



Anlage 2 zu Drucksache 218/2006

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18
„Olpe – Zentrum II“**

vom 07.11.2006

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

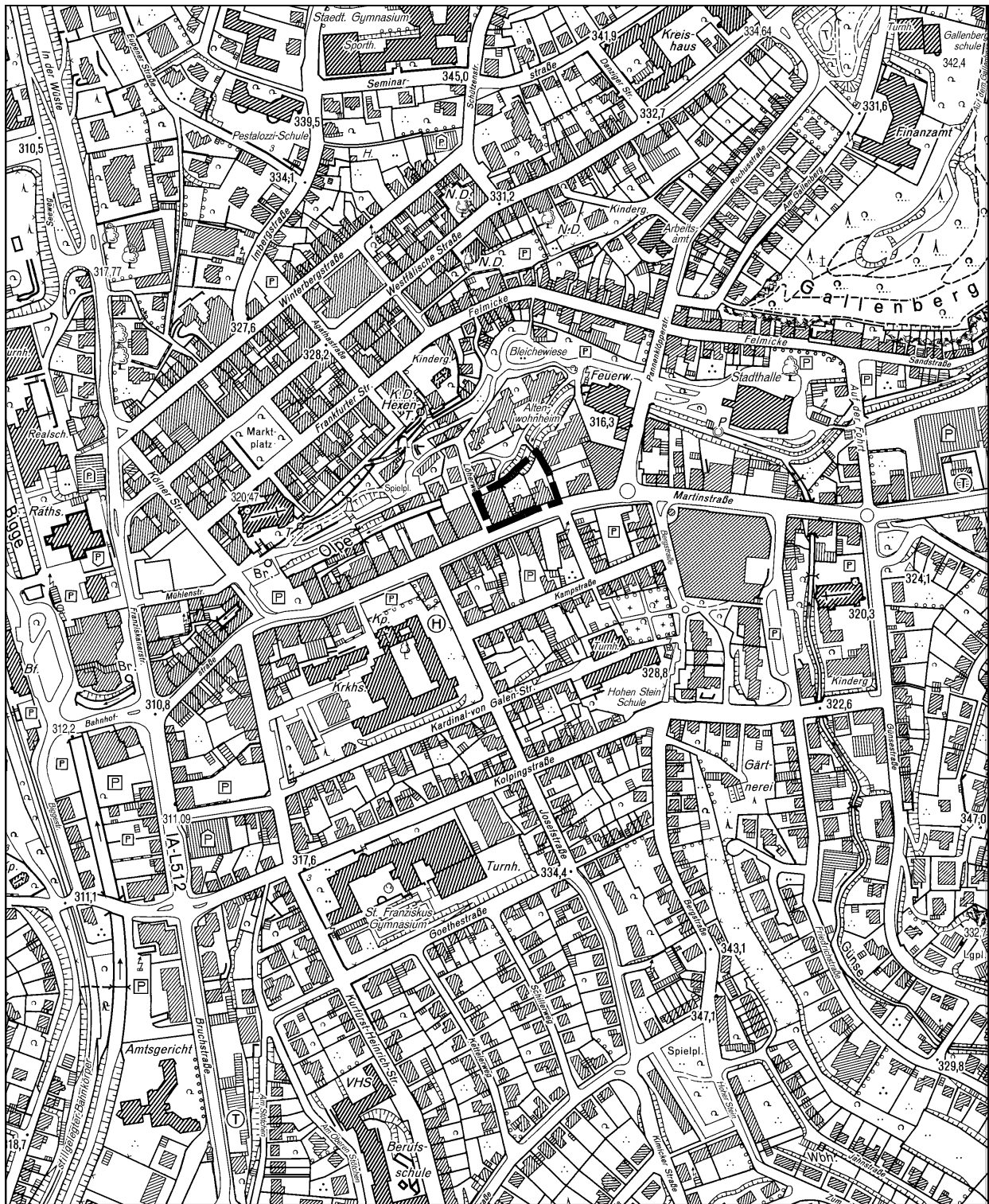
- 8.2.2. Bewertung der Auswirkungen
 - 8.2.2.1. Landschaft und biologische Vielfalt
 - 8.2.2.1.1. Tiere, Pflanzen
 - 8.2.2.1.2. Boden, Wasser
 - 8.2.2.1.3. Luft, Klima
 - 8.2.2.2. Mensch und Bevölkerung
 - 8.2.2.3. Kultur- und Sachgüter
 - 8.2.2.4. Wechselwirkungen zwischen 8.2.1.1., 8.2.1.2. und 8.2.1.3.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

30.03.2006	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)
02.05.2006	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
20.04.2006	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
02.05.2006	Öffentliche Bürgerversammlung im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggesee
03.05.2006 – 02.06.2006	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
31.08.2006	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)
18.09.2006	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
07.09.2006	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
18.09.2006 – 17.10.2006	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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Olpe – Zentrum II“ liegt im zentralen Bereich der Kernstadt von Olpe und umfasst den Abschnitt der nördlichen Bebauung entlang der Martinstraße zwischen Löher- und Gerberweg. Die Martinstraße und die Olpe bilden dabei die südliche bzw. nördliche Grenze. Das Plangebiet dieser Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ungefähr 0,2 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. 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

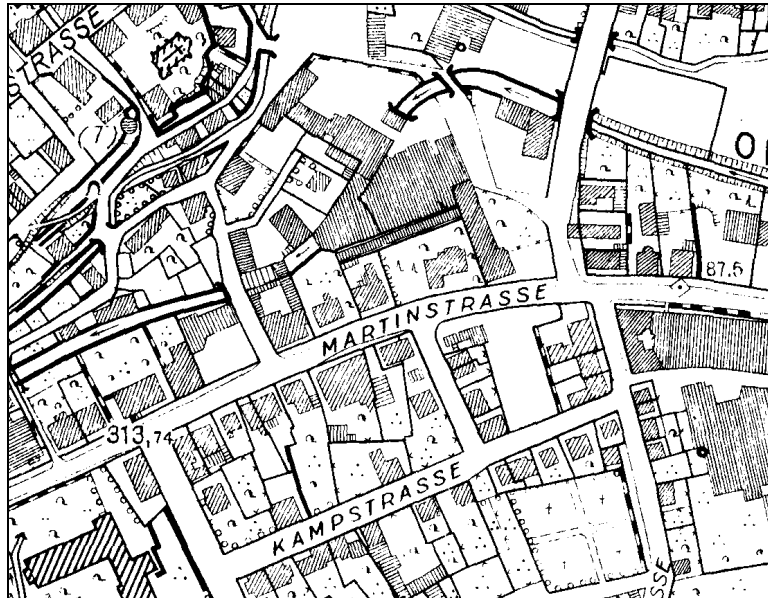
Das Plangebiet gehört zum zentralen Bereich der Kernstadt von Olpe. Geprägt ist es durch eine geschlossene Bebauung entlang der Martinstraße.

Vormals war die Martinstraße in Teilen, besonders im rückwärtigen Bereich, industriell geprägt. Ab 1987 erfolgte dann mit der Renaturierung der Olpe eine Neugestaltung des gesamten Umfeldes. In vier Bauabschnitten wurde die Olpe naturnah umgebaut. Die

Uferzonen entwickelten sich als Sukzessionsflächen entsprechend. Entlang der Olpe wurde zudem ein Weg für Fußgänger und Radfahrer neu gestaltet.

Mit den neuen Gebäuden eines Altenzentrums und eines Seniorenpflegeheimes sowie einzelnen Geschäftshäusern erfolgte auch in baulicher Hinsicht eine Aufwertung. Nach dem Umbau der Martinstraße im Jahre 2000 hat es sowohl in verkehrlichen und stadtgestalterischen Belangen als auch für den Einzelhandel eine weitere Aufwertung gegeben.

Die Bebauung im Plangebiet und seiner Umgebung besteht aus Gebäuden verschiedener Baujahre des letzten Jahrhunderts. Durch Neubauten erfolgte in den letzten Jahrzehnten eine Verdichtung der Bebauung. Die Bebauung ist geprägt von meist dreigeschossigen Gebäuden, in der Regel mit Flach- oder Satteldach.



Ausschnitt aus der DGK 5000 aus dem Jahr 1957

Im gültigen Bebauungsplan Nr. 18 „Olpe – Zentrum II“ vom 23.05.1984 in der Fassung der 1. Änderung vom 24.07.1989 sind die Flächen als Kerngebiet festgesetzt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung beträgt drei Vollgeschosse bei geschlossener Bauweise. Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen gefasst.

Für das Plangebiet sind vielfältige gewerbliche Nutzungen, besonders in den Erdgeschossen, prägend. Untergeordnet ist auch Wohnnutzung vorhanden.

6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung

Im Plangebiet befand sich bis vor Kurzem direkt an der Martinstraße ein einzelnes älteres Wohnhaus. Darüber hinaus sind nur Geschäftshäuser vorhanden.

Aufgrund des inzwischen erfolgten Abrisses des Wohnhauses und dem beabsichtigten Neubau eines Geschäftshauses, ist es für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig, im Bebauungsplan qualifizierte Festsetzungen zu treffen, die eine dem Standort angepasste und wirtschaftliche Nutzung zulassen.

Ziel der Planung ist es, den Charakter der Martinstraße als Einkaufsstraße weiter zu entwickeln und damit die Innenstadt zu stärken. In diesem Sinne werden qualifizierte Festsetzungen u.a. zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen getroffen.

7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

7.1. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet ist geprägt durch eine Bebauung entlang der Martinstraße und des Löherwegs mit Bautiefen i.d.R. zwischen 15,0 und 20,0 m. Hinter den Gebäuden befinden sich nicht bebaute Flächen, die als Garten oder Parkplatz genutzt werden.



Blick von Westen auf die nördliche Bebauung der Martinstraße

Die Beibehaltung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung und die geringfügige Erweiterung von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind die Grundlage für eine wirtschaftliche und zugleich der Struktur des Plangebietes angemessene Bebauung. Die mögliche Bautiefe soll entsprechend heutiger Anforderungen an eine innenstädtische Bebauung, auch unter Berücksichtigung der Anforderungen durch Vorgaben des Einzelhandels auf ungefähr 25,0 m erweitert werden. Gleichfalls wird jedoch zur Begrenzung der Baumasse eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Vorschriften zur Gestaltung ermöglichen eine dem Standort angemessene Architektur.

7.2. Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet (MK)

Die Festsetzung als Kerngebiet (MI) erlaubt die beabsichtigten spezifischen innenstädtischen Nutzungen. Ergänzend ist folgendes festgesetzt:

- Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die in § 7 (2) Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungen („Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen“) nicht zulässig, Wohnungen nach § 7 (2) Nr. 7 BauNVO („sonstige

Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans“) sind ab dem 1. Obergeschoß zulässig.

- Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind Nutzungen gem. § 7 (3) genannten („Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen“, „Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen“) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die ausgeschlossenen Nutzungen würden dem örtlichen städtebaulichen Charakter nicht entsprechen.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung: I, II, IV
GRZ 1,0; GFZ 2,4
FH ... m über NN

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden gem. der Baunutzungsverordnung aus der zuvor beschriebenen städtebaulichen Situation entwickelt. Die Zahl der Vollgeschosse sowie Grund- und Geschossflächenzahl werden auf Grundlage der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Olpe – Zentrum II“ angepasst.

Ergänzend soll durch die Festsetzung der max. Firsthöhe eine dem Umfeld entsprechend verträgliche Höhenentwicklung sichergestellt werden.

7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung: g

Für das gesamte Plangebiet wird entsprechend der umliegenden Bebauung eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben.

Durch den derzeit gültigen Bebauungsplan gibt es individuelle max. Bautiefen, die die vorhandenen Gebäude zum Maßstab nehmen. Sie liegen i.d.R. zwischen 15,0 und 20,0 m. Nun wird mit festgesetzten Baugrenzen eine erweiterte Bebauung hinter den straßenseitigen Baufluchten mit zugeordneten Bautiefen (zu den Freiflächen hin abgestuft und je nach Geschoss gegliedert) zwischen ca. 19,0 und ca. 26,0 m ermöglicht. Tiefgaragen sind, sofern eine Begrünung der Überdeckung erfolgt, noch darüber hinaus zulässig.

Mit textlichen Festsetzungen werden Nebenanlagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Dies gewährleistet im rückwärtigen Bereich eine offenere Gestaltung, die der Uferzone der Olpe Rechnung trägt.

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 schwarze, 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 weiter gefasste Vorschriften in Bezug auf Dachform und –neigung.

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



Blick nach Südwesten auf das Ufer der Olpe im Bereich des Plangebietes

1987 wurde die Olpe naturnah umgebaut. Die Uferzonen entwickelten sich als Sukzessionsflächen entsprechend. Zur Sicherung und weiteren Entwicklung der

damaligen Renaturierungsmaßnahme ist, ähnlich den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, entlang der Olpe ein 3,0 bis 5,0 m breiter Streifen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.

Mittels einer textlichen Festsetzung ist vorgegeben, dass hier eine Bepflanzung mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen und mit standortgerechten Bäumen entlang des Gewässers zu unterhalten und weiter zu entwickeln ist.

Ziel sollte auch sein, das Ufer im Bereich des Flurstückes 527, welches mit einer Mauer gefasst ist, als Böschung zu gestalten.

7.7. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird im Süden und Westen begrenzt von den Gemeindestraßen Martinstraße bzw. Löherweg.

Eine Erschließung ist für anliegende Grundstücke von beiden Straßen aus möglich. Die angrenzenden Straßenverkehrsflächen sind jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

7.8. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind vorhanden. Versorgungseinrichtungen und Leitungs- und Kanaltrassen, die über das Plangebiet hinaus Bedeutung haben, befinden sich nicht im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Olpe – Zentrum II“, 4. Änderung.

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 zum Maß und zur Bauweise der Gebäude sowie zu deren Gestaltung geändert.

Da der Bereich bereits zuvor als Kerngebiet ausgewiesen war, sind in erster Linie Veränderungen in den Festsetzungen getroffen, die jetzt eine wirtschaftlichere Nutzung zulassen. Detaillierte Angaben zu den Planfestsetzungen werden unter den Pkt. 7.2. bis 7.8. gegeben.

8.1.1.2. Angaben über Standorte

Für das Plangebiet sind keine Änderungen von Standorten vorgesehen. Das Konzept einer innenstadtrelevanten Kerngebietsnutzung, u.a. als Einkaufsstraße und mit

Wohnen in den Obergeschossen entspricht den bisherigen und zukünftigen planungsrechtlichen Vorgaben. Ziel der Planung ist, damit die Innenstadt zu stärken. Innerhalb des Kerngebietes wird keine Differenzierung einzelner Standorte, zum Beispiel durch unterschiedliche Nutzung, vorgenommen. Durch Baugrenzen werden lediglich Vorgaben zur Bauweise gemacht, um im rückwärtigen Bereich einen offenen Charakter, welcher der Uferzone der Olpe Rechnung trägt, 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 Stadtbildes getroffen. Die Realisierung individueller Gestaltungen bleibt trotzdem möglich. Die Festsetzungen orientieren sich an der Größenordnung der bereits heute bebauten oder planungsrechtlich nutzbaren Flächen auf, lassen aber zugunsten einer wirtschaftlicheren Nutzung eine dem Standort angepasste Erweiterung der baulichen Nutzung zu.

8.1.1.4. Bedarf an Grund und Boden

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Olpe – Zentrum II“ sieht eine Neuordnung der überbaubaren Flächen im Plangebiet vor. Gegenüber den bereits heute bebauten oder planungsrechtlich nutzbaren Flächen ist im Planentwurf eine Erweiterung vorgesehen. Dadurch, dass der festgesetzte Grünbereich entlang der Olpe zu Lasten der nicht überbaubaren Kerngebietsfläche vergrößert wird, liegt in der Gesamtbilanz kein qualitativer Verlust in der Wertigkeit der Freiflächen vor. 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 Entwässerungssatzung 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. Ergänzend sind Teilflächen für Zufahrten oder Parkplätze befestigt oder auch versiegelt. Naturähnliche Bereiche befinden sich lediglich in dem rückwärtigen Gartenbereich auf dem Flurstück 527 und auf einem Streifen entlang der Parzelle der Olpe. Der Garten bildet eine Ergänzung zum Grünstreifen entlang der Olpe, ist jedoch durch eine Stützwand vom Ufer des Baches getrennt. Die Vegetation ist geprägt durch eine Wiesenfläche sowie überwiegend heimischen Sträuchern und einzelnen Bäumen.

Der Gartenbereich ist planungsrechtlich als nicht überbaubare Kerngebietsfläche festgesetzt und somit nicht als Grünfläche geschützt.

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 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 inmitten der Kernstadt von Olpe im Talbereich, welcher von der Olpe geprägt wird. Das Gelände im Plangebiet steigt von Westen nach Osten um weniger als 1,0 m, lediglich zur Olpe fällt es im Bereich der Uferböschung ab und hat so eine Höhenlage um 315 m ü. NN.

Im Plangebiet selbst gibt es keine natürlichen Gewässer, jedoch ist der südliche Uferbereich des Baches Olpe Bestandteil des Plangebietes.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Olpe hat ein Kataster über Altstandorte und Altablagerungen im Kreisgebiet erstellt. Unter anderem werden darin weite Teile des Plangebiets aufgeführt, nämlich die Grundstücke Martinstraße 23 (Stahlhandel und eventuell –verarbeitung der Fa. Heller und Köster), Martinstraße 25 (Reinigung des Inhabers Kurt Neike) sowie Martinstraße 27 (industrielle Nutzung im rückwärtigen Bereich – Drahtseilerei Fa. Kraft).

Darüber hinaus hat die Untere Bodenschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt, dass das Plangebiet auch einen Bereich betreffe, der über Jahrzehnte hinweg von einer Gerberei genutzt worden sei. Insbesondere die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Grundstücke Martinstr. 25 und 27 sei für Gerbereizwecke genutzt worden. In diesem Zusammenhang würde auf die Feststellungen hingewiesen, die im Zusammenhang mit diversen früheren Bauarbeiten gemacht worden wären. Ein mit der Untersuchung des vorgefundenen Materials beauftragtes Institut habe den Kreis Olpe auf die Milzbrandproblematik bei ehemaligen Gerbereistandorten aufmerksam gemacht. Obwohl die Untersuchung einer Einzelprobe auf Milzbrandsporen negativ verlaufen wäre, sei der Olper Gerbereistandort von dem vom Kreis Olpe eingeschalteten Fachgutachter Dr. Reinhard Wienberg, Hamburg, insbesondere aufgrund der Herkunft der verarbeiteten Häute als potentiell milzbrandgefährdet eingestuft worden. Die Stadt Olpe halte bereits angesichts der beiden übrigen Altstandorte Untersuchungen im Zuge der Baumaßnahmen für angezeigt. Ein solches Vorgehen erfordere eine entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan selbst. Vor dem Hintergrund der weiteren Informationen und der erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen bei entsprechenden Untersuchungen würde empfohlen, vor der Schaffung von Planungsrecht Klarheit über die Situation herbeizuführen und erst gezielte Untersuchungen vorzunehmen.

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde wurde das Geotechnische Büro GTB Olpe mit einer Gefährdungsabschätzung für das Plangebiet beauftragt. Ergebnis der Gefährdungsabschätzung ist, dass die befürchteten Bodenbelastungen nicht vorliegen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB hat die Untere Bodenschutzbehörde weitere Untersuchungen näher am Olpebach gefordert. Das Geotechnische Büro GTB Olpe wurde darauf mit einer ergänzenden Untersuchung beauftragt. Auch diese verlief negativ.

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 die Bevölkerung gesundheitliche Aspekte in den Lebensbereichen Arbeit, Wohnen und Erholen herausgestellt.

Im Plangebiet selbst kommen entsprechend der Festsetzung eines Kerngebietes neben der Wohnnutzung hauptsächlich gewerbliche Nutzungen vor, so zum Beispiel ein Sportgeschäft, eine Apotheke, ein Kosmetik-Institut, ein Friseur, ein Schuhgeschäft sowie ein Radio- und Fernsehgeschäft, des Weiteren mehrere Büros und Praxen.

Der Lebensbereich Erholen ist im Plangebiet im Rahmen des privaten Gartens vorhanden. Ferner hat der auf der gegenüberliegenden Uferseite der Olpe liegende Fuß- und Radweg diesbezüglich eine Bedeutung innerhalb des innerstädtischen Grünzuges im Weierhohl.

Insgesamt herrschen hier zum einen gute Rahmenbedingungen für Einzelhandelsnutzungen zur weiteren Entwicklung der Einkaufsstraße, zum anderen aber auch für ergänzende gewerbliche Nutzungen und innenstadt-nahes Wohnen vor.

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 insgesamt drei Wohn- und Geschäftshäusern sowie teilweise dazugehörigen Garagen und Außenanlagen vorhanden.

Für den Neubau eines Geschäftshauses ist das Wohnhaus Martinstraße Nr. 25 abgebrochen worden. Das alte Gebäude unterlag weder dem Denkmalschutz noch lag es innerhalb des Denkmalbereiches „Olpe – Historische Altstadt“. Andere geschützte Gebäude oder Anlagen sind ebenfalls nicht vorhanden.



Haus Martinstraße Nr. 25

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 Biotope 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 Apollmücke“
- 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 600 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 in sind im Plangebiet nicht bekannt.

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 5. Nachtragssatzung vom 15.12.2005,
- 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 12.02.2006.

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	Garten und Uferbereich der Olpe, Altstandorte unbekannter Qualitäten
Mensch und Bevölkerung	gewerbliche Nutzung, in Teilen Wohnnutzung
Kultur- und Sachgüter	drei 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, 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

Gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Olpe – Zentrum II“ ist eine Erweiterung der überbaubaren Fläche geplant. Damit ist möglich, dass z.B. der rückwärtige Gartenbereich auf dem Flurstück 527 nun weiter bebaut werden kann. Der Gartenbereich ist planungsrechtlich jedoch bisher als nicht überbaubare Kerngebietsfläche festgesetzt und somit nicht als Grünfläche geschützt. Zur Sicherung und weiteren Entwicklung der damaligen Renaturierungsmaßnahme der Olpe ist hier ein 3,0 bis 5,0 m breiter Streifen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Somit erfährt die Uferzone nun einen Schutz und sichert den bachbegleitenden Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Sofern das Ufer im Bereich des Flurstückes 527, welches mit einer Mauer gefasst ist, als Böschung gestaltet wird, ist ein Verbund mit anderen Biotopbereichen möglich.

8.2.2.1.2. Boden, Wasser

Der mögliche Grad der Versiegelung erfährt aufgrund der Beibehaltung der festgesetzten Grundflächenzahl keine Veränderung. Insgesamt ist nicht von einer Verschlechterung der Rahmenbedingungen für die Boden- und Wasserverhältnisse

sowie deren Qualitäten auszugehen, zumal die festgesetzte Grünflächen am Ufer der Olpe teilweise erweitert wird.

Für das Plangebiet wurde eine Gefährdungsabschätzung hinsichtlich von Bodenbelastungen in Auftrag gegeben. Nach der vorliegenden Gefährdungsabschätzung und einer ergänzenden Untersuchung des Geotechnischen Büros GTB Olpe liegen im Plangebiet keine Bodenbelastungen vor.

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 Plangebiet 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.

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

Das Konzept sieht keine Änderungen der Nutzungen Arbeit und Wohnen vor, weiterhin soll eine Kerngebietsnutzung vorherrschen. Die guten Rahmenbedingungen für Einzelhandelsnutzungen zur weiteren Entwicklung der Einkaufsstraße, aber auch für ergänzende gewerbliche Nutzungen und innenstadt-nahes Wohnen werden gestärkt. Der Standort ist hierfür geeignet, weil er räumlich und funktional ein Teil der Innenstadt darstellt.

Der Lebensbereich Erholen wird im Plangebiet durch eine jetzt mögliche Bebauung auf der derzeit vorhandenen Fläche des privaten Gartens reduziert. Der auf der gegenüberliegende Uferseite der Olpe liegende Fuß- und Radweg wird dagegen nicht nachteilig beeinflusst. Durch einen naturnahen Umbau des mit einer Mauer gefassten Ufers der Olpe kann hier neben der ökologischen auch eine optische Aufwertung erfolgen.

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

Die insgesamt drei Wohn- und Geschäftshäuser sind planungsrechtlich gesichert. Ebenfalls entstehen durch die Bebauungsplanänderung darüber hinaus vielfältige Möglichkeiten für An-, Um- oder Neubauten.

Mit dem Abriss des Wohnhauses Martinstraße Nr. 25 und dem gleichzeitigen Neubau eines Geschäftshauses soll zur weiteren Entwicklung der Martinstraße als Einkaufsstraße beigetragen werden.

Durch die städtebaulich-gestalterischen Festsetzungen ist ein respektvoller Umgang mit der Bausubstanz beabsichtigt.

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.

Es ist anzustreben, auch außerhalb der planerischen Festsetzungen 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 zu erreichen.

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 neu geplante Bereich in 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.

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	Verlust von Gartenfläche, qualitative Aufwertung durch Sicherung des Uferbereichs der Olpe
Mensch und Bevölkerung	Stärkung der Martinstraße als Einkaufsstraße
Kultur- und Sachgüter	erweiterte Möglichkeiten für An-, Um- oder Neubauten für die vorhandenen drei Gebäude
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 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Olpe – Zentrum II“ hat unter Beibehaltung der jetzt schon planungsrechtlich zulässigen Nutzung im Wesentlichen die Erweiterung der möglichen Bautiefe und der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zum Inhalt.

Unter Berücksichtigung der neuen Vorgaben ist davon auszugehen, dass über die Bestandssicherung hinaus eine wirtschaftliche und zugleich der Struktur des Plangebietes angemessene Bebauung entstehen kann. Damit wird der Charakter der Martinstraße als Einkaufsstraße weiter entwickelt und die Innenstadt gestärkt.

Zur Sicherung und weiteren Entwicklung der damaligen Renaturierungsmaßnahme der Olpe erfährt die Uferzone nun einen Schutz und sichert den bachbegleitenden Lebensraum für Tiere und Pflanzen. 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 innerhalb des Plangebietes in Teilbereichen eine nicht der Kernstadt angemessene Entwicklung erfolgt. Über den derzeitigen Bestand hinaus könnten keine An-, Um- oder Neubauten entstehen. Zudem wäre in diesem Bereich aufgrund der heute geltenden Anforderungen an eine innenstädtische Bebauung, auch unter Berücksichtigung der Anforderungen durch

Vorgaben des Einzelhandels, eine Weiterentwicklung des Geschäftsbereichs in der Martinstraße ausgeschlossen.

Auf dem Flurstück 527 könnten zudem im rückwärtigen Bereich anstatt des Gartens weitere Anlagen, z.B. eine Parkplatzfläche, entstehen und damit den bachbegleitenden Lebensraum für Tiere und Pflanzen beeinträchtigen.

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. 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.

Der Erweiterung der möglichen Bautiefe und das größere Maß der baulichen Nutzung steht die Sicherung des 3,0 bis 5,0 m breiter Uferstreifens der Olpe als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gegenüber. Somit ist mit der Bebauungsplanänderung in der Gesamtbilanz keine Beeinträchtigung ökologischer Belange verbunden.

8.2.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Die Vorgaben zur Bauweise erfolgen aus Gründen der städtebaulichen Situation in der Innenstadt.

8.3. Ergänzungen

8.3.1. Merkmale der Umweltprüfung

8.3.1.1. Verwendete technische Verfahren

Dem Bebauungsplanentwurf liegen die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben zugrunde.

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.

Allerdings wurde für das Plangebiet eine Gefährdungsabschätzung hinsichtlich von Bodenbelastungen in Auftrag gegeben. Nach der vorliegenden

Gefährdungsabschätzung und einer ergänzenden Untersuchung des Geotechnischen Büros GTB Olpe liegen im Plangebiet keine Bodenbelastungen vor.

8.3.2. Maßnahmen zur Überwachung

Aufgrund der Situation in der 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 des Bebauungsplanes. Das Überprüfungsverfahren und evtl. steuernde Maßnahmen werden wie bei der ersten Überprüfung abgewickelt. Das Ergebnis wird abschließend dokumentiert.

8.3.3. Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Olpe – Zentrum II“ umfasst die Neuordnung eines innerstädtischen Bereichs. Im Wesentlichen hat dieser Plan eine Änderung der möglichen Bautiefe und der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zum Inhalt. Die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt erfahren in ihrer Gesamtbilanz geringfügige qualitative Veränderungen. Für die Schutzgüter Mensch und Bevölkerung sowie Kultur- und Sachgüter werden Voraussetzungen für eine Aufwertung geschaffen.

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].

Das Westfälische Amt für Denkmalpflege hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass das Haus Martinstr. 25 –"Haus Lenz"- bereits Mitte der 1980er Jahre seitens des Amtes bewertet worden sei, nicht als denkmalwert galt und somit auch keinen Eingang in das Kulturgutverzeichnis der Stadt Olpe gefunden hätte. Mitte der 1980er Jahre wäre das Gebäude nicht in das Kulturgutverzeichnis aufgenommen worden, weil es durch seitliche und rückwärtige Anbauten verändert sei. Das Innere des Hauses hätte in den 1950er Jahren eine geänderte Raumaufteilung und eine neue wandfeste Ausstattung erhalten. Darüber hinaus stelle es als Haus für die Zeit um 1860/70 keinen außergewöhnlichen Bautyp dar. Die Entscheidung aus der Zeit vor 20 Jahren sei nachvollziehbar.

Aus heutiger Sicht komme dem Haus durchaus Denkmalwert zu, der sich aus der Qualität des Äußeren des Hauses, der Ablesbarkeit des ursprünglichen Grundrisses und der Qualität des Ausbaus der 1950er Jahre begründe. Allerdings würde in Anbetracht des korrekten und weit fortgeschrittenen Verfahrens und der dadurch nicht mehr erreichbaren wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Erhaltung des Baudenkmals auf eine Eintragung des Hauses in die Denkmalliste der Stadt Olpe verzichtet.

10. Sonstige Fachplanungen

Dem Bebauungsplanentwurf allgemein liegen, wie auch dem Umweltbericht, neben den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben keine weiteren Gutachten zugrunde.

11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 BauGB ist nicht notwendig.

12. Städtebauliche Daten

Flächenübersicht	vorhanden		geplant	
Kerngebiet	1982 m ²	96 %	1844 m ²	89 %
Grünfläche	84 m ²	4 %	222 m ²	11 %
Gesamt	2066 m ²	100 %	2066 m ²	100 %

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 02.05.2006 im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggesee,
- b) die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom 03.05.2006 bis 02.06.2006.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind gegen das Bebauungsplanverfahren an sich keine Einwendungen vorgetragen worden, Erörterungsbedarf ergab sich zur Frage des Denkmalwertes des Hauses Martinstraße 25 und zum Hochbauentwurf des Neubaus. Näheres kann der Niederschrift über die Bürgerversammlung entnommen werden. Innerhalb der Einzelanhörung sind keine Äußerungen eingegangen.

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 Deutschen Telekom AG, der Industrie- und Handelskammer Siegen, des Landrats des Kreises Olpe, des Staatlichen Umweltamtes Siegen und des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege vor. Schwerpunkt der Stellungnahmen sind insbesondere Ausführungen zu möglicherweise im Plangebiet vorhandenen Bodenbelastungen und zum Denkmalwert des Hauses Martinstraße 25. 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 18.09.2006 bis 17.10.2006 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 Landrats des Kreises Olpe vor. Schwerpunkt der Stellungnahmen sind insbesondere Ausführungen zur Leitungsführung und zu möglicherweise im Plangebiet vorhandenen Bodenbelastungen. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

15. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

Ziel der Bebauungsplanänderung

Im Plangebiet befand sich bis vor Kurzem direkt an der Martinstraße ein einzelnes älteres Wohnhaus. Darüber hinaus sind nur Geschäftshäuser vorhanden.

Aufgrund des inzwischen erfolgten Abrisses des Wohnhauses und dem beabsichtigten Neubau eines Geschäftshauses, ist es für eine geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig, im Bebauungsplan qualifizierte Festsetzungen zu treffen, die eine dem Standort angepasste und wirtschaftliche Nutzung zulassen.

Ziel der Planung ist es, den Charakter der Martinstraße als Einkaufsstraße weiter zu entwickeln und damit die Innenstadt zu stärken. In diesem Sinne werden qualifizierte Festsetzungen u.a. zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen getroffen.

Verfahrensablauf

Innerhalb der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist in der Bürgerversammlung der Denkmalwert des Hauses Martinstraße 25 und der Hochbauentwurf des Neubaus diskutiert worden. Gegen das Bebauungsplanverfahren an sich sind keine Einwendungen vorgetragen worden. Innerhalb der Einzelanhörung sind keine Äußerungen eingegangen.

Innerhalb der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs sind ebenfalls 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 abgegeben worden. Schwerpunkt der Stellungnahmen sind insbesondere Ausführungen zur Leitungsführung, zu möglicherweise im Plangebiet vorhandenen Bodenbelastungen und zum Denkmalwert des Hauses Martinstraße 25.

Die Anregungen und Hinweise wurden so weit wie möglich im Planverfahren berücksichtigt. Das inzwischen abgebrochene Wohnhaus Martinstraße 25 war nicht in die Denkmalliste eingetragen. Eine Gefährdungsabschätzung zur Altlastenproblematik und eine ergänzende Untersuchung sind durchgeführt worden. Die befürchteten Bodenbelastungen liegen nicht vor.

Beurteilung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Olpe – Zentrum II“ umfasst die Neuordnung eines innerstädtischen Bereichs. Im Wesentlichen hat dieser Plan eine Änderung der möglichen Bautiefe und der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zum Inhalt. Die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt erfahren in ihrer Gesamtbilanz geringfügige qualitative Veränderungen. Für die Schutzgüter Mensch und Bevölkerung sowie Kultur- und Sachgüter werden Voraussetzungen für eine Aufwertung geschaffen.

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 oder Gewerbegebiet stehen der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung entgegen.

Die Vorgaben zur Bauweise erfolgen aus Gründen der städtebaulichen Situation in der Innenstadt.

Olpe, 07.11.2006

Der Bürgermeister
I. V.

Bernd Knaebel
Techn. Beigeordneter