



Anlage 197/17-5

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

zur 1. Änderung und Erweiterung

des Bebauungsplanes Nr. 95

„Olpe - Am Bahnhof/ Obersee“

vom 14.08.2017

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: Gewerbegebiet
 - 5.3.4. Gebietsfestsetzung: Flächen für die Ver- und Entsorgung
 - 5.3.5. Verkehrsflächen
 - 5.3.6. Grünflächen
 - 5.3.7. Äußere Gestaltung
 - 5.4. Immissionsschutz
 - 5.5. Umweltbericht
 - 5.6. Bodenschutz
 - 5.7. Natur- und Artenschutz sowie Ausgleichsmaßnahmen
 - 5.8. Kampfmittelbelastung
 - 5.9. 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

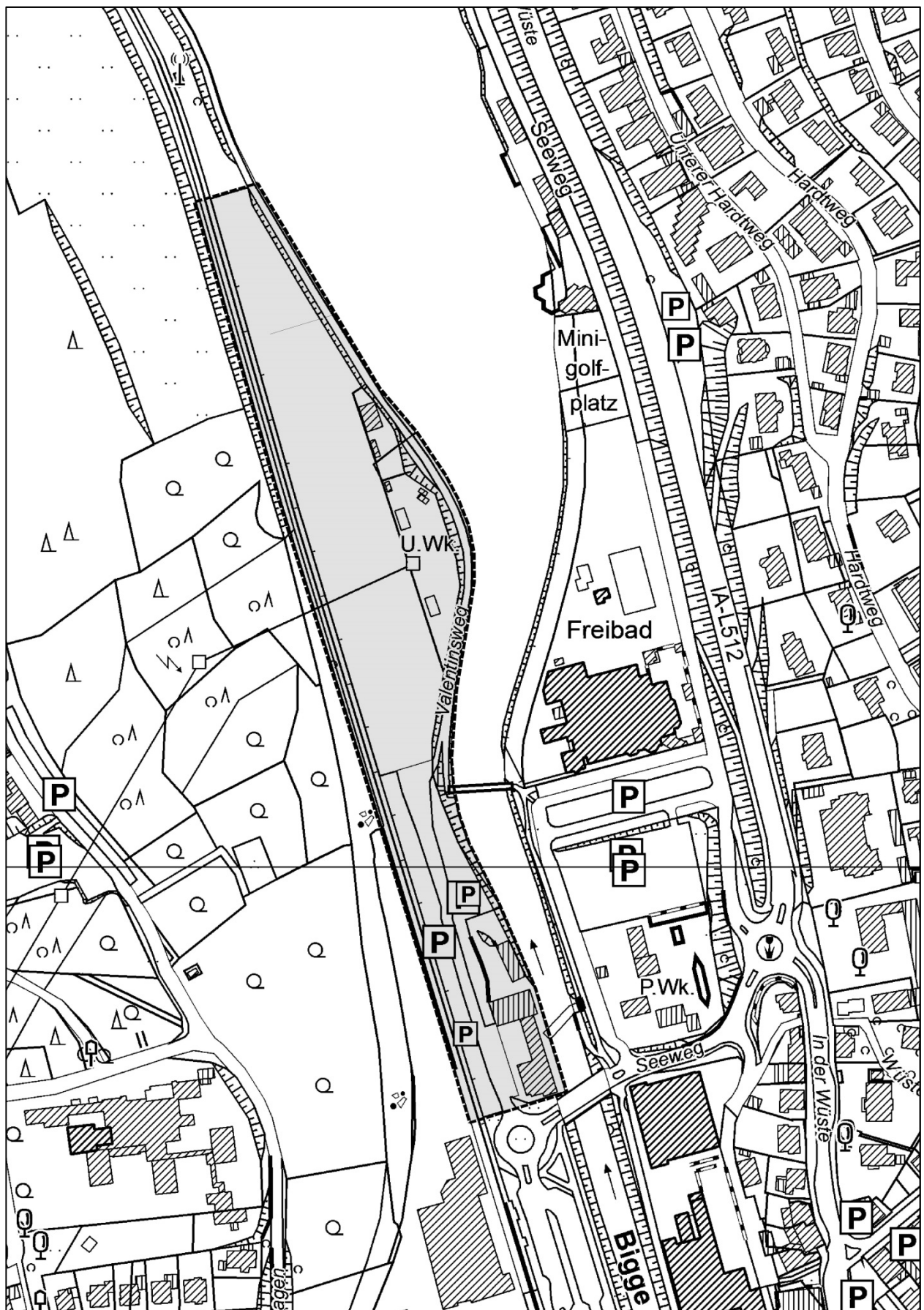
1. Verfahrensablauf

07.11.2016	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)
28.11.2016	Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB
18.11.2016	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB
28.11.2016	Öffentliche Bürgerversammlung im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe
29.11.2016 – 30.12.2016	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
30.03.2017	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)
20.04.2017	Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB
13.04.2017	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
24.04.2017 – 24.05.2017	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung nach § 3 (2) BauGB
22.06.2017	Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung sowie die erneute Behördenbeteiligung nach § 4a (3) BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen)
14.07.2017	Erneute Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB
05.07.2017	Öffentliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
18.07.2017 – 02.08.2017	Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gem. § 4a (3) BauGB
-	Entscheidung über eingegangene Stellungnahmen (Stadtverordnetenversammlung)
-	Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB (Stadtverordnetenversammlung)

2. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 95 „Olpe - Am Bahnhof/ Obersee“ liegt nordwestlich der Kernstadt von Olpe. Es umfasst einen Teil der Bahnstrecke Olpe-Finnentrop, das Gelände eines früheren gewerblichen Betriebs, welches jetzt als Parkplatz genutzt wird und Flächen von Stromversorgern sowie daran angrenzende Grün- und Wegeflächen am Ufer des Biggesees. Begrenzt wird das Plangebiet im Westen von einer steilen, felsigen Böschung und im Osten vom Biggensee.

Das Plangebiet hat eine Größe von ungefähr 3,3 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 für das Plangebiet Wohnsiedlungsbereich 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), Bahnanlage oder Fläche für Versorgungsanlagen 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 im Planverfahren beteiligt.

5. Städtebauliche Zielsetzungen

5.1 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Das Plangebiet liegt im nord-westlichen Bereich der Kernstadt von Olpe. Geprägt ist es durch die ehemalige gewerbliche Nutzung sowie die angrenzende Bahnlinie und den Biggensee. Ursprünglich waren hier Wiesenflächen außerhalb des Siedlungsbereichs entlang des Flusses Bigge prägend.

Nach Inbetriebnahme der Bahnstrecke Olpe-Finnentrop und des Olper Bahnhofes im Jahr 1875 mit späteren Verbindungen nach Freudenberg und Dieringhausen und dem

folgenden Ausbau des Bahnhofs entstanden umfangreiche Gleisanlagen und einzelne gewerbliche Nutzungen.

Ein weiteres bestimmendes Ereignis für diesen Bereich war der Bau der Biggetalsperre durch den Ruhrverband in Essen, welcher mit dem Einstau im Jahr 1965 seinen Abschluss fand.



Ausschnitt aus der DGK 5000 aus dem Jahr 1956/ 57

Mit sinkender Bedeutung des Bahnverkehrs und der Stilllegung der Strecke Olpe-Rothemühle im Jahr 1983 und der Strecke Olpe-Dieringhausen im Jahr 1995 fielen auch Flächen der Eisenbahn brach. Nach dem Verkauf bahneigener Flächen und dem Abbau von Gleisen Anfang dieses Jahrhunderts gewann im Plangebiet die gewerbliche Nutzung einen größeren Raum.

Die gewerblich genutzte Fläche im Plangebiet ist lange Zeit von einer Firma als Systemlieferant für Verpackungen und Logistik in Anspruch genommen worden.

Im Jahr 2013 wurde das Betriebsgelände dann von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Olpe mbH angekauft. Der Betrieb ist Anfang 2015 verlagert worden. Seither dient die frei geräumte Fläche weitestgehend als Parkplatz „P 17 Busbahnhof/ Obersee“. Es werden 125 Stellplätze als Mietparkplätze angeboten. Im Anschluss an den Mietparkplatz ist ein weiterer provisorischer Parkplatz für die Nutzer der Biggerandweges erstellt worden. Eine Restfläche bleibt ungenutzt.

Derzeit ist für diesen Bereich im Wesentlichen der Bebauungsplan Nr. 95 „Olpe – Am Bahnhof/ Obersee“ vom 15.02.2012 maßgebend.

Er setzt den Bereich der Bahnstrecke als Bahnanlage fest. Der östlich angrenzende, zuletzt gewerblich genutzte Bereich ist als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,6 und einer max. Traufhöhe von 318,5 m über NN festgesetzt. Textlich gilt zudem, dass hier „zum einen nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art sowie nicht wesentlich störende Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und zum anderen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude“ zulässig sind. Einzelhandel ist nicht zulässig.

Die Flächen für Versorgung werden von einem örtlichen und einem überregionalen Stromversorger genutzt. Am Ufer des Biggesees befindet sich ferner, in Grünstreifen eingebunden, der so genannte Valentinsweg als Bestandteil eines 3,4 Kilometer langen Rundweges am Obersee. Sie sind als solche festgesetzt.

Im Norden sind zudem Teilflächen dieser Änderung und Erweiterung bisher dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

5.2 Planungsanlass und allgemeine städtebauliche Zielsetzung

Aufgrund der zuvor geschilderten Entwicklung sind in den letzten Jahren im gesamten Bahnhofsumfeld Flächen brach gefallen. Seitens der Stadtplanung wurde und wird dieser Entwicklung mit einer Überplanung des Bahnhofsbereichs zuletzt mittels des Bebauungsplans Nr. 54 „Finkenstraße/ Am Bahnhof“ sowie der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 95 „Olpe - Am Bahnhof/ Obersee“ Rechnung getragen.

Die Bedeutung der Fläche wird auch darin deutlich, dass im Rahmen der Regionale 2013 insgesamt vier Kommunen und zwei Kreise ein Projekt „NaturErlebnisgebiet Biggensee-Listersee“ entwickelt haben. Im Projekt-Dossier heißt es dazu unter anderem: „Bigge- und Listersee bilden ein Eingangstor nach Südwestfalen und prägen damit das Bild Südwestfalens über die Region hinaus. Als einmaliger Natur- und Landschaftsraum bieten die Seen nicht nur Erholungsmöglichkeiten für Touristen sondern gerade auch für die einheimische Bevölkerung.“ (Projekt-Dossier „Biggensee-Listersee“ der Städte Attendorn, Drolshagen, Meinerzhagen und Olpe, April 2010).

Inhalt der Planung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 95 „Olpe - Am Bahnhof/ Obersee“ ist es, eine landschaftsverträgliche, den baulichen Bestand respektierende, aber vor allem dem Standort angemessene Entwicklung zu erreichen. Hierzu werden vor allem überbaubare Flächen und Höhen baulicher Anlagen festgesetzt.

Hintergrund ist, dass ein Investor auf der Grundstücksfläche nördlich der Parkplatzfläche (Parkplatz „P 17 Busbahnhof/ Obersee“) den Bau einer Indoor-Freizeithalle mit Hotel- und Restaurantkomplex realisieren möchte.

Die Bahnstrecke, die Flächen für Ver- und Entsorgung sowie der so genannte Valentinsweg am Ufer des Biggesees stehen in einem direkten räumlichen Zusammenhang mit der vorgenannten gewerblichen Fläche und sind deshalb weiterhin Bestandteil des Plangebietes der 1. Änderung.

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 werden für die 1. Änderung und Erweiterung aus der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 95 „Olpe - Am Bahnhof/ Obersee“ übernommen.

Für die Erweiterung wird das Plangebiet im Süden gegenüber der Urfassung dieses Bebauungsplans um ungefähr 200 m² und im Norden um ungefähr 3.750 m² ergänzt. Beide Flächen wurden bisher schon verkehrlich beziehungsweise als Lagerfläche gewerblich genutzt.

Darüber hinaus werden, um das Vorhaben des Investors zu ermöglichen, in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Olpe - Am Bahnhof/ Obersee“ lediglich Festsetzungen zur Art der Nutzung geändert.

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

5.3.2 Flächengliederung - Übersicht

Flächenübersicht	Bestand		Planung	
Gewerbegebiet	ca. 19.450 m ²	ca. 68 %	ca. 22.500 m ²	ca. 69 %
Fläche für Ver- und Entsorgung	ca. 2.800 m ²	ca. 10 %	ca. 2.700 m ²	ca. 8 %
Bahnanlagen	ca. 3.350 m ²	ca. 12 %	ca. 4.000 m ²	ca. 12 %
Verkehr – Fuß- und Radweg	ca. 1.350 m ²	ca. 5 %	ca. 1.600 m ²	ca. 5 %
Verkehr - Wirtschaftsweg	ca. 50 m ²	ca. 0 %	---	---
Private Grünfläche	ca. 1.550 m ²	ca. 5 %	ca. 1.950 m ²	ca. 6 %
Gesamt	ca. 28.550 m ²	100 %		
Fläche aus dem BP Nr. 12 „Olpe - Stadt“	ca. 250 m ²			
Außenbereich	ca. 3.950 m ²			
			ca. 32.750 m ²	100 %

5.3.3 Gebietsfestsetzung: Gewerbegebiet

a) Art der baulichen Nutzung

Das Gewerbegebiet (GE) wird nach § 8 BauNVO und § 1 (4) BauNVO gegliedert. Zulässig sind aus § 8 (2) BauNVO:

- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art sowie nicht wesentlich störende Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- nicht wesentlich störende Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- nicht wesentlich störende Anlagen für sportliche Zwecke und
- ausnahmsweise nicht wesentlich störende Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Einzelhandel ist nicht zulässig.

Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung insbesondere zum Bereich „In der Wüste“ (Abstand ca. 120 m) ist es notwendig, die Zulässigkeit zum einen auf nicht wesentlich störende (mischgebietsverträgliche) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, auf nicht wesentlich störende (mischgebietsverträgliche) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie auf nicht wesentlich störende (mischgebietsverträgliche) Anlagen für sportliche Zwecke und zum anderen ausnahmsweise auch auf nicht wesentlich störende (mischgebietsverträgliche) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zu beschränken.

Gem. § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO sind die in § 8 (2) Nr. 3 und § 8 (3) Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen („Tankstellen“, „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“ und „Vergnügungsstätten“) nicht zulässig.

Einzelhandel ist gem. § 1 (5) und (9) BauNVO nicht zulässig.

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

Eine anderweitige Nutzung wäre nur bei einer Neustrukturierung des gesamten Plangebiets und seines Umfelds denkbar.

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 (vgl. auch GFK-Gutachten „Gutachterliche Stellungnahme zu den einzelhändlerischen Ansiedlungsspielräumen in der Gewerbegebiet der Stadt Olpe“, 2003, und GMA-Einzelhandelskonzept für die Stadt Olpe, 2011). Der Einzelhandel ist deshalb im Plangebiet gem. § 1 (5) und (9) BauNVO nicht zulässig.

b) Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung: Grundflächenzahl (GRZ) 0,6; Geschossflächenzahl (GFZ) 1,6

Traufhöhe (TH):	319,5 m über NN und
Firsthöhe (FH):	322,0 m über NN
	jeweils für den südlichen Teilbereich sowie
Traufhöhe (TH):	318,0 m über NN und
Firsthöhe (FH):	320,5 m über NN
	jeweils für den nördlichen Teilbereich.

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl werden auf Grundlage der Gewerbegebietsfestsetzungen der Urfassung übernommen.

Der Festsetzung der maximalen Traufhöhe von 319,5 m und 318,0 m über NN, verbunden mit einer maximalen Firsthöhe von 322,0 m beziehungsweise 320,5 über NN liegt der Wasserspiegel des Biggesees in Höhe von 307,5 m über NN und eine durchschnittliche Geländehöhe im Plangebiet von 311,0 m über NN zugrunde. Damit wird 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

Die festgesetzten Baugrenzen werden zum einen durch eine Vielzahl von vorhandenen Leitungstrassen mit entsprechenden Leitungsrechten als auch durch Abstände zu vorhandenen Grünflächen bestimmt. Damit soll eine geordnete Entwicklung in diesem Bereich erreicht werden.

Die Leitungs- und Kanaltrassen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belegt.

5.3.4 Gebietsfestsetzung: Flächen für die Ver- und Entsorgung

Das sich im Plangebiet befindliche Umspannwerk der Lister- und Lennekraftwerke GmbH und der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH ist ohne Festsetzung von Baugrenzen oder -linien als Fläche für Ver- und Entsorgung (Zweckbestimmung: Elektrizität) festgesetzt.

Im Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 95 „Olpe - Am Bahnhof/ Obersee“ befinden sich auch Versorgungseinrichtungen und Leitungs- und Kanaltrassen, die über das Plangebiet hinaus Bedeutung haben. Entsprechende Anlagen sind mit Leitungsrechten gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belegt. Ferner sind im Umfeld der Versorgungseinrichtungen und Leitungs- und Kanaltrassen teilweise Schutzflächen, die zum Beispiel von der Bebauung freizuhalten sind, notwendig. Diese sind gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Betroffene Unternehmen sind:

- Bigge Energie GmbH & Co. KG, Olpe
- Westnetz GmbH, Dortmund
- Innogy Netze Deutschland GmbH
- Ruhrverband, Essen

Bei Maßnahmen auf Flächen innerhalb der Leitungsrechte zugunsten der Innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin ist die Westnetz GmbH, Florianstraße 15 - 21, 44139 Dortmund, zu beteiligen. Hinweise der Westnetz GmbH:

„Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der innogy Netze Deutschland GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.“

Nördlich des Plangebietes verläuft eine, aus dem Jahre 1966 stammende, grundbuchlich gesicherte Haupttransportleitung (GGL DN 300, PN 16) der Kreiswerke Olpe – Wasserversorgung -. Im Verlauf der Leitungstrasse befindet sich oberhalb der Böschung zum Valentinsweg ein Schachtbauwerk (Dükerschacht). Entsprechend technischer Vorschriften ist eine regelmäßige Überprüfung und Kontrolle der Leitungstrasse und dessen Anlagen/Armaturen (Schachtbauwerke) vorgeschrieben. Es ist für die Kreiswerke Olpe notwendig, eine entsprechende Zufahrt zu der Haupttransportleitung und dessen Anlagen (Dükerschacht) aufrecht zu erhalten.

5.3.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird im Süden von der innerörtlichen Stellwerkstraße erschlossen, welche an die Landesstraße L 512, im Süden die Bruchstraße und im Norden die Straße In der Wüste, anbindet.

Diese wiederum erfüllt zusammen mit den Bundesstraßen 54 und 55 die Zubringerfunktion zu den Anschlüssen der Bundesautobahn 45 (Sauerlandlinie) mit der Anschlussstelle Olpe und der Bundesautobahn 4 (Köln-Olpe), Anschlussstelle Olpe-Süd/Wenden.

Öffentliche Parkplätze werden momentan als Parkplatz „P 17 Busbahnhof/ Obersee“ angeboten. Es sind 125 Stellplätze als Mietparkplätze. Im Anschluss an den Mietparkplatz ist ein weiterer provisorischer Parkplatz für die Nutzer der Biggerandweges erstellt worden.

Für die neu zu bebauenden Grundstücksflächen ist der erforderliche Stellplatzbedarf entsprechend den bauaufsichtlichen Vorschriften auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Am Ufer des Biggesees befindet sich, in Grünstreifen eingebunden, der so genannte Valentinsweg. Er ist als Bestandteil eines 3,4 Kilometer langen Rundweges am Obersee, der 2003 im Zuge des Baus des Biggerandkanals von der Valentinskapelle bis zum Seeweg mit einer Brücke parallel der Eisenbahnstrecke Olpe-Finnentrop angelegt wurde. Dieser Rundweg hat für Touristen und für die einheimische

Bevölkerung als Ort mit vielfältigen Erholungs- und Sportmöglichkeiten eine große Bedeutung. Er ist als Fuß- und Radweg im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Eisenbahn führt entlang der westlichen Plangrenze eingleisig durch das Plangebiet. Die entsprechende Fläche ist als Bahnanlage festgesetzt.

Hinweis des Eisenbahn-Bundesamtes:

Bei der Planung und dem Bau von Bauwerken neben und über Gleisen sind neben den Forderungen des § 9 EBO (Regellichtraum) auch die Vorgaben des Abschnitts 4.5 der DIN EN 1991-1-7/NA zu beachten. Demnach sind in der Regel keine Stützkonstruktionen im lichten Abstand von < 3,0 m von der Gleisachse anzuordnen. Bei Gleisradien < 10.000 m vergrößert sich diese Abstandsgrenze auf 3,20 m.

Hinweise der Deutschen Bahn AG:

- *Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da es sich bei der Bahnstrecke um eine planfestgestellte Anlage handelt. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.*
- *Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.*
- *Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der DB AG zur Stellungnahme vorzulegen. Sie behält sich weitere Bedingungen und Auflagen vor.*

5.3.6 Grünflächen

Am Ufer des Biggesees befindet sich der zuvor erwähnte Valentinsweg. Er ist in Grünstreifen eingebunden und ein wichtiges Element des einmaligen Natur- und Landschaftsraums Biggensee.

Zur Erhaltung dieses Natur- und Landschaftselements ist der begleitende Grünstreifen als Private Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Die Flächen befinden sich dabei in überwiegendem Maß in städtischem Eigentum.

Darüber hinaus gehende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

5.3.7 Äußere Gestaltung

Gem. § 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 Gewerbegebiet wird aus landschaftsgestalterischen Gründen zudem für Werbeanlagen festgesetzt, dass sie ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig sind. Zudem dürfen sie eine Fläche von 20 % einer Wandseite und eine Höhe von 318,50 m über NN nicht überschreiten.

Werbeanlagen, welche die Verkehrsteilnehmer der freien Strecken klassifizierter Straßen (hier die L 512) ansprechen sollen, sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs unzulässig. Werbeanlagen bis zu einem im Straßen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen (§ 28 Abs. 1 StrWG NRW) festgeschriebenen Abstand zur Straße, bedürfen zudem in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

5.4 Immissionsschutz

Aspekte der Emissionsvermeidung und der Reduzierung von Immissionen werden unter anderem bereits durch die Entwurfsgestaltung, durch Festsetzungen zu Nutzungen und zur Bauweise berücksichtigt.

Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung insbesondere zum Bereich „In der Wüste“ (Abstand ca. 120 m) ist es notwendig, die Zulässigkeit zum einen auf nicht wesentlich störende (mischgebietsverträgliche) Nutzung, wie sie unter Pkt. 5.3.3 aufgeführt werden, zu beschränken. Gewerbliche Nutzungen, die die Umgebung darüber hinaus belasten, sind ausgeschlossen.

Es liegt ein Schalltechnisches Prognosegutachten „Durchführung einer Geräuschkontingentierung für den Bebauungsplan 95, 1. Änderung“ vom 02.12.2016 der Graner + Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach, Projekt-Nr.: A6542, vor. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Zusammenfassung

Im vorliegenden schalltechnischen Prognosegutachten wurde die Geräuschkontingentierung gem. DIN 45691:2006-12 für das Bebauungsplangebiet Nr. 95, 1. Änderung "Olpe - Am Bahnhof/Obersee" in Olpe durchgeführt und Vorschläge für die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan erarbeitet.

Unter Berücksichtigung der festgelegten Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m² des Plangebietes können die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens umgesetzt werden.

Somit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass das Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung der genannten Randbedingungen sowie Festsetzungen im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz weitergeführt werden kann.

Im Bebauungsplan wird die Zulässigkeit auf nicht wesentlich störende (mischgebietsverträgliche) Nutzungen beschränkt. Damit werden die dem Schalltechnischen Prognosegutachten zugrunde liegenden Werte sicher eingehalten. Auf eine Geräuschkontingentierung wird deshalb verzichtet.

5.5 Umweltbericht

Das Plangebiet wird im Süden um ungefähr 200 m² und im Norden um ungefähr 3.750 m² erweitert. Beide Flächen wurden bisher schon verkehrlich beziehungsweise als Lagerfläche gewerblich genutzt. Darüber hinaus werden in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Olpe - Am Bahnhof/ Obersee“ lediglich Festsetzungen zur Art der Nutzung geändert.



Luftbild über den nördlichen Bereich des Plangebiets
mit Flächendarstellungen aus dem Flächennutzungsplan (Farbflächen)
und den Grenzen von Bebauungsplänen (Strichlinien)

Das Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Rainer Backfisch, Netphen, hat den Umweltbericht zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Olpe-Am Bahnhof-Obersee“ erstellt, Stand: März 2017. Integriert ist der Landschaftspflegerische Fachbeitrag. Der Umweltbericht und der Landschaftspflegerische Fachbeitrag sind Bestandteil dieser Planbegründung.

5.6 Bodenschutz

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Olpe hat ein Kataster über Altstandorte und Altablagerungen im Kreisgebiet erstellt. Der südliche Teil des Plangebiets der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 95 „Olpe - Am Bahnhof/ Obersee“ ist darin als „Altstandort Bahngelände Olpe, Güterbereich“ (Akz. 6-023) aufgeführt. Der nördliche Teil des Plangebietes wurde als „Altstandort Güterbahnhof Olpe“ (Akz. 6-289) aufgenommen. Die Bereiche sind im Plan entsprechend gekennzeichnet. Es liegen folgende Untersuchungen vor:

- Orientierende Bodenuntersuchung zur Erkundung Bodenschutzrechtlicher Belange „SiBO-Gelände – Parkplatz / Eingangsbereich“, Berichts-Nr. A10414b, Reißner Geotechnik und Umwelt Ingenieurgesellschaft mbH, Januar 2015

Beurteilung der festgestellten Schadstoffe (Auszug):

1. Bodenschutzrechtliche Bewertung

Im Sinne des BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetzes) und der BBodSchV (Bundesbodenschutzverordnung) sind Verunreinigungen des Bodens zu erkennen. Ein Abgleich der festgestellten Inhaltsstoffe mit den Prüfwerten des Gefährdungspfad Bodenschadstoff zeigt, dass derzeit Nutzungseinschränkungen für das untersuchte Gelände vorliegen (Tabelle 2). Die nutzungsbezogenen Prüfwerte werden mit den Parametern Blei (Teilfläche IV), Nickel (Teilfläche V) und Aldrin (Teilfläche VI) überschritten. In den Bodenmischproben der Teilflächenbeprobungen sind Überschreitungen der „Vorsorgewerte Boden“ bei den Parametern Nickel (Teilfläche IV und V), Chrom (Teilfläche V) und Blei (Teilfläche IV) festgestellt worden. Aufgrund der analysierten Werte ist die Teilfläche VI durch ihre geringen Konzentrationen im Boden für die Nutzung von Kinderspielflächen geeignet. Die Teilfläche V ist aufgrund des erhöhten Nickel-Gehaltes nur für die Nutzung von Wohngebieten geeignet. Die Teilfläche IV lässt aufgrund des erhöhten Bleigehaltes keine Wohnbebauung zu, sondern lediglich die Nutzung von Park- und Freizeitanlagen. Aufgrund dieser Befunde und im Hinblick auf die Folgenutzung sind möglicherweise weitere Untersuchungen und Sicherungen vorzunehmen. Eine zusammenfassende Darstellung der Analyseergebnisse von Bodenproben und Gegenüberstellung mit den nutzungsbezogenen Prüfwerten und Vorsorgewerten der BBodSchV ist der Tabelle 2 zu entnehmen. Eine Nutzung der unversiegelten und versiegelten Flächen als Parkplatzflächen oder für gewerbliche Folgenutzungen ist möglich.

2. Abfallrechtliche Bewertung

Bei der Bewertung der Anschüttung im Hinblick auf eine Verwertung des Materials, die bei zukünftig zu tätigen Aushubmaßnahmen zu beurteilen ist, dienen aus abfallrechtlicher Sicht als Beurteilungsgrundlage die Technischen Regeln der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall). Je nach Inhaltsstoffen in Boden und/oder Bauschutt kann eine uneingeschränkte oder eine eingeschränkte Verwertung vorgeschrieben werden. In der Mitteilung 20 der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“ werden verschiedene Einbauklassen „Z0, Z0*, Z1 und Z2“ beschrieben und mit Zuordnungswerten belegt. Je nach Zuordnung von Böden kann entweder eine uneingeschränkte Verwertung (Z0-Material) oder eine eingeschränkte Verwertung Z1 bis Z2 erfolgen. Die eingeschränkte Verwertung von Böden ist überwachungsbedürftig. Überschreiten Böden und Bauschutt die Einbauklasse Z2 ist in der Regel eine Verwertung nur über eine Bodenbehandlung möglich. Im ungünstigsten Fall sind Böden und Bauschutt mit Einstufungen Z2 bis Z4 entsprechend der Abfallablagerungsverordnung, bzw. Deponieverwertungsverordnung zu entsorgen. Die Einbauklassen nach LAGA sind in der Tabelle 1 am Ende dieses Berichtes den am Standort festgestellten Inhaltsstoffen im Boden gegenübergestellt. Die Werte der KRB 12 wurden mit Ausnahme der Benzo(a)pyren keine der Zuordnungswerte nach LAGA-20 überschritten. Die

Einstufung entspricht nach LAGA-20 der Kategorie Z0*. Im Bereich der KRB 10 und KRB 11 sind Überschreitungen im Bereich der PAKs und des Benzo(a)pyrens gegeben, die die Einstufung des Bodens abfallrechtlich der Klasse Z1 klassifiziert. KRB 7 und KRB 8 zeichnet sich aufgrund der erhöhten PAK und Benzo(a)pyren-Werte sowie der erhöhten Blei- und Kupferkonzentrationen (nur KRB 7) die Klassifizierung der LAGA-20 in Z2 ab. Aufgrund des erhöhten Benzo(a)pyren-Gehaltes ist der Bereich der KRB 10 der Klassifizierung > Z2 zuzuordnen. Bei KRB 10 ist die Einordnung des Bodens in die Deponieklasse 0 nach DepV wahrscheinlich. Generell sind in der Hälfte der Kleinrammbohrungen (KRB 7, 8 und 10, je MP 1) erhöhte PAK- und Benzo(a)pyren-Werte mit verantwortlich für die Einordnung der Böden in die Kategorie Z2 bzw. >Z2. Erhöhte Schwermetallkonzentrationen von Blei und Kupfer (KRB 7, MP 1) bzw. erhöhte Mineralölkohlenwasserstoffe (KRB 10, MP 1) können nicht durchgängig beobachtet werden und werden als lokale Verunreinigungen angesehen.

3. Weitere Empfehlungen

Bei möglichen anstehenden Aushubmaßnahmen kann für die Klärung von Verwertungs- und Entsorgungswegen die Untersuchung auf weitere Schadstoffparameter erforderlich werden. Außerdem ist eine Deklarationsanalytik nach den Vorgaben der LAGA in Abhängigkeit einer außerhalb der Baumaßnahme zur Wiederverwertung anfallenden Gesamtaushubkubatur durchzuführen. Abhängig von den Ergebnissen können sich die oben aufgeführten Einstufungen unter Umständen ändern. Bei zukünftig geplanten Erdbaumaßnahmen sind Böden der Kategorie LAGA Z0*, Z1, Z2 und >Z2 auszuschreiben. Es wird empfohlen bei zukünftigen Erdbaumaßnahmen eine fachgutachterliche Begleitung einzuplanen und die Vorgaben der BGR 128 zu berücksichtigen. Bei einer Folgenutzung als Parkplatz oder Gewerbeflächen müssen keine weiteren Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden. Bei zukünftig geplanten Entsiegelungen empfehlen wir, die PAK-Gehalte der Bodenproben auf Eluierbarkeiten zu überprüfen und Aussagen bezüglich des Gefährdungspfades Boden-Grundwasser tätigen zu können.

- Bodenschutz- und abfallrechtliche Untersuchungen für eine Grundstücksbewertung „SiBO-Gelände – Produktionshallen“, Berichts-Nr. A10414a, Reißner Geotechnik und Umwelt Ingenieurgesellschaft mbH, Januar 2015

Beurteilung der festgestellten Schadstoffe (Auszug):

1. Bodenschutzrechtliche Bewertung

Im Sinne des BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetzes) und der BBodSchV (Bundesbodenschutzverordnung) sind Verunreinigungen des Bodens zu erkennen. Ein Abgleich der festgestellten Inhaltsstoffe mit den Prüfwerten des Gefährdungspfades Boden-Mensch zeigt, dass im Bereich der unversiegelten Teilfläche II Nutzungseinschränkungen vorliegen (Tabelle 9). Auf der Teilfläche I und III zeichnen sich keine Nutzungseinschränkungen ab. Auf der Teilfläche II ist aufgrund der erhöhten Nickelgehalte eine Nutzung als Kinderspielfläche nicht gewährleistet. Eine diesbezügliche Prüfung im Bereich aktuell versiegelter Flächen wurde nicht durchgeführt.

2. Abfallrechtliche Bewertung

2.1. Bewertungsgrundlagen / Richt- und Grenzwerte

Bei der Bewertung der Anschüttung im Hinblick auf eine Verwertung des Materials, die bei zukünftig zu tätigen Aushubmaßnahmen zu beurteilen ist, dienen aus abfallrechtlicher Sicht als Beurteilungsgrundlage die Technischen Regeln der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall). Je nach Inhaltsstoffen in Boden und/oder Bauschutt kann eine uneingeschränkte oder eine eingeschränkte Verwertung vorgeschrieben werden. In der Mitteilung 20 der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“ werden verschiedene Einbauklassen „Z0, Z0*, Z1 und Z2“ beschrieben und mit Zuordnungswerten

belegt. Je nach Zuordnung von Böden kann entweder eine uneingeschränkte Verwertung (Z0-Material) oder eine eingeschränkte Verwertung Z1 bis Z2 erfolgen. Die Verwertung von Böden außerhalb der Kategorie Z0 ist überwachungsbedürftig. Überschreiten Böden und Bauschutt die Einbauklasse Z2 ist in der Regel eine Verwertung nur über eine Bodenbehandlung möglich. Im ungünstigsten Fall sind Böden und Bauschutt mit Einstufungen Z2 bis Z4 entsprechend der Abfallablagerungsverordnung, bzw. Deponieverwertungsverordnung zu entsorgen. Die Einbauklassen nach LAGA sind in der Tabelle 4 am Ende dieses Berichtes den am Standort festgestellten Inhaltsstoffen im Boden gegenübergestellt. Bezüglich der Asphaltdecke gibt die Richtlinie für die umweltverträgliche Verwertung von Ausbaustoffen mit teer-/pechtypischen Bestandteilen sowie für die Verwertung von Ausbauasphalt im Straßenbau [RuVA-StB 01 Ausgabe 2001/Fassung 2005] konkrete Angaben. Recycling-Baustoffe werden nach ihren wasserwirtschaftlichen Merkmalen in eine bessere Qualität (RCL I) und eine schlechtere Qualität (RCL II) unterschieden. Dabei richtet sich die Liste der untersuchten Parameter nach den Richtlinien für die Güteüberwachung von Mineralstoffen im Straßenbau - RG Min StB 93 vom Ministerium für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr und vom Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz.

2.2. Boden / Anfüllungen

Die Werte der KRB 1, MP 1 überschreiten aufgrund der erhöhten PAK und Benzo(a)pyrenwerte die Kategorie der LAGA Z2. Dabei ist auffällig, dass die verunreinigten PAKs und Benz(a)pyren Konzentrationen sich auf die oberen Bodenschichten konzentrieren. Nach der Klassifikation der LAGA ist die tieferliegende Probe KRB 1, MP 4 in der Tiefe von 2,0 -3,0m ebenfalls aufgrund der erhöhten PAKS-Konzentrationen der Kategorie Z2 zuzuordnen. Im Bereich der KRB 2 ist durch erhöhte Zinkgehalte und der PAK-Gehalte die Kategorie Z2 zu erwarten. In der tieferen Bodenschicht ist eine erhöhte Konzentration von PAKs der Faktor für die Einordnung in die Klasse Z2 verantwortlich. KRB 3 MP 2 wird durch die erhöhte Kupferanteile im Boden der Kategorie >Z2 zugeordnet. Hier ist eine Einordnung in die Deponieklasse 0 nach Deponieverordnung (DepV) wahrscheinlich. Die KRB 4, MP 2 wird aufgrund erhöhte PAK-Gehalte der LAGA-Klasse Z 2 zugeordnet. Im Bereich der KRB 5 sind in den ersten 1,5 m erhöhte PAKs verantwortlich für die Einordnung des Bodens in die Klasse > Z2. Hier ist – wie auch bei der KRB 1 – eine Einordnung der Deponieklasse 0 nach DepV wahrscheinlich. In tieferer Schicht der KRB 5, im Bereich der MP 2 (1,5-1,9 m), sind PAK-Gehalte noch der Kategorie Z2 zuzuordnen. Im Bereich der KRB 6 sind aufgrund erhöhter Zinkgehalte die LAGA-Klasse Z2 zu erwarten. Alle Werte sind in der Tabelle 4 zusammengefasst. Bei zukünftigen Erdbaumaßnahmen auf dem Gelände ist davon auszugehen, dass der Boden als Abfall zu erhöhten Entsorgungskosten führt. Einstufungen in die Kategorie LAGA Z2 und DK I-III sind zu erwarten. Der Boden kann voraussichtlich unter der Abfallschlüsselnummer (AVV) 170503 abgefahren werden.

...

2.5. Asphalt

Aufgrund der in den Asphaltsschichten (Asphalt 1-6) festgestellten PAK- und Phenol- Gehalte sind beide Asphaltproben der Verwertungsklasse A zuzuordnen, da hier sowohl der Phenolindex unter _ 0,1 mg/l, als auch der PAK-Gehalt unter dem Grenzwert von _ 25 mg/kg liegen.

3. Empfehlungen

... Bei möglichen anstehenden Aushubmaßnahmen kann für die Klärung von Verwertungs- und Entsorgungswegen die Untersuchung auf weitere Schadstoffparameter erforderlich werden. Außerdem ist eine Deklarationsanalytik nach den Vorgaben der LAGA in Abhängigkeit einer außerhalb der Baumaßnahme zur Wiederverwertung anfallenden Gesamtaushubkubatur durchzuführen. Abhängig von den Ergebnissen können sich die oben aufgeführten Einstufungen unter Umständen ändern. Bei zukünftig geplanten Erdbaumaßnahmen sind Böden der Kategorie LAGA Z0*, Z1, Z2 und >Z2 (DK0, DK I, DKII, DKIII) auszuschreiben. Es wird empfohlen, bei zukünftigen Erdbaumaßnahmen eine fachgutachterliche Begleitung einzuplanen und die Vorgaben der BGR 128 zu berücksichtigen. Bei einer Folgenutzung als

Parkplatz oder Gewerbeflächen müssen keine weiteren Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden. Bei zukünftig geplanten Entsiegelungen empfehlen wir, die PAK-Gehalte und die Kupfer-Gehalte der Bodenproben auf Eluierbarkeiten zu überprüfen und Aussagen bezüglich des Gefährdungspfades Boden-Grundwasser tätigen zu können. Belastetes Bodenmaterial durch PAK, Benz(a)pyrene und Kupfer sind vermutlich der Deponieklasse II zuzuordnen. Ein Bodenaustausch stellt aus wirtschaftlicher Sicht keinen Vorteil dar und ist bei einer Nutzung als Wohnbebauungs-, Parkplatz- und Gewerbefläche ohne Kellergeschossbau nicht zwingend erforderlich. Hier sollten dann allerdings solche gründungstechnische Maßnahmen ergriffen werden, die eine Beseitigung von Bodenaushub minimieren (z.B. Gründung über duktile Gusspfähle, Rüttelschotterstopfverdichtung, Betonstopfsäulen etc.).

Die orientierende Untersuchung des Bodens wurden bei unspezifischen Verdacht auf bestimmte Parameter bezogen und nicht auf das gesamte Analysen-Spektrum. Die erhöhten PAK-Konzentrationen in Ascherückständen sind für die Klassifikation Z2 und größer verantwortlich. Bei zukünftiger Nutzung durch Entsiegelung der Flächen ist die Eluierbarkeit der Schwermetalle und der PAKs zu überprüfen und eine Analytik nach DepV sowie nach BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser vorzunehmen.

5.7 Natur- und Artenschutz sowie Ausgleichsmaßnahmen

Im Planbereich befinden sich keine Naturdenkmäler oder -schutzgebiete. Auch gibt es keine nach Landschaftsgesetz (LG) geschützten Biotope.

Die 3.950 m² große nördliche Erweiterungsfläche ist im Landschaftsplan Nr. 1 „Biggetalsperre-Listertalsperre“ des Kreises Olpe als Gebiet ohne Festsetzung enthalten und hat als Entwicklungsziel die Pflege und Entwicklung ortsnaher Landschaftsbereiche. Darüber hinaus sind umgrenzend 2/3 des Plangebietes von Festsetzungen dieses Landschaftsplans umschlossen, mit dem Landschaftsschutzgebiet „Bigge-Lister-Bergland“ (Typ A) oder dem Landschaftsschutzgebiet „Biggensee/ Listersee“ (Entwicklungszonen).

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).

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

Es liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ASP Stufe I des Ingenieurbüros für Landschaftsplanung Rainer Backfisch, Netphen, zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Olpe-Am Bahnhof-Obersee“ erstellt, Stand: März 2017, vor. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu folgender Zusammenfassung:

Zusammenfassung

Die Stadt Olpe beabsichtigt, mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Am Bahnhof/Obersee“ in der Gemarkung Olpe-Stadt für ein dort geplantes Vorhaben das bestehende Baurecht anzupassen und zu ergänzen. Dort soll eine Indoor- Freizeithalle mit Hotel- und Restaurantkomplex errichtet werden. Dieses Vorhaben kann sich auf Tier- und Pflanzenarten auf den beanspruchten Flächen und ggf. darüber hinaus auswirken.

In dieser Ausarbeitung wird geprüft, welche der 25 planungsrelevanten Arten des Messtischblatts 4913 (3. Quadrant) in erheblicher, d. h. relevanter Weise betroffen sein können. Diese Überprüfung hat ergeben, dass einige der betrachteten Arten überhaupt nicht betroffen sein werden, da sie hier aufgrund ihrer Lebensraumansprüche nicht vorkommen.

17 Arten der Liste können jedoch in unerheblichem Maße (zeitweilige oder dauerhaft geringfügige Einschränkung des Nahrungs- bzw. Jagdhabitats) betroffen sein. Mit Bautätigkeiten außerhalb der Brutzeiten (Mitte März bis Ende Juli) wird unter den gegebenen Rahmenbedingungen die artenschutzverträglichste Lösung sichergestellt.

Die Erstellung artenschutzrechtlicher Protokolle ist nach derzeitiger Sachlage nicht erforderlich.

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

5.8 Kampfmittelbelastung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg weist auf Folgendes hin:

„Aufgrund der zurzeit vorhandenen Unterlagen wurde festgestellt, dass keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt (Indikator 2.2). Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (vereinzelte Bombardierung) kann eine - derzeit nicht erkennbare - Kampfmittelbelastung dieser Fläche aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Deshalb empfehle ich für diese Fläche die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TW KpfMiBesNRW) - Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr.

Die TVV KpfMiBesNRW ist im Internet unter „<http://www.im.nrw.de/sch/725.htm>“ zu finden.

Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist aus fachlicher Sicht in diesem Bereich erforderlich.

Die Anfrage zur Detektion von vorbereiteten Flächen muss durch die örtliche Ordnungsbehörde unter der Faxnummer 02331/6927-3898 mindestens 5 Werktage (Fläche < 1500 m², sonst 10 Werktage) vor dem gewünschten Termin erfolgen. Zur Durchführung der Maßnahme ist die Angabe sowohl meines Zeichens als auch der Flächengröße zwingend erforderlich. Ebenso muss ein Lageplan der Örtlichkeit vorab übersandt werden. Im Rahmen der vorhandenen Kapazitäten werden gewünschte Detektionstermine durch den KBD-WL berücksichtigt.

Eine Luftbilddauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da teilweise Schatten von Waggonen, Gebäuden, und Bewuchs sowie Wasserflächen keine Aussagen über mögliche Blindgängereinschlagsstellen zulassen. Es konnten alliierte Luftbilder bis zum 10.04.1945 ausgewertet werden.

Bei Fragen zur weiteren Abwicklung von Sicherungs- und Räummaßnahmen vorort besteht für die örtliche Ordnungsbehörde die Möglichkeit, mit Herrn Schmitz (Tel. 02331/6927-3885) Kontakt aufzunehmen.

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.

5.9 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 Monaten 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.

Mit einer textlichen Festsetzung wird gewährleistet, dass Leitungen, die für die Erschließung der Baugrundstücke notwendig sind, generell unterirdisch geführt werden. Dies geschieht zur Erhaltung des Landschaftsbilds.

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 einen vom Ruhrverband betriebenen Sammler der Kläranlage Biggetal des Ruhrverbandes zugeführt. Für den Anschluss an diesen Ruhrverbandssammler muss noch eine Vereinbarung zwischen dem Abwasserbetrieb der Stadt Olpe und dem Ruhrverband abgeschlossen werden.

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

§ 49 (4) Landeswassergesetz (LWG) lautet wie folgt: „Sofern gegenüber der zuständigen Behörde nachgewiesen ist, dass das Niederschlagswasser durch den Nutzungsberechtigten ganz oder teilweise gemeinwohlverträglich auf dem Grundstück versickert oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden kann, und die Gemeinde den Nutzungsberechtigten des Grundstücks insoweit von der Überlassungspflicht nach § 48 freigestellt hat, ist der Nutzungsberechtigte selbst zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet.“

Im vorliegenden Fall ist eine Direkteinleitung des unbelasteten Niederschlagswassers in die Biggetalsperre nach vorher zu beantragender und zu erteilender Einleitungserlaubnis möglich und sinnvoll. Damit kann das Niederschlagswasser ordnungsgemäß entsorgt werden.

Eine Freistellung ist nur unter besonderen Umständen zulässig.

6.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist gesichert. Sie erfolgt entsprechend einschlägiger Gesetze und der städtischen Satzung. Die Abfälle (Rest- und Bioabfälle) aus privaten Haushalten werden durch ein von der Stadt beauftragtes Abfuhrunternehmen gesammelt und der zentralen Entsorgung durch den Kreis Olpe zugeführt.

Alle Wertstoffe aus Haushalten werden im Rahmen des „Dualen Systems“ außerhalb der öffentlichen Abfallbeseitigung erfasst und einer Wiederverwertung zugeführt. Der anfallende Bauschutt und Bodenaushub wird, soweit erforderlich, zentralen Deponien zugeführt.

7. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren gem. § 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 28.11.2016 im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggese,
- b) die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom 29.11.2016 bis 30.12.2016.

In der Bürgerversammlung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind Fragen der Gestaltung der Außenanlagen (Wasserspiele), der Gestaltung des Ufers zum Vorstaubecken und der Anlegung von Stegen angesprochen worden. Näheres hierzu kann der Niederschrift über die Bürgerversammlung 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 ist zeitgleich mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt.

Es liegen abwägungsrelevante Äußerungen seitens des Eisenbahn-Bundesamtes, der Industrie- und Handelskammer Siegen, der Kreisstadt Olpe – Abwasserbetrieb, der Kreiswerke Olpe, des Landrats des Kreises Olpe und der Westnetz GmbH vor. In den Stellungnahmen geht es um die Bahnsicherheit, die Standortentwicklung, die Ansiedlung einer Indoor-Freizeitanlage mit Hotel und Restaurant, die Schmutzwasserbeseitigung (Abwasser-Druckstation), die Niederschlagswasserbeseitigung (wasserrechtliche Erlaubnis), die Haupttransportleitung der Wasserversorgung (Zufahrt zum Dükerschacht), das Landschaftsrecht (artenschutzrechtliche Zulässigkeit), das Bodenschutzrecht (Gefährdungsabschätzung zu vorhandenen Bodenbelastungen), die 110 kV-Hochspannungsfreileitung und die Umspannanlage Olpe.

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 Begründung gem. § 3 (2) BauGB ist in der Zeit vom 24.04.2017 bis 24.05.2017 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 gem. § 4 (2) BauGB ist zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs erfolgt.

Es liegen abwägungsrelevante Stellungnahmen seitens der Deutschen Bahn AG, der Industrie- und Handelskammer Siegen, der Kreisstadt Olpe – Abwasserbetrieb, der Kreiswerke Olpe, des Landrats des Kreises Olpe und der Westnetz GmbH vor. In den Stellungnahmen geht es um die Bahnsicherheit, die Standortentwicklung, die Ansiedlung einer Indoor-Freizeitanlage mit Hotel und Restaurant, die Schmutzwasserbeseitigung (Abwasser-Druckstation), die Niederschlagswasserbeseitigung (wasserrechtliche Erlaubnis), die Haupttransportleitung der Wasserversorgung (Zufahrt zum Dükerschacht), das Landschaftsrecht (artenschutzrechtliche Zulässigkeit), das Bodenschutzrecht (Gefährdungsabschätzung zu vorhandenen Bodenbelastungen) und die 110 kV-Hochspannungsfreileitung und die Umspannanlage Olpe.

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

8.5 Erneute öffentliche Auslegung Planentwurf

Die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung gem. § 4a (3) BauGB ist in der Zeit vom 18.07.2017 bis 02.08.2017 erfolgt. Innerhalb der öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

8.6 Erneute Behördenbeteiligung

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (3) BauGB ist zeitgleich mit der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs erfolgt.

Es liegen abwägungsrelevante Stellungnahmen seitens der Industrie- und Handelskammer Siegen, der Kreiswerke Olpe, des Landrats des Kreises Olpe und der Westnetz GmbH vor. In den Stellungnahmen geht es um die Standortentwicklung, die Niederschlagswasserbeseitigung, die Haupttransportleitung der Wasserversorgung (Zufahrt zum Dükerschacht), das Landschaftsrecht (artenschutzrechtliche Zulässigkeit), das Bodenschutzrecht und die 110 kV-Hochspannungsfreileitung.

Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der erneuten 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 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Olpe - Am Bahnhof/ Obersee“ 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 den letzten Jahren sind im gesamten Bahnhofsumfeld Flächen brach gefallen. Seitens der Stadtplanung wurde und wird dieser Entwicklung mit einer Überplanung des Bahnhofsbereichs zuletzt mittels des Bebauungsplans Nr. 54 „Finkenstraße/Am Bahnhof“ sowie der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 95 „Olpe-Am Bahnhof/Obersee“ Rechnung getragen.

Die Bedeutung der Fläche wird auch darin deutlich, dass im Rahmen der Regionale 2013 insgesamt vier Kommunen und zwei Kreise ein Projekt „NaturErlebnisgebiet Biggensee-Listersee“ entwickelt haben. Im Projekt-Dossier heißt es dazu unter anderem: „Bigge- und Listersee bilden ein Eingangstor nach Südwestfalen und prägen damit das Bild Südwestfalens über die Region hinaus. Als einmaliger Natur- und Landschaftsraum bieten die Seen nicht nur Erholungsmöglichkeiten für Touristen sondern gerade auch für die einheimische Bevölkerung.“ (Projekt-Dossier „Biggensee-Listersee“ der Städte Attendorn, Drolshagen, Meinerzhagen und Olpe, April 2010).

Inhalt der Planung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 95 „Olpe - Am Bahnhof/ Obersee“ ist es, eine landschaftsverträgliche, den baulichen Bestand respektierende, aber vor allem dem Standort angemessene Entwicklung zu erreichen. Hierzu werden vor allem überbaubare Flächen und Höhen baulicher Anlagen festgesetzt.

Verfahrensablauf

In der Bürgerversammlung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind Fragen der Gestaltung der Außenanlagen (Wasserspiele), der Gestaltung des Ufers zum Vorstaubecken und der Anlegung von Stegen angesprochen worden, welche den Inhalt des Bebauungsplanes nicht direkt betreffen.

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 Deutschen Bahn AG, des Eisenbahn-Bundesamtes, Industrie- und Handelskammer Siegen, der Kreisstadt Olpe – Abwasserbetrieb, der Kreiswerke Olpe, des Landrat des Kreises Olpe und der Westnetz GmbH vor. In den Stellungnahmen geht es um die Bahnsicherheit, die Standortentwicklung, die Ansiedlung einer Indoor-Freizeitanlage mit Hotel und Restaurant, die Schmutzwasserbeseitigung (Abwasser-Druckstation), die Niederschlagswasserbeseitigung (wasserrechtliche Erlaubnis), die Haupttransportleitung der Wasserversorgung (Zufahrt zum Dükerschacht), das Landschaftsrecht (artenschutzrechtliche Zulässigkeit), das Bodenschutzrecht (Gefährdungsabschätzung zu vorhandenen Bodenbelastungen), die 110 kV-Hochspannungsfreileitung und die Umspannanlage Olpe.

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 ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 95 „Olpe-Am Bahnhof/Obersee“ in Olpe umfasst rund 0,4 ha, von denen rund 0,21 ha zusätzlich dauerhaft versiegelt werden. Die restliche Fläche der privaten Grundstücke wird repräsentativ begrünt. Weitere private Grünflächen befinden sich beiderseits des am Obersee verlaufenden Valentinsweges und nehmen nur geringe Flächenanteile ein.

Der extern erforderliche Ausgleich wird über Abbuchung entsprechender Ökopunkte von dem Ökokonto der Kreisstadt Olpe nachgewiesen.

Die voraussichtlichen Auswirkungen werden sich auf den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beschränken. Von der zusätzlichen Bebauung möglicherweise künftig ausgehende Emissionen werden in einem Schallschutztechnischen Gutachten näher betrachtet.

Die dauerhaften Auswirkungen des Vorhabens betreffen hauptsächlich die Tier- und Pflanzenwelt sowie den Boden.

Zurzeit besteht das Änderungsgebiet größtenteils aus meist schütter mit Hochstauden bewachsenen, ehemaligen gewerblichen Lagerflächen.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung 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 – auf die engere Örtlichkeit bezogen – zwar erheblich, sie sind aber unvermeidbar, werden mit geeigneten Maßnahmen ausgeglichen und werden damit 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 Umweltberichtes lautet, dass bei der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Olpe-Am Bahnhof/Obersee“ 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 erste Änderung des Bebauungsplanes und ein Belassen der Fläche in ihrem jetzigen Zustand hätte vordergründig zwar die Vermeidung aller vorstehend aufgeführter Auswirkungen zur Folge, der bestehende Nachfragedruck nach einem geeigneten Standort für eine Indoor-Freizeithalle mit Hotel- und Restaurantkomplex im Olper Stadtgebiet würde jedoch bestehen bleiben. Mittelfristig würden die vermiedenen Eingriffe in anderen Stadtteilen von Olpe auf möglicherweise weniger geeigneten Standorten stattfinden. Dies ist nicht im Sinne einer geordneten, an die heutigen Erfordernisse angepassten städtebaulichen Entwicklung und gleichzeitig des Allgemeinwohls der Kreisstadt Olpe.

Der beplante Bereich wird aufgrund der Pläne eines Investors, der eine Indoor-Freizeithalle mit Hotel- und Restaurantkomplex im Olper Stadtgebiet zu errichten beabsichtigt, einer geordneten, an die heutigen Erfordernisse angepassten Entwicklung zugeführt. Schließlich wird durch die konkrete Planung eine optimale Arrondierung der Nutzungen am nördlichen Stadtrand von Olpe beiderseits des Obersees ermöglicht. Sowohl für die Einwohner der Stadt Olpe und der angrenzenden Stadtteile als auch für Besucher von angrenzenden Kommunen und von weiter entfernten Orten anreisenden Touristen und Ausflüglern gewinnt der Bereich erheblich an Attraktivität. Dies entspricht auch den Zielen des Projektes „NaturErlebnisgebiet Biggensee-Listensee“ im Rahmen der Regionale 2013.

Mit der Fortentwicklung der gesamten Konzeption des Bebauungsplanes wurde eine sinnvolle Anordnung der möglichen Bebauung aufgezeigt, welche unter anderem auch aufgrund ökologischer Belange immer wieder optimiert worden ist. Die vorgesehene Versiegelung im Plangebiet kann nicht weiter reduziert werden, ohne eine sinnvolle Ausnutzung der Plangebietsfläche in Frage zu stellen. Sie stünde auch in keinem Verhältnis zu den dann reduzierten Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild und würde auch die externen Ausgleichsmaßnahmen nicht überflüssig machen.

11. Abschließender Verfahrensvermerk

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

Olpe, 14.08.2017

Der Bürgermeister
I. V.

Judith Feldner
Techn. Beigeordnete