



Anlage 2 zu Drucksache 155/2006

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15
„Olpe –Zentrum I“**

vom 11.05.2006

Inhaltsverzeichnis

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. (Öffentliche/ Private) Grünflächen
 - 7.7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 7.8. Verkehrliche Erschließung
 - 7.9. Ver- und Entsorgung
 - 7.10. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
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

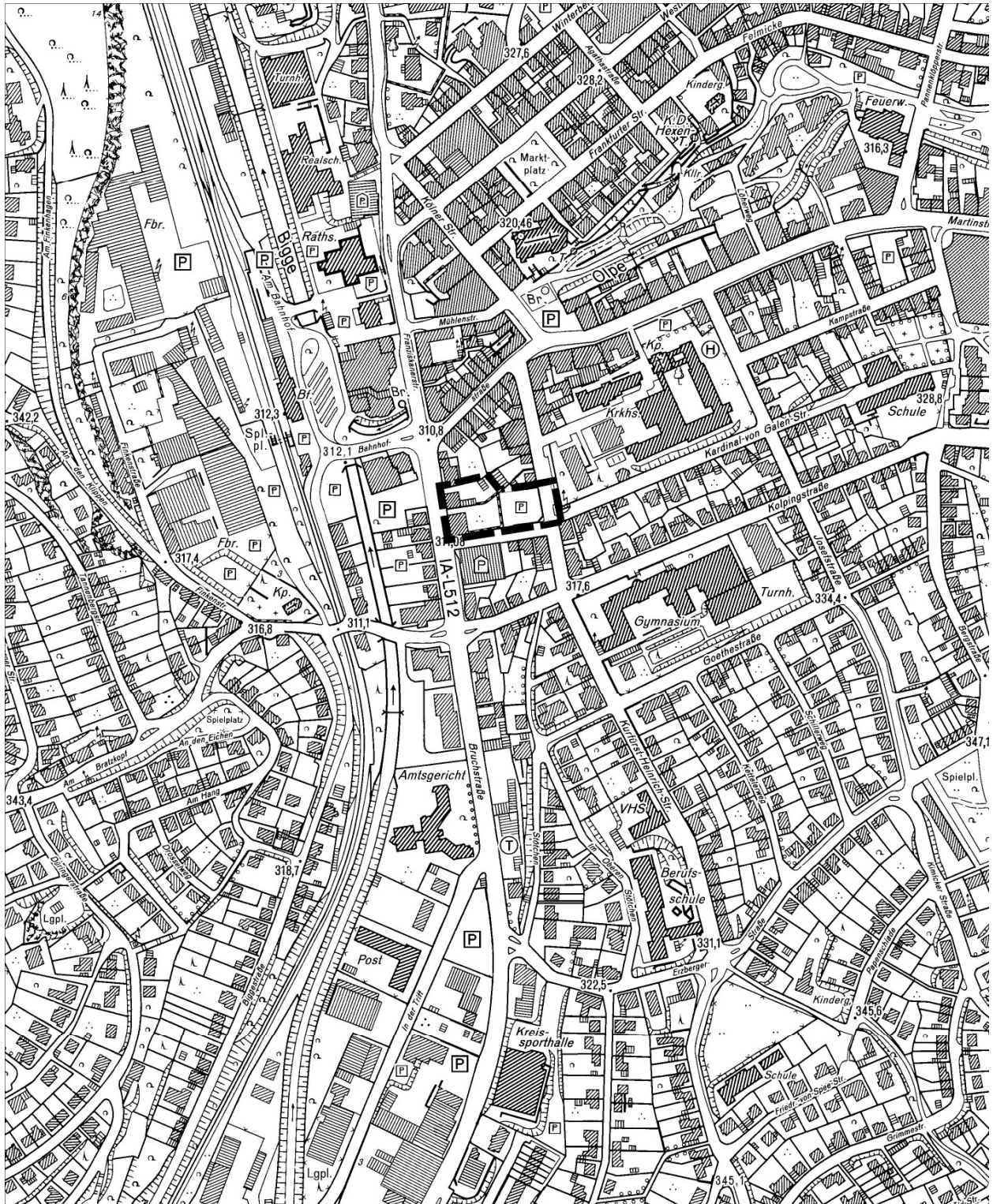
- 8.2.2. Bewertung der Auswirkungen
 - 8.2.2.1. Landschaft und biologische Vielfalt
 - 8.2.2.1.1. Tiere, Pflanzen
 - 8.2.2.1.2. Boden, Wasser
 - 8.2.2.1.3. Luft, Klima
 - 8.2.2.2. Mensch und Bevölkerung
 - 8.2.2.3. Kultur- und Sachgüter
 - 8.2.2.4. Wechselwirkungen zwischen 8.2.1.1., 8.2.1.2. und 8.2.1.3.
 - 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

26.10.2005	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)
04.11.2005	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
09.11.2005	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
28.11.2005	Öffentliche Bürgerversammlung im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggesee
29.11.2005 – 30.12.2005	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
09.02.2006	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)
06.03.2006	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
18.02.2006	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
06.03.2006 – 07.04.2006	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 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Olpe – Zentrum I“ liegt inmitten der Kernstadt von Olpe im Bereich der Bruchstraße, der Kardinal-von-Galen-Straße und der Kurfürst-Heinrich-Straße. Diese Straßen stellen auch die Grenzen dar. Im Norden verläuft die Grenze durch die Blockbebauung, welche durch die Bahnhofsstraße und den vorgenannten Straßen begrenzt wird. Das Plangebiet der 6. Änderung dieses Bebauungsplanes hat eine Größe von ungefähr 0,4 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) und in einem Teilbereich als Fläche für den Gemeinbedarf/ gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

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

Das Plangebiet gehört zur Kernstadt Olpe. Geprägt ist es durch das denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Bundesbahnbetriebsamtes in der Bruchstraße 5. Das zweigeschossige Gebäude mit Walmdach stammt aus dem Jahr 1910. Östlich schloss sich ein über 30,0 m langer Gartenbereich an. Heute wird das Gebäude für Büros und Veranstaltungsräume von sozialen Einrichtungen genutzt. Die Freifläche wird, ebenso

wie der Bereich an der Ecke Kardinal-von-Galen-Straße und Kurfürst-Heinrich-Straße, als Parkplatz genutzt.

Eine weitere Bebauung schließt sich nördlich an der Bruchstraße an.



Blick von Süd-Osten in das Plangebiet

Im vormals gültigen Bebauungsplan nach Art und Maß Nr. 12 „Olpe – Stadt“ vom 15.7.1968 und auch im entsprechenden qualifizierten Bebauungsplan Nr. 15 „Olpe – Zentrum I“ vom 12.11.1981 sind die Flächen des Plangebietes als Kerngebiet und Flächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

Nach dem Bau des Parkhauses südlich des Plangebietes erfuhr der Bereich eine Neuordnung, in deren Folge nun der Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplans in Bezug auf die Nutzung und Bebaubarkeit neu zu strukturieren ist.

6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung

Im Bereich der im kirchlichen Eigentum befindlichen Grundstücken zwischen Bruchstraße, Kardinal-von-Galen-Straße und Kurfürst-Heinrich-Straße ist beabsichtigt, auf den derzeit weitgehend brach liegenden Flächen einen Gebäudekomplex neu zu errichten. Der Standort ist hierfür geeignet, weil er sich räumlich und funktional in die Struktur der Kernstadt einfügt. Dementsprechend wird die Nutzung als Kerngebiet, wie in den zuvor gültigen Bebauungsplänen bereits festgesetzt, beibehalten.

Im Jahr 2003 hat der Eigentümer unter dem Titel „Martinus – Höfe“ einen Architekturwettbewerb durchgeführt. Ziel war, ein Konzept zu erarbeiten, das u.a. innenstadtnahes Wohnen, kleinteiligen Handel und neue Büroflächen beinhaltet. Dabei sollte der öffentliche Straßenraum mit einem Innenbereich von hoher Aufenthaltsqualität verbunden werden. Erster Preisträger dieses Wettbewerbs war der Architekt Gunnlaugur Baldursson aus Siegen. Von der Jury wurde insbesondere der städtebauliche und denkmalpflegerische Ansatz gewürdigt.

Die Konzeption, die im Architekturwettbewerb entstanden ist und auch vom Eigentümer weiter verfolgt wird, ist in der Neu-Strukturierung des Plangebietes in Bezug auf die Nutzung und Bebaubarkeit berücksichtigt.

7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

7.1. Städtebauliche Konzeption

Aus dem vorgenannten Architekturwettbewerb wurden städtebauliche und denkmalpflegerische Aspekte aufgenommen und haben das Plankonzept mit bestimmt. Eine besondere Stellung erfährt dabei das ehemalige Bundesbahnbetriebsamt als Baudenkmal. Das zweigeschossige Gebäude mit Walmdach soll als Solitär im Stadtgefüge bestehen bleiben. Entsprechende Festsetzungen der Bauweise geben hierfür die Grundlage. Gleichfalls besteht die Möglichkeit, einen im Wettbewerb gewünschten Hofcharakter zu schaffen.

Die Beibehaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind die Grundlage für eine wirtschaftliche und dem Bild der Kernstadt angemessene Bebauung. Vorschriften zur Gestaltung ermöglichen eine dem Standort angemessene Architektur.

7.2. Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet (MK)

Die Festsetzung als Kerngebiet (MK) erlaubt die beabsichtigten innenstadt-spezifischen Nutzungen. Ergänzend ist folgendes festgesetzt:

- Gem. § 1 (7) Nr. 1 BauNVO sind die in § 7 (2) Nr. 7 BauNVO genannten Nutzungen („Sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans“) nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig,
- Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die in § 7 (3) BauNVO genannten Nutzungen („Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen“, „Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen“) nicht zulässig.

Die ausgeschlossenen Nutzungen würden dem örtlichen städtebaulichen Charakter nicht entsprechen.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung: IV
GRZ 1,0; GFZ 2,2
FH ... m über NN

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind der zuvor beschriebenen städtebaulichen Situation angepasst. Die Zahl der Vollgeschosse sowie Grund- und Geschossflächenzahl werden von den Festsetzungen der Urfassung dieses Bebauungsplans übernommen. Ergänzend soll durch die Festsetzung der max. Firsthöhe eine dem Umfeld entsprechend verträgliche Höhenentwicklung sichergestellt werden, insbesondere auch zum vorhandenen Baudenkmal. Die max. Firsthöhe beträgt 326,50 m über NN und liegt damit ungefähr auf der gleichen Höhe des Firstes des

ehem. Bundesbahnbetriebsamtes (ca. 326,35 m über NN). Die umgebende Bebauung hält zudem zum Baudenkmal einen Abstand.
Die noch größere Firsthöhe des Hause Bruchstraße Nr. 3 hat nur Bestandsschutz.

7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung: o oder g

Für das gesamte Plangebiet wird entsprechend der umliegenden Bebauung eine offene oder eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben, welche im Gegensatz zu der bisherigen Fassung dieses Bebauungsplans steht. Das Gebäude des ehemaligen Bundesbahnbetriebsamtes in der Bruchstraße 5 ist mit seiner Architektur ein freistehendes Einzelgebäude. Demnach ist für diesen Bereich eine entsprechend eng gefasste Baugrenze und die offene Bauweise festgesetzt. Im Gegensatz dazu stellt sich die Bebauung hier insgesamt allgemein als Blockstruktur dar, was die Festsetzung der geschlossenen Bauweise auf den übrigen Flächen begründet.

Gleichfalls ist die Baugrenze entlang der südlichen Plangebietsgrenze so gefasst, dass unter der Beibehaltung der Blockbebauung eine besondere, respektierende Sichtbeziehung zum Baudenkmal geschaffen werden kann. Die von der Straßenflucht leicht abgewinkelte Baugrenze entstammt dem Entwurf des ersten Preisträgers des Architekturwettbewerbs „Martinus – Höfe“ aus dem Jahr 2003.

Eine Teilbereich im Plangebiet ist als Fläche für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Mit der Zweckbestimmung Tiefgarage (TGa) wird eine entsprechende Bebauung, auch außerhalb der Baugrenze, ermöglicht.

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 und eine dem Standort angemessene Architektur ermöglichen zu können.

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. Der Bestand und das innerstädtische Umfeld des Plangebietes sind gegenüber sonst üblichen strengeren Vorgaben Grundlage für weit gefasste Vorschriften in Bezug auf Dachform und -neigung.

Letzterem folgend wird mit den Vorschriften zur Gestaltung der Außenwände bestimmte Materialien festgesetzt und eine Beeinträchtigung durch eine störende Vielfalt ausgeschlossen. Hier erfolgt die Farbgestaltung in hellen sandfarbenen oder weißen

Farbtönen. Ebenso mögliche Holz-, Metall-, Naturschiefer- oder Natursteinverkleidungen sind nur in ihren natürlichen Farbeigenschaften zulässig.

7.6. (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.

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

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

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der nicht überbaubaren Flächen werden für befestigte Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen jedoch Gebote zur Entsiegelung festgesetzt.

7.8. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt westlich der Bruchstraße (L 512). Die Gemeindestraßen Kardinal-von-Galen-Straße und Kurfürst-Heinrich-Straße stellen die südliche beziehungsweise die östliche Grenze dar. Eine Erschließung ist von allen drei Straßen aus möglich.

Das Plangebiet beinhaltet den an das Kerngebiet angrenzende Teil der Kurfürst-Heinrich-Straße als Straßenverkehrsfläche, die anderen Straßen sind in der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 15 „Olpe – Zentrum I“ berücksichtigt. Alle Grenzen zu Straßenverkehrsflächen sind mit einer Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

In Bezug auf die Ein- und Ausfahrt einer möglichen Tiefgarage ist jedoch sowohl aus stadtgestalterischen als auch aus verkehrstechnischen Gründen im Kreuzungsbereich der Kardinal-von-Galen-Straße mit der Kurfürst-Heinrich-Straße in einer Tiefe von jeweils ca. 20,0 m ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

7.9. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind vorhanden. Versorgungseinrichtungen und Leitungs- und Kanaltassen, die über das Plangebiet hinaus Bedeutung haben, befinden sich nicht im Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Olpe – Zentrum I“.

Im Bereich eines örtlichen Abwasserkanals wird festgesetzt, dass hier eine Bebauung nur oberhalb einer lichten Höhe von 3,50 m erfolgen darf.

7.10. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Die Immissionsgrenzwerte werden im straßennahen MK-Gebiet erheblich überschritten. In rund der Hälfte des Plangebietes werden im schalltechnisch ungünstigsten Fall (der

freien Schallausbreitung) die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten. Die Belastung im Plangebiet wird dabei maßgeblich durch die Einwirkungen des fließenden Verkehrs auf den öffentlichen Straßen bestimmt.

Entsprechend der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung sind im Bebauungsplan bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

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.

Da der Bereich bereits zuvor als Kerngebiet mit ähnlichen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung ausgewiesen war, ist in erster Linie nur eine Veränderung in der Bauweise gegeben. Detaillierte Angaben zu den Planfestsetzungen werden unter den Pkt. 7.2. bis 7.9. gegeben.

8.1.1.2. Angaben über Standorte

Für das Plangebiet sind keine Änderungen von Standorten vorgesehen. Das Konzept des Eigentümers, hier innenstadtnahes Wohnen, kleinteiligen Handel und neue Büroflächen ergänzt mit dazugehörigen Parkplatzflächen zu realisieren entspricht den bisherigen und zukünftigen planungsrechtlichen Vorgaben. Letztendlich wird mit einer Bebauung der derzeitigen Parkplatzfläche eine vorübergehende Nutzung aufgegeben. Innerhalb des Kerngebietes wird keine Differenzierung einzelner Standorte, zum Beispiel durch unterschiedliche Nutzung, vorgenommen. Durch Baugrenzen werden lediglich Vorgaben gemacht um einen Hofbereich innerhalb der Blockbebauung zu erreichen.

Weitere Festsetzungen, unter anderem Vorgaben zu einzelnen Nutzungen werden als Bestandteil des Kerngebietes 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 Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Olpe – Zentrum I“ 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 12.07.1999 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 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 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 dieses südlichen Grundstücks deshalb nicht die Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder ortsnahe 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 ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung nicht mehr gegeben.

Das Niederschlagswasser aus diesem Bebauungsplangebiet, von vorhandenen Befestigungen sowie von erneut zu bebauenden Grundstücken und von baulichen Erweiterungen ist deshalb auch weiterhin dem vorhandenen städtischen Mischwasserkanälen zuzuführen.

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 01.04.2000 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 01.04.2002 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 Zufahrten oder Parkplätze befestigt oder auch versiegelt. Naturähnliche Bereiche finden sich daher nur im früheren Gartenbereich des ehemaligen Bundesbahnbetriebsamtes in der Bruchstraße 5. Dieser Grünbereich stellt ein isoliertes innerstädtisches Biotop dar. Die Vegetation ist geprägt durch überwiegend heimische Sträucher. Ein Verbund mit anderen Biotopbereichen 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 Höhengswellen und Einsenkungen sowie mäßig zerschnittenen 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 in der südlichen Kernstadt in einem ebenen Talbereich und hat eine Höhenlage von ungefähr 311 m bis 312 m ü. NN. Im Plangebiet selbst gibt es keine natürlichen Gewässer.

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 bestehen in dem ehemaligen Bundesbahnbetriebsamtes in der Bruchstraße 5 Büros und Veranstaltungsräume von sozialen Einrichtungen. Die Freifläche wird, ebenso wie der Bereich an der Ecke Kardinal-von-Galen-Straße und Kurfürst-Heinrich-Straße, als Parkplatz genutzt.

Weiter befindet sich im Plangebiet ein Wohnhaus (Bruchstraße 3), in dem drei Personen leben. Gleichfalls ist in diesem Haus sowie den dazugehörigen Garagen eine Fahrschule untergebracht.

Bezüglich der Wohnqualität wird auf die nachfolgenden Aspekte zu den Umweltauswirkungen verwiesen. U.a. werden in Teilbereichen durch die Einwirkungen des fließenden Verkehrs auf öffentlichen Straßen Immissionsgrenzwerte erheblich überschritten.

Der Lebensbereich Erholen hat im Plangebiet keine Funktion.

8.2.1.3. Kultur- und Sachgüter

Im Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Olpe – Zentrum I“ gibt es ein hochwertiges Kulturgut, das heißt ein Objekt von gesellschaftlicher Bedeutung, nämlich das denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Bundesbahnbetriebsamtes (Denkmalliste der Stadt Olpe Teil A, Lfd.Nr. 21). Es stammt aus dem Jahr 1910. Als ehemaliges Reichsbahnbetriebsamt ist es in der Stadt Olpe eines von wenigen erhaltenen Reichs- oder preußischen Behördengebäuden aus der Zeit bis 1914. Der repräsentative Bau zeugt von der Entwicklung der Stadt Olpe zur Kreis- und Behördenstadt.

Weitere Sachgüter, in der Regel Dinge mit wirtschaftlichen Wert, sind in Form von einem Wohnhaus sowie dazugehörigen Garagen 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 Biotope (§ 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 „Grubenhalde 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 Unternecker),
- 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.

Überdurchschnittliche Emissionen bestehen im Plangebiet im Wesentlichen in Form von Lärm durch den fließenden Verkehr auf öffentlichen Straßen. Eine Analyse ist mittels eines Schalltechnischen Gutachtens erfolgt.

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 4. Nachtragssatzung vom 29.06.2005,

- Satzung der Stadt Olpe über die Straßenreinigung (Straßenreinigungssatzung) vom 03.11.1988 in der Fassung der 2. Nachtragssatzung vom 24.09.2002 und
- Entwässerungssatzung der Stadt Olpe vom 07.07.1997 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 Stadtwerke Olpe als 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. Überdurchschnittlich wirkende Emissionsquellen in sind im Plangebiet nicht bekannt.

8.2.1.10. Anlage zur Bestandsermittlung

Übersicht zur Bestandsermittlung	
Landschaft und biologische Vielfalt	Grünbereiche mit geringem Wert
Mensch und Bevölkerung	Arbeiten und Wohnnutzung
Kultur- und Sachgüter	Baudenkmal als Kulturgut, ein Gebäude als Sachgut
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, Lärmbelastung
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

Gegenüber der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 15 „Olpe – Zentrum I“ ist keine Änderung in der Art und im Maß der baulichen Nutzung vorgesehen, lediglich in den Festsetzungen der Bauweise gibt es Veränderungen. In einem Teilbereich wird die

Festsetzung einer unbestimmten privaten Grünfläche aufgehoben und eine Freifläche festgesetzt.

Durch eine mögliche Bebauung ist zudem die Beseitigung von Grünbereichen auf derzeit als Frei- und Parkplatzflächen genutzten, jedoch bereits jetzt schon planungsrechtlich gesicherten Bauflächen verbunden.

Die wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke bedingt in diesem Zusammenhang für die ohnehin minderwertigen Bereiche für Tiere und Pflanzen insgesamt eine geringfügige Verschlechterung in ihrer qualitativen und quantitativen Wertigkeit.

8.2.2.1.2. Boden, Wasser

Es liegen keine Aussagen über tatsächliche Bodenbelastungen oder Gefährdungspotenziale im Plangebiet vor. Nähere Angaben sind erst nach eventuellen Untersuchungen im Zuge von Baumaßnahmen möglich.

Das Plangebiet liegt 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 dieses südlichen Grundstücks deshalb nicht die Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder ortsnahe 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 ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung nicht mehr gegeben.

Das Niederschlagswasser aus diesem Bebauungsplangebiet, von vorhandenen Befestigungen sowie von erneut zu bebauenden Grundstücken und von baulichen Erweiterungen ist deshalb auch weiterhin dem vorhandenen städtischen Mischwasserkanälen zuzuführen.

Mit der Festsetzung in der Änderung des Bebauungsplans, dass Parkplatzflächen, soweit bodentechnische Gründe nicht entgegenstehen, zu entsiegeln und mit breiten Fugen zu pflastern sind, wird eine weitere Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden vorgegeben.

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.

8.2.2.2. Mensch und Bevölkerung

Die Planung sieht eine Neubebauung vor. Das Konzept beinhaltet u.a. innenstadtnahes Wohnen, kleinteiligen Handel und neue Büroflächen. Der Standort ist hierfür geeignet, weil er sich räumlich und funktional in die Struktur der Kernstadt einfügt. Die bisherigen Stellplätze entfallen. Gleichfalls werden durch eine Tiefgarage und überirdische Flächen neue Stellplätze bereitgestellt.

Insoweit werden die Flächen durch zusätzliche Wohn- und Arbeitsflächen aufgewertet. Dabei kann der öffentliche Straßenraum mit einem Innenbereich von hoher Aufenthaltsqualität verbunden werden. Bezüglich der Wohnqualität, u.a. der Belastung durch Straßenverkehrslärm, wird auf die nachfolgenden Aspekte zu den Umweltauswirkungen verwiesen.

Für die Menschen werden in den Lebensbereichen Arbeit und Wohnen neue Angebote geschaffen. Der Lebensbereich Erholen hat im Plangebiet weiterhin keine oder nur eine geringe Funktion.

Gesundheitliche Aspekte, die bei den Umweltauswirkungen auf den Mensch und der Bevölkerung primär zu betrachten sind, spielen eine untergeordnete Rolle.

8.2.2.3. Kultur- und Sachgüter

Unter dem Titel „Martinus – Höfe“ wurde im Jahr 2003 ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Die Konzeption zur Schaffung von innenstadtnahem Wohnen, kleinteiligem Handel und neuen Büroflächen, die im Wettbewerb entstanden ist, wird vom Eigentümer weiter verfolgt. Im Zuge der Neubebauung entstehen so neue Sachgüter.

Der erste Preisträger dieses Wettbewerbs war der Architekt Gunnlaugur Baldursson aus Siegen. Von der Jury wurde insbesondere der städtebauliche und denkmalpflegerische Ansatz gewürdigt. Die Baugrenze entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist so gefasst, dass unter der Beibehaltung der Blockbebauung eine besondere, respektierende Sichtbeziehung zum Baudenkmal geschaffen werden kann. Die von der Straßenflucht leicht abgewinkelte Baugrenze, welche im Gegensatz zu der bisherigen Fassung dieses Bebauungsplans steht, entstammt dem Entwurf des ersten Preisträgers. Neben dem Denkmalschutz ist so auch im städtebaulichen Zusammenhang eine respektvoller Umgang mit der geschützten Bausubstanz gewährleistet.

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 das Gebot zur Entsiegelung, 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.

Der Standort am Rand der Innenstadt fügt sich 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.

Überdurchschnittliche Emissionen bestehen im Plangebiet im Wesentlichen durch Einwirkungen des fließenden Verkehrs auf öffentlichen Straßen. Eine Analyse ist mittels eines Schalltechnischen Gutachtens erfolgt. Dabei wurde eine Überschreitung maßgebender Richt- und grenzwerte festgestellt, aus denen Lärmschutzmaßnahmen abgeleitet werden. Dementsprechend sind im Bebauungsplan für Neubauvorhaben und für wesentliche bauliche Änderungen bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Somit ist zukünftig ein verbesserter Schutz gegen Emissionen zu erwarten.

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

Die Energienutzung ist im bestehenden Rahmen gewährleistet. Die Nutzung besonders umweltfreundlicher Technik wird durch einschlägige Gesetze und auch Förderprogramme auf privater Ebene geregelt.

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.

8.2.2.10. Anlage zur Bewertung der Auswirkungen

Übersicht zur Bewertung der Auswirkungen	
Landschaft und biologische Vielfalt	geringfügige quantitative und qualitative Verschlechterung
Mensch und Bevölkerung	Erweiterung der Angebote für Arbeiten und Wohnnutzung
Kultur- und Sachgüter	standortgerechte Neubebauung unter besonderer Rücksichtnahme zum vorhandenen Baudenkmal
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	Lärmschutzmaßnahmen, sonst Veränderungen ohne quantitative oder qualitative Bedeutung
Energienutzung	Veränderungen ohne quantitative oder qualitative Bedeutung
Erhaltung der Luftqualität	Veränderungen ohne quantitative oder qualitative Bedeutung

8.2.3. Prognosen

8.2.3.1. Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Olpe – Zentrum I Trift“ hat im Wesentlichen unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher und denkmalpflegerischer Aspekte eine Änderung der Bauweise der jetzt schon planungsrechtlich zulässigen Nutzung zum Inhalt.

Durch die nun beabsichtigte Bebauung unter Berücksichtigung der neuen Vorgaben ist davon auszugehen, dass der öffentliche Straßenraum mit einem Innenbereich von hoher Aufenthaltsqualität verbunden werden kann. Bezüglich des Lebensbereichs Wohnen wird unter Berücksichtigung der planerischen Festsetzungen eine hohe Wohnqualität erreicht werden können.

Da bei der Neuordnung des Plangebietes gegenüber den bereits heute bebauten oder planungsrechtlich nutzbaren Flächen insgesamt 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 weiterhin Teilbereiche nicht standortgerecht genutzt und als ungeordnete Parkplatzfläche zu einer innerstädtischen Brachfläche würden.

Bei einer Bebauung nach bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben können mögliche städtebauliche und denkmalpflegerische Qualitäten nicht genutzt werden.

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 entsprechende Festsetzungen.

8.2.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wie zum Beispiel die Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet, Misch- oder Gewerbegebiet stehen der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung entgegen.

Die Vorgaben zur Bauweise erfolgen aus Gründen des städtebaulichen Gesamtbildes und der Denkmalpflege.

8.3. Ergänzungen

8.3.1. Merkmale der Umweltprüfung

8.3.1.1. Verwendete technische Verfahren

Neben den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben liegt folgendes Gutachten dem Bebauungsplan zugrunde:

- Akustikbüro Göttingen: Schalltechnisches Gutachten zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Olpe – Zentrum I“ in Olpe; Göttingen, 2006.

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.

Über den in der Bestandsermittlung aufgeführten, nachrichtlich vom Kreis Olpe übernommenen Altstandort auf dem Flurstück 353 der Flur 26 (Gemarkung Olpe – Stadt) liegt keine Aussage über eine tatsächliche Bodenbelastung oder das Gefährdungspotenzial von dort abgelagerten Stoffen vor. Nähere Angaben sind erst nach erforderlichen Untersuchungen im Zuge von Baumaßnahmen möglich.

8.3.2. Maßnahmen zur Überwachung

Aufgrund der Situation in der südlichen 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Olpe – Zentrum I“ umfasst die Neuordnung eines innerstädtischen Bereichs. Im Wesentlichen hat dieser Plan nur eine Änderung der Bauweise 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.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Bebauungsplangebiet befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Bundesbahnbetriebsamtes (Denkmalliste der Stadt Olpe Teil A, Lfd.Nr. 21). 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 Bebauungsplan allgemein liegt, wie auch dem Umweltbericht, neben den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben folgendes Gutachten zugrunde:

- Akustikbüro Göttingen: Schalltechnisches Gutachten zum Nachtbetrieb zweier Parkhäuser in Olpe; Göttingen, 2005.

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
Kerngebiet	0,33 ha	0,33 ha
Verkehrsflächen	0,04 ha	0,04 ha
Gesamt	0,37 ha	0,37 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 28.11.2005 im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggese,
- b) die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom 29.11.2005 bis 30.12.2005.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat ergeben, dass die Parkplatzsituation im Bereich des St. Martinus-Hospitals bemängelt wird. Gegen den Bau der „Martinus – Höfe“ an sich gibt es aber keine Einwendungen.

Innerhalb der Einzelanhörung sind drei schriftliche Äußerungen 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 des Abwasserbetriebes der Stadt Olpe, der Industrie- und Handelskammer Siegen und des Landrats des Kreises Olpe vor. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung entnommen werden.

14.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB ist in der Zeit vom 06.03.2006 bis 07.04.2006 erfolgt. Stellungnahmen seitens der Bürger bzw. Unternehmen 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 der Deutschen Telekom AG, der Industrie- und Handelskammer Siegen und des Ordnungsamtes als Straßenverkehrsbehörde der Stadt Olpe vor. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

15. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

Ziel der Bebauungsplanänderung

Im Bereich der im kirchlichen Eigentum befindlichen Grundstücken zwischen Bruchstraße, Kardinal-von-Galen-Straße und Kurfürst-Heinrich-Straße ist beabsichtigt, auf den derzeit weitgehend brach liegenden Flächen ein Gebäudekomplex neu zu errichten. Der Standort ist hierfür geeignet, weil er sich räumlich und funktional in die Struktur der Kernstadt einfügt. Dementsprechend wird die Nutzung als Kerngebiet, wie in den zuvor gültigen Bebauungsplänen bereits festgesetzt, beibehalten.

Im Jahr 2003 hat der Eigentümer unter dem Titel „Martinus – Höfe“ einen Architekturwettbewerb durchgeführt. Ziel war, ein Konzept zu erarbeiten, das u.a. innenstadtnahes Wohnen, kleinteiligen Handel und neue Büroflächen beinhaltet. Dabei sollte der öffentliche Straßenraum mit einem Innenbereich von hoher Aufenthaltsqualität verbunden werden. Erster Preisträger dieses Wettbewerbs war der Architekt Gunnlaugur Baldursson aus Siegen. Von der Jury wurde insbesondere der städtebauliche und denkmalpflegerische Ansatz gewürdigt.

Die Konzeption, die im Architekturwettbewerb entstanden ist und auch vom Eigentümer weiter verfolgt wird, ist in der Neu-Strukturierung des Plangebietes in Bezug auf die Nutzung und Bebaubarkeit berücksichtigt.

Aus dem vorgenannten Architekturwettbewerb wurden städtebauliche und denkmalpflegerische Aspekte aufgenommen und haben das Plankonzept mit bestimmt. Eine besondere Stellung erfährt dabei das ehemalige Bundesbahnbetriebsamtes als Baudenkmal. Das zweigeschossige Gebäude mit Walmdach soll als Solitär im Stadtgefüge bestehen bleiben. Entsprechende Festsetzungen der Bauweise geben hierfür die Grundlage. Gleichfalls besteht die Möglichkeit, einen im Wettbewerb gewünschten Hofcharakter zu schaffen.

Die Beibehaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind die Grundlage für eine wirtschaftliche und dem Bild der Kernstadt angemessene Bebauung. Vorschriften zur Gestaltung ermöglichen eine dem Standort angemessene Architektur.

Ziel der Planänderung ist im Wesentlichen, im Bereich Kurfürst-Heinrich-Straße/Kardinal-von-Galen-Straße/Bruchstraße die Bauweise, Baugrenzen und Festsetzungen für Stellplatzanlagen zu verändern, um die dort geplanten „Martinus-Höfe“ zu ermöglichen.

Verfahrensablauf

Innerhalb der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist in der Bürgerversammlung die Parkplatzsituation im Bereich des St. Martinus-Hospitals bemängelt worden. Gegen den Bau der „Martinus – Höfe“ an sich gab es aber keine Einwendungen. Innerhalb der Einzelanhörung sind drei schriftliche Äußerungen eingegangen. Eine Äußerung hat Vorschläge zur Änderung der Gestaltungsvorschriften zum Inhalt, denen gefolgt wurde. Mit einer weiteren Äußerung wurde eine Verschiebung der Baugrenze im Bereich eines Nachbargrundstücks vorgeschlagen. Auch dieser Äußerung konnte gefolgt werden. Eine Äußerung mit Vorschlägen zur Lage der Einfahrt der Tiefgarage und zum Bau einer zweiten Ebene der Tiefgarage musste in das Ermessen des Bauherrn gestellt werden. Hierüber konnte innerhalb des Bebauungsplanverfahrens nicht entschieden 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 Niederschlagswasserbeseitigung und zur Leitungsführung wurden im Planverfahren berücksichtigt. Vorschläge zur Verbesserung des Parkraumangebots konnten im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht behandelt werden. Hingewiesen wurde auf neu ausgewiesene Stellplätze im Bereich Am Bratzkopf/Biggestraße/Bahnhof.

Beurteilung der Umweltbelange

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Olpe – Zentrum I“ umfasst die Neuordnung eines innerstädtischen Bereichs. Im Wesentlichen hat dieser Plan nur eine Änderung der Bauweise 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.

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.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wie zum Beispiel die Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet, Misch- oder Gewerbegebiet stehen der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung entgegen.

Die Vorgaben zur Bauweise erfolgen aus Gründen des städtebaulichen Gesamtbildes und der Denkmalpflege.

Olpe, 11.05.2006

Der Bürgermeister
I. V.

Bernd Knaebel
Techn. Beigeordneter