Verbot berührt (Gehölze als potentieller Brutplatz bleiben im Zusammenhang der „Gartenstadt“ mit einem guten Angebot erhalten).
<i>Delichon urbica</i> Mehlschwalbe	Synanthrop, Luftraum-Jägerin in allen Kulturlandschaften, Klebnester kolonieweise unter hohen Dachtraufen	Flächendeckend verbreitet, Aktionsräume groß	Funktion als Jagdhabitat bleibt erhalten, keine Verbote berührt (könnte bereits an benachbarten Gebäuden brüten, die als ortsprägendes Ensemble im Zuge des B.-Plans unverändert bleiben).

⁹ vgl. "Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben" Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010, insbesondere Kap. 3.2. "Verbindliche Bauleitplanung".

Art	Strategie	Lokale Verbreitung, Zusatzangaben	artenschutzrechtliche Risikoeinschätzung
<i>Dryobates minor</i> Kleinspecht	Suchspecht in weichholzreichen Gehölzlandschaften, v.a. in Auen, Höhlen werden in Schwächezonen von Gehölzen angelegt	Flächendeckend verbreitet, im Mittelgebirge lückig, Aktionsraum ca. ¼ qKm	Ein Vorkommen ist nicht wahrscheinlich; die betroffenen Parkbäume stocken im Ordnungsbereich und unterliegen einer entsprechenden, vitalitätssichernden Pflege.
<i>Falco tinnunculus</i> Turmfalke	Siedlungsbezogene Art, jagt in Agrarland, Brutplätze meist in hohen Gebäudenischen, ggf. auch in Krähenestern	Flächendeckend, Aktionsräume um 2,5 Qkm	Die Funktion als potentielles Jagdhabitat und Brutplatzeignung bleibt erhalten, Horste sind auf den ggf. zu rodenden Gehölzen nicht festgestellt worden, deshalb keine Verbote berührt.
<i>Serinus serinus</i> Girlitz	Strichvogel, Freibrüter in lichten Baumbeständen mit kurzrasigen und Offenbodenflächen. Gerne in Siedlungen, nicht ortsfest	Südliche Art mit Nordausbreitung und deutlichen Zunahmen auch in NRW. Aktionsräume zur Brutzeit im 100m-Bereich	Ein Vorkommen ist möglich. wenn bei Rodung hoher Bäume ein tatsächliches Brutgeschehen geachtet wird, ist kein Verbot berührt (Gehölze als potentieller Brutplatz bleiben im Zusammenhang der „Gartenstadt“ mit einem guten Angebot erhalten).
<i>Hirundo rustica</i> Rauchschwalbe	Synanthrope "Dorfart", Lehmester werden v.a. in Ställen angelegt, Jagdgebiete meist über Offenland	Flächendeckend verbreitet, Aktionsräume groß	Funktion als Jagdhabitat bleibt erhalten, keine Verbote berührt (Brutplätze sind in der weiteren Umgebung möglich).
<i>Sturnus vulgaris</i> Star	Gehölzreiche Landschaften vom Wald bis in die Siedlungsgärten Nischen und Höhlungen, gerne auch an Gebäuden, und in Kolonien	Überall verbreitet, kaum Revierabgrenzung, störungstolerant, große Aktionsräume	Eine allgemeine Nahrungsfunktion für Brutpaare in der Umgebung bleibt erhalten, Bruten in den betroffenen Parkbäume sind unwahrscheinlich; diese stocken im Ordnungsbereich und unterliegen einer entsprechenden, vitalitätssichernden Pflege.

Für die geprüften planungsrelevanten Arten ist aufgrund von Lebensraumanforderungen oder tatsächlichen Vorkommensbedingungen festzustellen, dass keine negativen Auswirkungen entstehen, die nicht im Zuge einer Planumsetzung – hier durch Zuwarten mit Rodungen im Zusammenhang mit einem tatsächlichen Brutgeschehen - überwindbar wären.

Gemäß Anlage 3 zur „Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz)“, Stand 2016 trifft der Prüffall Nr. 2 zu: „Es sind Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt und/oder zu erwarten, aber das Vorhaben zeigt keinerlei negative Auswirkungen auf diese Arten. **Der Plan/das Vorhaben ist zulässig**“.

Hinweis

Für den Fall, dass Gehölzschnitt oder Baumfällungen für die Umsetzung von Baumaßnahmen erforderlich sind, wird auf die ganzjährig geltenden Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44, 45 BNatSchG hingewiesen.

Daher ist vorher zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt werden können.

Empfehlung

Zur Förderung heimischer Arten der Gartenstädte sollten im Bereich der Bebauung Unterschlüpfе in guter räumlicher Verteilung geschaffen und erhalten werden (vgl. Broschüre "Naturschutz an Gebäuden" NABU Deutschland).

4.12 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen¹⁰. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Die hier zur Diskussion stehenden Änderungsinhalte sind maßstabsbedingt weder dazu in der Lage gravierende Auswirkungen auf das Klima hervorzurufen noch durch ggf. festzusetzende Maßnahmen einen spürbaren Beitrag zur Klimaanpassung zu leisten.

Grundsätzlich dient eine Maßnahme der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang der Vermeidung von Flächenverbrauch im Außenbereich und damit auch der Vermeidung zusätzlicher Aufheizungseffekte durch die Neuversiegelung von Flächen. Klimaschutz.

¹⁰ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

5 Hinweise für die Ausführungsebene

5.1 Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur-und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. 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 Stadt als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02962/982-0) und/oder dem LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/ 93750, Fax 02761/937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) Denkmalschutzgesetz NW).

5.2 Niederschlagswasser

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist gem. § 8 ff WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Dabei ist der RdErl. d. MUNLV -IV-9 031 001 2104- vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ zu beachten.

5.3 Gewässerrandstreifen

Entlang des Gewässers „Sitterbach“ ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung, Geländeanfüllung, nicht nur zeitweisen Lagerung und Befestigungen freizuhalten sei (vgl. § 38 Abs. 3 WHG).

5.4 Belange der Landesverteidigung

Der Planungsbereich liegt im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Erndtebrück. Bauliche Anlagen –einschl. untergeordneter Gebäudeteile- dürfen eine Höhe von 30m nicht überschreiten.

5.5 Altlasten

Das Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen des Hochsauerlandkreises (unterste Ebene) enthält zu den Flächen im Änderungsbereich keine Eintragungen. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit liegen nicht vor.

Es wird folgender Hinweis gegeben:

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so sind die Stadt Olsberg (Tel. 02962/982-0) und die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel. 0291/940) zu informieren.

5.6 Kampfmittel

Nach den vorliegenden Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Arnsberg vom 01.08.2007 liegt der Änderungsbereich im Bereich ehemaliger Artilleriestellungen. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt für den Änderungsbereich weder eine Kampfmittelgefährdung vor, noch sind Verunreinigungen / Kontaminationen bekannt.

Es wird folgender Hinweis gegeben:

Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Baustelle ist bis zum Eintreffen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu sichern (Tel. 02931/82-3896; E-Mail: kbd-wl@bezreg-arnsberg.nrw.de) und die örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02962/982-0) oder, falls diese nicht erreichbar ist, die nächstgelegene Polizeidienststelle ist zu informieren.