

Flächennutzungsplan Olpe

Erläuterungsbericht



Aufgestellt:
Stadt Olpe

Technischer Beigeordneter / Fachbereichsleiter:
Herr Bernd Knaebel
Leiter des Bauordnungs- und Planungsamtes:
Herr Winfried Quast,
Leiter der Planungsabteilung:
Herr Kai Thomalla

Bearbeitet:
Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34
44 139 Dortmund

Hanns Werner Bonny
Dietmar Mücke

Dezember 2002

Inhalt

1. RAHMENBEDINGUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	1
1.1 Aufgaben des Flächennutzungsplanes Olpe	2
1.2 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	3
1.3 Ziele der Stadt Olpe	7
1.4 Flächen, die nach § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB keine Darstellung erhalten	8
2. DIE ENTWICKLUNG DER STADT OLPE	9
2.1 Die Entwicklung der Bevölkerung	10
2.1.1 Die Bevölkerungsentwicklung seit 1981	10
2.1.2 Die Prognose der Bevölkerungsentwicklung	13
2.2 Die Entwicklung der Wohnbauflächen	21
2.3 Die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde	23
2.3.1 Die Analyse der Wirtschaftsstruktur	24
2.3.2 Die Portfolioanalyse für die Stadt Olpe	28
2.4 Stand der Flächennutzung in Olpe	32
3. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN OLPE	39
3.1 Wohnbauflächen	39
3.1.1 Der Wohnbauflächenbedarf	39
3.1.2 Die Wohn- und Mischbauflächenreserven der Stadt Olpe	41
3.1.3 Die Darstellung neuer Wohn- und Mischbauflächen in Olpe	46
3.1.4 Flächenbilanz	50
3.2 Gewerbliche Bauflächen	51
3.2.1 Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen	51
3.2.2 Die Gewerbeflächenreserven in der Stadt Olpe	56
3.2.3 Die Darstellung neuer gewerblicher Bauflächen	59
3.3 Sonderbauflächen	64
3.3.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen (gemäß § 10 BauNVO)	64
3.3.2 Sonstige Sondergebiete (gemäß § 11 BauNVO)	65

3.4	Flächen für den Gemeinbedarf	66
3.4.1	Kindergärten	66
3.4.2	Jugendeinrichtungen	68
3.4.3	Schulen	68
3.4.4	Alteneinrichtungen	70
3.4.5	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen	72
3.4.6	Gesundheits- und Sozialeinrichtungen	72
3.4.7	Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude	73
3.4.8	Kulturelle Einrichtungen	73
3.4.9	Sonstige Öffentliche Einrichtungen	73
3.5	Verkehrsflächen	74
3.6	Flächen für die Ver- und Entsorgung	75
3.6.1	Strom-, Wasser- und Gasversorgung	75
3.6.2	Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	78
3.7	Grünflächen	80
3.7.1	Öffentliche Parkanlagen	80
3.7.2	Friedhöfe	80
3.7.3	Sportflächen, Freizeit- und Erholungsanlagen	81
3.7.4	Spielbereiche	81
3.8	Wasserflächen, Flächen für den Hochwasserschutz	82
3.9	Flächen für die Landwirtschaft und für Wald	83
3.10	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	83
3.10.1	Ausgleichsflächen	84
3.11	Kennzeichnungen gemäß § 5 Absatz 3 BauGB	85
3.11.1	Bereiche, in denen Bergbau umgegangen ist	85
3.11.2	Altablagerungen und Altstandorte	86
3.12	Nachrichtliche Übernahme von Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen	86
3.12.1	Übernahme der Schutzausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NW	87
3.12.2	Flächen, die nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie unter Schutz gestellt sind	88
3.12.3	Übernahme von Festsetzungen gemäß Denkmalschutzgesetz	89
3.12.4	Denkmalbereichssatzung	89
3.12.5	Richtfunkstrecken	90

4. QUELLEN UND LITERATUR

93

Abbildungen

ABB. 1: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN OLPE VON 1981 BIS 1997	11
ABB. 2: KOMPONENTEN DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN OLPE	11
ABB. 3: PROGNOSEVARIANTEN ZUR BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN OLPE BIS 2015	15
ABB. 4: BEVÖLKERUNGSPYRAMIDE OLPE 1998	16
ABB. 5: BEVÖLKERUNGSPYRAMIDE OLPE 2015 (VARIANTE 2)	17
ABB. 6: ENTWICKLUNG AUSGEWÄHLTER ALTERSGRUPPEN IN OLPE	18
ABB. 7: ENTWICKLUNG DER WOHNFLÄCHE PRO PERSON	21
ABB. 8: ANTEIL DER EIN-PERSONENHAUSHALTE	22
ABB. 9: ENTWICKLUNG DER BESCHÄFTIGTEN IN DER REGION OLPE	26
ABB. 10: ENTWICKLUNG IN AUSGEWÄHLTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN	27
ABB. 11: WACHSTUMSRATEN DER WIRTSCHAFTSZWEIGE 1980 - 1997	28
ABB. 12: PORTFOLIO DER STADT OLPE	29
ABB. 13: WACHSTUMSRATEN IM VERARBEITENDEN GEWERBE ZWISCHEN 1980 UND 1997	31
ABB. 14: SIEDLUNGSFLÄCHENENTWICKLUNG IN OLPE 1841 - 1995	33
ABB. 15: SIEDLUNGSFLÄCHE IM KREIS OLPE	36
ABB. 16: SIEDLUNGSFLÄCHENENTWICKLUNG IM VERGLEICH	37
ABB. 17: WOHNUNGSBAU IN DER STADT OLPE	40
ABB. 18: ENTWICKLUNG DER KINDERGARTENPOPULATION	67
ABB. 19: ENTWICKLUNG DER SCHÜLERPOPULATION	69
ABB. 20: MENSCHEN ÜBER 60 JAHRE	71

Tabellen

TAB. 1: ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNGSZAHL BEI DEN UNTERSCHIEDLICHEN PROGNOSEVARIANTEN	14
TAB. 2: VERGLEICH VON WOHNUNGSANGEBOT UND WOHNUNGSBELEGUNG	23
TAB. 3: UNTERNEHMENSVERHALTEN IN ABHÄNGIGKEIT ZUR POSITION IM PORTFOLIO	31
TAB. 4: PROGNOSEERGEBNISSE IM VERGLEICH	41
TAB. 5: WOHNBAUFLÄCHENRESERVEN DER STADT OLPE NACH IHREM STATUS	42
TAB. 6: WOHNBAUFLÄCHENRESERVEN IN DEN STADTTTEILEN DER STADT OLPE	42
TAB. 7: MISCHBAUFLÄCHENRESERVEN DER STADT OLPE NACH IHREM STATUS	43
TAB. 8: MISCHBAUFLÄCHENRESERVEN IN DEN STADTTTEILEN VON OLPE	44

TAB. 9: RÜCKNAHME NICHT NUTZBARER RESERVEFLÄCHEN AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	45
TAB. 10: WOHNBAUFLÄCHENNEUDARSTELLUNGEN	47
TAB. 11: MISCHBAUFLÄCHENNEUDARSTELLUNGEN	50
TAB. 12: GEGENÜBERSTELLUNG VON BEDARF, RESERVEN UND POTENTIELLEN NEUDARSTELLUNGEN DER WOHN- (UND MISCH)BAUFLÄCHEN	50
TAB. 13: GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGENDE BESCHÄFTIGTE IN OLPE (GFB) (1997)	53
TAB. 14: GEWERBEFLÄCHENBEDARF BIS ZUM JAHR 2015	56
TAB. 15: BRUTTOGEWERBEFLÄCHENBEDARF FÜR OLPE BIS ZUM JAHR 2015	56
TAB. 16: GEWERBEFLÄCHENRESERVEN IN DER STADT OLPE	57
TAB. 17: RÜCKNAHMEN NICHT NUTZBARER GEWERBERESERVEFLÄCHEN AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	58
TAB. 18: GEWERBEFLÄCHENNEUDARSTELLUNGEN	62
TAB. 19: GEGENÜBERSTELLUNG VON BEDARF, RESERVEN UND POTENTIELLEN NEUDARSTELLUNGEN DER GEWERBEFLÄCHEN	63
TAB. 20: BESTEHENDE KINDERGÄRTEN	67
TAB. 21: SCHULEN UND BILDUNGSEINRICHTUNGEN IN DER STADT OLPE	70
TAB. 22: KLÄRANLAGEN MIT ZUGEORDNETEN ORTSTEILEN IN OLPE	79

Anlagen

- Anlage 1: Neudarstellungen von Bauflächen
- Anlage 2: Bauflächenrücknahmen und Umnutzungen
- Anlage 3: Spielbereiche in der Stadt Olpe
- Anlage 4: Altlastenstandorte in der Stadt Olpe
- Anlage 5: Denkmalliste Stadt Olpe

1. Rahmenbedingungen der Flächennutzungsplanung

Das Stadtgebiet von Olpe ist in seiner heutigen Form und Ausdehnung im Zuge der kommunalen Neugliederung im Jahr 1969 durch die Zusammenlegung der alten Stadt Olpe mit den Gemeinden Olpe-Land, Rhode, Kleusheim sowie Teilen der Gemeinden Helden, Kirchveischede und Rahrbach entstanden. Es umfaßt eine Fläche von insgesamt 85,6 km².

Als Kreisstadt des Kreises Olpe ist Olpe Mittelzentrum mit zentralörtlicher Bedeutung, was an der Vielzahl öffentlicher und kultureller Einrichtungen, am Schulangebot und am Einzelhandelsangebot erkennbar ist. Die zentralörtlichen Einrichtungen konzentrieren sich im wesentlichen in der alten Stadt Olpe - der heutigen Kernstadt - , wo ebenfalls der größte Teil der Siedlungsbereiche und der Bevölkerung zu finden sind. Ca. 15.000 der insgesamt ca. 25.000 Einwohner und damit 60 Prozent der Bevölkerung wohnen in der Kernstadt. Von den übrigen Ortsteilen haben nur noch Rhode und Rüblinghausen, die beide an die Kernstadt angrenzen, sowie der aus den beiden Ortschaften Friedrichsthal und Dahl zusammengewachsene Siedlungsbereich jeweils etwas mehr als 1.000 Einwohner. Dabei sind Rhode und Dahl/Friedrichsthal Nebenzentren in peripherer Zuordnung zum Stadtkern von Olpe, dem Mittelzentrum. Sie verfügen über Grundversorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs. Alle übrigen Ortsteile von Olpe sind ohne bzw. ohne vollständige Grundversorgung wie Einzelhandel, Kindergarten, Grundschule.

Der erste Flächennutzungsplan wurde in Olpe bereits 1960, also noch vor der kommunalen Neugliederung, aufgestellt. Er formulierte damals als wichtige Planungsziele die Konzentration der Siedlungstätigkeit in den neuen Baugebieten am Hatzenberg, Kimicker Berg und Eichhardt, die Lenkung der gewerblichen Siedlungstätigkeit in das Biggetal südlich der Stadt, die Sicherung von Siedlungsreserveräumen für eine langfristige Entwicklung im Raum Lütringhausen / Griesemert , die Sicherung von zentralen Gemeinbedarfsräumen, Vorsorgemaßnahmen hinsichtlich zu erwartender Verkehrsumstrukturierungen durch den Bau der Autobahnen A 4 und A 45 sowie Vorsorgemaßnahmen hinsichtlich der zu erwartenden Zunahme des Fremdenverkehrs nach Fertigstellung der Biggetalsperre.

Der gegenwärtig rechtsgültige zweite Flächennutzungsplan wurde 1976 rechtswirksam. Er verfolgt im wesentlichen die Grundzüge des ersten Flächennutzungsplanes weiter, berücksichtigt aber bei der Ausweisung von Baugebieten die inzwischen gestiegenen Anforderungen an Lärm- und Immissionsschutz und schränkt das Bauen im Außenbereich sowie die Entwicklung in den kleinen Orten ein. In der Konsequenz wird die Siedlungsentwicklung auf großräumige und relativ ungestörte neue Baugebiete in den Bereichen Eichhardt und Kimicker Berg südlich des Stadtkerns und Hatzenberg-Nord, nordöstlich des Stadtkerns, konzentriert.

Für die Weiterentwicklung und Neuansiedlung von Industrie und Gewerbe erweitert er den bereits bestehenden Gewerbe- und Industriebereich im Biggetal nach Süden, stellt zudem neue Flächen im Osterseifen, im Olpetal bei den Ortschaften Lütringhausen, Stachelau und Altenkleusheim sowie eine Reihe kleinere Gewerbegebiete in weiteren Ortsteilen dar.

Als weitere großflächige Neuplanungen stellt der Flächennutzungsplan von 1976 den kommunalen Friedhof nördlich des Osterseifen zum Ausgleich des damals bestehenden Friedhofsflächendefizits, sowie ein ca. 20 ha großes Wochenendhausgebiet westlich von Eichhagen dar. Beide Planungen wurden bis heute nicht realisiert.

1.1 Aufgaben des Flächennutzungsplanes Olpe

Der Flächennutzungsplan stellt für das Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Er soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die rechtliche Grundlage für das Verfahren zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes sowie für seine inhaltlichen Darstellungen und Festsetzungen bildet das Baugesetzbuch (BauGB)¹. Nach dem Baugesetzbuch sind Flächennutzungspläne vorbereitende und Bebauungspläne verbindliche Bauleitpläne. Die Bauleitpläne sind den Planungszielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen (§ 1 (4) BauGB). "Planungen und sonstige Nutzungsregelungen", die durch andere gesetzliche Vorschriften bestimmt sind, werden in die Bauleitpläne nachrichtlich übernommen (§ 5 (4) BauGB).

In dem Flächennutzungsplan werden gemäß § 5 (2) BauGB insbesondere dargestellt:

- die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung;
- die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs;
- die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge;
- die Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung und Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen;
- die Grünflächen;

¹ Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141)

-
- die Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen;
 - die Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft;
 - die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen
 - die Flächen für die Landwirtschaft und Wald;
 - die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die nutzungsbezogene Infrastruktur in Wohngebieten wie zum Beispiel Einzelhandelsgeschäfte, Kleinkinderspielplätze, Erschließungsstraßen etc. oder auch die Grünflächen in gewerblichen Bauflächen werden nicht dargestellt, da diese Darstellungen über die rahmenplanerischen Aufgaben des Flächennutzungsplanes hinausgehen. Der allgemeine Leitliniencharakter des Flächennutzungsplanes wird auch in § 8 (2) BauGB unterstrichen, wonach die gegenüber jedermann rechtsverbindlichen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

1.2 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplans sind neben den gemeindlichen Zielen insbesondere auch die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung sind im Raumordnungsgesetz (ROG)² auf Bundesebene und auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes (LPIG)³ im Landesentwicklungsprogramm für die räumliche Struktur des Landes und für unterschiedliche Sachbereiche formuliert. Die Gemeinde hat gemäß § 20 Landesplanungsgesetz "bei Beginn ihrer Arbeiten zur Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes unter allgemeiner Angabe ihrer Planungsabsichten bei der Bezirksplanungsbehörde anzufragen, welche Ziele für den Planbereich bestehen." Die allgemeinen Ziele des Landesentwicklungsprogramms werden in dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen⁴ und auf der Ebene des Regierungsbezirks im Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe)⁵ konkretisiert.

2 Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1993 (BGBl. I S. 630)

3 Landesplanungsgesetz (LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. Juni 1994 (GV. NW S. 474 / SGV. NW. 230)

4 Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen, Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 1995

5 Bezirksregierung Arnsberg, Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe), Arnsberg 1989

Im Landesentwicklungsplan (LEP) wird die Stadt Olpe als Mittelzentrum in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur dargestellt. Olpe liegt an der großräumigen Achse von europäischer Bedeutung Hagen – Giessen (Entwicklungsachse 1. Ordnung), die durch die Autobahn A 45 und die Ruhr-Sieg-Strecke der Bahn gebildet wird (Bahnanbindung nach Finnentrop). Zugleich ist Olpe Anfangs- bzw. Endpunkt der großräumigen, Oberzentren verbindenden Achse nach Köln (Entwicklungsachse 2. Ordnung), die durch die A 4 gebildet wird sowie von zwei überregionalen Achsen (Entwicklungsachsen 3. Ordnung) zum Einen nach Meschede (B 55), zum Anderen über Kreuztal nach Bad Laasphe. Damit liegt Olpe an einem Knoten im Netz der Entwicklungsachsen. Im Teil B stellt der Landesentwicklungsplan außerhalb der Siedlungsbereiche in Olpe ausschließlich Waldgebiete und Freiraum dar.

Der Gebietsentwicklungsplan konkretisiert für Olpe folgende Ziele der Raumordnung :
Als großflächiger Wohnsiedlungsbereich wird die gesamte Olper Innenstadt mit den südlich, westlich und nördlich angrenzenden Wohngebieten sowie die daran unmittelbar angrenzenden Ortsteile Rhode, Lütringhausen und Rüblinghausen dargestellt. Daneben werden die im Südwesten beiderseits der A 45 gelegenen Ortsteile Saßmicke und Friedrichsthal/Dahl als weitere, deutlich kleinere Wohnsiedlungsbereiche dargestellt.

Damit ist die Siedlungstätigkeit vorrangig auf den Siedlungsschwerpunkt der Kernstadt Olpe und die daran unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiche sowie auf die sonstigen an der Hauptentwicklungsachse liegenden Siedlungsbereiche auszurichten, um die landesplanerisch angestrebte Schwerpunktbildung der Siedlungsentwicklung zu verwirklichen. Die in die zeichnerische Darstellung des Gebietsentwicklungsplans nicht aufgenommenen übrigen Ortsteile mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2000 Einwohnern sind in ihrer siedlungsstrukturellen Entwicklung auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung auszurichten. In diesem Rahmen können im Flächennutzungsplan auch dort entsprechende Bauflächen dargestellt und daraus Bebauungspläne entwickelt werden. Der Umfang der Baugebietsausweisung ist dabei aber am Eigenbedarf der in den Ortsteilen ansässigen Bevölkerung (natürliche Bevölkerungsentwicklung, Veränderung der Haushaltsgrößen) zu orientieren. Im Hinblick auf eine verstärkte Wohnungsnachfrage kann im Einzelfall der Umfang der Baugebietsausweisung auch über diesen Eigenbedarf hinausgehen, wenn es sich um Maßnahmen zum kurzfristigen Abbau des Wohnungsdefizits handelt, die vorhandene Infrastruktur des Ortssteils dies rechtfertigt und insbesondere die Ver- und Entsorgung gesichert ist. Eine weitere bauliche Entwicklung in diesen Ortsteilen darf der landesplanerisch angestrebten Siedlungsstruktur der Gesamtgemeinde, insbesondere der Schwerpunktbildung nicht zuwiderlaufen⁶.

⁶ Bezirksregierung Arnsberg, Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe), Arnsberg 1989, S. 74 u. 75

Bezüglich der Sicherung einer ausreichenden Wohnungsversorgung hat die kommunale Bauleitplanung ein für das Mittelzentrum entsprechendes Angebot an Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Die Wohnsiedlungsbereiche dürfen durch die gemeindliche Planung nur soweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf und der geordneten räumlichen Entwicklung der Stadt entspricht. Der Flächenbedarf ist von den Gemeinden im Verfahren zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 20 LPiG) nachzuweisen. Der ermittelte Flächenbedarf der Gemeinden darf nur dann zu zusätzlichen Flächenneudarstellungen in der Bauleitplanung führen, wenn die Summe der Flächenreserven den Bedarf nicht abdecken kann. Treten bei der Realisierung bauleitplanerisch gesicherter Flächen unüberwindbare Probleme auf, ist ein Ersatz nur im Wege eines Flächentausches möglich⁷.

Zur Neuansiedlung, Verlagerung und Erweiterung von Betrieben ist ein ausreichendes Flächenangebot durch die Bauleitplanung zu sichern. Den Entwicklungsschwerpunkten kommt eine besondere Funktion bei der Ausweisung großflächiger, konzentrierter Gewerbeflächen zu. Betriebserweiterungen sollen nach Möglichkeit am bestehenden Standort, Betriebsverlagerungen nach Möglichkeit innerhalb der Gemeinde, zumindest aber innerhalb des mittelzentralen Verflechtungsbereiches stattfinden. Gewerbliche Bauflächen sowie Gewerbe- und Industriegebiete sollen aus den zeichnerisch dargestellten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen entwickelt werden. Diese dürfen durch die gemeindliche Planung nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie es dem nachweisbaren Bedarf und der geordneten räumlichen Entwicklung der Gemeinde entspricht.

Als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche stellt der Gebietsentwicklungsplan dar:

- das Gewerbe- und Industrieband im Biggetal, das sich vom südlichen Rand der Olper Innenstadt bis an die südliche Stadtgrenze am Autobahnkreuz Olpe-Süd erstreckt einschließlich des neuen Gewerbegebietes Biebickerhagen/Waar,
- das Gewerbe- und Industrieband "Olper Hütte/Lütringhausen", das sich vom östlichen Rand der Olper Innenstadt entlang des Olpebaches bis zur B54 bei Lütringhausen erstreckt
- sowie das Gewerbegebiet Osterseifen.

Von diesen ist der Bereich im Biggetal als "Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich von besonderer regionaler Bedeutung" gekennzeichnet. Er eignet sich damit besonders für den regionalen Ausgleich, weil er im regionalen Maßstab eine sehr hohe Standortgunst besitzt, darüber hinaus in einem Entwicklungsschwerpunkt liegt und in der Region sehr gut erreichbar ist. So gekennzeichnete Bereiche sollen nach Möglichkeit nur mit solchen Betrieben belegt werden, die die gegebenen und mit hohen öffentlichen Aufwendungen geschaffenen Standortvorteile voll ausnutzen können. Diese Standorte eignen sich in beson-

⁷ Bezirksregierung Arnsberg, Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe), Arnsberg 1989, S. 73

derem Maße für die Neuansiedlung und Auslagerung von Betrieben mit hohem Flächenverbrauch oder für stark emittierende Betriebe, da aufgrund ihrer Flächengröße bauplanungsrechtliche Gliederungen möglich sind.⁸

Der Bereich "Olper Hütte/Lütringhausen" ist als "Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich für den ortsnahen Bedarf" gekennzeichnet, weil er einem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet und innerstädtisch gut erreichbar ist und wegen seiner Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen eher gewerblich als industriell nutzbar ist. Diese Flächen sollen deshalb vorrangig nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben vorbehalten werden und können insbesondere sich innerhalb der Stadt verlagernde Betriebe aufnehmen, die auf einen Standort in der Nachbarschaft von Wohnsiedlungsbereichen angewiesen sind, um bestehende Absatz- und Zulieferungsverflechtungen zu erhalten.⁹

Außerhalb der Wohnsiedlungs-, Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche wird nahezu das gesamte Stadtgebiet, bis auf die sich östlich und westlich an die Kernstadt Olpe anschließenden Bereiche, als Erholungsbereich dargestellt, der sich weitgehend mit dem dargestellten Bereich für den Schutz der Landschaft deckt. Am Biggensee ist der Bereich der Erholungsanlage "Sonderner Kopf" östlich der Ortschaft Sondern als ein Freizeit- und Erholungsschwerpunkt ausgewiesen.

Als Einzelstandorte von regionaler Bedeutung sind im Gebietsentwicklungsplan dargestellt:

- das St.-Martinus-Hospital in der Kernstadt Olpe;
- der Deponiestandort östlich der Ortschaft Neger.

Im Gebietsentwicklungsplan ist südlich der Olper Kernstadt zwischen dem Kloster am Kimicker Berg und dem Ortsteil Dahl eine ca. 4 ha große Waldfläche als ein Bereich mit besonderer forstwissenschaftlicher Bedeutung gekennzeichnet. Sie dient als wissenschaftliche Versuchsfläche und ist von allen sie beeinträchtigenden Maßnahmen freizuhalten.

Bereiche zum Schutz der Gewässer stellt der Gebietsentwicklungsplan westlich der A 45 und des Wohnsiedlungsbereiches Saßmicke, zwischen den Ortsteilen Dahl und Thieringhausen, am Kimicker Berg, östlich und nördlich des Ortsteils Lütringhausen, nordöstlich des Ortsteils Neger, sowie zwischen den Ortsteilen Oberveischede und Rehringhausen und östlich von Neuenkleusheim dar.

Im Verkehrsnetz stellt der Gebietsentwicklungsplan im Olper Stadtgebiet außer den bestehenden Straßen die Trasse der "Hüttentalstraße" (A 4 / B 54n), die östlich am Auto-

⁸ Bezirksregierung Arnsberg, Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe), Arnsberg 1989, S. 83/84

⁹ Bezirksregierung Arnsberg, Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe), Arnsberg 1989, S. 84 - 87

bahnkreuz Olpe-Süd anschließt, als neue Straße für den großräumigen Verkehr, die den Kreuztaler und nördlichen Siegener Raum direkter an die beiden großräumigen Verkehrsachsen A 4 und A 45 anbinden soll, dar.

1.3 Ziele der Stadt Olpe

Die Bedeutung des neuen Flächennutzungsplanes sowie die Darstellungen der zukünftigen Bodennutzungen in den Grundzügen erfordert vor dem Hintergrund der geographischen Lage der Stadt Olpe, aber auch im Hinblick auf die Restriktionsfaktoren (Topographie, Nähe zu den Bundesautobahnen etc.), eine intensive Raum- und Nutzungsanalyse sowie eine klare Entwicklungsstrategie.

Unter diesen Rahmenbedingungen ist es erforderlich, auch hinsichtlich der gebotenen Standortsicherung, eine zukünftig flexible Stadtentwicklung zu gewährleisten, die durch geeignete Angebotspotentiale auf entsprechende Bedarfe zeitnah und ggf. auch preisregulierend reagieren kann und die darüber hinaus den Naturraum – Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen – aber auch die Entwicklung der örtlichen Wirtschaft und des Fremdenverkehrs sichert und in seiner Funktion fördert.

Der bisherige Flächennutzungsplan stammt in seinen konzeptionellen Grundzügen und Zielaussagen aus den Anfängen der 70er Jahre. Seit dieser Zeit haben sich nicht nur diverse Fachgesetze grundlegend geändert oder sind gar neu hinzugekommen, auch das eigentliche Planungsverständnis hat sich deutlich in Richtung Nachhaltigkeit und ausgeprägtere Verantwortung für Umweltschutzbelange verschoben.

Außerdem gilt es den aktuellen bzw. prognostizierbaren demographischen Entwicklungen Rechnung zu tragen. Der räumlichen Zuordnung der zukünftigen Wohnbauflächenpotentiale kommt im Verhältnis des Wohnsiedlungsbereiches zu den Ortsteilen eine besondere Bedeutung zu. Hier ist bereits seit Jahren eine gewisse Tendenz zur Konzentration in der Nähe vorhandener Infrastrukturen zu erkennen.

Der erste Flächennutzungsplan der Stadt Olpe stammt bereits aus dem Jahre 1960. Der gegenwärtige Flächennutzungsplan wurde im Jahre 1976 rechtswirksam. Seit der Genehmigung des letztgenannten Planes wurden 38 Änderungen ins Verfahren gebracht, die zum Großteil auch wirksam wurden.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll für die nächsten 15 Jahre eine zukunftsweisende städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

1.4 Flächen, die nach § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB keine Darstellung erhalten

Die geplante Gewerbefläche Huppcher Hammer an der Autobahn A 45, westlich der Kernstadt Olpe wird unter Bezugnahme auf § 5 Abs. 1, Satz 2 BauGB aus der Flächennutzungsplandarstellung ausgenommen. Obwohl dieser neue Gewerbestandort bereits mit der Bezirksregierung Arnsberg abgestimmt wurde, ist er bisher noch nicht in den Gebietsentwicklungsplan (GEP) aufgenommen worden. Wegen seiner Größe von mehr als 10 ha ist die Darstellung dieses Gewerbestandortes im Gebietsentwicklungsplan die Voraussetzung, dass die landesplanerische Anpassung des Flächennutzungsplanes gemäß § 20 LPlG seitens der Bezirksregierung Arnsberg erteilt werden kann. Die dazu notwendige Änderung des Gebietsentwicklungsplanes ist bisher noch nicht erfolgt. Dies soll im Rahmen eines Änderungsverfahrens in nächster Zeit geschehen. Deshalb werden durch die vorläufige Herausnahme dieser Fläche aus der Flächennutzungsplandarstellung die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht berührt. Sobald der Gebietsentwicklungsplan entsprechend geändert ist, wird die Fläche entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt (vgl. Kap. 3.2.3).

2. Die Entwicklung der Stadt Olpe

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Olpe stammt aus dem Jahr 1976. Auch wenn er in der Zwischenzeit zahlreiche Änderungen erfahren hat, entspricht er in seinen grundsätzlichen Zielaussagen sowie in wichtigen Teilbereichen nicht mehr der heutigen Situation in der Stadt Olpe. Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen kann er die städtebauliche Entwicklung nicht mehr ausreichend sinnvoll steuern. So ist erkennbar, dass die Siedlungsentwicklung in absehbarer Zeit an Grenzen gelangt, weil geeignete Flächen zur Erweiterung der Siedlungsbereiche zunehmend knapper werden (vgl. auch Kap. 2.4) und der Schutz des verbliebenen Freiraums sowie ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung wichtiger geworden sind.

Eine verträgliche Siedlungsentwicklung in Olpe, die den ökonomischen, ökologischen und sozialen Anforderungen gerecht wird, ist das übergeordnete Ziel des neuen Flächennutzungsplanes. Dabei wird, angesichts des Defizits an gewerblichen Bauflächen, die Bereitstellung weiterer betrieblicher Bauflächen für die Olper Wirtschaft eine wichtige Aufgabe des neuen Flächennutzungsplanes sein. Aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung (veränderte Altersstruktur und weitere Zuwanderung) sind auch in begrenztem Maße zusätzliche Wohnbauflächen bereitzustellen. Die Auswahl geeigneter Standorte für neue Bauflächen soll die mittelzentrale Funktion der Stadt Olpe durch eine Konzentration der zukünftigen Siedlungsentwicklung auf die Kernstadt stärken und weiterentwickeln. Eine damit einhergehende, am lokalen Bedarf orientierte Siedlungsflächenentwicklung in den ländlich geprägten Ortsteilen trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (gemäß § 1a BauGB) und damit zu einer ökonomisch und ökologisch tragfähigen Stadtentwicklung bei. Durch die parallel zum Flächennutzungsplan erfolgende Aufstellung und Erarbeitung des Verkehrsentwicklungsplanes wird die zukünftige Siedlungsentwicklung mit der Verkehrsentwicklung koordiniert. Den Belangen des Landschafts- und Naturschutzes wird im neuen Flächennutzungsplan unter anderem durch die erstmalige Darstellung eines Ausgleichsflächenpools "Ausgleichsmaßnahme Olper Stadtwald" im Sinne eines Öko-Kontos (§ 1 a BauGB) besonders Rechnung getragen.

Zuerst werden im Folgenden die wichtigsten Entwicklungsdeterminanten, die Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung, diskutiert und die Entwicklung der Siedlungsfläche der letzten Jahrzehnte bilanziert.

2.1 Die Entwicklung der Bevölkerung

Es ist das Ziel der Flächennutzungsplanung in Olpe, zur ausreichenden Sicherung der Wohnungsversorgung ein für das Mittelzentrum entsprechendes Angebot an Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Hierbei dürfen nach den Grundsätzen der Landesplanung die Wohnsiedlungsbereiche durch die gemeindliche Planung nur soweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf und der geordneten räumlichen Entwicklung der Stadt entspricht. Um das Ausufern von Bauflächen und den Verlust von bereits knappen Freiräumen soweit wie möglich zu verhindern, ist entsprechend § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und folglich eine sparsame Flächeninanspruchnahme in der Bauleitplanung unbedingt erforderlich.

Eine sparsame Flächeninanspruchnahme setzt eine möglichst zuverlässige Einschätzungsmöglichkeit des Bevölkerungsstandes zum Ende des absehbaren Geltungszeitraums des Flächennutzungsplans voraus. Sie bildet den Orientierungsrahmen für die Darstellung von Wohnbauflächen und ist eine wesentliche Grundlage zur Berechnung von Infrastruktureinrichtungen (Kindergärten, Schulen, Friedhofsflächen, etc.). Entsprechend sind in einem ersten Schritt die Bevölkerungssituation und die Bevölkerungsentwicklung zu analysieren. Im Anschluß hieran wird die Entwicklung der Haushaltsbildung erörtert und der Bedarf an Wohnungen sowie an Wohnbaufläche wird unter Berücksichtigung der verschiedenen Wohnformen (Ein- und Mehrfamilienhäuser) hieraus abgeleitet.

2.1.1 Die Bevölkerungsentwicklung seit 1981

Die Stadt Olpe zählte am 31.12.1997 nach der Statistik des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik 24.901 Einwohner. Bei der Statistik des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik handelt es sich um die Fortschreibung des Bevölkerungsstands auf der Basis der Volkszählung 1987. Die Einwohnermeldestatistik der Stadt Olpe wies zum 01.01.1997 für Olpe bereits 25.528 Einwohner auf.

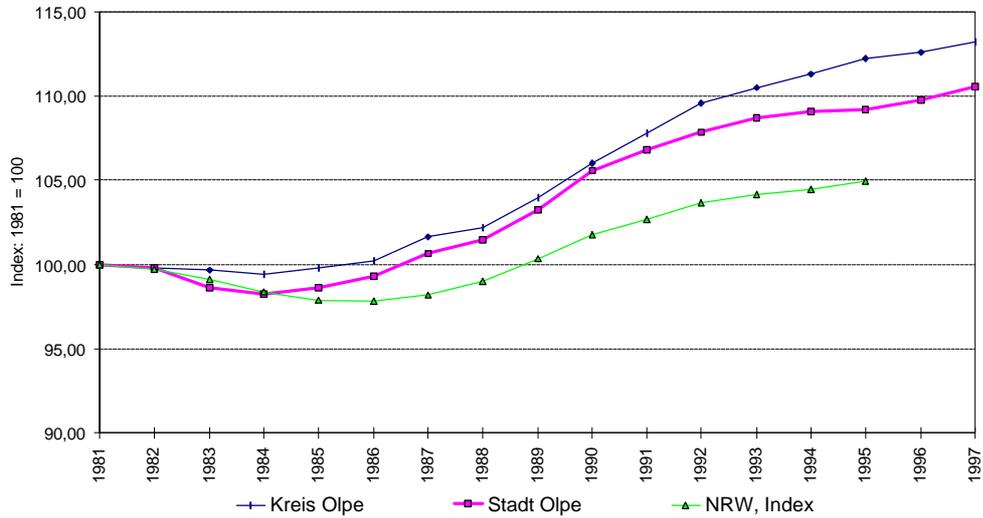
Die Bevölkerung nahm in Olpe im letzten Jahrzehnt nach leichten Einbrüchen zu Anfang der 80er Jahre kontinuierlich zu (vgl. Abb. 1). Insgesamt ist die Bevölkerungszahl zwischen 1981 und 1997 um 2.374 Einwohner bzw. 10,5 Prozent von 22.527 Einwohnern auf 24.901 Einwohner gestiegen. Dies entspricht einer jährlichen Zunahme der Bevölkerung um knapp 150 Einwohner pro Jahr. Zum Vergleich: Im Kreis Olpe stieg die Bevölkerung im gleichen Zeitraum um 13,2 Prozent und im Land NRW um 5,0 Prozent¹⁰ an.

¹⁰ Zahl für NRW bis Ende 1995

Abb. 1

Bevölkerungsentwicklung in Olpe

von 1981 bis 1997



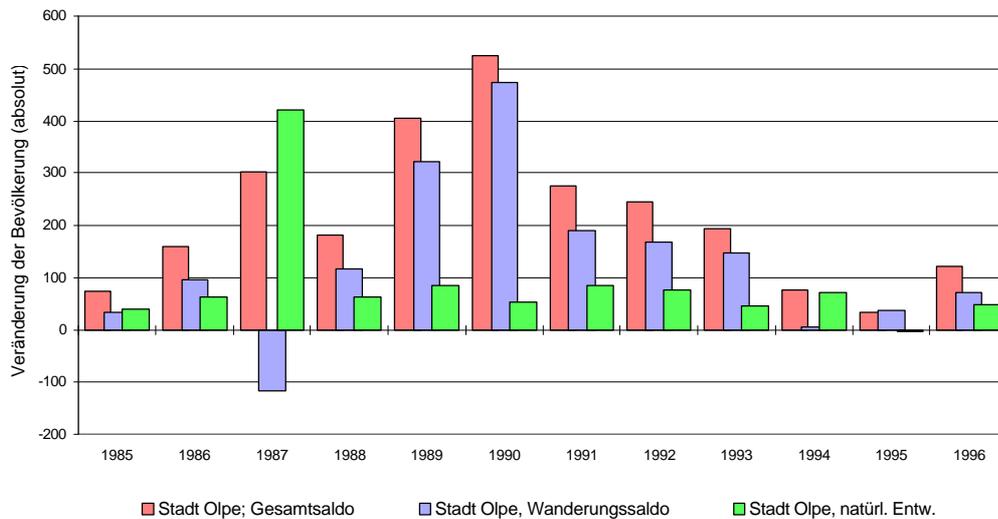
Quelle: Planquadrat Dortmund, Daten: LDS-NRW

Aus der folgenden Grafik (vgl. Abb. 2) ist ersichtlich, dass die Stadt Olpe außer in 1987 in jedem Jahr Wanderungsgewinne verbuchte (siehe jeweils die mittlere Säule).

Abb. 2

Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in Olpe

zwischen 1985 und 1996



Quelle: Planquadrat Dortmund, Daten: LDS-NRW

Die natürliche Bevölkerungsbewegung, d. h. der Saldo zwischen den Geborenen und Gestorbenen eines Jahres (siehe jeweils die rechte Säule), war im Untersuchungszeitraum bis auf 1995 immer positiv. Gleichzeitig zeigt sich, dass die Wanderungsgewinne seit ihrem Höhepunkt 1990 deutlich zurückgegangen sind. Da auch bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung eine rückläufige Tendenz erkennbar wird, wächst die Bevölkerung in Olpe heute deutlich langsamer als noch Ende der 80er Jahre. Besonders hohe Wanderungsgewinne verzeichnete die Stadt Olpe im Jahr 1990, als der Wanderungsüberschuß 473 Einwohner betrug. Durchschnittlich lag der Wanderungsüberschuß seit 1989 bei knapp 130 Einwohnern pro Jahr.

Im Hinblick auf die Wanderungsdistanzen handelt es sich bei den Fort- und Zuzügen der Stadt Olpe im wesentlichen um Nahwanderungen. Die mit Abstand stärksten Wanderungsbeziehungen bestehen mit den Nachbargemeinden Wenden und Drolshagen. So zogen 1996 aus Wenden 167 Personen und aus Drolshagen 131 Personen zu. Im gleichen Jahr zogen aus Olpe 177 Personen nach Wenden und 110 nach Drolshagen. Damit beziehen sich mehr als ein Viertel der insgesamt 1.119 Zuzüge und 1.048 Fortzüge allein auf diese beiden Nachbargemeinden. Nimmt man die im Nahbereich gelegenen Städte Lenne-
stadt, Attendorn und Siegen hinzu, so sind bereits 40 Prozent der Wanderungsbeziehungen der Stadt Olpe abgedeckt. Bei den Zuwanderungen haben neben den genannten fünf Städten die Stadt Unna mit 53 und die Nachbargemeinde Kirchhundem mit 49 Personen einen relativ hohen Anteil, der bei der Stadt Unna auf Zuwanderungen von Aussiedlern etc. aus dem Durchgangslager Unna-Massen zurückzuführen ist. Als Abwanderungsziele haben zudem die beiden Universitätsstädte Köln und Bonn sowie die Nachbarstadt Kreuztal Bedeutung.

Insgesamt ist dieses Mobilitätsmuster ein deutliches Zeichen dafür, dass die Wanderungen im wesentlichen innerhalb der Arbeitsmarktregion erfolgen und vor allem aus dem kleinteiligen Wohnungsangebot resultieren.

Im Regionalvergleich der Wanderungsstruktur¹¹, die eine differenziertere Betrachtung der Wanderungen nach Altersgruppen und Erwerbstätigkeit erlaubt, zeigt sich, dass die Stadt Olpe sich kaum von der Wanderungsstruktur des Kreises Olpe unterscheidet. Im Vergleich mit den Zahlen für den gesamten Regierungsbezirk Arnsberg sowie des Landes NRW zeigt sich aber, dass die Altersgruppen der 18 bis 25jährigen und der 25 bis 30jährigen in Olpe deutlich mobiler sind als im Landes- und Regierungsbezirkdurchschnitt. Dies betrifft in erster Linie die Fortzüge, bei denen der Anteil der 18 bis 25jährigen um 3,5 Prozentpunkte höher liegt als im Regierungsbezirk und um 2,9 Prozentpunkte über dem Landesdurchschnitt. Bei den 25 bis 30jährigen liegen die Anteile in Olpe um 3,0 Prozentpunkte bzw. 2,5 Prozentpunkte über den Durchschnittswerten. Dies

¹¹ vgl. Datenspektrum für die Stadt Olpe: jahresdurchschnittliche Wanderungsstruktur 1992 - 1996 im Regionalvergleich; aus Landesdatenbank des LDS NRW

geht sicherlich in erster Linie auf ausbildungsbedingte Wanderungen, zum Teil aber auch auf arbeitsplatzbedingte Wanderungen zurück. Aber auch bei den Zuzügen liegen die Anteile dieser Altersgruppen über dem Durchschnitt von Land und Regierungsbezirk, wenn auch nicht so deutlich ausgeprägt wie bei den Fortzügen.

Es fällt auf, dass die Stadt Olpe im betrachteten Zeitraum in allen statistisch erfassten Altersgruppen ein positives Wanderungssaldo aufweist, das aber in den Altersgruppe bis unter 18 und von 30 bis 50 Jahren deutlich größer ist als bei den 18 bis 25 und den 25 bis 30jährigen. Bezogen auf die Erwerbstätigen fällt das Wanderungssaldo in Olpe jedoch negativ aus. Dies korrespondiert mit den gegenüber Kreis, Regierungsbezirk und Land höheren Anteilen an Fortzügen und geringeren Anteilen an Zuzügen von Erwerbstätigen.

2.1.2 Die Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW hat Mitte 1998 für die Stadt Olpe eine Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung bis 2015 mit verschiedenen Annahmen zur Wanderungsbewegung durchgeführt. Die demographische Entwicklung fließt unter Annahme altersspezifischer Geburten- und Sterbewahrscheinlichkeiten in diese Berechnungen ein, die Ergebnisse liegen für jedes Jahr des Modellrechnungszeitraums nach Geschlecht und Altersjahren gegliedert vor.

Die unterschiedlichen Varianten ergeben sich durch die Annahme verschiedener Wanderungssalden. Für Olpe wurden zwei Varianten berechnet. Eine Variante geht von einer Wanderungsentwicklung aus, die dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre entspricht (Wanderungsüberschuß + 130 Personen pro Jahr). Die andere Variante berücksichtigt zudem die Streuung der Wanderungswerte der letzten zehn Jahre und geht von einer sehr optimistischen Wanderungsentwicklung aus (+ 200 Personen pro Jahr), die der oberen Intervallgrenze eines 90-prozentigen Vertrauensintervalls entspricht. Darüber hinaus gibt es eine Variante ohne Wanderungsgewinne (Null-Variante). Hierbei wird lediglich die sich aus Geburten und Sterbefälle ergebende "natürliche Bewegung" der Bevölkerungsentwicklung ohne Wanderungen betrachtet. Die Varianten sind folgendermaßen benannt:

- Variante 0 = ohne Wanderung,
- Variante 1 = Wanderungsüberschuß von 200 Einwohnern pro Jahr,
- Variante 2 = Wanderungsüberschuß von 130 Einwohnern pro Jahr.

Die Entwicklung der Bevölkerung in den Einzeljahren geht aus Tab. 1 hervor. Grundlage der Berechnung ist der Bevölkerungsstand zum 01.01.1998. Die rein demographische Entwicklung in Variante 0 führt bis zum Jahr 2015 zu einer Bevölkerungsabnahme von 2,3 %. Während Variante 1 eine Bevölkerungszunahme von 12,6 % ergibt, sind bei Variante 2 Bevölkerungszuwächse von 7,4 % zu verzeichnen.

Tab. 1: Entwicklung der Bevölkerungszahl bei den unterschiedlichen Prognosevarianten

Jahr	Prognosevarianten		
	Variante 0	Variante 1	Variante 2
1998	24725	24725	24725
1999	24778	24980	24910
2000	24815	25221	25079
2001	24839	25451	25237
2002	24850	25668	25382
2003	24847	25873	25515
2004	24831	26067	25635
2005	24803	26249	25745
2006	24764	26423	25845
2007	24718	26591	25938
2008	24664	26753	26025
2009	24605	26913	26109
2010	24542	27072	26190
2011	24472	27228	26268
2012	24400	27385	26345
2013	24322	27541	26420
2014	24240	27697	26494
2015	24154	27854	26566

Quelle: Modellrechnung des LDS im Auftrag von Planquadrat Dortmund, 1998

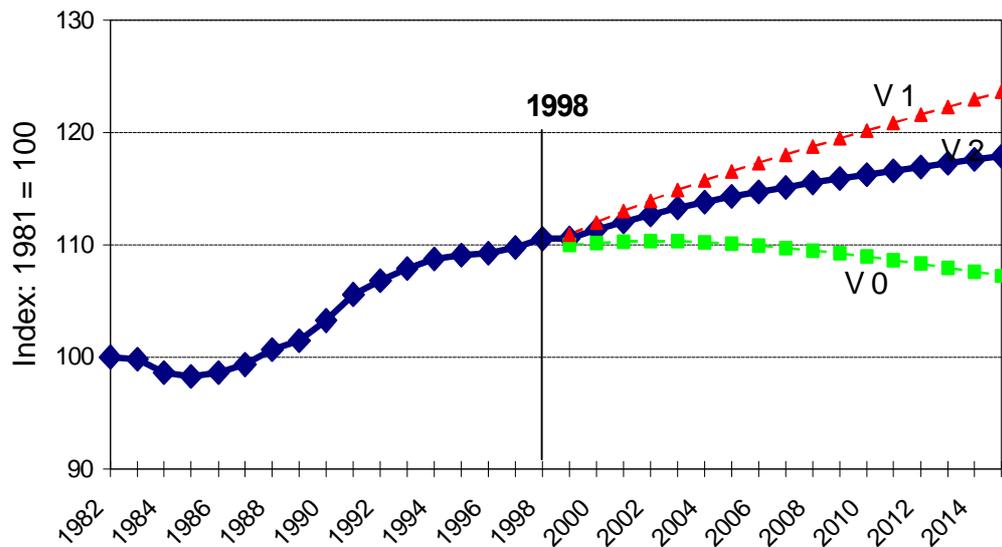
In der Abbildung 3 wird der Verlauf der Varianten im Vergleich zur bisherigen Bevölkerungsentwicklung deutlich. Die Eintrittswahrscheinlichkeit der Variante 0 kann als niedrig eingeschätzt werden. Aufgrund der bisherigen Bevölkerungsentwicklung ist nicht anzunehmen, dass die Zuwanderungen so stark abnehmen, dass sie die Rückgänge aufgrund der natürlichen Entwicklung nicht mehr auffangen können.

Ein Wanderungsüberschuß von 200 Personen im Jahr wie in Variante 1, der deutlich über dem Durchschnitt der letzten Jahre liegt, erscheint ebenfalls sehr unwahrscheinlich, weil sich nicht zuletzt die bundespolitischen Rahmenbedingungen bezüglich Zuwanderungen aus dem Ausland seit Mitte der 90er Jahre verändert haben. Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung wird sich daher mit größter Wahrscheinlichkeit in der Größenordnung der Variante 2 bewegen, das heißt, es sind in Olpe bis zum Jahr 2015 ca. 26.560 Einwohner zu erwarten. Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von ca. 7,4 Prozent bzw. ca. 1.840 Personen gegenüber 1998. Damit liegt die zu erwartende Bevölkerungszunahme in der Stadt Olpe etwas höher als im Kreis Olpe (+ 5,7 Prozent) und deutlich über dem Landesdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen (+1,0 Prozent)¹².

¹² Die Zunahmen für den Kreis Olpe und für das Land Nordrhein-Westfalen beziehen sich auf das Basisjahr 1995; vgl dazu: LDS NRW (Hrsg.): Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens, Nov. 1996

Abb. 3:

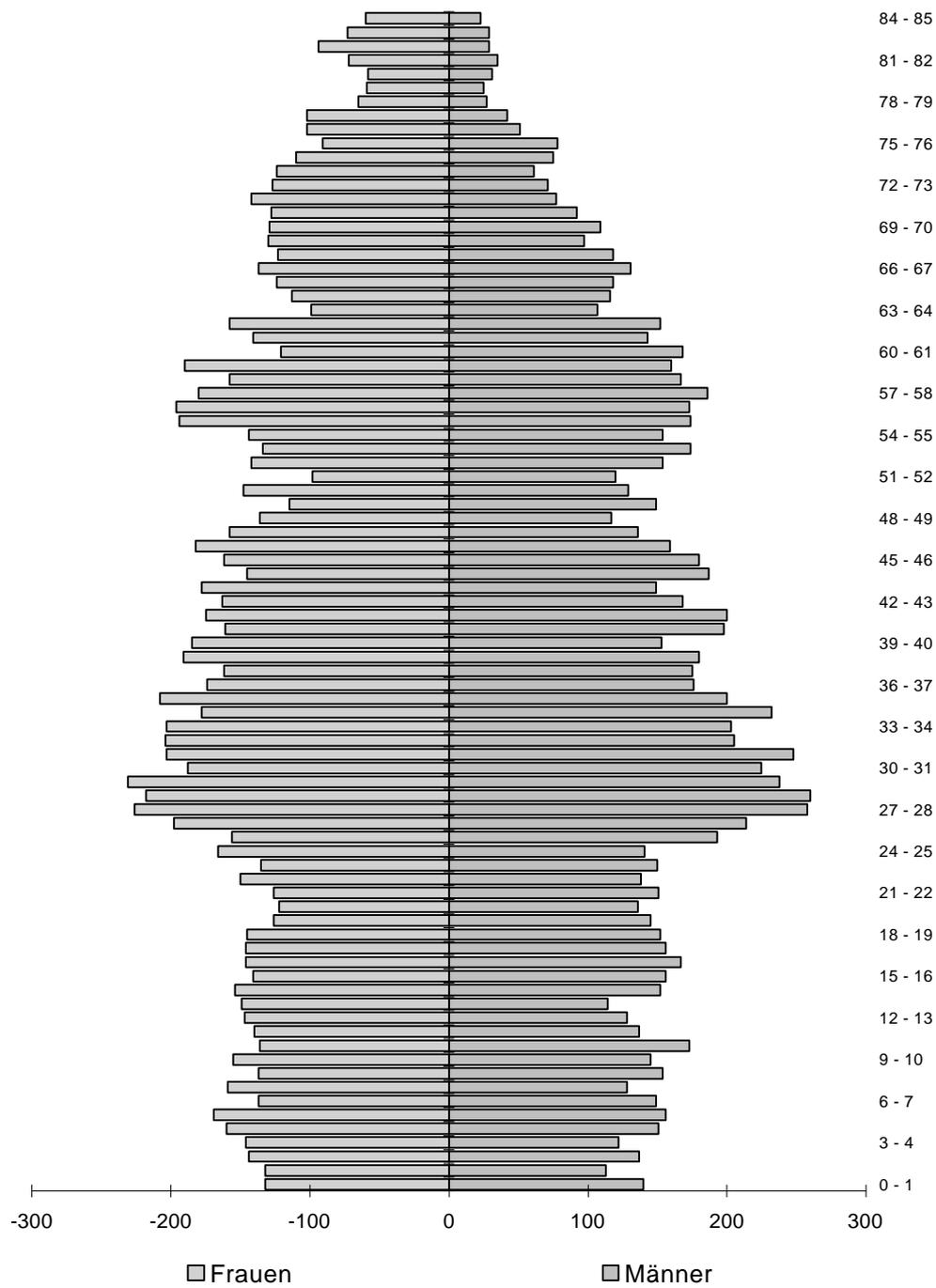
Prognosevarianten zur Bevölkerungsentwicklung in Olpe bis 2015



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Modellrechnung des LDS im Auftrag von Planquadrat Dortmund, 1998

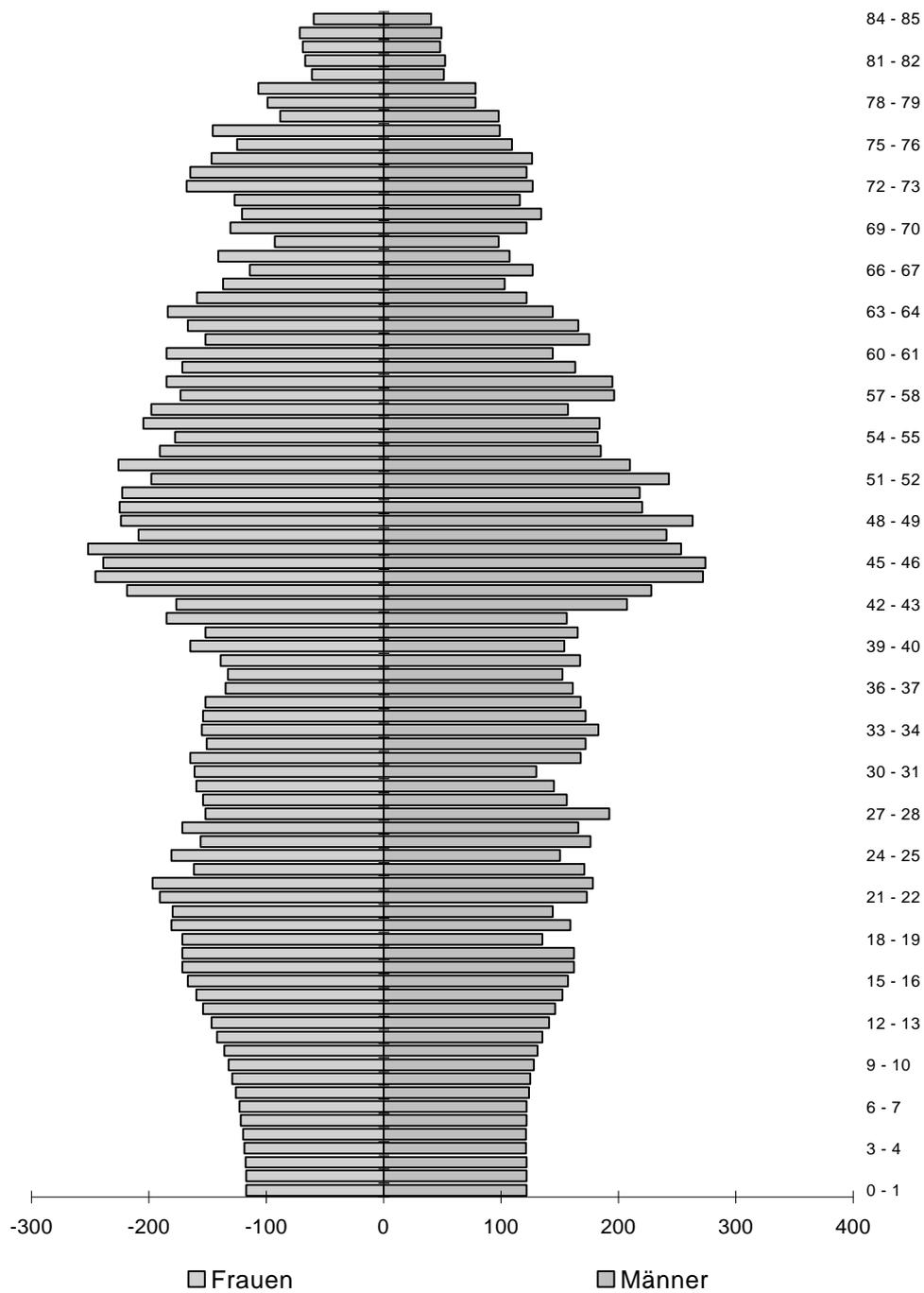
Bei der angenommenen quantitativen Bevölkerungsentwicklung der Variante 2 werden sich zudem bis zum Jahr 2015 spezifische Veränderungen in der Altersstruktur der Olper Bevölkerung ergeben. Die Bevölkerungspyramiden für die Jahre 1998 und 2015 geben einen Überblick über die demographische Situation. Insgesamt läßt sich aus der Gegenüberstellung der beiden Bevölkerungspyramiden bereits eine erhebliche Alterung der Olper Bevölkerung bis 2015 ablesen, die auch dem landes- und bundesweiten Trend entspricht (vgl. Abb. 4 und Abb. 5).

Abb. 4: Bevölkerungspyramide Olpe 1998



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Modellrechnung des LDS im Auftrag von Planquadrat Dortmund, 1998

Abb. 5: Bevölkerungspyramide Olpe 2015 (Variante 2)

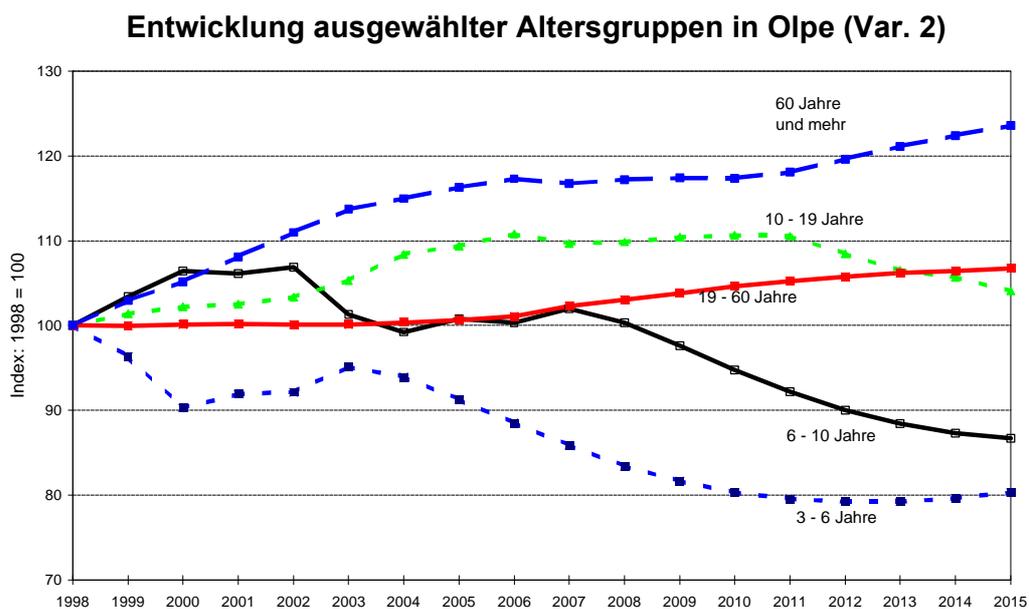


Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Modellrechnung des LDS im Auftrag von Planquadrat Dortmund, 1998

2015 ist die Altersgruppe zwischen Mitte 40 und Mitte 50 am stärksten besetzt. Sie entsprechen den geburtenstarken Jahrgängen von 1960 bis 1970. Auch die Altersjahrgänge älter 60 sind stärker besetzt als in der Bevölkerungspyramide 1998. Oberhalb von 72 Jahren ist wiederum eine Verbreiterung der Alterspyramide zu beobachten, die mit der Verbreiterung der Alterspyramide von 1998 oberhalb von 55 Jahren korrespondiert. Unterhalb von 18 Jahren nimmt der Jahrgangsbesatz aber kontinuierlich ab. Dies ist in erster Linie auf die rückläufige Entwicklung bei den Geburten zurückzuführen.

Betrachtet man die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung bis 2015 differenziert nach bestimmten Altersgruppen, ergeben sich spezifische Entwicklungsverläufe für die verschiedenen Altersgruppen, die wichtige Basisgrößen für die Ermittlung des Bedarfs an altersgruppenspezifischen Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergärten, Schulen, Alteinrichtungen, Friedhofsflächen etc. bilden (vgl. Abb. 6).

Abb. 6:



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Modellrechnung des LDS im Auftrag von Planquadrat Dortmund, 1998

Die Abbildung 6 verdeutlicht, dass zunächst nur in der Altersgruppe der "Kindergartenkinder" (3 - 6 Jahre) in Olpe ein starker Rückgang zu erwarten ist, alle anderen Altersgruppen aber in unterschiedlichem Maße zunehmen werden. Bei den 3 - 6jährigen wird bereits im Jahr 2000 ein vorläufiger Tiefpunkt erreicht. Bis dahin ist ihre Zahl auf nur noch 90 Prozent gegenüber 1998 zurückgegangen. Nach einem leichten Anstieg bis auf 95 Prozent des Wertes von 1998, geht diese Altersgruppe nach dem Jahr 2003 in Olpe wieder

kontinuierlich zurück, wenn auch langsamer als in den ersten 2 Jahren des Prognosezeitraums. Bis ins Jahr 2012 reduziert sich die Zahl der 3 - 6jährigen auf knapp unter 80 Prozent ihrer heutigen Zahl und stagniert danach etwa auf diesem Niveau. Im Vergleich zum Landesdurchschnitt, der für das Jahr 2015 einen Rückgang dieser Altersgruppe auf ca. 72 Prozent des Wertes von 1995 erwarten läßt, schrumpft diese Altersgruppe in Olpe jedoch langsamer.¹³

Die 6 - 10jährigen (Grundschulalter) nehmen in Olpe bis ins Jahr 2000 um ca. 6,5 Prozent zu. Bis 2002 stagniert diese Altersgruppe etwa auf diesem Niveau, geht dann aber bis 2004 knapp unter ihre heutige Zahl zurück. Die folgenden 2 Jahre wird dieses Niveau in etwa gehalten. Nach einer leichten Zunahme im Jahr 2007 nimmt die Zahl der Kinder im Grundschulalter danach aber kontinuierlich ab und geht bis 2015 auf ca. 86,7 Prozent ihrer heutigen Anzahl zurück. Auch diese Altersgruppe geht im Prognosezeitraum sowohl im Kreis Olpe (80,3 Prozent), als auch im Land NRW (78,0 Prozent) wesentlich stärker zurück als in Olpe.¹⁴ Der Verlauf der Entwicklung ist im Landesdurchschnitt aber ähnlich wie in Olpe. Hier nimmt diese Altersgruppe zunächst ebenfalls zu, erreicht ca. 1999/2000 ihren Höhepunkt und geht danach aber kontinuierlich und schneller zurück als in der Stadt Olpe.

Die Gruppe der 10 - 19jährigen nimmt zunächst bis ins Jahr 2006 in Olpe kontinuierlich zu, wobei ihr Anstieg zwischen 2002 und 2004 am stärksten ausfällt. Im Jahr 2006 ist diese Gruppe mit 2.924 Personen um ca. 10,8 Prozent größer als heute. Sie stagniert bis ins Jahr 2011 etwa auf diesem Niveau. Danach schrumpft diese Altersgruppe, ist aber im Jahr 2015 mit ca. 2.750 Personen noch um ca. 4 Prozent größer als heute. Im Landesdurchschnitt wird für diese Altersgruppe im Jahr 2015 dagegen ein Wert prognostiziert, der nur um ca. 0,9 Prozent über dem heutigen liegt.

Betrachtet man die Entwicklung der Kinder und Jugendlichen (0 - 19 Jahre) zusammen, so wächst diese Bevölkerungsgruppe in Olpe bis ins Jahr 2004 um knapp 1,9 Prozent, geht danach zurück und erreicht im Jahr 2015 etwa 94,4 Prozent ihrer heutigen Größe. Auch im Landesdurchschnitt nimmt die Zahl der Kinder und Jugendlichen zunächst zu, wenn auch etwas stärker als in Olpe. Hier wird der Höhepunkt der Entwicklung mit 3,1 Prozent Zuwachs gegenüber 1995 bereits in den Jahren 2000/2001 erwartet. Der früher einsetzende Rückgang dieser Bevölkerungsgruppe fällt im Landesdurchschnitt stärker aus als in Olpe. Im Jahr 2015 werden nur noch knapp 87 Prozent des Wertes von 1995 erreicht. Im Kreis Olpe wird mit 87,7 Prozent ein nur geringfügig höherer Wert wie im Landesdurchschnitt erwartet.

¹³ vgl. LDS NRW (Hrsg.): Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens, Nov. 1996

¹⁴ vgl. LDS NRW (Hrsg.): Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens, Nov. 1996

Die Personenzahl im erwerbsfähigen Alter (19 - 60 Jahre) stagniert in Olpe nahezu bis ins Jahr 2003. Danach nimmt ihre Anzahl langsam zu. Bis zum Jahr 2015 erreicht diese große Gruppe mit ca. 15.120 Personen eine Zunahme von ca. 6,8 Prozent gegenüber 1998. Diese große Bevölkerungsgruppe entwickelt sich im Land NRW deutlich anders. Sie geht hier zunächst zurück, bis 2002 auf ca. 97,2 Prozent gegenüber 1995. Danach nimmt sie langsam wieder zu, erreicht in den Jahren 2012/2013 einen Hochpunkt, der aber leicht unter dem heutigen Niveau liegt, um danach wieder zu fallen. Für das Jahr 2015 wird für NRW ein Wert von 99,4 Prozent gegenüber 1995 erwartet. Im Kreis Olpe wird mit knapp 6 Prozent Zuwachs gegenüber 1995 eine ähnliche Zunahme dieser Bevölkerungsgruppe wie in der Stadt Olpe erwartet.

Die Altersgruppe der über 60jährigen steigt in Olpe nahezu während des gesamten Betrachtungszeitraumes an. Mit 13,7 Prozent Zuwachs bis 2003 sind die Zuwachsraten in dieser Altersgruppe zunächst sehr hoch. Danach verlangsamt sich das Wachstum deutlich und im Jahr 2006 sind die Zahlen sogar leicht rückläufig und stagnieren danach einige Jahre. Ab 2011 nimmt die Zahl der Personen in dieser Altersgruppe wieder kontinuierlich zu, wenn auch nicht mehr so stark wie im Zeitraum bis 2003. Im Jahr 2015 werden in Olpe ca. 23,5 Prozent mehr "Alte" erwartet als 1998. Ähnlich verläuft die zu erwartende Entwicklung im Land für diese Altersgruppe. Auch hier ist zunächst ein sehr starker Anstieg bis ins Jahr 2005 zu verzeichnen, der mit ca. 16 Prozent sogar noch höher ausfällt als in Olpe. Danach wird ebenfalls ein kurzfristiger, leichter Rückgang prognostiziert, bevor diese Bevölkerungsgruppe wieder zunimmt, wenn auch langsamer als zuvor. Bis ins Jahr 2015 wird in NRW ein Zuwachs in dieser Altersgruppe um ca. 19 Prozent erwartet. Im Kreis Olpe nehmen die über 60jährigen mit knapp 27 Prozent Zuwachs bis 2015 sogar noch stärker zu als in der Stadt Olpe.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass für die Stadt Olpe mit einem deutlich höheren Bevölkerungszuwachs als im Landesdurchschnitt zu rechnen ist. Besonders ausgeprägt sind die Unterschiede in den Altersjahrgängen jünger als 20 Jahre. Olpe weist schon heute einen höheren Anteil an Kindern und Jugendlichen (0 - 19 Jahre) gegenüber dem Landesdurchschnitt auf¹⁵. Dies wird sich voraussichtlich im Geltungszeitraum des Flächennutzungsplanes noch stärker ausprägen. Dagegen weicht die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung im Kreis Olpe nur geringfügig von der Stadt Olpe ab. Der Gesamtzuwachs fällt im Kreis etwas geringer aus als in der Stadt. Im Kreis nimmt die Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen etwas stärker ab, während die Gruppe der alten Menschen (über 60 Jahre) dort stärker zunimmt als in der Stadt Olpe.

¹⁵ vgl. Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - östlicher Teil - (Kreis Soest und Hochsauerlandkreis), S. 25

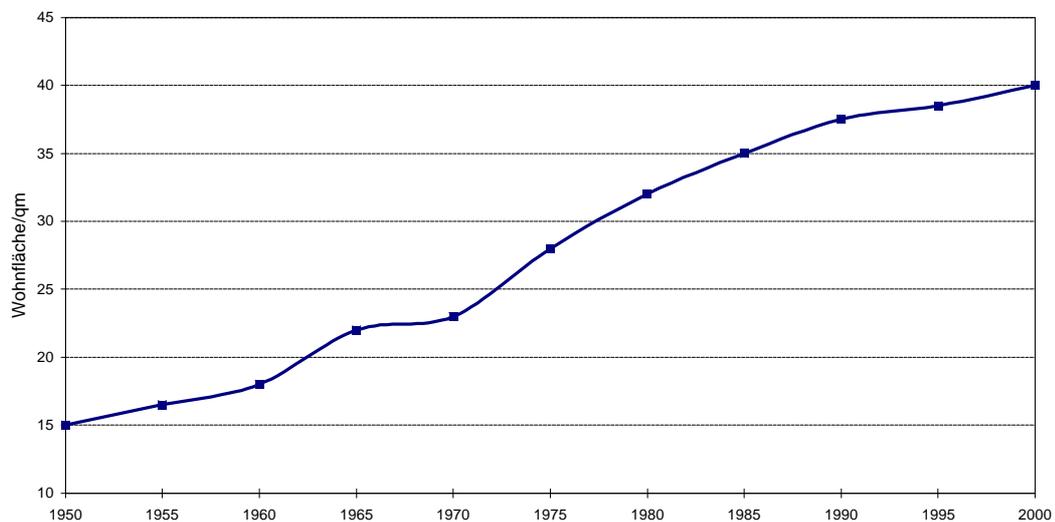
2.2 Die Entwicklung der Wohnbauflächen

Der Wohnbauflächenbedarf resultiert aus der Nachfrage der Haushalte. Die Zahl der Haushalte bestimmt sich einerseits aus einer steigenden Einwohnerzahl, andererseits aus der veränderten Sozialstruktur sowie den gesellschaftlichen Bedingungen der Haushaltsbildung. Insgesamt ist in den nächsten Jahrzehnten mit einer zunehmend geringeren Haushaltsgröße zu rechnen.

Schließlich resultiert ein weiterer Wohnflächenbedarf, aus dem wirtschaftlichen Wohlstand. Die folgenden Abbildungen zeigen den generellen Trend dieser wichtigen Einflußgrößen im Bundesgebiet. Die Wohnfläche pro Person stieg in der Nachkriegszeit von rund 15 m² auf 40 m²/Person. Diese Entwicklung ist verbunden mit der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der letzten Jahrzehnte, aber auch mit der Umstrukturierung der Bevölkerung¹⁶.

Abb. 7

Entwicklung der Wohnfläche pro Person in Westdeutschland



Quelle: Informationen zur Raumentwicklung 1995, S. 682

¹⁶ Nach dem Tod eines Ehepartners verbleibt der überlebende Partner in seiner Wohnung, obwohl sie zu groß ist. Ein ähnlicher Effekt ist auch in Haushalten mit Kindern gegeben. Mit dem Auszug der Kinder wird die Wohnung in den meisten Fällen nicht gewechselt. Die gewachsene Nachbarschaft, das Eigentum etc. schließen einen Umzug vielfach aus. Entsprechend bilden sich höhere Wohnflächenwerte je Person aus.

Parallel hierzu nahm seit 1870 kontinuierlich die Zahl der Personen je Haushalt ab. Gehörten 1870 noch rd. 4,7 Personen im Durchschnitt einem Haushalt an, sind es 1990 im Bundesgebiet durchschnittlich nur noch 2,2 Personen. Als weitere Konsequenz dieser Entwicklung läßt sich beobachten, dass die Zahl der Ein-Personenhaushalte in den letzten Jahrzehnten stark angestiegen ist (vgl. Abb. 8). In den dienstleistungsgeprägten Großstädten wie Hamburg oder Frankfurt beträgt der Anteil der Ein-Personenhaushalte an allen Haushalten schon über 60 Prozent. Im Bundesgebiet ist gegenwärtig ein Anteil von rd. 35 Prozent gegeben. In Olpe lag der Anteil der Ein-Personenhaushalte zum Zeitpunkt der Volkszählung 1987 bei 24,6 Prozent und im Regierungsbezirk Arnsberg bei 31,6 Prozent. Schreibt man den allgemeinen Trend für Olpe bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt fort, liegt der Anteil gegenwärtig bei etwa 29 Prozent.

Abb. 8



Quelle: Informationen zur Raumentwicklung 1995, S. 683

Die Gründe hierfür liegen zum einen in der Zunahme von Singlehaushalten infolge der Zunahme von älteren Personen, der Zunahme von Scheidungen und dem Rückgang von Eheschließungen.

Der Wohnungsbedarf der Stadt Olpe läßt sich entsprechend aus der Einwohnerzielzahl und der angestrebten Wohnungsbelegungsziffer errechnen. Die Wohnungsbelegungsziffer stellt die Anzahl der Einwohner je Wohneinheit dar.

Zum Zeitpunkt der Gebäude- und Wohnungszählung am 25. Mai 1987 standen den 23.327 Einwohnern in Olpe 8.441 Wohnungen¹⁷ bereit. Dies entspricht 362 Wohnungen je 1.000 Einwohner und einer durchschnittlichen Wohnungsbelegungsziffer von 2,76 Einwohner pro Wohneinheit.

Bis zum Ende des Jahres 1996 stieg die Zahl der Einwohner Olpes auf 24.725 Einwohner und die Zahl der Wohnungen auf 9.269. Das heißt, das Angebotsniveau konnte auch bei Zunahme der Einwohnerzahl erhöht werden; der Wohnungsbestand betrug 375 Wohnungen je 1.000 Einwohner und die durchschnittliche Wohnungsbelegungsziffer lag bei 2,66 Einwohner pro Wohneinheit.

Tab. 2: Vergleich von Wohnungsangebot und Wohnungsbelegung

	Wohnungen je 1.000 EW	Personen je Wohnung
Olpe (1996)	375	2,66
Reg.-Bez. Arnsberg (1994)	446	2,24
Nordrhein-Westfalen (1994)	450	2,22

Quelle: LDS-NRW

Im Vergleich zum Landesdurchschnitt und zum Durchschnitt im Regierungsbezirk Arnsberg ist allerdings in Olpe eine unterdurchschnittliche Wohnungsversorgung festzustellen. Ende 1994 standen im Regierungsbezirk Arnsberg 446 und in Nordrhein-Westfalen 450 Wohnungen je 1.000 Einwohner zur Verfügung. Die durchschnittliche Wohnungsbelegungsziffer lag im Regierungsbezirk Arnsberg bei 2,24 und in Nordrhein-Westfalen bei 2,22 Einwohnern pro Wohneinheit. Entsprechend dem dargestellten Trend in der Haushaltsentwicklung wird angenommen, dass die Wohnungsbelegungsziffer der Stadt Olpe im Jahr 2015 mit dem Wert 2,4 noch leicht über dem Wert und des Regierungsbezirks Arnsberg aus dem Jahr 1994 liegen wird.

2.3 Die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde

Ein wesentliches Ziel der Flächennutzungsplanung ist es, die lokale Wirtschaftsentwicklung durch Bereitstellung entsprechender Gewerbeflächen zu fördern. Hierbei ist es einerseits sinnvoll, die durch die Kommune vorgehaltene Fläche aus finanzwirtschaftlicher Sicht möglichst klein zu halten, da ungenutzte erschlossene Flächen durch die Kapitalbindung eine Belastung für den Gemeindehaushalt sind. Andererseits muß angesichts des

¹⁷ Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen Landesdatenbank (Hrsg.): Datenspektrum zur Volkszählung 1987 für Olpe. Blatt GWZ - 1 Wohnungen

notwendigen zeitlichen Rahmens für Bebauungsplanverfahren und Erschließungsmaßnahmen immer ausreichende Fläche für die Unternehmensentwicklung zur Verfügung stehen. Zu dieser notwendigen ökonomischen Balance muß die Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan auch mit den Belangen der Nutzungskonkurrenzen und der Freiraumsicherung gewissenhaft abgewogen werden. Gewerbliche Bauflächen stehen aus diesen Gründen nicht in beliebigem Umfang zur Verfügung. Die Bedingungen erfordern eine, auf die voraussichtliche Nachfrage ausgerichtete Gewerbeflächenbedarfsprognose, mit der sowohl den Erfordernissen der Wirtschaft als auch den anderen raumbezogenen Belangen Rechnung getragen werden kann.

Der Bedarf der gewerblichen Bauflächen läßt sich allerdings nicht unmittelbar bestimmen. Der erste Arbeitsschritt ist daher eine kurze Analyse der Wirtschaftsstruktur und -entwicklung. Hieraus läßt sich die grundsätzliche Nachfragedisposition der Wirtschaft bestimmen. Der zweite Arbeitsschritt ist die Vorausschätzung des Gewerbeflächenbedarfs mittels verschiedener Prognosekonzepte. Jedes dieser Prognoseverfahren hat spezifische Vor- und Nachteile, so dass in der Zusammenschau der Ergebnisse der voraussichtliche Bedarf der Unternehmen in Olpe ziemlich sicher bestimmt werden kann.

2.3.1 Die Analyse der Wirtschaftsstruktur

Gewerbliche Bauflächen sind als Standort für Betriebe und Unternehmen eine wesentliche Voraussetzung für Produktion und andere wirtschaftliche Aktivitäten. Die Entwicklungspotentiale von Unternehmen und Betrieben werden unter anderem von der Quantität und der Qualität der gewerblichen Bauflächen bestimmt, wobei sich leistungsfähige infrastrukturelle Ausstattungen sowie auf den Betriebsablauf abgestimmte Grundstücksangebote für die Unternehmen in der wirtschaftlichen Bilanz positiv auswirken können. Die Erfahrungen der kommunalen und regionalen Wirtschaftsförderung haben gezeigt, dass ein Standortangebot selbst jedoch keine unmittelbare Nachfrage induziert¹⁸. Die Standort- oder Flächenangebote haben allenfalls eine lenkende Funktion. Das künftige Gewerbeflächenangebot wird zwar von den Unternehmen, die aus ihrer betriebsinternen Entwicklung¹⁹ oder durch Entwicklungen im Standortumfeld²⁰ ihren bisherigen Standort

¹⁸ Vgl. Bade, F.-J.: Mobilität von Industriebetrieben. Theoretische und empirische Befunde zu den sektoralen und räumlichen Besonderheiten der Neuansiedlungen in der Bundesrepublik. Berlin 1978 sowie Ickrath, H.-P.: Standortwahl der "neuen technologieorientierten Unternehmen". Eine empirische Untersuchung zum Einfluß von speziellen Agglomerationsvorteilen auf die Standortwahl der 'neuen technologieorientierten Unternehmen', dargestellt an ausgewählten Großstädten in der Bundesrepublik Deutschland. Münster / Hamburg 1992

¹⁹ Hierzu gehören die betriebliche Expansion und/oder technische Veränderungen und vorgelegtes bis hin zum Produktwechsel.

²⁰ Hierzu gehören zum Beispiel die veränderte Verkehrsgunst, aber auch das Heranrücken empfindlicher oder störender Nutzungen, die durch ihre politische Macht das Gewerbe verdrängen, aber auch die Veränderungen der Grundrente und Verdrängung durch Einzelhandelsnutzung und ähnliches.

aufgeben müssen, wahrgenommen. Das Angebot wird von diesen Betrieben aber auch nur alternativ zu anderen Standorten zur Ansiedlung in Erwägung gezogen.

Generell ist ein enger Zusammenhang zwischen der Standortnachfrage der Unternehmen und der regionalwirtschaftlichen Entwicklung zu beobachten. Nur Unternehmen mit einer positiven Perspektive werden Standorte nachfragen. Entsprechend sind in einem ersten Analyseschritt der wirtschaftliche Status und die wirtschaftlichen Perspektiven der Stadt Olpe und ihres potentiellen Einzugsgebietes zu bestimmen. Erfahrungsgemäß weisen die Betriebe nur eine relativ geringe Wanderungsdistanz auf; das Einzugsgebiet der Standorte wird voraussichtlich im Kreisgebiet Olpe und in den unmittelbar angrenzenden Kreisen liegen²¹. Aus diesen Zusammenhängen resultiert die Notwendigkeit, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in diesem Gebiet zu untersuchen, um die Investitionsneigung der Unternehmen und schließlich das Nachfragepotential einschätzen zu können.

Die Strukturanalyse wird zunächst anhand eines regionalen Vergleichs durchgeführt. Ausgehend von den Überlegungen und grundsätzlichen Erscheinungsformen des sektoralen Strukturwandels und der funktionalen Arbeitsteilung²² ist zu untersuchen, ob sich das Einzugsgebiet der Stadt Olpe in einzelnen Komponenten wie das Land Nordrhein-Westfalen entwickelt hat. Die vergleichende Untersuchung erlaubt es, den Status des Einzugsgebietes der Stadt Olpe zu bestimmen und bei Abweichungen zum Teil nach den Gründen zu fragen. Die wirtschaftliche Entwicklung in der Stadt Olpe und in ihrem Einzugsgebiet läßt sich in ihren Grundtendenzen aus der Beschäftigtenentwicklung ableiten. Eine positive Beschäftigtenentwicklung spiegelt eine günstige wirtschaftliche Stellung der Unternehmen wider, da Unternehmen im Normalfall nur dann ihr Personal aufstocken, wenn eine Expansion des Marktes bzw. ihres Marktanteils gegeben ist²³.

In der Stadt Olpe waren im Jahr 1997 durchschnittlich etwa 9.800 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Die Beschäftigtenentwicklung in Nordrhein-Westfalen, im

²¹ Eine Vielzahl von Analysen für das Verarbeitende Gewerbe weist nach, dass etwa 50 Prozent der mobilen Unternehmen eine Distanz von 14 Kilometern nicht überwinden. Weitere 20 Prozent verbleiben innerhalb einer Distanz bis 29 Kilometer. Vgl. Fürst, K. / Zimmermann, K.: Standortwahl industrieller Unternehmen. Bonn 1993 und Bade, F.-J.: Mobilität von Industriebetrieben. Berlin 1978 sowie Schliebe, K.: Industrieansiedlungen. Das Standortwahlverhalten der Industriebetriebe in den Jahren von 1955 bis 1979. Bonn 1983 (= Forschungen zur Raumentwicklung, Bd. 11)

²² Vgl. Fourastié, J.: Die Große Hoffnung des 20. Jahrhunderts. Köln 1954; Bade, F.-J.: Regionale Beschäftigungsentwicklung und produktionsorientierte Dienstleistungen. Berlin 1987; Häußermann, H./Siebel, W.: Dienstleistungsgesellschaften. Frankfurt 1995.

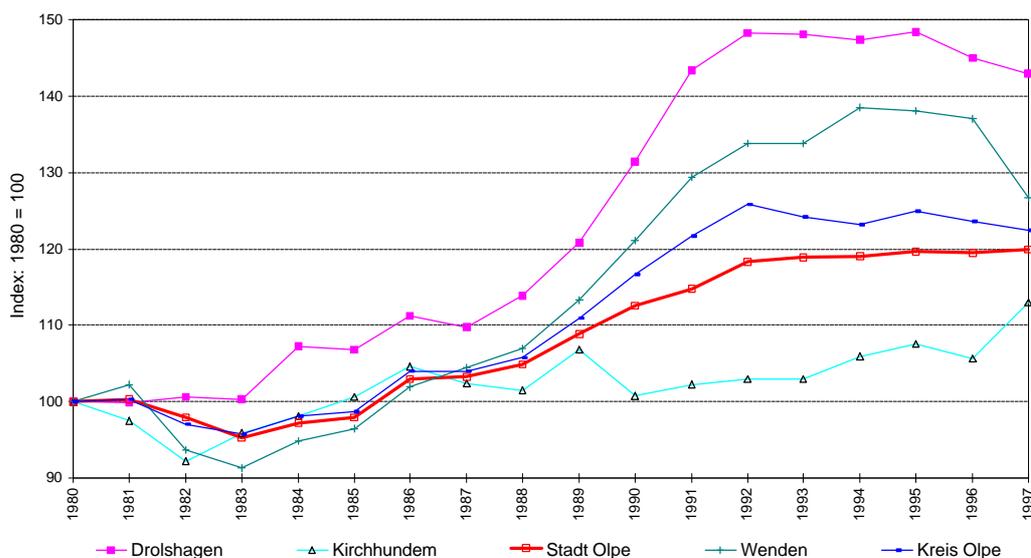
²³ Schwieriger ist ein Beschäftigungsrückgang zu beurteilen. Entlassungen oder rückläufige Einstellungen können zwar einerseits auf eine Schwäche der Unternehmen hinweisen, aber andererseits können Unternehmen in einem stagnierenden Markt Beschäftigte auch durch technischen Fortschritt oder eine höhere Qualifikation der Arbeitskräfte ersetzen. In diesem Fall ist die regionalwirtschaftliche Situation positiv, obwohl sich dies absolut oder relativ in einer negativen Beschäftigtenentwicklung niederschlägt.

Kreis Olpe und in der Stadt Olpe war zwischen 1980 und 1997 durch eine allgemeine Zunahme der Beschäftigung gekennzeichnet. Die Zahl der Beschäftigten nahm in diesem Zeitraum im Land NRW um 6 Prozent, im Kreis Olpe um 22 Prozent und in der Stadt Olpe um 20 Prozent zu.

Die Grafik (vgl. Abb. 9) zeigt die Entwicklung der Region Olpe, in einigen ausgewählten Kommunen und in der Stadt Olpe zwischen 1980 und 1997. Die Gemeinde Kirchhundem hatte im Kreise die relativ schlechteste Entwicklung während die Stadt Drolshagen die beste Entwicklung im Kreis Olpe repräsentiert. Die Stadt Olpe bildet im Kreis fast das Mittel.

Abb. 9

Entwicklung der Beschäftigten in der Region Olpe



Quelle: Planquadrat Dortmund, Daten: LDS-NRW

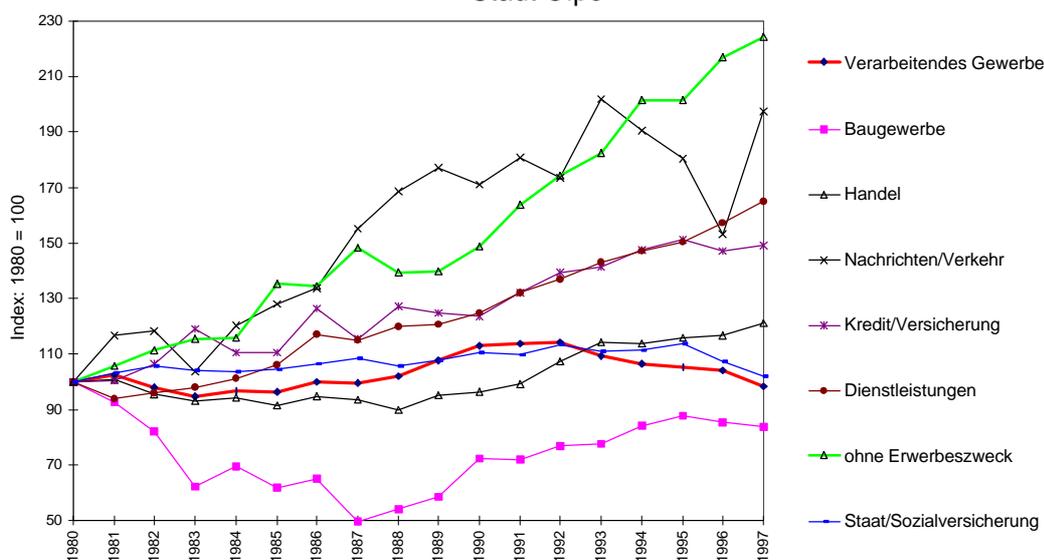
Die frühen 80er Jahre zeigen für die Stadt Olpe noch einen erkennbaren Rückgang der Beschäftigung. Zwischen 1985 und 1986 beginnt eine in der Bilanz positive Entwicklung. Dieser positive Trend setzt sich bis Anfang der 90er Jahre fort und mündet - ohne Einbruch - in eine tendenzielle Stagnation. Aus dem Vergleich zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen und dem Kreis wird offensichtlich, dass die Stadt Olpe und der Kreis Olpe insgesamt eine günstigere Entwicklung erfuhren als das Land. Der im Land zu verzeichnende konjunkturelle Einbruch bei den Beschäftigten nach 1992 war im Kreis Olpe ebenso wie in der Stadt Olpe allenfalls als Stagnation zu registrieren. Vor dem Hinter-

grund, dass das Land und der Kreis Olpe ein Aggregat von positiven und negativen Entwicklungsverläufen darstellen, war der Entwicklungsverlauf der Stadt Olpe sehr positiv.

Eine Differenzierung des Materials nach Wirtschaftsabteilungen gibt Aufschlüsse über den Hintergrund dieser Entwicklung (vgl. Abb. 10). Wesentliche Träger dieses Wachstums waren in Olpe die Organisationen ohne Erwerbszweck (= + 224 Prozent), Nachrichten/Verkehr (= + 197 Prozent), Dienstleistungen (= + 164 Prozent) sowie Kredit/Versicherungen (= + 149 Prozent). Das Verarbeitende Gewerbe zeigt im Untersuchungszeitraum eine deutliche Stagnation und für die 90er Jahre einen Rückgang. Das Baugewerbe erfuhr in den 80er Jahren einen starken Einbruch, der auch durch die konjunkturellen Belebungungen der 90er Jahre nicht wieder ausgeglichen wurde. Zu den stagnierenden Branchen gehören auch - mit Einschränkung - der Handel und die Gruppe Staat/Sozialversicherung.

Abb. 10

Entwicklung in ausgewählten Wirtschaftszweigen Stadt Olpe



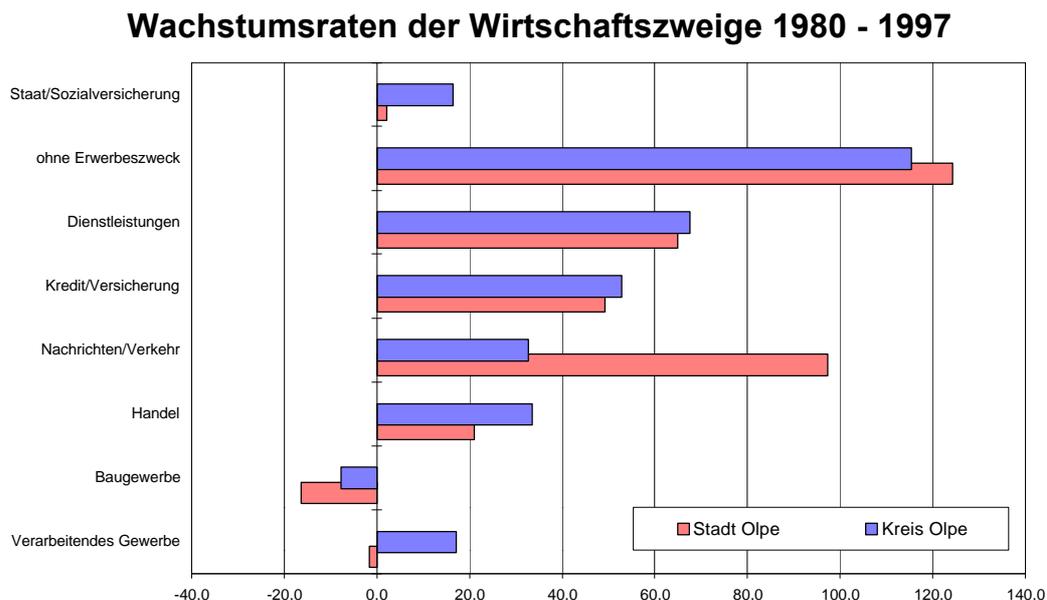
Quelle: Planquadrat Dortmund, Daten: LDS-NRW

Im Vergleich zeigen sich zum Kreis Olpe keine wesentlichen Unterschiede (vgl. Abb. 11). Die Stadt hat einen erkennbaren Schwerpunkt im Bereich Nachrichten/Verkehr und im Bereich Verarbeitendes Gewerbe zeigt sie noch ein deutliches Entwicklungspotential.

Insgesamt kann aber festgestellt werden, dass die Wirtschaft der Stadt Olpe einen positiven Status hat. Sie zeigt in den wichtigsten Wirtschaftsbereichen, den Dienstleistungen im weitesten Sinne (Organisationen ohne Erwerbszweck, Dienstleistungen, Kre-

dit/Versicherungen, Nachrichten/Verkehr), ein erhebliches Wachstum und eine kontinuierliche positive Entwicklung.

Abb. 11



Quelle: Planquadrat Dortmund, Daten: LDS-NRW

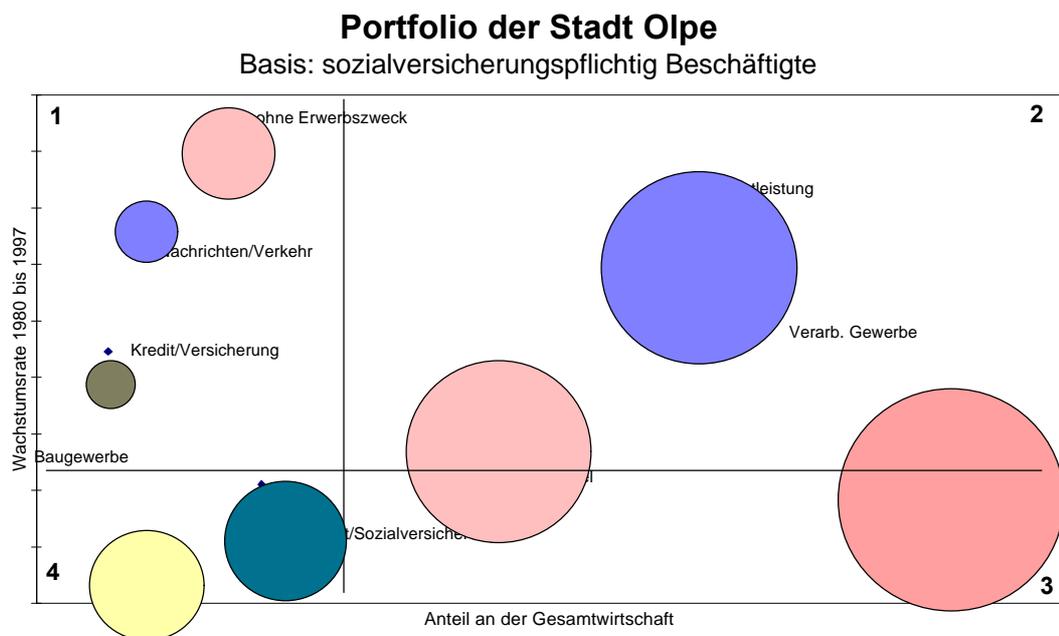
2.3.2 Die Portfolioanalyse für die Stadt Olpe

Der Vergleich der einzelnen Wachstumsverläufe kann nur einen begrenzten Blickwinkel des ökonomischen Status der Stadt Olpe wiedergeben. Das hohe Wachstum einer kleinen Branche hat für die regionale Entwicklung und Flächennachfrage eine geringere Bedeutung als das geringfügige Wachstum der größten Wirtschaftszweiges. In einer Portfolioanalyse lassen sich die wichtigen Gesichtspunkte, Wachstum und die Bedeutung einer Wirtschaftsabteilung, gleichzeitig darstellen. Das Diagramm zeigt mit der waagerechten Linie die Trennung zwischen den Wirtschaftsabteilungen mit unter- und überdurchschnittlichen Wachstum. Die senkrechte Linie trennt die Wirtschaftsabteilungen mit einer geringen Bedeutung von denen mit einer hohen. Mit Hilfe der beiden Linien lassen sich vier Felder bilden, in die sich alle Wirtschaftsabteilungen mit den Koordinaten Wachstum und Anteil der Abteilungen an den Beschäftigten insgesamt einordnen lassen.

Im oberen linken Feld (Feld 1) sind die Wirtschaftsabteilungen zu finden, die ein hohes Wachstum aufweisen, aber noch von geringer, das heißt unterdurchschnittlicher Bedeu-

tung sind. In diesem Feld befinden sich die Abteilungen Kredit/Versicherung, Nachrichten/Verkehr und die Organisationen ohne Erwerbszweck. Im zweiten Feld, oben rechts (Feld 2), befinden sich in der Regel die Wirtschaftsabteilungen, die im Wirtschaftsspektrum eine hohe Bedeutung haben und gleichzeitig ein hohes Wachstum aufweisen. In Olpe sind in diesem Feld die Dienstleistungen vertreten. Das rechte untere Feld (Feld 3) zeigt die Abteilungen, die für die Stadt zwar von wesentlicher Bedeutung sind, deren Wachstum aber entweder unterdurchschnittlich oder schon negativ ist. Hierzu gehören die Branchen Verarbeitendes Gewerbe und Handel. Im linken unteren Feld (Feld 4) sind die Wirtschaftsabteilungen von geringem Stellenwert und mit unterdurchschnittlicher oder negativer Entwicklung vertreten. Hierzu gehören das Baugewerbe und der Staat/Sozialversicherung.

Abb. 12



Quelle: Planquadrat Dortmund, Daten:LDS-NRW

Die Portfolioanalyse zeigt ähnlich wie die Zeitreihenanalyse die überdurchschnittliche Entwicklung der Wirtschaftsabteilungen Verkehr/Nachrichten, Kredit/Versicherung, Organisationen ohne Erwerbszweck und Dienstleistungen. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten dieser Wirtschaftsabteilungen ergibt zusammen rund 45 Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Gesamtwirtschaft. Das wichtigste expansive Feld hat einen Anteil von 23,2 Prozent.

Die Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe und im Handel bilden mit einem Anteil von fast 50 Prozent die wirtschaftliche Basis der Stadt. Hierbei ist die Wachstumsrate des

Handels zwar unterdurchschnittlich, sie ist aber, wie aus der Zeitreihenanalyse noch zu entnehmen ist, positiv. Die Entwicklung des Verarbeitenden Gewerbes war im Zeitraum von 1980 bis 1997 jedoch absolut negativ. Faßt man die vier Felder als Phasen eines Lebenszykluses auf, dann heißt dies, dass bei unveränderter positiver Entwicklung die Dienstleistungen (hier: Nachrichten/Verkehr, Kredit/Versicherung ...) in Zukunft einen größeren (absoluten und relativen) Anteil an den Gesamtbeschäftigten erreichen, so dass in einer längerfristigen Perspektive der Status der Stadt Olpe positiv eingeschätzt werden kann. Gleichzeitig wird das Verarbeitende Gewerbe entsprechend an absoluter und relativer Bedeutung verlieren.

Aus dieser einfachen analytischen Aufbereitung können erste Hinweise auf das Investitionsverhalten, die Arbeitsmarktentwicklung und auch auf die Nachfrage nach Gewerbeflächen gewonnen werden. Unternehmen der Wirtschaftsabteilungen, die im oberen linken Feld positioniert sind, werden Arbeitskräfte nachfragen und Investitionen vornehmen. Allerdings ist die Anzahl der Unternehmen mit einem Anteil von 12,5 Prozent sehr gering und ihre Nachfragekraft entsprechend wenig entwickelt. Die Situation ist zwar positiv, aber nicht dominant. Relevante Investitionen sowie die wesentliche Nachfrage nach Arbeitskräften und schließlich nach Gewerbeflächen resultieren aus den Unternehmen der Wirtschaftsabteilungen, die im oberen rechten Feld angesiedelt sind. Die Unternehmen dieser Abteilungen bestimmen den Arbeitsmarkt und den Gewerbeflächenmarkt und damit die Entwicklung einer Stadt. In dieser sehr wichtigen Gruppe hat die Stadt Olpe die Dienstleistungen etablieren können. Diese Wirtschaftsabteilung hat aber kaum Bedarf an gewerblichen Bauflächen nach § 8 und 9 der BauNVO, so dass in der Folge auch die Gewerbeflächennachfrage relativ gering bleiben wird. Dies wird auch im Hinblick auf die Position der Wirtschaftsabteilungen deutlich, die im unteren rechten Feld positioniert sind. Die Unternehmen in diesen Wirtschaftsabteilungen haben sich im wesentlichen 'konsolidiert' und lassen in ihrer Gesamtheit kein wesentliches Wachstum mehr erwarten. Für sie stehen Rationalisierungsinvestitionen im Vordergrund, während Kapazitätsinvestitionen die Ausnahme bilden. Dem linken unteren Feld sind die Unternehmen der Wirtschaftsabteilungen zuzuordnen, die weder investieren noch Gewerbeflächen nachfragen, sondern eher durch De-investitionen dem wirtschaftlichen und städtischen Entwicklungskreislauf Branchen und aufgelassene Produktionsgebäude als Standorte wieder zur Verfügung stellen.

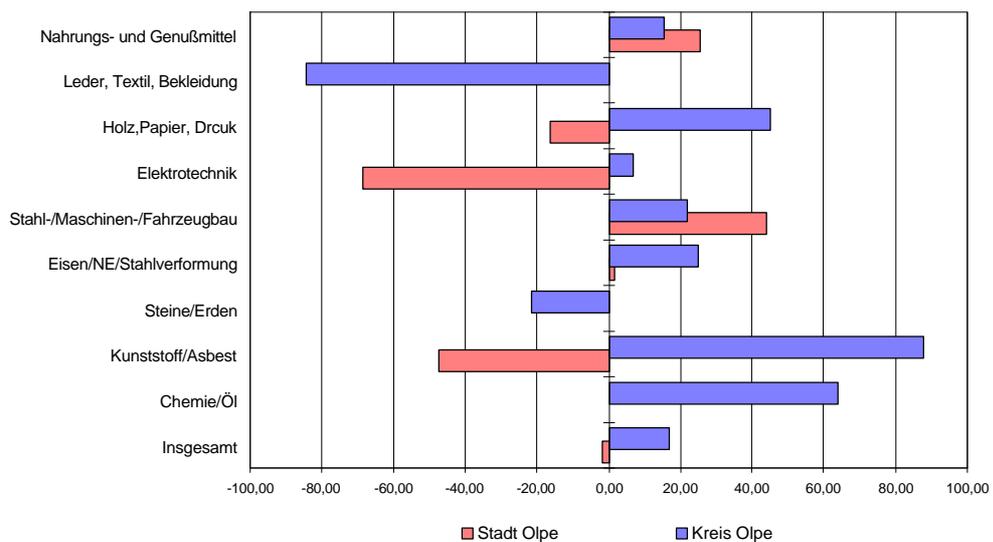
Tab. 3: Unternehmensverhalten in Abhängigkeit zur Position im Portfolio

	Feld 1 Aufsteiger	Feld 2 Stars	Feld 3 Basis	Feld 4 Probleme
Arbeitsmarkt	geringe, aber positive Wirkung auf dem Arbeitsmarkt	hohe Arbeitskräfte-nachfrage	geringe Nachfrage nach Arbeitskräften	Entlassungen, ohne relevante Nachfrage
Investitionen	hohe Kapazitätsinvestitionen	hoher Anteil an Kapazitäts- und Rationalisierungsinvestitionen	nur noch Rationalisierungs- und Ersatzinvestitionen	De-Investition, allenfalls Reparatur und Ersatz
Gewerbe-flächen bzw. Standort-nachfrage	geringe quantitative Nachfrage vor allem durch kleine, neu gegründete Unternehmen	hohe quantitative Nachfrage durch expandierende Unternehmen	geringe Gesamtnachfrage, vorherrschend Arrondierungen	Flächenfreisetzungen Untervermietung, Grundstücks-teilung, Branche

Die Aussagen können durch eine Analyse des Wirtschaftsbereichs Verarbeitendes Gewerbe noch differenziert werden. Die Grafik (vgl. Abb. 13) zeigt, dass im Verarbeitenden Gewerbe starke Unterschiede zwischen den einzelnen Branchen bestehen. Die beiden Wirtschaftszweige Stahl-, Maschinen und Fahrzeugbau sowie Nahrungs- und Genußmittel haben im Beobachtungszeitraum einen Beschäftigungszuwachs von mehr als 20 Prozent. Beide Branchen haben gleichzeitig einen Anteil von rd. 40 Prozent der Arbeitsplätze am Verarbeitenden Gewerbe. Große Verluste haben die Zweige Elektrotechnik und Kunststoffverarbeitung. Bezogen auf das Jahr 1980 haben beide Abteilungen etwa die Hälfte der Arbeitsplätze verloren.

Abb. 13

Wachstumsraten im verarbeitenden Gewerbe zwischen 1980 und 1997



Quelle: Planquadrat Dortmund, Daten: LDS 1997

Für die Stadt Olpe zeigt die Analyse der Wirtschaftsstruktur und Wirtschaftsentwicklung insgesamt eine positive Situation. Der Wachstumsträger sind die Dienstleistungen im weiteren Sinne. Dies sind aber Wirtschaftsbereiche die keinen Gewerbeflächenbedarf im Sinne der § 8 und 9 BauNVO haben. Die unmittelbaren Träger der Gewerbeflächennachfrage, die Betriebe bzw. die Beschäftigten des Verarbeitenden Gewerbes, sind in Olpe im Rahmen des Strukturwandels in der Summe rückläufig. Die expandierenden Zweige des Verarbeitenden Gewerbes haben nur eine geringe Bedeutung (Anteil 13 Prozent) und haben einen geringen Einfluß auf die Nachfragesituation. Unter diesen Bedingungen ist nur mit einer verhaltenen Gewerbeflächennachfrage in Olpe zu rechnen.

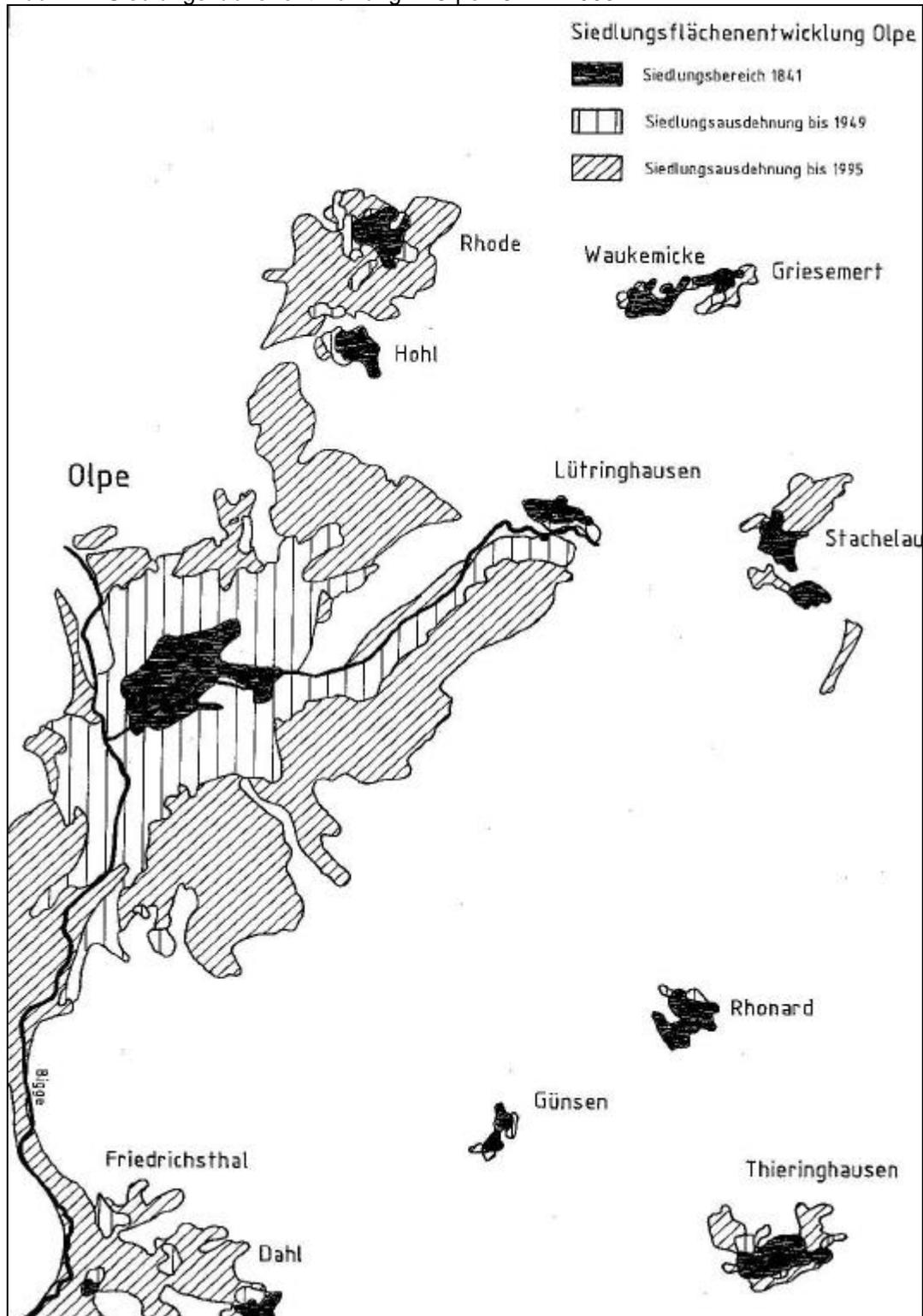
2.4 Stand der Flächennutzung in Olpe

Der Flächennutzungsplan stellt die städtebauliche Entwicklung und die Flächennutzung in den Grundzügen dar. Diese Aufgabenstellung begründet einen Rückblick auf die Entwicklung der Flächennutzung der letzten 15 bis 20 Jahre.

Über eine erweiterte Betrachtung der langfristigen Entwicklung seit Beginn der Industrialisierung Mitte des letzten Jahrhunderts wird die Dynamik des Siedlungsflächenwachstums deutlich. Damit werden die raum- und siedlungsstrukturellen Probleme eines fortschreitenden Siedlungsflächenwachstums und die mittel- bis langfristigen Grenzen einer solchen Entwicklung aufgezeigt. Eine solche Ausweitung der (zeitlichen) Perspektive über den Planungshorizont des FNP hinaus kann die Sicht für die richtigen Weichenstellungen der Siedlungsentwicklung Olpes für die nächsten 15 Jahre schärfen, die im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde auch den nachfolgenden Generationen noch genügend Spielräume offen hält.

Die Siedlungsentwicklung der letzten 150 Jahre verdeutlicht die Abbildung 14. Von der Mitte des 19. Jahrhunderts bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts konzentrierte sich die Siedlungsentwicklung im heutigen Stadtgebiet von Olpe im wesentlichen auf die Kernstadt Olpe. Die Siedlungsbereiche der Stadt Olpe haben sich in diesen ca. hundert Jahren von dem alten Stadtkern (historischer Stadtgrundriss von 1795) aus in alle Richtungen deutlich ausgedehnt und nehmen ca. die vier- bis fünffache Fläche ein.

Abb. 14: Siedlungsflächenentwicklung in Olpe 1841 – 1995



Die neu entstandenen Wohnsiedlungsbereiche, die sich im Norden (Imberg), Osten (Bereich um den Gallenberg) und Süden (Hoher Stein und unterer Bereich Kimicke) um den alten Stadtkern herumgruppieren, weisen um 1950 noch eine sehr aufgelockerte Bebauungsstruktur mit zum Teil großen Baulücken auf. Südwestlich des Bahnhofes ist ein erster Siedlungsansatz am Hang jenseits der Bigge entstanden. Von diesem erweiterten Siedlungskern aus haben sich bis 1950 Gewerbe- und Industrieflächen bandartig schon weit in die Täler der Bigge und der Olpe hineingeschoben. Dagegen dehnte sich im gleichen Zeitraum in den um die Stadt Olpe herumliegenden Dörfern die Siedlungsfläche kaum aus.

In dem halben Jahrhundert seit Beginn der 50er Jahre haben sich die Siedlungsflächen dann noch einmal erheblich ausgedehnt. Das Siedlungsflächenwachstum beschränkte sich in diesem Zeitraum nicht mehr nur auf die Stadt Olpe selbst, sondern fand auch in erheblichem Maße in den nahe der Stadt gelegenen Dörfern Rhode, Lütringhausen, Stachelau und Dahl / Friedrichsthal statt.

So hat sich die Siedlungsfläche von Olpe-Stadt in den letzten 50 Jahren noch einmal nahezu verdoppelt. Ausgedehnte Wohnsiedlungen entstanden am Imberg, am Hatzenberg, an der Eichhardt, am Kimicker Berg sowie südlich des Bratzkopfes. In dieser Zeit ist der Siedlungsbereich von Olpe-Stadt im Südwesten mit Rüblinghausen und im Osten mit Lütringhausen zusammengewachsen. Gleichzeitig verdichtete sich die Bebauung in den 1950 noch locker bebauten innenstadtnahen Wohngebieten. Neue Gewerbegebiete entstanden im Osterseifen, nordöstlich der Innenstadt, sowie im Biggetal, wo das Gewerbeband mittlerweile von der Kernstadt bis an die südliche Stadtgrenze reicht.

Ausgedehnte neue Wohngebiete entstanden darüber hinaus in den beiden stadtnahen Dörfern Rhode und Dahl/Friedrichsthal, deren Siedlungsflächen sich seit Anfang der 50er Jahre jeweils vervielfachten. In den weiter von der Stadt entfernten Dörfern Stachelau und Thieringhausen fiel das Siedlungsflächenwachstum schon deutlich geringer aus. In den sehr kleinen Dörfern Rhonard, Günsen, Waukemicke und Griesemert fanden dagegen nur geringfügige Ergänzungen der Siedlungsbereiche statt.

Auffallend an dieser ansonsten typischen Dynamik der Siedlungsflächenentwicklung der vergangenen 150 Jahre ist in Olpe die deutliche Konzentration dieses Wachstums auf die Kernstadt. Daran wird die mittelzentrale Funktion der Stadt Olpe deutlich, die in dieser ländlichen Region aufgrund ihrer Ausstattung und ihrer guten Anbindung an die Ballungsräume an Rhein und Ruhr eine relativ hohe Attraktivität als Wohn- und Gewerbeort aufweist.

Aber auch die Grenzen einer weiterhin in diesem Tempo fortschreitenden Siedlungsflächenentwicklung sind in Olpe deutlich erkennbar. So ist das in den letzten Jahrzehnten enorme Wohnflächenwachstum in Rhode und in Dahl / Friedrichsthal auch ein Anzeichen für die Engpässe und erkennbaren Grenzen weiterer Siedlungsentwicklung in der Kern-

stadt. Ein Blick auf die topografische Karte zeigt, dass die Spielräume für weitere Siedlungsentwicklungen um die Kernstadt herum eng geworden sind. Die Trasse der B 54/55 im Norden, die Trasse der A 45 im Westen und der Kamm des Höhenzuges im Süden setzen klare Grenzen, die bei anhaltender Entwicklungsdynamik bald erreicht sind. Langfristige Siedlungsentwicklungspotentiale für die Kernstadt gibt es nur noch von ihrem östlichen Rand aus, nordöstlich in Richtung Waukemicke / Griesemert sowie an ihrem westlichen Rand zwischen dem Gebiet Bratzkopf und der Autobahn A 45.

Für die beiden letzten Jahrzehnte läßt sich die Flächennutzung durch die Auswertung der amtlichen Statistik skizzieren. Olpe weist 1997 eine Siedlungsfläche von 1.543 ha auf. Die Fläche für Gebäude einschließlich Gärten umfaßt 704 ha²⁴, die Fläche für Betriebe rd. 21 ha²⁵; die Erholungsflächen (Parks und Vergleichbares) nehmen rd. 55 ha und die Verkehrsflächen rd. 764 ha ein. Der Anteil der Siedlungsfläche beträgt damit rund 18 Prozent der Gemarkungsflächen der Stadt Olpe. Dieser Anteil ist deutlich höher als der Durchschnittswert des Kreises Olpe, der bei 13,1 Prozent liegt. Im Verhältnis zum Landesdurchschnitt von 20,6 Prozent (1996) ist der Siedlungsflächenanteil der Stadt Olpe jedoch noch unterdurchschnittlich.

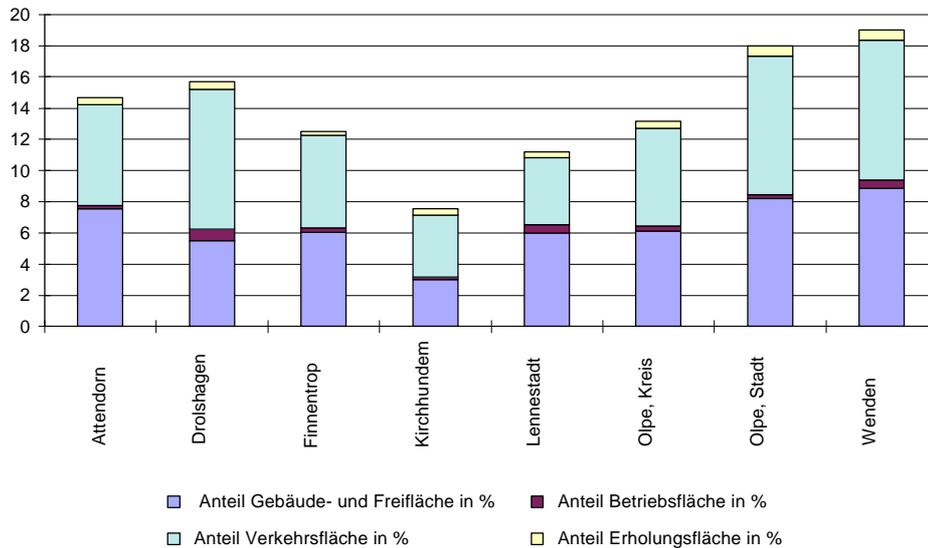
Im Vergleich mit den umliegenden Gemeinden und Städten des Kreises Olpe weist die Stadt Olpe die zweithöchsten Siedlungsflächenanteile auf. Nur in der Nachbargemeinde Wenden liegt der Siedlungsflächenanteil mit ca. 19 Prozent noch etwas höher als in Olpe (vgl. Abb. 15).

²⁴ In dieser Flächenkategorie sind enthalten: Flächen für öffentliche Gebäude/Zwecke, Flächen für Wohngebäude, ... für Handel und Wirtschaft, ... für Gewerbe und Industrie usw.

²⁵ Diese Betriebsflächen enthalten nicht die Grundstücke der Unternehmen bzw. die Gewerbegebiete sondern Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (Umspannwerke, Regenrückhaltebecken etc.), Flächen zum Abbau von Bodenschätzen, Halden und Ähnliches.

Abb. 15

Siedlungsfläche im Kreis Olpe

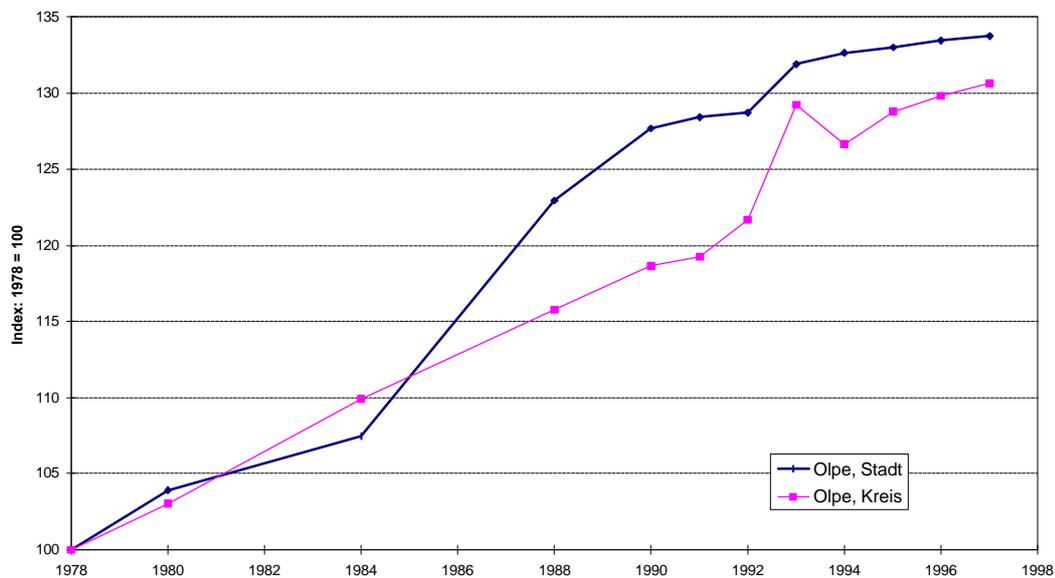


Nimmt man die Siedlungsflächenentwicklung zwischen 1978 und 1997 als Maßstab, dann weicht die Entwicklung in der Stadt Olpe nur wenig vom Durchschnitt des Kreises ab (vgl. Abb. 16). Im Kreisgebiet nahm die Siedlungsfläche zwischen 1978 und 1997 im Durchschnitt um 30,6 Prozent zu. In Olpe wuchs die Siedlungsfläche im gleichen Zeitraum um 33,8 Prozent. Die Grafik verdeutlicht, dass die Siedlungsflächen im Zeitraum zwischen Mitte der 80er und Anfang der 90er Jahre in der Stadt Olpe stärker zunahmten als im Kreis, aber danach sich verhaltener entwickelten als im Kreisdurchschnitt.

Bezieht man die genutzte Siedlungsfläche auf die Bevölkerung, dann können unterschiedliche Ausstattungsniveaus festgestellt werden. Im ländlichen Raum mit überwiegend aufgelockerter Bebauung und hohen Anteilen freistehender Ein- und Zweifamilienhäusern liegt die Flächenausstattung pro Einwohner erheblich höher als in großen Städten. Im Landesdurchschnitt stehen jedem Einwohner 390 m² Siedlungsfläche zur Verfügung, im Kreis Olpe 671 m² und in der Stadt Olpe beträgt die Ausstattung ca. 620 m². In den Gemeinden und Städten des Kreises Olpe besteht eine Spanne zwischen 601 m² und 870 m² je Einwohner. Innerhalb des Landkreises liegt Olpe beim Ausstattungsniveau damit im unteren Bereich.

Abb. 16

Siedlungsflächenentwicklung im Vergleich



Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Siedlungsflächenanteil Olpes im Vergleich mit den Verhältnissen im Kreis relativ hoch ist. Die Siedlungsflächenentwicklung der letzten beiden Jahrzehnte verlief etwa wie im Durchschnitt des Kreises. Bezüglich der Ausstattung an Siedlungsfläche pro Einwohner weist Olpe im ländlichen Raum einen eher unterdurchschnittlichen Wert auf. Angesichts der demographischen Entwicklung mit abnehmenden Wachstumsraten der Einwohnerzahlen wird die Siedlungsflächenausstattung weiter steigen. Damit wird die Ausnutzung der Siedlungsflächen - auch angesichts der Notwendigkeit, weitere neue Flächen bereitzustellen - weiter absinken.



3. Erläuterungen zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan Olpe

3.1 Wohnbauflächen

3.1.1 Der Wohnbauflächenbedarf

Der Wohnungsbedarf der Stadt Olpe lässt sich aus der Einwohnerzielzahl und der Wohnungsbelegungsziffer ermitteln. Die Wohnungsbelegungsziffer stellt die Anzahl der Einwohner je Wohneinheit dar.

Für die Flächennutzungsplanung ist anzunehmen, dass das Verhältnis Wohnungen je 1.000 Einwohner auch langfristig unter dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Arnsberg liegen wird. Olpe ist ein Mittelzentrum im ländlichen Raum und hinsichtlich der Wohnungsbelegungsziffer mit Städten des Ballungsgebietes und ihrer Bevölkerungszusammensetzung, die für die in Kapitel 2.2 genannten Durchschnittswerte des Regierungsbezirkes prägend sind, nicht unmittelbar vergleichbar. Für den Geltungszeitraum des Flächennutzungsplans wird angenommen, dass sich bei 26.566 Einwohnern (vgl. Kap. 2.1.2) die Haushaltsgröße hin zu einer Wohnungsbelegungsziffer von 2,4 Personen pro Haushalt (vgl. Kap. 2.2) entwickeln wird. Bis zum Jahr 2015 wird es entsprechend diesem Trend in Olpe 11.069 Haushalte geben und damit einen Bedarf nach eben so vielen Wohnungen. Lag der Wohnungsbestand im Jahr 1996 bei 9.269 Wohnungen werden bis zum Jahr 2015 zusätzlich 1.800 Wohnungen benötigt.

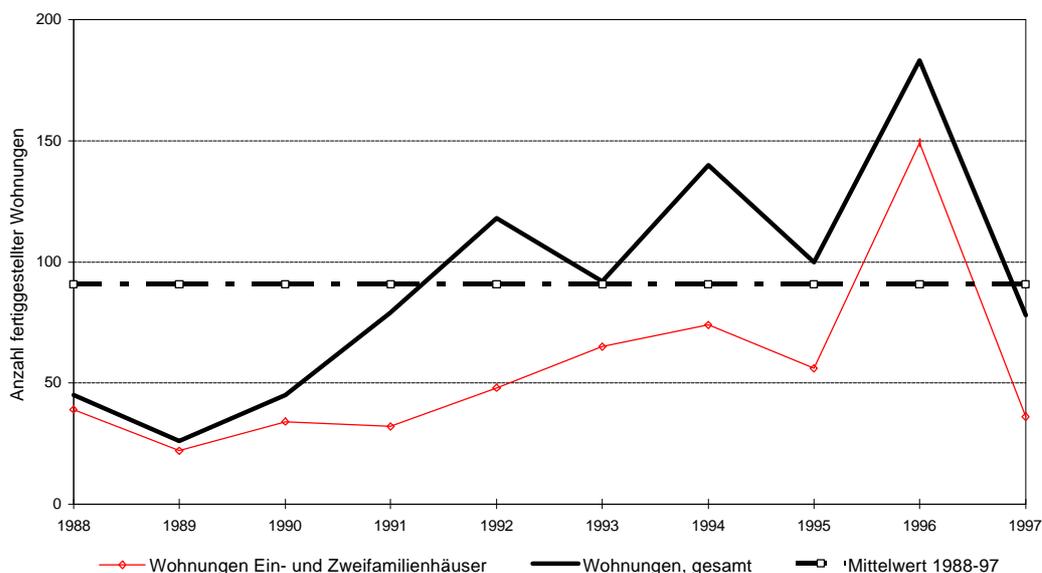
Bei dieser Prognose kann es sich nur um den rechnerischen, vom Wohnungsmarkt unabhängigen Idealfall handeln, denn zwischen 1988 und 1997 stieg der Wohnungsbestand jährlich nur um etwa 90 Wohnungen an. Schreibt man diesen Trend auch unter Berücksichtigung der höheren Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2015 fort, dann wird der Wohnungsmarkt bis zu diesem Zeitpunkt nicht mehr als ca. 1.500 Wohnungen realisieren können. Die Spannung zwischen rechnerischem Idealfall und den marktbedingten Realisierungschancen wird hier offensichtlich.

Der Anteil der fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gemessen an der Anzahl aller fertiggestellten Wohnungen lag in Olpe zwischen 1988 und 1997 bei 61 Prozent. Unter der Annahme, dass bis zum Jahr 2015 1.500 Wohnungen gebaut werden und 61 Prozent davon als Ein- und Zweifamilienhäuser vermarktet werden können, verteilt sich die Neubautätigkeit auf 915 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 585 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Baulandfläche in Ein- und Zweifamilienhäusern von 450 m² je Wohnung und in Mehrfamilienhäusern von 150 m² je Wohnung, ergibt sich daraus ein Nettowohnbauflächenbedarf

von ca. 50 ha bis zum Jahr 2015. Daraus errechnet sich bei einem 20-prozentigen Anteil für Erschließungsflächen ein Bruttowohnlandbedarf von ca. 60 ha.

Abb. 17:

Wohnungsbau in der Stadt Olpe



Quelle: Planquadrat Dortmund, Daten: LDS - Sonderauswertung der Baufertigstellungsstatistik 1998

Wenn unter den gleichen Annahmen der auf Grundlage der prognostizierten Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten in Olpe errechnete Wohnungsbedarf von zusätzlichen 1.800 Wohnungen bis zum Jahr 2015 zugrunde gelegt wird, ergibt sich daraus eine Neubautätigkeit von 1.098 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 702 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Dies würde einen Wohnbauflächenbedarf von ca. 60 ha netto und ca. 72 ha brutto bedeuten.

Die Baufertigstellungsstatistik gibt neben der Anzahl der fertiggestellten Wohnungen auch die Größe der Grundstücksflächen und damit den jährlichen Nettowohnbauverbrauch wider. Sie weist der Stadt Olpe zwischen 1988 und 1996 einen durchschnittlichen Nettowohnbauverbrauch von ca. 3,34 ha pro Jahr nach²⁶. Schreibt man diesen Trend für den Geltungszeitraum des Flächennutzungsplans fort, so ergibt sich hieraus ein Nettowohnbauflächenbedarf von ca. 56,8 ha. Unter Annahme eines 20-prozentigen Anteils für Erschließungsflächen beträgt der Bruttowohnbauflächenbedarf ca. 68 ha.

²⁶ Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW - Sonderauswertung Baufertigstellungsstatistik für die Stadt Olpe 1998

Die Zusammenschau der sich aus den unterschiedlichen Ansätzen ergebenden Bedarfs-
werte bestimmt den Orientierungsrahmen der im Flächennutzungsplan zur Verfügung zu
stellenden Wohnbaufläche. Die Fortschreibung der Baufertigstellungsstatistik gibt mit
60 ha bzw. 68 ha den Rahmen des prognostizierten Wohnbaulandbedarfs an. Die ideale
Vollversorgung ohne Rücksicht auf die Rendite der Investitionen und der Mietzahlungsfä-
higkeit, die der Wert der Wohnungsbedarfsprognose mit 72 ha darstellt, sollte nicht in die
Planung einbezogen werden.

Tab. 4: Prognoseergebnisse im Vergleich

Prognose	Fläche
Wohnungsbedarfsprognose	72 ha
Fortschreibung des Baulandverbrauchs	68 ha
Fortschreibung der Wohnungsfertigstellung	60 ha

Bildet man den Mittelwert der beiden aus der Baufertigstellungsstatistik abgeleiteten
Zahlen, dann ist mit einem Wohnbaulandbedarf von ca. 64 ha bis zum Jahr 2015 zu rech-
nen. Diese Bedarfswerte sind mit den Ergebnissen der Reserveflächenbestandsaufnahme
abzugleichen.

3.1.2 Die Wohn- und Mischbauflächenreserven der Stadt Olpe

Unter Flächenreserven sind die im genehmigten Flächennutzungsplan als Bauflächen dar-
gestellten und in der Örtlichkeit nicht in diesem Sinne genutzten Flächen zu verstehen.

Um die Quantität der in der Stadt Olpe gegenwärtig vorhandenen Flächenreserven zu er-
fassen, wurden im August und September 1998 flächendeckende Begehungen der im ge-
nehmigten Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellten Gebiete durchgeführt und es
wurden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne ausgewertet.

Die flächendeckende Bestandsaufnahme in den Wohnbauflächen der Stadt Olpe ergab ei-
nen Wohnbauflächenreservebestand von fast 76 ha. Hiervon liegen ca. 42 ha, also etwa
55,5 Prozent, im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne. Etwa 4,8 Prozent
der Wohnbaureserveflächen, ca. 3,5 ha, sind als Bereiche im Zusammenhang bebauter
Ortslagen gem. § 34 BauGB zu beurteilen, und ca. 30 ha bzw. ca. 39,7 Prozent liegen in
Bereichen, die als Außenbereiche gem. § 35 BauGB beurteilt werden. Diese können auch
Außenbereiche im Innenbereich (unbeplanter Innenbereich) sein, für deren Entwicklung
oder Erschließung eine Planung erforderlich ist.

Tab. 5: Wohnbauflächenreserven der Stadt Olpe nach ihrem Status

im Geltungsbereich von Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)	42,14 ha
in Bereichen, die als Außenbereiche gem. § 35 BauGB beurteilt werden. Diese können auch Außenbereiche im Innenbereich (unbeplanter Innenbereich) sein.	30,18 ha
in Bereichen, die als Bereiche im Zusammenhang bebauter Ortslage gem. § 34 BauGB beurteilt werden.	3,67 ha
Gesamt	75,99 ha

Stand: Sept. 1998

Eine differenzierte Betrachtung der Wohnreserverflächensituation in den Stadtteilen zeigt die Tab. 6. Die Wohnbaureserverflächen verteilen sich auf insgesamt 13 Ortslagen. Mehr als ein Drittel der Wohnbauflächenreserven liegen im Stadtteil Olpe, rund 12 Prozent im Stadtteil Rhode, ca. 11,5 Prozent in Dahl/Friedrichsthal und rund 9,5 Prozent im Stadtteil Saßmicke. Von den im Geltungsbereich von Bebauungsplänen liegenden Reserveflächen liegen ca. ein Drittel in Olpe, ca. 11 Prozent in Rhode und jeweils ca. 10 Prozent in Thieringhausen und in Altenkleusheim.

Tab. 6: Wohnbauflächenreserven in den Stadtteilen der Stadt Olpe

Ortschaft/ Bereich	B-Plan §30	FNP/Sat-zungen §34	§ 35	insgesamt
	ha	ha	ha	ha
Sondern	0,45	0,13	0	0,58
Unterneger	0,85	0	0	0,85
Oberveischede	2,62	0,50	1,12	4,24
Eichhagen	0,99	0,23	0	1,22
Rhode	4,57	0,16	4,18	8,91
Olpe	14,00	2,04	11,62	27,66
Stachelau	0,69	0	2,68	3,37
Rehringhausen	1,52	0	0	1,52
Saßmicke	2,68	0,28	4,31	7,27
Friedrichsthal/Dahl	2,58	0,29	5,73	8,6
Thieringhausen	4,44	0	0,54	4,98
Altenkleusheim	4,22	0,04	0	4,26
Neuenkleusheim	2,53	0	0	2,53
Summe Wohnbauflächen	42,14	3,67	30,18	75,99

Stand: Sept. 1998

In der Bilanzierung der Flächenreserven lassen sich hinsichtlich der nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen Korrekturen bezüglich der zukünftigen Nutzbarkeit vornehmen.

Nach den Erfahrungen der Bezirksregierung Arnsberg lassen sich innerhalb des Geltungszeitraums eines Flächennutzungsplans durchschnittlich nur ca. 25 Prozent der Flächen für die § 34 BauGB gilt, mobilisieren. Hiernach wären von den 3,67 ha Reserven gem. § 34 BauGB im Zeitraum des Flächennutzungsplans nur ca. 0,92 ha nutzbar

In den Mischbauflächen der Stadt Olpe weist die Reserveflächenerhebung einen Bestand von knapp 18 ha nach. Hiervon liegen ca. 50 Prozent in Bereichen, die als Bereiche im Zusammenhang bebauter Ortslage gem. § 34 BauGB beurteilt werden. Ca. 12 Prozent liegen in Bereichen, die als Außenbereiche gem. § 35 BauGB zu beurteilen sind. Der Anteil der Reserveflächen, die im Bereich verbindlicher Bauleitpläne liegen, beträgt ca. 38 Prozent und liegt damit etwas niedriger als die Mischreserveflächen in den § 34-Bereichen.

Tab. 7: Mischbauflächenreserven der Stadt Olpe nach ihrem Status

im Geltungsbereich von Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)	6,83 ha
in Bereichen, die als Außenbereiche gem. § 35 BauGB beurteilt werden. Diese können auch Außenbereiche im Innenbereich (unbeplanter Innenbereich) sein.	2,11 ha
in Bereichen, die als Bereiche im Zusammenhang bebauter Ortslage gem. § 34 BauGB beurteilt werden.	8,99 ha
Gesamt	17,93 ha

Stand: Sept. 1998

Die 17,9 ha Mischbauflächenreserven verteilen sich räumlich auf 15 Ortsteile (vgl Tab. 8). Mit ca. 5 ha verbucht der Stadtteil Olpe den größten Bestand an Mischbauflächenreserven. Darüber hinaus verfügen die Ortslagen Unterneger, Griesemert, Rehringhausen und Friedrichsthal über Mischbauflächenreserven zwischen 1 und 2 ha. In den übrigen 10 Ortslagen liegen die Mischbaureserveflächen unter 1 ha.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan unterscheidet in der Darstellung nicht zwischen M-, MK-, MI- und MD-Fläche. Grundsätzlich kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich bei den Mischbauflächen in den eher dörflich strukturierten Vororten um typische Dorfgebietsstrukturen handelt. Der Bereich Lütringhausen in Olpe, der über 0,3 ha Reserveflächen verfügt, weist ebenfalls dörflich geprägte Strukturen auf. Von den 17,9 ha Mischbaureserveflächen liegen demnach ca. 10 ha in dörflich geprägten Bereichen. Auf diesen Reserveflächen wird sich zukünftig vornehmlich Wohnnutzung entwickeln. Zudem wird sich auf den Mischbaureserveflächen in den Bereichen Innenstadt, Lütringhauser Weg, zwischen Biggestraße und "In der Trift" und westlich der Rüblinghauser Trift, die zusammen ca. 1,9 ha Fläche bilden, langfristig zum größten Teil Wohnnutzung entwickeln.

Somit können insgesamt ca. 11,9 ha der Mischreserveflächen bilanztechnisch den Wohnbauflächenreserven zugeordnet werden.

Tab. 8: Mischbauflächenreserven in den Stadtteilen von Olpe

Ortschaft/ Bereich	B-Plan § 30	FNP/Satzungen § 34	§ 35	insgesamt
	ha	ha	ha	ha
Unternerger		0,56	1,17	1,73
Oberveische	0,35	0,36	0,17	0,88
Rhode	0,52	0,10		0,62
Waukemicke		0,51		0,51
Griesemert		1,78		1,78
Hohl		0,48	0,15	0,63
Olpe	2,88	2,01	0,14	5,03
Stachelau		0,66		0,66
Rehringhausen	1,32			1,32
Friedrichsthal		1,80		1,80
Günsen		0,27		0,27
Rhonard		0,46	0,36	0,82
Thieringhausen	0,92			0,92
Altenkleusheim	0,18		0,12	0,30
Neuenkleusheim	0,66			0,66
Summe Mischbauflächen	6,83	8,99	2,11	17,93

Stand: Sept. 1998

Die Bereiche mit Mischbauflächenreserven im Stadtteil Rhode, im Stadtteil Stachelau und im Stadtteil Friedrichsthal, werden dagegen von gewerblichen Nutzungen geprägt und dominiert. Das gleiche gilt für die Bereiche Günsestraße/Olper Hütte, Biggestraße-Süd und Bruchstraße in der Kernstadt Olpe. Dementsprechend ist auf den dortigen Reserveflächen zukünftig vornehmlich die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen zu erwarten, so dass diese Mischbaureserveflächen bilanztechnisch den Gewerbeflächenreserven zugeordnet werden können. Sie umfassen zusammen ein Flächenvolumen von ca. 5,9ha.

Wie bei den Wohnbauflächen sind in der Bilanzierung der Mischbauflächenreserven hinsichtlich der nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen Korrekturen bezüglich der zukünftigen Nutzbarkeit vorzunehmen. Hiernach wären von den 8,99 ha Reserven gem. § 34 BauGB im Zeitraum des Flächennutzungsplans nur ca. 2,25 ha nutzbar, davon 1,25 ha für Wohnzwecke und 0,99 ha für gewerbliche Zwecke.

In der Gesamtsumme stehen dann der Stadt Olpe ca. 11,2 ha gemischte Bauflächenreserven zur Verfügung, von denen in der Bilanzierung 8,2 ha den Wohnbauflächenreserven und ca.3,0 ha den gewerblichen Bauflächenreserven zugeordnet werden können.

Für Wohnbebauung ergeben sich damit insgesamt ca. 80 ha Reserveflächen. Damit übersteigt das Reserveflächenangebot den ermittelten Bedarf für Wohnnutzungen bis zum Jahr 2015 um ca. 16 ha.

Bedenkt man, dass das Maß der Bauflächenreserven wesentlich das Maß der möglichen Flächenneuausweisungen bestimmt, da sich das Maß der Flächenneuausweisung aus der Subtraktion der Reserven von den prognostizierten Bedarfen ergibt, können nicht mobilisierbare Reserveflächen erneut frühzeitige Flächenengpässe herbeiführen und erneute Flächennutzungsplanänderungen zur Folge haben. Aufgrund des festgestellten Wohnbauflächenüberangebotes wurde deshalb das Ergebnis der Reserveflächenerhebung von der Verwaltung der Stadt Olpe in Zusammenarbeit mit dem Büro Planquadrat Dortmund im Hinblick auf die Verfügbarkeit und die Eignung der Flächen geprüft. Zudem wurden die Siedlungsränder auf weitere Möglichkeiten der Bauflächenreduzierung im Sinne einer Arrondierung untersucht.

Insgesamt werden von den ca. 73 ha Wohnbauflächenreserven ca. 12,5 ha aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes herausgenommen. Davon liegen ca. 3,1 ha im Stadtteil Rhode, ca. 2,7 ha in Dahl/Friedrichsthal, ca. 2,0 ha in der Kernstadt Olpe und ca. 1,4 ha im Stadtteil Lütringhausen. Von den Mischbaureserveflächen werden ca. 1,8 ha aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes herausgenommen. Die einzelnen Flächen sind mit Lage und Größe aus der differenzierten Liste der Bauflächenreduzierungen Übersichtsplänen im Anhang zu entnehmen.

Tab. 9: Rücknahme nicht nutzbarer Reserveflächen aus dem Flächennutzungsplan

Bauflächenreduzierungen		
Ort	Wohngebiete	Mischgebiete
Unterneger		0,92 ha
Oberveischede	0,64 ha	0,21 ha
Rhode	3,14 ha	
Olpe	2,03 ha	
Lütringhausen	1,41 ha	
Stachelau	0,16 ha	
Rhonard		0,23 ha
Dahl/Friedrichsthal	2,72 ha	0,28 ha
Saßmicke	1,89 ha	
Neuenkleusheim	0,48 ha	0,13 ha
Summe	12,47 ha	1,77 ha

3.1.3 Die Darstellung neuer Wohn- und Mischbauflächen in Olpe

Aufgrund des festgestellten Wohnbauflächenüberangebotes in Olpe lassen sich Neudarstellungen von Wohnbauflächen nur städtebaulich oder siedlungsstrukturell begründen. Es empfiehlt sich daher eine Konzentration der Flächen auf den Siedlungsschwerpunkt der Kernstadt Olpe sowie auf die im Gebietsentwicklungsplan als Wohnsiedlungsbereiche dargestellten Ortsteile Rhode, Lütringhausen, Rüblinghausen, Dahl/Friedrichsthal und Saßmicke, um eine disperse, kleinteilige Siedlungsentwicklung zu vermeiden und die Versorgungssicherheit in den genannten Ortsteilen von Olpe für das nächste Jahrzehnt zu gewährleisten. Größere neue Wohngebiete werden daher überwiegend an den Rändern des Siedlungsschwerpunktes sowie in den als Wohnsiedlungsbereiche genannten Ortsteilen dargestellt. Die Neudarstellungen in den kleineren Dörfern sollen vornehmlich den dort lokal entstehenden Bedarf abdecken.

Die in Tabelle 10 aufgeführten Wohnbauflächenneudarstellungen wurden aus einer Vielzahl von gemachten Vorschläge und Anregungen aus Politik und Verwaltung zu Wohnbauflächenneudarstellungen ausgewählt. Dabei war die fachliche Bewertung der Eignung der Flächen ein wichtiges Auswahlkriterium. Die Bewertung orientierte sich an zwei wesentlichen Gesichtspunkten:

- der Gesamtbilanz von Wohnbauflächenangebot und -nachfrage in Olpe
- der siedlungsstrukturellen Funktion und infrastrukturellen Ausstattung der jeweiligen Ortsteile.

Bezüglich der langfristigen Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Olpe wurde im Zuge der Vorentwurfserarbeitung untersucht, welche Bereiche im Umfeld des Siedlungsschwerpunktes bzw. am Rande des Ortsteils Olpe sich dazu eignen. Dabei wurde deutlich, dass alle dafür in Betracht kommenden Bereiche problematisch sind:

Am nördlichen Rand der Kernstadt ist die Siedlungsentwicklung bereits nahe an die Umgehungsstraße (B54/ B55) herangerückt, die hier die Grenze der Siedlungsentwicklung darstellt. Mit der im Flächennutzungsplan neu dargestellten Wohnbaufläche am Imberg oberhalb der Schützenhalle sind hier die Entwicklungsmöglichkeiten weitgehend ausgeschöpft.

Am westlichen Rand der Stadt Olpe bildet die Autobahn A 45 die Grenze der möglichen Siedlungserweiterung. Der Flächennutzungsplan beschränkt sich in der Darstellung der Wohnbauflächen in Erweiterung des Siedlungsbereiches "Am Bratzkopf" auf den Bereich, der aus Immissionschutzsicht unbedenklich ist, und für den bereits ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet ist. Rückt man mit dem Wohngebiet näher an die Autobahn heran, werden erhebliche Schallschutzmaßnahmen entlang der Autobahn erforderlich, um hier eine für Wohnnutzung noch verträgliche Lärmbelastung einzuhalten.

Eine mögliche östliche Siedlungserweiterung in den Bereich nördlich von Lütringhausen ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht zu empfehlen. Zum Teil ist hier die Neigung des Geländes zu steil. Die topographisch für eine Besiedelung geeigneten Bereiche sind durch die Bundesstraße B 54 und das sich westlich anschließende Gewerbegebiet Osterseifen von der Stadtmitte getrennt, wodurch sich eine zur Olper Innenstadt periphere Lage dieses Bereiches ergibt. Bei einer wohnbaulichen Entwicklung würde hier ein relativ isolierter Siedlungsteil entstehen, der weder mit der Kernstadt Olpe noch mit dem benachbarten Ortsteil Lütringhausen verbunden wäre.

Tab. 10: Wohnbauflächenneudarstellungen

Flächenneudarstellungen Wohnen			
Ortsteil	Fläche	Größe in ha	Bemerkungen
Sondern	nordöstlicher Ortsrand	2,2	
Eichhagen	südlicher Ortsrand	0,7	
Unterneger	nördlicher Ortsrand	2,3	
Oberveischede	nördlicher Ortsrand	0,6	
	Napoleonweg	1,1	
	Im Eck	0,3	Bestand
	östlicher Ortsrand	0,3	Bestand
Rhode	östlicher Ortsrand	0,4	
	nördlicher Ortsrand	0,4	
	westlicher Ortsrand	0,3	
	südöstlicher Ortsrand	1,2	
Lütringhausen	Altes Dorf, nördlicher Rand	1,5	
Olpe	Kimicker Berg	4,4	
	Bratzkopf	3,0	
Rüblinghausen	westlicher Ortsrand	1,6	
Dahl	östlich Dorfgemeinschaftshalle u. östlich Friedhof	0,6	
Saßmicke	südlicher Ortsrand	0,6	
	westlicher Ortsrand	0,2	
Thieringhausen	nordöstlicher Ortsrand	0,2	
Neuenkleusheim	südwestlicher Ortsrand	4,5	
Altenkleusheim	nordwestlicher Ortsrand	0,4	
	westlicher Ortsrand	0,2	
Summe		27,0	
	(ohne Bestand)	26,4	

Am südlichen Siedlungsrand von Olpe bestehen noch begrenzte Entwicklungsspielräume am Kimicker Berg sowie südlich des Baugebietes "An der Eichhardt" und des Schulzentrums Hakemicke. Hier bildet die Grenze des Landschaftsschutzgebietes, die unterhalb des Höhenkamms verläuft, die Grenze der möglichen Siedlungsentwicklung. Eine über diese Grenze hinausgehende Siedlungsentwicklung würde das hier typisch sauerländische Siedlungs- und Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen. Es handelt sich bei diesen Bereichen zudem ausnahmslos um Nordhanglagen, die aufgrund der ungünstigeren Besonnungsverhältnisse für Wohnnutzungen nicht optimal sind.

Daran zeigen sich ganz deutlich die Grenzen der Siedlungsentwicklung für die Stadt Olpe. Aufgrund dessen beschränkt sich der Flächennutzungsplan-Vorentwurf mit neuen Wohn-

baulichen am Rand der Kernstadt auf die Erweiterungsflächen am Bratzkopf und am Kimicker Berg. Er erhält damit noch Entwicklungsoptionen für die Zeit nach 2015 offen. Zudem zeigt die Flächenbilanz (vgl. Kap. 3.1.4), dass das Wohnbauflächenangebot den prognostizierten Wohnbauflächenbedarf bis 2015 aufgrund von noch vorhandenen Flächenreserven sowie neuen Wohnbauflächen in den Ortsteilen für die Gesamtstadt übersteigt.

Bei den im Flächennutzungsplan neu dargestellten Mischbauflächen handelt es sich überwiegend um Flächen, die bislang als Gewerbeflächen dargestellt sind. Sie werden im neuen Flächennutzungsplan als Mischbauflächen dargestellt, entweder weil ihre heutige Nutzungsstruktur bereits den Charakter eines Mischgebietes aufweist und diese Struktur gesichert werden soll oder weil alte Gewerbegebiete im Bereich der Kernstadt mit zum Teil erheblichen funktionalen und städtebaulichen Defiziten neu geordnet werden sollen und dabei für Teilbereiche eine neue städtebauliche Funktion und Nutzungsstruktur angestrebt wird. Im einzelnen sind dies:

- Die hinter dem Olper Bahnhof gelegene Gewerbefläche an der Finkenstraße, die bisher gewerblich genutzt wird; eine der dort ansässigen Firmen will ihren Produktionsstandort verlagern. Auf der ca. 3,2 ha großen Fläche bietet sich die Möglichkeit durch eine Misch- oder Kerngebietsdarstellung in unmittelbarer Nähe zum Olper Stadtzentrum einen attraktiven, citynahen Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandort zu schaffen, der die Funktionen der Olper Innenstadt stärkt.
- Die Gewerbefläche südlich der Straße "Olper Hütte", die heute weitgehend brachgefallen ist und wo sich in den freigewordenen Gewerbehallen zum Teil Handwerksbetriebe als Nachnutzer finden. Diese ca. 2,7 ha große im Süden an den Siedlungsbereich von Lütringhausen angrenzende Fläche ist städtebaulich neu zu ordnen. Sie soll sich zu einem attraktiven Mischgebiet mit modernen Dienstleistungsangeboten und innenstadtnahem Wohnen an der östlichen Zufahrt zur Olper Innenstadt entwickeln. In diesem Zusammenhang soll das gegenüberliegende alte Gewerbegebiet "Olper Hütte" ebenfalls städtebaulich neu geordnet werden. Hier sollen sich in Zukunft vorwiegend moderne nicht störende, emissionsarme Gewerbebetriebe ansiedeln, die auf die Nähe zur Olper Innenstadt angewiesen sind oder setzen. Damit soll der gesamte östliche Eingangsbereich zur Olper Innenstadt modernisiert und städtebaulich aufgewertet werden (s. auch nächsten Punkt).
- Der bislang als Gewerbefläche dargestellte unmittelbar an die "Olper Hütte" angrenzende, ca. 1,5 ha große Bereich nördlich der Straße "Im Dohm", der schon zum Ortsteil Lütringhausen gehört, hat sich in Teilen bereits heute in Richtung Mischgebiet entwickelt. Diese wünschenswerte städtebauliche Entwicklung wird durch die Mischgebietsdarstellung aufgegriffen und gestärkt, mit dem Ziel die gesamte östliche Zufahrt zur Olper Innenstadt städtebaulich neu zu ordnen und aufzuwerten.
- Der nördliche Teilbereich des Gewerbegebietes an der Günsestraße (K6), der sich unmittelbar an die Mischgebiete der südlichen Innenstadt von Olpe anschließt, weist eine

typische Mischgebietsstruktur auf. Ziel ist es diese innenstadtnah gewachsene Nutzungsstruktur mit der Darstellung als Mischgebiet zu sichern und zu stärken. Die hier zwischen Wohngebäuden liegenden Gewerbebetriebe lassen auch aus immissionschutzrechtlicher Sicht diese Nutzungszuweisung zu.

- Eine ca. 0,5 ha große Teilfläche des bisher als Gewerbefläche dargestellten Bereiches zwischen dem Siedlungsbereich des alten Dorfes Lütringhausen und der B 54. Diese Teilfläche ist bisher nicht gewerblich sondern landwirtschaftlich genutzt worden. Mit der neuen Mischbauflächendarstellung wird hier eine Möglichkeit zur Erweiterung des Dorfes geschaffen, das im GEP als unmittelbar an die Kernstadt angrenzender Wohnsiedlungsbereich gekennzeichnet ist.
- Eine gewerblich genutzte und als GE-Fläche dargestellte Fläche im Ortsteil Rhode an der Rhoder Hauptstraße von 0,7 ha Größe wird wie die umgebenden Flächen als Mischgebiet dargestellt. Die gewerbliche Nutzung wird damit nicht in Frage gestellt, jedoch der städtebaulich wünschenswerte Mischgebietscharakter des gesamten südwestlichen Bereiches von Rhode hierdurch mittelfristig gestärkt.

Im Bereich am Imberg in der Kernstadt Olpe wird eine ca. 1 ha große Mischgebietsfläche neu dargestellt. Die nördliche Teilfläche bildet das dort befindliche wasserwirtschaftliche Betriebsgelände, auf dem südlichen Teil (ca. 0,5) ha ist eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Das alte Dorf Lütringhausen, das als Wohnsiedlungsbereich im GEP dargestellt ist, erhält an seinem östlichen Rand eine Erweiterungsfläche von ca. 1,3 ha, die wie das gesamte alte Dorf Lütringhausen aufgrund seiner noch dörflich/landwirtschaftlichen Prägung als Dorfgebiet dargestellt wird. Zudem wird in der Ortslage Rüblinghausen, südwestlich des Fernmeldeamtes eine ca. 1,1 ha große unmittelbar an die K 36 angrenzende Fläche als Mischgebiet neu dargestellt. Der hier bereits vorhandene Mischgebietsansatz wird damit aufgegriffen und soll weiterentwickelt werden. In der Ortslage Altenkleusheim wird eine ca. 0,6 ha große Fläche am östlichen Ortsausgang südlich der Bundesstraße 54 als Mischgebiet neu dargestellt. Sie kann als Ansiedlungsfläche für Handwerksbetriebe aus dem Ortsteil sowie für Grundversorgungseinrichtungen dienen. Der Siedlungsbereich des Dorfes Mittelneger wird erstmalig im Flächennutzungsplan als MD-Fläche dargestellt. Die Abgrenzung dieser Darstellung umfasst den bebauten Bereich des Dorfes und schließt einige kleinere Arrondierungen an den Rändern mit ein, um dem Dorf Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, die sich aus dem lokalen Bedarf ergeben. Das Dorf Rhonard, das bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt ist, erhält durch die vorgeschlagene Darstellung an seinem südlichen Rand kleine Arrondierungsflächen, die dem Dorf ebenfalls am lokalen Bedarf orientierte Entwicklungsmöglichkeiten einräumen. Im Ortsteil Oberveischede wird am östlichen Siedlungsrand eine bereits bebaute Fläche mit in die sich unmittelbar anschließende Mischgebietsdarstellung hineingenommen.

Die Tabelle 11 zeigt, dass insgesamt ca. 20 ha Fläche neu als Mischgebiet dargestellt werden. Davon sind aber nur 4 ha neu in Anspruch genommene Siedlungsfläche, bei

12,6 ha handelt es sich um bisherige Gewerbeflächen und bei 3,6 ha um die Darstellung von Bestandsflächen.

Tab. 11: Mischbauflächenneudarstellungen

Flächenneudarstellungen Mischnutzung			
Ortsteil	Fläche	Größe in ha	Bemerkungen
Mittelneger	gesamtes Dorf	3,0	Bestand
Oberveischede	östlicher Ortsrand	0,1	Bestand
Rhode	Rhoder Hauptstraße	0,7	Umnutzung von GE
Lütringhausen	Altes Dorf, südlicher Rand	0,5	Umnutzung von GE
	Altes Dorf, östlicher Rand	1,3	
	Im Dohm	1,2	Umnutzung von GE
	Am Kapellenberg	0,2	Umnutzung von GE
Olpe	Olper Hütte	2,7	Umnutzung von GE
	Kortemickestraße/Polizei	0,6	Umnutzung von GE
	Finkenstraße	3,2	Umnutzung von GE
	Günsestraße	3,5	Umnutzung von GE
	Imberg	1,0	ca. 0,5 ha Bestand
Rüblinghausen	westlich der Rüblinghauser Trift	1,1	
Rhonard	südlicher Dorfrand	0,5	
Altenkleusheim	Östlicher Ortsausgang B 54	0,6	
Summe		20,2	
	(ohne Bestand u. umgenutzte GE)	4,0	

3.1.4 Flächenbilanz

Bezüglich der Wohn- und Mischbauflächen ergibt sich auf der Grundlage des ermittelten Bedarfs, der festgestellten Flächenreserven, sowie der beschlossenen Neudarstellungen und Rücknahmen von Wohn- und Mischbauflächen folgende Flächenbilanz:

Tab. 12: Gegenüberstellung von Bedarf, Reserven und potentiellen Neudarstellungen der Wohn- (und Misch)bauflächen

Wohn- (und Mischbau)flächen	
Reserven	+ 80 ha
Neudarstellungen:	+ 47 ha
davon Bestand/Umwidmung	- 17 ha
vorgesehene Reduktion	- 14 ha
Angebot	+ 96 ha
Wohnbauflächenbedarf	64 ha
Flächenüberangebot	32 ha

Demnach ergibt sich ein Überangebot an Wohn- und Mischbauflächen von ca. 32 ha.

3.2 Gewerbliche Bauflächen

3.2.1 Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen

Die Analyse des regionalökonomischen Status der Stadt Olpe hat gezeigt, dass eine umfangreiche Investitionstätigkeit nicht zu erwarten ist und der künftige Gewerbeflächenbedarf insgesamt als verhalten einzuschätzen ist. Auch die Beiträge von außen durch Ansiedlungen bleiben angesichts der Entwicklung im Umland und den dort gegebenen Standorten bzw. Gewerbeflächen relativ gering. Allerdings bezieht sich die Analyse nur auf die Wirtschaftsabteilungen und -unterabteilungen. Bezogen auf die betriebliche Ebene sind die Ergebnisse der Portfolioanalyse noch zu wenig detailliert und nicht ausreichend zur Nachfragebestimmung.

Gewerbliche Bauflächen werden nur dann nachgefragt, wenn ein Betrieb investiert, sich neu gründet, sich im Stadtgebiet ansiedelt (als Zweigstellenneugründung oder überörtliche Verlagerung) oder eine innerörtliche Verlagerung erfolgt. Neugründungen und Betriebsverlagerungen führen in der Regel zur Inanspruchnahme von neu ausgewiesenen oder wiederzunutzenden Flächen. Der Flächenbedarf, der durch Wachstum und Umstrukturierung von Unternehmen entsteht, wird, wenn er nicht zur Verlagerung oder Zweigstellenneugründung führt, durch eine Arrondierung und Reorganisation am Standort gedeckt. Dieser letzte Bedarf ist für die Darstellung neuer gewerblicher Bauflächen im Flächennutzungsplan ohne Bedeutung, da er sich auf Flächen bezieht, die im Flächennutzungsplan schon als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. Nur wenn der Standort den Bedarf nicht decken kann, wird der expandierende Betrieb ein Verlagerer.

Diese Zusammenhänge sind Grundlage des Gewerbe- und Industrieflächenprognosemodells GIFPRO²⁷. Hier sind alle wesentlichen Determinanten des Flächenbedarfs berücksichtigt. Es werden sowohl die wirtschaftliche Entwicklung als auch die städtebaulichen oder immissionschutzrechtlichen Prozesse, die zur Flächennachfrage führen, aufgenommen. Der Vorteil dieses Prognosemodells liegt in seiner Einfachheit und Nachvollziehbarkeit.

Parallel zum GIFPRO-Modell wird die Statistik der Baufertigstellungen für den Zeitraum der letzten zehn Jahre analysiert. Die Baufertigstellungen spiegeln die Investitionstätigkeit und den Flächenverbrauch im Zuge der Errichtung von Fabrik-, Werkstatt-, Handels-

²⁷ Das den Berechnungen zugrundeliegende Modell ist das von der Bezirksregierung Arnsberg angewandte Modell. Es basiert auf bundesweiten Ermittlungen und Literaturrecherchen des ILS. Vgl. Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Regionale Entwicklungsspielräume von Gewerbe- und Industrieflächen. Bearbeiter: Wuschansky B., Dortmund 1985 sowie Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe - Bedarfsberechnung nach GIFPRO - Bearbeiter: Bauer M., Bonny H.-W. (Büro Planquadrat Dortmund), Dortmund 1987.

und Lagergebäuden in Olpe wider. Die Trendfortschreibung der Baufertigstellungen erfaßt sowohl örtliche Gegebenheiten als auch Einzelereignisse der Vergangenheit. Diese Reihe ist eine Ergänzung der analytischen GIFPRO-Prognose.

Einen dritten Weg, den voraussichtlichen Gewerbeflächenbedarf zu bestimmen, bietet die Auswertung der Mobilitätsstatistik aus der Arbeitsstättenzählung an. Hierbei werden die mobilen Betriebe der gewerbeflächenbeanspruchenden Wirtschaftsabteilungen Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe und anteilig die Betriebe der Abteilungen Verkehr sowie Handel erfaßt. Die jährliche Anzahl der mobilen Betriebe wird für die Dauer der Geltungszeit des Flächennutzungsplans hochgerechnet, wobei der Gewerbeflächenbedarf mit Hilfe von Erfahrungswerten²⁸ bezüglich der Grundstücksgrößen errechnet wird. Mit dieser Methode ist eine weitere Alternative zum mit Flächenkennziffern arbeitenden GIFPRO gegeben.

Aus der Zusammenfassung der drei gebildeten Gewerbeflächenbedarfswerte läßt sich der Orientierungsrahmen der im Flächennutzungsplan zur Verfügung zu stellenden Gewerbefläche bestimmen.

• Bedarfsberechnung nach dem GIFPRO-Modell

Die Regionalplanung benutzt für die Bedarfsabschätzung im Zusammenhang mit der landesplanerischen Abstimmung das Prognosemodell GIFPRO. Es geht - wie oben erläutert - von der Nachfrage der Unternehmen bzw. Beschäftigten aus.

Die Ausgangsgrößen für die Flächenbedarfsberechnung sind:

- die Anzahl der gewerbe- und industrieflächenbeanspruchenden Beschäftigten (GFB),
- die Anzahl der gewerbe- und industrieflächenbeanspruchenden Arbeitslosen (GFA),
- die hieraus resultierenden gewerbe- und industrieflächenbeanspruchenden Personen insgesamt (GFI),
- die gemeindespezifischen Flächenkennziffern (qm pro Beschäftigten) (FKZ),
- die Neuansiedlungsquoten (NQ),
- die Verlagerungsquoten (VQ),
- die erwartete Flächenfreisetzung (FQ) sowie
- der Planungszeitraum (T).

Die Anzahl der gewerbe- und industrieflächenbeanspruchenden Beschäftigten setzt sich in der Modellrechnung aus den Anteilen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Wirtschaftsabteilungen Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Handel, Verkehr/Nachrichten sowie sonstige Dienstleistungen zusammen. Die im GIFPRO-Modell

²⁸ Die Erfahrungswerte sind einer Datenbank des Büros Planquadrat Dortmund entnommen. Die Grundlage dieser Erfahrungswerte bilden bislang 1.600 Antworten aus Betriebsbefragungen.

zugrunde gelegten gewerbe- und industrieflächenbeanspruchende Beschäftigtenanteile der genannten Branchen für die Stadt Olpe sind der Tab. 13 zu entnehmen.

Die Grundlage für die Berechnung der gewerbe- und industrieflächenbeanspruchenden Beschäftigtenzahl bildet die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Olpe am 31.03.1997. Zu diesem Zeitpunkt waren in Olpe 9.875 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, wovon nach der Modellrechnung 4.784 Beschäftigte (GFB) Gewerbe- und Industrieflächen beanspruchten.

Den gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten werden die gewerbeflächenbeanspruchenden Arbeitslosen anteilig hinzugerechnet. Im Jahr 1997 lag die Arbeitslosenquote im Arbeitsamtsbezirk 10,3 Prozent²⁹ (= 493 gewerbeflächenbeanspruchende Arbeitslose (GFA)). Arbeitslose und Beschäftigte bilden zusammen 5.277 gewerbeflächenrelevante Personen (GFI).

Die Flächenkennziffer (FKZ) gibt die Bruttobaulandfläche an, die ein flächenbeanspruchender Beschäftigter im Durchschnitt der Betriebe benötigt. Sie schwankt nach Erfahrungen im Regierungsbezirk Arnsberg innerhalb einer Bandbreite von 200 - 300 m²/Beschäftigten³⁰. Sie wird je nach städtebaulichen, topografischen, wirtschaftlichen oder branchenspezifischen Gegebenheiten und Erfordernissen im Einzelfall festgelegt. Unter Berücksichtigung des Grundsatzes flächensparender Besiedlung werden Überschreitungen der Obergrenze der Flächenkennziffer (300m²/Beschäftigten) nur in begründeten Ausnahmefällen zugelassen.

Tab. 13: Gewerbeflächennachfragende Beschäftigte in Olpe (GFB) (1997)

Wirtschaftszweig	Beschäftigte insgesamt	gewerbeflächen-nachfragender Anteil	gewerbeflächen-nachfragenden Beschäftigte
Verarbeitendes Gewerbe	3.337	100 %	= 3.337,0
Sonstige Nutzungen			
- Baugewerbe	416	100 %	= 416,0
- Handel	1.633	40 %	= 653,2
- Verkehr/Nachrichten	371	40 %	= 148,4
- Sonstige Dienstleistungen	2.291	10 %	= 229,1
Gesamt	8.048		4.783,7

Quelle: eigene Zusammenstellung

Um den jährlichen Flächenbedarf der Stadt Olpe zu berechnen, wird die gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigtenzahl im Rahmen der Prognose mit den Neuansiedlungs-

²⁹ Auskunft des Arbeitsamtes Siegen vom 9.Nov. 1998

³⁰ Vgl. Bonny, H. W.: Flächenkennziffern. Zur Genese und Nutzung der Flächenkennziffern in der Gewerbeplanung. In: RaumPlanung 73, 1996

quoten (NQ) und den Verlagerungsquoten (VQ) verknüpft. Das GIFPRO-Modell nimmt für Ansiedlungen eine Quote von 0,15 % je gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten und für Verlagerungen eine Quote von 0,7 % je gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten an. Für die durch die Verlagerungen frei werdenden Flächen wird eine Flächenfreisetzungsquote (FQ) von 25 % der Verlagerungsquote angenommen. Für Zwecke der Bauleitplanung werden als Planungszeitraum (T) ca. 15 Jahre bis zum Jahr 2015 in Ansatz gebracht.

Der Gewerbeflächenbedarf wird nach folgender Formel berechnet:

$$[(GFI \times NQ + GFI \times VQ - GFB \times VQ \times FQ) \times FKZ \times T \times (1 + FZ / 100)]$$

Hieraus ergibt sich ein Neuansiedlungsbedarf von

$$(GFI = 5.277) \times (NQ = 0,0015) \times (FKZ = 200) \times (T = 15) = \text{ca. } 23.746 \text{ m}^2$$

ein Verlagerungsbedarf von

$$(GFI = 5.277) \times (VQ = 0,007) \times (FKZ = 200) \times (T = 15) = \text{ca. } 110.817 \text{ m}^2$$

sowie ein Abzug durch Flächenfreisetzung von

$$(GFB = 4.784) \times (VQ = 0,007) \times (FQ = 0,25) \times (FKZ = 200) \times (T = 15) = \text{ca. } 25.116 \text{ m}^2$$

Dem Neuansiedlungsbedarf von 2,37 ha und dem Verlagerungsbedarf von 11,08 ha können zum Ausgleich von örtlichen Besonderheiten und planerischen Unwägbarkeiten 20 % = 2,69 ha zugeschlagen werden. In der Bilanz liegt der Flächennutzungsplanung demzufolge ein Gewerbeflächenbedarf von 13,63 ha Bruttobauland zugrunde.

• Die Fortschreibung der Baufertigstellungsstatistik

Der Gewerbeflächenbedarf läßt sich auch mit den Werten der Baufertigstellungsstatistik prognostizieren. Hierbei wird angenommen, dass die Bauinvestitionen der Unternehmen bzw. die benötigte Grundstücksfläche fortgeschrieben werden kann. Zwischen 1988 und 1997 wurden in Olpe ca. 12,9 ha Grundstücksfläche für Gewerbegebäude in Anspruch genommen³¹. In einem Jahr waren dies im Mittel 4 Bauvorhaben bzw. Nutzungsfälle.

Ergänzt man diesen Netto-Gewerbeflächenverbrauch noch um ca. 20 Prozent Erschließungsfläche, wurden in diesem Zeitraum ca. 1,9 ha Bruttogewerbefläche jährlich in Anspruch genommen. Nach diesem Ansatz errechnet sich bis zum Jahr 2015 ein Bruttogewerbeflächenbedarf von 28,5 ha.

• Die Fortschreibung der Mobilitätsstatistik

³¹ Vgl. Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Daten aus der Baufertigstellung für die Gemeinde Olpe. Düsseldorf 1998 - Sonderauswertung

Eine weitere alternative Möglichkeit den Gewerbeflächenbedarf zu bestimmen, eröffnet sich durch eine Analyse der Mobilitätsstatistik. Die obige Diskussion hat gezeigt, dass eine Gewerbeflächennachfrage von den Unternehmen ausgelöst wird, die innerhalb der Stadt verlagern oder die von außen kommend ihren Standort im Stadtgebiet wählen. Hinzu kommt der Gewerbeflächenbedarf der Neugründungen.

Die Arbeitsstättenzählung von 1987³² weist nach, dass zwischen 1981 und 1987 43 Betriebe ihren Standort innerhalb des Stadtgebietes wechselten. Aus anderen Städten siedelten sich im gleichen Zeitraum 12 Betriebe in Olpe an. In dieser Zeit war die wirtschaftliche Entwicklung durch einen allmählichen konjunkturellen Aufstieg gekennzeichnet. Das Konjunkturtief der 70er Jahre war schon überwunden und die Hochkonjunktur der späten 80er Jahre schlägt sich in den Daten noch nicht vollständig nieder. Das Mittel dieser Zeitreihe kann demzufolge als ein normales Aktivitätsniveau bezeichnet werden und läßt sich als Anhaltswert für eine Prognose im Rahmen der Flächennutzungsplanung fort-schreiben.

In dem Prognosemodell sind die gewerbeflächenbeanspruchenden mobilen Betriebe entsprechend ihrer Zugehörigkeit zu den Wirtschaftsabteilungen und ähnlich der im GIFPRO-Modell angenommenen Aufteilung³³ zu ermitteln. Hierzu wird die Gliederung der Kreisergebnisse herangezogen und gleichzeitig wird das Arbeitsstättenergebnis auf 12 Monate bzw. 15 Jahre bezogen. Insgesamt ist unter diesen Bedingungen mit 38,3 Betrieben in 15 Jahren zu rechnen. Hiernach verlagern oder siedeln sich im Mittel 2,55 Betriebe im Jahr in Gewerbegebieten in Olpe an. Der Flächenbedarf dieser 38,3 Betriebe wird mit Hilfe einer Verteilung auf Größenklassen, die sich aus den bereits angesprochenen 1.600 Betriebsbefragungen ableiten läßt, hochgerechnet (vgl. Tab. 14).

Aus diesen Überlegungen resultiert für Olpe bis zum Jahr 2015 ein Bedarf an 16,7 ha Nettogewerbefläche und unter Berücksichtigung eines 30-prozentigen Anteils für Erschließungsmaßnahmen ein Bedarf an 21,7 ha Bruttogewerbefläche.

³² Vgl. Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Tabelle 02A, Arbeitsstätten am 25. Mai 1987 mit Eröffnungsjahr nach 1980 und nach Kreisen. Düsseldorf 1990; dieselbe: Tabelle 02A, Arbeitsstätten am 25. Mai 1987 mit Eröffnungsjahr nach 1980 und nach Gemeinden. Düsseldorf 1990 - Sonderauswertungen

³³ Gewerbeflächenbeanspruchender Anteil des Verarbeitenden Gewerbes = 100 %, des Baugewerbes = 100 %, des Handels = 40 %, des Bereichs Verkehr/Nachrichten = 40 % und der Dienstleistungen = 10 %.

Tab. 14: Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2015

Flächenklasse/m ²	Anteil * Anzahl der Betriebe	Gewerbeflächenbedarf / m ²
bis 2.500	0,521 * 38,3	24.942,9
2.500 bis 5.000	0,211 * 38,3	30.304,9
5.000 bis 7.500	0,101 * 38,3	24.176,9
7.500 bis 10.000	0,044 * 38,3	14.745,5
10.000 bis 12.500	0,046 * 38,3	19.830,3
12.500 bis 15.000	0,020 * 38,3	10.532,5
15.000 bis 17.500	0,021 * 38,3	13.069,9
17.500 bis 20.000	0,011 * 38,3	7.899,4
20.000 bis 22.500	0,019 * 38,3	15.463,6
22.500 bis 25.000	0,006 * 38,3	5.457,8
Summe	38,3	16.6413,5

Quelle: eigene Berechnungen

Die Zusammenschau der sich aus den drei Prognosen ergebenden Bedarfswerte bestimmt den Orientierungsrahmen der im Flächennutzungsplan zur Verfügung zu stellenden Gewerbefläche. Die Bedarfsschätzung nach GIFPRO stellt mit 13,6 ha die untere Intervallgrenze dar und das Ergebnis der Baufertigstellung mit 28,5 ha stellt die obere Intervallgrenze des Bedarfs dar.

Tab. 15: Bruttogewerbeflächenbedarf für Olpe bis zum Jahr 2015

Prognose	Bruttogewerbeflächenbedarf
GIFPRO	13,6 ha
Fortschreibung der Baufertigstellungsstatistik	28,5 ha
Prognose aus der Mobilitätsanalyse	21,7 ha

Vernachlässigt man den Mindestwert von 13,6 ha, dann ist mit einem Gewerbeflächenbedarf (Bruttobauland) in der Größenordnung von 25 ha für die Stadt Olpe zu rechnen. Diese Bedarfswerte sind mit der Bestandsaufnahme zu verrechnen und im Flächennutzungsplan darzustellen.

3.2.2 Die Gewerbeflächenreserven in der Stadt Olpe

Die gewerblichen Bauflächenreserven der Stadt Olpe verteilen sich auf die Stadtteile Altenkleusheim, Friedrichsthal, Neuenkleusheim, Oberveischede, Olpe, Rüblinghausen, Saßmicke und Stachelau.

Die flächendeckende Bestandsaufnahme in den Gewerbegebieten der Stadt Olpe ergab einen Reservebestand an gewerblichen Bauflächen von ca. 57,7 ha (vgl. Tab. 16). Hiervon

sind ca. 6,7 ha betriebsgebundene Flächen abzuziehen, so dass die planerisch verfügbaren Gewerbeflächenreserven ca. 51 ha umfassen. Von diesen liegen ca. 17,2 ha im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne. Ca. 24 ha der Gewerbeflächenreserven liegen in Bereichen, die als Außenbereiche gem. § 35 BauGB beurteilt werden, da sie ausschließlich im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Für knapp 10 ha der ermittelten Gewerbereserveflächen wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Mit 9,4 ha nimmt davon der Bereich "Langes Feld" den größten Anteil ein. Eine kleine Fläche von ca. 0,2 ha liegt im unbeplanten Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB.

Tab. 16: Gewerbeflächenreserven in der Stadt Olpe

Ortschaft	Bereich	gesamt ha	betriebsgeb. ha	verfügbar ha	nur FNP § 35 ha	B-Plan § 30 ha	B-Plan § 33 ha	§ 34 ha
Oberveischede	Franzosenweg	0,30		0,30	0,30			
Oberveischede	An den Hässeln	2,27		2,27	2,27			
Olpe	Osterseifen	0,95	0,71	0,24		0,24		
Olpe	Osterseifen, östl. B 54	2,30		2,30	2,30			
Olpe	Olper Hütte	6,50	2,01	4,49	1,58	2,91		
Olpe	Lütringhausen	3,44		3,44	3,44			
Olpe	An der Broke	0,19		0,19				0,19
Olpe	Hinterm Bahnhof	0,53	0,18	0,35			0,35	
Olpe	westl. K 36	4,50		4,50	4,50			
Olpe	In der Trift	0,09	0,09	0,00				
Olpe	Bruchstr.	7,48	0,41	7,07		7,07		
Olpe	Günsestr.	0,24	0,15	0,09		0,09		
Stachelau	Stachelauer Hütte	0,64		0,64	0,64			
Rüblinghausen	Harkortstr.	1,30	1,30	0,00				
Friedrichsthal	Saßmicker Hammer	2,52	1,90	0,62		0,62		
Olpe	"Langes Feld"	9,40		9,40			9,40	
Saßmicke	Unterm Eimen	2,20		2,20	2,20			
Friedrichsthal	südl. Saßmicker Hamm	2,19		2,19	2,19			
Friedrichsthal	Biebickerhagen	6,30		6,30		6,30		
Altenkleusheim	östl. Ortsausgang	3,80		3,80	3,80			
Neuenkleusheim	östl. Ortsausgang	0,54		0,54	0,54			
Summe Gewerbeflächen		57,68	6,75	50,93	23,76	17,23	9,75	0,19

Stand: Sept. 1998

Bei dieser Bilanzierung ist jedoch zu berücksichtigen, dass der größte Teil der im Außenbereich liegenden Gewerbereserveflächen nicht mehr zu Gewerbeflächen entwickelt werden sollen, weil sie aus heutiger Sicht ungeeignet sind und den Zielen der Stadtentwicklung nicht mehr entsprechen. Sie werden daher im neuen Flächennutzungsplan nicht mehr als Gewerbeflächen dargestellt. Dies betrifft alle im Außenbereich gelegenen Flächen, bis auf

- den Bereich südlich des Gewerbegebietes Saßmicker Hammer im Ortsteil Friedrichsthal,
- eine kleine Fläche im Bereich "An den Hässeln" am südwestlichen Ortsrand von Oberveischede
- die Gewerbereservefläche in Neuenkleusheim

Ingesamt verbleiben damit von den ca. 24 ha Reserveflächen im Außenbereich nur ca. 3 ha, die auch im neuen Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen darzustellen sind. Die

im Außenbereich gelegenen Rücknahmen von Gewerbeflächen, die ca. 21 ha umfassen, werden im neuen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Darüber hinaus werden weitere ca. 9,5 ha Gewerbereserveflächen in Bebauungsplangebieten umgeplant. Für die brachgefallenen Gewerbeflächen südlich der Straße "Olper Hütte" (ca. 2,4 ha) wird aus städtebaulichen Gründen eine Entwicklung zu gemischten Nutzungsstrukturen mit dienstleistungsorientierten Unternehmen und Wohnnutzungen angestrebt. Im Bereich Bruchstraße, östlich der L 512 am südlichen Ortsrand von Olpe werden ca. 7,1 ha Gewerbeflächenreserve zurückgenommen. Die Fläche liegt auf der Rückseite der dort vorhandenen Gewerbebetriebe. Sie lässt sich aufgrund dessen und angesichts der ungünstigen Topographie nicht wirtschaftlich erschließen.

Insgesamt ergeben sich damit ca. 30,5 ha Flächenrücknahmen, die den Gewerbereserveflächenbestand entsprechend reduzieren. Von den 51 ha ungenutzter Gewerbeflächen bleiben demnach in der Gesamtsumme für die Stadt Olpe ca. 20,5 ha nutzbare, gewerbliche Bauflächenreserven übrig. Bei dieser Zahl ist zudem zu berücksichtigen, dass im neuen Gewerbegebiet Biebickerhagen die dort noch vorhandenen ca. 6 ha Reserveflächen bereits von der Stadt verkauft sind. Es ist deshalb davon auszugehen, dass diese Flächen bis zum Inkrafttreten des neuen Flächennutzungsplanes ebenfalls nicht mehr zur Verfügung stehen, so dass sich die tatsächlich verfügbare Gewerbeflächenreserve auf ca. 14,5 ha reduziert.

Tab. 17: Rücknahmen nicht nutzbarer Gewerbereserveflächen aus dem Flächennutzungsplan

Bauflächenreduzierungen	
Ort	Gewerbegebiete
Oberveischede	2,69 ha
Olpe	16,23 ha
Lütringhausen	5,02 ha
Stachelau	0,64 ha
Saßmicke	2,20 ha
Altenkleusheim	3,80 ha
Summe	30,58 ha

Im Abgleich mit dem ermittelten Gewerbeflächenbedarf von ca. 25 ha ergibt sich daraus für den Flächennutzungsplan ein Umfang von ca. 10,5 ha neu auszuweisender Gewerbeflächen.

Darüber hinaus werden weitere, zur Zeit noch genutzte Gewerbeflächen im neuen Flächennutzungsplan wegen geplanter Umnutzungen nicht mehr dargestellt. Dies betrifft Flächen in den Gewerbegebieten "Finkenstraße/Am Bahnhof" sowie einen kleinen Bereich im Ortsteil Rhode, die zusammen einen Umfang von ca. 4 ha haben. Für diese wegfallenden Gewerbeflächen sind an anderer Stelle im gleichen Umfang zusätzliche neue Gewerbeflä-

chen als Ersatzstandorte auszuweisen. Damit ergibt sich für den neuen Flächennutzungsplan ein Gesamtumfang an neu darzustellenden Gewerbeflächen von ca. 15 ha.

Im Bereich „Günsestraße“, „Kortemickestraße“ und „Im Dohm“ werden ca. 6 ha Gewerbeflächen als Mischbauflächen dargestellt, da dies den tatsächlichen Nutzungsstrukturen, die sich dort entwickelt haben, entspricht. Diese Strukturen sollen aus städtebaulichen Gründen erhalten bleiben (vgl. S. 48/49).

3.2.3 Die Darstellung neuer gewerblicher Bauflächen

Eine neue gewerbliche Baufläche muß verschiedenen Anforderungen genügen. Zunächst sollte sie in ihrer Topographie für eine Produktion brauchbar sein. Die meisten Grundstücke sind zwischen 2.500 m² und 7.500 m² groß. Auf diesen Flächen sollte das Gefälle auf dem Grundstück nicht größer sein als 2 Prozent (4 Prozent ist das absolute Maximum). Bei einem Grundstückszuschnitt (Breite : Tiefe) von 1: 1,6 bis 1,7 ist ein großes 7.500 m² Grundstück etwa 100 m tief. Zwischen Straßenhöhe und der Höhe am hinteren Grundstücksrand sollte die Höhendifferenz idealerweise nur 2 m betragen.

Gleichzeitig sollen neue Gewerbefläche möglichst im Siedlungszusammenhang mit dem Hauptort Olpe liegen. Hierfür sprechen verschiedene Gesichtspunkte. Städtebaulich ist es ein Mißverhältnis, an einer relativ kleinen Siedlungsfläche von wenigen Hektar eine große gewerbliche Baufläche anzuschließen, die die vorhandene Struktur dominiert oder überdeckt. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass - je nach gesamtwirtschaftlicher Entwicklung - im Verlauf der nächsten Flächennutzungsplanperiode gewerbliche Bauflächen im wesentlichen von gemischten Funktionen (Büroflächen, Werkstattflächen, Lagerflächen und Produktionsflächen) nachgefragt werden. Dieses Konglomerat fordert nach allen Beobachtungen zentrale und vielfach Innenstadt bezogene Flächen³⁴. Eine Darstellung in peripheren Ortslagen würde die Gefahr in sich bergen, dass diese Flächen von den Unternehmen nicht akzeptiert werden (vgl. Erfahrungen mit der Konversion der Kasernengelände). Die Ziele des Landschaftsschutzes wirken ebenfalls auf eine Standortwahl im Bereich der Hauptsiedlungsflächen ein. Periphere Flächen sind in der Regel aus der Sicht des Landschafts- und Naturschutz weniger belastet bzw. überformt und damit wertvollere Flächen.

Schließlich sind für die Standortwahl einer gewerblichen Baufläche die Gesichtspunkte des Immissionsschutzes wesentlich. Hierbei sind nach der Erfahrungen der letzten Jahren die Emissionen aus dem Verkehrslärm aus den Fahrten der Beschäftigten und der betrieb-

³⁴ Vgl. Bonny, H. W.: Funktionsmischung - zur Integration der Funktionen Wohnen und Arbeiten. In: Becker, H./Jessen, J./Sander, R. (Hg.): Ohne Leitbild? Städtebau in Deutschland und Europa. Stuttgart 1998; Planquadrat Dortmund: Ökonomisches Standortprofil für gemischte Nutzungen in Hamburg-Bergedorf (Oberbillwerder). Dortmund 1996

liche Logistik wesentlich. Der Produktionslärm oder andere produktionsbedingten Emissionen sind meist nur noch nachrangig. Die produktionsbedingten Immissionen können durch Abstand auf ein verträgliches Maß für die Wohnnutzung bzw. den anderen empfindlichen Nutzungen reduziert werden. Die verkehrlichen Emissionen eines Gewerbegebietes können nur durch eine entsprechende Standortwahl im Verkehrsnetz verträglich gestaltet werden.

Unter diesen Gesichtspunkten gibt es in Olpe nur wenige potentiell geeignete Gewerbestandorte im Stadtgebiet. Dies zeigt das Ergebnis einer stadtgebietsweiten Gewerbestandortsuche. In einem 2-stufigen Suchverfahren konnten zunächst 8 Flächen im Stadtgebiet ermittelt werden, die über eine genügende Flächengröße (mindestens 10 ha) bei akzeptablen topographischen Verhältnissen (Geländeneigung < 10 %) verfügen.

1. Altenkleusheim
2. Dahl-Süd
3. Griesemert
4. Hüppcher Hammer
5. Oberneger
6. Rhonard
7. Rother Stein
8. Thieringhausen

Eine vertiefende Untersuchung und Eignungsbewertung dieser 8 Standorte kommt zu dem Ergebnis, dass die meisten dieser Standorte nicht über ausreichende Qualitäten verfügen, die den oben skizzierten Bedingungen und Anforderungen an entwicklungsfähige Gewerbegebiete genügen.³⁵ Sie liegen häufig zu peripher oder verfügen nur über eine begrenzte Flächengröße und zweit- bis drittklassige Flächeneigenschaften, die keine hohe Attraktivität für ansiedlungs- oder verlagerungswillige Unternehmen erwarten lassen.

Der bei der Eignungsbewertung der 8 untersuchten Standorte auf Rang 3 liegende Standort Altenkleusheim verfügt mit ca. 24 ha über eine Größe, die den Bedarf für die nächsten 15 Jahre decken könnte. Aufgrund vorhandener Restriktionen auf den umliegenden Flächen (Wasserschutzgebiet im Norden, bergbauliche Einwirkungsbereiche im Südwesten und Nordosten, Umspannwerk und Hochspannungstrassen im Südosten) ist dieser Standort darüber hinaus jedoch nicht erweiterungsfähig. Er liegt zudem vollständig im Landschaftsschutzgebiet und nimmt ausnahmslos Waldflächen in Anspruch. Ein weiterer, gravierender Schwachpunkt dieses Standortes ist seine sehr periphere Lage im Stadtgebiet. Er liegt von allen untersuchten Standorten am weitesten vom Siedlungsschwerpunkt ent-

³⁵ vgl. dazu: Arbeitsbericht „Standortsuche für neue Gewerbeflächen in der Stadt Olpe“

fernt. Damit wird er nach aller Erfahrung für ortsansässige Olper Betriebe, die einen neuen Standort suchen, nicht attraktiv sein. Die räumliche Nähe und Erreichbarkeit der Innenstadt mit ihren zentralen Funktionen, Infrastruktur- und Dienstleistungsangeboten ist ein wesentliches Kriterium für die Attraktivität eines Gewerbestandes, das zukünftig, vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen Strukturwandels, noch an Bedeutung gewinnen wird. Aus diesen Gründen kann eine Gewerbeflächenentwicklung an diesem Standort nicht empfohlen werden.

Im Ergebnis kristallisiert sich der Standort Hüppcher Hammer südlich der Anschlussstelle Olpe und westlich der A45 als der geeignetste für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung der Stadt heraus. Er hat ein Flächenpotential von insgesamt ca. 41 ha. Aufgrund seiner Größe kann dieser Standort den Gewerbeflächenbedarf noch weit über den Geltungszeitraum des Flächennutzungsplanes (2015) hinaus decken. Von allen untersuchten Standorten verfügt dieser Standort nicht nur als einziger über eine langfristige Entwicklungsperspektive sondern er hat aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zur Autobahnanschlussstelle sowie der räumlichen Nähe zum Siedlungsschwerpunkt Olpe eine sehr hohe Lagegunst, die bei Unternehmen auf entsprechendes Interesse stoßen wird.

Die Geländetopografie des Standortes - mäßig geneigter Nordhang - erfordert im nördlichen Teil eine Terrassierung des Geländes, was die tatsächlich gewerblich nutzbaren Flächen reduziert. Die Realisierung dieses neuen Gewerbestandes erfordert zudem eine neue direkte Erschließung aus nördlicher Richtung von der B 54 aus, mit einer Überbrückung des Brachtpetals, damit der gewerbliche Verkehr das neue Gewerbegebiet direkt von der Autobahnanschlussstelle Olpe bzw. der B 54 aus anfahren kann. Die Erschließung über die südlich dieses Standortes verlaufende Kreisstraße K 36 wäre städtebaulich unverträglich, da damit erheblicher zusätzlicher Verkehr durch den Kernbereich der Olper Innenstadt (L 512 / K 36) geführt würde, die ohnehin schon unter einer hohen Verkehrsbelastung zu leiden hat.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird zunächst eine knapp 20 ha große nördliche Teilfläche dieses Standortes dargestellt, mit der der voraussehbare Bedarf bis 2015 gedeckt ist. Die Entwicklung dieses neuen Gewerbestandes macht ein GEP-Änderungsverfahren erforderlich, da der Bereich "Hüppcher Hammer" im Gebietsentwicklungsplan bisher nicht als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt ist. Eine solche GEP-Darstellung ist Voraussetzung, damit eine Gewerbefläche in dieser Größenordnung seitens der Bezirksregierung landesplanerisch genehmigt werden kann.

Für den Bereich des ehemaligen Tanklagers "Rother Stein" an der B 55, der lange alternativ als neuer Gewerbestandort für die Stadt Olpe in der Diskussion war und bei der Eignungsbewertung der untersuchten acht Standorte auf Rang 2 kommt, ergibt sich aktuell eine neue Entwicklungsperspektive. Ein größeres Entsorgungsunternehmen, das bisher ei-

nen Teilbereich der Fläche als Lagerplatz nutzt, möchte die gesamte Fläche zu einem zentralen Standort des Unternehmens entwickeln und hat die gesamte Fläche bereits erworben. Für diese spezifische Nutzung weist der Standort "Rother Stein" aufgrund seiner Nähe zum Abfallentsorgungszentrum des Kreises und seiner peripheren Lage, weitab von empfindlichen Siedlungsbereichen eine hohe Eignung auf. Seine periphere Lage stellt zudem aus städtebaulicher Sicht für die Entwicklung eines herkömmlichen Gewerbegebietes an diesem Standort einen gravierenden Standortnachteil dar, da dieser Standort nicht in die Siedlungsstruktur integriert ist. Aus diesen Gründen stieß dieser Standort bisher auf kein Interesse bei anderen Unternehmen. Die mit 12 ha Flächengröße begrenzte Entwicklungsperspektive dieses Standortes sowie die wirtschaftlich nicht darstellbare leitungsgebundene Erschließung der Fläche sind weitere wesentliche Gründe, die einer Gewerbegebietsansiedlung an diesem Standort entgegenstehen.

Aufgrund der bereits eingeleiteten Entwicklung steht der Standort „Rother Stein“ als Gewerbefläche nicht mehr zur Verfügung. Die Fläche "Rother Stein" bildet einen Einzelstandort mit einer spezifischen Nutzung (Entsorgung). Sie wird im Flächennutzungsplan entsprechend als eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem ausschließlich Abfallentsorgungsbetriebe zulässig sind, dargestellt. Damit wird auch die städtebauliche Zielsetzung verdeutlicht, den notwendigen neuen Gewerbegebietsansatz für Olpe nicht am "Rothen Stein" sondern am Standort "Hüppcher Hammer" zu entwickeln.

Weitere 4 ha neue Gewerbefläche sollen nördlich der Ortslage Dahl / Friedrichsthal dargestellt werden, als Erweiterungsflächen für den dort bereits ansässigen Gewerbebetrieb (Fa. „Ohm u. Häner“), die damit für Gewerbeansiedlung tatsächlich nicht zur Verfügung stehen. Ein Teil (ca. 1 ha) dieser neu dargestellten Flächen wird bereits heute von dem Betrieb gewerblich genutzt.

Die Gewerbegebietsdarstellung an der Günsestraße (K6) wird bis an die südöstlich verlaufende Grenze des Landschaftsschutzgebiet erweitert (ca. 0,9 ha), um damit dem dort ansässigen Gewerbebetrieb (Rohrzieherei) eine Betriebserweiterung zu ermöglichen. Auch diese Fläche steht damit nicht für Gewerbe neuansiedlungen zur Verfügung.

Tab. 18: Gewerbeflächenneudarstellungen

Flächenneudarstellungen Gewerbe		
Fläche	Größe in ha	Bemerkungen
"Hüppcher Hammer"	18,0	
Olpe Günsestr.	0,9	betriebliche Erweiterungsfläche
Friedrichsthal nördlich Kiemche	4,2	betriebliche Erweiterungsfläche
Summe	23,1	

Die nachfolgende Übersicht zeigt die sich daraus insgesamt ergebende Gewerbeflächenbilanz

Tab. 19: Gegenüberstellung von Bedarf, Reserven und potentiellen Neudarstellungen der Gewerbeflächen

Gewerbeflächen	
Reserven	+ 57,5 ha
betriebsgeb. veräußert (Biebickerhagen)	- 7 ha - 6 ha
Neudarstellungen	+ 23 ha
betriebl. Erweiterungsfläche	- 5 ha
vorgesehene Reduktion	- 30,5 ha
Angebot	32 ha
Gewerbeflächenbedarf	25 ha
Flächenbilanz	+ 7 ha

3.3 Sonderbauflächen

3.3.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen (gemäß § 10 BauNVO)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Olpe sind eine Reihe von Sondergebieten, die der Erholung dienen nach § 10 BauNVO dargestellt. Sie liegen überwiegend im näheren Umfeld des Biggesees, dessen Anziehungskraft und Einzugsbereich als Freizeit- und Erholungsschwerpunkt mit wasserorientierten Angeboten weit über das Stadtgebiet von Olpe hinausreicht.

Die weitaus größte dieser Anlagen ist die Erholungsanlage Biggensee-Sondern am Sondern Kopf, die auch im Gebietsentwicklungsplan als Erholungsschwerpunkt ausgewiesen ist. Hier gibt es eine Reihe wassersportbezogener Angebote, wie Strandbad, Segelhafen, Tauchen, Surfen etc. sowie einen großen Campingplatz. Die gesamte Erholungsanlage "Sondern Kopf" wird als Sondergebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan unterscheidet in seiner Darstellung den Bereich südlich der L 563, der den Campingplatz, das Strandbad und die Sportanlagen umfasst und als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freizeitanlage" dargestellt ist, und den nördlich der L 563 gelegenen Teil. Dort ist der Bootshafen als Sondergebiet "Hafen" dargestellt und der südwestlich angrenzende Teil bis zur L 563 als Sondergebiet "Fremdenverkehr". Hier befinden sich heute ein Restaurantbetrieb sowie Stellplätze; dieser Standort ist zudem bezüglich der Neuansiedlung eines Hotelbetriebes in der Diskussion (s. unten).

Weitere bestehende Erholungsanlagen und -einrichtungen rund um den Biggensee werden als Sondergebiete, die der Erholung dienen, dargestellt. Dies sind:

- der Bereich des südlich von Sondern gelegenen Erholungsheimes,
- das Jugenddorf im Ortsteil Eichhagen,
- die Erholungsanlage Kirchesohl,
- der Bereich des Erholungsheims am Kreuzberg (oberhalb des südlichen Biggeseevorstaubeckens);
- die Erholungsanlage Biggensee-Kessenhammer, die aus einem Strandbad und einem Campingplatz besteht.
- das Wochenendhausgebiet am nordwestlichen Siedlungsrand von Rhode

Die bislang im Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet südwestlich des Ortsteils Eichhagen wird aus der Darstellung herausgenommen. Gegenwärtig sowie in absehbarer Zeit ist hier weder ein Investitionswille noch ein tragfähiges Konzept gegeben. Der Standort erweist sich aus heutiger Sicht als nicht mehr aktuell. Die übrigen Sondergebietsdarstellungen für Freizeit und Fremdenverkehr decken zudem den zu erwartenden Bedarf.

Das Beherbergungsangebot der Stadt Olpe weist im Bereich der Hotellerie ein Defizit auf. Es fehlt insbesondere ein größeres Hotel mit einer Kapazität von über 100 Betten, mit dem sowohl größere Reisegruppen als auch der wachsende Tagungs- und Seminartourismus angemessen bedient werden können. Deshalb unterstützt die Stadt Olpe die Ansiedlung eines solchen Hotelbetriebes und hat zu diesem Zweck eine Markt- und Standortanalyse erarbeiten lassen³⁶. Auf Grundlage dieses Gutachtens bieten drei von insgesamt acht untersuchten Standorten gute bis sehr gute Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Hotelbetriebes mit einer Kapazität von mindestens 130 Betten. Dies sind:

- Standort Erholungsanlage Kirchesohl,
- Standort Talbrücke Sondern, der dem oben genannten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Fremdenverkehr" im Bereich des Sonderners Kopfes entspricht,
- Standort Sondern am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils.

Die beiden erstgenannten Standorte werden auch von der Stadt Olpe favorisiert. Sie werden als Sondergebiet "Fremdenverkehr" gem. § 10 BauNVO dargestellt, so dass hier der Flächennutzungsplan bereits im Einklang mit der angedachten Entwicklung steht. Bezüglich des Standortes am nordöstlichen Ortsrand von Sondern konkurriert damit die im Flächennutzungsplan dargestellte städtebauliche Zielsetzung dort Wohnbaufläche zu entwickeln, um dem Ortsteil Sondern ein angemessenes Erweiterungspotenzial für den Geltungszeitraum des Flächennutzungsplanes zu geben. Dieser im Flächennutzungsplan dargestellten Zielsetzung zur zukünftigen Entwicklung dieser Fläche wird von seiten der Stadt Vorrang gegeben.

3.3.2 Sonstige Sondergebiete (gemäß § 11 BauNVO)

Der FNP-Vorentwurf stellt die Bauflächen mit besonderer Zweckbestimmung, die sich wesentlich von den Bauflächen der §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheiden, als Sonstige Sondergebiete mit besonderer Zweckbestimmung nach § 11 BauNVO dar. Die meisten Sonderbauflächen sind Bestandsflächen und werden aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan übernommen. Im folgenden wird besonders auf die neu dargestellten Sonderbauflächen gem. § 11 BauNVO eingegangen.

Als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel wird ein bestehendes Möbelhaus im Ortsteil Lütringhausen an der Einmündung der Straße "Im Dohm" in die B 54 (Siegener Straße) neu dargestellt. Diese Darstellung trägt den Erweiterungsabsichten des Möbelhauses Rechnung und schließt deshalb auch benachbarte Erweiterungsflächen mit ein. Eine

³⁶ Europäisches Tourismus Institut GmbH an der Universität Trier (ETI): Markt- und Standortanalyse zur Ansiedlung eines Hotelbetriebes in Olpe - Endbericht -; Trier, Februar 2000

weitere bestehende Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel liegt im Bereich Kortemickestr. / Martinstr.

Am Kimicker Berg werden die Flächen unterhalb des Klosters, auf denen sich das Kinderheim St. Josef, das Kinderhospiz sowie weitere gesundheitlich/soziale Einrichtungen befinden und weitere geplant sind, als Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO neu dargestellt. Das Kloster selbst (Mutterhaus der Franziskanerinnen) wird mit seinen umgebenden Flächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kloster" dargestellt. Am Kimicker Berg liegt auch die Westfälische Sonderschule für Sprach-, Seh-, Hör- und Körperbehinderte, die im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Sonderschule" dargestellt ist.

Die Schiffsanlegestelle sowie das Betriebsgelände der Personenschiffahrt Biggessee am Seeufer am nordöstlichen Siedlungsrand von Sondern wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hafen“ dargestellt.

Der südlich der B 55 und nördlich des Ortsteils Stachelau gelegene Verkehrsübungsplatz wird als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt.

3.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Darstellung von Flächen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs umfaßt Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung, der Kirchen, der Sozial- und Gesundheitsvorsorge sowie kulturellen und sportlichen Zwecken dienenden Flächen und Einrichtungen. Im Flächennutzungsplan wird vor allem der Bestand dargestellt.

3.4.1 Kindergärten

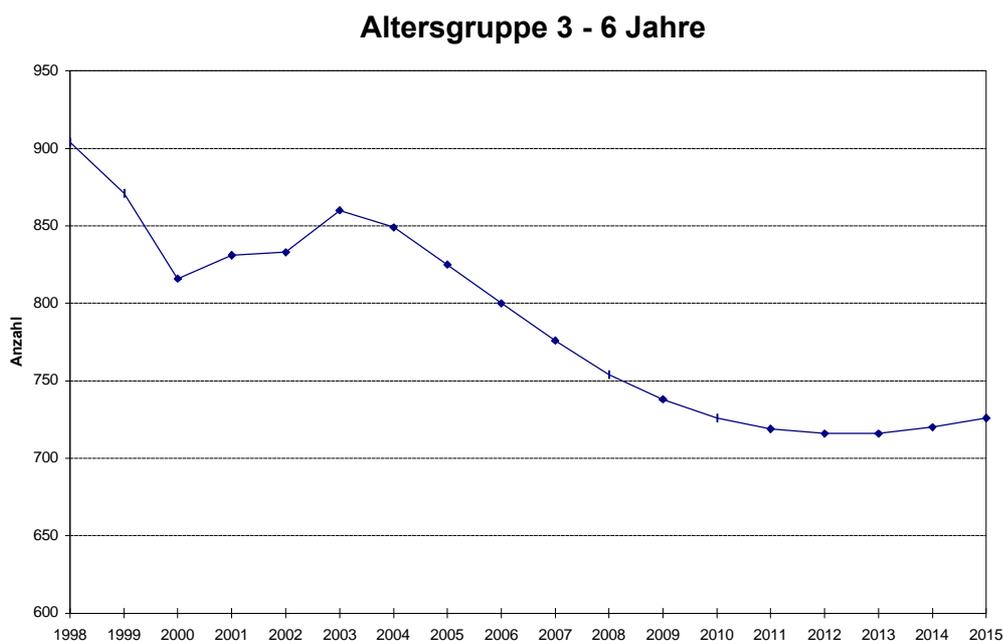
Insgesamt sind 14 Kindergärten von verschiedenen Trägern in Olpe vorhanden. Der Bedarf an Kindergartenplätzen kann an den vorhandenen Kindergartenstandorten in Olpe (vgl. Tab. 11) gedeckt werden. Die im Zusammenhang mit den neuen Wohngebieten stehenden Kinderzuzüge und Geburten lösen keinen zusätzlichen Bedarf an Kindergarteneinrichtungen aus.

Tab. 20: Bestehende Kindergärten

Träger	Bezeichnung
Kath. Kirche	Olpe, St. Martinus, Luise-Hensel-Weg Olpe, St. Raphael, Papenschlade 16 Olpe, St. Matthäus, Rüblinghauseer Str. 3a Olpe, St. Marien, Günsenstr. 8 Lütringhausen, St. Nikolaus, Siegenger Str. 18 Rhode, St. Cyriakus, Am Frankenhagen 26
Ev. Kirche	Oberlin-Kindergarten, Frankfurter Str. 34
Caritas	Saßmicke, An den Weiden 1 (Integrierter Kindergarten)
Gemeinnützige Gesellschaft der Franziskanerinnen	St. Josef, Maria-Theresia-Str. 30
DRK	Olpe-Hatzenberg, Stettiner Str. 16
Freie Träger	Elternverein Altenkleusheim, Lübkeweg 7 Elternverein Dahl, Hohe Str. 55 Elternverein Neuenkleusheim, Am Schmittenberg 2 Elternverein Oberveischede, Am Göterberg 14

Die demographische Analyse (vgl. Abb. 18 sowie Kap. 2.1.2) zeigt, dass auch im Fall einer starken Zuwanderung die Zahl der Kindergartenkinder geringer wird. Ein zusätzlicher Standort- und Flächenanspruch entsteht daher nicht.

Abb. 18: Entwicklung der Kindergartenpopulation



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Modellrechnung des LDS im Auftrag von Planquadrat Dortmund, 1998

3.4.2 Jugendeinrichtungen

In der Stadt Olpe gibt es zur Zeit folgende Jugendeinrichtungen:

4 Jugendzentren:

- Evangel. Gemeindehaus, Frankfurter Str. 17
- Maria-Himmelfahrt, Günsestr. 10
- Lorenz-Jaeger-Haus, Frankfurter Str. 24
- Lütringhausen, Luciaweg

3 Jugendheime:

- Jugendheim St. Rochus Lütringhausen, Luciaweg
- Jugendheim Stachelau, Rehringhauser Str.
- Jugendheim Thieringhausen, An der Höh

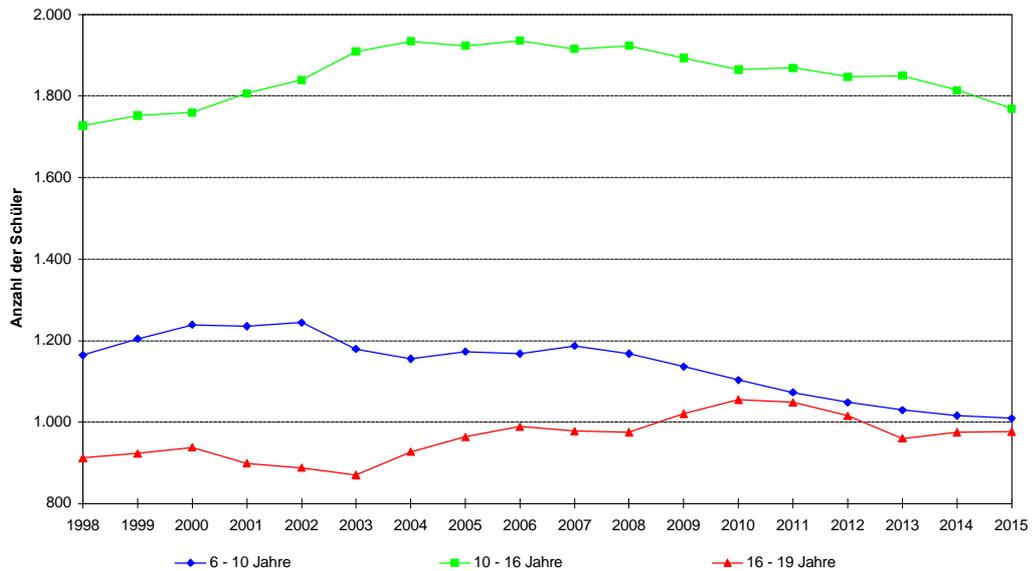
Zudem betreibt das Jugendherbergswerk in Olpe die Jugendherberge Biggensee in der Ortslage Stade oberhalb des Biggesees. Im Stadtteil Eichhagen gibt es ein Christliches Jugenddorf.

3.4.3 Schulen

Nach den derzeitigen Erkenntnissen steigt die Schülerzahl zunächst an, um dann ab der zweiten Hälfte des nächsten Jahrzehnts kontinuierlich abzunehmen. Im Jahr 2014 wird etwa die Schülerzahl von 1998 erreicht, die danach aber weiter absinkt. Die demographische Analyse (vgl. Abb. 19) macht gleichzeitig deutlich, dass die Altersgruppe der 10 - 16jährigen (Sekundarstufe I) bis Mitte des nächsten Jahrzehnts am stärksten zunimmt, bevor sich diese Entwicklung umkehrt. Bei anhaltendem Abwärtstrend wird ihre Zahl 2015 noch leicht höher sein als heute. Die Zahl der Grundschüler (6 - 10 Jahre) nimmt bis zum Jahr 2002 nur noch geringfügig zu, stagnieren zwischen 2003 und 2007 etwa auf dem heutigen Niveau von knapp 1.200 und gehen danach kontinuierlich zurück. Bei anhaltend abnehmenden Trend wird ihre Zahl 2015 bereits um mehr als 10 Prozent niedriger liegen als heute.

Abb. 19

Entwicklung der Schülerpopulation



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Modellrechnung des LDS im Auftrag von Planquadrat Dortmund, 1998

Die 16 - 19jährigen (Sekundarstufe II) gehen ab dem Jahr 2000 leicht zurück. Nach 2003 steigt ihre Zahl wieder an und erreicht 2010 mit etwas mehr als 1.000 Personen ihren Höhepunkt. Danach nehmen sie wieder ab und erreichen im Jahr 2015 mit ca. 980 einen Wert, der nur ca. 7% über dem heutigen liegt, bei stagnierender Tendenz.

Aufgrund dieser relativ moderaten demographische Entwicklung der Schülerjahrgänge ist bis zum Jahr 2015 kein neuer Bedarf an Schulflächen zu erwarten. Der Flächennutzungsplan stellt daher im wesentlichen den gegenwärtigen Bestand an Schulen in Olpe dar.

Als Kreistadt und Mittelzentrum ist die Stadt Olpe ein Schulstandort mit regionaler Bedeutung. Sie verfügt über

- 7 Grundschulen
- 1 Hauptschule
- 1 Realschule
- 2 Gymnasien
- 5 Sonderschulen
- 5 Fachschulen und
- 2 sonstige Bildungseinrichtungen

Die nachfolgende Tabelle stellt die Olper Schulen und Bildungseinrichtungen im einzelnen dar.

Tab. 21: Schulen und Bildungseinrichtungen in der Stadt Olpe

Grundschulen	Schülerzahl
Bekenntnisgrundschule Gallenberg, Auf dem Gallenberg	155
Gemeinschaftsgrundschule Gallenberg, Auf dem Gallenberg	151
Bekenntnisgrundschule Hohenstein, Bergstr. 18	301
Bekenntnisgrundschule Düringerschule, Rüblinghauser Str. 19	155
Gemeinschaftsgrundschule Hakemicke, Quellenweg 6	176
Bekenntnisgrundschule Rhode, Am Kreuzberg 3	152
Gemeinschaftsgrundschule Dahl, Am Buchhagen 2	99
Städtische Gemeinschaftshauptschule, Quellenweg 10	686
Realschule Olpe-Drolshagen, Franziskanerstr. 4	532
Gymnasien	
Städtisches Gymnasium, Seminarstr. 1	876
St.-Franziskus-Gymnasium für Mädchen und Jungen, Kolpingstr. 12	971*
Sonderschulen	
Pestalozzischule, Schule für Lernbehinderte, Imbergstr. 13	171
Westfälische Schule für Körperbehinderte, Bodelschwinghstr. 9	236*
Westfälische Schule für Sehbehinderte, Bodelschwinghstr. 9	31*
Westfälische Schule für Sprachbehinderte, Bodelschwinghstr. 9	52*
Westfälische Schule für Schwerhörige, Bodelschwinghstr. 9	60*
Fachschulen	
Bäckerfachschule, Zur Bäckerschule 5	100
Berufliche Schulen des Kreises Olpe, Kurfürst-Heinrich-Str. 36	ca. 3.300*
Krankenpflegeschule des St.-Martinus-Hospitals, Alte Landstr. 6	60
Fachseminar für Altenpflege, Rhode, Alte Landstr. 6	60
Fortbildungsakademie für Gesundheitspflege, Bruchstr. 5	15
Sonstige Bildungseinrichtungen	
Musikschule der Stadt Olpe, Franziskanerstr. 6	540
Volkshochschule des Kreises Olpe, Kurfürst-Heinrich-Str. 34	3.500

Die angegebenen Schülerzahlen beziehen sich, sofern nichts anderes angegeben, auf das Schuljahr 1995/96

* : Schülerzahl für das Schuljahr 1997/98, k.A.: keine Angabe

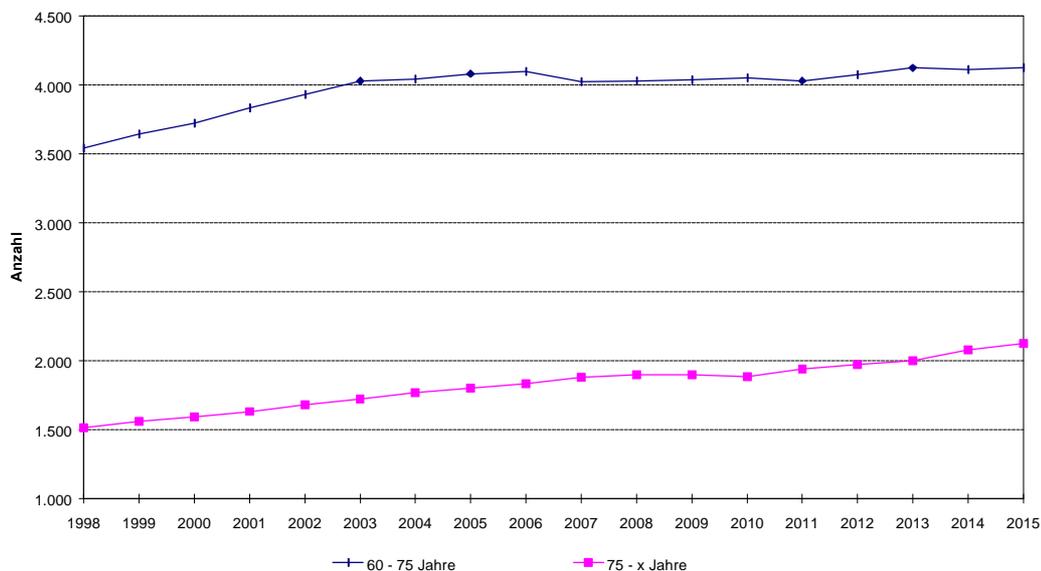
3.4.4 Alteneinrichtungen

Die demographische Entwicklung des nächsten Jahrzehnts läßt eine deutliche Zunahme von Einwohnern über 65 Jahre erwarten. Nach der Prognose wird die Zahl der Menschen in der Gruppe 60 bis 75 Jahre und älter 75 Jahre erheblich zunehmen.

Zwischen 1998 und 2015 wird die Zahl der Menschen dieser Altersgruppe in Olpe insgesamt um ca. 19 Prozent zunehmen, wobei die über 75jährigen sogar um mehr als 28 Prozent und die 60 - 75jährigen um rd. 14 Prozent zunehmen.

Abb. 20

Menschen über 60 Jahre



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Modellrechnung des LDS im Auftrag von Planquadrat Dortmund, 1998

In der Stadt Olpe gibt es zur Zeit folgende Alteneinrichtungen:

Altentages- und -begegnungsstätten

- Altentagesstätte Olpe (DRK), Löherweg 9
- Seniorenclub der Arbeiterwohlfahrt, Frankfurter Str. 28
- Altenbegegnungsstätte der kath. Kirchengemeinde St. Martinus, Auf der Mauer 3
- Altenbegegnungsstätte der kath. Kirchengemeinde St. Marien, Günsestr. 8
- Seniorenclub der evang. Kirchengemeinde, Frankfurter Str. 28

Altenwohn- und -pflegeheime

- Betreutes Wohnen für ältere Menschen Weierhohl (Caritasverband), Löherweg 5
- Seniorenzentrum Caritasverband, Gerberweg 2
- Senioren-Pflege-Pension, Lindenhardt 2
- Seniorenresidenz Villa Heuell, Westfälische Straße
- Altenheim "Haus Veith", Sondern, Sondernner Straße 3a

3.4.5 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen

In der Stadt Olpe gibt es folgende Kirchengemeinden und religiöse Gemeinschaften:

Katholische Kirchengemeinden:

- St. Cyriakus Rhode, Am Frankenhagen
- Maria-Himmelfahrt, Günsestr. 8
- St. Martinus, Auf der Mauer 6
- St. Marien Dahl, Marienweg
- St. Nepumuk, Saßmicke, Im großen Garten
- Heilig Geist, Rüblinghauser Str. 3
- St. Luzia Oberveischede, Oberveischeder Str.
- St. Georg Neuenkleusheim, Vor den Brüchen 1
- St. Nikolaus Rehringhausen, Vor den Brüchen 1
- St. Josef Altenkleusheim, Vor den Brüchen 1

Klöster:

- Mutterhaus der Franziskanerinnen, Maria-Theresia-Str. 32
- Pallottihaus, Im Osterseifen

Evangelische Kirchengemeinde, Frankfurter Str. 17

Religiöse Gemeinschaften:

- Ev. Freikirchliche Gemeinde, Zu Hildringhausen 11
- Jehovas Zeugen Versammlung Olpe e.V., Falkenweg 21
- Neuapostolische Kirche, Lindenstr. 19

Die Einrichtungen sind als Gemeinbedarfsflächen mit den entsprechenden Planzeichen dargestellt.

3.4.6 Gesundheits- und Sozialeinrichtungen

Mit dem St.-Martinus-Hospital verfügt die Stadt Olpe über ein Krankenhaus von regionaler Bedeutung, das auch im Gebietsentwicklungsplan als solches gekennzeichnet ist.

Darüber hinaus gibt es in Olpe eine Reihe von Beratungsstellen und sozialen Diensten. Diese Einrichtungen werden nicht im Flächennutzungsplan dargestellt, da es sich meistens um büroähnliche Dienststellen handelt, die innerhalb bestehender Siedlungsbereiche und Gebäude liegen, ohne deren Charakter zu prägen.

3.4.7 Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude

Sport-, Turn- und Gymnastikhallen werden im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsflächen dargestellt, die sportlichen Zwecken dienen. Es gibt 11 Turnhallen in Olpe, die jeweils zu einer Schule gehören. Darüber hinaus gibt es die Kreissporthalle in der Erzbergerstraße, die als Gemeinbedarfsfläche mit entsprechendem Planzeichen dargestellt wird.

Das Freibad bildet zusammen mit dem Hallenbad und einer Minigolfanlage die innenstadtnahe Freizeitanlage Obersee, die auch Möglichkeiten zum Boot fahren bietet. Sie wird im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit dem Planzeichen für Hallenbad dargestellt.

Darüber hinaus gibt es im Olper Stadtgebiet eine Reihe von Sport- und Tennisplätzen. Sie werden im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünflächen dargestellt (vgl. Kap. 3.7.3).

3.4.8 Kulturelle Einrichtungen

Wichtige kulturelle Einrichtungen in der Kernstadt Olpe sind die Stadthalle und das Alte Lyzeum, in dem eine Begegnungsstätte, die Musikschule und das Stadtarchiv untergebracht sind. Zu erwähnen sind darüber hinaus die Aulen der Realschule und des Stadtgymnasiums, die auch für kulturelle Veranstaltungen genutzt werden. Die Stadtbücherei befindet sich im Rathaus.

Weitere Einrichtungen, die für kulturelle Zwecke und Veranstaltungen genutzt werden, sind die Biggeseehalle im Ortsteil Sondern, Dorfgemeinschaftshallen in den Ortsteilen Altenkleusheim, Dahl/Friedrichsthal, Oberveischede und Rhode sowie die Schützenhalle am Imberg in Olpe. Die genannten Einrichtungen sind im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsflächen dargestellt und mit dem entsprechenden Planzeichen für kulturelle Einrichtungen versehen (mit Ausnahme der beiden in Schulen integrierte Aulen und die ins Rathaus integrierte Stadtbücherei).

3.4.9 Sonstige Öffentliche Einrichtungen

Über die bisher genannten Gemeinbedarfsflächen hinaus sind das Rathaus, das Kreishaus, das Finanzamt, das Arbeitsamt, das Amtsgericht und das Westfälische Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - als Gemeinbedarfsflächen dargestellt und als öffentliche Einrichtungen mit dem entsprechenden Planzeichen versehen. Alle genannten Einrichtungen liegen in der Kernstadt Olpe. Darüber hinaus ist das Olper Feuerwehrhaus als Gemeinbedarfsfläche mit dem entsprechenden Planzeichen dargestellt.

3.5 Verkehrsflächen

Der Flächennutzungsplan stellt die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Entsprechend wird nur das verkehrliche Grundgerüst, d. h. die Flächen für den überörtlichen Verkehr (klassifizierte Straßen) und die Hauptverkehrszüge, aufgenommen. Differenzierte Aussagen enthält die Fachplanung. Parallel und in Abstimmung mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgt die Neuaufstellung des Verkehrsentwicklungsplanes (VEP) Olpe³⁷.

Die neu geplante "Hüttentalstraße" (A4/B54), die vom Autobahnkreuz Olpe-Süd nach Kreuztal führt, wird im Flächennutzungsplan als gestrichelte Trasse nachrichtlich übernommen. Gleiches gilt für den in diesem Zusammenhang geplanten "Abzweig B54" an der südöstlichen Stadtgrenze.

Die Bahnstrecke Finnentrop - Olpe wird, soweit sie auf Olper Stadtgebiet verläuft, im Flächennutzungsplan als Bahnanlage dargestellt. Die südliche Verlängerung dieser Strecke in Richtung Wenden ist schon seit Jahren stillgelegt. Für diesen Trassenabschnitt ist von Seiten der Deutschen Bahn AG in Kürze die Durchführung eines Entwidmungsverfahrens und damit die Entlassung aus dem Eisenbahnrecht und der Trassensicherung in Aussicht gestellt. Dennoch ist der Trassenabschnitt südlich des Olper Bahnhofs bis zu seiner Entwidmung als Bahnanlage im Flächennutzungsplan darzustellen. Auch die bereits seit Jahren stillgelegte Bahnstrecke Olpe – Dieringhausen wird im Flächennutzungsplan nach wie vor als Bahnanlage dargestellt, da für diese Trasse noch kein planungsrechtliches Entwidmungsverfahren in Aussicht gestellt ist.

Auf die Darstellung von verkehrsberuhigten Bereichen (im Ortskern) oder der Stellplatzanlagen wurde verzichtet, da im Kontext der Flächennutzungsplanung die Bestandsdarstellung nur geringe Relevanz für die Planungsentscheidungen hat.

³⁷ Vgl. IVV Aachen: Verkehrsentwicklungsplan Olpe, Zwischenbericht, Nov. 1998

3.6 Flächen für die Ver- und Entsorgung

Der Flächennutzungsplan stellt die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Für den Entwurf der Stadt Olpe wurden die Ver- und Entsorgungsanlagen ebenfalls auf die wichtigsten Strukturen und Flächen beschränkt. Es sind die Hauptgas- und Wasserleitungen bzw. Durchleitungen dargestellt sowie die Konzentrationszonen für die Windenergienutzung. Ebenfalls dargestellt sind die Kläranlagen sowie die Umspannwerke. Die Trassen und Standorte sind nachfolgend im Einzelnen beschrieben.

3.6.1 Strom-, Wasser- und Gasversorgung

• Stromversorgung

Die Stromversorgung der Stadt Olpe erfolgt durch die Stadtwerke und die Lister- und Lenne-Kraftwerke. Im Flächennutzungsplan werden nur die bestehenden Elektrizitätstrassen des Hochspannungsnetzes ab einer Stromspannung von 110 kV dargestellt, die im Plangebiet ausschließlich von der RWE unterhalten werden. Den einzelnen Leitungen sind Schutzstreifen zugeordnet, die bei der Nutzung der anliegenden Flächen zu beachten sind. Folgende Trassen verlaufen im Stadtgebiet von Olpe:

- eine Trasse mit zwei parallel verlaufenden Hochspannungsleitungen - eine mit 110 kV und eine mit 220 kV; zusätzlich ist hier in der vorhandenen Trasse eine 380 kV-Leitung geplant; diese Trasse verläuft in Nord - Süd - Richtung am äußersten nordöstlichen und südöstlichen Rand des Stadtgebietes, östlich der Ortslagen Oberveischede und Altenkleusheim; der dazwischenliegende Abschnitt dieser Trasse verläuft über das Gemeindegebiet von Kirchhundem.
- eine 110 kV - Trasse im südlichen und westlichen Bereich des Stadtgebietes; diese Trasse zweigt südöstlich der Ortslage Altenkleusheim von der erstgenannten Trasse ab, verläuft zunächst in nordwestliche Richtung bis sie die B 54 erreicht, knickt dann nach Westen ab und quert nordwestlich der Ortslage Dahl/Friedrichsthal die A 45; sie verläuft dann ca. 1 km in nördlicher Richtung parallel zur A 45 und verzweigt sich dann; der eine Abzweig verläuft in nordöstliche Richtung bis zur Umspannstation am südlichen Vorstaubecken des Biggesees, der andere verläuft nordwestlich nach Drolshagen.

Im Bereich dieser Trassen liegen folgende Umspannwerke, die im Flächennutzungsplan als Flächen für Versorgungsanlagen nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 dargestellt und mit dem entsprechenden Planzeichen versehen sind:

- das Umspannwerk an der B 54 nordöstlich von Altenkleusheim,
- das Umspannwerk östlich der A 45, nördlich des geplanten Gewerbegebietes "Langes Feld",
- das Umspannwerk am südlichen Ende des Vorstaubeckens des Biggesees

- **Konzentrationszonen für Windenergieanlagen**

Die im Zuge der 28. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes dargestellten zwei Konzentrationszonen für Windenergieanlagen werden in den neuen Flächennutzungsplan übernommen. Sie liegen nördlich und südöstlich des Ortsteils Rehringhausen auf landwirtschaftlichen Flächen, die jeweils von Waldflächen umgeben sind. Die nördlich von Rehringhausen gelegene Fläche hält einen Abstand von mindestens 700 m zum Ortsrand und ca. 350 m zur nördlich der Fläche verlaufenden B 55 ein. Sie hat eine Größe von ca. 8,8 ha. Die südöstliche Fläche ist ca. 1.000 m vom Ortsrand von Rehringhausen entfernt. Zum Ortsrand des südwestlich dieser Fläche gelegenen Ortsteil Neuenkleusheim hält sie einen Abstand von mindestens 900 m ein. Diese Konzentrationszone hat eine Flächengröße von ca. 24,3 ha. Im Flächennutzungsplan werden die beiden Konzentrationszonen durch eine die landwirtschaftliche Nutzung überlagernde Darstellung kenntlich gemacht und mit einem entsprechenden Planzeichen versehen.

- **Gasversorgung**

Die im Stadtgebiet von Olpe liegenden Gasfernleitungen werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Dies sind:

- eine Fernleitung der Ruhrgas AG, die das Stadtgebiet von Norden nach Südosten quert; sie erreicht aus nördlicher Richtung kommend zwischen der Ortslage Unterneger und dem Biggensee das Olper Stadtgebiet, verläuft nach Süden, tangiert den östlichen Rand des Stadtteils Rhode und erreicht am östlichen Rand des Stadtteils Lütringhausen die Bundesstraße 54; sie folgt dann dem Verlauf der B 54 in südöstlicher Richtung, durchquert den Siedlungsbereich von Altenkleusheim und verläßt das Stadtgebiet südöstlich in Richtung Krombach;

sowie folgende von der Westfälischen Gasversorgung (WGV) betriebenen Leitungen:

- die Stichleitung L 154, die zwischen den Stadtteilen Rhode und Lütringhausen von der erstgenannten Fernleitung abzweigt und bis zur Gasstation an der Westfälischen Straße am südlichen Rand des Hatzenberges führt.
- die Fernleitung L 15, die den Siedlungsbereich der Stadt Olpe durchquert; sie zweigt von der Fernleitung der Ruhrgas AG an der B 54 östlich von Lütringhausen ab, verläuft dann in südwestliche Richtung entlang des Straßenzuges Siegener Str. – Im Dohm – Olper Hütte – Bergstr. - Kolpingstr. – Bruchstr. (L512) – Biggestr. bis zum südlichen Siedlungsrand von Rüblinghausen, wo sie sich weiter verzweigt;
- die Fernleitung L 240/K, die vom südlichen Siedlungsrand von Rüblinghausen parallel zur A 45 nach Süden in Richtung Wenden sowie nach Nordwesten in Richtung Drolshagen-Öhringhausen führt;
- die Fernleitung L 241/K, die vom südlichen Siedlungsrand von Rüblinghausen in westliche Richtung nach Drolshagen führt.

Die Ferngasleitungen weisen einen Schutzstreifen von bis zu 8 m (gerechnet von der Leitungssachse bis zu 4 m zu jeder Seite) aus, der von leitungsgefährdender Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist.

• **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung der Stadt Olpe erfolgt durch die Stadtwerke Olpe sowie durch eine Reihe örtlicher Wasserbeschaffungsverbände. Die Stadtwerke beziehen das Trinkwasser von den Kreiswasserwerken, die das Rohwasser vornehmlich aus der Listertalsperre sowie aus einigen Grundwasservorkommen entnehmen.³⁸ Eine zentrale Wasseraufbereitungsanlage der Kreiswasserwerke befindet sich auf dem Erbscheid nördlich des Ortsteils Sondern, unmittelbar nördlich der Stadtgrenze auf dem Gebiet der Stadt Attendorn.

Die Stadtwerke versorgen vornehmlich die Kernstadt Olpe sowie den Ortsteil Rhode. Zudem sind im Stadtgebiet von Olpe noch folgende örtliche Wasserbeschaffungsverbände tätig:

- Wasserbeschaffungsverband Dahl-Friedrichsthal
- Wasserbeschaffungsverband Fahlenscheid
- Wasserbeschaffungsverband Neger
- Wasserbeschaffungsverband Neuenkleusheim
- Wasserbeschaffungsverband Oberveischede
- Wasserbeschaffungsverband Rehringhausen
- Wasserbeschaffungsverband Rüblinghausen
- Wasserbeschaffungsverband Saßmicke
- Wasserbeschaffungsverband Stade-Eichhagen
- Wasserbeschaffungsverband Thieringhausen
- Wasserbeschaffungsverband Lütringhausen

Zur Sicherung der Wasserversorgung im Stadtgebiet von Olpe sind um die zahlreichen Wassergewinnungsanlagen der Wasserversorger Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Die insgesamt 16 Wasserschutzgebiete sind mit ihren jeweiligen Schutzzonenausweisungen I, II und / oder III nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden.

Art und Maß einer baulichen Nutzung darf den Verboten und Beschränkungen der jeweiligen Wasserschutzgebietsverordnung nicht entgegenstehen. In fachlich abgegrenzten Wasserschutzgebieten bzw. in „oberirdischen Einzugsgebieten von Trinkwassergewinnungsanlagen sollte auf die im DVGW-Arbeitsblatt W 101³⁹ aufgelisteten gefährlichen Handlungen, Einrichtungen und Vorgänge verzichtet werden.

³⁸ Vgl. Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe), S. 191

³⁹ Vgl. Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.: Technische Regel Arbeitsblatt W 101 - Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, 1. Teil Grundwasserschutzgebiete

Zur Stadt Attendorn hin beginnt ein Gebiet, in dem wegen der geologischen Struktur das Grundwasser besonders gefährdet ist. Der vorbeugende Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen ist hier besonders bedeutsam. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass bei der Genehmigung von Vorhaben ausreichende Schutzvorkehrungen gegen die Gefahr einer Verschmutzung des Grundwassers vorgesehen werden.⁴⁰

Der Ausbau des überörtlichen Verbundnetzes (Wasserfernleitungen) ist weitgehend abgeschlossen. Die über Olper Stadtgebiet verlaufenden Wasserfernleitungen sind in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen worden.

Eine Haupttransportleitung führt von der nördlich von Sondern gelegenen zentralen Wasseraufbereitungsanlage (Kreiswasserwerk) in südliche Richtung. Sie verläuft westlich der beiden Stadtteile Sondern und Eichhagen, quert südlich der Freizeitanlage Kirchesohl den Biggensee und führt weiter zum Wasserbehälter am Imberg, nördlich der Kernstadt Olpe. Hier zweigt eine weitere Haupttransportleitung in südwestliche Richtung ab, die wiederum den Biggensee quert und dann über die Bereiche Finkenhagen, Rosenthal und Hüppcherhammer das Olper Stadtgebiet in Richtung Drolshagen verläßt. Von dem Wasserbehälter am Imberg verläuft die Haupttransportleitung weiter in südöstliche Richtung über den Siedlungsbereich Hatzenberg, das Gewerbegebiet Osterseifen und den Siedlungsbereich Lütringhausen bis zum Wasserbehälter am Rhonardberg. Ca. 600 m östlich des Wasserbehälters am Imberg zweigt eine Haupttransportleitung in nördliche Richtung in den Stadtteil Rhode ab.

Vom Wasserbehälter am Rhonardberg führt eine Haupttransportleitung zum Wasserbehälter südlich des Wohnsiedlungsbereiches "Auf der Eichhardt", eine Haupttransportleitung nach Südwesten in Richtung Wenden-Gerlingen, und eine weitere nach Osten, die südlich des Siedlungsbereiches von Neuenkleusheim in Richtung Welschen-Ennest führt.

3.6.2 Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

- **Abfallentsorgung**

Die Sicherstellung der Abfallbeseitigung in Olpe ist gemäß Abfallbeseitigungsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen Aufgabe des Kreises Olpe. Die Entsorgung der Siedlungsabfälle ist für das Kreisgebiet gesichert.

Die zentrale Mülldeponie des Kreises Olpe liegt auf Olper Stadtgebiet, östlich der Ortslage Oberneger. Sie ist zusammen mit dem dort liegenden Abfallentsorgungszentrum als

⁴⁰ Vgl. Punkt B. III. 4.33 des Landesentwicklungsplanes (LEP) NRW vom 11.05.95

Fläche für die Ver- und Entsorgung dargestellt und mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet.

• **Abwasserbeseitigung**

Die Gemeinde ist auf Grund des § 53, Absatz 1 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen verpflichtet, das Abwasser zu beseitigen und die dazu notwendigen Abwasserbehandlungsanlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Abwassertechnik zu errichten und zu betreiben. Der Stand der öffentlichen Abwasserbeseitigung sowie alle geplanten Maßnahmen einschließlich ihrer zeitlichen Abfolge mit geschätzten Kosten sind in einem Abwasserbeseitigungskonzept darzustellen. Das Konzept hat Gültigkeit für jeweils 5 Jahre und bedarf der Fortschreibung. Die derzeit gültige Fassung des Abwasserbeseitigungskonzeptes der Stadt Olpe stammt aus dem Jahr 2000. Es benennt vorgesehene Maßnahmen. Sie umfassen:

- die Behebung von Mißständen
- die Erschließung bestehender Siedlungsteile
- die Erschließung neuer Siedlungsteile
- die Sanierung vorhandener Anlagen

Die Grundzüge der Abwasserbeseitigung in Olpe lassen sich am anschaulichsten anhand der Kläranlagenkonzeption darstellen. Insgesamt 8 Kläranlagen, die alle vom Ruhrverband betrieben werden, sorgen für eine ordnungsgemäße Abwasserbehandlung. Die Kläranlagen mit den bereits angeschlossenen Ortsteilen und den noch anzuschließenden Ortsteilen sind im folgenden tabellarisch dargestellt (vgl. Tab. 22).

Tab. 22: Kläranlagen mit zugeordneten Ortsteilen in Olpe

Kläranlage	angeschlossene Ortsteile	noch anzuschließende Ortsteile
Olpe	Olpe-Stadt, Dahl-Friedrichsthal, Saßmicke, Günsen, Thieringhausen, Neuenkleusheim, Rehringhausen, Stachelau, Hohl, Rhonard	Neger, Griesemert, Wauke- micke, Siedenstein
Rhode/Kessenhammer	Rhode, Kessenhammer	
Eichhagen	Eichhagen	
Jugendherberge Stade	Jugendherberge Stade	
Weiler Stade	Stade	
Sondern	Sondern, Sondernner Kopf	
Altenkleusheim	Altenkleusheim	
Oberveischede	Oberveischede	

Die Übersicht zeigt, dass der größte Teil der Siedlungsbereiche an die Kläranlage Olpe angeschlossen sind. Der Ortsteil Hohl wurde erst 1997 und der Ortsteil Rhonard 1998 an diese Kläranlage angeschlossen. Der Anschluß der Ortsteile Neger, Griesemert, Wauke-

micke und Siedenstein an die Kläranlage Rhode/Kessenhammer ist für den Zeitraum 2000 - 2006 vorgesehen.

Bis auf die Kläranlage in Oberveischede leiten die Olper Kläranlagen in den Biggensee ein. Mit dem Bau des Biggerandkanals soll der Biggensee von Einleitungen entlastet werden. Die bisher ihre geklärten Abwässer in den Biggensee einleitenden Kläranlagen sollen deshalb sukzessive an den Biggerandkanal angeschlossen werden. Bereits im Zeitraum bis 2006 sind der Anschluß der Kläranlagen Olpe, Weiler Stade und Jugendherberge Stade sowie von Eichhagen und Sondern an den Biggerandkanal vorgesehen.

Die aufgeführten Kläranlagen sind im Flächennutzungsplan als Flächen für die Ver- und Entsorgung dargestellt und mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet.

3.7 Grünflächen

3.7.1 Öffentliche Parkanlagen

Zwischen dem Kurkölnner Platz und der Stadthalle, im Vorfeld der hier noch teilweise erhaltenen ehemaligen Stadtbefestigung, besteht sehr citynah eine parkähnliche Grünanlage entlang des Olpebaches. Eine weitere Grünanlage gibt es an der Westfälischen Straße nördlich des Finanzamtes. Südlich des Finanzamtes befindet sich mit dem Erholungswald Gallenberg eine weitere innenstadtnahe Grünfläche.

Die geringe Ausstattung mit öffentlichen Parkanlagen wird in Olpe kompensiert einerseits durch die umfangreichen großflächigen Waldflächen und Freiräume, die unmittelbar an die Siedlungsbereiche der Olper Innenstadt wie auch der Dörfer angrenzen, andererseits durch den nah zur Olper Innenstadt gelegenen Biggensee. Diese Flächen bieten für die Olper Bevölkerung ausreichende Möglichkeiten zur siedlungsnahen Erholung.

3.7.2 Friedhöfe

In Olpe gibt es insgesamt 10 Friedhöfe, 2 städtische und 8 konfessionelle. Davon ist der Kommunalfriedhof Olpe, der zwischen den Siedlungsbereichen des Imbergs und des Hatzenbergs liegt mit ca. 20 ha mit Abstand der größte. Die weiteren Friedhöfe sind:

- Kommunalfriedhof Sondern, Hanemicke
- Friedhof Altenkleusheim, Vor der Hustert
- Friedhof Dahl-Friedrichsthal, Friedensweg
- Friedhof Oberveischede, Oberveischeder Straße
- Friedhof Neger, Zum Tümmelberg

-
- Friedhof Neuenkleusheim, Friedhofsweg
 - Friedhof Rehringhausen, Unterm Friedhof
 - Friedhof Rhode, Am Kreuzberg
 - Friedhof Saßmicke, Zur Wolfsschlade
 - Friedhof Thieringhausen, Op me Planken

Zudem gibt es in der Kernstadt Olpe den alten evangelischen Friedhof an der Bergstraße und im Ortsteil Neuenkleusheim eine ehemalige jüdische Begräbnisstätte, die aber alle nicht mehr für Beerdigungen genutzt werden.

Die genannten Friedhöfe sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Die dargestellten Flächen reichen aus, den Bedarf bis 2015 zu decken.

3.7.3 Sportflächen, Freizeit- und Erholungsanlagen

Von den Sportflächen werden die Freianlagen als Grünflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Stadt Olpe verfügt derzeit über

- 11 Sportplätze
- 9 Tennisplatzanlagen
- 2 Minigolfanlagen
- 1 Freibad
- 2 Strandbäder am Biggensee

2 Sportplätze, davon ein Naturrasen- und ein Kunstrasenplatz, liegen im Bereich des Kreuzbergstadions, Am Finkenhagen. Die übrigen Sportplätze sind Tennenplätze, die sich auf die Ortsteile Altenkleusheim, Dahl, Lüttringhausen, Neuenkleusheim, Oberveischede, Rhode⁴¹, Rüblinghausen, Sondern und Thieringhausen verteilen.

Die Tennisplatzanlagen liegen in den Ortsteilen Altenkleusheim, Lüttringhausen, Neuenkleusheim, Rhode, Rosenthal, Rüblinghausen, Sondern und Thieringhausen sowie in der Kernstadt Olpe, Im Osterseifen.

3.7.4 Spielbereiche

Im Stadtgebiet von Olpe gibt es insgesamt 54 Kinderspiel- und Bolzplätze (37 Kinderspielplätze, 9 Bolzplätze und 8 kombinierte Spiel- und Bolzplätze), die sich auf insgesamt mehr als 80.000 m² Spiel- und Bolzplatzfläche summieren. Die meisten dieser Spielberei-

⁴¹ Die Sportanlage Rhode wird im Jahr 2001 in einen Kunstrasenplatz umgebaut.

che sind kleiner als 1.000 m² und dienen der Versorgung im unmittelbaren Wohnumfeld. Im Flächennutzungsplan sind nur große Flächen mit größeren Einzugsbereichen (> 500 m) dargestellt. Eine Liste aller Spiel- und Bolzplätze kann dem Anhang entnommen werden.

3.8 Wasserflächen, Flächen für den Hochwasserschutz

Wasserwirtschaftlich gehört das Stadtgebiet von Olpe zum Einzugsbereich der Lenne, die über die Ruhr zum Rhein entwässert. Die hohen Niederschlagsmengen in Verbindung mit den wasserundurchlässigen Schiefergesteinen machen den Raum zu einem Wasserüberschußgebiet. Es ist reich an Quellen und Bächen.

Fast alle Fließgewässer in Olpe münden letztlich in die Bigge-Talsperre. Sie dient dem Hochwasserschutz und zur Regulierung des Niedrigwasserabflusses in Lenne und Ruhr. Der südliche Teil der Bigge-Talsperre liegt auf Olper Stadtgebiet. Diese Wasserfläche ist ca. 265 ha groß und nimmt damit den größten Teil der ca. 315 ha Wasserflächen im Stadtgebiet ein.

Die wichtigsten Fließgewässer in Olpe sind:

- die Bigge, die von Süden aus Wenden zufließt und an den Ortschaften Saßmicke, Dahl/Friedrichsthal und Olpe-Stadt vorbei in das südliche Vorstaubecken der Bigge-Talsperre fließt;
- die Olpe, als größter Zufluß der Bigge im Olper Stadtgebiet; sie entspringt als Altenkleusheimer Bach östlich der Ortschaft Altenkleusheim im Südosten des Stadtgebietes und fließt über die Ortsteile Stachelau und Lütringhausen der Olper Innenstadt zu, wo sie in die Bigge mündet;
- die Günse, die Ahe und der Neuenkleusheimer Bach als Zuflüsse der Olpe;
- die Bieke und die Neger, die in das Vorstaubecken Kessenhammer münden;
- der im Nordosten des Stadtgebietes entspringende Veisedebach mit seinen Zuflüssen Fehlmecke und Apollmicke, der den Ortsteil Oberveisede durchfließt und als einziges Olper Fließgewässer nicht in die Bigge-Talsperre sondern in Lennestadt in die Lenne mündet.

Die Ufer- und Vorlandbereiche der betroffenen Gewässer sind von einer möglichen Bebauung so weit freizuhalten, dass ein HQ 100 (Hochwasserquerschnitt eines 100-jährigen Hochwassers) ohne Störung natürliche Retentionsflächen in Anspruch nehmen kann; mindestens ist aber der gesetzlich festgelegte Uferstreifen von 5 m einzuhalten.

An allen genannten Fließgewässern sind die gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete im Flächennutzungsplan dargestellt. In den gesetzlichen als auch in den natürli-

chen Überschwemmungsgebieten sind die gesetzlichen Vorschriften des § 32 Wasserhaushaltsgesetz i.V. mit § 113 Landeswassergesetz zu beachten.

3.9 Flächen für die Landwirtschaft und für Wald

Flächen im Außenbereich werden als Flächen für die Landwirtschaft oder für Wald dargestellt. Diese Flächen umfassen zusammen etwa 78 Prozent des Gemeindegebietes, wobei die Waldflächen mit 4.620 ha ca. 54 Prozent und die landwirtschaftlichen Flächen mit 2.080 ha ca. 24 Prozent des Gemeindegebietes einnehmen. Die Flächennutzungsstatistik des Landes Nordrhein-Westfalen zeigt, dass seit 1978 der Anteil der Waldnutzung in Olpe um ca. 5 Prozent zurückging, während der Anteil der landwirtschaftlichen Flächen sogar um ca. 15 Prozent zurückging⁴².

Die Darstellung der landwirtschaftlichen Flächen und der Waldflächen entsprechen - abgesehen von Neudarstellungen von Bauflächen, die in der Regel solche Freiraumflächen in Anspruch nehmen, weitgehend dem Bestand. Der Flächennutzungsplan übernimmt und unterstützt die im Gebietsentwicklungsplan dargestellten Ziele bezüglich der Landwirtschaft/Agrarbereiche sowie der Forstwirtschaft/Waldbereiche.

Wiesentäler und Siepen mit ihren Talauen sollen von Aufforstungen und Bewaldung freigehalten werden, damit sie ihren ökologischen und klimatischen Anforderungen sowie ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild in der überwiegend bewaldeten Mittelgebirgslandschaft gerecht werden können⁴³.

3.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Gebiet der Stadt Olpe ist Teil des Südsauerländer Berglandes, das zur naturräumlichen Großregion des Bergisch-Sauerländischen Gebirges gehört. Kleinräumig gehört es zur Teillandschaft des flachwelligen Olper Hügellandes, das sich im gesamten Westteil des Kreises Olpe erstreckt. Wie das gesamte Südsauerland hat auch dieser Teilraum noch weithin den Charakter einer waldreichen ländlichen Kulturlandschaft bewahrt. Er nimmt

⁴² Quelle. Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

⁴³ vgl.: Bezirksregierung Arnsberg, Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe), Arnsberg 1989, S. 119 u. 125

mit seinen großen zusammenhängenden Freiflächen wichtige, stabilisierende ökologische Ausgleichsfunktionen im überregionalen Maßstab wahr.

Für den nordwestlichen Teil des Olper Stadtgebietes existiert ein rechtskräftiger Landschaftsplan. Dieser Bereich bildet den südlichen Teil des Landschaftsplanes "Biggetalsperre – Listertalsperre". Die Landschaftsplangrenze verläuft von der A 45 aus Drolshagen kommend nördlich der Siedlungsbereiche von Olpe-Stadt, dann nordöstlich von Olpe-Stadt entlang der Straße "Im Osterseifen" sowie der B 55 bis zur Einmündung der K 18 und dann entlang dieser Straße, bis sie nördlich der Ortslage Oberneger in nordöstliche Richtung das Olper Stadtgebiet verlässt.

Der Landschaftsplan stellt als Entwicklungsziel für den überwiegenden Teil dieses Bereiches die Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft dar. Für zwei kleinere Bereiche – den Bereich zwischen der Olper Innenstadt und dem Ufer des Biggesees sowie den Freiraum zwischen den Stadtteilen Sondern und Eichhagen – wird das Entwicklungsziel "Ausbau der Landschaft für die Erholung oder den Fremdenverkehr unter Beachtung der augenblicklichen Landschaftsstruktur" dargestellt.

3.10.1 Ausgleichsflächen

Mit der zum 01.01.1998 in Kraft getretenen Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) ist auch der Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Bauleitplanung verursacht werden, neu geregelt worden. Die bisher zwingend vorgegebene räumliche und zeitliche Verknüpfung von Eingriff und Ausgleich im Bebauungsplangebiet wurde aufgegeben⁴⁴. Die Gemeinde kann nunmehr Ausgleichsmaßnahmen im gesamten Gemeindegebiet vornehmen. Zudem können im Vorgriff auf spätere Baugebietsfestsetzungen Maßnahmen zum Ausgleich durchgeführt und später für Eingriffe in neuen Baugebieten an anderer Stelle angerechnet werden ("Öko-Konto"). Hierzu wurde die Möglichkeit geschaffen, bereits im Flächennutzungsplan Ausgleichsflächen den Flächen auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ganz oder teilweise zuzuordnen. Zudem besteht die Möglichkeit zur Aufstellung von sog. "Ausgleichsbebauungsplänen", in denen Ausgleichsflächen oder -maßnahmen für Eingriffe festgesetzt werden, die durch Bebauungspläne an anderer Stelle entstehen⁴⁵.

Die Stadt Olpe macht von diesen Möglichkeiten Gebrauch. Sie hat im Juni 1998 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Ausgleichsmaßnahmen Olper Stadtwald" gefasst, dessen Ziel es ist, Flächen und Festsetzungen für notwendige Aus-

⁴⁴ s. dazu den neuen § 200 a BauGB

⁴⁵ vgl. dazu den neuen § 9 Abs. 1a BauGB

gleichsmaßnahmen als Sammelausgleich innerhalb der Bauleitplanung der Stadt Olpe zu treffen.⁴⁶ Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt zwischen der B 55 und der Ortslage Mittelneger, südwestlich der Kreisstraße 18 im Bereich des Biekebaches und umfasst unter anderem einen Erlenbruchwald mit artenreicher Moos- und Staudenflora, deren Entwicklung aber durch eine starke Fichtenverjüngung in erheblichem Maße beeinträchtigt ist. Im gesamten Plangebiet sind effektive Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft möglich. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist der Bestand aufgenommen und bewertet sowie ein Konzept ökologischer Maßnahmen entwickelt worden. In einem Grünordnungsplan ist die Eröffnungsbilanz des „Öko-Kontos“ erarbeitet worden sowie die Biotopstrukturen der einzelnen Teilflächen detailliert erfasst und bewertet worden. Das Konzept des Bebauungsplanes, der im wesentlichen Festsetzungen zur Entwicklung der Ausgleichsflächen trifft, leitet sich aus dem Grünordnungsplan ab.

Die Fläche hat eine Größe von ca. 81 ha. Der Flächennutzungsplan stellt den genannten Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dar.

Zudem wurden in Olpe seit etwa Mitte der 90er Jahre im Zuge von Flächennutzungsplanänderungsverfahren einige Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese Flächen übernehmen in der Regel Ausgleichsfunktionen für im Zuge von Bebauungsplänen oder anderen Vorhaben erfolgten Eingriffen in Natur und Landschaft. Diese Darstellungen werden in den neuen Flächennutzungsplan übernommen.

3.11 Kennzeichnungen gemäß § 5 Absatz 3 BauGB

3.11.1 Bereiche, in denen Bergbau umgegangen ist

Nach Auskunft des Landesoberbergamtes ist in den Bereichen Unterneger, Olpe-West, Olpe-Ost, Friedrichsthal / Dahl, Rhonard, Thieringhausen, Neuenkleusheim und Altenkleusheim umfangreicher oberflächennaher Bergbau verschiedener bereits stillgelegter Bergwerke geführt worden, der sich möglicherweise auch heute noch schädigend auf die Tagesoberfläche auswirken kann. Die Bereiche, in denen nach Erkenntnissen des Landesoberbergamtes Bergbau umgegangen ist, werden gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 2 im Flächennutzungsplan entsprechend gekennzeichnet. Bei nachgeordneten Planungen und Bauvorhaben in den gekennzeichneten Bereichen sind die Bergbaubehörden als Träger öffentlicher Be-

⁴⁶ Der Offenlagebeschluss erfolgte am 22.03.2001

lange zu beteiligen, damit eine eingehende Auswertung der Erkenntnisse der Bergbaubehörden und eine Konkretisierung der Schadensrelevanz des umgegangenen Bergbaus erfolgen kann.

3.11.2 Altablagerungen und Altstandorte

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Olpe erstellt zur Zeit ein Kataster über Altstandorte und Altablagerungen im Kreisgebiet. Die Erfassung ist noch nicht abgeschlossen. Als Altablagerungen werden unter anderem auch Bodenablagerungen in einer Größenordnung ab 1.000 m³ und Bauschuttablagerungen ab 500 m³ erfasst. Ein Gefahrenermittlung bzw. eine Bewertung der erfassten Standorte wurde bislang nur in Einzelfällen durchgeführt.

Im Gebiet der Stadt Olpe wurden bislang 58 Altablagerungen und Altstandorte erfasst. Dieser Stand wird nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Es handelt sich dabei um einen unvollständigen Katalog, der bis Ende des Jahres 2003 vervollständigt werden soll.

Die Standorte sind im Plan mit einem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet und sind in einer Liste im Anhang im Einzelnen aufgeführt. Die Kennzeichnung stellt nur eine grobe Vorinformation dar, die auf möglicherweise bodenbelastende Vornutzungen bzw. Ablagerungen auf diesen Standorten hinweist. Damit ist aber keine Aussage über eine tatsächliche Bodenbelastung oder das Gefährdungspotential von dort abgelagerten Stoffen verbunden.

Bei konkreten Planungs- und Bauvorhaben auf im Flächennutzungsplan so gekennzeichneten Standorten sind im Rahmen der Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren die Flächen dann auf das Vorhandensein von Bodenbelastungen zu untersuchen. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse sind dann ggf. erforderliche Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu veranlassen.

3.12 Nachrichtliche Übernahme von Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen

Der Flächennutzungsplan übernimmt nach § 5, Absatz 4 BauGB Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind. Im Flächennutzungsplan der Stadt Olpe sind dargestellt:

- die Schutzausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NW
- die Festsetzungen gemäß Denkmalschutzgesetz,

-
- die Darstellung des Denkmalbereiches,
 - die Richtfunkstrecken.

3.12.1 Übernahme der Schutzausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NW

Ein Landschaftsplan existiert nur für den nordwestlichen Teil des Olper Stadtgebietes, der Teil des Landschaftsplanes Nr. 1 "Biggetalsperre – Listertalsperre" des Kreises Olpe ist. Im Flächennutzungsplan werden die dort festgesetzten besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft – Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und Naturdenkmale – nachrichtlich übernommen. Weitere Schutzausweisungen für besonders schützenswerte Teile von Natur und Landschaft im übrigen Stadtgebiet, die auf der Grundlage des Landschaftsgesetzes NW festgesetzt wurden, werden ebenfalls im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen:

- **Naturschutzgebiete (gem. § 20 LGNW):**

Naturschutzgebiete (NSG) sind naturnahe Gebiete, die zum besonderen Schutz von Pflanzen und Tieren sowie deren Lebensräumen bestimmt sind. Das Nutzen und Betreten dieser Gebiete ist reglementiert und darf nicht zu ihrer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder nachhaltigen Störung führen.

Auf dem Gebiet der Stadt Olpe gibt es nur ein ausgewiesenes Naturschutzgebiet. Es ist das NSG "Grubenthalde Rhonard", das zwischen der B 54 und der Ortslage Rhonard liegt und ca. 1,2 ha groß ist.

- **Landschaftsschutzgebiete (gem. § 21 LGNW)**

Landschaftsschutzgebiete werden zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes oder wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung festgesetzt. Im Vergleich zu Naturschutzgebieten sind hier die Reglementierungen und Nutzungseinschränkungen deutlich geringer.

Nahezu die gesamte östliche Hälfte des Stadtgebietes ist bis auf die Siedlungsbereiche der Dörfer und ihre unmittelbare Umgebung Teil des Landschaftsschutzgebietes "Ebbeberge". Seine westliche Grenze auf Olper Stadtgebiet verläuft vom Sonderners Kopf entlang des Ostufers des Biggesees bis zum Vorstaubecken Kessenhammer. Von dort verläuft sie östlich der Siedlungsbereiche der Ortsteile Rhode, Griesemert und Stachelau, knickt dann nach Westen ab, so dass die Waldbereiche südlich von Lüttringhausen und der Olper Innenstadt mit eingeschlossen sind. Am östlichen Rand des Big-

getales knickt die Grenzlinie dann in südliche Richtung ab und verläuft dann östlich des Siedlungsbereichen von Dahl/Friedrichstahl bis zur südlichen Stadtgrenze.

Am westlichen Rand des Olper Stadtgebietes gehören zudem die Freiraumbereiche südwestlich der Ortslage Eichhagen und nordwestlich der Ortslage Sondern zum Landschaftsschutzgebiet "Ebbegebirge".

- **Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile (gem. § 22 u. § 23 LGNW)**

Naturdenkmale sind Einzelschöpfungen der Natur, die aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, landeskundlichen oder erdgeschichtlichen Gründen oder wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit unter Schutz gestellt sind.

Als geschützte Landschaftsbestandteile werden Teile von Natur und Landschaft festgesetzt soweit ihr besonderer Schutz zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes oder zur Abwehr schädlicher Einwirkungen erforderlich ist. Zudem sind die mit öffentlichen Mitteln geförderten Anpflanzungen außerhalb des Waldes und die Wallhecken nach § 47 LGNW gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile.

Die Naturdenkmale sowie die geschützten Landschaftsbestandteile sind durch ein entsprechendes Planzeichen dargestellt.

3.12.2 Flächen, die nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie unter Schutz gestellt sind

Auf Grundlage der Richtlinie des Rates der EU vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (= Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie / FFH-Richtlinie; Richtlinie 92/43/EWG des Rates) sind die Mitgliedsländer der EU verpflichtet, besondere Schutzgebiete auszuweisen, um nach einem festgelegten Zeitplan ein zusammenhängendes, europäisches, ökologisches Netz von Schutzgebieten zu schaffen – das europäische Schutzgebietssystem „NATURA 2000“. Ziel der FFH-Gebietsausweisungen ist es, eine weitere Gefährdung der in der Richtlinie genannten Lebensräume und Tier- und Pflanzenarten zu verhindern bzw. Maßnahmen zur Wiederherstellung ihrer Lebensräume zu ergreifen. Die verbindliche Auswahl und Abgrenzung solcher Gebiete nach festgelegten Auswahlkriterien ist in Nordrhein-Westfalen mittlerweile durch die Landschaftsbehörden erfolgt.

Die auf dem Olper Stadtgebiet abgegrenzten FFH-Gebiete werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Es handelt sich um Buchen- und Bruchwälder am

nordöstlichen Rand des Stadtgebietes bei Apollmicke und Einsiedelei. Das FFH-Gebiet reicht nach Osten über die Stadtgrenze hinaus auf das Gebiet von Lennestadt.

3.12.3 Übernahme von Festsetzungen gemäß Denkmalschutzgesetz

Im Gemeindegebiet sind insgesamt 69 Gebäude und sonstige Bauwerke unter Denkmalschutz gestellt. Sie können im Einzelnen aus der Denkmalliste im Anhang entnommen werden. Eine kartographische Darstellung der vielen einzelnen Gebäude ist nicht möglich.

Zudem sind folgende 7 Bodendenkmäler in die Denkmalliste eingetragen:

- Trigonometrischer Punkt "Engelsberg"
- Hohlwegbündel östlich des Engelsberges
- Landwehr südlich von Neger
- Bergbaugebiet Elpertshagen
- Bergbaugebiet Kupferseifen
- Reste des Römerweges westlich von Rhode
- Jüdischer Friedhof

Darüber hinaus verfügt das Westfälische Museum für Archäologie – Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe über eine Liste aller bislang bekannt gewordenen Fundstellen im Stadtgebiet. Dabei handelt es sich sowohl um für die Denkmalliste beantragte ortsfeste Denkmäler, wie auch um Einzelfunde oder andere Fundstellen, über die noch keine abschließende Überprüfung und Entscheidung ihrer Denkmalwürdigkeit erfolgt ist. Bei konkreten Bauvorhaben sollte anhand der Liste abgeglichen werden, ob solche Fundstellen betroffen sein können und ggf. die zuständige o.g. Stelle beteiligt werden.

3.12.4 Denkmalbereichssatzung

Die Abgrenzung der Denkmalbereichssatzung für den historischen Stadtkern Olpe wird nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Die denkmalrechtlichen Voraussetzungen für einen besonderen Schutz des historischen Stadtkerns von Olpe liegen aufgrund der baugeschichtlichen, städtebaulichen sowie stadtgeschichtlichen Bedeutung des Stadtkerns Olpe vor.

Exkurs aus der Denkmalbereichssatzung für die Historische Altstadt vom 25.05.1992:

Die Form der Stadtanlage in ihrer historischen Ausdehnung, ihrem orthogonalen Erschließungssystem und ihrem regelmäßigen Parzellenmuster trägt heute noch charakteristische Merkmale der „Reißbrettstadt“ aus der Zeit kurz vor 1800 sowie auch Reste der nieder-gebrannten mittelalterlichen Anlage.

Im Jahr 1795 wurde die mittelalterliche Stadtanlage von Olpe durch eine Feuersbrunst heimgesucht und bis auf wenige Häuser in der Felmicke völlig vernichtet. Die kurfürstliche Zentralverwaltung in Arnsberg beschloss daraufhin aus Gründen des Brandschutzes und zur Verbesserung der Verkehrswege sowie in Anwendung ästhetischer Ideale den Wiederaufbau auf einem völlig neuen Grundriß zu vollziehen. Unter der Leitung des kurfürstlichen Hofkammerrates Johann Adam Stahl wurde die neue Bebauung und Erweiterung durchgeführt. Dies bedeutete zunächst den Abriß des Mauergürtels samt Toren sowie der noch vorhandenen massiven Haussockel. Nur das im Süden von zwei Türmen begrenzte Mauerstück blieb – bis auf Brusthöhe abgetragen – erhalten, da es den Altstadt-hügel stützte. Die neue Stadt wurde nach den damaligen Planungsleitbildern der Symmetrie und Regularität durch Festsetzung streng gradliniger Baufluchten, verbreiteter Straßen und Hausabstände sowie rechteckige Baublöcke in möglichst einheitlichen Abmessungen wiederaufgebaut. Flächenmäßig blieb Olpe aber in seinen alten Grenzen.

Erst nach 1850 dehnte sich die Stadt nach Süden hin entlang der Martinstraße aus. Olpe wurde mit dem 1863 gegründeten Mutterhaus der Franziskanerinnen Mittelpunkt eines weltweit wirkenden Frauenordens. Die industrielle Entwicklung – bedingt durch den Eisenbahnbau – führte gegen Ende des 19. Jahrhunderts zu einer Erweiterung der Altstadtgröße südlich der Martinstraße. Das Stadterweiterungskonzept von 1877 wurde in großen Teilen verwirklicht und in spätere Planungen übernommen. Nachdem 1907 die Stadtkirche durch Brandstiftung zerstört worden war, bildeten erneute Brände bis in die 20er Jahre eine wesentliche Ursache für weitere Bautätigkeiten. Im März 1945 erlitt Olpe durch alliierte Bombenangriffe erheblichen Schaden. Ganze Stadtviertel, so die „unterste Vorstadt“, sanken in Trümmer, die Altstadt wurde insbesondere im südlichen Bereich erheblich beschädigt. Die nach 1949 einsetzende Bautätigkeit brachte der Stadt ihr größtes Flächenwachstum.⁴⁷

3.12.5 Richtfunkstrecken

4 Richtfunktrassen kreuzen das Stadtgebiet von Olpe. Sie werden in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. In ihrer Grundrichtung verlaufen sie alle von

⁴⁷ vgl. dazu die Ausführungen in Kap. 2.4 Stand der Flächennutzung in Olpe sowie Abb. 14 auf S. 33

Nordwest nach Südost, da sie ihren gemeinsamen Ausgangspunkt an der Übertragungsstelle "Nordhelle", ca. 15 km nordwestlich der Olper Innenstadt haben.

Die Richtfunktrasse 235701/007 u.235701/025 verläuft im westlichen Randbereich des Stadtgebietes etwa parallel zur A 45; die zweite Richtfunktrasse 235701/006 verläuft in einer Linie Sondern – Hohl – Lütringhausen – Rhonard – Thieringhausen; die dritte Richtfunktrasse 235701/024 verläuft in einer Linie Biggensee – Neger – Rehringhausen – Littfeld und die vierte Richtfunktrasse 235701/030 verläuft vom Biggensee kommend südwestlich an der Ortslage Oberveischede vorbei in Richtung Welschen-Ennest.



4. Quellen und Literatur

- Bade, F.-J.: Mobilität von Industriebetrieben. Theoretische und empirische Befunde zu den sektoralen und räumlichen Besonderheiten der Neuansiedlungen in der Bundesrepublik. Berlin 1978
- Bade, F.-J.: Regionale Beschäftigungsentwicklung und produktionsorientierte Dienstleistungen. Berlin 1987
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geänd. durch Art. 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz v. 27.7.2001 (BGBl. I S. 1950)
- Bonny, H. W.: Flächenkennziffern. Zur Genese und Nutzung der Flächenkennziffern in der Gewerbeplanung. In: RaumPlanung 73, 1996
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Perspektiven der künftigen Raum- und Siedlungsentwicklung; Informationen zur Raumentwicklung Heft 11/12.1999
- Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hg.): Laufende Raumbewachung. Aktuelle Daten zur Entwicklung der Städte, Kreise und Gemeinden. Bonn 1995
- ETI – Europäisches Tourismus Institut GmbH an der Universität Trier: Markt- und Standortanalyse zur Ansiedlung eines Hotelbetriebes in Olpe – Endbericht - , Trier, Februar 2000
- Fourastié, J.: Die Große Hoffnung des 20. Jahrhunderts, Köln 1954
- Fürst, K./Zimmermann, K.: Standortwahl industrieller Unternehmen. Bonn 1993
- GfK Marktforschung, Nürnberg: Markt- und Standortgutachten für die Stadt Olpe, Oktober 1997
- Häußermann, H. / Siebel, W.: Dienstleistungsgesellschaften. Frankfurt 1995
- Ickrath, H.-P.: Standortwahl der „neuen technologieorientierten Unternehmen“. Münster / Hamburg 1992
- Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Regionale Entwicklungsspielräume von Gewerbe- und Industrieflächen. Bearbeiter: Wuschansky B., Dortmund 1985
- Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe - Bedarfsberechnung nach GIFPRO. Bearbeiter: Bauer M./Bonny, H. W. (Büro Planquadrat Dortmund), Dortmund 1987.
- IVV – Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung: Verkehrsentwicklungsplan Olpe – Zwischenbericht -, Aachen Nov. 1998

-
- Kreis Olpe (Hrsg.): Landschaftsplan „Biggetalsperre – Listertalsperre“; bearbeitet vom Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Amt für Landespflege – Außenstelle Arnsberg, Juli 1982 – geändert: Dezember 1984
- Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Landesdatenbank (Hrsg.): Datenspektrum zur Volkszählung 1987 für die Stadt Olpe.
- Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Landesdatenbank (Hrsg.): Datenspektrum für die Stadt Olpe; Stand 27.05.1998
- Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW - Sonderauswertung Baufertigstellungsstatistik für die Stadt Olpe, 1998
- Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW (Hg.): Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Olpe. Düsseldorf 1998
- Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW (Hg.): Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens, Düsseldorf Nov. 1996
- Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juni 1994 (GV. NW. 1994 S. 474, ber. S. 702)
- Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 1995
- Planungsbüro Prof. Krause & Partner Dortmund: Denkmalsbereichssatzung Olpe – Historische Altstadt, Dortmund, Dezember 1990
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) geänd. durch Art. 3 G über die Errichtung eines Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung sowie zur Änd. Besoldungsrechtl. Vorschriften v. 15.12.1997 (BGBl. I S. 2092)
- Realschulverband Olpe-Drolshagen: Schulentwicklungsplan des Realschulverbandes Olpe-Drolshagen für den Zeitraum 01.08.1996 – 31.07.2001
- Regierungspräsident Arnsberg (Hrsg.): Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe), 1989
- Schliebe, K.: Industrieansiedlungen. Das Standortwahlverhalten der Industriebetriebe in den Jahren von 1955 bis 1979. Bonn 1983 (= Forschungen zur Raumentwicklung, Bd. 11)
- Stadt Olpe: Abwasserbeseitigungskonzept ab 2000; Stand: Mai 2000
- Stadt Olpe: Informationsbroschüre zur Bürgerinformation, Freizeitgestaltung und zum Umweltschutz. 2. Auflage, Olpe 1997
- Stadt Olpe: Schulentwicklungsplan der Stadt Olpe für den Zeitraum 01.08.1996 – 31.07.2001