



Anlage 201/17-4

## **B E G R Ü N D U N G**

nach § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

### **zur 4. Änderung**

**des Bebauungsplans Nr. 34**

**„Gewerbegebiet Biebickerhagen/ Waar“**

vom 21.08.2017

## Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Plangebietsbeschreibung
3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Regionalplan)
4. Vorbereitende Planungen der Stadt, Planungen Dritter (Flächennutzungsplan, andere Träger öffentlicher Belange)
  - 4.1. Flächennutzungsplan
  - 4.2. Planungen anderer Träger öffentlicher Belange
5. Städtebauliche Zielsetzungen
  - 5.1. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich
  - 5.2. Planungsanlass und allgemeine städtebauliche Zielsetzung
  - 5.3. Zielsetzung der Planaufstellung im Einzelnen
    - 5.3.1. Allgemeiner Planungsansatz
    - 5.3.2. Flächengliederung - Übersicht
    - 5.3.3. Gebietsfestsetzung: Industriegebiet
    - 5.3.4. Verkehrsflächen
    - 5.3.5. Grünflächen
    - 5.3.6. Äußere Gestaltung
  - 5.4. Immissionsschutz
  - 5.5. Umweltbericht
  - 5.6. Natur- und Artenschutz sowie Ausgleichsmaßnahmen
  - 5.7. Kampfmittelbelastung
  - 5.8. Denkmalschutz und Denkmalpflege
6. Ver- und Entsorgung
  - 6.1. Allgemeines
  - 6.2. Wasserversorgung
  - 6.3. Strom- und Gasversorgung
  - 6.4. Abwasserbeseitigung
  - 6.5. Abfallbeseitigung/Altlasten/Altablagerungen
7. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung
8. Beteiligungsverfahren - Ergebnis der Abwägung -
  - 8.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
  - 8.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung
  - 8.3. Öffentliche Auslegung
  - 8.4. Behördenbeteiligung
9. Kosten und Finanzierung
10. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB
11. Abschließender Verfahrensvermerk

## 1. Verfahrensablauf

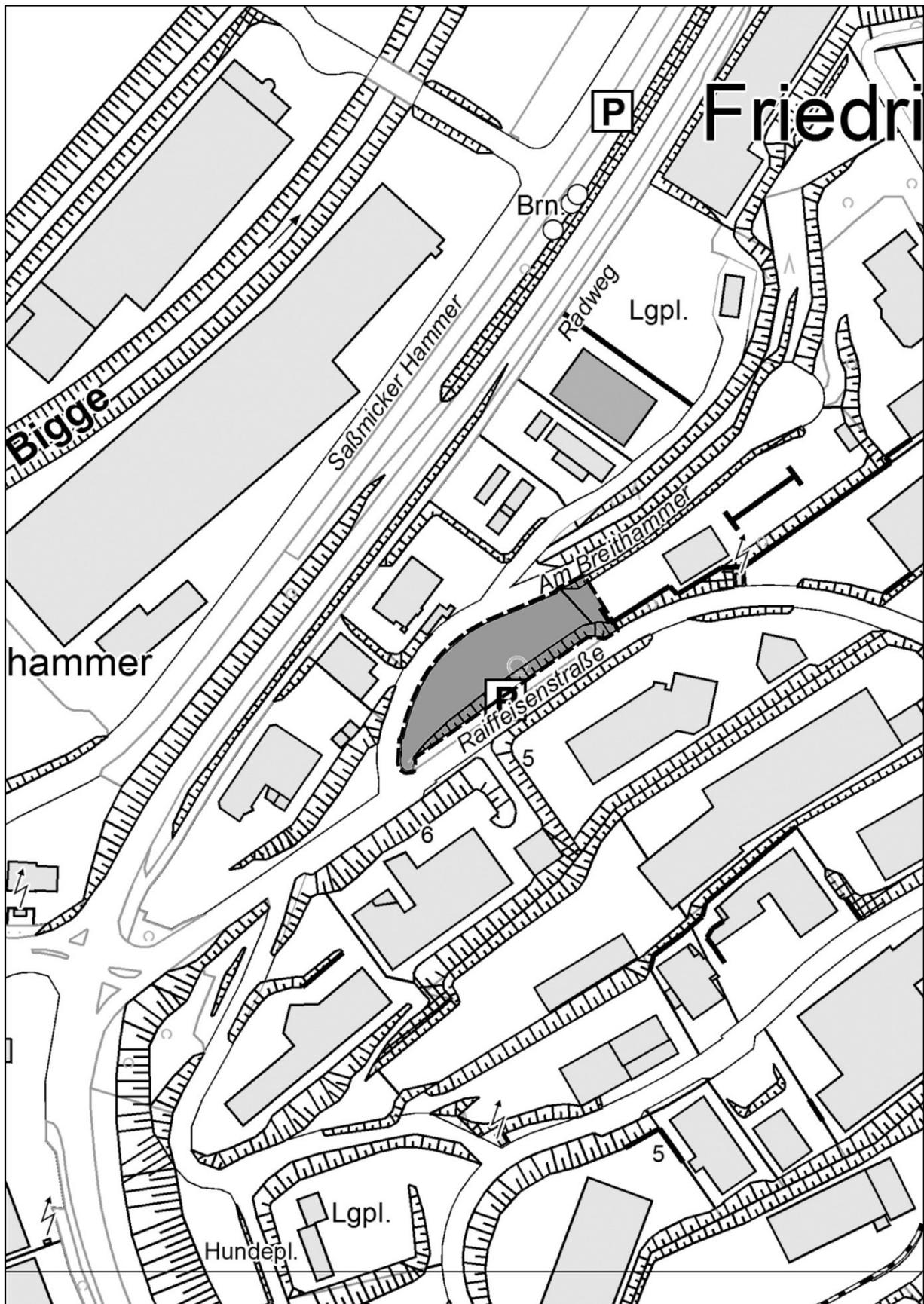
|                            |  |
|----------------------------|--|
| 08.12.2016                 | Planaufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB sowie Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen) |
| 10.04.2017                 | Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB   |
| 07.04.2017                 | Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB  |
| 18.04.2017                 | Öffentliche Bürgerversammlung im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe  |
| 19.04.2017 –<br>22.05.2017 | Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung   |
| 22.06.2017                 | Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung nach § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen)                                     |
| 14.07.2017                 | Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB   |
| 05.07.2017                 | Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung  |
| 18.07.2017 –<br>18.08.2017 | Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung nach § 3 (2) BauGB   |
| -                          | Entscheidung über eingegangene Stellungnahmen (Stadtverordnetenversammlung)  |
| -                          | Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB (Stadtverordnetenversammlung)  |

## 2. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „Gewerbegebiet Biebickerhagen/ Waar“ liegt nahe der südlichen Stadtgrenze von Olpe. Es befindet sich am Hang des nördlichen Ausläufers des ca. 410 m hohen Biebergs, welcher jedoch im Süden durch die Autobahn 45 durchschnitten worden ist.

Die Planänderung bezieht sich auf eine Teilfläche innerhalb des Industriegebiets zwischen der Raiffeisenstraße und der Straße Am Breithammer. Sie stellen die nördliche, westliche und südliche Grenze des Plangebiets dar. Östlich grenzt es an den Betriebshof einer örtlichen Baufirma.

Das Plangebiet hat eine Größe von ungefähr 0,3 ha. Die Grenzen des Plangebiets sind aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich.



### **3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung/Landesplanung, Regionalplan)**

Die Kreisstadt Olpe ist im Landesentwicklungsplan vom 14.12.2016 den Gebieten mit überwiegend ländlicher Raumstruktur zugeordnet. Sie liegt im Schnittpunkt der Entwicklungsachse "Dortmund-Olpe-Siegen-Gießen (A 45)" (großräumige Achse von europäischer Bedeutung) mit den Entwicklungsachsen "Köln-Olpe (A 4)" (großräumige, Oberzentren verbindende Achse), "Olpe-Kreuztal (B 54)" und "Olpe-Meschede-Lippstadt (B 55)" (überregionale Achsen).

Die Kreisstadt Olpe ist Mittelzentrum für einen Versorgungsbereich von 50.000 bis 100.000 Einwohnern im Mittelbereich (großes Mittelzentrum). Das Mittelzentrum Olpe gehört zum Bereich des Oberzentrums Siegen.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) - stellt das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der gemeindlichen Planung nicht entgegen.

### **4. Vorbereitende Planungen der Stadt, Planungen Dritter**

#### **4.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan vom 16.12.2002 stellt das Plangebiet bereits als Gewerbliche Baufläche (G-Fläche) dar und steht deshalb mit der beabsichtigten Festsetzung im Einklang.

#### **4.2 Planungen anderer Träger öffentlicher Belange**

Planungsabsichten anderer Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, die der gemeindlichen Planung innerhalb des Plangebiets entgegenstehen, sind der Kreisstadt Olpe nicht bekannt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am Planverfahren beteiligt.

### **5. Städtebauliche Zielsetzungen**

#### **5.1 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich**

Das Gewerbegebiet Biebickerhagen/ Waar liegt an südlichen Grenze des Olper Stadtgebiets. Die Urfassung des Bebauungsplans Nr. 34 „Gewerbegebiet Biebickerhagen/ Waar“ wurde 1991 als Satzung beschlossen. Mit der Erschließung des Gewerbegebietes wurde im selben Jahr begonnen. Bis zum Jahr 1994 konnten acht Betriebe angesiedelt werden, bis Ende 1999 waren es 24. Freie und ungenutzte Flächen sind aktuell im Gewerbegebiet Biebickerhagen/ Waar nicht mehr vorhanden.

Ein Standortvorteil dieses Gewerbegebietes ist seine verkehrsgünstige Lage in einer Entfernung von nur etwa 500 m zur Autobahn. Dem stehen jedoch topographische Nachteile aufgrund der teilweise starken Hanglage gegenüber.

Diese Hanglage mit Neigungen bis zu 20 % erforderte aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht ein auf die örtliche Situation abgestimmtes Konzept mit entsprechend festgesetzten Flächen.

Das Plangebiet beinhaltet ein solches, bisher als Grünfläche festgesetztes Grundstück.



Blick von Westen in das Plangebiet

Bislang wurde das Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 34 „Gewerbegebiet Biebickerhagen/ Waar“ mit insgesamt drei Änderungen an aktuelle Entwicklungen angepasst, nämlich in den Jahren 2000, 2004 und 2007.

Derzeit ist für das Plangebiet der 4. Änderung der Bebauungsplan in der Fassung der 3. Änderung vom 16.06.2007 maßgebend. Er setzt den Bereich als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen oder mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern fest.

Dies bedeutet, dass diese Fläche zu 100 % zu bepflanzen ist. Es sind Bäume, Heister und Sträucher der Pflanzliste für Grünflächen mit ökologischer Funktionszuweisung zu verwenden. Bestehende Pflanzungen sind den vorgenannten Zielen entsprechend zu unterhalten und weiter zu entwickeln. Gebäude oder Nebenanlagen sowie Zufahrten und Stellplätze sind unzulässig.

## 5.2 Planungsanlass und allgemeine städtebauliche Zielsetzung

In Olpe ist im Gewerbegebiet Biebickerhagen/ Waar derzeit ein Zweiradfachgeschäft, dessen Ursprung bis in das Jahr 1932 zurückgeht, ansässig. Mit Filialen in Kreuztal und Siegen zählt es zu den größten Zweiradfachgeschäften in Südwestfalen.

Speziell auch für Olpe ist das Zweiradfachgeschäft von großer Bedeutung, da es außer einem weiteren, kleineren Fachgeschäft in Oberveischede sonst kein weiteres Unternehmen dieser Richtung gibt.

Vor etlichen Jahren erfolgte ein Umzug des Zweiradfachgeschäftes vom ursprünglichen Standort Felmicke am Rand der Olper Innenstadt zum heutigen Standort. Für das Unternehmen gibt es auf dem bisherigen, angemieteten Firmengelände allerdings keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr. Solche sind jedoch, gerade auch vor dem Hintergrund des expandierenden Marktes für E-Bikes und Pedelecs, dringend erforderlich.

Das Unternehmen ist bestrebt, den Betrieb zukunftsfähig zu organisieren und über die Bestandsicherung hinaus Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Da dies am bisherigen Standort nicht möglich ist, wurden Voraussetzungen für eine Verlagerung des Fachgeschäftes geprüft.

Das Zweiradfachgeschäft möchte nun im Plangebiet, auf der bisher nicht bebauten Fläche zwischen der Raiffeisenstraße und der Straße Am Breithammer einen Neubau errichten, der auch die notwendigen Erweiterungsmöglichkeiten schafft.

Auch wenn das Plangebiet bisher als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen oder mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt ist, hat sie tatsächlich einen insgesamt eher geringen ökologischen Wert.

Auch aus Gründen des Landschaftsbildes ist sie entbehrlich. Insofern ist unter Berücksichtigung der aktuell vorhandenen örtlichen Situation und mit der Festsetzung alternativer Grünfestsetzungen eine Umwandlung in eine gewerblich nutzbare Baufläche vertretbar.

Detaillierte Angaben zu den Planfestsetzungen werden unter Pkt. 5.3. gegeben.

## 5.3 Zielsetzung der Planaufstellung im Einzelnen

### 5.3.1 Allgemeiner Planungsansatz

Wesentliche Festsetzungen zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung werden für die 4. Änderung aus dem Umfeld mit den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „Gewerbegebiet Biebickerhagen/ Waar“ übernommen.

Für die Grünflächen werden die mit der 3. Änderung neu gefassten Bindungen zu Neuanpflanzungen und Entwicklungen des Bestandes als Grundlage verwendet. Die

dort vorgenommene Reduzierung der Anzahl von Grünflächenfestsetzungen und die genaue Trennung zwischen reinen Grünflächen und Grünflächen mit teilweisen Nutzungsrechten schafft eine eindeutige und übersichtliche Grünflächenstruktur. Sie trägt somit sowohl ökologischen als auch städtebaulichen Belangen Rechnung.

Die Örtlichen Bauvorschriften haben zum Ziel, dass nur eine dem Umfeld entsprechende Gestaltung zulässig ist.

### 5.3.2 Flächengliederung - Übersicht

| Flächenübersicht                 | Bestand                  |       | Planung                  |          |
|----------------------------------|--------------------------|-------|--------------------------|----------|
|                                  | ---                      | ---   | ca. 265 m <sup>2</sup>   | ca. 9 %  |
| „Natur und Landschaft“, Ziffer 1 | ---                      | ---   | ca. 265 m <sup>2</sup>   | ca. 9 %  |
| „Natur und Landschaft“, Ziffer 2 | ca. 2.830 m <sup>2</sup> | 100 % | ca. 224 m <sup>2</sup>   | ca. 8 %  |
| Industriegebiet                  | ---                      | ---   | ca. 2.341 m <sup>2</sup> | ca. 83 % |
| Gesamt                           | ca. 2.830 m <sup>2</sup> | 100 % | ca. 2.830 m <sup>2</sup> | 100 %    |

### 5.3.3 Gebietsfestsetzung: Industriegebiet

#### a) Art der baulichen Nutzung

Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO, Bereich GI <sup>2</sup>:

In dem gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO als GI <sup>2</sup> gegliederten Teil des Baugebiets sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I - IV (laufende Nummern 1 - 82) der Abstandsliste 1990 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.3.1990.

Gem. § 31 (1) BauGB können in dem als GI <sup>2</sup> gegliederten Teil des Baugebiets auch Betriebsarten des nächst größeren Abstands der Abstandsklasse IV der Abstandsliste 1990 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass zum Beispiel durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (zum Beispiel Verzicht auf Nacharbeit) die Emissionen einer zu bauenden Anlage so weit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand der im Einzelfall vorzulegenden genauen Antragsunterlagen zu prüfen.

Gem. § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter die Regelung des § 11 (3) BauNVO fallen, nicht zulässig sind, wenn das angebotene Sortiment den Waren der nachfolgenden Liste der zentren-/nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimente zuzuordnen ist:

## Sortimentsliste für die Stadt Olpe

| Warengruppe  | zentren- / nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente*   | nicht zentren- / nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente <sup>1</sup>   |
|--|---|---|
| <b>kurzfristiger Bedarf</b>  |   |   |
| Nahrungs- und Genussmittel   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Lebensmittel, Reformwaren</li> <li>▫ Getränke, Tabakwaren</li> <li>▫ Brot, Backwaren</li> <li>▫ Fleisch-, Wurstwaren</li> </ul>  |   |
| Gesundheit, Körperpflege   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Drogerie- / Reinigungsartikel</li> <li>▫ Kosmetikartikel</li> <li>▫ pharmazeutische Artikel</li> <li>▫ Sanitätswaren</li> </ul>  |   |
| Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Schnittblumen</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Pflanzen</li> <li>▫ Sämereien, Düngemittel / landwirtschaftlicher Bedarf</li> <li>▫ Tiere / zoologischer Bedarf, Tierfutter</li> </ul>   |
| <b>mittelfristiger Bedarf</b>  |   |   |
| Bücher, PBS, Schreibwaren  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Bücher</li> <li>▫ Zeitschriften</li> <li>▫ Papier-, Schreibwaren</li> <li>▫ Spielwaren</li> <li>▫ Bastelbedarf</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Bürobedarf / Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung)</li> </ul>  |
| Bekleidung, Schuhe, Sport  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Bekleidung</li> <li>▫ Wäsche / Miederwaren</li> <li>▫ Schuhe</li> <li>▫ Lederwaren</li> <li>▫ Sportbekleidung</li> <li>▫ Sportschuhe</li> <li>▫ Sportartikel</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Sportgroßgeräte</li> </ul>   |
| <b>langfristiger Bedarf</b>  |   |   |
| Elektrowaren   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Elektrokleingeräte</li> <li>▫ Elektrozubehör</li> <li>▫ Leuchten / Lampen</li> <li>▫ Radio, TV, Video („braune Ware“ / Unterhaltungselektronik)</li> <li>▫ Ton- / Bildträger</li> <li>▫ Telefone / Telefonzubehör</li> <li>▫ Fotoartikel</li> <li>▫ Computer</li> </ul>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Elektrogroßgeräte („weiße Ware“)</li> </ul>  |
| Hausrat, Möbel, Einrichtungen  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Glas, Porzellan, Keramik (GPK)</li> <li>▫ Geschenkartikel</li> <li>▫ Haushaltswaren</li> <li>▫ Kunst / Kunstgewerbe</li> <li>▫ Spiegel</li> <li>▫ Heimtextilien, Bettwaren, Raumausstattungsartikel</li> <li>▫ Kurzwaren / Handarbeitsartikel</li> <li>▫ Wolle / Stoffe</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Möbel / Matratzen</li> <li>▫ Büromöbel</li> <li>▫ Küchen</li> </ul>  |
| Sonstiger Einzelhandel   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Optikartikel</li> <li>▫ Hörgeräte</li> <li>▫ Uhren, Schmuck</li> <li>▫ Babyartikel</li> <li>▫ Musikalien</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Bau- und Heimwerkerbedarf</li> <li>▫ Gartenbedarf, -möbel</li> <li>▫ Baustoffe</li> <li>▫ Werkzeuge, Maschinen</li> <li>▫ Sanitärartikel (inkl. Installationsbedarf, Badeinrichtungen)</li> <li>▫ Farben, Tapeten</li> <li>▫ Teppiche</li> <li>▫ Bodenbeläge</li> <li>▫ Kamine</li> <li>▫ Sauna- / Schwimmbadanlagen</li> <li>▫ Markisen</li> <li>▫ Campingartikel, Zelte, Campingwagen</li> <li>▫ Fahrräder, Fahrradzubehör</li> <li>▫ Kfz-, Motorradzubehör, Reifen</li> </ul> |
| * nahversorgungsrelevante Sortimente sind kursiv gedruckt <sup>1</sup> Aufzählung nicht abschließend Quelle: GMA-Darstellung |   |   |

Abweichend von Satz 1 sind Nahrungsmittel als branchenübliches Randsortiment in Einzelhandelsbetrieben, die nicht der vorstehenden Liste der zentren-/nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimente zuzuordnen sind, zulässig.

Mit dem Begriff "branchentypisches Randsortiment" sind Waren gemeint, die unter Berücksichtigung branchen- und marktüblicher Gepflogenheiten zusammen mit dem jeweiligen Hauptsortiment verkauft werden, aber nur eine ergänzende, untergeordnete Bedeutung haben.

Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht der bestehenden Nutzung, waren sowohl im bestehenden Planungsrecht und sind ebenfalls im Umfeld nicht zulässig und würden sich auch zukünftig nicht in die bestehende Eigenart der näheren Umgebung einfügen und somit dem örtlichen Charakter widersprechen.

Bei zentrenrelevanten Sortimenten sind negative Auswirkungen auf die Zentralstruktur, insbesondere auf die Innenstadtentwicklung zu erwarten, wenn sie überdimensioniert an nicht integrierten Standorten angesiedelt werden. Der Standort Biebickerhagen/ Waar liegt außerhalb der Randzone des Einkaufs- und Versorgungsbereichs der Stadt Olpe.

Gesamtstädtisch ist eine Entwicklung zu beobachten, dass Einzelhandelsbetriebe (auch unterhalb der Großflächigkeit) mit einem teils innenstadtrelevanten Warensortiment sich in den Gewerbegebieten ansiedeln, um dort die allgemein geringeren Mieten und vermeintlich geringeren Stellplatzprobleme zu nutzen. Durch das Eindringen des Einzelhandels in die Gewerbegebiete fehlt dort dem produzierendem Gewerbe, dem Handwerk sowie dem ‚klassischen‘ Gewerbe generell der Raum.

Die Stadtverordnetenversammlung hat aus diesem Grund am 27.06.2012 das Einzelhandelskonzept für die Kreisstadt Olpe der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, Stand Dezember 2011, nach einer ausführlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen. Das Einzelhandelskonzept wurde als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Ziff. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, und zwar insbesondere mit folgenden Teilen: Zentren- und Standortstruktur, zentraler Versorgungsbereich, Olper Sortimentsliste, Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung. Das Einzelhandelskonzept ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Der Einzelhandel mit zentren- /nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimenten ist deshalb im Plangebiet gem. § 1 (5) und (9) BauNVO nicht zulässig.

Abweichende Nutzungen wären daher nur bei einer Neustrukturierung des gesamten Plangebiets und seines Umfelds sowie hinsichtlich des Einzelhandels mit einer Neuorientierung in Bezug auf die beschlossene vorgenannte Konzeption denkbar.

#### b) Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung: Grundflächenzahl (GRZ) 0,8; Baumassenzahl (BMZ) 10,0  
Maximale Höhe von baulichen Anlagen (H) = 12,0 m

Die Festsetzungen der Grundflächen- und der Baumassenzahl werden auf Grundlage der 3. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

Ergänzend wird durch die ebenfalls übernommene Festsetzung der max. Höhe der bauliche Bestand respektiert und eine landschaftsverträgliche und dem Umfeld entsprechende Gestaltung gewährleistet.

Der Verzicht auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist auch dadurch begründet, weil es sich bei den vorhandenen Betriebsgebäuden überwiegend um Hallengebäude handelt, die zum Teil andere Raumhöhen aufweisen als herkömmliche Geschosse.

#### c) Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Durch den Verzicht einer Festsetzung der Bauweise im Industriegebiet sind unter Berücksichtigung des seitlichen Grenzabstandes Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

Mit festgesetzten Baugrenzen wird insbesondere die straßenseitige Bauflucht entlang der Erschließungsstraßen geregelt.

### 5.3.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird im Nord-Westen von der Straße Am Breithammer erschlossen. Sie ist eine Stichstraße, abzweigend von der Raiffeisenstraße, welche an die Landesstraße L 512 anbindet.

Diese wiederum erfüllt mit der Anschlussstelle Olpe-Süd/ Wenden die Zubringerfunktion an die Bundesautobahn 4 (Köln-Olpe) sowie mit dem Autobahnkreuz „Olpe-Süd“ an die Bundesautobahn 45 (Sauerlandlinie).

Aufgrund einer Grünflächen-Festsetzung ist eine Erschließung direkt von der Raiffeisenstraße aus nicht möglich. Hier befinden sich außerhalb des Plangebiets, angrenzend an den Gehweg öffentliche Parkplätze.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine festgesetzten Verkehrsflächen. Identisch mit der Grenze des Geltungsbereichs wird lediglich entlang der Raiffeisenstraße und der Straße Am Breithammer die Straßenbegrenzungslinie als Festsetzung übernommen.

### 5.3.5 Grünflächen

Die zuvor im Plangebiet vorhandene Festsetzung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen oder mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern wird zum größten Teil aufgegeben.

Unter Berücksichtigung der aktuell vorhandenen örtlichen Situation und mit der Festsetzung alternativer Grünfestsetzungen ist eine Umwandlung in eine gewerblich nutzbare Baufläche vertretbar.

Die Festsetzungen zu den Grünflächen nehmen die vorhandenen Strukturen im Gewerbegebiet auf. Mit einer genauen Trennung zwischen reinen Grünflächen und Grünflächen mit teilweisen Nutzungsrechten schaffen sie eine eindeutige und übersichtliche Grünflächenstruktur. Sie sind durch unterschiedliche Farbtöne erkennbar.

Die Bereiche sind als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen oder mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die zwei verschiedenen Bereiche werden wie folgt unterschieden:

- Die im Plan mit der Ziffer 1 festgesetzten Flächen eines jeden Baugrundstücks sind zu mindestens 50 % zu bepflanzen. Es sind Bäume, Heister und

Sträucher der Pflanzliste für Grünflächen mit ökologischer Funktionszuweisung zu verwenden. Dabei ist je angefangene 20,0 m des festgesetzten Pflanzstreifens mindestens ein Baum zu pflanzen.

Bestehende Pflanzungen sind den vorgenannten Zielen entsprechend zu unterhalten und weiter zu entwickeln.

Auf den nicht bepflanzten Flächen sind Zufahrten und Stellplätze zulässig, Gebäude oder Nebenanlagen sind unzulässig.

- Die im Plan mit der Ziffer 2 festgesetzten Flächen eines jeden Baugrundstücks sind zu 100 % zu bepflanzen. Es sind Bäume, Heister und Sträucher der Pflanzliste für Grünflächen mit ökologischer Funktionszuweisung zu verwenden. Dabei ist je angefangene 20,0 m des festgesetzten Pflanzstreifens mindestens ein Baum zu pflanzen.  
Bestehende Pflanzungen sind den vorgenannten Zielen entsprechend zu unterhalten und weiter zu entwickeln.  
Gebäude oder Nebenanlagen sowie Zufahrten und Stellplätze sind unzulässig.

Für überbaubare Flächen gibt es zudem zwei weitere Vorgaben.

- Innerhalb der überbaubaren Flächen sind Böschungen von Aufschüttungen und Abgrabungen zu mindestens 50 % zu bepflanzen. Es sind Bäume, Heister und Sträucher der Pflanzliste für Grünflächen mit ökologischer Funktionszuweisung zu verwenden. Der restliche Flächenanteil ist mit landschaftsgerechten bodendeckenden Gehölzen oder mit Extensivrasen zu begrünen.  
Bestehende Pflanzungen sind den vorgenannten Zielen entsprechend zu unterhalten und weiter zu entwickeln.
- Großflächige Fassaden sowie Stützmauern sollen, soweit möglich, begrünt werden.

### 5.3.6 Äußere Gestaltung

Gemäß § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW werden Gestaltungsvorschriften als Festsetzungen nach § 86 (1) BauO NRW in den Plan aufgenommen. Die Vorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen orientieren sich an der als ortsüblich anzusehenden Bebauung. Sie sollen dafür Sorge tragen, Verunstaltungen sowie das Orts- und Straßenbild störende Bauformen, Materialien und Farben auszuschließen.

Die Festsetzungen sind für die positive Gestaltung des Landschaftsbildes erforderlich. Ziel ist dabei nicht die Vorgabe von Ausführungsdetails, sondern mit Hilfe dieser Festsetzungen soll ein grober Rahmen vorgegeben werden, innerhalb dessen noch genügend Spielraum verbleibt, um individuelle Gestaltungsabsichten realisieren und eine dem Standort angemessene Architektur ermöglichen zu können.

Für das Industriegebiet wird aus gestalterischen Gründen zudem für Werbeanlagen festgesetzt, dass sie ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig sind. Zudem dürfen sie eine Fläche von 20 % einer Fassadenseite nicht überschreiten. Als Fassadenseite gilt die Fläche zwischen der natürlichen Geländeoberkante und der Schnittlinie von der Außenwand mit der Dachhaut abzüglich der gesamten

Fensterfläche. Werbeanlagen und deren Träger (z.B. Säulen und Maste) dürfen zudem eine Höhe von 12,0 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.

Werbeanlagen, welche den Verkehrsteilnehmer der Bundesautobahn ansprechen sollen, bedürfen gem. § 9 FStrG innerhalb eines Abstands von 100 m längs der Bundesautobahn in jedem Einzelfall der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

#### **5.4 Immissionsschutz**

Aspekte der Emissionsvermeidung und der Reduzierung von Immissionen werden unter anderem bereits durch die Entwurfsgestaltung, durch Festsetzungen zu Nutzungen (Ausschluss von Betrieben der Abstandsklasse I – IV, d.h. laufende Nummern 1 – 82, der Abstandsliste 1990 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990) berücksichtigt.

Im Plangebiet sind überdurchschnittliche Emissionen nicht bekannt. Der Schutz vor Immissionsbelastungen wird darüber hinaus durch Richtwerte in einschlägigen Gesetzen geregelt.

#### **5.5 Umweltbericht**

Das Plangebiet erfährt insgesamt eine Änderung indem die vorhandene und als solche auch festgesetzte Grünfläche in eine gewerblich nutzbare Baufläche umgewandelt wird. Sie hat eine Größe von ungefähr 2.500 m<sup>2</sup>. In Randbereichen bleiben Grünflächen erhalten.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind eine Umweltprüfung und ein Beitrag zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu erarbeiten.

Der Umweltbericht und ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag des Ingenieurbüros für Landschaftsplanung Rainer Backfisch, Netphen, beinhalten diese und sind Bestandteil der Begründung.



Luftbild aus dem städtischen Geo-Informationssystem über die Änderungsfläche mit den Grenzen von Bebauungsplänen (rote Strichlinien) und Kennzeichnung von Flächen aus dem Kataster über Altstandorte und Altablagerungen des Kreises Olpe (transparent-graue Farbflächen)

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Olpe hat ein Kataster über Altstandorte und Altablagerungen im Kreisgebiet erstellt. Entsprechende Flächen befinden sich nicht im Plangebiet. Westlich des Plangebiets der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „Gewerbegebiet Biebickerhagen/ Waar“ befinden sich jedoch im Abstand von ungefähr 20 m zwei Flächen, nämlich die „Altablagerung Altes Biggebett“ (Akz. 6-092) und die „Altablagerung Gewerbegebiet Friedrichsthal“ (Akz. 6-064).

## 5.6 Natur- und Artenschutz sowie Ausgleichsmaßnahmen

Im Planbereich befinden sich keine Naturdenkmäler oder -schutzgebiete. Ferner liegt es außerhalb der Grenzen eines Landschaftsplans oder -schutzgebietes. Auch gibt es keine nach Landschaftsgesetz (LG) geschützten Biotope.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind die entsprechenden Vorgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie - FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie - V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden.

Nach nationalem und internationalem Recht werden drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 BNatSchG):

- besonders geschützte Arten (nationale Schutzkategorie),
- streng geschützte Arten (national) inklusive der FFH-Anhang IV-Arten (europäisch) und
- europäische Vogelarten (europäisch).

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die „nur“ national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt.

Die Artenschutzprüfung ist erfolgt. Es liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Ingenieurbüros für Landschaftsplanung Rainer Backfisch, Netphen, vor.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch Ausgleichsmaßnahmen, die innerhalb des Plangebietes oder außerhalb als Ersatzmaßnahmen erfolgen, berücksichtigt. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag als Bestandteil des Umweltberichts gibt eine Bilanzierung des Eingriffs und der Kompensation, er erläutert und bewertet die Ausgleichsmaßnahmen.

## 5.7 Kampfmittelbelastung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg wurde bereits beteiligt. Eine Anfrage zur Luftbilddauswertung hat ergeben, dass keinerlei Maßnahmen zur Sondierung notwendig sind.

### Allgemeines:

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

## 5.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

### Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das

Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

## 6. Ver- und Entsorgung

### 6.1 Allgemeines

Die notwendigen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind im Nahbereich vorhanden.

### 6.2 Wasserversorgung

Anschlüsse für die Wasserversorgung werden durch die Bigge Energie GmbH & Co. KG bereitgestellt.

### 6.3 Strom- und Gasversorgung

Anschlüsse für die Strom- und Gasversorgung werden durch die Bigge Energie GmbH & Co. KG bereitgestellt.

### 6.4 Abwasserbeseitigung

Ein öffentliches Kanalnetz ist als Mischsystem vorhanden. Das Schmutzwasser wird über dieses der Kläranlage Biggetal des Ruhrverbandes zugeführt.

Nach § 49 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken selbst zu beseitigen.

Eine Freistellung ist nur unter besonderen Umständen zulässig.

Die Geologen Fuhrmann & Brauckmann GbR, Balve, kommen in der hydrogeologischen Erkundung zur Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser, Projektnummer 165 130117, vom 28.03.2017 zu folgendem Ergebnis:

*„Grundlage der Beurteilung ist die DWA A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, April 2005“. Als potentiell für eine Versickerung geeignet werden Durchlässigkeitsbeiwerte ( $k_f$ -Werte) zwischen  $10^{-3}$  m/s und  $10^{-6}$  m/s erachtet.*

*Die oberflächennahen Bodenschichten zeigen mit  $k_f$ -Werten im Bereich von  $10^{-4}$  m/s ausreichende Durchlässigkeiten. Hier kann Niederschlagswasser infiltrieren. Für die tiefer liegenden Bodenschichten wurden  $k_f$ -Werte im Bereich von  $10^{-5}$  m/s ermittelt. Hier kann Niederschlagswasser infiltrieren.*

**Die Versickerung von Niederschlagswasser kann sowohl über die belebte Bodenzone als Mulde, als auch mittels Rohr-Rigole in tieferen Schichten**

**durchgeführt werden. Dies richtet sich nach dem vorliegenden Geländeeinfallen bzw. nach der Art der geplanten Bebauung.'**

Der Fachdienst Umwelt des Kreises Olpe empfiehlt, aufgrund der kleinräumig deutlichen Veränderungen des Mikroklimas durch einen hohen Versiegelungsgrad (städtische Wärmeinsel) die Dach- und Hofflächen weitestgehend zu begrünen.

## **6.5 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung ist gesichert. Sie erfolgt entsprechend einschlägiger Gesetze und der städtischen Satzungen.

Wertstoffe aus Verpackungen werden im Rahmen des „Dualen Systems“ außerhalb der öffentlichen Abfallbeseitigung erfasst und einer Wiederverwertung zugeführt.

## **7. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung**

Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 BauGB ist nicht notwendig.

## **8. Beteiligungsverfahren**

### **8.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wird entsprechend den „Allgemeinen Grundsätzen für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung“ (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.11.2004) durchgeführt, und zwar durch

- a) Darlegung der Planung und Anhörung der Bürger in einer öffentlichen Bürgerversammlung am 18.04.2017 im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggesee,
- b) die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom 19.04.2017 bis 22.05.2017.

In der Bürgerversammlung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Fragen gestellt worden. Näheres zum Ablauf der Bürgerversammlung kann der Niederschrift entnommen werden. Innerhalb der Einzelanhörung sind keine Äußerungen eingegangen.

### **8.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB erfolgt zeitgleich mit der Unterrichtung und Anhörung der Öffentlichkeit durch Einzelanhörung.

Es liegen abwägungsrelevante Äußerungen seitens der Industrie- und Handelskammer Siegen, des Abwasserbetriebes der Kreisstadt Olpe und des Landrats des Kreises Olpe vor. In den Stellungnahmen geht es um Fragen der Standortentwicklung, der Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser – Niederschlagswasser) und des Landschaftsrechts (Artenschutz).

Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung entnommen werden.

### **8.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf**

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB ist in der Zeit vom 18.07.2017 bis 18.08.2017 erfolgt. Innerhalb der öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### **8.4. Behördenbeteiligung**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs erfolgt.

Es liegen abwägungsrelevante Stellungnahmen seitens der Industrie- und Handelskammer Siegen, des Abwasserbetriebes der Kreisstadt Olpe und des Landrats des Kreises Olpe vor. In den Stellungnahmen geht es um Fragen der Standortentwicklung, der Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser – Niederschlagswasser) und des Landschaftsrechts (Artenschutz).

Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

## **9. Kosten und Finanzierung**

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Kosten fallen deshalb für die Kreisstadt Olpe nicht an.

## **10. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB**

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet Biebickerhagen/Waar“ der Kreisstadt Olpe eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **Ziel der Bebauungsplanänderung**

*In Olpe ist im Gewerbegebiet Biebickerhagen/Waar derzeit ein Zweiradfachgeschäft, dessen Ursprung bis in das Jahr 1932 zurückgeht, ansässig. Mit Filialen in Kreuztal und Siegen zählt es zu den größten Zweiradfachgeschäften in Südwestfalen.*

*Speziell auch für Olpe ist das Zweiradfachgeschäft von großer Bedeutung, da es außer einem weiteren, kleineren Fachgeschäft in Oberveischede sonst kein weiteres Unternehmen dieser Richtung gibt.*

*Vor etlichen Jahren erfolgte ein Umzug des Zweiradfachgeschäftes vom ursprünglichen Standort Felmicke am Rand der Olper Innenstadt zum heutigen Standort. Für das Unternehmen gibt es auf dem bisherigen, angemieteten Firmengelände allerdings keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr. Solche sind jedoch, gerade auch vor dem Hintergrund des expandierenden Marktes für E-Bikes und Pedelecs, dringend erforderlich.*

*Das Unternehmen ist bestrebt, den Betrieb zukunftsfähig zu organisieren und über die Bestandsicherung hinaus Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Da dies am bisherigen Standort nicht möglich ist, wurden Voraussetzungen für eine Verlagerung des Fachgeschäftes geprüft.*

*Das Zweiradfachgeschäft möchte nun im Plangebiet, auf der bisher nicht bebauten Fläche zwischen der Raiffeisenstraße und der Straße Am Breithammer einen Neubau errichten, der auch die notwendigen Erweiterungsmöglichkeiten schafft.*

*Auch wenn das Plangebiet bisher als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen oder mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt ist, hat sie tatsächlich einen insgesamt eher geringen ökologischen Wert.*

*Auch aus Gründen des Landschaftsbildes ist sie entbehrlich. Insofern ist unter Berücksichtigung der aktuell vorhandenen örtlichen Situation und mit der Festsetzung alternativer Grünfestsetzungen eine Umwandlung in eine gewerblich nutzbare Baufläche vertretbar.*

### **Verfahrensablauf**

*In der Bürgerversammlung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Fragen gestellt worden. Innerhalb der Einzelanhörung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Äußerungen eingegangen.*

*Innerhalb der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs sind ebenfalls keine Stellungnahmen eingegangen.*

*Die frühzeitige Behördenbeteiligung als auch die spätere, abschließende Behördenbeteiligung wurden durchgeführt.*

*Abwägungsrelevante Stellungnahmen liegen seitens der Industrie- und Handelskammer Siegen, des Abwasserbetriebes der Kreisstadt Olpe und des Landrats des Kreises Olpe vor. In den Stellungnahmen geht es um Fragen der Standortentwicklung, der Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser – Niederschlagswasser) und des Landschaftsrechts (Artenschutz).*

*Den Stellungnahmen innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung und der abschließenden Behördenbeteiligung konnte überwiegend gefolgt werden bzw. wurden zur Kenntnis genommen.*

### **Beurteilung der Umweltbelange**

*Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „Gewerbegebiet Biebickerhagen/Waar“ umfasst rund 0,28 ha, von denen rund 0,23 ha dauerhaft versiegelt werden. Die restlichen Flächen werden bepflanzt, sie sind im Bebauungsplan als private Grünflächen festgesetzt.*

*Der extern erforderliche Ausgleich wird über eine Umwandlungsfläche von Nadel- in Laubmischwald in der Gemarkung Olpe-Land nachgewiesen.*

*Die voraussichtlichen Auswirkungen werden sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränken. Die Anlieger in der angrenzenden gewerblichen Bebauung werden lediglich bauzeitlich betroffen, von der zusätzlichen Bebauung ausgehende Emissionen bleiben unerheblich.*

*Die dauerhaften Auswirkungen des Vorhabens betreffen hauptsächlich die Tier- und Pflanzenwelt sowie den Boden. Im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Olpe ist das Änderungsgebiet jedoch bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.*

*Zurzeit besteht das Änderungsgebiet aus einer Grünfläche, in welchem Sträucher und Bäume 2. Ordnung ohne nennenswertes Unterholz vorherrschen. Um jahreszeitlich bedingte artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, wird die Fläche frühestens im August 2017 nach Abschluss der Brutsaison geräumt. Auf die betrachteten Schutzgüter hat diese Vorgehensweise keinerlei nachteilige Auswirkungen.*

*Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter in den meisten Fällen entweder überhaupt keine oder nur geringfügige Auswirkungen haben werden. Das wird erreicht, indem die Auswirkungen entweder vermieden oder möglichst klein gehalten werden. Die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt und auf den Boden durch Versiegelung sind unvermeidbar und werden mit geeigneten Maßnahmen ausgeglichen und in ihrer Funktion innerhalb des Stadtgebietes von Olpe ganz oder größtenteils wiederhergestellt. Die nicht vollständig ausgleichbaren Auswirkungen sind ihrem Umfang und ihrer Bedeutung nach unerheblich.*

*Das zusammenfassende Ergebnis des vorgelegten Umweltberichtes lautet, dass bei der Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet Biebickerhagen/Waar“ in Olpe keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.*

### **Abwägungsvorgang**

*Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hat ergeben, dass die Planung mit dem geltenden Recht vereinbar ist und zu berücksichtigende Belange nicht entgegenstehen.*

*Ein Verzicht auf die Änderung des Bebauungsplanes und ein Belassen der Fläche in ihrem jetzigen Zustand hatte vordergründig zwar die Vermeidung aller vorstehend aufgeführter Auswirkungen zur Folge, der bestehende, dringende Nachfragedruck des Investors nach einem geeigneten Standort seiner Niederlassung in Olpe wurde jedoch bestehen bleiben.*

*Der beplante Bereich wird aufgrund eines aktuellen Nachfragedrucks in Olpe nach gewerblich nutzbaren Flächen in diesem Gewerbegebiet einer geordneten, an die heutigen Erfordernisse angepassten Entwicklung zugeführt.*

*Weitere, potenziell mögliche Standorte für den Fachhandelsbetrieb stehen in Misch- und Gewerbegebieten im Stadtgebiet von Olpe nicht zur Verfügung. Entweder passt der Zweiradfachhandel nicht in den jeweilig zulässigen Sortimentskatalog anderer Gewerbegebiete, oder es stehen keine geeignet großen Grundstücke oder Mietobjekte zum Bezug zur Verfügung. Trotz der schwierigen Topographie kann der Fachhandelsbetrieb relativ konfliktarm in die Bebauung im Gewerbegebiet Biebickerhagen/Waar auf der verbliebenen Freifläche unterhalb der Raiffeisenstraße eingepasst werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.*

*Daher stellt die vorliegende Planung die beste Lösung von mehreren grundsätzlich möglichen Varianten dar, die hier nicht im Einzelnen dargestellt werden. Für das Änderungsgebiet gibt es keine konkreten Standortalternativen im klassischen Sinne einer Standortsuche, sondern lediglich verschiedene Möglichkeiten der Anordnung der Bebauung. Selbst die Erschließung ist durch die bereits vorhandenen kommunalen Straßen bereits weitgehend vorgegeben.*

### **11. Abschließender Verfahrensvermerk**

Diese Begründung ist gemäß § 9 (8) BauGB von der Planungsabteilung der Kreisstadt Olpe erarbeitet worden. Sie wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom \_\_\_\_\_ gebilligt.

Olpe, 21.08.2017

Der Bürgermeister  
I. V.

Judith Feldner  
Techn. Beigeordnete