

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	Stichstraße mit anliegenden Baugrundstücken.....	4
3.4	Teilfläche westlich der Haupteerschließung	5
3.5	Weitere Festsetzungen	6
4	Ergänzungen	6
4.1	Hinweis	6
4.2	Höhenlage der Verkehrsflächen im Bestand.....	6
5	Vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung	6
6	Belange des Umweltschutzes.....	7
6.1	Umweltprüfung - Umweltbericht	7
6.2	Eingriffsregelung	7
6.3	Artenschutz / Klima	8
7	Andere Belange	8

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 im Südwesten des Gebietes vorgesehene Stichstraße wird geringfügig verlängert, die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend angepasst.
- Die westlich der Haupterschließungsstraße gelegene Teilfläche des Geltungsbereiches wird in ihrem Zuschnitt verändert und dadurch geringfügig vergrößert.
- Die in diesem Bereich 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

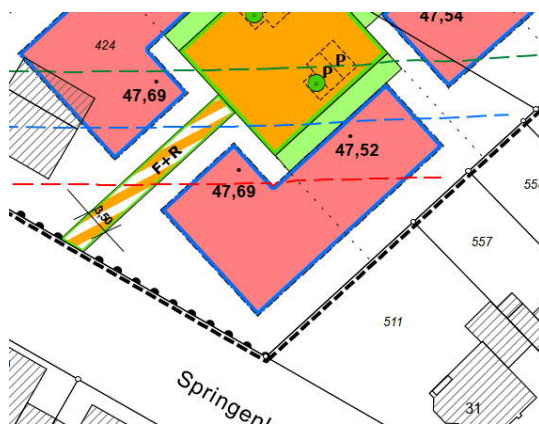
Der Bebauungsplan Nr. 50 setzt gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO Trauf- und Firsthöhen zur Bestimmung der maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen fest. Im Ursprungsplan ist als unterer Bezugspunkt die *"Höhenlage der fertigen Fahrbahnoberfläche der jeweiligen Planstraße in ihrem unmittelbar 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 Ausbaupla-

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.

nung 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 Bebauungsplan 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 Stichstraße mit anliegenden Baugrundstücken

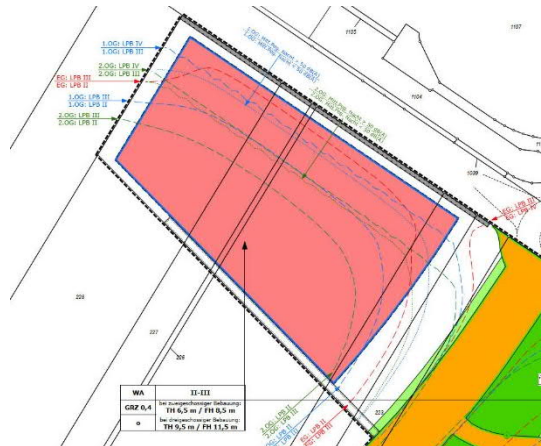
Die im Südwesten des Plangebietes entlang der Fläche für die Regenrückhaltung festgesetzte Stichstraße wird um ca. 3,75 Meter verlängert. Dadurch kann eine bessere Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen erreicht werden.

⇒ Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB wird die Umgrenzung der "öffentlichen Straßenverkehrsfläche" dahingehend verändert, dass der Wendepunkt in südwestliche Richtung verschoben wird. Die Stichstraße wird entsprechend verlängert. Im Übrigen bleibt sie mit Anordnung der Stellplätze und Baumstandorte unverändert. Der zur Straße "Alter Postweg" führende Fuß- und Radweg wird demzufolge gekürzt, bleibt aber in Funktion und Ausgestaltung unverändert bestehen.

⇒ In der Folge werden die gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO entlang der Stichstraße festgesetzten Baugrenzen an die geänderte Straßenführung und auch an die beabsichtigte Grundstücksteilung angepasst. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen bleibt ebenso wie ihr Abstand zur Verkehrsfläche unverändert.

3.4 Teilfläche westlich der Haupteerschließung

3.4.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches



Ausschnitt: Ursprungsplan

Die im Nordwesten des Plangebietes befindliche Teilfläche ist mit den dort getroffenen Festsetzungen zur Größe der überbaubaren Grundstücksfläche, zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise so angelegt, dass dort "andere" Bauformen realisierbar sind. Damit wird die Option eröffnet, in Bezug auf die Mehrfamilienhaus-Bebauung nördlich der "Kökelsumer Straße" ein städtebauliches "Gegenüber" zu etablieren.



Ausschnitt:

1. Änderung des Bebauungsplanes

Um verbesserte Möglichkeiten der Bebauung zu schaffen, wird der Grundstückszuschnitt so verändert, dass er sich in westliche Richtung nicht auf ca. 55 m verjüngt, sondern insgesamt eine durchgängig großzügige Nord-Süd-Ausdehnung von mindestens 67 m aufweist.

⇒ Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Grenze des Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB geändert: Im Bereich der Flurstücke 227 und 228 wird sie parallel zur "Kökelsumer Straße" geführt. Dabei hält sie einem Abstand von ca. 69 m zur Straßenparzelle ein. Damit erfährt das Plangebiet eine Vergrößerung um ca. 330 m².

3.4.2 Geh- und Fahrrechte und Baugrenze (siehe auch Abbildungen zu Kap. 3.4.1)

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, unmittelbar angrenzend an die "überbaubare Grundstücksfläche".

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. Ein nur drei

Meter schmaler Fahrstreifen in unmittelbarer Nachbarschaft zu baulichen Anlagen könnte unter Umständen zu Problemen führen.

⇒ 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 dem Fahrstreifen 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 potenziellen Zuwegung einhalten müssen.

Zwar wird die westlich der Haupterschließungsstraße gelegene Teilfläche durch Änderung der Plangebietsgrenze um ca. 330 m² vergrößert. Bedingt durch die oben erläuterten Änderungen reduziert sich die überbaubare Grundstücksfläche in diesem Bereich jedoch von ca. 6.890 m² im Ursprungsplan auf nun ca. 6.735 m².

3.5 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 Geltungsbereichs

ches 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 die ökologischen Wertigkeiten in nur wenigen Teilbereichen beeinflusst. Basierend auf der mit Aufstellung des "Ursprungsplanes" erfolgten Bewertung der Biotoptypen wird im Folgenden eine Bilanzierung bezüglich der einzelnen Änderungen des Bebauungsplanes vorgenommen:

- ☐ Im Bereich der Gebietszufahrten wird die festgesetzte Verkehrsfläche (null Biotopwertpunkte) durch Aufweitungen des Straßenraums um insgesamt 45 m² vergrößert. Dies geht zur Hälfte zu Lasten der als Spielplatz festgesetzten Grünfläche (zwei Biotopwertpunkte) und zur Hälfte zu Lasten der für die Regenrückhaltung bzw. als Parkanlage festgesetzten Flächen (jeweils fünf Biotopwertpunkte). Rechnerisch bedeutet dies:

Ursprungsplan:	$45/2 \times 2 \text{ Punkte} + 45/2 \times 5 \text{ Punkte} =$	158 Punkte
Änderungsplan:	$45 \times 0 \text{ Punkte} =$	0 Punkte - 158 Punkte

- ☐ Die 4,75 m breite Stichstraße im Südwesten des Plangebietes wird um ca. 3,75 m verlängert, der angeschlossene 3,00 m breite Fuß- und Radweg muss entsprechend gekürzt werden. Die festgesetzte Verkehrsfläche (null Biotopwertpunkte) wird demnach um ca. 7 m² vergrößert. Dies geht zu Lasten der Baugrundstücksflächen (null bzw. zwei Biotopwertpunkte). Rechnerisch bedeutet dies:

Ursprungsplan ³ :	$3 \times 0 \text{ Punkte} + 4 \times 2 \text{ Punkte} =$	8 Punkte
Änderungsplan:	$7 \times 0 \text{ Punkte} =$	0 Punkte - 8 Punkte

- ☐ Westlich der HAUPTerschließungsstraße wird das Plangebiet um 330 m² zu Gunsten der dortigen Baugrundstücksfläche (null bzw. zwei Biotopwertpunkte) vergrößert. Um 330 m² wird dementsprechend die Ackerfläche (zwei Biotopwertpunkte) reduziert. Rechnerisch bedeutet dies:

Ursprungsplan:	$330 \times 2 \text{ Punkte} =$	660 Punkte
Änderungsplan ⁴ :	$198 \times 0 \text{ Punkte} + 132 \times 2 \text{ Punkte} =$	264 Punkte - 396 Punkte

³ GRZ hier 0,3, Überschreitung um bis zu 50 % durch Nebenanlagen, folglich: max. Versiegelungsgrad: 45 %

⁴ GRZ hier 0,4, Überschreitung um bis zu 50 % durch Nebenanlagen, folglich: max. Versiegelungsgrad: 60 %

☐ Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche werden acht zusätzliche Standorte zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Rechnerisch bedeutet dies:

Ursprungsplan:	0 x 155 x 5 Punkte =	0 Punkte	
Änderungsplan:	8 x 15 x 5 Punkte=	600 Punkte	+ 600 Punkte

Die ökologische Wertigkeit des Geltungsbereiches ist somit nach Umsetzung der geänderten Planung vergleichbar derjenigen, die bei Umsetzung der Festsetzungen des Ursprungsplanes 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 dieser 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 02.03.2022

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

⁵ Im Umweltbericht zum Ursprungsplan wurde für Einzelbäume ein Kronentraufbereich von 15 m² angesetzt.