

---

**Stadt Olfen**

**Bebauungsplan Nr. 52 „Brinkplatz“**

---

**Begründung**

**Verfahrensstand:** Satzungsbeschluss

**Arbeitsstand:** 12.05.2022

# Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
<b>1 Einführung .....</b>	<b>3</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	3
1.2 Anlass und Ziel der Planung; Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	3
1.3 Ausgangssituation .....	4
1.3.1 Stadträumliche Einbindung .....	4
1.3.2 Bebauung und Nutzung .....	4
1.3.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	5
1.3.4 Eigentumsverhältnisse .....	5
1.4 Hinweise zum Verfahren .....	5
<b>2 Planungsrahmen .....</b>	<b>6</b>
2.1 Landes- und Regionalplanung; Flächennutzungsplanung .....	6
2.2 Bebauungsplanung .....	6
2.3 Natur- und Landschaftsschutz .....	7
2.4 Wasserrechtliche Planungen; Hochwasserschutz; .....	7
2.5 Altlasten/ Kampfmittel .....	7
2.6 Immissionsschutz .....	7
2.7 Denkmalschutz .....	7
<b>3 Planinhalt .....</b>	<b>7</b>
3.1 Nutzung der Baugrundstücke .....	7
3.1.1 Art der baulichen Nutzung .....	7
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung .....	8
3.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	9
3.2 Verkehrsflächen .....	9
3.3 Grünflächen .....	10
3.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	10
3.5 Örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW .....	10
3.6 Hinweise .....	10
3.7 Flächenbilanz .....	11
<b>4 Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>11</b>
4.1 Auswirkung auf derzeitige Nutzungen .....	11
4.2 Bodenordnung .....	12
4.3 Technische Infrastruktur, Verkehr .....	12
4.4 Umweltauswirkungen .....	12

# 1 Einführung

## 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das rd. 1,3 ha große Plangebiet liegt 300 m nordwestlich der Olfener Innenstadt und umfasst einen der ältesten Siedlungsbereiche der Stadt Olfen. Es wird im Norden begrenzt durch die Weststraße, im Osten durch den namensgebenden Brinkplatz und die Nordstraße, im Süden durch das Baugebiet „Auf der Heide“ und im Westen durch die Straße „Am Westendorf“.

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. Im derzeit in der Vermarktung befindlichen Wohnbaugebiet Olfener Heide I übersteigt die Nachfrage nach Baugrundstücken das städtische Angebot deutlich.

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) entspricht<sup>1</sup>. Am 31.12.2020 lebten in Olfen bereits 13.014 Personen<sup>2</sup>. 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 seit 2003 negativ. Die Zahl der jährlichen 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 fallen<sup>3</sup>. 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 der Wohnungssuchenden passt. Auch die Nachfrage nach barrierefreien oder zumindest barrierearmen Wohnungen kann im Bestand vielfach nicht befriedigt werden (qualitativ bedingte Neubaunachfrage).

---

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

<sup>2</sup> IT.NRW Landesdatenbank (Abruf am 22.11.2021)

<sup>3</sup> Statistisches Bundesamt: Entwicklung der Privathaushalte bis 2035 - Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2017

Neben der Entwicklung weiterer Baugebiete unterstützt die Stadt Olfen im Sinne des durch den Gesetzgeber beabsichtigten 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, zur Deckung der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans hat in der Vergangenheit bereits zum Teil Nachverdichtung durch Bebauung in zweiter Reihe stattgefunden. Grundstückseigentümer im Plangebiet sind auf die Stadt Olfen mit der Absicht zur Realisierung weiterer Bebauung zugekommen. Eine entsprechende Bauvoranfrage bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Coesfeld wurde negativ beschieden. Die geplante Bebauung fügt sich nach § 34 BauGB im baurechtlichen Sinne nicht in die Umgebung ein. Gleichwohl ist die geplante Bebauung im Sinne einer Innenentwicklung städtebaulich sinnvoll. Zur Realisierung der Bebauung ist somit gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### **1.3 Ausgangssituation**

#### **1.3.1 Stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet liegt in integrierter Lage innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur nordöstlich der Olfener Innenstadt und weist insbesondere entlang der Nordstraße sowie an Brinkplatz und Weststraße einen dörflichen Charakter mit alter Gebäudesubstanz auf. Über die östlich des Plangebiets verlaufende Nordstraße gelangt man nach ca. 300 m zur Wolfhelmgesamtschule Olfen sowie im Weiteren zum Olfener Sportzentrum. Rd. 400 m östlich des Plangebietes befindet sich die Stadthalle Olfen sowie der Olfener Mobilpunkt von dem aus halbstündige Busverbindungen nach Datteln, Lüdinghausen und Münster bestehen. Lediglich rd. 100 m südöstlich des Plangebietes befindet sich ein Supermarkt sowie ein Getränkemarkt, die weiteren Versorgungsstrukturen der Olfener Innenstadt sind rd. 300 m vom Plangebiet entfernt.

#### **1.3.2 Bebauung und Nutzung**

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Der Bereich des heutigen Brinkplatzes sowie der Nord- und Weststraße ist schon Mitte des 19. Jahrhunderts auf der Preußischen Uraufnahme als Siedlungsgebiet verzeichnet und gehört damit zu einem der ältesten Siedlungsbereiche in Olfen. Entlang der Straße Am Westendorp sowie zum Teil in zweiter Reihe an der Nordstraße und am Brinkplatz ist ab den 1960er Jahren weitere Bebauung entstanden.

Die bestehende Bebauung im Plangebiet sowie die Umgebungsbebauung ist relativ heterogen. An der Nordstraße sind die Gebäude in zweigeschossiger und sowohl offener als auch geschlossener Bauweise überwiegend direkt an die öffentliche Verkehrsfläche herangebaut. Am Westendorp finden sich eingeschossige Gebäude in offener Bauweise mit Vorgartenbereichen. An der Weststraße befinden sich wiederum zweigeschossige Gebäude direkt am Straßenraum. Im gesamten Plangebiet verfügen die Gebäude über Sattel- oder Walmdächer.

Südlich des Plangebietes befindet sich das Baugebiet Auf der Heide, welches in den 2010er Jahren, ebenfalls als Innenentwicklungsmaßnahme, entstanden und durch ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauung in offener Bauweise geprägt ist.

Das Plangebiet und die Umgebungsbebauung sind überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Im weiteren Umfeld befinden sich an der Nord- und Weststraße auch gewerbliche Nutzungen.

### 1.3.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch seine Lage innerhalb der Siedlungsstruktur an die bestehenden Erschließungssysteme angebunden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt in einem Trennsystem.

### 1.3.4 Eigentumsverhältnisse

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

## 1.4 Hinweise zum Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans 52 „Brinkplatz“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist möglich, wenn

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient,
- im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche festgesetzt wird von
  1. weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
  2. 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat,
- 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.

Der Bebauungsplan überplant ein bereits überwiegend bebautes Gebiet. Es werden lediglich wenige neue Baufenster mit einer Gesamtgrundfläche von rd. 630 m<sup>2</sup> festgesetzt. 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. 0,8 km. Eine Beeinträchtigung dieses Gebietes durch die Bebauungsplanänderung ist nicht zu erwarten.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB auf folgende Verfahrensinhalte verzichtet werden:

- Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)
- Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)
- Umweltbericht (§ 2a BauGB)
- Eingriffs-/ Ausgleichsregelung (§1a Abs. 3 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)

## 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. Mit der Aufstellung gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst und gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 2.2 Bebauungsplanung

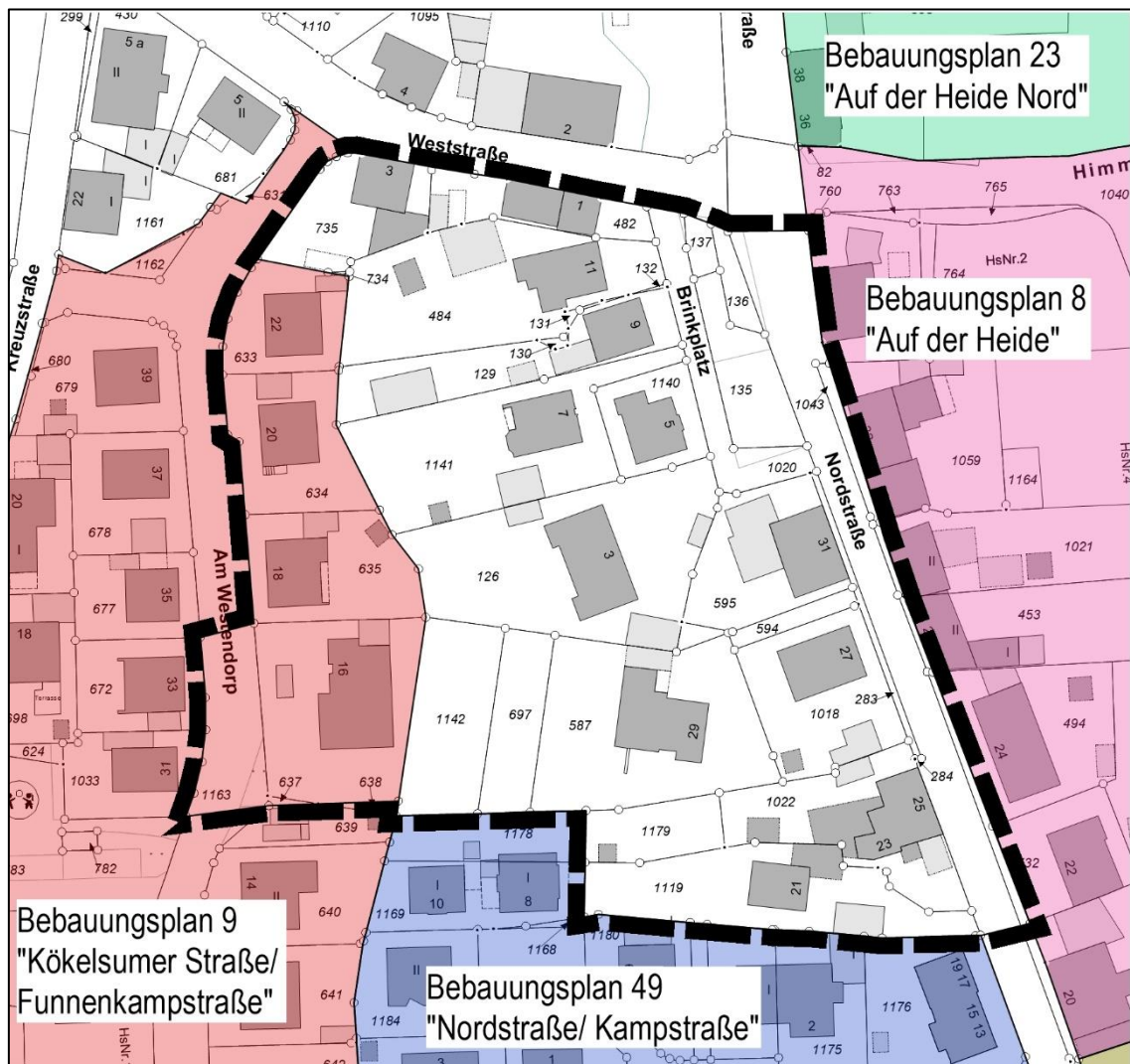


Abbildung 1: Rechtskräftige Bebauungspläne im Plangebiet und dessen Umfeld

Für die Bebauung am Westendorf gilt derzeit der seit 16.08.1976 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 „Kökelsumer Straße, Funnenkampstraße“. Ein Teilbereich dieses Bebauungsplans wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplan 52 „Brinkplatz“ einbezogen, da in der Vergangenheit z.T.

Befreiungen von der festgesetzten Baugrenze erteilt wurden. Diese Festsetzungen werden im Bebauungsplan 52 an die tatsächliche Situation angepasst. Weitere bestehende Bebauungspläne sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südlich grenzt der Bebauungsplan 49 „Nordstraße/ Kampstraße“ an das Plangebiet an, östlich der Nordstraße gelten die Bebauungspläne 8 „Auf der Heide“ und 23 „Auf der Heide Nord“.

### **2.3 Natur- und Landschaftsschutz**

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope, Natura-2000-Schutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Alleen oder sonstige geschützte Landschaftsbestandteile vorhanden.

### **2.4 Wasserrechtliche Planungen; Hochwasserschutz;**

Wasserrechtliche Schutzgebiete (Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete, etc.) liegen im Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht vor.

Nach der Starkregengefahrenkarte der Stadt Olfen sind bei einem Starkregenereignis mit 100jähriger Wiederkehrhäufigkeit im Plangebiet geringe Einstauungen bis zu 10 cm, in wenigen Bereichen bis zu 30 cm möglich.

### **2.5 Altlasten/ Kampfmittel**

Im Plangebiet besteht kein Verdacht auf Altlasten. Anhaltspunkte für Kampfmittelbelastungen liegen nicht vor.

### **2.6 Immissionsschutz**

Im Bebauungsplangebiet sind hinsichtlich der Anforderungen an den Immissionsschutz keine Besonderheiten zu verzeichnen. Das Plangebiet ist durch Wohnnutzung geprägt. Im Umfeld finden sich in geringem Umfang wohngebietstypische gewerbliche Nutzungen. Außergewöhnliche Belastungen durch Verkehrslärm oder sonstigen Lärm sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **2.7 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude, sodass Belange des Denkmalschutzes nicht betroffen sind.

## **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

Im Plangebiet dominiert Wohnnutzung. Gleichwohl sind im Umfeld des Plangebietes z.B. im Bereich der Nord- und Weststraße auch gewerbliche Nutzungen vorhanden.

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes und der städtebaulichen Struktur im Umfeld soll in gewissem Umfang eine Nutzungsmischung möglich sein. Daher sollen gewerbliche, freiberufliche und andere Nutzungen zulässig sein, von denen kein übermäßiges Störpotenzial (z.B. durch umfangreichen Besucherverkehr o.ä.) ausgeht und die sich auch hinsichtlich ihres Flächenbedarfes unauffällig in die städtebauliche Struktur eines vorwiegend zum Wohnen genutzten Quartiers einfügen.

Daher wird im Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Vielzahl der in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen macht jedoch zur Erreichung der städtebaulich angestrebten Gebietscharakteristik eine nutzungsbezogene Modifizierung des Baugebietes erforderlich.

Allgemein zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude;
- nicht störende Handwerksbetriebe;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften und die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen – Gartenbaubetriebe; Tankstellen – nicht zulässig sind. Diese Nutzungen entsprechen aufgrund ihres Flächenbedarfes und der von Ihnen typischerweise ausgehenden Beeinträchtigungen durch Besucher- und Kundenverkehr nicht der angestrebten städtebaulichen Struktur.

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind nach § 13 BauNVO in dem allgemeinen Wohngebiet einzelne Räume, nicht jedoch ganze Gebäude zulässig. Hierunter fallen beispielsweise Ärzte, Anwälte, Ingenieure, Steuerberater u.v.m.

Da für das zulässige Maß der baulichen Nutzung und zulässige Bauweise zum Teil unterschiedliche Regelungen in einzelnen Teilbereichen des Plangebiets gelten sollen, wird das Plangebiet unterteilt in die Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA6. Die zulässige Art der baulichen Nutzung ist jedoch für alle Teilbereiche identisch.

### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 i.V.m. §§ 17 – 20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl sowie der zulässigen Gebäudehöhe und Vollgeschosszahl bestimmt. Die zulässige Grundflächenzahl wird entsprechend der Orientierungswerte des § 17 BauNVO in allen Gebieten mit 0,4 festgelegt. Dies entspricht für das Allgemeine Wohngebiet WA6 auch der Festsetzung des bestehenden Bebauungsplanes 9.

Im Gebiet WA6 sind entsprechend der Regelung des aktuellen Bebauungsplanes Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig. In den Gebieten WA1 bis WA5 sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. In Geschossen oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind Wohnnutzungen o.ä. im Rahmen



der im Einzelfall zulässigen Gebäudehöhe zulässig, soweit es sich nicht um ein Vollgeschoss handelt. In den Gebieten WA4 und WA5, bei denen es sich um die geplanten Nachverdichtungsbereiche handelt, wird dies aufgrund der Einschränkungen durch die zulässigen Trauf- und Firsthöhen im Regelfall nicht möglich sein.

Die zulässige Höhe der Bebauung wurde für die Gebiete WA1, WA2, und WA3 differenziert anhand der Bestandsbebauung festgesetzt. Für die Gebiete WA4, WA5 und WA6 wurden die Gebäudehöhen entsprechend der in Offen in den Neubaugebieten und bei anderen Innenentwicklungsmaßnahmen üblichen Gebäudehöhen festgesetzt.

In drei Fällen sind im Plangebiet grenzständige, zu Wohnzwecken genutzte, Anbauten mit jeweils einem Vollgeschoss entstanden. Für diese ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass diese Eingeschossigkeit nicht überschritten werden darf. Dies schließt nicht aus, dass auch ein etwaig vorhandenes Dachgeschoss zu Wohnzwecken genutzt wird, solange es sich nicht um ein Vollgeschoss handelt.

### 3.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

Im Bebauungsplan wird entsprechend der tatsächlichen Verhältnisse überwiegend die offene Bauweise festgesetzt, d.h. Gebäude haben Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken einzuhalten. Ausnahmen bilden die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA3. Hier sind bauzeitlich bedingt die Gebäude überwiegend mit nach heutigem Baurecht zu geringerem oder ganz ohne Grenzabstand errichtet worden. Für die Bereiche wird die abweichende Bauweise festgesetzt und in der textlichen Festsetzungen Nr. 3 präzisiert, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne oder mit geringerem als nach Landesrecht erforderlichem Grenzabstand gebaut werden darf. Dadurch sind Umbauten und Erweiterungen bis hin zu Neubauten möglich, ohne dass landesrechtliche Abstandsflächenanforderungen entgegenstehen. In der Abwägung zwischen den durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belangen (Belichtung, Besonnung, Belüftung, Brandschutz, Sozialabstand) mit der dauerhaften Sicherung und der Fortentwicklung der bestehenden Bebauung wird somit letzterem der Vorzug gegeben. Durch die Einschränkung, dass diese lediglich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, welche mit wenigen Ausnahmen dem tatsächlichen Gebäudebestand entsprechen, geschehen darf, wird sichergestellt, dass eine Verschlechterung im Hinblick auf die o.g. Belange des Abstandsflächenrechtes vermieden wird.

Für alle Teilbereiche des Plangebietes werden Einzel- und Doppelhäuser als zulässige Bauweise festgesetzt. Einzige Ausnahme bildet das Allgemeine Wohngebiet WA5, wo aufgrund der geringen Breite des Flurstücks 129, die Errichtung eines Einzelhauses nicht möglich ist. Daher wird in diesem Bereich festgelegt, dass nur Doppel- und Reihenhäuser zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstückflächen wurden mit Baugrenzen einzelfallbezogen anhand der jeweiligen Bestandsbebauung festgesetzt. Im Gebiet WA6 wurden die überbaubaren Grundstücksflächen aus dem Bebauungsplan 9 mit kleineren Anpassungen aufgrund in der Vergangenheit erteilter Befreiungen übernommen.

## **3.2 Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Von den bestehenden Verkehrswegen werden Teile der Straße am Westendorp sowie die Nordstraße und der Brinkplatz selber als Verkehrsflächen festgesetzt. Die Straße Am Westendorp ist bereits im Bebauungsplan 9 planungsrechtlich gesichert. Hier beschränkt sich die Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan auf einen Teilbereich.

Für die Erschließung der inneren Bereiche des Plangebietes werden keine Verkehrsflächen festgesetzt. Die Erschließung der neuen Baugrundstücke ist von den jeweiligen Eigentümern, soweit erforderlich, zu regeln. In Bereichen, in denen die Erschließung nur über die Gewährung von Wegerechten möglich ist, werden im Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belegenden Flächen festgesetzt (siehe Kapitel 3.4). In Bereichen, in denen die Erschließung eine neues Baufensters über das Grundstück des begünstigten Eigentümer selber möglich ist, wurde auf die Festsetzung einer GFL-Fläche verzichtet. Hier ist es dem Eigentümer möglich, die nach seiner eigenen Auffassung geeignetste Erschließungsvariante zu wählen.

### **3.3 Grünflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im Bebauungsplan wird der begrünte Bereich des Brinkplatzes als öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage) festgesetzt.

### **3.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Im Bebauungsplan werden zur Erschließung der neuen rückwärtigen Baufenster z.T. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der jeweiligen Anlieger festgesetzt. Die Festsetzung alleine bewirkt das entsprechende Recht jedoch noch nicht. Erst durch die Eintragung einer Baulast und/ oder ggf. die Eintragung einer Grunddienstbarkeit wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wirksam.

### **3.5 Örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW**

§ 9 Abs. 4 BauGB; § 89 BauO NRW

Der Bebauungsplan enthält verschiedene Gestaltungsvorschriften auf Grundlage der BauO NRW. Hierdurch soll in einem gewissen Rahmen eine Einheitlichkeit der Gebäude in Bezug auf Dachform und -gestaltung erreicht werden. Die Regelungen entsprechen jenen, die auch in den Neubaugebieten der Stadt Olfen Anwendung finden. Die Regelungen wurden für die Bestandsbereiche (WA1 – WA3 und WA6) z.T. angepasst um den Gegebenheiten durch die vorhandene Bestandsbebauung Rechnung zu tragen, sodass für die allgemeinen Wohngebiete WA4 und WA5 und die sonstigen allgemeinen Wohngebiete z.T. unterschiedliche Regelungen gelten.

### **3.6 Hinweise**

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Brandschutz*

Bei der Planung von Gebäuden in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (WA4 und WA5) sind die im Einzelfall bestehenden Anforderungen an Zu- und Durchgänge sowie Zu- und Durchfahrten, etwaige Aufstell- und Bewegungsflächen oder Wendemöglichkeiten für die Feuerwehr zu berücksichtigen (§ 5 BauO NRW).

#### *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 Unterer 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 des Bebauungsplans Nr. 52 "Brinkplatz" tritt für das allgemeine Wohngebiet WA6 der bislang rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 "Kökelsumer Straße/ Funnenkampstraße" und die dazu erlassenen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

### **3.7 Flächenbilanz**

Der Bebauungsplan Nr. 52 setzt Flächen im folgenden Umfang fest:

Allgemeines Wohngebiet	12.700 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	2.148 m <sup>2</sup>
- hiervon mit Zweckbestimmung „Parkplatz“	234 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	269 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>15.117 m<sup>2</sup></b>

## **4 Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Auswirkung auf derzeitige Nutzungen**

Durch die Planung werden private, als Hausgärten genutzte Flächen einer Bebauung zugeführt. Da hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung keine grundsätzlichen Änderungen zur Bestandssituation erfolgen, werden keine neuen Immissionskonflikte geschaffen. Während einige Grundstückseigentümer durch zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten profitieren, müssen andere durch die geplante Nachverdichtung eine an ihr Grundstück heranrückende Bebauung hinnehmen. Bei der

Festsetzung der neuen Baufenster wurden in allen Fällen die landesrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten, überwiegend sogar überschritten. Der Bebauungsplan erlaubt neue Bebauung nur in einem Maße wie sie im Plangebiet bereits vorhanden ist. Durch die Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungen je Gebäude wird eine übermäßig hohe Nutzungsintensität vermieden. Alles in allem entspricht die geplante Nachverdichtung dem Grundsatz des Bauplanungsrechtes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und fügt sich hinsichtlich Ihrer Ausprägung maßvoll in die Umgebung ein und ist somit nicht rücksichtslos gegenüber den bestehenden Nutzungen.

#### **4.2 Bodenordnung**

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich, mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen, im Privateigentum. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich. Bei Ausnutzung der neu eröffneten Bebauungsmöglichkeit sind ggf. Grundstücksteilungen oder -verschmelzungen durch die Eigentümer erforderlich. Zur Sicherstellung der Erschließung der neuen Bebauungsmöglichkeiten ist die Begründung von Wegerechten erforderlich.

#### **4.3 Technische Infrastruktur, Verkehr**

Auswirkungen auf die technische Infrastruktur sind mit der Planung nicht verbunden. Ein Anschluss der zusätzlichen Bebauung an das bestehende Abwassersystem der Stadt Olfen ist möglich.

Mit der Planung ist in geringem Maße eine Zunahme von Zu- und Abgangsverkehr verbunden. Diese hat jedoch keine signifikanten Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen im Umfeld. Die durch die Zufahrten einhergehenden Belästigungen der unmittelbaren Anwohner sind für Allgemeine Wohngebiete nicht unüblich und daher hinzunehmen. Die Planung ist im Übrigen darauf ausgerichtet, dass diese Auswirkungen in erster Linie diejenigen Grundstückseigentümer treffen, die von der Planung durch zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten profitieren.

#### **4.4 Umweltauswirkungen**

##### *Natur und Landschaft*

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung i.S.d. § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden. Gleichwohl müssen Umweltbelange in der Abwägung beachtet werden.

Durch die Planung wird bauliche Nachverdichtung vorbereitet, sodass es bei Realisierung der Planung zu einer Abtragung und dauerhaften Versiegelung der dortigen Plaggenesch-Böden im Umfang von bis zu rd. 1.500 m<sup>2</sup> und damit einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere als Bestandteil des Wasserkreislaufes, im Plangebiet kommen wird.

Die Bebauungsplanänderung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung und dient somit dem allgemeinen Freiraumschutz.

##### *Artenschutz*

Durch die Versiegelung und die Entfernung von Vegetationsstrukturen geht in geringem Umfang Lebensraum für Tiere verloren. Die derzeit als Hausgärten genutzten Freiflächen, die künftig einer Bebauung zugeführt werden sollen, haben aufgrund ihrer geringen Größe und der überwiegend geringen ökologischen Wertigkeit jedoch keine Habitatbedeutung für planungsrelevante Arten. Für

sonstige, ubiquitäre Arten ist eine untergeordnete Bedeutung als Nahrungs- und Jagdhabitat möglich, diese unterliegen jedoch nicht den besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Es ergibt sich keine artenschutzrechtliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten. Ein Zutreffen der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG kann für die Aufstellung des Bebauungsplanes 52 ausgeschlossen werden.

#### *Klimaschutz und Klimaanpassung*

Die Planung hat über die o.g. kleinräumigen Auswirkungen auf Natur und Landschaft und den durch Bautätigkeit allgemein hervorgerufenen Ressourcenverbrauch hinaus keine Auswirkungen im Hinblick auf die Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

#### *Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge*

Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf den Hochwasserschutz und die Hochwasservorsorge. Das Plangebiet ist einem geringen Risiko im Falle eines 100-jährlichen Starkregenereignisses ausgesetzt, welches durch bauliche Eigenvorsorge bewältigt werden kann.

#### *Ökologischer Ausgleich*

Bei Planungen nach §13a BauGB, die eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzen, gelten Eingriffe in Natur- und Landschaft, die aufgrund der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein ökologischer Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Olfen, den .....

.....

Bürgermeister