



Anlage 2 zu Drucksache 28/2006

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

**zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39
„Bruchstraße/ In der Trift“**

vom 23.01.2006

Inhaltverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Gebietsentwicklungsplan)
4. Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung
 - 4.1. Bevölkerungsentwicklung
 - 4.2. Wirtschaft
 - 4.3. Flächennutzungsplan
 - 4.4. Planungen anderer Träger öffentlicher Belange
5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich
6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung
7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen
 - 7.1. Städtebauliche Konzeption
 - 7.2. Art der baulichen Nutzung
 - 7.3. Maß der baulichen Nutzung
 - 7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.5. Äußere Gestaltung
 - 7.6. Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung
 - 7.7. (Öffentliche/ Private) Grünflächen
 - 7.8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 7.9. Wald und Flächen für die Landwirtschaft
 - 7.10. Verkehrliche Erschließung
 - 7.11. Ver- und Entsorgung
8. Umweltbericht
 - 8.1. Einleitung
 - 8.1.1. Inhalt und Ziele der Planung
 - 8.1.1.1. Beschreibung der Festsetzungen
 - 8.1.1.2. Angaben über Standorte
 - 8.1.1.3. Art und Umfang der Festsetzungen
 - 8.1.1.4. Bedarf an Grund und Boden
 - 8.1.2. Ziele des Umweltschutzes
 - 8.1.2.1. Fachgesetze
 - 8.1.2.2. Fachpläne
 - 8.1.2.3. Berücksichtigung der Vorgaben
 - 8.2. Umweltauswirkungen
 - 8.2.1. Bestandsermittlung
 - 8.2.1.1. Landschaft und biologische Vielfalt
 - 8.2.1.1.1. Tiere, Pflanzen
 - 8.2.1.1.2. Boden, Wasser
 - 8.2.1.1.3. Luft, Klima
 - 8.2.1.2. Mensch und Bevölkerung
 - 8.2.1.3. Kultur- und Sachgüter
 - 8.2.1.4. Wechselwirkungen zwischen 8.2.1.1., 8.2.1.2. und 8.2.1.3.
 - 8.2.1.5. Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - 8.2.1.6. Landschafts- und andere Pläne
 - 8.2.1.7. Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern
 - 8.2.1.8. Energienutzung
 - 8.2.1.9. Erhaltung der Luftqualität
 - 8.2.1.10. Anlage zur Bestandsermittlung

- 8.2.2. Bewertung der Auswirkungen
 - 8.2.2.1. Landschaft und biologische Vielfalt
 - 8.2.2.1.1. Tiere, Pflanzen
 - 8.2.2.1.2. Boden, Wasser
 - 8.2.2.1.3. Luft, Klima
 - 8.2.2.2. Mensch und Bevölkerung
 - 8.2.2.3. Kultur- und Sachgüter
 - 8.2.2.4. Wechselwirkungen zwischen 8.2.1.1., 8.2.1.2. und 8.2.1.3.
 - 8.2.2.5. Schutzgebiete nach BNatSchG
 - 8.2.2.6. Landschafts- und andere Pläne
 - 8.2.2.7. Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern
 - 8.2.2.8. Energienutzung
 - 8.2.2.9. Erhaltung der Luftqualität
 - 8.2.2.10. Anlage zur Bewertung der Auswirkungen
- 8.2.3. Prognosen
 - 8.2.3.1. Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung
 - 8.2.3.2. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
- 8.2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
- 8.2.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 8.3. Ergänzungen
 - 8.3.1. Merkmale der Umweltprüfung
 - 8.3.1.1. Verwendete technische Verfahren
 - 8.3.1.2. Mängel der Umweltprüfung
 - 8.3.2. Maßnahmen zur Überwachung
 - 8.3.3. Zusammenfassung
- 9. Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 10. Sonstige Fachplanungen
- 11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- 12. Städtebauliche Daten
- 13. Kosten
- 14. Beteiligungsverfahren
 - 14.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
 - 14.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung
 - 14.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf
 - 14.4. Behördenbeteiligung
- 15. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

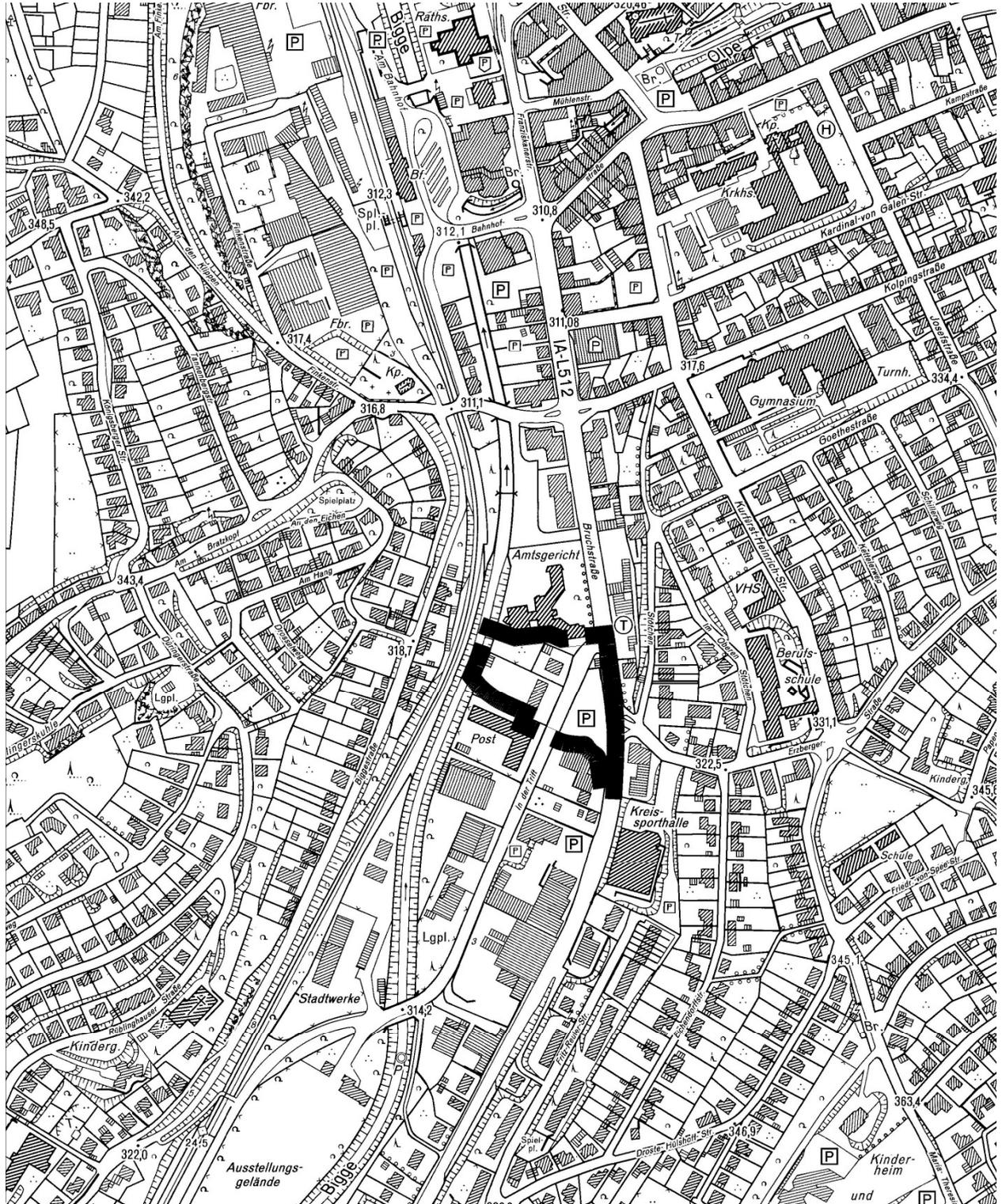
1. Verfahrensablauf

17.02.2005	Planaufstellungsbeschluss gemäß § 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)
23.02.2005	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
01.03.2005	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
15.03.2005	Öffentliche Bürgerversammlung im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggensee
16.03.2005 – 18.04.2005	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
26.10.2005	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)
04.11.2005	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
11.11.2005	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
23.11.2005 – 23.12.2005	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB
-	Entscheidung über eingegangene Stellungnahmen (Stadtverordnetenversammlung)
-	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB (Stadtverordnetenversammlung)

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Bruchstraße/ In der Trift“ liegt im Süden der Kernstadt von Olpe am Verkehrsknoten Bruchstraße/ In der Trift/ Erzberger Straße. Der Einmündungsbereich der Straße In der Trift stellt die südliche Grenze dar. Nach Westen und Norden wird das Plangebiet durch den Fluss Bigge beziehungsweise durch das Gelände des Amtsgerichts begrenzt. Im Osten bildet die Bruchstraße den Abschluss. Das Plangebiet der 3. Änderung dieses Bebauungsplanes hat eine Größe von ungefähr 0,7 ha.

Die Grenzen des Plangebietes sind aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich.



3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Gebietsentwicklungsplan)

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.

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.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) - vom 10.10.1989 stellt für das Plangebiet Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dar.

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

4. Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung

4.1. Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl in Olpe stieg in der Zeit vom 30.06.1996 bis zum 30.06.2001 von 24.689 um 587 auf 25.276 Einwohner. Das entspricht einem Zuwachs von 2,4 % und liegt damit 0,2 % über der Zuwachsrate des gesamten Kreises Olpe (von 138.310 auf 141.294). Höhere Zuwachsraten konnten lediglich in der Stadt Attendorn mit 3,0 % und der Gemeinde Wenden mit 4,8 % verzeichnet werden.

Kommune	Bevölkerung		
	am 30.06.96	am 30.06.01	Veränderung Gegenüber 1996 in %
Kreis Olpe	138.310	141.294	2,2
Olpe	24.689	25.276	2,4
Attendorn	23.814	24.527	3,0
Drolshagen	12.016	12.266	2,1
Finnentrop	18.401	18.520	0,6
Kirchhundem	13.005	13.027	0,2
LenneStadt	27.635	28.032	1,4
Wenden	18.750	19.646	4,8

Blickt man noch etwas weiter zurück und betrachtet die Zahlen für die Stadt Olpe der Volkszählung von 1987 (hier betrug die Einwohnerzahl 22.710 Einwohner), so wird

deutlich, wie die Bemühungen der letzten Jahre, ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen, angenommen wurden. Immerhin betrug die Zuwachsrate in der Zeit von 1987 bis 2001 rd. 11,3 %. Im vergleichbaren Zeitraum vorher (1970 bis 1987) waren es lediglich 7,7 %. *

Folgt man einer Modellrechnung des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NRW von 1998 zur Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahre 2015, so kann im angenommenen Zeitraum (1998 bis 2015) von einem Bevölkerungszuwachs von 7,4 % ausgegangen werden. Damit liegt die zu erwartende Bevölkerungszunahme in der Stadt Olpe etwas höher als im Kreis Olpe (+ 5,7 %) und deutlich über dem Landesdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen (+ 1,0 %).**

* (Quelle: Einzelhandelsatlas der IHK Siegen 2002)

** (Quelle: Flächennutzungsplan Olpe, Erläuterungsbericht, S. 14)

4.2. Wirtschaft

In der stark mittelständig geprägten Wirtschaft der Stadt Olpe hat in den 70er und 80er Jahren ein erheblicher Strukturwandel zugunsten des Dienstleistungsbereiches stattgefunden. Diese Entwicklung dauert auch heute noch an, wenn auch in abgeschwächter Form. Waren 1996 rd. 40 % der Beschäftigten im Dienstleistungssektor beschäftigt, so sind es heute rd. 41,5 %. Im produzierenden Gewerbe hat sich der Abwärtstrend kontinuierlich fortgesetzt. Während 1996 noch rd. 41 % im produzierenden Gewerbe tätig waren, so sind es 2001 nur noch 36,4%. Ein Blick zurück auf das Jahr 1987 verdeutlicht diese Entwicklung. 1987 waren immerhin noch rd. 46,6 % im produzierenden Gewerbe beschäftigt. Doch auch hier waren die Zahlen, im Vergleich zu Vorjahren, schon fallend, während im Dienstleistungsbereich im vergleichbaren Zeitraum die Zahlen fast sprunghaft anstiegen (von 1970 bis 1987 um 36,2 %).

Sowohl der hohe Anteil der im Dienstleistungsbereich Beschäftigten als auch die ansteigende Einwohnerzahl verdeutlichen, dass Olpe als Kreisstadt des Kreises Olpe das Mittelzentrum mit zentralörtlicher Bedeutung darstellt, was nicht zuletzt an der Vielzahl öffentlicher und kultureller Einrichtungen, am Schulangebot und am Einzelhandelsangebot erkennbar ist.

4.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Olpe vom 16.12.2002 stellt das Plangebiet als Mischbaufläche (M-Fläche) dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (3. Änderung) geändert.

4.4. Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

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

5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

In dem Abschnitt des Plangebietes zwischen der Bigge und der Bruchstraße herrschte in der Vergangenheit gewerbliche Nutzung vor. Bis in die 80er Jahre waren hier die Firma Dahlenkamp, ein metallverarbeitender Betrieb, und die Verkehrsbetriebe Westfalen-Süd (VWS) ansässig. Anfang der 80er Jahre folgte im jetzt rückwärtigen Bereich ein Neubau der Deutschen Telekom. Die zuvor genannten Gebäude fanden vorübergehend für Büro-, Lager- und Garagennutzung Verwendung. Das Areal der ehemaligen Firma Dahlenkamp wird nach dem Abriss der Gebäude nun seit einigen Jahren als Parkplatz genutzt.

Seit über 20 Jahren fehlt diesem Bereich, der den Eingangsbereich zur Innenstadt darstellt, somit eine geordnete Bebauung. Mit einem Wohn- und Geschäftshaus am Kreuzungsbereich der Straße Am Bratzkopf Ende der 90er und zuvor durch den Neubau des Amtsgerichtes Anfang der 90er Jahre erfuhr der nördliche Abschnitt eine städtebauliche Neuordnung. Nach dem Ausbau des Verkehrsknotens Bruchstraße/ In der Trift/ Erzberger Straße zu einem Kreisverkehr gibt es nun die Möglichkeit, auch das ausgewiesene Plangebiet entsprechend neu zu bebauen.



Blick von Osten in das Plangebiet

6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung

Im Bereich der im städtischen Eigentum befindlichen Grundstücken Bruchstraße/ Einmündung In der Trift einschließlich des ehemaligen Telekom-Geländes ist beabsichtigt, auf den derzeit weitgehend brach liegenden Flächen einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel und verschiedene weitere Ladenlokale sowie Praxis- und Büroräume zu errichten. Der Standort ist hierfür geeignet, weil er sich räumlich und funktional in die Siedlungsstruktur einfügt und am Rand der Innenstadt liegt.

Bereits im Markt- und Standortgutachten der GfK Marktforschung von 1997 wird dort die Ansiedlung eines Lebensmittel-Marktes zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in der südlichen Kernstadt und in den südlichen Stadtteilen empfohlen. Die GfK geht davon aus, dass die Ansiedlung auch zu einer Verminderung des Verkehrsdrucks in den zentralen Bereichen der Innenstadt beitragen würde. Der Sachverhalt wird durch die „Gutachterliche Stellungnahme zu den einzelhändlerischen Ansiedlungsspielräumen in den Gewerbegebieten der Stadt Olpe“ des GfK Prisma Instituts aus dem Jahr 2003 bestätigt.

7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

7.1. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet umfasst einen Teil der westlichen Seite vom südlichen Eingangsbereich zur Kernstadt. Neben der Gesamtsituation stellt insbesondere der neu geschaffene Kreisverkehr als Einzelbauwerk einen markanten Punkt in der Zufahrt zur Innenstadt dar. Für eine ansprechende städtebauliche Gestaltung ist eine geordnete Bebauung erforderlich. Bei der Neuordnung spielen mehrere Faktoren eine Rolle, so zum Beispiel die geplante Nutzung. Randbedingungen sind unter anderem die verkehrliche Erschließung oder Vorgaben durch bestehende Leitungsrechte. Die Gebäudestruktur an sich soll offen sein. Auf der einen Seite, weil das repräsentative Gebäude des Amtsgerichts bereits als Solitärbau eine solche Struktur aufweist, der Kreisverkehr eine Art offener Platz darstellt und auf der anderen Seite auch, weil erst im Innenstadtbereich in der Fortführung entlang der Bruchstraße eine verdichtete Bebauung, zum Teil als Blockbebauung vorherrscht.

7.2. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb und weitere gewerbliche Nutzung“ (SO)

Festsetzung: SO gE: „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb und weitere gewerbliche Nutzung“

Für Sondergebiete muss die Zweckbestimmung speziell festgesetzt werden. Während die BauNVO bei den übrigen Baugebieten (§§ 2 und 9) die Zweckbestimmung des Gebietes und die zulässige Art selbst festlegt, müssen diese Regelungen bei Sondergebieten im Bebauungsplan getroffen werden. Neben der Angabe der Zweckbestimmung (SO-Gebiet für großflächiger Einzelhandelsbetrieb und weitere gewerbliche Nutzung) ist die Festsetzung der Art der Nutzung (das heißt der einzeln aufzuführenden zulässigen Anlagen) unerlässlich. Danach sind insbesondere die Verkaufsfläche sowie das Sortiment nach Art und Umfang festzusetzen.

Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Zu dem Warenangebot gehört ein nach dem Charakter des Handelsbetriebes abgestuftes Sortiment an Dienstleistungen.

Definiert werden ferner zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente. Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie zum Beispiel

- viele Innenstadtbesucher anziehen,

- einen geringen Flächenanspruch haben,
- häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und
- überwiegend ohne PKW transportiert werden können.

Bei zentrenrelevanten Sortimenten sind negative Auswirkungen auf die Zentralstruktur, insbesondere auf die Innenstadtentwicklung zu erwarten, wenn sie überdimensioniert an nicht integrierten Standorten angesiedelt werden.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem die Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln.

Der Standort im Bereich Bruchstraße/ Einmündung In der Trift ist als Randzone des Einkaufs- und Versorgungsbereichs der Stadt Olpe einzustufen. Für diese Einstufung spricht, dass sich der Bereich in fußläufiger Entfernung zum Amtsgericht und zur Post befindet. Für den integrierten Standort werden folgende zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente festgesetzt:

- Bücher/ Zeitschriften/ Papier/ Schreibwaren/ Büroorganisation
- Baby-/ Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik/ Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto/ Optik
- Möbel, Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel, Musikinstrumente
- Uhren/ Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Lebensmittel, Getränke
- Arzneimittel, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
- Teppiche (ohne Teppichböden)
- Pflanzen
- Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Tiere, Tiernahrung, Zooartikel

Die Verkaufsfläche wird auf 2.200 m² begrenzt. Eine größere Verkaufsfläche wäre für diesen Standort an der Randzone des Einkaufs- und Versorgungsbereichs der Stadt Olpe unverträglich.

Unter Berücksichtigung der ergänzenden Nutzungen wird für das Sondergebiet folgendes textlich festgesetzt:

Für diesen Standort sind Einzelhandelsbetriebe mit einer gesamten Verkaufsfläche von max. 2.200 m², Praxis- und Büroräume sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Gleichzeitig werden Vergnügungsstätten an diesem Standort ausgeschlossen.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung: II
GRZ 0,6; GFZ 1,2

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind der zuvor beschriebenen städtebaulichen Situation angepasst. Die Grund- und Geschossflächenzahl werden von der umgebenden Bebauung im Mischgebiet übernommen. Dabei sind zum Beispiel Stellplätze mit ihren Zufahrten über das Maß von GRZ 0,6 hinaus zulässig. Im Einzelfall

kann unter den Voraussetzungen des § 19 (4) Satz 5 BauNVO zudem von der Einhaltung der allgemein höchst zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 abgesehen werden.

7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das gesamte Plangebiet gilt entsprechend der umliegenden Bebauung eine vom Prinzip her offene Bauweise. Durch den Verzicht einer Festsetzung der Bauweise sind unter Berücksichtigung des seitlichen Grenzabstandes aber auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

Mit festgesetzten Baugrenzen und –linien wird eine geordnete Bebauung gewährleistet. Insbesondere die straßenseitige Bauflucht entlang der Bruchstraße, im Kreisverkehr und im Einmündungsbereich der Straße In der Trift wird so gefasst. Eine mögliche innerstädtische Umgehungsstraße entlang der süd-westlichen Plangebietsgrenze findet gleichfalls Berücksichtigung. Teilweise erfährt die überbaubare Fläche Einschränkungen durch bestehende Leitungs- und Kanaltrassen. Die Festsetzungen ermöglichen so zwei Baukörper mit überbaubaren Flächen von ungefähr 2.250 m² und 1.300 m².

Aus stadtgestalterischen Gründen wird zudem für Werbeanlagen festgesetzt, dass sie ausschließlich an der Stätte der Leistung und nur bis zu einer Höhe von 8,00 m über Geländeoberkante zulässig sind.

7.5. Äußere Gestaltung

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

Die Festsetzungen sind für die positive Gestaltung des Ortsbildes 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 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. Ruhige Dachflächen tragen wesentlich zu einem qualitätvollen städtebaulichen Erscheinungsbild bei. Eine Beeinträchtigung durch eine störende Materialvielfalt wird ausgeschlossen sowie der örtliche Baustil und die vorhandenen Dachfarben im städtebaulichen Umfeld werden übernommen.

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

7.6. Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung

Gemeinbedarfsflächen werden im Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Bruchstraße/ In der Trift“ nicht ausgewiesen. Ehemals, in der ersten 1. Änderung dieses Bebauungsplans festgesetzte Gemeinbedarfsflächen der Post/ Postdienst, Post/ Telekom und Amtsgericht entsprechen nicht mehr der tatsächlichen Nutzung oder werden nicht mehr benötigt.

7.7. (Öffentliche/ Private) Grünflächen

Öffentliche oder private Grünflächen sind nicht Bestandteil der Festsetzungen dieser Planänderung. Eine Ausnahme bildet das Straßenbegleitgrün. Die nachrichtliche Übernahme der Aufteilung der Verkehrsfläche ermöglicht unabhängig von Planvorgaben eine Begrünung des Straßenraums.

7.8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Großflächige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Flächen für Stellplätze werden jedoch Gebote zur Entsigelung und zur Begrünung mit Bäumen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt sowohl aus ökologischen als auch aus stadtgestalterischen Gründen. Zudem ist eine Begrünung von großflächigen Fassaden vorgesehen.

7.9. Wald und Flächen für die Landwirtschaft

Die Änderung des Bebauungsplans sieht keine Festsetzung von Wald oder Flächen für die Landwirtschaft vor.

7.10. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt am Verkehrsknoten Bruchstraße/ In der Trift/ Erzberger Straße im Süden der Kernstadt von Olpe. Er wurde im Jahr 2003 als Kreisverkehr ausgebaut. Eine verkehrliche Erschließung für das Gebiet selbst erfolgt von Süden über die Straße In der Trift. Entsprechende Flächen sind im Plan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und mit einer Straßenbegrenzungslinie umfasst. Am Kreisverkehr ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die mögliche innerstädtische Umgehungsstraße entlang der süd-westlichen Plangebietsgrenze ist in der Verlängerung der im Plan festgesetzten Straßenverkehrsfläche denkbar.

7.11. Ver- und Entsorgung

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

Gleichfalls befinden sich im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Bruchstraße/ In der Trift“ Versorgungseinrichtungen und Leitungs- und Kanaltrassen, die über das Plangebiet hinaus Bedeutung haben. Entsprechende Anlagen sind als Flächen für Ver- und Entsorgung festgesetzt beziehungsweise mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belegt.

Betroffene Unternehmen sind:

- Abwasserbetrieb der Stadt Olpe
- Stadtwerke Olpe GmbH, Olpe
- Lister- und Lennekraftwerke GmbH, Olpe
- PLEdoc GmbH, Essen (für E.ON Ruhrgas AG)
- Deutsche Telekom AG/ T-Com, Netphen
- Ish GmbH & Co. KG, Hagen

8. Umweltbericht

8.1. Einleitung

8.1.1. Inhalt und Ziele der Planung

8.1.1.1. Beschreibung der Festsetzungen

Für das Plangebiet werden im Wesentlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung, zum Maß und zur Bauweise der Gebäude sowie zu deren Gestaltung getroffen. Neben einer Verkehrsfläche und einer Fläche für die Ver- und Entsorgung ist der größte Teil als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb und weitere gewerbliche Nutzung“ festgesetzt. Letzterer Bereich war zuvor als Mischgebiet und Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Da sich die weiteren Festsetzungen an denen der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes orientieren, ist in erster Linie nur eine Veränderung in der Art der Nutzung gegeben. Detaillierte Angaben zu den Planfestsetzungen werden unter den Pkt. 7.2. bis 7.11. gegeben.

8.1.1.2. Angaben über Standorte

Das Plangebiet wird neben den Bereichen der Verkehrsfläche und der Fläche für die Ver- und Entsorgung komplett als Sondergebiet festgesetzt. Die Neuordnung dieses Bereichs ist auch Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Bruchstraße/ In der Trift“. Somit ist im Bebauungsplan, abgesehen von den Festsetzungen zur Bebauung, auch keine Differenzierung einzelner Standorte, zum Beispiel durch unterschiedliche Nutzung, erforderlich.

Weitere Festsetzungen, unter anderem Vorgaben für Grünanlagen, werden als Bestandteil des Sondergebietes getroffen.

8.1.1.3. Art und Umfang der Festsetzungen

Festsetzungen werden in Art und Umfang im erforderlichen Maß für die positive Gestaltung des Ortsbildes getroffen. Die Realisierung individueller Gestaltungen bleibt trotzdem möglich. Die Festsetzungen nehmen zudem die Größenordnung der bereits heute bebauten oder planungsrechtlich nutzbaren Flächen auf.

8.1.1.4. Bedarf an Grund und Boden

Der Plan der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Bruchstraße/ In der Trift“ sieht eine Neuordnung des Plangebietes vor. Gegenüber den bereits heute bebauten oder planungsrechtlich nutzbaren Flächen ist im Planentwurf keine Erweiterung vorgesehen, insoweit wird kein weiterer Grund und Boden in Anspruch genommen.

8.1.2. Ziele des Umweltschutzes

8.1.2.1. Fachgesetze

Nachfolgend werden Vorgaben aus den Fachgesetzen, die in erster Linie Ziele des Umweltschutzes regeln, genannt.

Für die Bauleitplanung ist als erstes das Baugesetzbuch (BauGB) maßgebend. Insbesondere die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz des § 1a finden diesbezüglich Beachtung.

Des Weiteren wird dort auf das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welches am 01.02.2002 novelliert wurde, verwiesen. Dieses Gesetz regelt unter anderem den Schutz von einheimischen Tier- und Pflanzenarten sowie ihrer Lebensräume. Die Umsetzung der Vorgaben des BNatSchG werden im Landschaftsgesetz (LG) geregelt. Im Rahmen der Bestandsermittlung für Umweltauswirkungen werden unter Pkt. 8.2.1.5. und Pkt. 8.2.1.6. die entsprechenden Aspekte dargestellt.

Die Funktionen des Bodens nachhaltig in ihrer Leistungsfähigkeit zu erhalten oder wiederherzustellen ist Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Die Sicherung des Bodens als Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen wird in der Zweckbestimmung des Gesetzes besonders hervorgehoben (Bodenfunktionen). Hierzu sind Maßnahmen zur Beseitigung bestehender Belastungen zu ergreifen und Vorsorge gegen künftige Beeinträchtigungen von Böden zu treffen. Im Februar 1998 verabschiedet, ist es seit dem 01.03.1999 in Kraft. Eine zugehörige Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ist am 12. Juli 1999 in Kraft getreten.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das Rahmengesetz des Bundes zur Ordnung des Wasserhaushaltes mit grundlegenden Bestimmungen über wasserwirtschaftliche Maßnahmen. Das WHG bezieht sich sowohl auf oberirdische Gewässer (zum Beispiel Flüsse und Seen) wie auch auf Küstengewässer und das Grundwasser. Nach dem Gesetz bedarf jede Gewässernutzung (zum Beispiel das Entnehmen von Wasser, das Einbringen und Einleiten von Stoffen) einer entsprechenden Bewilligung oder Erlaubnis, wobei allerdings einige die Gewässer nicht beeinträchtigende Benutzungen genehmigungsfrei sind.

Die Umsetzung des WHG ist durch das Landeswassergesetz (LWG) vorgegeben. Für die gemeindliche Planung wurden ferner Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete nachrichtlich übernommen und im Flächennutzungsplan der Stadt Olpe dargestellt.

Nach § 51a (1) 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.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, für den vor dem 01.07.1995 eine Kanalnetzplanung genehmigt wurde. Das ehemalige Grundstück Dahlenkamp sowie der Gebäudeteil des Telekomgrundstücks waren bzw. sind mit ihrem Niederschlagswasser an städtischen Kanälen angeschlossen. Gemäß § 51a (3) LWG besteht für das Niederschlagswasser von diesen Flächen im Plangebiet deshalb nicht die Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder ortsnahen Einleitung in einen Vorfluter, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

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

Das Niederschlagswasser von neuen und vorhandenen Befestigungen sowie von erneut zu bebauenden Grundstücken bzw. von baulichen Erweiterungen ist deshalb auch weiterhin dem vorhandenen städtischen Kanalnetz zuzuführen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist auch aufgrund der Bodenbelastungen ausgeschlossen.

Mittels des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sollen Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. Daneben will es schädlichen Umwelteinwirkungen vorbeugen und vor den möglichen Auswirkungen von genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen sowie in gewissem Umfang auch des Verkehrs (Ozongesetz) schützen.

Das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vom 01. April 2000 hat zum Ziel, den Ausbau von regenerativen Energiequellen (zum Beispiel Sonnenenergie, Wind- und Wasserkraft, usw.) im Rahmen des Klima- und Umweltschutzes bis zum Jahr 2010 mindestens zu verdoppeln.

Zum 01. April 2002 trat das "Gesetz für die Erhaltung, Modernisierung und den Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung" (KWKG-ModG) zur Förderung von ressourcenschonender Energieerzeugung in Kraft. Bis zum Jahr 2010 soll durch die Nutzung der Kraft-Wärme-Kopplung eine Minderung der jährlichen Kohlendioxid-Emissionen erzielt werden.

8.1.2.2. Fachpläne

Das Biotopkataster NRW der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten/Landesamt für Agrarordnung Nordrhein-Westfalen (LÖBF) beschreibt Biotope über die per Bundesnaturschutzgesetz geschützten Bereiche hinaus. Die für das Plangebiet relevanten Biotope dieses Katasters werden bei den Aspekten Landschaft und

biologische Vielfalt der Bestandsermittlung für Umweltauswirkungen unter Pkt. 8.2.1.1. näher vorgestellt.

Aussagen zum Landschaftsplan werden im Rahmen der Bestandsermittlung für Umweltauswirkungen unter Pkt. 8.2.1.6. gemacht.

Weitere einschlägige Fachpläne, die zu berücksichtigen sind, liegen nicht vor.

8.1.2.3. Berücksichtigung der Vorgaben

Die Einhaltung der Vorgaben, wird, soweit möglich, bereits durch Festsetzungen des Bebauungsplans geregelt. Darüber hinausgehende Gesetze finden in örtlichen Satzungen oder im Baugenehmigungsverfahren ihre Berücksichtigung.

8.2. Umweltauswirkungen

8.2.1. Bestandsermittlung

8.2.1.1. Landschaft und biologische Vielfalt

8.2.1.1.1. Tiere, Pflanzen

Die Grundstücke im Plangebiet sind zum überwiegenden Teil bebaut. Neben zwei Gebäuden sind große Flächen für Straßen, Zufahrten oder Parkplätze befestigt oder auch versiegelt. Naturähnliche Bereiche finden sich daher nur bei dem Wohnhaus, in einem Streifen vor dem ehemaligen Gebäude der Telekom und als Umfassung des dahinter liegenden Hofes. Diese Grünbereiche stellen vom Typ her isolierte Gärten dar. Die Vegetation ist geprägt durch Rasen und teilweise standortfremden Gewächsen. Ein Verbund mit dem Ufer des Biggeflusses fehlt.

8.2.1.1.2. Boden, Wasser

Der großräumige Landschaftscharakter wird als naturräumliche Einheit von den Strukturen des „Südsauerländer Berglandes“ geprägt. Dabei handelt es sich um eine Region mit breiten Höhengraben und Einsenkungen sowie mäßig zerschnittener Verebnungen und stark bergig bewegtem Gelände.

Es herrschen überwiegend Schiefergesteine und Grauwacken vor. Die flach- bis mittelgründigen Böden weisen eine sandig-lehmige und steinige Struktur auf.

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im Süden der Kernstadt in einem ebenen Talbereich und hat fast durchgängig eine Höhenlage von ca. 311 m ü. NN.

Im Plangebiet selbst gibt es keine natürlichen Gewässer. Im Norden grenzt jedoch der Bereich der Bigge direkt an das Plangebiet an. Der Fluss hat hier eine Breite von ca. 7,0 Metern, der Abstand vom Ufer zur Plangebietsgrenze beträgt ca. 8,0 Meter.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Olpe erstellt zur Zeit ein Kataster über Altstandorte und Altablagerungen im Kreisgebiet. Unter anderem wird darin ein Teil des Plangebiets aufgeführt. Diese Kennzeichnung stellt dabei keine Aussage über eine

tatsächliche Bodenbelastung oder das Gefährdungspotenzial von dort abgelagerten Stoffen dar.

Bereits in den Jahren 1996/97 wurde für den Altstandort „Dahlenkamp“ durch das Geologische Büro Dr. Gutheil, Olpe, eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Danach waren bei den Parametern Blei, Zink und vor allem Kupfer teilweise erhebliche Überschreitungen der Grenzwerte festzustellen. Als Folge wurden 1997 die vorhandenen Gebäude abgebrochen und kontaminierte Bauteile sowie das belastete Erdreich fachgerecht entsorgt. Insoweit ist weder von einer Belastung noch von einer Gefährdung auszugehen.

Für den Bereich des ehemaligen Telekom-Geländes hat das Geologische Büro Dr. B. Reißner, Olpe, aktuell eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Der Gutachter kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Die Ergebnisse der Bodenanalytik von Misch- und Einzelproben haben gezeigt, dass in der Anschüttung teilweise deutliche Anreicherungen von PAKs (polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen) und Schwermetallen vorliegen. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind insbesondere Gefahren für das Grundwasser nicht auszuschließen.

Die Eluierbarkeit der PAKs liegt oberhalb des Prüfwertes zur Beurteilung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser. Ein großer Vorteil ist der zur Zeit hohe Versiegelungsgrad des Geländes, der die Gefahr einer Verlagerung der PAKs in Richtung Grundwasser minimiert. Ob eine Grundwasserverunreinigung am Standort durch PAKs gegeben ist, sollte durch eine Überprüfung der Grundwasserfließrichtung und eine gezielte Beprobung des Grundwasserabstroms geklärt werden. Dazu ist es erforderlich, dass drei weitere provisorische Grundwassermessstellen am Standort errichtet werden.

Die erhöhten Benzo(a)pyren-Gehalte im tieferen Untergrund wie auch die erhöhten Schwermetallgehalte stellen bei Beibehaltung des Versiegelungsgrades keine Nutzungseinschränkung des Geländes aus bodenschutzrechtlicher Sicht dar.

In allen Bodenproben der Anschüttung liegen Schadstoffbelastungen unterschiedlicher Höhe vor. Bei der Aufnahme von Böden aus der Anschüttung sind aus abfallrechtlicher Sicht bestimmte Vorgaben einzuhalten, sollten diese Böden außerhalb des Standortes verwertet werden. Es besteht darüber hinaus eine Möglichkeit, die Wiederverwertung von belasteten Böden am Standort über einen Sanierungsplan für den Standort (z. B. Wiedereinbau unter versiegelter Fläche) zu regeln.“

Das Ergebnis der Gefährdungsabschätzung schließt eine Bebauung des ehemaligen Telekom-Geländes nicht aus. Die im Gutachten enthaltenen Hinweise müssen bei der Bauausführung beachtet werden.

8.2.1.1.3. Luft, Klima

Das Stadtgebiet von Olpe liegt im atlantisch geprägten Bereich der Mittelgebirge, der durch ausgeglichenes Klima mit gemäßigten Gegensätzen zwischen Sommer- und Wintertemperaturen geprägt ist. Die mittlere Lufttemperatur pro Jahr liegt zwischen 7° und 8° C und die mittlere Niederschlagsmenge zwischen 1.100 und 1.200 mm/Jahr. Der Wind weht vorwiegend aus nord- bis südwestlichen Richtungen.

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich von Olpe. Dadurch bedingt liegen entsprechende Auswirkungen im Kleinklima vor.

8.2.1.2. Mensch und Bevölkerung

Der Mensch kann durch einzelne Planvorhaben direkt oder indirekt beeinträchtigt werden. Primär werden bei den Umweltauswirkungen auf den Mensch und der Bevölkerung gesundheitliche Aspekte in den Lebensbereichen Arbeit, Wohnen und Erholen herausgestellt.

Im Plangebiet selbst besteht zum einen in dem ehemaligen Gebäude der Telekom eine Werkstatt des Christlichen Jugenddorfwerk Deutschland e.V. (CJD). Hierbei handelt es sich um ein befristetes Nutzungsrecht ($\frac{3}{4}$ Jahr). Weiter befindet sich zum anderen im Plangebiet ein Wohnhaus (In der Trift 4). Hierbei handelt es sich um Werkswohnungen eines Gewerbebetriebes, der jedoch vor längerer Zeit abgerissen wurde. Insgesamt leben in dem Wohnhaus neun Personen. Auf dem Gelände des ehemaligen Gewerbebetriebs befindet sich heute das Gebäude des Amtsgerichts.

Der Lebensbereich Erholen hat im Plangebiet keine Funktion.

8.2.1.3. Kultur- und Sachgüter

Hochwertige Kulturgüter, das heißt Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, befinden sich nicht im Plangebiet. Sachgüter, in der Regel Dinge mit wirtschaftlichen Wert, sind in Form von zwei Häusern, dem ehemaligen Gebäude der Telekom und dem Wohnhaus In der Trift 4, sowie dazugehörigen Garagen und Außenanlagen vorhanden.

8.2.1.4. Wechselwirkungen zwischen 8.2.1.1., 8.2.1.2. und 8.2.1.3.

Direkte Wechselwirkungen zwischen Elementen der Landschaft und der biologischen Vielfalt, wie Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie den Menschen und der Bevölkerung und ferner den Sachgütern bestehen nicht.

Die Natur und die materielle Entwicklung haben innerhalb des Plangebiets keinen entscheidenden Einfluss aufeinander.

8.2.1.5. Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht zum Schutz von Natur und Landschaft folgende klassifizierte Bereiche vor: Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet oder Naturpark sowie Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile (§§ 23 bis 29). Weitere Schutzbereiche bilden die gesetzlich geschützten Biotop (§ 30) und die Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 33). Entsprechende Vorschriften zur Umsetzung sind im Landschaftsgesetz (LG) des Landes Nordrhein-Westfalen erlassen worden.

Im Stadtgebiet von Olpe befinden sich Naturschutzgebiete, ein Landschaftsschutzgebiet und Naturdenkmale sowie gesetzlich geschützte Biotop und Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“. Im einzelnen sind dies:

- das Naturschutzgebiet „Grubenthalde Rhonard“ zwischen der B 54 und der Ortslage Rhonard,
- das Naturschutzgebiet „Buchen- und Bruchwälder bei Einsiedelei und Apollmicke“
- das Landschaftsschutzgebiet Kreis Olpe, welches nahezu die gesamte östliche Hälfte des Stadtgebietes umfasst,

- zwölf Naturdenkmale (im Außenbereich in Rhonard und Neuenwald sowie im Innenbereich in Altenkleusheim, Stachelau, Olpe, Rhode und Unterneger),
- eine Vielzahl von nach § 30 BNatSchG/ § 62 LG geschützten Biotopen im gesamten Bereich der Stadt Olpe [Kartierung durch die Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten/ Landesamt für Agrarordnung Nordrhein-Westfalen (LÖBF)] und
- Buchen- und Bruchwälder bei Einsiedelei und Apollmicke als Gebiet des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“.

Die zuvor benannten Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz befinden sich weder im Plangebiet noch im direktem Umfeld.

8.2.1.6. Landschafts- und andere Pläne

Der Landschaftsplan gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz stellt die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar.

Das Stadtgebiet von Olpe liegt im nordwestlichen Bereich innerhalb der Grenzen des Landschaftsplans Nr. 1 „Biggetalsperre – Listertalsperre“ des Kreises Olpe aus dem Jahr 1988. Neben den Festsetzungen von Natur- und Landschaftsschutzgebieten sowie Naturdenkmälern ist der größte Bereich wie folgt dargestellt: Fläche zur Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft. Ein Teilbereich nördlich der Kernstadt soll für die Erholung oder den Fremdenverkehr unter der Beachtung der augenblicklichen Landschaftsstruktur ausgebaut werden.

Das Plangebiet selbst liegt im Innenstadtbereich und damit außerhalb der Grenzen des Landschaftsplans. Der mindeste Abstand beträgt über 500 m.

8.2.1.7. Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern

Derzeit ist innerhalb des Plangebietes das Aufkommen von Emissionen, Abfällen und Abwässern an den Straßenverkehr sowie die Nutzungen Arbeiten und Wohnen gebunden.

Der sorgsame Umgang mit Abfällen und Abwässern wird zum einen durch einschlägige Gesetze zum anderen aber auch durch örtliche Satzungen geregelt. In diesem Zusammenhang sind folgende Satzungen der Stadt Olpe zu erwähnen:

- Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Olpe (Abfallentsorgungssatzung) vom 16.12.1999 in der Fassung der 3. Nachtragssatzung vom 18.12.2003,
- Satzung der Stadt Olpe über die Straßenreinigung (Straßenreinigungssatzung) vom 3.11.1988 in der Fassung der 2. Nachtragssatzung vom 24.9.2002 und
- Entwässerungssatzung der Stadt Olpe vom 7.7.1997 in der Fassung der 2. Nachtragssatzung vom 18.12.2003.

Über die vorgenannten Satzungen hinaus bestehen keine Vorgaben oder Regelungen.

8.2.1.8. Energienutzung

Seitens der Versorgungsträger sind im Plangebiet die Voraussetzungen für die Energienutzung in Form von Strom, Gas und Wasser bereitgestellt. Darüber hinaus besteht auf privater Ebene die Möglichkeit zur Nutzung besonders umweltfreundlicher

Technik oder der Verwendung regenerativer Energie. Einschlägige Gesetze und auch Förderprogramme regeln eine umweltgerechte Energienutzung.

8.2.1.9. Erhaltung der Luftqualität

Die Einhaltung der Luftqualität wird durch entsprechende Fachgesetze gewährleistet.

8.2.1.10. Anlage zur Bestandsermittlung

Übersicht zur Bestandsermittlung	
Landschaft und biologische Vielfalt	Grünbereiche mit geringem Wert, sanierter Altsstandort
Mensch und Bevölkerung	Arbeiten und Wohnnutzung
Kultur- und Sachgüter	zwei Gebäude als Sachgüter
Wechselwirkungen der zuvor genannten Güter	ohne Bedeutung
Schutzgebiete nach BNatSchG	nicht vorhanden
Landschafts- und andere Pläne	das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs
Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern	entsprechend einschlägiger Gesetze, keine Besonderheiten
Energienutzung	entsprechend einschlägiger Gesetze, keine Besonderheiten
Erhaltung der Luftqualität	entsprechend einschlägiger Gesetze, keine Besonderheiten

8.2.2. Bewertung der Auswirkungen

8.2.2.1. Landschaft und biologische Vielfalt

8.2.2.1.1. Tiere, Pflanzen

Durch eine mit der Planänderung möglichen Neubebauung ist die Beseitigung der Gartenflächen verbunden. Die durch Rasen und teilweise standortfremden Gewächsen geprägte Vegetation würde verschwinden.

Gleichzeitig werden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Bruchstraße/ In der Trift“ im Zusammenhang mit der Festsetzung der Flächen für Stellplätze Gebote zur Entsiegelung und zur Begrünung mit Bäumen festgesetzt. Zudem ist eine Begrünung von großflächigen Fassaden vorgesehen. Somit erfahren die Bereiche für Tiere und Pflanzen eine Veränderung in ihrer Gestalt, nicht jedoch in Ihrer Wertigkeit.

Die Vorgaben für eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke ermöglichen auch in Zukunft nicht ein Verbund mit dem Lebensraum am Ufer des Biggeflusses.

8.2.2.1.2. Boden, Wasser

Bereits im Vorfeld dieser Bebauungsplanänderung wurde aufgrund Kenntnisse zum Altstandort, ehemaliges Betriebsgelände Fa. Dahlenkamp, eine Bodenuntersuchung vorgenommen (vgl. Pkt. 8.2.1.1.2.). Mit der fachgerechten Entsorgung der kontaminierten Bauteile und des belasteten Erdreichs ist zukünftig weder von einer Belastung noch von einer Gefährdung auszugehen. Für den Bereich des ehemaligen Telekom-Geländes ist eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden. Das Ergebnis der Gefährdungsabschätzung schließt eine Bebauung des ehemaligen Telekom-Geländes nicht aus. Die im Gutachten enthaltenen Hinweise müssen bei der Bauausführung beachtet werden. Es wird eine Kennzeichnung in den Plan der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Bruchstraße/In der Trift“ übernommen.

Gemäß § 51a (3) LWG besteht für das Niederschlagswasser von diesen Flächen im Plangebiet nicht die Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder ortsnahe Einleitung in einen Vorfluter. Eine Versickerung des Niederschlagswassers muss aufgrund der Bodenbelastungen im Bereich des ehemaligen Telekom-Grundstückes unterbleiben.

Insgesamt ist nicht von einer Verschlechterung der Rahmenbedingungen für die Boden- und Wasserverhältnisse sowie deren Qualitäten auszugehen.

8.2.2.1.3. Luft, Klima

Das Kleinklima wird auch weiterhin durch die Lage im innerstädtischen Bereich von Olpe geprägt. Eine negative Veränderung der Luft- oder Klimaqualität ist nicht zu erwarten.

Da davon auszugehen ist, dass die Ansiedlung eines Lebensmittel-Marktes auch zu einer Verminderung des Verkehrsdrucks in den zentralen Bereichen der Innenstadt beitragen wird, werden sich auch der PKW-Verkehr und damit auch die dadurch verursachten Emissionen reduzieren.

8.2.2.2. Mensch und Bevölkerung

Die Neuplanung sieht bei einer Neubebauung die Aufgabe der beiden Nutzungen Arbeiten und Wohnen vor.

Für die Werkstatt gibt es nur ein befristetes Nutzungsrecht, so dass hier vorgegeben ist, die Arbeitsstätte zu verlagern. Insoweit liegen in erster Linie für die Menschen, welche in dem Haus In der Trift 4 wohnen, direkte Beeinträchtigungen vor, da das Gebäude zukünftig lediglich Bestandsschutz hat. Dabei spielen jedoch gesundheitliche Aspekte, die bei den Umweltauswirkungen auf den Mensch und der Bevölkerung primär zu betrachten sind, eine untergeordnete Rolle, zumal der Wohnungsmarkt derzeit gleichwertige oder bessere Angebote bereitstellt.

Für die Bevölkerung in der südlichen Kernstadt und in den südlichen Stadtteilen wird durch die Ansiedlung eines Lebensmittel-Marktes die Nahversorgungssituation verbessert.

8.2.2.3. Kultur- und Sachgüter

Mit der Planänderung ist eine Neubebauung vorgesehen, welche nicht die Baugrenzen der vorhandenen Bebauung aufnimmt. Insoweit haben die bestehenden zwei Häuser, das ehemalige Gebäude der Telekom und das Wohnhaus In der Trift 4, sowie dazugehörigen Garagen nur Bestandsschutz.

Für das ehemalige Gebäude der Telekom besteht für das Christliche Jugenddorfwerk Deutschland e.V. (CJD) lediglich ein auf ein $\frac{3}{4}$ Jahr befristetes Nutzungsrecht. Ein langfristiges Konzept zur Nutzung des Gebäudes gibt es nicht.

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um Werkwohnungen eines ehemaligen Gewerbebetriebes. Somit ist an diesem Standort sowohl die planungsrechtliche Vorgabe als auch die Qualität, die an ein Allgemeines Wohngebiet gestellt wird, nicht erfüllt. Alternativ stellt der Wohnungsmarkt derzeit gleichwertige oder bessere Angebote bereit.

Im Zuge einer Neubebauung entstehen entsprechend neue Sachgüter.

8.2.2.4. Wechselwirkungen zwischen 8.2.1.1. und 8.2.1.3.

Die Natur und die materielle Entwicklung werden innerhalb des Plangebiets auch nach Umsetzung der planerischen Vorgaben dieser Bebauungsplanänderung keinen entscheidenden Einfluss aufeinander haben.

Durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft, wie zum Beispiel Gebote zur Entsiegelung und zur Begrünung sollen jedoch auch Verbesserungen zwischen Elementen der Landschaft und der biologischen Vielfalt, wie Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie den Menschen und der Bevölkerung und ferner den Sachgütern erreicht werden.

8.2.2.5. Schutzgebiete nach BNatSchG

Es erfolgt keine Bewertung, da entsprechende Belange nicht betroffen sind (vgl. Pkt. 8.2.1.5.).

8.2.2.6. Landschafts- und andere Pläne

Es erfolgt keine Bewertung, da entsprechende Belange nicht betroffen sind (vgl. Pkt. 8.2.1.6.).

8.2.2.7. Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern

Aspekte der Emissionsvermeidung und der Reduzierung von Immissionsbelastungen werden bereits durch die Entwurfsgestaltung berücksichtigt, so zum Beispiel die Standortwahl des Sondergebiets. Gemäß des Markt- und Standortgutachten der GfK Marktforschung von 1997 ist davon auszugehen, dass die Ansiedlung zu einer Verminderung des Verkehrsdrucks in den zentralen Bereichen der Innenstadt beitragen wird. Zudem fügt sich der Standort am Rand der Innenstadt räumlich und funktional in die Siedlungsstruktur ein. Auch die städtebaulichen Festsetzungen für das Plangebiet selbst sollen sowohl gesamtstädtisch als auch für den Nahbereich Emissionen vermeiden und Immissionsbelastungen reduzieren.

Darüber hinaus wird der sorgsame Umgang mit Abfällen und Abwässern zum einen durch einschlägige Gesetze zum anderen aber auch durch die unter Pkt. 8.2.1.7. genannten örtlichen Satzungen geregelt.

8.2.2.8. Energienutzung

Seitens der Versorgungsträger werden im Plangebiet die Voraussetzungen für die Energienutzung in Form von Strom, Gas und Wasser bereitgestellt. Darüber hinaus besteht auf privater Ebene die Möglichkeit zur Nutzung besonders umweltfreundlicher Technik oder der Verwendung regenerativer Energie. Einschlägige Gesetze und auch Förderprogramme regeln eine umweltgerechte Energienutzung.

8.2.2.9. Erhaltung der Luftqualität

Eine negative Veränderung der Luftqualität ist nicht zu erwarten. Die Einhaltung der Luftqualität wird durch entsprechende Fachgesetze gewährleistet. Da davon auszugehen ist, dass die Ansiedlung eines Lebensmittel-Marktes auch zu einer Verminderung des Verkehrsdrucks in den zentralen Bereichen der Innenstadt beitragen wird, werden sich auch der PKW-Verkehr und damit auch die dadurch verursachten Emissionen reduzieren.

8.2.2.10. Anlage zur Bewertung der Auswirkungen

Übersicht zur Bewertung der Auswirkungen	
Landschaft und biologische Vielfalt	Veränderungen ohne quantitativer oder qualitativer Bedeutung
Mensch und Bevölkerung	Aufgabe von Arbeiten und Wohnnutzung, Verbesserung der Nahversorgungssituation
Kultur- und Sachgüter	Abriss von zwei Gebäude als Sachgüter, Neubebauung
Wechselwirkungen der zuvor genannten Güter	ohne Bedeutung
Schutzgebiete nach BNatSchG	nicht vorhanden
Landschafts- und andere Pläne	das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs
Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern	Veränderungen ohne quantitativer oder qualitativer Bedeutung
Energienutzung	Veränderungen ohne quantitativer oder qualitativer Bedeutung
Erhaltung der Luftqualität	entsprechend einschlägiger Gesetze, Reduzierung der Emissionen durch PKW-Verkehr

8.2.3. Prognosen

8.2.3.1. Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Bruchstraße/ In der Trift“ hat im Wesentlichen eine Änderung der Art der Nutzung zum Inhalt. Durch die beabsichtigte

Ansiedlung eines Lebensmittel-Marktes wird die Nahversorgungssituation in der südlichen Kernstadt und in den südlichen Stadtteilen verbessert. Zudem ist davon auszugehen, dass die Ansiedlung auch zu einer Verminderung des Verkehrsdrucks in den zentralen Bereichen der Innenstadt beitragen wird.

Da bei der Neuordnung des Plangebietes gegenüber den bereits heute bebauten oder planungsrechtlich nutzbaren Flächen keine Erweiterung vorgesehen ist, wird kein weiterer Grund und Boden in Anspruch genommen. Weitere umweltrelevante Belange erfahren keine nennenswerte Veränderung.

8.2.3.2. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Planänderung wäre davon auszugehen, dass einerseits in Teilbereichen eine Mischgebietsnutzung entstehen würde. Gleichfalls würden andererseits aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben (Ausweisung als Flächen für den Gemeinbedarf) Teilbereiche nicht genutzt und zu innerstädtischen Brachflächen. Eine solche ungeordnete Entwicklung widerspricht allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen.



Blick in den Hof des ehemaligen Telekom-Geländes

8.2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft, die Ausgleichsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB und BNatSchG notwendig machen, erfolgen nicht, da für das Plangebiet bereits Baurecht besteht und mit dem Bebauungsplan gegenüber dem bestehenden Baurecht kein höherer Eingriff verbunden ist. Nach § 1a (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.

Zusätzlich erfolgen jedoch sowohl aus ökologischen als auch aus stadtgestalterischen Gründen Festsetzungen zu Grünflächen. Somit werden insgesamt Beeinträchtigungen vermieden und Schädigungen verringert.

8.2.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Verbesserung der Nahversorgungssituation ist Inhalt und Ziel der vorliegenden Planung. Der Standort hier ist besonders geeignet, weil er sich zum einen räumlich und funktional in die Siedlungsstruktur einfügt und am Rand der Innenstadt liegt und zum anderen auch weil vergleichbare Flächen im Umfeld nicht zur Verfügung stehen.

Die beabsichtigte Ansiedlung eines Lebensmittel-Marktes erfordert planungsrechtlich die Ausweisung eines Sondergebiets. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wie zum Beispiel die Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet, Misch- oder Gewerbegebiet stehen somit der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung entgegen.

8.3. Ergänzungen

8.3.1. Merkmale der Umweltprüfung

8.3.1.1. Verwendete technische Verfahren

Neben den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben liegen folgende Gutachten dem Bebauungsplanentwurf zugrunde:

- IVV - Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung: Verkehrs-Entwicklungs-Plan Olpe, Ergebnisbericht; Aachen, 2003,
- GfK Marktforschung: Markt- und Standortgutachten für die Stadt Olpe; Nürnberg, 1997,
- GfK Prisma Institut: Gutachterliche Stellungnahme zu den einzelhändlerischen Ansiedlungsspielräumen in den Gewerbegebieten der Stadt Olpe; Hamburg, 2003 und
- GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Aktualisierung des Markt- und Standortgutachtens für die Stadt Olpe; Köln, 2003.

8.3.1.2. Mängel der Umweltprüfung

Für die Bestandsermittlung der einzelnen Schutzgüter und die Beurteilung der Auswirkungen auf diese liegen keine wissenschaftlichen Untersuchungen vor. Aufgrund der geringen Dimension der zu erwartenden Veränderungen ist das Einbringen von Erfahrungswerten und Abschätzungen ausreichend.

Detailuntersuchungen wären nur infolge von weiteren Spezialgutachten möglich, deren Aufwendungen jedoch bei den für das Planvorhaben speziell zu gewinnenden Ergebnissen unverhältnismäßig hoch gewesen wären.

8.3.2. Maßnahmen zur Überwachung

Aufgrund der Situation am südlichen Eingangsbereich zur Kernstadt wird aus städtebaulichen Gründen mittels des Planungsrechts eine nicht adäquate, zweckfremde Nutzung ausgeschlossen. Abweichungen vom Plankonzept sind nur über ein Planänderungsverfahren möglich.

Die Einhaltung der Vorgaben des Plans selbst wird im Baugenehmigungsverfahren oder in der sogenannten Genehmigungsfreistellung gewährleistet.

Darüber hinausgehende naturschutzrechtliche Belange sind in diesem Planverfahren nicht betroffen und bedürfen somit keiner Überwachung.

Die Federführung des Monitoring gem. 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne) ist beim Bauordnungs- und Planungsamt der Stadt Olpe angesiedelt. Seitens des Bauordnungs- und Planungsamtes werden umweltrelevante Informationen der zuständigen Behörden, von Verbänden, Unternehmen und Privatpersonen sowie eigene Erkenntnisse bezüglich des Baugebietes gesammelt, nach Erheblichkeit beurteilt und, wenn erforderlich und möglich, unter Beteiligung der zuständigen Behörden Maßnahmen und Maßnahmenträger für die Umsetzung vorgeschlagen.

Überwachungsinhalte und – Beteiligte sind:

Bedarf	Wirtschaftsförderungsgesellschaft Olpe GmbH, Stadt Olpe: Planungsabteilung, Liegenschaften
Bauliche Umsetzung, Nutzung	Stadt Olpe: Untere Bauaufsichtsbehörde
Eingrünung, Eingriff/ Ausgleich, Landschaft, Flore / Fauna:	Kreisumweltamt/Untere Landschaftsbehörde, Stadt Olpe: Planungsabteilung, Umweltschutzbeauftragte, Liegenschaften, Baubetriebshof
Ver- und Entsorgung:	Lister- und Lennekraftwerke GmbH, Stadtwerke Olpe GmbH, Kreiswasserwerke Olpe, Ruhrverband, Kreisumweltamt, Staatliches Umweltamt Siegen, Stadt Olpe: Abwasserbetrieb
Erschließung (Verkehrsaufkommen, Sicherheit, Lärm)	Landesbetrieb Straßenbau NRW, Kreis Olpe, Polizei, Stadt Olpe: Straßenverkehrsbehörde, Tiefbauamt
Immissionsschutz	Staatliches Umweltamt Siegen, Stadt Olpe: Ordnungsamt
Bodenschutz, Altlasten	Kreisumweltamt/Untere Bodenschutzbehörde, Staatliches Umweltamt Siegen, Stadt Olpe: Ordnungsamt

Die erste Überprüfung der Auswirkungen der Maßnahme wird 5 Jahre nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung vorgenommen. Die Überwachungsbeteiligten werden dann von der Monitoringstelle der Stadt hinsichtlich umweltrelevanter, zum Zeitpunkt der Planung nicht zu erwartender und erheblicher Auswirkungen der Maßnahme befragt. Dieses Ergebnis sowie eigene Erhebungen und ansonsten bekannt gewordene umweltrelevante Auswirkungen werden von der Monitoringstelle bewertet und, soweit erforderlich und möglich, steuernd eingegriffen. Das Ergebnis der ersten Überprüfung wird dokumentiert.

Die zweite Überprüfung erfolgt ein Jahr nach weitgehendem Abschluss der Maßnahme (bauliche Umsetzung auf 80 % der Flächen), spätestens 10 Jahre nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung. Das Überprüfungsverfahren und evtl. steuernde Maßnahmen

werden wie bei der ersten Überprüfung abgewickelt. Das Ergebnis wird abschließend dokumentiert.

8.3.3. Zusammenfassung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Bruchstraße/ In der Trift“ umfasst die Neuordnung eines innerstädtischen und bereits bebauten oder ehemals bebauten Bereichs. Im Wesentlichen hat dieser Plan nur eine Änderung der Art der Nutzung zum Inhalt.

Die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt, Mensch und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter in ihrer Gesamtbilanz erfahren dabei keine wesentlichen quantitativen oder qualitativen Veränderung. In Bezug auf das Schutzgut Boden wurden bereits 1997 die vorhandenen Gebäude abgebrochen und kontaminierte Bauteile sowie das belastete Erdreich fachgerecht entsorgt. Für den Bereich des ehemaligen Telekom-Geländes ist eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden. Das Ergebnis der Gefährdungsabschätzung schließt eine Bebauung des ehemaligen Telekom-Geländes nicht aus. Die im Gutachten enthaltenen Hinweise müssen bei der Bauausführung beachtet werden. Weitere umweltrelevante Belange erfahren keine nennenswerte Veränderung.

In der Gesamtbilanz ist hervorzuheben, dass durch die beabsichtigte Ansiedlung eines Lebensmittel-Marktes die Nahversorgungssituation in der südlichen Kernstadt und in den südlichen Stadtteilen verbessert wird. Zudem ist davon auszugehen, dass die Ansiedlung auch zu einer Verminderung des Verkehrsdrucks in den zentralen Bereichen der Innenstadt beitragen wird.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, das heißt 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 sechs Monaten in Besitz zu nehmen [§ 16 (4) DSchG NW].

10. Sonstige Fachplanungen

Dem Bebauungsplanentwurf allgemein liegen, wie auch dem Umweltbericht, neben den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben folgende Gutachten zugrunde:

- IVV - Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung: Verkehrs-Entwicklungs-Plan Olpe, Ergebnisbericht; Aachen, 2003,
- GfK Marktforschung: Markt- und Standortgutachten für die Stadt Olpe; Nürnberg, 1997
- GfK Prisma Institut: Gutachterliche Stellungnahme zu den einzelhändlerischen Ansiedlungsspielräumen in den Gewerbegebieten der Stadt Olpe; Hamburg, 2003 und
- GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Aktualisierung des Markt- und Standortgutachtens für die Stadt Olpe; Köln, 2003.

11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die zur Umsetzung der Planung notwendigen Grundstücke wurden bereits freihändig erworben. Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 BauGB ist deshalb nicht notwendig.

12. Städtebauliche Daten

Flächenübersicht	vorhanden	geplant
Mischgebiet	0,2 ha	- ha
Sondergebiet	- ha	0,6 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	0,4 ha	- ha
Verkehrsflächen	0,1 ha	0,1 ha
Gesamt	0,7 ha	0,7 ha

13. Kosten

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

14. Beteiligungsverfahren

14.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde 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 15.03.2005 im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggensee,
- b) die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom 16.03.2005 bis 18.04.2005.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat ergeben, dass gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Innerhalb der Einzelanhörung ist eine schriftliche

Äußerung eingegangen. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung entnommen werden.

14.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ist erfolgt. Abwägungsrelevante Stellungnahmen liegen seitens der Lister- und Lennekraftwerke GmbH, des Abwasserbetriebes der Stadt Olpe, des Landesbetriebes Straßenbau NRW – Niederlassung Siegen, des Landrats des Kreises Olpe, der Industrie- und Handelskammer Siegen und des Staatlichen Umweltamtes Siegen vor. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung entnommen werden.

14.3. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB ist in der Zeit vom 23.11.2005 bis 23.12.2005 erfolgt. Stellungnahmen seitens der Bürger sind nicht eingegangen.

14.4. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs erfolgt. Abwägungsrelevante Stellungnahmen liegen seitens des Abwasserbetriebes der Stadt Olpe, der Industrie- und Handelskammer Siegen, der Lister- und Lennekraftwerke GmbH, des Landesbetriebes Straßenbau NRW – Niederlassung Siegen, des Landrats des Kreises Olpe, des Ordnungsamtes als Straßenverkehrsbehörde der Stadt Olpe und des Staatlichen Umweltamtes Siegen vor. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

15. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

Ziel der Bebauungsplanänderung

Im Bereich der im städtischen Eigentum befindlichen Grundstücken Bruchstraße/ Einmündung In der Trift einschließlich des ehemaligen Telekom-Geländes ist beabsichtigt, auf den derzeit weitgehend brach liegenden Flächen einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel und verschiedene weitere Ladenlokale sowie Praxis- und Büroräume zu errichten. Der Standort ist hierfür geeignet, weil er sich räumlich und funktional in die Siedlungsstruktur einfügt und am Rand der Innenstadt liegt.

Bereits im Markt- und Standortgutachten der GfK Marktforschung von 1997 wird dort die Ansiedlung eines Lebensmittel-Marktes zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in der südlichen Kernstadt und in den südlichen Stadtteilen empfohlen. Die GfK geht davon aus, dass die Ansiedlung auch zu einer Verminderung des Verkehrsdrucks in den zentralen Bereichen der Innenstadt beitragen würde. Der Sachverhalt wird durch die „Gutachterliche Stellungnahme zu den einzelhändlerischen Ansiedlungsspielräumen

in den Gewerbegebieten der Stadt Olpe“ des GfK Prisma Instituts aus dem Jahr 2003 bestätigt.

Ziel der Planänderung ist deshalb die Festsetzung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb und weitere gewerbliche Nutzung“ gem. § 11 BauNVO im Bereich „Bruchstraße/In der Trift“.

Verfahrensablauf

Innerhalb der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hat der zukünftige Investor für die Bebauung des Geländes eine Reihe von Anregungen eingereicht. Diesen Vorschlägen konnte teilweise gefolgt, teilweise aber auch nicht gefolgt werden. Innerhalb der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs sind keine Stellungnahmen von Bürgern bzw. Unternehmen eingegangen.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung als auch die spätere, abschließende Behördenbeteiligung wurden durchgeführt. Abwägungsrelevante Stellungnahmen sind von einer Reihe von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Die Anregungen und Hinweise insbesondere zur verkehrlichen Anbindung, der Altlastenfrage und des Gewässerabstandes wurden im Planverfahren berücksichtigt.

Beurteilung der Umweltbelange

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Bruchstraße/ In der Trift“ umfasst die Neuordnung eines innerstädtischen und bereits bebauten oder ehemals bebauten Bereichs. Im Wesentlichen hat dieser Plan nur eine Änderung der Art der Nutzung zum Inhalt.

Die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt, Mensch und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter in ihrer Gesamtbilanz erfahren dabei keine wesentlichen quantitativen oder qualitativen Veränderung. In Bezug auf das Schutzgut Boden wurden bereits 1997 die vorhandenen Gebäude abgebrochen und kontaminierte Bauteile sowie das belastete Erdreich fachgerecht entsorgt. Für den Bereich des ehemaligen Telekom-Geländes ist eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden. Das Ergebnis der Gefährdungsabschätzung schließt eine Bebauung des ehemaligen Telekom-Geländes nicht aus. Die im Gutachten enthaltenen Hinweise müssen bei der Bauausführung beachtet werden. Weitere umweltrelevante Belange erfahren keine nennenswerte Veränderung.

In der Gesamtbilanz ist hervorzuheben, dass durch die beabsichtigte Ansiedlung eines Lebensmittel-Marktes die Nahversorgungssituation in der südlichen Kernstadt und in den südlichen Stadtteilen verbessert wird. Zudem ist davon auszugehen, dass die Ansiedlung auch zu einer Verminderung des Verkehrsdrucks in den zentralen Bereichen der Innenstadt beitragen wird.

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.

Die Verbesserung der Nahversorgungssituation ist Inhalt und Ziel der vorliegenden Planung. Der Standort hier ist besonders geeignet, weil er sich zum einen räumlich und

funktional in die Siedlungsstruktur einfügt und am Rand der Innenstadt liegt und zum anderen auch weil vergleichbare Flächen im Umfeld nicht zur Verfügung stehen. Die beabsichtigte Ansiedlung eines Lebensmittel-Marktes erfordert planungsrechtlich die Ausweisung eines Sondergebiets. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wie zum Beispiel die Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet, Misch- oder Gewerbegebiet stehen somit der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung entgegen.

Olpe, 23.01.2006

Der Bürgermeister
I. V.

Bernd Knaebel
Techn. Beigeordneter