



STADT OLPE
DER BÜRGERMEISTER
PLANUNGSABTEILUNG

Anlage 3 zu Drucksache 32/2006

B e g r ü n d u n g

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zum Bebauungsplan Nr. 73
"Olpe-Stubicke"
vom 24.01.2006

Az.: 621.41:073

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Plangebietsbeschreibung
3. Übergeordnete Planungen
 (Raumordnung, Landesplanung, Gebietsentwicklungsplanung)
4. Vorbereitende Planungen der Stadt, Planungen Dritter (Flächennutzungsplan,
 andere Träger öffentlicher Belange)
5. Städtebauliche Zielsetzungen
 - 5.1 Planungsanlass und allgemeine städtebauliche Zielsetzung
 - 5.2 Zielsetzung im Einzelnen
 - 5.3 Äußere und innere Erschließung
 - 5.4 Immissionsschutz
 - 5.5 Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 5.6 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 5.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 5.8 Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB
6. Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfall, Altlasten)
7. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung
8. Beteiligungsverfahren und Abwägungsergebnis
 - 8.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung
 - 8.2 Öffentliche Auslegung
 - 8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 - 8.4 Erneute öffentliche Auslegung
 - 8.5 Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 - 8.6 Ergebnis der Abwägung
9. Kosten und Finanzierung
10. Abschließende Verfahrensvermerke

1. Verfahrensablauf

01.02.2001	Planaufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss über die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen)
12.05.2001	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses
12.05.2001	Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
11.06.2001	Öffentliche Bürgerversammlung im Kolpinghaus Olpe, Kolpingstraße 14, 57462 Olpe
12.06.2001 – 13.07.2001	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
11.11.2004	Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen)
17.11.2004	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
22.11.2004	Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfs
06.12.2004 – 07.01.2005	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
26.10.2005	Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 3 BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen)
04.11.2005	Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 4 BauGB
11.11.2005	Öffentliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung des Planentwurfs
23.11.2005 – 09.12.2005	Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
-	Entscheidung über eingegangene Anregungen (Stadtverordnetenversammlung)
-	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB (Stadtverordnetenversammlung)

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung

Die Planung entspricht den Grundsätzen des § 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) und des Bundesraumordnungsprogramms (BROP) vom 23.04.1975.

Die Stadt Olpe liegt in der Gebietseinheit 14 (Dortmund-Siegen) des BROP außerhalb der Schwerpunkträume und ist nicht selbst Schwerpunkt.

3.2 Landesplanung

Die Stadt Olpe ist im Landesentwicklungsplan vom 11.05.1995 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 Stadt 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.

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

3.3 Gebietsentwicklungsplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Siegen-Wittgenstein/Olpe - vom 10.10.1989 sieht für das Plangebiet Wohnsiedlungsbereich sowie Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich vor.

4. Vorbereitende Planungen der Stadt, Planungen Dritter

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan vom 16.12.2002 stellt das Plangebiet als Mischbaufläche und überwiegend als Gewerbefläche dar.

4.2 Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

Planungsabsichten anderer Träger öffentlicher Belange, die der gemeindlichen Planung innerhalb des Plangebietes entgegenstehen, sind der Stadt nicht mitgeteilt worden. Die Träger öffentlicher Belange wurden am Planverfahren beteiligt.

5. Städtebauliche Zielsetzungen

5.1 Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung

Für das vorgesehene Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 12 „Olpe-Stadt“ über Art und Maß der baulichen Nutzung vom 15.07.1968 in der Fassung der 1. Änderung vom 21.02.1973. Dieser einfache Bebauungsplan wird aber nicht mehr als geeignet angesehen, die durch eine weitere Bebauung entstehenden Konflikte zu bewältigen. Es ist deshalb erforderlich, die vorhandene städtebauliche Situation neu zu ordnen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 durch einen neuen Bebauungsplan zu ersetzen.

Sowohl aus diesen städtebaulichen Gründen als auch um Bauabsichten hinsichtlich der Verträglichkeit mit dem Umfeld beurteilen zu können, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Gleichzeitig wird auch das Umfeld aller unbebauten Grundstücke in den Bebauungsplan einbezogen, um ein einheitliches Konzept zu erreichen und die geordnete Weiterentwicklung unter Berücksichtigung aller Belange sicherzustellen.

Der Bebauungsplan setzt den bisher schon gewerblich genutzten Bereich östlich der Bruchstraße ab dem Betrieb des Kfz-Sachverständigen Kneifel bis einschließlich der Firma Jungbecker als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) fest.

Für den restlichen Bereich im Wesentlichen entlang der Straßen Untere Stubicke und In der Stubicke erfolgt eine Festsetzung als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Hier ist dann sowohl eine Wohnnutzung als auch eine gewerbliche Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört, zulässig. Darüber hinaus sind mit der Landwirtschaftskammer bereits Anlagen der Verwaltung vorhanden, welche in einem Mischgebiet zu den allgemein zulässigen Anlagen zählen.

5.2 Zielsetzung der Planaufstellung im Einzelnen

5.2.1 Allgemeiner Planungsansatz

Der Planungsanlass bedingte eine Bestandsaufnahme und Analyse der städtebaulichen Struktur des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche westlich der Bruchstraße und südlich des Plangebietes entlang der Droste-Hülshoff-Straße sowie deren Einmündungsstraßen.

5.2.2 Flächengliederung - Übersicht

Mischgebiet (MI)	1,08 ha	16,9 %
Gewerbegebiet (GE)	4,75 ha	74,4 %
Verkehrsflächen	0,48 ha	7,6 %
Grünflächen	0,08 ha	1,1 %
Gesamt	6,39 ha	100,0 %

5.2.3 Gebietsfestsetzungen

Mischgebiet (MI)

Festsetzungen: MI; II offene Bauweise
GRZ 0,4; GFZ 0,8
DN 35°- 42°

Gewerbegebiet (GE)

Festsetzungen: GE; III offene Bauweise
GRZ 0,6; GFZ 1,6

Die Festsetzung des Mischgebietes orientiert sich an der vorhandenen städtebaulichen Situation. Die entsprechend ausgewiesene Fläche fügt sich in die Mischgebiete der angrenzenden qualifizierten Bebauungspläne ein. Anlagen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig. Sie würden dem vorhandenen städtebaulichen Charakter des Gebietes nicht entsprechen.

Die Festsetzung des Gewerbegebietes ist durch die Ansiedlung von produzierenden Gewerbebetrieben und Dienstleistern sowie durch die städtebauliche Gesamtsituation im Einfahrtsbereich zur Innenstadt Olpe bestimmt.

Für das Baugebiet gilt bisher der Bebauungsplan Nr. 12 „Olpe-Stadt“ über Art und Maß der baulichen Nutzung vom 15.07.1968 in der Fassung der 1. Änderung vom 21.02.1973 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung 1962 (BauNVO). Dem neuen Bebauungsplan Nr. 73 „Olpe-Stubicke“ werden die Vorschriften der aktuellen BauNVO 1990 zugrundegelegt. Die BauNVO 1990 geht in einer Vermutungsregel zum großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 3) davon aus, dass nachteilige Auswirkungen von **Einzelhandelsbetrieben** ab einer Geschossfläche von 1.200 m² anzunehmen sind. Einzelhandelsbetriebe, die diese Geschossfläche bzw. nach der Rechtsprechung eine Verkaufsfläche von etwa 700 m² überschreiten, sind nur in Kerngebieten und für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. In Gewerbegebieten sind diese unzulässig.

Weiterhin zulässig wäre in dem Gewerbegebiet „Stubicke“ aber der kleinflächige Einzelhandel, auch wenn hiermit ein innenstadtrelevantes Warensortiment verbunden ist. Die Möglichkeiten der Begrenzung des kleinflächigen Einzelhandels sollten aber eingehend untersucht werden.

Es ist eine Entwicklung zu beobachten, dass kleinere Einzelhandelsbetriebe 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. Auch für die Eigentümer von Grundstücken in den Gewerbegebieten ist eine Vermietung an den Einzelhandel interessant, weil sich hiermit allgemein wesentlich höhere Mieten erzielen lassen als bei einer Nutzung beispielweise durch das produzierende Gewerbe. Der Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Waren, der sich in den Gewerbegebieten ansiedelt, fehlt aber in der Innenstadt und zieht darüber hinaus Kaufkraft aus der Innenstadt heraus. Eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch eine zunehmende Abwanderung zu befürchten. Leere Ladenlokale sind auch in Olpe mittlerweile kein Einzelfall mehr. Darüber hinaus fehlt durch das Eindringen des Einzelhandels in die Gewerbegebiete dort dem produzierendem Gewerbe und dem Handwerk der Raum. Und gerade für Betriebe des produzierendes Gewerbes und des Handwerks sind die Gewerbegebiete jeweils erschlossen und damit auch der Freiraum in Anspruch genommen worden. Es muss deshalb dieser schleichenden Umnutzung entgegengetreten werden.

Erforderlich ist, eine Konzeption zu erhalten, welcher Einzelhandel mit welchen Sortimentsgruppen im Gewerbegebiet „Stubicke“ zugelassen werden kann und welcher ausgeschlossen werden soll. In diesem Zusammenhang muss der Schutz der Innenstadt vor Kaufkraftabfluss und die Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung sowie die Stärkung des produzierenden Gewerbes bzw. des Handwerks im Gewerbegebiet im Vordergrund stehen. Die Entwicklung hin zu einem Nebenzentrum am Stadtrand soll verhindert werden.

Eine Gemeinde ist zu den angesprochenen Regelungen im Rahmen des Bauplanungsrechts berechtigt, was sich aus den Steuerungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO 1990 ergibt. Großflächiger Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 der BauNVO 1990 ist ohnehin nur in Kerngebieten und Sondergebieten zulässig.

Die GfK Marktforschung hat im Jahr 1997 für die Stadt Olpe ein Markt- und Standortgutachten erstellt. Das Gutachten befasst sich teilweise auch mit der Ansiedlung von konkreten Einzelhandelsbetrieben - insbesondere Lebensmitteldiscountern - in verschiedenen Gewerbegebieten. Die Frage des kleinflächigen Einzelhandels mit sonstigen Sortimentstrukturen wird hier aber nicht tiefer behandelt. Es ist deshalb die hierfür neu zuständige GfK Prisma Institut GmbH & Co. KG, Hamburg, mit ergänzenden Untersuchungen in Bezug auf die Frage der generellen Ansiedlung von Einzelhandel in den Gewerbegebieten beauftragt worden. Ergebnis der Untersuchungen sollte sein, welcher Einzelhandel in welchem Gewerbegebiet zugelassen werden kann oder welcher ausgeschlossen werden sollte, um die beschriebenen negativen

Folgen für die Innenstadt und das produzierende Gewerbe bzw. Handwerk zu vermeiden.

Das GfK Prisma Institut GmbH & Co. KG, Hamburg, kommt in der „Gutachterlichen Stellungnahme zu den einzelhändlerischen Ansiedlungsspielräumen in den Gewerbegebieten der Stadt Olpe“, vom Februar 2003, Studie Nr.: 05 114 208, unter anderem auch für das Gewerbegebiet „Stubicke“ zusammengefasst zu folgenden Aussagen bzw. Ergebnissen:

...**(3.2 Standortlagen in Gewerbegebieten der STADT OLPE)**

...

(Gewerbegebiet In der Trift/Rüblinghausen)

Im relativ innenstadtnah gelegenen Gewerbegebiet In der Trift/Rüblinghausen (rd. 1 km südwestlich) spielt Einzelhandel insgesamt nur eine untergeordnete Rolle...

...

(3.4.1 Verkaufsflächenausstattung und Einzelhandelsumsatz)

*... Was die Strukturen in den **Gewerbegebieten** angeht (insgesamt rd. 14.300 qm VKF = rd. 29 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche), dominiert vor allem das Segment Heimwerker- und Gartenbedarf, Autozubehör (rd. 10.600 qm VKF = rd. 83 % der gesamten Verkaufsfläche in dieser Sortimentsgruppe)...*

...

(Einzelhandelsumsatz)

*Basierend auf der in der Vorbemerkung dargestellten Berechnungsweise, dürfte sich der **Einzelhandelsumsatz** in der Stadt OLPE im Jahr 2002 insgesamt auf rd. 147 Mio. € belaufen haben.*

Von diesem Gesamt-Umsatzvolumen entfallen rd. 62 Mio. € (rd. 42 %) auf die Olper Innenstadt, rd. 30 Mio. € (= rd. 21 %) auf die vier relevanten Gewerbegebiete und rd. 54 Mio. € (= rd. 37 %) auf die Einzelhandelsbetriebe im übrigen Stadtgebiet.

*Betrachtet man wiederum die einzelnen **Warengruppen**, so zeigt sich, dass die Innenstadt – analog zur beträchtlichen Flächenausstattung – insbesondere im Segment Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren den maßgeblichen Einkaufsstandort im Stadtgebiet darstellt (Umsatz 2002 rd. 23 Mio. € p. a. = rd. 87 % des diesbezüglichen Warengruppen-Umsatzes in OLPE).*

Demgegenüber verfügt der Einzelhandel in den Gewerbegebieten bei den Hartwaren, mit einem Umsatz von rd. 19 Mio. € p. a. (rd. 35 %, bezogen auf das gesamtstädtische Umsatzvolumen in dieser Warengruppe) über eine annähernd gleiche Position wie die Innenstadt (auch rd. 19 Mio. € p. a. = rd. 34 %), bei allerdings abweichender spezifischer Strukturierung (Schwerpunkte in den Gewerbegebieten Heimwerker- und Gartenbedarf, Möbel/Einrichtungsbedarf/Haus- und Heimtextilien versus Schwerpunkte bei Technik sowie Haushalts- und persönlichem Bedarf in der Innenstadt).

...

(3.5 Fazit)

... Bezüglich der Einzelhandelsstrukturen in den Gewerbegebieten ist festzustellen, dass hier in erster Linie der Bereich Heimwerker- und Gartenbedarf, Autozubehör, zoologischer Bedarf und Fahrräder dominiert, was von daher eine sinnvolle Arbeitsteilung mit dem Einzelhandel in der Olper Innenstadt sowie den übrigen örtlichen Standortbereichen dokumentiert.

...

(4. Die Gewerbegebiete in der Stadt Olpe)

...

(4.3 Gewerbegebiet In der Trift/Rüblinghausen)

Das Gewerbegebiet In der Trift/Rüblinghausen (rd. 25 ha) befindet sich rd. 1 km südwestlich der Innenstadt, verkehrorientiert am Straßenverlauf Bruchstraße/Koblenzer Straße, der die zentrale Nord-Südachse im Stadtgebiet darstellt und die Verbindung zur Autobahnanschlussstelle Olpe-Süd (rd. 2,5 km südlich) herstellt.

Die nördliche Abgrenzung stellt im Prinzip die Einmündung der zentralen Gewerbegebietserschließung In der Trift (durchläuft das Areal in Nord-Süd-Richtung) in die Bruchstraße dar; östlich wird das Areal durch den Straßenverlauf Bruchstraße/In der Stubicke, südlich durch den Endbereich der Harkortstraße (Verlängerung der Straße In der Trift) abgegrenzt und im Westen stellt die seit Jahren nicht mehr genutzte Bahntrasse Olpe-Freudenberg die Grenze dar.

Das engere und vor allem weitere Standortumfeld wird im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägt, lediglich im Süden/Südosten, jenseits der Bruch- bzw. Koblenzer Straße, sind Waldflächen situiert; im Süden schließt das Gewerbegebiet Friedrichsthal an.

Für den Individualverkehr stellt sich die Erreichbarkeit in der Summe als unproblematisch dar; über die Biggestraße im Süden oder aus nördlicher Richtung kommend, über den Einmündungsbereich der Straße In der Trift/Bruchstraße, kann das Areal gut angefahren werden.

Was den ÖPNV angeht, so führt eine Busverbindung in das Gewerbegebiet (allerdings nur im nördlichen Drittel mit zwei Haltepunkten), ansonsten muss auf die Busverbindungen in der Bruchstraße zurückgegriffen werden.

Fußgänger – aus westlicher Richtung kommend – können über die Biggestraße das Gebiet erreichen, müssen hierzu allerdings einen weiten Weg nach Süden nehmen; der ‚Zulauf‘ aus nördlicher bzw. östlicher Richtung ist dagegen alles in allem als unproblematisch zu etikettieren...

Folgende Wirtschaftsstruktur/Betriebe weist das Gewerbegebiet In der Trift/Rüblinghausen auf:

...

Östlich der Bruchstraße:

...

- Jungbecker, Elektrofeinmechanik,
- Willy Zahn, Maschinenbau,
- Baurent, Baumaschinenmietservice,
- Tump, Autolackiererei,
- Kneifel, Kfz-Sachverständiger

...

Wie aus der Übersicht erkennbar ist, spielen in diesem Gewerbegebiet vor allem Betriebe des Bereiches Maschinenbau/Metallverarbeitung sowie – auch unter Berücksichtigung des weiter unten dargestellten Autohauses Knebel an der Bruchstraße – des Kfz-Sektors eine maßgebliche Rolle ...

...Wie in Kapitel drei dargestellt, ist der Einzelhandel demgegenüber hier nur sehr schwach vertreten.

...

(Fazit)

... Die deskriptive Darstellung der wirtschaftlichen Strukturen der bestehenden Olper Gewerbegebiete hat gezeigt, dass der traditionelle

Wirtschaftsbereich Metallverarbeitung und Maschinenbau nach wie vor die Strukturen der örtlichen Gewerbegebiete prägt.

Neben einigen anderen 'klassischen' Gewerbegebietsnutzern (u.a. Spedition, Distribution, Großhandel) nimmt insbesondere auch der Kfz-Bereich, ob nun mit Instandsetzung/Reparaturen oder sonstigen Kfz-bezogenen Dienstleistungen und Autohäusern (näheres hierzu siehe folgendes Kapitel) einen bedeutenden Anteil der in den Gewerbegebieten situierten Olper Betriebe/Unternehmen ein.

...

(5.2 Autohandel- Räumliche Strukturen und Bestandslagen)

...

Standort	Besatz
Gewerbegebiet In der Trift/Rüblinghausen	Autohaus Knebel (VW/Audi)

...

Der VW/Audi-Händler Knebel ... nimmt zwar eine relativ große Betriebsfläche am Standort Bruchstraße ein, wirkt hier jedoch aufgrund des Grundstückszuschnitts etwas 'eingeklemmt' und kann sich dementsprechend nicht optimal und zeitgemäß darstellen ...

...

Was mögliche Standortverlagerungen/Flächenbedarfe angeht, so ist ausgehend von den Vor-Ort-Eindrücken nicht auszuschließen, dass insbesondere die ... sich gegenwärtig nicht 'optimal' präsentierenden Anbieter am Standort Bruchstraße (... Knebel mit VW/Audi) mittelfristig Bedarf an Erweiterungs- bzw. Alternativflächen anmelden könnten ...

...

(6.1 Abschließende Empfehlungen – Ausgangslage)

... Als innerstädtische Leerstandsquote ergibt sich zum Jahresbeginn 2003 ein stattlicher Wert von knapp 20 % der deutlich macht, dass hier akuter Handlungsbedarf gegeben ist, um diesen Negativtrend mit all seinen Folgen (Besuchfrequenzverlagerung, weitere Schließung von Geschäften, Bedeutungs- und Funktionsverluste von Einzelhandelslagen durch 'Dominoeffekte') aufzuhalten.

Zu betonen ist dabei, dass Standortverlagerungen bzw. Neuansiedlungen an nicht integrierten Standorten (Gewerbegebiete) in einem derart kleinstädtischen Kontext in aller Regel mit einer signifikanten Umsatzumverteilung zu Lasten der innerstädtischen Lagen verbunden sind, die als Konsequenz eine weitere Bedrohung der Vielfalt und Funktionsfähigkeit der Stadtmitte darstellt.

...

(6.2 Empfehlungen – Periodischer Bedarf)

... Um die vorgesehene innerstädtische Entwicklung nicht zu konterkarieren, ist über den im Gewerbegebiet Osterseifen bestehenden Aldi-Markt hinaus von einer zusätzlichen Platzierung von klein- bis großflächigen Lebensmittelanbietern in allen bestehenden als auch zu entwickelnden Gewerbegebieten **unbedingt abzusehen**.

Gemäß „Kölner Liste“ ist von daher eine zusätzliche Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften mit „Nahrungsmitteln“ in den Olper Gewerbegebieten auszuschließen.

...

(Übrige Sortimente)

Um die – wie zuvor ausgeführt – vordringliche Entwicklung des Innenstadtstandortes nicht zu gefährden, dürften aus Gutachtersicht Einzelhandelsbetriebe – gleich welcher Größenordnung – mit folgenden innenstadtrelevanten/nahversorgungsrelevanten Sortimenten (auch als Randsortimente) ausdrücklich **nicht** in den bereits bestehenden bzw.

geplanten Gewerbegebieten **zugelassen** werden (nach „Kölner Liste“ 2001 der Bezirksregierung KÖLN):

- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware),
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte,
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (einschließlich Wohnraumleuchten),
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente,
- Antiquitäten,
- Kinderwagen,
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel sowie für den privaten Haushalt Datenverarbeitung und Telekommunikation,
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze,
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt,
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse,
- Gebrauchsgüter dieser Liste,
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel,
- Tafel-, Küchen- u. ä. Haushaltsgeräte.

(Einzelhandelsbetriebe versus ‚klassische‘ gewerbliche Anbieter)

Wie die Darstellung der Gewerbegebiete in Kapitel 4 gezeigt hat, werden diese hinsichtlich ihres Besatzes nach wie vor vom produzierenden Gewerbe (Metallverarbeitung) und anderen gewerblichen Nutzungen geprägt, wobei notwendige Flächen für potenzielle Erweiterungen bzw. insbesondere Neuansiedlungen gegenwärtig insgesamt als relativ knapp einzustufen sind.

Mögliche Neuansiedlungen von Einzelhandelsflächen würden von daher mit dem produzierenden Sektor im direkten Wettbewerb um – auch aufgrund der physisch-geographischen Gegebenheiten (Tallagen) – knappe Betriebs-Grundstücke und Erweiterungsareale stehen.

Im Sinne der Standortsicherung bzw. Gewährleistung von Ansiedlungsmöglichkeiten von produzierenden Betrieben in OLPE sollte von daher angestrebt werden, sowohl die Flächenkapazitäten in den etablierten als auch in den geplanten Gewerbegebieten in erster Linie für die bereits ansässigen und neu anzusiedelnden (produzierenden) Gewerbebetriebe vorzuhalten bzw. eine Verdrängung durch Einzelhandelsanbieter zu vermeiden...

Die Aussagen und Ergebnisse der gutachterlichen Stellungnahme des GfK Prisma Instituts sind eindeutig und nachvollziehbar. Die Empfehlungen werden deshalb auch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Stubicke“ nachvollzogen. Die in dem Gewerbegebiet „Stubicke“ derzeit feststellbare Nutzungssituation erfordert den Ausschluss von Einzelhandelstätigkeiten mit den oben beschriebenen Sortimenten durch entsprechende Festsetzung nach § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO 1990. Ohne das Eingreifen derartiger restriktiver planungsrechtlicher Maßnahmen bestünde in dem Gewerbegebiet die Gefahr der Entwicklung hin zu einem Sondergebiet mit den damit einhergehenden Agglomerationen, die

der im öffentlichen Interesse gebotenen Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung des innerstädtischen Versorgungszentrums zuwiderlaufen würde. Ebenso kann nur durch den oben genannten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben die im Interesse einer angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Stadtgebiet weiterhin anzustrebende Gebietscharakteristik des Bereichs als Gewerbegebiet gewahrt und die Gefahr des ‚Umkippens‘ dieses Gewerbegebietes eingegrenzt werden. Für die Regelung liegen deshalb auch besondere städtebauliche Gründe im Sinne von § 1 Abs. 9 BauNVO vor.

5.2.4 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen einschließlich des Begleitgrüns sind insgesamt als einheitliche Flächen festgesetzt, wobei die teilweise vorgenommene Aufteilung in Flächen für Fahrbahn, Gehwege, Begleitgrün usw. nur nachrichtlich vorgenommen ist. Damit kann die Gestaltung des Straßenraumes und die Begrünung den technischen Erfordernissen jeweils besser angepasst werden.

Hinsichtlich der Flächen für den "ruhenden Verkehr" wird auf lfd. Nr. 5.3.3 verwiesen.

5.2.5 Kinderspielplatz

Ein Kinderspielplatz ist im Plangebiet selbst nicht vorgesehen. Der nächste Spielplätze befindet sich im Bereich Fritz-Reuter-Straße.

5.3 Äußere und innere Erschließung, ruhender Verkehr

5.3.1 Äußere Erschließung

Die Stadt Olpe verfügt in ihrem Stadtgebiet über Anschlüsse

1. an die BAB 45 (Sauerlandlinie), Anschlussstelle Olpe,
2. an die BAB 4 (Köln-Olpe), Anschlussstelle Olpe-Süd/Wenden.

Die Zubringerfunktion zu beiden Anschlussstellen erfüllen die Bundesstraßen 54 und 55 und Landesstraße 512.

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die L 512/Bruchstraße.

5.3.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die bereits vorhandenen Gemeindestraßen In der Stubicke und Untere Stubicke. Darüber hinaus grenzt das Plangebiet an die L 512/Bruchstraße.

5.3.3 Ruhender Verkehr

1. Öffentliche Parkplätze

Öffentliche Parkplätze werden im Plangebiet im Einmündungsbereich der „Unteren Stubicke“ angeboten.

2. Private Stellplätze

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

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, aus gestalterischen und Verkehrssicherheitsaspekten nur mit einem Abstand von 3,0 m zulässig. Die Festsetzung soll dazu dienen, dass der Vorgartenbereich von baulichen Anlagen, die den Straßenraum optisch einengen, freigehalten wird.

5.4 Immissionsschutz

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind nicht erforderlich. Im Plangebiet sind emittierende Anlagen nicht geplant. In der planungsrechtlich relevanten Nachbarschaft sind ebenfalls keine emittierenden Anlagen vorhanden.

5.5 Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Anfang August 2001 ist ein Artikelgesetz des Bundes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz in Kraft getreten.

Im Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung ist nun geregelt, dass bauplanungsrechtliche Vorhaben im Außenbereich ab einer Grundfläche von 100.000 m² UVP-pflichtig sind. Ab einer Grundfläche von 20.000 m² ist eine allgemeine Vorprüfung erforderlich. Die Grenze zur Vorprüfung gilt auch für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen im Innenbereich.

Da der Bebauungsplan Nr. 73 „Olpe-Stubicke“ eine anrechenbare Grundfläche zwischen 20.000 m² und 100.000 m² erreicht, ist eine allgemeine Vorprüfung erforderlich. Die Vorprüfung wurde durchgeführt und ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. Die allgemeine Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine UVP-Pflicht besteht.

5.6 Naturschutz und Landschaftspflege/Ausgleichsmaßnahmen

Im Planbereich befinden sich keine Naturdenkmäler sowie keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die Ausgleichsmaßnahmen nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. Baugesetzbuches notwendig machen, erfolgen nicht, da für das Plangebiet bereits Baurecht besteht und mit dem Bebauungsplan gegenüber dem bestehenden Baurecht kein höherer Eingriff verbunden ist. Auf die allgemeine Vorprüfung zur UVP-Pflicht wird verwiesen. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

5.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Trotzdem ist diesbezüglich Folgendes zu beachten:

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 Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/2466) 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).

5.8 Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB/örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 1 Landesbauordnung (BauO NRW)

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 BauO NRW werden Gestaltungsvorschriften als Festsetzungen nach § 86 Abs. 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.

Es werden unterschiedliche Gestaltungsvorschriften erlassen, um den unterschiedlichen Ansprüchen eines Mischgebietes und eines

Gewerbegebietes gerecht zu werden. Im Gewerbegebiet sind lediglich Festsetzungen zur Farbgestaltung der Dächer und Fassaden sowie zur Gestaltung der Werbeanlagen getroffen. Die Trennung dieser Gestaltungsfestsetzungen stellt einen großen Planungsspielraum für Gewerbebetriebe dar, ohne dass sich die baulichen Anlagen störend auf den Gesamteindruck des Plangebietes und seines Umfeldes auswirken.

Die Festsetzungen sind für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich. Ziel ist dabei nicht die Vorgabe von Ausführungsdetails für die Bauherren bzw. die Architekten, sondern mit Hilfe dieser Festsetzungen soll ein grober Rahmen vorgegeben werden, innerhalb dessen die einzelnen Bauherren bzw. die Architekten noch genügend Spielraum haben, um ihre individuelle Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

Die Vorgabe dieses Gestaltungsrahmens ist auch notwendig, um den gestalterischen Ansprüchen an den räumlich erlebbaren Straßenraum, die sich auch aus der städtebaulichen Zielsetzung ergeben, gerecht zu werden.

In der Kernstadt Olpe herrscht - wie überhaupt im Sauerland – eine anthrazite und dunkelbraune Dacheindeckung vor. Dies ist offensichtlich. Ausnahmen gibt es praktisch kaum. Es wird deshalb eine entsprechende Dacheindeckung insbesondere wegen der damit verbundenen Fernwirkung nach RAL-Farben vorgeschrieben.

„Ruhige“ Dachflächen tragen wesentlich zu einem qualitätvollen städtebaulichen Erscheinungsbild bei. Eine Beeinträchtigung durch eine störende Materialvielfalt wird ausgeschlossen und der örtliche Baustil gestärkt. Die vorhandenen Dachfarben im städtebaulichen Umfeld werden übernommen.

Mit den Vorschriften zur Gestaltung der Außenwände werden ebenfalls für den Ortskern typische Materialien festgesetzt und eine Beeinträchtigung durch eine störende Vielfalt ausgeschlossen. Auch hier erfolgt die Farbgestaltung nach RAL-Farben.

Die Vorschriften zur Materialauswahl, zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Eingangswegen dienen dem Ziel, eine Regenversickerung von diesen Bereichen zu gewährleisten und so die Grundwasserneubildung zu fördern.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Allgemeines

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Die entsprechenden Anlagen sind vorhanden.

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Olpe GmbH.

6.3 Strom- und Gasversorgung

Träger der Strom- und Gasversorgung sind ebenfalls die Stadtwerke Olpe GmbH.

6.4 Abwasserbeseitigung

Ein öffentliches Kanalnetz ist als Mischsystem vorhanden.

6.4.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über Sammler der Kläranlage Biggetal des Ruhrverbandes zugeführt.

6.4.2 Niederschlagswasser

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die Gemeinde kann durch Satzung festsetzen, dass und in welcher Weise das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten ist. Die Festsetzungen können auch in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Stadt Olpe hat die genannte Vorschrift innerhalb einer Neufassung der Entwässerungssatzung vom 07.07.1997 umgesetzt. Auf eine ausdrückliche Festsetzung im Bebauungsplan wird deshalb verzichtet.

Das Plangebiet liegt bis auf das südliche zur Zeit noch unbebaute Grundstück Gemarkung Olpe-Stadt, Flur 7, Flurstück Nr. 313 in einem Bereich, für den vor dem 01.01.1996 eine Kanalnetzplanung genehmigt wurde. Gemäß § 51a (3) LWG besteht für das Niederschlagswasser im Bebauungsplangebiet mit Ausnahme des südlichen Grundstücks deshalb nicht die Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder ortsnahen Einleitung in ein Gewässer, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Der wirtschaftliche Betrieb der vorhandenen Mischwasserkanäle im Bebauungsplangebiet und in den anliegenden Straßen wäre auch unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Gebührenerhebung bei Umstellung auf ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung nicht mehr gegeben.

Das Niederschlagswasser aus diesem Bebauungsplangebiet, von vorhandenen Befestigungen sowie von erneut zu bebauenden Grundstücken und von baulichen Erweiterungen ist deshalb mit Ausnahme des südlichen Grundstücks Gemarkung Olpe-Stadt, Flur 7, Flurstück Nr. 313 auch weiterhin dem vorhandenen städtischen Mischwasserkanälen zuzuführen.

Bei geeignetem Untergrund wird die Versickerung des Regenwassers auf dem südlichen Grundstück durch die neugefasste Entwässerungssatzung vorgeschrieben. Ein ortsnahes Gewässer, dass für eine Einleitung geeignet wäre, ist nicht vorhanden. Ein Regenwasserkanal ebenfalls nicht.

Die Aufnahme des Regenwassers in den städtischen Mischwasserkanal wird nur dann erfolgen, wenn die Möglichkeiten der Beseitigung auf dem Grundstück objektiv nicht bestehen. Die Einzelprüfung der Regenwasserbeseitigung erfolgt für jedes Grundstück im Genehmigungsverfahren über die Grundstücksentwässerung nach der Entwässerungssatzung.

6.5 Abfallbeseitigung/Altstandorte/Altablagerungen

Die Abfallbeseitigung ist gesichert. Sie erfolgt entsprechend der städt. 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 seit 1.1.1993 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.

Hinweisen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Olpe auf zwei mögliche Altstandorte/Altablagerungen wurde nachgegangen. Das Geotechnische Büro GTB Olpe – Dr. Bräutigam & Partner hat für die Bodenaufschüttung auf dem Betriebsgelände der Firma Knebel und das Grundstück der ehemaligen Tankstelle eine Gefährdungsabschätzung erstellt. Der Gutachter kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis:

Untersuchungsbereich 1 (Aufschüttung Betriebsgrundstück Firma Knebel)
Die Analysedaten zeigen vor dem Hintergrund der Prüfwerte aus der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (Anhang 2) Wirkungspfad Boden-Mensch, dass keine Messwerte oberhalb der Prüfwerte liegen, wie aus der Anlage 4 ersichtlich wird. Alle Messwerte unterschreiten die Prüfwerte für empfindliche Nutzungsbereiche, wie beispielweise Kinderspielplätze, so dass die Geländeauffüllung aufgrund der vorliegenden Untersuchungen keine schädliche Bodenverunreinigung oder Altlast im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes darstellt. Eine Gefährdung im Wirkungspfad Boden-Mensch ist nicht zu besorgen.

Untersuchungsbereich 2 (ehemalige Tankstelle)

Die Messwerte für die Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und die BTEX-Aromaten, für die es in der derzeitigen Form der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung keine Prüfwerte für die Feststoffanalysen gibt, zeigen vor dem geogenen Hintergrund erhöhte Gehalte für die Mineralölkohlenwasserstoffe in einer Bodenprobe P 5/1 an. Diese Ergebnisse können vor dem Hintergrund der Verwertungs- und Entsorgungswerte aus den Mitteilungen der LAGA (20) beurteilt werden und werden dort der Zuordnungsklasse Z 1.2 zugeordnet (vgl. Anlage 4).

Hier bedeuten die Zuordnungswerte folgende Auflagen für die Weiterverwendung:

Z 0	=	Uneingeschränkter Einbau
Z 1.1, Z 1.2	=	Eingeschränkter offener Einbau
Z 2	=	Eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen

Unter den derzeitigen Lagerungsverhältnissen, bei denen die Geländeauffüllung vollständig versiegelt ist, ist eine Schadstoffausbreitung aus der Geländeauffüllung über den Emissionspfad Luft nur sehr eingeschränkt denkbar, zumal der Austrag nur aus verbliebenen Bauwerksresten unter dem Bodenaustausch möglich wäre.

Bei baubedingten lokalen oder flächenhaften Auskofferungen in der Geländeauffüllung muss stellenweise mit noch weiterem belasteten Material gerechnet werden, das im Mittel der Wiedereinbau-Zuordnungsklasse Z-1.2 zugeordnet werden muss.

Da der Grundwasserspiegel die Aufstandsfläche der Geländeauffüllung bei weitem nicht erreicht, besteht auch hinsichtlich des Emissionspfades Wasser keine negative Beeinträchtigung durch die Geländeauffüllung, zudem auch durch die Oberflächenversiegelung des gesamten Pflasterbereiches hier keine Versickerung von Regenwasser stattfindet. Ein Austausch der Oberflächenversiegelung gegen ein durchsickerbares System muss jedoch unterbleiben.

Das Auftreten von Mineralölkohlenwasserstoffen in verbliebenen Bauwerksresten deutet auf eine nicht vollständige Auskofferung aller Bodenbelastungen hin. Da die verbliebenen Reste durch die Oberflächenversiegelung und -dränage jedoch ausreichend vor Durchsickerung geschützt sind, besteht keine Gefährdung für den Pfad Boden-Mensch und Boden-Grundwasser.

Als Konsequenz aus der Gefährdungsabschätzung wurde das Grundstück Gemarkung Olpe-Stadt, Flur 7, Nr. 36 und 37, Bruchstraße 73, gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

Im Übrigen sind Altlaststandorte und Altablagerungen im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

7. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren gem. § 45 BauGB ist nicht notwendig.

8. Beteiligungsverfahren - Ergebnis der Abwägung -

8.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde entsprechend den „Allgemeinen Grundsätzen für die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10.07.1991) durchgeführt, und zwar durch

- a) Darlegung der Planung und Anhörung der Betroffenen in einer öffentlichen Bürgerversammlung am 11.06.2001 im Kolpinghaus Olpe, Kolpingstraße 14, 57462 Olpe/Biggese,see,
- b) die gegebene Gelegenheit zu Einzelgesprächen in der Planungsabteilung in der Zeit vom 12.06.2001 bis 13.07.2001.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat ergeben, dass die Mehrzahl der Betroffenen dem Planungskonzept positiv gegenüberstehen.

8.2 Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 06.12.2004 bis 07.01.2005 erfolgt. Anregungen sind seitens der Bürger bzw. Unternehmen nicht vorgetragen worden.

Aufgrund von Änderungen am Planentwurf soll eine erneute öffentliche Auslegung erfolgen.

8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist erfolgt. Abwägungsrelevante Stellungnahmen liegen seitens des Abwasserbetriebes der Stadt Olpe, der Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, der Industrie- und Handelskammer Siegen, des Landesbetriebes Straßenbau NRW – Niederlassung Siegen - und des Landrats des Kreises Olpe vor. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Anregungen entnommen werden.

Aufgrund von Änderungen am Planentwurf soll eine erneute Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange erfolgen.

8.4 Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs

Die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Planentwurfs und der Entwurfsbegründung nach § 3 Abs. 3 BauGB ist in der Zeit vom 23.11.2005 bis 09.12.2005 erfolgt. Anregungen sind seitens der Bürger bzw. Unternehmen nicht vorgetragen worden.

8.5 Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 4 BauGB ist erfolgt. Abwägungsrelevante Stellungnahmen liegen seitens des Abwasserbetriebes der Stadt Olpe, der Lister- und Lennekraftwerke GmbH und des Ruhrverbandes vor. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Anregungen entnommen werden.

8.6 Ergebnis der Abwägung

Die öffentlichen und privaten Belange sind in allen Stufen des Verfahrens gegeneinander und untereinander abgewogen worden.

9. Kosten und Finanzierung

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

10. Abschließende Verfahrensvermerke

Diese Begründung ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB von der Planungsabteilung der Stadt Olpe erarbeitet worden. Sie wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom _____ gebilligt.

Olpe, 24.01.2006

Der Bürgermeister
I. V.

Knaebel
Techn. Beigeordneter

Anlage: Allgemeine Vorprüfung zur UVP-Pflicht