

STADT OLFEN

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 47 "ÄCHTERHEIDE"

**BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF VOM 26.03.2020**

---

INHALT:

1	Der Bebauungsplan "Ächterheide" und seine 1. Änderung .....	2
2	Optionen für andere Bauformen im Plangebiet "Ächterheide" .....	2
3	Anlass und Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes .....	3
4	Vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung .....	3
5	Geänderte Festsetzungen des Bebauungsplanes "Ächterheide" .....	4
6	Immissionen .....	5
7	Belange des Umweltschutzes.....	6
8	Andere Belange .....	7

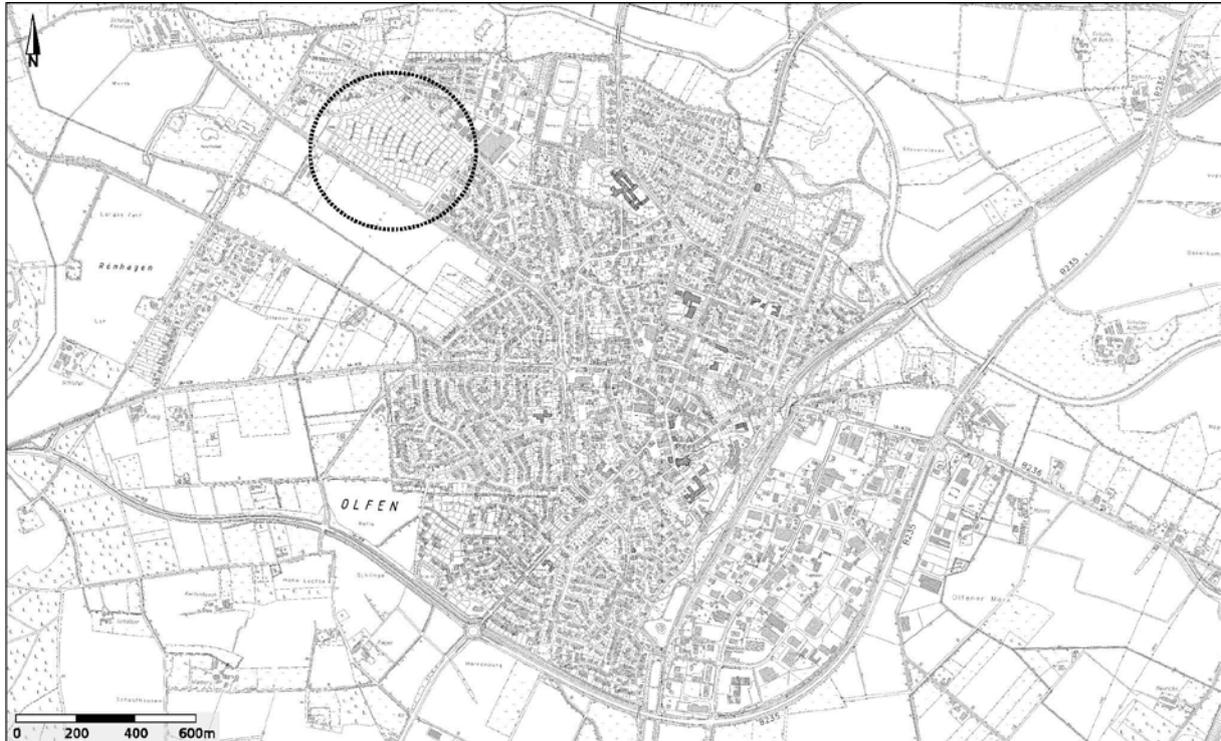
---

**vielhaber** stadtplanung · städtebau

59757 Arnsherg

26.03.2020

## 1 Der Bebauungsplan "Ächterheide" und seine 1. Änderung



Bebauungsplan "Ächterheide": Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet

© Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Zur Schaffung neuer Wohnbauflächen hat die Stadt Olfen den Bebauungsplan "Ächterheide" aufgestellt, der mit seiner Bekanntmachung im Februar 2015 rechtskräftig geworden ist. Das Plangebiet liegt nordwestlich des Stadtkerns zwischen der "Kökelsumer Straße" und der Straße "Niekamp" und umfasst in der Gemarkung "Olfen-Stadt" / Flur 1 eine Fläche von ca. 11,5 ha. Der Bebauungsplan setzt ausschließlich die Nutzungsart "allgemeines Wohngebiet" fest und schreibt für den überwiegenden Teil der Grundstücke eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern vor.

Im Rahmen eines 2017 durchgeführten ergänzenden Verfahrens nach § 214 (4) BauGB wurden Fehler des Bebauungsplanes geheilt und zudem geringfügige Änderungen bezüglich des Querschnitts der Haupterschließungsstraße vorgenommen (1. Änderung).

## 2 Optionen für andere Bauformen im Plangebiet "Ächterheide"

Dem Bebauungsplan "Ächterheide" ist die städtebauliche Idee hinterlegt, im Einmündungsbereich "Ächterheide / Kökelsumer Straße" Optionen für verdichtetes Bauen zu eröffnen. Die Lage am südöstlichen "Rand" des Baugebietes mit direkten Erreichbarkeiten sowohl der Innenstadt als auch des Umlandes bietet gute Voraussetzungen bspw. für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern oder andere Arten der Bebauung.

Dementsprechend erlaubt der Bebauungsplan "Ächterheide" dort auf einer ca. 8.000 m<sup>2</sup> großen Teilfläche die Errichtung von Gebäuden mit bis zu drei Vollgeschossen. Anders als im übrigen Plangebiet wird in diesem Eckbereich von einer Festlegung auf die Einzel- oder Doppelhausbebauung und auch von einer Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Gebäude abgesehen.

### 3 Anlass und Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Nachdem der Bebauungsplan Nr. 47 Rechtskraft erlangt hatte, wurden der Stadt konkrete Bauabsichten auch für die Fläche im Einmündungsbereich "Ächterheide / Kökelsumer Straße" vorgetragen. Nach intensiven Abstimmungsgesprächen mit den am Planungsprozess Beteiligten soll das Vorhaben eines Investors, auf dem Grundstück sechs Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 50 Wohnungen zu errichten, realisiert werden. Damit wird der städtebaulichen Zielsetzung, hier eine verdichtete Bebauung für verschiedene Bevölkerungsgruppen zu realisieren, entsprochen.



Luftbild mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung und seinem Umfeld, überlagert von der Liegenschaftskarte © Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Während die umliegenden Wohnbaugrundstücke vermarktet und überwiegend bereits bebaut sind, stellt sich das Eckgrundstück derzeit als Brachfläche dar.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes "Ächterheide" lagen noch keine konkreten Planungen für eine mögliche Bebauung des Eckgrundstücks vor. Die planungsrechtlichen Festsetzungen basieren auf dem städtebaulichen Konzept und den damals entwickelten Ideen zur zukünftigen Nutzung der Fläche. Die nun vorliegenden Entwürfe sind damit nicht uneingeschränkt vereinbar. Eine Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen ist Voraussetzung für die Realisierung des Bauvorhabens.

Um dem Bedarf an Eigentums- und Mietwohnungen zu begegnen und die mit Aufstellung des Bebauungsplanes "Ächterheide" formulierten städtebaulichen Zielsetzungen zu verwirklichen, hat der Rat der Stadt Olfen in seiner Sitzung am 17.09.2019 die Änderung des Bebauungsplanes "Ächterheide" beschlossen.

### 4 Vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung

#### 4.1 Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens

Die unter § 13 (1) BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind gegeben: Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung sollen lediglich im Bereich des Eckgrundstücks die Festsetzungen angepasst werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Auch wird mit der Planänderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltver-

träglichkeitsprüfung nach dem UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i.S.d. BNatSchG) sind ebenfalls nicht gegeben.

#### 4.2 Umweltprüfung - Umweltbericht

Bei Aufstellung der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht Bestandteil dieser Begründung.

### 5 **Geänderte Festsetzungen des Bebauungsplanes "Ächterheide"**

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Ächterheide" werden aus den in Gliederungspunkt 3 genannten Gründen folgende Planinhalte modifiziert:

- Die gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzte und durch Baugrenzen umfahrene überbaubare Grundstücksfläche wird in Richtung "Kökelsumer Straße" vergrößert. Der Abstand der Baufläche zu den Nachbargrundstücken ändert sich aber nicht; ein Mindestabstand von 5 m wird beibehalten. Dies gilt auch für die parallel zur Straßenbegrenzungslinie "Ächterheide" geführte Baugrenze.
- Der gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB zur Erschließung des Grundstücks festgesetzte und von der geplanten Kreisverkehrsanlage ausgehende Stichweg wird, ebenso wie der als befristete Verkehrsfläche festgesetzte Abschnitt, mit leicht veränderter Linienführung und vergrößerter Wendeanlage beibehalten. Auch an der nordwestlich vorgesehenen direkten Fußwegeverbindung in das übrige Wohngebiet wird festgehalten.
- Aufgrund der Zahl der auf dem Grundstück geplanten Wohneinheiten sind mehr Stellplätze nachzuweisen, als im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen. Abgestimmt auf den durch den Bauherrn vorgelegten Lageplan werden entlang der "Kökelsumer Straße" und der Straße "Ächterheide" gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB Flächen festgelegt, auf denen der Bau von Garagen oder Stellplätzen zulässig ist. Die übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen für diese Zwecke nicht genutzt werden. Dies ist von Bedeutung insbesondere für die Anwohner: Zu deren Grundstücksgrenzen halten Stellplätze oder Garagen demnach mindestens 5 m Abstand ein. Entlang der Straße "Ächterheide" sind die festgesetzten Flächen für Stellplätze so angeordnet, dass die im Verlauf der Straße aufstehende Baumreihe erhalten werden kann.
- Die gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW zwischen den Straßenverkehrsflächen und der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzten "Vorgartenbereiche" werden infolge der geänderten Festsetzungen zu Baugrenzen und überbaubarer Grundstücksfläche angepasst. Die entlang der Stichstraße vorgesehenen Standorte für die Anpflanzung von Bäumen entfallen. Aufgrund der nun wesentlich näher an diese Verkehrsfläche heranrückenden Baufläche erscheint die Festsetzung einer Baumreihe, welche zur Verschattung der geplanten Gebäude führen würde, unrealistisch. Dieser Bereich entlang der Verkehrsfläche wird stattdessen als "Vorgartenbereich" festgesetzt.
- Bedingt durch die Nähe des Plangebietes zur "Kökelsumer Straße" überschreiten die durch den Straßenverkehr im Bereich der geplanten Wohnnutzung verursachten Immissionen die Orientierungswerte der DIN 18005. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen daher unverzichtbar. Schon der Ursprungsplan setzt zu diesem Zweck Lärmpegelbereiche fest. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen (Länge der Lärmschutzwand, Berechnungsmethodik) musste ei-

ne erneute gutachterliche Ermittlung dieser Bereiche erfolgen, die ihren Niederschlag in einer Anpassung der diesbezüglichen zeichnerischen Festsetzungen gefunden hat. Die zugehörige textliche Festsetzung konnte unverändert übernommen werden. Sie schreibt gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB in Abhängigkeit vom jeweiligen Lärmpegelbereich das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile vor.

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes "Ächterheide" behalten auch für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung ihre Gültigkeit. Erläuterungen dazu können der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 47 "Ächterheide" vom 30.08.2017 entnommen werden.

## 6 Immissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Ächterheide" ist im Jahr 2014 von dem "Ahauser Büro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz Richters & Hüls" der von der "Kökelsumer Straße" auf den Änderungsbereich wirkende Verkehrslärm untersucht worden.<sup>1</sup> Die in diesem Zusammenhang vom Gutachter empfohlenen Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz hatten mit Festsetzung der Lärmschutzwand und den in Abhängigkeit von den eingetragenen Lärmpegelbereichen vorgeschriebenen passiven Schallschutzmaßnahmen Eingang in den Bebauungsplan gefunden.

Aufgrund geänderter Voraussetzungen zur Ermittlung der Lärmpegelbereiche wurde im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes eine aktualisierte gutachterliche Untersuchung erarbeitet.<sup>2</sup> Erneut wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tag- und Nachtzeitraum im Änderungsbereich und hier vor allem im Nahbereich der "Kökelsumer Straße" nicht eingehalten werden können. Die detaillierten textlich und grafisch dargelegten Ergebnisse können dem Gutachten, welches Anlage dieser Begründung ist, entnommen werden. Die auf Grundlage der Untersuchung festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechen im Grundsatz den Regelungen des Ursprungsplanes. Jedoch musste die Abgrenzung der einzelnen Lärmpegelbereiche verschoben werden.

Angesichts der großen Nachfrage nach Wohnbauflächen und unter Berücksichtigung der hier getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz mit ihren positiven Auswirkungen insbesondere auf die Erdgeschosszonen und Außenbereiche können die prognostizierten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Verkehrslärm als hinnehmbar und mit dem Abwägungsgebot des § 1 (6) BauGB vereinbar angesehen werden. Aufgrund der großen, zusammenhängenden Baufläche ist zudem die Möglichkeit gegeben, die einzelnen Baukörper flexibel zu positionieren und bspw. Balkone nicht unmittelbar in Richtung der "Kökelsumer Straße" zu orientieren.

---

<sup>1</sup> "Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose, Aufstellung des Bebauungsplanes 'Ächterheide' der Stadt Olfen, Untersuchung der Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehrslärm"; Bericht Nr. L-4017-01 vom 12. Mai 2014; Richters & Hüls, Ingenieurbüro

<sup>2</sup> "Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose, 2. Änderung des Bebauungsplanes 'Ächterheide' der Stadt Olfen, Untersuchung der Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr"; Bericht Nr. L-5317-01 vom 20. März 2020; Richters & Hüls, Ingenieurbüro

## 7 Belange des Umweltschutzes

### 7.1 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a (3) BauGB ist auch bei der Änderung von Bebauungsplänen die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu beachten und in der Abwägung zu berücksichtigen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die festgesetzte Verkehrsfläche um insgesamt 250 m<sup>2</sup> vergrößert, zu Lasten der Größe des Baugrundstücks. Überdies werden nur noch 2 statt 16 Standorte für die Pflanzung von Laubbäumen verbindlich festgesetzt. Insgesamt wird somit durch die Planung ein weitergehender Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht, als dies durch den Ursprungsplan gegeben war.

Im Folgenden wird die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Ächterheide" erstellte Tabelle zur Berechnung der ökologischen Wertigkeit des gesamten, ca. 11,5 ha umfassenden Baugebietes im Planungszustand aufgegriffen. Die Zeilen, in denen keine Änderungen der Flächengrößen und damit des ökologischen Wertes festzustellen sind, sind grau wiedergegeben. Ergänzt sind in den letzten Spalten lediglich die durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes verursachten Änderungen von Flächengrößen und ökologischen Wertigkeiten.

C.	Biotoptyp Planungszustand	Wertigkeit (Punkte)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Änderungen durch Planung:	
				Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertigkeit
1.1	Verkehrsflächen, versiegelt	0	19.305	+ 310	0
1.1	Fläche für die Lärmschutzwand entlang der "Kökelsumer Straße", davon:		(320)	-	
7.1	- Fläche für den Wandfuß	0	215	-	
	- Fläche für die Begrünung / Rankpflanzen	3	105	-	
1.2	Fuß- und Radwege mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers	0,5	1.955	- 60	- 30
2.2	Straßenbegleitgrün	2	905	-	
1.1	Baugrundstücke: GRZ 0,3		(78.250)	-	
4.3	- überbaubare Grundstücksfläche	0	23.475	-	
	- nicht überbaubare Grundstücksfläche	2	54.775	-	
	Baugrundstück im Süden: GRZ 0,4		(7.550)	(- 250)	
1.1	- überbaubare Grundstücksfläche	0	3.020	- 100	
4.3	- nicht überbaub. Grundstücksfläche	2	4.460	-150	- 300
7.2	- Pflanzbindung entlang der St/Ga-Fläche	4	70	-	
4.5	Spielplatz	2	965	-	
4.6	öff. Grünfläche im nordwestlichen Randbereich (Abwertung wegen der darin geplanten Wege)	3	2.730	-	
7.4	81 Baumpflanzungen im Straßenraum (Traufbereich 15 m <sup>2</sup> )	4	(1.215)	(- 14 Bäume ⇨ - 210)	- 840
7.4	11 vorhandene Straßenbäume entlang der "Kökelsumer Straße" (Traufbereich 30 m <sup>2</sup> )	5	(330)	-	
9.3	Fläche für die Regenrückhaltung, naturnah	5	3.120	-	
	<b>Summe</b>		115.100	-	<b>- 1.170</b>

In der rechnerischen Bilanz ergibt sich eine Minderung der ökologischen Wertigkeit des Plangebietes um 1.170 Punkte. Voraussichtlich kann eine Kompensation durch die Stadt Olfen im Bereich der Steveraue erfolgen.

### 7.2 Artenschutz

Eine Prüfung der Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung mit den Vorgaben des Artenschutzes wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Ächter-

heide" im April 2014 von einem Fachbüro vorgenommen<sup>3</sup>. Demnach bestanden keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen die geplante Wohnbebauung. Die Vorprüfung ist Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes "Ächterheide".

Zwischenzeitlich ist der überwiegende Teil des Plangebietes "Ächterheide" bebaut. Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung liegt noch brach, war jedoch, wie das Luftbild auf Seite 3 dieser Begründung erahnen lässt, erheblichen Einflüssen durch die im Umfeld erfolgten Bautätigkeiten ausgesetzt. Es ist somit davon auszugehen, dass nach der 2014 vorgenommenen artenschutzrechtlichen Vorprüfung keine Entwicklungen stattgefunden haben, die eine geänderte diesbezügliche Beurteilung zur Folge haben müssten.

## **8 Andere Belange**

Andere Belange sind von den beabsichtigten Änderungen der Planinhalte nicht betroffen.

Arnsberg, den 26.03.2020

**vielhaber** stadtplanung · städtebau  
Dipl.-Ing. Doris Vielhaber / Stadtplanerin AK NW

---

<sup>3</sup> "Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplans 'Ächterheide' Stadt Olfen"; Büro Stelzig, Burghofstraße 6, 59494 Soest; Stand: April 2014