

STADT OLFEN

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 50 "OLFENER HEIDE I"

BEGRÜNDUNG

INHALT:

1	Der Bebauungsplan "Olfener Heide I"	2
2	Anlass und Inhalte der Bebauungsplanänderung	2
3	Planungsrechtliche Festsetzungen	2
3.1	Maß der baulichen Nutzung: Unterer Bezugspunkt der Trauf- und Firsthöhen	2
3.2	Öffentliche Verkehrsflächen: Parkplätze und Standorte für Baumpflanzungen	3
3.3	Geh- und Fahrrechte und Baugrenze	4
3.4	Weitere Festsetzungen	5
4	Ergänzungen	5
4.1	Hinweis	5
4.2	Höhenlage der Verkehrsflächen im Bestand.....	5
5	Vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung	5
6	Belange des Umweltschutzes.....	6
6.1	Umweltprüfung - Umweltbericht	6
6.2	Eingriffsregelung	6
6.3	Artenschutz / Klima	6
7	Andere Belange	6

1 Der Bebauungsplan "Olfener Heide I"

Der Bebauungsplan Nr. 50 "Olfener Heide I" ist mit Bekanntmachung vom 31.08.2021 in Kraft getreten.¹ Mit seiner Aufstellung hat die Stadt Olfen im Westen der Kernstadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Wohngebietes auf einer Gesamtfläche von ca. 12,7 ha geschaffen. Das dem Plan zugrunde liegende städtebauliche Konzept skizziert anknüpfend an die vorhandene Siedlungsstruktur mehr als 150 Baugrundstücke, überwiegend zum Zweck der Errichtung von ein- oder zweigeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern.

2 Anlass und Inhalte der Bebauungsplanänderung

Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes und auf Grundlage des den Fachingenieuren übermittelten Entwurfs wurden von diesen die Planungen zur technischen Ausführung sowohl der Verkehrsflächen (u.a.: Aufteilung des Straßenraumes) als auch der Entwässerung des Gebietes erarbeitet. Wesentlicher Bestandteil der Aufgabenerstellung war die Festlegung der Höhenlagen der zu erstellenden Planstraßen.

Die zwischenzeitlich vorliegenden Ergebnisse werden mit dieser ersten Änderung in den Bebauungsplan eingearbeitet.² Wesentliche Punkte sind dabei:

- Die zur Bestimmung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen relevanten unteren Bezugspunkte werden konkretisiert.
- Die Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen werden überarbeitet: Standorte für Baumpflanzungen und Abgrenzungen von öffentlichen Parkplätzen werden teilweise verschoben bzw. geändert. Die Verkehrsflächen werden im Bereich der Gebietszufahrten geringfügig aufgeweitet, um die dort vorgesehenen "Baumtore" realisieren zu können.
- Die westlich der Haupteerschließungsstraße vorbereitete Zufahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge zu den Bewirtschaftungsflächen wird optimiert.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Maß der baulichen Nutzung: Unterer Bezugspunkt der Trauf- und Firsthöhen

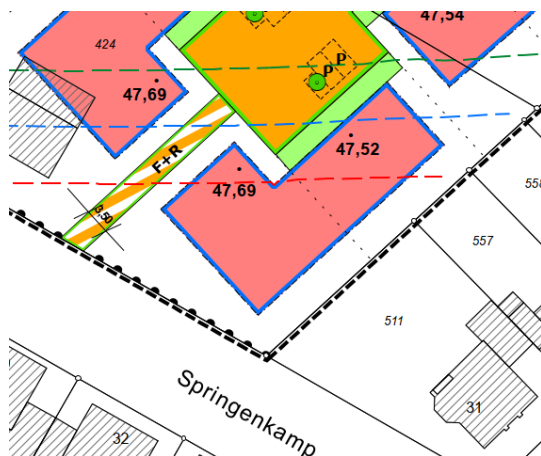
Der Bebauungsplan Nr. 50 setzt gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO Trauf- und Firsthöhen zur Bestimmung der maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen fest. Im Ursprungsplan ist als unterer Bezugspunkt die *"Höhenlage der fertigen Fahrbahnoberfläche der jeweiligen Planstraße in ihrem unmittelbar an das Baugrundstück grenzenden Abschnitt (...)"* bestimmt. Da die Planstraßen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht fertig gestellt sind, handelt es sich bei der so definierten unteren Bezugshöhe um einen abstrakten Wert, der in Abhängigkeit von der Ausbauplanung erheblichen Schwankungen unterliegen kann. Mit Vorliegen der Erschließungspläne ist die zukünftige Höhenlage der Straßen in ihren einzelnen Abschnitten bekannt.

⇒ Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird daher gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO jedem Grundstück durch Einschrieb in den Bebauungs-

¹ Im folgenden Text wird dieser als "Ursprungsplan" bezeichnet.

² Aufgrund des großen Bedarfs an Wohnbaugrundstücken und der demzufolge sehr drängenden Nachfrage wurde das Bauleitplanverfahren abgeschlossen, bevor die Ergebnisse der Erschließungsplanung im Detail vorlagen. Durch die nachträgliche Einbindung der Ausführungsplanung werden keine wesentlichen Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen oder des städtebaulichen Entwurfs ausgelöst.

plan eine Bezugshöhe als konkreter Wert in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) zugeordnet. Die zulässigen Gebäudehöhen sind damit eindeutig und ohne jeglichen Interpretationsspielraum festgesetzt. Anzumerken bleibt, dass die eingetragenen unteren Bezugspunkte Mittelwerte der im Rahmen der Ausführungsplanung berechneten Fahrbahnhöhen im jeweils dem Grundstück vorgelagerten Abschnitt darstellen. Diese Höhenfestsetzung bedeutet nicht, dass die Höhenlage der Verkehrsfläche tatsächlich diesem Maß entsprechen wird oder dass die Geländehöhe auf dem Grundstück entsprechend auszubilden ist.



Ausschnitt:
1. Änderung des Bebauungsplanes

Beispiel: Für ein Baugrundstück im Süden des Plangebietes, am "Springenkamp", ist als unterer Bezugspunkt der Wert 47,69 m ü. NHN festgesetzt. Falls der Bauherr die Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses plant, darf er dort gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Traufhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 8,5 m nicht überschreiten. Unter Berücksichtigung der eingetragenen Bezugshöhe bedeutet dies, dass die Traufhöhe auf 54,19 m ü. NHN und die Firsthöhe auf 56,19 m ü. NHN begrenzt ist. Dies sind eindeutige und nicht von veränderbaren Größen, wie z.B. Geländehöhen, abhängige Maßgaben.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Grundstücksgrenzen sind unverbindliche Darstellungen. Dementsprechend sind auch andere Teilungen möglich. In der Folge ist es denkbar, dass für ein Baugrundstück mehrere Bezugshöhen festgesetzt sind oder dass im umgekehrten Fall keine Bezugshöhe unmittelbar ablesbar ist. Für den Umgang mit diesen Sonderfällen trifft die textliche Festsetzung Regelungen, die im Ergebnis zu eindeutigen Bezugshöhen führen.

3.2 Öffentliche Verkehrsflächen: Parkplätze und Standorte für Baumpflanzungen

Die planungsrechtlichen (zeichnerischen) Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen werden mit der Änderung des Bebauungsplanes an die Ausführungsplanung angepasst:

3.2.1 Gebietszufahrten:



Ausschnitt: Ursprungsplan

Als stadtgestalterische Merkmale sind im Ursprungsplan mit dem Ziel der Markierung der Gebietszufahrten "Baumtore" vorgesehen. Diese sind im Bereich der Straßenverkehrsflächen durch jeweils zwei gegenüberliegende Standorte zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt worden.



Ausschnitt: Fachplanung

Demgegenüber schlagen die mit der Ausführungsplanung beauftragten Fachingenieure in den betreffenden Straßenabschnitten eine Aufweitung der Verkehrsfläche vor. Gleichzeitig erfolgt die Einengung der Fahrbahn auf 3,5 m in einem längeren Abschnitt. So können beidseitig Pflanzbeete und separate Gehwege angelegt werden.

⇒ Mit der Bebauungsplanänderung wird die Abgrenzung der "öffentlichen Verkehrsfläche" im Bereich der Gebietszufahrten gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB an die Detailplanung angepasst. Die Aufweitungen der Straßenquerschnitte von 6,75 m auf 8,86 m sind insbesondere wegen der angrenzenden, großen Freiflächen ohne weitere Auswirkungen auf das städtebauliche Konzept möglich.

⇒ Anders als im Ursprungsplan werden zudem gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB im Bereich der Einengungen beidseitig jeweils drei Standorte für das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt.

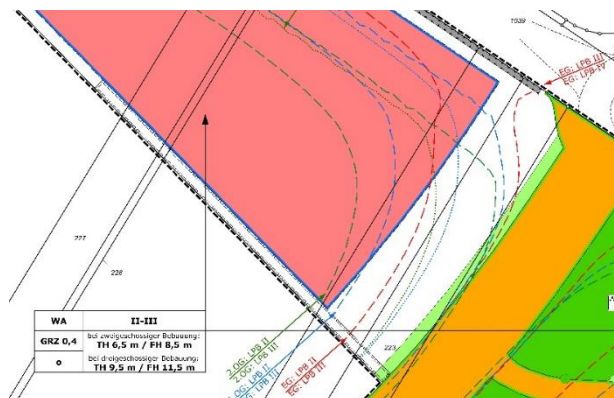
3.2.2 Parkplätze und Baumstandorte

Insgesamt setzt der Ursprungsplan 81 Parkplätze im öffentlichen Raum fest. Die Ausführungsplanung schlägt geringfügige Änderungen bezüglich der Abgrenzung einiger Parkplatzflächen vor. Damit soll eine bessere Befahrbarkeit erreicht werden. Aus dem gleichen Grund werden in einigen Fällen Änderungen der geplanten Baumstandorte für notwendig gehalten.

⇒ Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB werden die Umgrenzungen der "Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'öffentliche Parkfläche'" an die Fachplanung angepasst. Die Verschiebungen umfassen in den betroffenen Fällen weniger als einen Meter. Die Gesamtzahl der Parkplätze im Wohngebiet bleibt unverändert.

⇒ Auch die Anregungen zu den Baumpflanzungen werden aus der Ausführungsplanung in die Bebauungsplanänderung übernommen. Dadurch steigt die Anzahl der im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen von 68 im Ursprungsplan auf 76; darin eingeschlossen sind die in Absatz 3.2.1 beschriebenen zusätzlichen Baumstandorte.

3.3 Geh- und Fahrrechte und Baugrenze



Auszug Ursprungsplan:

Die Erreichbarkeit einiger westlich des Geltungsbereiches liegender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist infolge der Planung nicht mehr gewährleistet. Die Flurstücke sind räumlich von der sie bislang erschließenden "Kökelsumer Straße" getrennt. Zur Behebung des Problems bereitet der Bebauungsplan mit einer entsprechenden Festsetzung die Eintragung von Geh- und Fahrrechten vor. Von der Haupteerschließungsstraße ausgehend setzt der Ursprungsplan einen drei Meter breiten Streifen als "mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche" fest

Die mit den Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche soll in erster Linie der Befahrung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen dienen. Diese sind im Allgemeinen sehr ausladend und werden oftmals mit Anhängern oder schweren Gerätschaften kombiniert.

⇒ Daher wird der Streifen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von drei auf fünf Meter verbreitert. Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB wird in Vorbereitung einer grundbuchlichen Eintragung vorgeschrieben: "Die festgesetzte Fläche ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer bzw. Bewirtschafter der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flurstücke zu belasten."

⇒ Sinnvoll erscheint aus den genannten Gründen und zur Gefahrenabwehr auch, die im Ursprungsplan unmittelbar angrenzende überbaubare Grundstücksfläche von der Zufahrt abzurücken. Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO wird die Baugrenze so verschoben, dass zu errichtende Baukörper einen Mindestabstand von drei Metern zur Zuwegung einhalten müssen.

3.4 Weitere Festsetzungen

Alle anderen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes "Olfener Heide I" behalten im Rahmen dieser 1. Änderung ihre Gültigkeit. Erläuterungen dazu können der Begründung zum Bebauungsplan "Olfener Heide I" entnommen werden.

4 **Ergänzungen**

4.1 Hinweis

Die Gelsenwasser AG als zuständiger Netzbetreiber wird im Wohngebiet "Olfener Heide I" keine Infrastruktur für die Versorgung mit Erdgas bereitstellen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen, damit Bauherren und Architekten bei ihrer Planung frühzeitig alternative Konzepte berücksichtigen.

4.2 Höhenlage der Verkehrsflächen im Bestand

Die im Bebauungsplan festgesetzten Unteren Bezugspunkte geben Aufschluss über die zu erwartende Höhenlage der jeweils anliegenden Planstraßen. Ergänzend dazu werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die tatsächlichen Höhen der das Gebiet umgebenden Straßen - "Kökelsumer-Straße", "Pfarrer-Niewind-Straße", "Springenkamp" und "Alter Postweg" - eingetragen. Somit kann die Planung zur umgebenden Bestandssituation ins Verhältnis gesetzt werden. Dabei handelt es sich um eine außerhalb des Geltungsbereiches verortete "Sonstige Darstellung", die ausschließlich Informationszwecken dient und ohne jegliche Bindungswirkung ist.

5 **Vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung**

Die unter § 13 (1) BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind gegeben:

Durch die beabsichtigten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Zudem ist offensichtlich, dass mit Umsetzung der Planung keine unerwünschten Auswirkungen auf die Umwelt ausgelöst oder Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten bewirkt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Umfeld des Geltungsbereiches keine Betriebe, die Maßnahmen zum Schutz vor den Auswirkungen von schweren Unfällen im Plangebiet erforderlich machen könnten. Diesbezüglich haben sich die Rahmenbedingungen seit Aufstellung des Ursprungsplanes nicht geändert.

6 Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung - Umweltbericht

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

6.2 Eingriffsregelung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Olfener Heide I" werden ökologische Wertigkeiten in nur wenigen Teilbereichen beeinflusst:

- Im Bereich der Gebietszufahrten erfolgt eine Vergrößerung der festgesetzten Verkehrsfläche um ca. 45 m² zu Lasten der öffentlichen Grünflächen bzw. der Fläche für die Regenrückhaltung.
- Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche westlich der Haupteerschließungsstraße wird um 425 m² zugunsten der optionalen Zufahrt sowie der nicht überbaubaren Grundstücksfläche reduziert.
- Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche werden acht zusätzliche Standorte zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt.

Auch ohne eine detaillierte Berechnung ist offensichtlich, dass die ökologische Wertigkeit des Geltungsbereiches nach Umsetzung der geänderten Planung höher einzustufen ist, als dies durch den Ursprungsplan gegeben wäre. Auch können Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen, ausgeschlossen werden. Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht Gegenstand der Planung.

6.3 Artenschutz / Klima

Die vorgesehenen Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen haben keinen Einfluss auf artenschutzrechtliche Belange oder klimatische Fragestellungen.

7 Andere Belange

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

Arnsberg, den 21.09.2021

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