



Anlage 2 zu Drucksache 148/2006

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 22
„Gewerbegebiet Rüblinghausen-Friedrichsthal-Saßmicke“**

vom 08.05.2006

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Plangebietsbeschreibung
3. Vorbereitende Planungen der Stadt, Planungen Dritter (Flächennutzungsplan, andere Träger öffentlicher Belange)
4. Städtebauliche Zielsetzungen
 - 4.1 Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung
 - 4.2 Zielsetzung der Planaufstellung im Einzelnen
 - 4.3 Äußere und innere Erschließung, ruhender Verkehr
 - 4.4 Immissionsschutz
 - 4.5 Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 4.6 Naturschutz und Landschaftspflege/Ausgleichsmaßnahmen
 - 4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
5. Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfall, Altlasten)
6. Beteiligungsverfahren – Ergebnis der Abwägung -
 - 6.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung
 - 6.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 - 6.3 Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
 - 6.4 Ergebnis der Abwägung
7. Kosten und Finanzierung
8. Abschließender Verfahrensvermerk

1. Verfahrensablauf

06.02.2003	Planaufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss über die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen)
16.01.2004	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses
16.01.2004	Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
26.01.2004	Öffentliche Bürgerversammlung im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggesee
27.01.2004 bis 27.02.2004	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
01.09.2005	Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen)
09.09.2005	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB
13.09.2005	Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfs
26.09.2005 bis 26.10.2005	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
-	Entscheidung über eingegangene Anregungen (Stadtverordnetenversammlung)
-	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB (Stadtverordnetenversammlung)

3. Vorbereitende Planungen der Stadt, Planungen Dritter

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan vom 16.12.2002 stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche und den Erweiterungsbereich als Fläche für Wald bzw. Fläche für die Landwirtschaft dar. Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Flächennutzungsplanänderung mit der Darstellung einer G-Fläche ist inzwischen in Kraft getreten.

3.2 Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

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

4. Städtebauliche Zielsetzungen

4.1 Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung

Zwischen der L 512 und der Firma Fleischmarkt Olpe GmbH bzw. der Bigge in Olpe-Friedrichsthal befindet sich eine schmale Waldfläche. Die Fläche steht im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen und soll zugunsten einer Industriegebietsfestsetzung zurückgenommen werden, um der benachbarten Firma Fleischmarkt Olpe dort eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, was im Hinblick auf die weiterführende Bebauung im Biggetal aus städtebaulichen Gründen auch angebracht ist. Notwendig ist hierzu, den Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Rüblinghausen-Friedrichsthal-Saßmicke“ zu ändern und zu erweitern.

Neben der Erweiterung der Industriegebietsfestsetzung werden auch die Baugrenzen auf dem Grundstück der Firma Fleischmarkt geändert, um eine Betriebserweiterung zu ermöglichen. Um die geplante Betriebserweiterung des Fleischmarktes Olpe GmbH in östliche Richtung realisieren zu können, ist erforderlich, einen Teilabschnitt eines namenlosen Gewässers zu verlegen und zu verrohren. Südöstlich des Betriebsgeländes soll das Gewässer auf einer ähnlich langen Strecke wieder offengelegt werden. Ergänzend ist vorgesehen, entlang der L 512 eine Fläche für den Erhalt und die Ergänzung von Bäumen und Sträuchern festzusetzen.

4.2 Zielsetzung der Planaufstellung im Einzelnen

4.2.1 Allgemeiner Planungsansatz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits erschlossenes Industriegebiet, dass zur Bestandssicherung des vorhandenen Betriebes erweitert werden muss. Der

Planungsanlass bedingt eine Bestandsaufnahme und Analyse der städtebaulichen Struktur des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche wie Bigge und L 512.

4.2.2 Flächengliederung - Übersicht

Industriegebiet (GI)	0,81 ha	50,9 %
Verkehrsflächen	0,28 ha	17,6 %
Flächen zum Schutz und zur Pflege	0,49 ha	30,8 %
Wasserflächen	0,01 ha	00,7 %
Gesamt	1,59 ha	100,0 %

4.2.3 Gebietsfestsetzungen

Industriegebiet (GI)
Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
Baumassenzahl (BMZ) 0,9

Die Festsetzung des Industriegebietes (GI) erlaubt die geplante gewerbliche Nutzung. Für das Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 12.06.1986 mit der Abstandsliste von 1982 weiter fort.

Zulässig sind nur folgende Anlagen:

Gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Betriebsarten der Abstandsklassen VI bis VIII, lfd. Nr. 72 –182 der Abstandsliste sowie aus der Abstandsklasse V die Betriebsart lfd. Nr. 65 „Schlachthöfe mit max. Schlachtzahlen von 1.200 Stück Großvieheinheiten pro Woche“ und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sowie Anlagen gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

Ausnahmsweise können Betriebsarten der Abstandsklasse V lfd. Nr. 40-44, 46, 47, 49 und 50 zugelassen werden, wenn durch technische oder bauliche Maßnahmen sichergestellt ist, dass die Emissionen dieser Betriebe das Maß der Emissionen der nach Ziffer I zulässigen Anlagen nicht übersteigt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Baumassenzahl (BMZ) entsprechen den Vorgaben der BauNVO. Durch diese Festsetzung ist eine sinnvolle, wirtschaftliche und landschaftsbildverträgliche Bebauung möglich.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Festsetzung der Baugrenzen lässt eine Erweiterung des Betriebes zu, um eine Optimierung des Betriebsablaufes zu ermöglichen.

4.2.4 Verkehrsflächen

Neben den Straßenverkehrsflächen werden auch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen, entsprechend ihrer Nutzung sind sie als öffentliche Parkflächen festgesetzt.

Die Verkehrsflächen einschließlich des Begleitgrüns sind als einheitliche Flächen – abgegrenzt durch die Straßenbegrenzungslinie - festgesetzt. Damit kann die Gestaltung des Straßenraums und die Begrünung den technischen Erfordernissen jeweils besser angepasst werden.

4.3 Äußere und innere Erschließung, ruhender Verkehr

4.3.1 Äußere Erschließung

Die Stadt Olpe verfügt in ihrem Stadtgebiet über Anschlüsse

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

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

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Gemeindestraße Friedrichsthaler Straße und die L 512/Koblenzer Straße an die BAB 4/BAB 45.

4.3.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die bereits vorhandenen Gemeindestraßen Friedrichsthaler Straße und Saßmicker Hammer.

4.3.3 Ruhender Verkehr

1. Öffentliche Parkplätze

Öffentliche Parkplätze werden im Plangebiet angeboten.

2. Private Stellplätze

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

4.4 Immissionsschutz

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind nicht erforderlich.

4.5 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 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.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Rüblinghausen-Friedrichsthal-Saßmicke“ erreicht jedoch beide Größenwerte nicht, so dass keine weiteren Untersuchungen erforderlich sind.

4.6 Naturschutz und Landschaftspflege/Ausgleichsmaßnahmen

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

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden in Bezug auf die Umlegung des Gewässers durch die im Bebauungsplan festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen vollständig kompensiert. Da durch die Erweiterung des Industriegebietes vorwiegend Waldflächen entfallen, die im Plangebiet in ihrer Wertigkeit nicht wiederhergestellt werden können, sind alle weiteren Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück Gemarkung Rhode, Flur 3, Flurstück 164 berücksichtigt worden. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag mit der Erläuterung und Bewertung des Eingriffs und der Kompensation ist Bestandteil der Begründung und dieser als Anlage beigefügt.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag bewertet die Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Landschaftsgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (LG NW) und begründet die Ausgleichsmaßnahmen als Folge des Eingriffs.

Zur Sicherung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem 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. Ver- und Entsorgung

5.1 Allgemeines

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

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Olpe GmbH.

5.3 Strom- und Gasversorgung

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

5.4 Abwasserbeseitigung

Ein öffentliches Kanalnetz ist als Trennsystem vorhanden.

5.4.1 Schmutzwasser

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

5.4.2 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, vor Ort 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. Von der Verpflichtung ausgenommen ist Niederschlagswasser, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation abgeleitet wird.

Aufgrund des vorhandenen Trennsystems kann das Niederschlagswasser also in das städtische Kanalnetz eingeleitet werden. Möglich ist aber auch, das Niederschlagswasser unmittelbar in die Bigge einzuleiten.

Eine Ausnahme hierzu gilt für eine kleinere Außenfläche des Fleischmarktes, wo Verschmutzungen anfallen. Diese Fläche ist an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

5.5 Abfallbeseitigung / Altlasten / 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.

Altlasten und Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

6. Beteiligungsverfahren - Ergebnis der Abwägung -

6.1 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 26.01.2004 im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggese,ee,
- b) die gegebene Gelegenheit zu Einzelgesprächen in der Planungsabteilung in der Zeit vom 27.01.2004 – 27.02.2004.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat ergeben, dass gegen die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

6.2 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 Industrie- und Handelskammer Siegen, der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, des Landesbetriebes Straßenbau NRW – Niederlassung Siegen -, des Landesbetriebes Wald und Holz NRW - Forstamt Olpe -, der Deutschen Telekom AG, des Landrats des Kreises Olpe und des Amtes für Agrarordnung Siegen vor. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Anregungen entnommen werden.

6.3 Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 26.09.2006 bis 26.10.2006 erfolgt. Seitens der Bürger bzw. Unternehmen sind keine Anregungen vorgetragen worden.

6.4 Ergebnis der Abwägung

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

7. Kosten und Finanzierung

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

8. Abschließender Verfahrensvermerk

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, 08.05.2006

Der Bürgermeister
I. V.

Bernd Knaebel
Techn. Beigeordneter

Anlage: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag