

Sitzungsvorlage

öffentlich

Vorlage-Nr.:	VO/0447/2022
Fachbereich:	6 - Bauen, Planen, Umwelt
Erstellt von:	Christopher Schmalenbeck
Datum:	04.08.2022

Betreff:

1. Änderung des Bebauungsplans 50 "Olfener Heide I"

Beratungsfolge:		
23.08.2022	Bau- und Umweltausschuss	Vorberatung
13.09.2022	Rat der Stadt Olfen	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden gem. der beiliegenden Tabellen abgewogen.
2. Die 1. Änderung des Bebauungsplans 50 „Olfener Heide I“ wird beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die 1. Änderung des Bebauungsplans 50 „Olfener Heide I“ öffentlich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 50 „Olfener Heide“ sollten in erster Linie geringfügige Anpassungen an den geplanten Verkehrsflächen vorgenommen werden, Weiterhin wurden Bezugspunkte für die zulässige Gebäudehöhe im Plangebiet ergänzt. Diese wurden aus der in der Erschließungsplanung geplanten Höhenlage abgeleitet.

Die erste öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte vom 19.10.2021 bis einschließlich 18.11.2021. Hierbei gingen keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit ein. Da noch Änderungen an der Planung erforderlich wurden, wurde die Planung vom 12.05.2022 bis einschließlich 13.06.2022 ein weiteres Mal ausgelegt. Außerdem wurden mit Schreiben vom 14.04.2022 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme bis zum 30.05.2022 gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind den beigefügten Tabellen zu entnehmen.

Die Höhenlage der inzwischen als Baustraße errichteten Erschließungsstraße, insbesondere am östlichen Rand des Plangebietes im Übergang zum Baugebiet Springenkamp, hat zu Stellungnahmen mehrerer Anwohner des Springenkamps sowie einiger Grundstückseigentümer im Plangebiet geführt, die im Kern den Höhenunterschied zwischen den „neuen“ Grundstücken am Rosenweg und den „alten“ Grundstücken am Springenkamp und die vermeintlichen Nachteile für die jeweiligen Grundstückseigentümer, wie z.B. : Einsichtnahmemöglichkeiten, Regenwasserabfluss, Wertminderung der Grundstücke und hohe finanzielle Aufwendungen für Grundstücksanschüttungen, kritisieren. Die einzelnen Stellungnahmen werden in der Abwägungstabelle detailliert behandelt.

Grundsätzlich stellt sich der Sachverhalt wie folgt dar:

Der Bebauungsplan Olfener Heide setzt weder in seiner Ursprungsfassung noch in der Fassung der 1. Änderung eine bestimmte Höhenlage der Verkehrsfläche fest. Deren Höhenlage ergibt sich allein aus der Erschließungsplanung und den in diese eingeflossenen technischen Rahmenbedingungen.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden lediglich Bezugspunkte für die Bemessung der zulässigen Höhe der künftigen Bauvorhaben ergänzt, welche aus der Höhenlage der Verkehrsfläche abgeleitet wurden.

Die Höhenlage der Verkehrsfläche ergibt sich aus der Mindesthöhenlage des Regenrückhaltebeckens an der westlichen Seite des Plangebietes, welche wiederum vom Grundwasserspiegel und der Höhenlage des Vorfluters (Lambertgraben) abhängig ist, und dem erforderlichen Mindestgefälle der Regenwasserkanalisation. Weiterhin muss die Verkehrsfläche so gestaltet sein, dass ein Oberflächenabfluss von Regenwasser in die vorgesehenen Einläufe möglich ist. Hieraus ergibt sich, dass die Verkehrsfläche maximal rd. 1,3 - 1,5 m oberhalb des ursprünglichen Geländes im Plangebiet liegt. Dies betrifft allerdings nur wenige Grundstücke, weit überwiegend liegt der Höhenversatz bei weniger als einem Meter.

Die Grundstücke der Anwohner am Springenkamp liegen höher als das Ursprungsgelände des Plangebietes und fallen in den Gartenbereichen zu diesem hin ab. Der Springenkamp selber liegt maximal rd. 0.5 m tiefer als der Rosenweg, bei einem Abstand von rd. 60 m der Straßen zueinander.

Diese Höhenunterschiede bewegen sich in einem nicht unüblichen Maß und sind aus städtebaulicher Sicht zu verantworten. Die damit einhergehenden Beeinträchtigungen und Nachteile sind zumutbar und/ oder bewältigbar. In den Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren werden Geländehöhen an der Nachbargrenze vorgegeben, die eine möglichst konfliktlose Angleichung der Grundstücke ermöglichen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan bereits enthalten.

Anlage(n)

Anlage 01 VO/0447/2022 - Lageplan

Anlage 02 VO/0447/2022 - Abwägungstabelle

Anlage 03 VO/0447/2022 - Bebauungsplan

Anlage 04 VO/0447/2022 - Begründung

Mitgezeichnet von: