



Stadt Olfen
Bürgermeister W. Sendermann
Kirchstr. 5

59399 Olfen

Olfen, den 26.11.2019

Betreff: Bauvorhaben auf dem Grundstück Gemarkung Olfen-Stadt, Flur 3, Flurstücke 1136 und 1137, Kreuzstr. 33

Sehr geehrter Herr Sendermann,

hiermit versagen wir das nachbarschaftliche Einverständnis zum o.g. Bauvorhaben.

Wir sind enttäuscht, dass bisher weder eine Anhörung der Anwohner stattgefunden hat, noch eine Mitbestimmung gewünscht und kein nachbarschaftliches Einverständnis eingeholt wurde.

Auf Grund von zu erwartender Lärmbelästigung und unter sozioökologischen Gesichtspunkten lehnen wir ein Bauvorhaben mit geplanten 18 Wohneinheiten und 22 Stellplätzen vehement ab.

Das o.g. geplante Bauvorhaben fügt sich nicht in die Kubatur der näheren Umgebung ein. Auch wir haben auf einem ehemaligen Trogemann- Gelände gebaut und mussten uns an den Bebauungsplan „Kreuzstr./ Telgenkamp“ 2. Änderung von Dezember 2008 halten. Sowohl auf der Kreuzstr. als auch im Telgenkamp findet sich ausschliesslich Einzelhaus- und Doppelhausbebauung, die im Bebauungsplan „Kreuzstr./Telgenkamp“ von 2008 auch ausdrücklich nur gewünscht waren. Die Art der baulichen Nutzung wurde 2008 mit zwei Wohnungen als höchstzulässige Zahl je Wohngebäude festgesetzt, in diesem beantragten Bauvorhaben sprechen wir von 10 Wohnungen in einem Gebäudekomplex (Haus 1). Diese Art der baulichen Nutzung unterscheidet sich komplett von der vor 11 Jahren festgesetzten. Auf der Homepage der Stadt Olfen wird „bewusst die Erhaltung des Kleinstadtcharakters durch den Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern“ angestrebt.

Es wurde damals mehrfach versucht aus den vorgeschriebenen Baufeldern von 10x10m oder 11x11m „auszubrechen“, diese Bauanträge wurden regelmässig abgelehnt. In diesem Bauvorhaben sprechen wir von Haus 2 und 3 mit einer Grundfläche von 13x13m zuzüglich vorgesetztem Treppenhaus. An der Kreuzstr. soll nach dem geplanten Bauvorhaben ein Komplex mit 38m Länge entstehen.

Die Grundflächenzahl bei o.g. Bauvorhaben hat rein gar nichts mehr mit der im 2008 geänderten Bebauungsplan von 0,3 (GRZ) zu tun. Großzügige Gärten sind für unser Wohngebiet prägend, bei

dem Bauvorhaben sind es offensichtlich die versiegelten Flächen die überwiegen (eine genaue GRZ geht aus den Bauunterlagen nicht hervor!). In unserem Wohngebiet ist die Gartennutzung vorrangig, keine Balkonnutzung. Durch die Wohneinheiten im Obergeschoss und keinen Garten ist die Balkonnutzung alternativlos und wir Nachbarn in unserer Privatsphäre gestört.

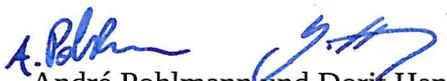
Falls Sie noch weitere Argumente benötigen, erhalten Sie anbei die Begründung der Stadt Olfen für den Bebauungsplan Nr.51 „ Zur Vogelruthe “ vom 30.04.2018.

Wir bitten um schriftliche Eingangsbestätigung unseres Widerspruchs.

Mit freundlichen Grüßen

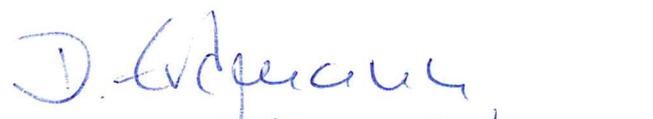

Anne und Mirco Brüse
Kreuzstr. 37


Liane und Bernhard Lütkenhaus
Milchpfad 8


André Pohlmann und Dorit Hannig
Milchpfad 8a


Barbara und Mario Wolf
Kreuzstr. 29


Brigitte Daldrup und Rolf Bröring
Milchpfad 8b


Frank u. Doris Erdmann
Kreuzstr. 35
59399 Olfen

Stadt Olfen

Bebauungsplan Nr. 51 „Zur Vogelruthe“

Begründung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Arbeitsstand: 30.04.2018

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1 Einführung	3
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2 Anlass und Ziel der Planung; Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	3
1.3 Ausgangssituation	3
1.4 Hinweise zum Verfahren.....	3
2 Planungsrahmen	4
2.1 Landes- und Regionalplanung; Flächennutzungsplanung; Bebauungsplanung	4
2.2 Natur- und Landschaftsschutz	5
2.3 Wasserrechtliche Planungen	5
2.4 Altlasten/ Kampfmittel	5
2.5 Immissionsschutz	5
2.6 Denkmalschutz	5
3 Planinhalt	5
3.1 Nutzung der Baugrundstücke	5
3.1.1 Art der baulichen Nutzung	5
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	6
3.1.4 Zahl der Wohnungen	6
3.2 Verkehrsflächen	6
3.3 Stellplätze, Garagen, Nebenanlage	7
3.4 Örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW	7
3.5 Hinweise	8
3.6 Flächenbilanz.....	9
4 Auswirkungen der Planung	9
4.1 Auswirkung auf derzeitige Nutzungen	9
4.2 Bodenordnung	9
4.3 Technische Infrastruktur, Verkehr	9
4.4 Natur, Landschaft, Klima, Artenschutz.....	9

1 Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das rd. 3.300 m² große Bebauungsplangebiet liegt zentral im Stadtgebiet rd. 500 m vom Stadtzentrum entfernt. Es wird im Westen und Norden durch die Straße Zur Vogelruthe und der dortigen Wohnbebauung, im Osten durch die Wohnbebauung an der Schmiesheide und im Süden durch die Bebauung an der Kreuzstraße begrenzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen die Grundstücke Flur 3, Flurstücke 485 und 487. Die genaue Abgrenzung kann dem Bebauungsplan entnommen werden.

1.2 Anlass und Ziel der Planung; Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Entwicklung des letzten größeren Wohngebietes „Ächterheide“ wurde Anfang 2016 abgeschlossen. Die Vermarktung der Baugrundstücke verlief sehr erfolgreich, sodass bereits 2017 alle städtischen Grundstücke veräußert werden konnten. Inzwischen sind die Grundstücke ganz überwiegend bebaut. Das nächste größere Baugebiet (Olfener Heide I, südlich der Kökelsumer Straße) mit rd. 160 – 170 Grundstücken befindet sich derzeit in der Entwicklung. Die Vermarktung der Baugrundstücke soll voraussichtlich Ende 2019 / Anfang 2020 beginnen.

In der Zwischenzeit beabsichtigt die Stadt Olfen kleinere Potenzialflächen zu entwickeln. Hierzu zählt auch die vorliegende Planung. Das Plangebiet befindet sich in integrierter Lage innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur und stellt eine der wenigen potenziellen Innenentwicklungsflächen in der Stadt Olfen dar. Ein Teilbereich der Fläche an der Vogelruthe ist bereits heute nach § 34 BauGB bebaubar, für die rückwärtigen Grundstücksbereiche ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung von Baurecht erforderlich. Die Planung ist somit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

1.3 Ausgangssituation

Das derzeit ungenutzte Plangebiet liegt an der Straße Zur Vogelruthe nordwestlich des Stadtzentrums. Das Plangebiet ist von Wohnbebauung umgeben. Die Siedlungsstruktur in der näheren Umgebung ist überwiegend in den 50er Jahren entstanden. Die Umgebungsbebauung ist kleinteilig strukturiert. Es überwiegen Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen. Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich in Privatbesitz.

1.4 Hinweise zum Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 51 „Zur Vogelruthe“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist möglich, wenn

- die Aufstellung der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt
 - 1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

- 2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls)
- durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura2000-Gebiete) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (Störfälle).

Der Bebauungsplan dient der Nutzbarmachung einer kleinen, siedlungsstrukturell integrierten Freifläche und stellt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Die Größe des Plangebietes beträgt lediglich rd. 3.300 m². Die zulässige Grundfläche beträgt rd. 1.270 m².

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsregelung unterliegen.

Es befinden sich auch keine Natura-2000-Gebiete im näheren Umfeld des Plangebietes. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet „DE-4210-302 Stever“ in einer Entfernung von rd. 720 m. Eine Beeinträchtigung dieses Gebietes ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Ebenso befindet sich das Plangebiet nicht im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB auf folgende Verfahrensinhalte verzichtet:

- Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB),
- Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB),
- Umweltbericht (§ 2a BauGB)
- Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB)
- Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)
- Zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB)
- Überwachung von Umweltauswirkungen (§ 4c BauGB)

2 Planungsrahmen

2.1 Landes- und Regionalplanung; Flächennutzungsplanung; Bebauungsplanung

Der Regionalplan Münster stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Der Flächennutzungsplan der Stadt Olfen stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Im Plangebiet und dessen näherem Umfeld bestehen derzeit noch keine Bebauungspläne.

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst und gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Natur- und Landschaftsschutz

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope, Natura-2000-Schutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Alleen oder sonstige geschützte Landschaftsbestandteile vorhanden.

2.3 Wasserrechtliche Planungen

Wasserrechtliche Schutzgebiete (Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete, etc.) liegen im Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht vor.

2.4 Altlasten/ Kampfmittel

Im Plangebiet besteht kein Verdacht auf Altlasten. Luftbildauswertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ergaben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Bebauungsplangebiet

2.5 Immissionsschutz

Mit der Planung eines Wohngebietes gehen keine gebietsuntypischen Immissionsbelastungen einher. Die nähere Umgebung ist ebenfalls überwiegend durch Wohnen geprägt. Emissionsquellen, welche im mehr als geringfügigen Umfang auf das Plangebiet einwirken sind nicht vorhanden.

2.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude, sodass Belange des Denkmalschutzes nicht betroffen sind. Das Vorkommen von Bodendenkmälern kann nicht ausgeschlossen werden, daher werden im Bebauungsplan Hinweise zur Vorgehensweise bei einem Fund von Bodendenkmälern formuliert.

3 Planinhalt

3.1 Nutzung der Baugrundstücke

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der angestrebten Siedlungsstruktur werden die allgemein und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen modifiziert.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Diese Nutzungen entsprechen aufgrund ihres Flächenbedarfes und der von Ihnen typischerweise ausgehenden Beeinträchtigungen durch Besucher- und Kundenverkehr nicht der angestrebten städtebaulichen Struktur.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie maximal zulässige Gebäudehöhen (Trauf- und Firsthöhen) festgesetzt. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich hierdurch.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3. Es dürfen somit bis zu 30 % der Baugrundstücksfläche mit Hauptgebäuden überbaut werden. Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss 4,3 m (Traufhöhe) bzw. 9,5 m (Firsthöhe), bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 6,5 m (Traufhöhe), bzw. 8,5 m (Firsthöhe). Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt der Außenseite des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut definiert. Als Firsthöhe wird der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel bzw. beim Pultdach die obere Dachkante definiert. Der "Untere Bezugspunkt" zur Bemessung der Trauf- und Firsthöhe ist durch Planeintrag für jedes Baugrundstück als ein Wert in Metern über dem Meeresspiegel (m ü. NHN) festgesetzt. Sofern im Bereich eines Baugrundstücks mehrere untere Bezugspunkte festgesetzt sind, ist der höhere Wert maßgeblich. Ist für ein Baugrundstück kein Wert vorgegeben, so ist der dem Grundstück nächstgelegene Bezugspunkt maßgeblich.

Das durch die Kombination dieser Festsetzungen ermöglichte Gebäudemaß fügt sich in die Olfener Siedlungsstruktur ein und wird seit einigen Jahren in neuen Baugebieten angewandt.

3.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Als zulässige Bauweise werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert, welche bis zu 14 m tiefe Baufenster bilden.

3.1.4 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der je Gebäude zulässigen Wohnungen wird, wie auch in den zuletzt entwickelten Baugebieten, auf zwei beschränkt. Hierdurch soll eine der Olfener Siedlungsstruktur angemessene Verdichtung ermöglicht, gleichzeitig jedoch eine übermäßige Ausnutzung der Grundstücke verhindert werden.

3.2 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden als 4,75 m breite Wohnwege ausgebildet, was für das zu erwartende sehr geringe Verkehrsaufkommen ausreicht. Zusätzlich werden zwei Besucherparkplätze vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze der zukünftigen Nutzungen sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Da durch die geplante Stichstraße lediglich ca. drei Grundstücke erschlossen werden, sind die Verkehrsflächen in ihrer Dimensionierung nicht darauf ausgelegt mit einem Müllfahrzeug befahren zu werden. Aufgrund der geringen Entfernung aller Baugrundstücke zur Straße Zur Vogelruthe ist es zumutbar, dass die Müllsammelbehälter von den künftigen Bewohnern an den Abfuhrtagen dort platziert werden.

Eine ausreichende Anfahrbarkeit der Grundstücke durch die Feuerwehr ist durch die Planung gewährleistet.



3.3 Stellplätze, Garagen, Nebenanlage

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden keine speziellen Flächen für Garagen und Nebenanlagen festgesetzt. Die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen ist somit mit Ausnahme der separat festgesetzten Vorgartenflächen und vorbehaltlich der Regelungen der §§ 15 und 19 BauNVO auf den Baugrundstücken uneingeschränkt möglich.

3.4 Örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden durch örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauO NRW ergänzt. Hierdurch sollen insbesondere einige Details zu der zulässigen Gestaltung der Gebäude näher geregelt werden.

Vorgärten

Die festgesetzten Vorgartenflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, ausgenommen hiervon sind Grundstückszufahrten und Stellplätze. Die Überbauung durch Grundstückszufahrten und Stellplätze darf maximal 50 % der Vorgartenfläche betragen. Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

Einfriedungen

Einfriedungen der Vorgärten in Form von lebenden Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Einfriedungen der Vorgärten durch Mauern oder Zäune dürfen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.

Durch diese Regelungen soll ein offenes und weitgehend einheitliches stadtgestalterisches Gesamtbild im öffentlichen Raum und den angrenzenden privaten Flächen entstehen. Insbesondere sollen Beeinträchtigungen durch übermäßig hohe Einfriedung (Abschottungseffekt) und bauliche Anlagen am Rande der Verkehrsflächen vermieden werden. Bei der Festsetzung der Vorgartenflächen werden besondere Situationen beispielsweise von Eckgrundstücken und Grundstücken deren rückwärtige Grundstücksgrenzen (ebenfalls) an Verkehrsflächen grenzen berücksichtigt. Die Festsetzungen werden so getroffen, dass auch diesen Grundstücken ein normales Maß an Privatsphäre z.B. durch die Errichtung von Einfriedungen ermöglicht wird.

Doppelhäuser

Doppelhäuser sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie Fassaden- und Dachfarben, der Dachneigung sowie der Ausbildung der Traufe und des Firstes einheitlich zu gestalten.

Drempel

Die Drempelhöhe wird an der Außenkante der fertigen Außenhaut gemessen und ist das Maß von der Oberkante der Rohdecke des obersten Vollgeschosses bis zur Oberkante Sparren.

- Bei eingeschossigen Gebäuden darf die Drempelhöhe 1,1 m nicht überschreiten.
- Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drempel oberhalb der Geschosdecke des obersten Vollgeschosses unzulässig. Zulässig ist dort als Drempelhöhe nur die für die Konstruktion der Dacheindeckung erforderliche Sparrenhöhe.

Dächer

Dacheindeckung: Dacheindeckungen sind ausschließlich in mittel- bis dunkelroten, braunen oder grauen bzw. anthrazitfarbenen Farbstellungen zulässig. Darüber hinaus sind begrünte Dächer sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung zulässig.

Dachform: Es sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig.

Bei eingeschossigen Gebäuden mit bezogen auf den Hauptfirst symmetrischen Dächern sind Dachneigungen zwischen 10° und 45°, bei eingeschossigen Gebäuden mit Pultdächern oder anderen unsymmetrischen Dachformen sind Dachneigungen zwischen 10° und 25° einzuhalten.

Bei zweigeschossigen Gebäuden mit symmetrischen Dächern sind Dachneigungen zwischen 10° und 25°, bei zwei- oder dreigeschossigen Gebäuden mit Pultdächern sind Dachneigungen zwischen 10° und 15° einzuhalten.

Dachaufbauten / Zwerchhäuser:

Bei eingeschossigen Gebäuden gelten folgende Vorschriften: Die Dächer der Dachaufbauten müssen Neigungen von mindestens 10° aufweisen. Farbe und Material der Dacheindeckung müssen denen des Hauptdaches entsprechen. Dachgauben und -einschnitte dürfen zwei Drittel der Länge der jeweiligen traufseitigen Gebäudewand nicht überschreiten und müssen mindestens 1,0 m Abstand von Graten, Kehlen und Orgängen einhalten. Zwerchhäuser / Zwerchgiebel dürfen eine Breite von maximal 40 % der Länge der traufseitigen Gebäudewand nicht überschreiten. Werden auf einer Gebäudeseite gleichzeitig Dachgauben bzw. -einschnitte und Zwerchhäuser / Zwerchgiebel errichtet, so dürfen diese insgesamt zwei Drittel der Länge der jeweiligen traufseitigen Gebäudewand nicht überschreiten. Zwerchhäuser / Zwerchgiebel müssen von Dachgauben oder -einschnitten einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Dachaufbauten oder Zwerchhäuser dürfen den First des Hauptdaches nicht überragen. Die Höhe ihrer Traufe wird auf maximal 3,0 m über der Oberkante des Rohbodens des 1. Obergeschosses begrenzt.

Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Dachaufbauten sowie Zwerchhäuser / Zwerchgiebel nicht zulässig.

Die genannten Gestaltungsprinzipien werden seit rd. 15 Jahren in dieser Form in Neubaugebieten angewandt. In Kombination mit der Festsetzung des zulässigen Gebäudemaßes sowie der Ausstattung des öffentlichen Raumes und der Materialwahl für Verkehrsflächen ergibt sich auch in den Wohnbaugebieten, trotz derer nur untergeordneter ortsbildprägender Funktion ein gewisses baukulturelles Niveau unter Berücksichtigung der weitgehenden individuellen Baufreiheit.

3.5 Hinweise

Bergbau

Das Plangebiet kann zukünftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Bodendenkmäler

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 Olfen als Untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

3.6 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan setzt Flächen im folgenden Umfang fest:

Allgemeines Wohngebiet	3.000 m ²
Verkehrsfläche	355 m ²
Gesamt	3.356* m²

*Abweichungen rundungsbedingt

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkung auf derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet ist bislang ungenutzt. Mit der Planänderung gehen keine negativen Auswirkungen auf bestehende Nutzungen im oder im Umfeld des Plangebietes einher.

4.2 Bodenordnung

Die Stadt Olfen hat im Vorfeld der Bauleitplanung mit dem Eigentümer einen Vertrag über die Bodenordnung gemäß Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Olfen vom 16.12.1999 geschlossen.

Die Grundstücke werden vor Veräußerung in marktgängige Grundstücke aufgeteilt.

4.3 Technische Infrastruktur, Verkehr

Auswirkungen auf die technische Infrastruktur sind mit der Planung nicht verbunden. Die neu hinzukommenden Nutzungen können die bestehenden Infrastrukturen nutzen.

Durch die Planung wird nur ein sehr geringfügiges Verkehrsaufkommen erzeugt. Nachteilige Auswirkungen ergeben sich hierdurch nicht.

4.4 Natur, Landschaft, Klima, Artenschutz

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung i.S.d. § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden. Gleichwohl müssen Umweltbelange in der Abwägung beachtet werden.

Die Betrachtung der Umweltauswirkungen beschränkt sich auf die Veränderung der planungsrechtlichen, nicht der tatsächlichen Situation.

Der westliche Bereich des Plangebietes ist bereits heute als Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB zu beurteilen, insofern sind mit der Planung für diesen Bereich keine Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Klima(-schutz) verbunden, da bereits grundsätzlich Baurecht besteht und durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der Zulässigkeitsmaßstab, z.B. durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 eher noch geringfügig eingeschränkt wird.

Im östlichen Bereich des Plangebietes kommt es aufgrund der Bebauungsaufstellung zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur. Hiermit gehen geringe Beeinträchtigungen der allgemeinen Bodenfunktionen (Biotopfunktion, Funktion für den Wasser- und

Nährstoffkreislauf, Puffer- und Filterfunktion zum Schutz des Grundwassers) einher. Auswirkungen auf das Landschaftsbild, auf Oberflächengewässer oder naturschutzrechtlich festgelegte Schutzgebiete sind mit der Planung nicht verbunden.

Die Bebauungsplanänderung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung und dient somit dem allgemeinen Freiraumschutz. Aufgrund der Regelungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein ökologischer Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Die derzeit ungenutzte Freifläche im Plangebiet hat auch keine faunistische Habitatbedeutung für planungsrelevante Arten. Für sonstige, ubiquitäre Arten ist eine untergeordnete Bedeutung als Nahrungs- und Jagdhabitat möglich, diese unterliegen jedoch nicht den besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Es ergibt sich keine artenschutzrechtliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten. Ein Zutreffen der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG kann für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 ausgeschlossen werden.

Die Planung hat auch keine Auswirkungen auf das Klima und allgemeine städtebauliche Ziele im Hinblick auf Klimaschutz und Klimaanpassung.

Olfen, den

.....

Bürgermeister