
Stadt Olfen

Bebauungsplan Nr. 7 „Geest-Ost“

5. Änderung

Begründung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Arbeitsstand: 16.03.2021

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 Hinweise zum Verfahren	4
1.4 Ausgangssituation	5
2 Planungsrahmen	5
2.1 Landes- und Regionalplanung; Flächennutzungsplanung	5
2.2 Bebauungsplanung	6
2.3 Natur- und Landschaftsschutz	6
2.4 Altlasten/ Kampfmittel	6
2.5 Immissionsschutz	6
2.6 Denkmalschutz	6
2.7 Sonstige Planungen oder fachplanungsrechtliche Vorgaben	6
3 Planinhalt	7
3.1 Nutzung der Baugrundstücke	7
3.2 Garagen, Stellplätze / Nebenanlagen	8
3.3 Verkehrsflächen	8
3.4 Örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW	8
3.5 Hinweise	9
3.6 Flächenbilanz	9
4 Auswirkungen der Planung	10
4.1 Auswirkung auf derzeitige Nutzungen	10
4.2 Bodenordnung	10
4.3 Technische Infrastruktur, Verkehr	10
4.4 Natur, Landschaft, Klima, Artenschutz	10

1 Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das rd. 3,9 ha große Bebauungsplangebiet liegt nördlich der Innenstadt zwischen von-Vincke-Straße, Zur Geest, Freiherr-vom-Stein-Straße und Im Selken. Der rd. 0,9 ha große Änderungsbereich liegt im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes zwischen Overbergstraße und Im Selken. Das Plangebiet ist rd. 350 m vom Stadtzentrum (Marktplatz) entfernt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches kann dem Bebauungsplan entnommen werden.

1.2 Anlass und Ziel der Planung; Erforderlichkeit der Planaufstellung

In Olfen herrscht seit vielen Jahren eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, sodass die Grundstücke in den zuletzt entwickelten Wohngebieten zügig vermarktet und einer Bebauung zugeführt werden konnten. Die Stadt Olfen kann derzeit keine weiteren Baugrundstücke anbieten.

Die Stadt Olfen gehört zu den Städten, für die tendenziell eine steigende Bevölkerungszahl prognostiziert wird. Der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) geht von einer Bevölkerungszahl von 14.111 Einwohnern für das Jahr 2040 aus, was einer Steigerung von 6,3 % gegenüber dem Basisjahr 2018 (12.674 Einwohner) entspricht¹. Am 31.12.2019 lebten in Olfen bereits 12.923 Personen². Zu der steigenden Bevölkerungszahl trägt in erster Linie ein positiver Wanderungssaldo bei, d.h. dass mehr Personen nach Olfen einwandern als in andere Städte auswandern. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist in Olfen wie in fast allen Städten negativ. Die Zahl der Todesfälle übersteigt somit die Zahl der Geburten.

Die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland ist neben der steigenden Bevölkerungszahl auch auf zwei weitere Faktoren zurückzuführen. Die Größe der Privathaushalte in Deutschland sinkt. Dieser Trend wird bereits seit Ende der 1950er Jahre beobachtet. Die Einpersonenhaushalte stellen in Deutschland seit mehr als drei Jahrzehnten die größte Gruppe und ihr Anteil nimmt weiterhin kontinuierlich zu. Es leben sowohl jüngere als auch immer mehr ältere Menschen allein. Auch die Zweipersonenhaushalte weisen Zuwächse auf. Die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen sinkt dagegen beständig. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland soll bis 2035 von 2,00 (2015) auf zwischen 1,90 und 1,97 Personen/ Haushalt weiter fallen³. Trotz sinkender Einwohnerzahlen werden somit neue Wohneinheiten benötigt. Dies führt auch dazu, dass die Wohnfläche je Person seit Jahren kontinuierlich steigt (demographisch bedingte Neubaunachfrage).

Die Wohnansprüche vieler Haushalte können nicht durch den Bestand gedeckt werden, da dieser in qualitativer Hinsicht, z.B. aufgrund Größe, Grundriss, nicht mehr zeitgemäßer Gebäudetechnik, energetischem Zustand, allgemeinem Zustand der Bausubstanz, o.ä. nicht zu den heutigen Anforderungen passt. Auch die Nachfrage nach barrierefreien oder zumindest barrierearmen Wohnungen kann im Bestand vielfach nicht befriedigt werden (qualitativ bedingte Neubaunachfrage).

Die Stadt Olfen beabsichtigt daher weiterhin Baugebiete zu entwickeln um die bestehende Nachfrage zu decken. Gleichzeitig unterstützt die Stadt Olfen im Sinne des durch den Gesetzgeber beabsichtigten

¹ Bevölkerungsentwicklung in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens 2018 bis 2040 (IT.NRW vom 15.07.2019)

² IT.NRW Landesdatenbank (Abruf am 18.11.2020)

³ Statistisches Bundesamt: Entwicklung der Privathaushalte bis 2035 - Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2017

und in § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenen sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, ob durch eigene Planungen oder durch private Vorhaben.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes wurden in der Vergangenheit bereits mehrfach die Bebauungsmöglichkeiten durch Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) erweitert. Mit Schreiben vom 26.08.2019 wurde durch einen Grundstückseigentümer die Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Geest Ost“ beantragt mit dem Ziel auf dem Grundstück Gemarkung Olfen-Stadt, Flur 7, Flurstück 230 ein weiteres Wohnhaus errichten zu können. Zur Realisierung der Planung muss der Bebauungsplan Nr. 7 geändert werden. Die Planung ist daher im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Der Rat der Stadt Olfen hat dem Antrag in seiner Sitzung am 17.12.2019 stattgegeben und die Verwaltung beauftragt ein Bebauungsplanänderungsverfahren vorzubereiten. In seiner Sitzung am 26.05.2020 hat der Bau- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Olfen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf gebilligt und die Verwaltung beauftragt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

1.3 Hinweise zum Verfahren

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Geest-Ost“ erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist möglich, wenn

- durch die Änderung die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete) bestehen.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt, lediglich einzelne Festsetzungen werden angepasst. Die Art der zulässigen Nutzung bleibt unverändert. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Bebauungsplanänderung nicht ermöglicht. 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. 0,4 km. Eine Beeinträchtigung dieses Gebietes durch die Bebauungsplanänderung ist nicht zu erwarten.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 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)
- 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)

1.4 Ausgangssituation

1.4.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Olfener Innenstadt, innerhalb eines in den 1960er bis 80er Jahren entstandenen und ganz überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Stadtbereiches zwischen Bilholtstraße, Zur Geest/ Birkenalle, Steveraue und der Alten Fahrt des Dortmund-Ems-Kanals. Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich weitere wohngebietstypische Nutzungen, wie Kindergärten und kirchliche Einrichtungen. Mit der Alten Fahrt, die nach Aufgabe der Schifffahrt und dem Rückbau des Wasserwegs heute ein die komplette Kernstadt durchziehender Landschaftsraum mit wichtiger Vernetzungs- und Verbindungsfunktion ist und der Steveraue befinden sich zudem weiträumig Naherholungsbereiche in der Nähe des Plangebiets

Die Innenstadt mit ihren Versorgungsstrukturen befindet sich in lediglich rd. 300 m Entfernung (Luftlinie) zum Plangebiet. Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandel befindet sich nur rd. 100 m vom Plangebiet entfernt. Auch die Grund- und Gesamtschule der Stadt Olfen sind gut zu erreichen. Das Plangebiet liegt somit sehr zentral und städtebaulich integriert innerhalb des Olfener Kernstadtbereiches.

1.4.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist im Grunde bereits nahezu vollständig in einer Baublock-ähnlichen Struktur, jedoch in offener Bauweise, mit Wohngebäuden bebaut. Im Innenbereich dieses Straßengevierts wurden in der Vergangenheit bereits teilweise bauliche Verdichtungspotenziale genutzt. An der Freiherr-vom-Stein-Straße wurde jüngst eine noch bestehende Baulücke geschlossen. Durch die Bebauungsplanänderung soll für die wenigen noch bestehenden Potenzialflächen eine geordnete Entwicklung gesichert werden.

1.4.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch seine Lage innerhalb der Siedlungsstruktur an die bestehenden Erschließungssysteme angebunden. Die im Innenbereich liegenden Grundstücke verfügen über keine direkte Anbindung an das Straßensystem sodass die Erschließung anderweitig dinglich und/oder öffentlich-rechtlich sichergestellt werden muss.

1.4.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Besitz von Privateigentümern. Die Stadt Olfen ist Eigentümerin der öffentlichen Verkehrsflächen.

2 Planungsrahmen

2.1 Landes- und Regionalplanung; Flächennutzungsplanung

Der Regionalplan Münster stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Der Flächennutzungsplan der Stadt Olfen stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Änderung 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 Bebauungsplanung

Das Plangebiet ist ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Geest-Ost“, rechtskräftig seit dem 15.11.1976 und bereits viermal geändert, zuletzt am 12.04.2003. Der ursprüngliche Bebauungsplan umfasst den Bereich zwischen von-Vincke-Straße, Zur Geest, Freiherr-vom-Stein-Straße und Im Selken. Der zu ändernde Teilbereich umfasst die Flächen zwischen Overbergstraße, von-Vincke-Straße, Im Selken und Freiherr-vom-Stein-Straße.

Das gesamte Plangebiet ist derzeit als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise. Im Bebauungsplan ist das Satteldach als einzige zulässige Dachform, die Dachneigung und die Hauptfirstrichtung vorgegeben. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen vorgegeben. Die sich hierdurch ergebenden Baufenster wurden durch Änderungen vom 24.08.1979, 09.07.1987 und 12.04.2003 zum Teil erweitert. Entlang der Overbergstraße sind vereinzelt Flächen für Garagenanlagen festgesetzt.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst sowohl Teile des Ursprungsplans als auch die 2. bis 4. Änderung. Die vorliegende 5. Änderung wird als selbstständige Änderung durchgeführt, d.h. dass sie die bislang bestehenden Festsetzungen für ihren Geltungsbereich komplett ersetzt. In den außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung liegenden Flächen gelten die jeweiligen Festsetzungen des Ursprungsplanes und der 1. Änderung unverändert fort.

2.3 Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes. Auswirkungen der Planung auf Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Schutzgebiete, geschützte Biotope und sonstige naturschutzrechtliche geschützte Bereiche oder Elemente sind nicht zu erwarten

2.4 Altlasten/ Kampfmittel

Im Plangebiet besteht kein Verdacht auf Altlasten. Der Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe (Bezirksregierung Arnsberg) hat keine erkennbare Belastung mit Kampfmitteln im Plangebiet zu verzeichnen.

2.5 Immissionsschutz

Die festgesetzte Gebietskategorie (Allgemeines Wohngebiet, WA) bleibt unverändert. Mit der Planung ist keine Änderung der Immissionssituation verbunden. Vorgaben zum Immissionsschutz sind nicht zu beachten. Typische mit einer Wohnnutzung einhergehende Immissionen sind innerhalb eines Wohngebietes grundsätzlich hinzunehmen. Dies gilt auch bei baulichen Verdichtungen.

2.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Bodendenkmäler.

2.7 Sonstige Planungen oder fachplanungsrechtliche Vorgaben

Sonstige Planungen oder fachplanungsrechtliche Vorgaben sind für das Plangebiet nicht zu beachten.

3 Planinhalt

3.1 Nutzung der Baugrundstücke

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 3ff i.V.m. § 4 BauNVO; § 13 BauNVO

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird wie im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie im Ursprungsplan durch Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Die zulässige GRZ beträgt 0,4 bei maximal einem Vollgeschoss.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist aufgrund der vorgeschriebenen Eingeschossigkeit nicht erforderlich.

Die Errichtung und Nutzung eines Obergeschosses ist möglich, wenn dieses nach den Regelungen der Bauordnung NRW kein Vollgeschoss ist. Nach § 2 Abs. 6 BauO NRW sind Vollgeschosse oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

Die zulässige Gebäudehöhe wird außerdem über die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 3,50 m (4,00 m bei Gebäuden mit versetzten Geschossen) begrenzt. Eine maximale Firsthöhe wird nicht festgesetzt. Diese wird jedoch durch die zulässige Dachneigung (vgl. Kapitel 3.4) begrenzt.

Alle Festsetzungen werden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen und spiegeln somit die bestehende Gebäudestruktur wider.

3.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO

Hinsichtlich der zulässigen Bauweise werden ebenfalls die bestehenden Festsetzungen übernommen. Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (offene Bauweise) zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Vergleich zum Ursprungsplan modifiziert und harmonisiert.

Das entlang der Overbergstraße durch Baugrenzen festgesetzte Baufenster wird in seiner Gesamtheit bis auf 3 m an die Overbergstraße verschoben, wie es für das bestehende Gebäude Overbergstraße 4 bereits im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans gemacht wurde. Die hintere Baugrenze wird der bestehenden Grundstückssituation angepasst und bleibt von der rückwärtigen Grenze der dortigen Grundstücke ebenfalls 3 m zurück. Somit wird sichergestellt, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden können und die hiermit verbundenen nachbarschützenden Belange beachtet werden.

Im Innenbereich des Straßengevierts wurden durch die 2. und 4. Änderung bereits einzelne Baufenster festgesetzt. Diese werden im Zuge der Änderungsplanung miteinander verbunden und in ihrer Gesamtheit um etwa 4 m in östliche Richtung verschoben. Dies dient der Anpassung des Baufensters an die Grundstücksgrenzen der vorhandenen rückwärtigen Bebauung. Die Baufenster entlang der von-Vincke-Straße, Im Selken und Freiher-vom-Stein-Straße bleiben unverändert.

3.2 Garagen, Stellplätze / Nebenanlagen

§§ 12, 14 BauNVO; § 23 Abs. 5 BauNVO

Die Zulässigkeit von Garagen wird gegenüber dem Ursprungsplan geringfügig angepasst. Die separat festgesetzten Flächen für Garagenanlagen wurden nie realisiert und entfallen daher. Garagen sind weiterhin innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht zulässig sind sie im Bereich der separat gekennzeichneten Vorgartenflächen.

3.3 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Festsetzung der Verkehrsflächen wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Die Overbergstraße wurde schmaler ausgebaut als im Bebauungsplan vorgesehen war. Die nicht genutzte Fläche wurde stattdessen den Wohngrundstücken zugeschlagen, was bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt wurde.

Im Bebauungsplan werden keine Verkehrsflächen oder Flächen für Geh- und Fahrrechte festgesetzt, die der Erschließung des inneren Baufensters dienen. Die Bebauung des inneren Baufenster wurde zum Teil bereits realisiert. Die Erschließung ist dort durch bestehende Zufahrten gesichert.

Bei den potenziell noch zu bebauenden Flächen handelt es sich derzeit um größere Grundstücke die im straßenzugewandten Bereich bereits bebaut sind und über eine Straßenanbindung verfügen. Der Bebauungsplan muss in einer solchen Situation die Erschließung einer etwaigen hinteren Bebauung nicht im Detail regeln. Er kann darauf vertrauen, dass der Grundstückseigentümer bei einer Teilung des Grundstücks zwecks Bebauung des hinteren Teils, eine geeignete Erschließung herstellt. Die Teilung eines bebauten Grundstücks bedarf gem. § 7 BauO NRW zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde. Die Erschließung des Grundstücks wird darüber hinaus im Baugenehmigungs- und Freistellungsverfahren geprüft.

3.4 Örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Auch die örtlichen Bauvorschriften werden aus dem Ursprungsplan übernommen.

Fassaden: Die Ansichtsflächen aller Gebäude sind in rötlich-bräunlichen Verblendmauerwerk auszuführen. Für untergeordnete Teilflächen ist anderes Material zulässig.

Dächer: Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 40°. Bei aneinandergebauten Gebäuden sind Dachneigung und Traufhöhe einander anzupassen. Dachaufbauten (Gauben) dürfen 1/2 der Gesamtdachlänge nicht überschreiten Die Traufe der Gaube darf nicht höher als 1,20 m über der Dachhaut des Hauptdaches sein. Dachaufbauten (Gauben) müssen zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. Garagen außerhalb des Gebäudes sind mit Flachdach zu versehen.

Einfriedungen: Einfriedungen in den Vorgartenbereichen sind nicht gestattet. Einfriedungen der übrigen Grundstücksteile dürfen 1,20 m nicht überschreiten.

3.5 Hinweise

Hinweise sollen im Baugenehmigungsverfahren oder während der Bauausführung berücksichtigt werden, sind jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes. In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen:

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 (LWL), Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, – Außenstelle Münster – An den Speichern 7, 48157 Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Erste Erdbewegungen sind zwei Wochen vor Beginn der LWL schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Bestehende Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 tritt für den Änderungsbereich der bislang rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7 in der Ursprungsfassung sowie die im Änderungsbereich bislang durchgeführten Änderungen außer Kraft. Außerhalb des Änderungsbereichs gelten die Regelungen des Ursprungsplans fort.

3.6 Flächenbilanz

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 setzt Flächen im folgenden Umfang fest:

Allgemeines Wohngebiet	7.339 m ²
Verkehrsfläche	1.537 m ²
Gesamt	8.876 m²

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkung auf derzeitige Nutzungen

Die Bebauungsplanänderung hat keine abwägungsrelevanten Auswirkungen auf derzeitige Nutzungen. Es werden keine gebietsuntypischen und -unverträglichen zusätzliche Nutzungen ermöglicht. Die zusätzlich mögliche Bebauung durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen ist auch nicht rücksichtslos gegenüber der umliegenden Bebauung. Die Baugrenzen wurden in der Art festgesetzt, dass die landesrechtlich vorgeschriebene Abstandsflächen eingehalten werden. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung entspricht den bestehenden Festsetzungen für die Bestandsbebauung.

4.2 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht vorgesehen oder erforderlich.

4.3 Technische Infrastruktur, Verkehr

Die Bebauungsplanänderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die technische Infrastruktur und das Verkehrsaufkommen im Plangebiet. Die vorhandene Schmutzwasserkanalisation ist ausreichend dimensioniert um etwaige zusätzliche Schmutzwassermengen aufzunehmen.

4.4 Natur, Landschaft, Klima, Artenschutz

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist die Durchführung einer Umweltprüfung i.S.d. § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Gleichwohl müssen Umweltbelange in der Abwägung beachtet werden. Die Betrachtung der Umweltauswirkungen beschränkt sich auf die Veränderung der planungsrechtlichen, nicht der tatsächlichen Situation.

Im Plangebiet kann es aufgrund der Bebauungsplanänderung zu einer unwesentlichen Erhöhung der tatsächlichen Versiegelung kommen, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen geringfügig beeinträchtigt werden. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die zusätzliche Versiegelung allein aufgrund der Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche an die aktuelle Grundstückssituation erfolgt, wodurch die Umsetzung weiterer Bauvorhaben ermöglicht wird. Rechnerisch wird die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Bebauungsplanänderung um 135 m², von rd. 4.580 m² auf rd. 4.445 m² reduziert. Auch die zulässige GRZ bleibt unverändert.

Eine bauliche Verdichtung erfolgt in Bereichen die derzeit als typisch strukturarme Hausgärten genutzt werden und demzufolge im Hinblick auf ihre Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere von geringer Bedeutung sind. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten ist nicht zu erwarten. Ein Zutreffen der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kann für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ausgeschlossen werden.

Die Planung hat keine relevanten Auswirkungen auf das Klima und allgemeine städtebauliche Ziele im Hinblick auf Klimaschutz und Klimaanpassung. Die Förderung von Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen ermöglicht es, die Inanspruchnahme von Freiraum entsprechend zu reduzieren.

Olfen, _____

.....

Wilhelm Sendermann

Bürgermeister