



Anlage 3 zu Drucksache 16/2007

## **B E G R Ü N D U N G**

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

**zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22  
„Gewerbegebiet Rüblinghausen – Friedrichsthal - Saßmicke“**

vom 09.01.2007

## Inhaltverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Gebietsentwicklungsplan)
4. Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung
  - 4.1. Bevölkerungsentwicklung
  - 4.2. Wirtschaft
  - 4.3. Flächennutzungsplan
  - 4.4. Planungen anderer Träger öffentlicher Belange
5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich
6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung
7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen
  - 7.1. Städtebauliche Konzeption
  - 7.2. Art der baulichen Nutzung
  - 7.3. Maß der baulichen Nutzung
  - 7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 7.5. Äußere Gestaltung
  - 7.6. (Öffentliche/ Private) Grünflächen
  - 7.7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 7.8. Wasserflächen
  - 7.9. Verkehrliche Erschließung
  - 7.10. 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

14.06.2006	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)
05.09.2006	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
28.08.2006	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
05.09.2006	Öffentliche Bürgerversammlung im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggesee
06.09.2006 – 06.10.2006	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
26.10.2006	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)
13.11.2006	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
09.11.2006	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
20.11.2006 – 22.12.2006	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB
-	Entscheidung über eingegangene Stellungnahmen (Stadtverordnetenversammlung)
-	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB (Stadtverordnetenversammlung)

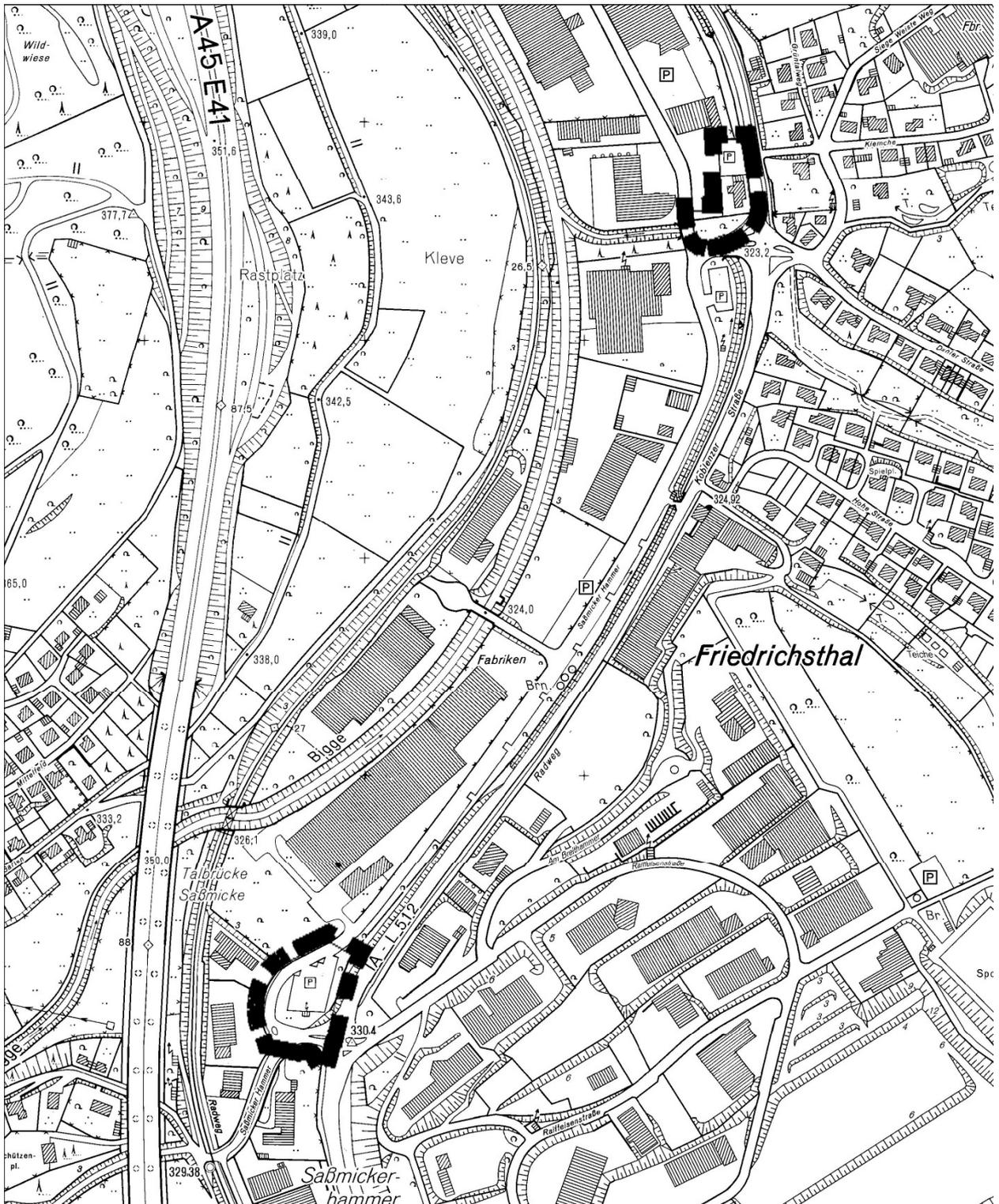
## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Rüblinghausen – Friedrichsthal - Saßmicke“ bezieht sich auf zwei Teilbereiche des Bebauungsplangebietes Nr. 22 an der Straße Saßmicker Hammer. Der nördliche Teilbereich wird begrenzt durch die Koblenzer Straße im Osten, im Süden durch die Straße Saßmicker Hammer und im Westen und Norden durch die Friedrichsthaler Straße und durch Lagerflächen des Baustoffhandels „mobau Handel“.

Der südliche Änderungsbereich wird ebenfalls im Osten durch die Koblenzer Straße begrenzt. Im Süden und Nordwesten bilden die Grundstücksflächen der angrenzenden Betriebe am Ende des Saßmicker Hammers die Plangebietsgrenze.

Die zwei Bereiche der Planänderung umfassen eine Größe von ungefähr 0,8 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 %
<b>Kreis Olpe</b>	<b>138.310</b>	<b>141.294</b>	<b>2,2</b>
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.

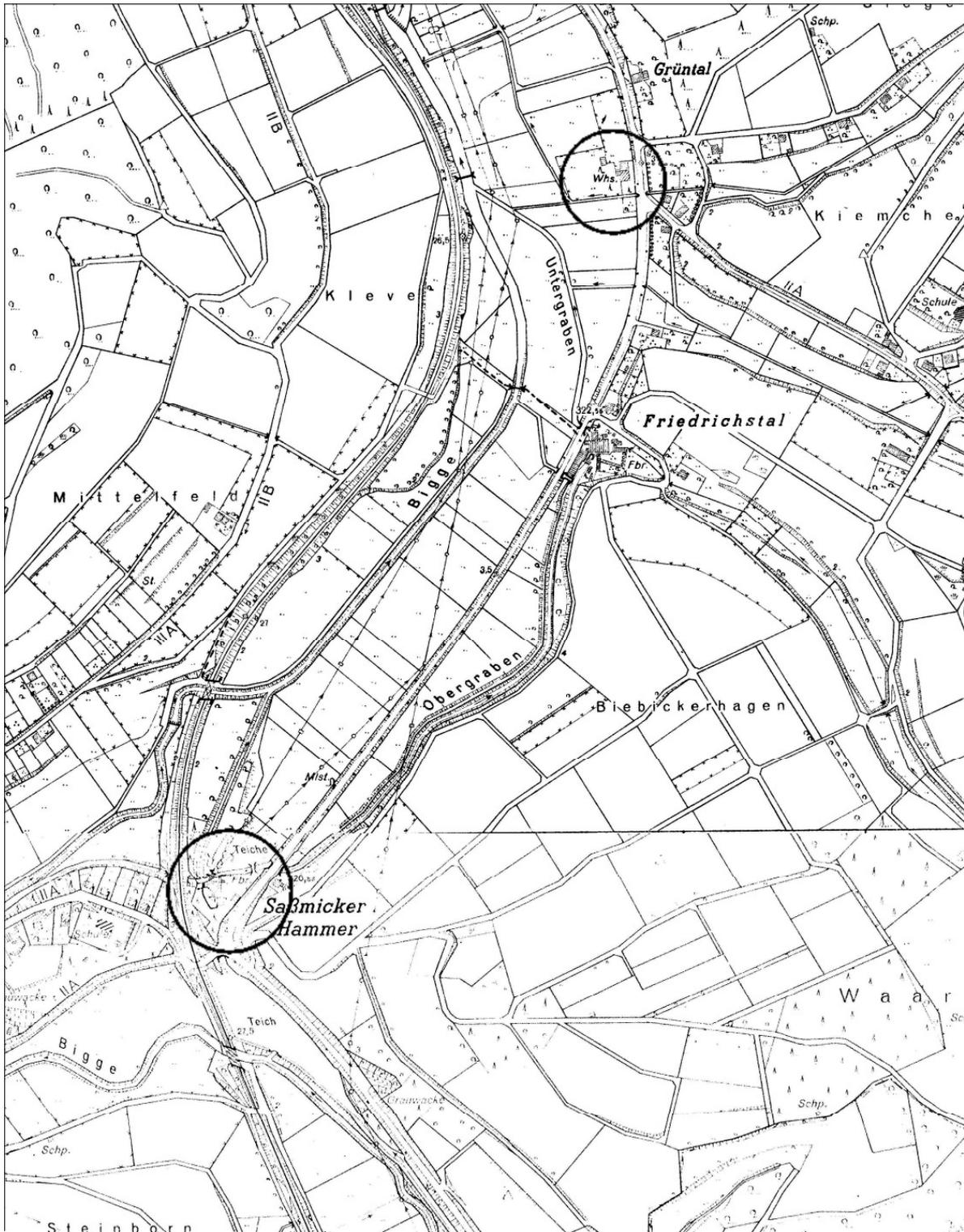
## **4.3. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Olpe vom 16.12.2002 stellt das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche 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



Ausschnitt aus der DGK 5000 von 1952

Die zwei betroffenen Plangebietsbereiche waren in der Vergangenheit durch den Fluss Bigge und angrenzend Wiesenflächen geprägt. Westlich beider Bereiche führte die 1880 eröffnete Bahnstrecke Olpe – Rothemühle – Freudenberg vorbei, die 1983 stillgelegt wurde. 1973 erfolgte im Zuge des Ausbaus der Bigge im Talbereich eine Aufschüttung des Geländes. Damit wurde der Flusslauf verlegt und begradigt.

Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Autobahnanschlussstelle Olpe-Wenden und der Erschließung des Gewerbegebietes Rüblinghausen-Friedrichsthal-Saßmicke wurden weitere Aufschüttung im südlichen Teilabschnitt der Bebauungsplanänderung vorgenommen und ein öffentlicher Parkplatz angelegt. Bis zu der Zeit befanden sich hier der stahlverarbeitende Gewerbebetrieb Kemper mit eigenen Anlagen zur Stromgewinnung für den Betrieb und die dazugehörigen Teichanlagen, die weiter südlich über einen Wassergraben aus der Bigge gespeist wurden.

Der nördliche Änderungsbereich des Bebauungsplanes war bis zur Umnutzung des landwirtschaftlichen Betriebes in eine Gastwirtschaft im Jahre 1958 und durch die Erschließung und Bebauung des Gewerbegebietes Rüblinghausen-Friedrichsthal-Saßmicke ab 1972 ländlich geprägt. Südlich des Grundstücks der Gastwirtschaft Häner schließt eine öffentliche Grünfläche an, die ein Brückenbauwerk und die Verrohrung mehrerer Bäche überdeckt (Bibicker Bach, Dahler Baches und Kiemche Bach).

Derzeit wird das Planungsrecht im Gebiet bestimmt durch den Bebauungsplan Nr. 22 „Gewerbegebiet Rüblinghausen-Friedrichsthal-Saßmicke“, Neufassung vom 12.06.1986.

## **6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Rüblinghausen-Friedrichsthal-Saßmicke“ überplant zwei Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 22. An der Straße Saßmicker Hammer befindet sich am nördlichen Einmündungsbereich Saßmicker Hammer/Koblenzer Straße auf Höhe der Ortschaft Dahl und am südlichen Einmündungsbereich Saßmicker Hammer/Koblenzer Straße auf Höhe des Gewerbegebietes Biebickerhagen/Waar eine Grundstücksfläche, die zur Zeit im südlichen Bereich als öffentliche Stellplatzanlage mit Verkehrsgrün genutzt wird und im nördlichen Abschnitt ebenso als Grünfläche der Verkehrsanlagen angelegt ist. An der Koblenzer Straße Nr. 2 im Bereich der Ortschaft Dahl steht das Gebäude der Gastwirtschaft Häner, das zudem als Wohnhaus der Eigentümer genutzt wird. Die Gastwirtschaft ist über die Koblenzer Straße (L 512) erschlossen. Der nördliche Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 2.700 m<sup>2</sup> und der südliche Änderungsbereich umfasst 5.200 m<sup>2</sup>. Hier soll eine Bebaubarkeit neu zugelassen und geordnet werden.

Der für den Bereich geltende Bebauungsplan Nr. 22 „Gewerbegebiet Rüblinghausen-Friedrichsthal-Saßmicke“ vom 12.06.1986 in der Fassung der 3. Änderung vom 04.08.2004 setzt die Grundstücke der zwei Änderungsbereiche als Straßenverkehrsfläche, öffentliche Parkfläche (P) und Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen im südlichen Bereich und als Straßenverkehrsfläche und Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen im nördlichen Änderungsbereich fest.

Um das Gelände den Bedürfnissen der gewerblichen Betriebe entsprechend auch städtebaulich vertretbar baulich nutzen zu können und die vorhandene Bebauung im Bestand zu sichern, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Rüblinghausen-Friedrichsthal-Saßmicke“ notwendig.

Vorgesehen ist, neben der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Gastwirtschaft als gewerbliche Baufläche eine Erweiterung des Gewerbegebietes als nicht überbaubare Fläche mit angrenzender Fläche für besonderen Nutzungszweck (Präsentationsfläche für gewerbliche Betriebe) sowie die Ausweisung von Industriegebietsfläche auf der zur Zeit als Parkplatz genutzten Fläche im südlichen Änderungsbereich.

Die Erschließung soll wie bisher über die öffentlichen Straßen erfolgen. Darüber hinaus ist die Festsetzung von Grünflächen vorgesehen.

## **7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

### **7.1. Städtebauliche Konzeption**

Das Plangebiet ist geprägt durch Verkehrsflächen der Straße Saßmicker Hammer und die angrenzenden Gewerbebetriebe mit den notwendigen Lager-, Frei- und Parkplatzflächen.

Während im bisher gültigen Bebauungsplan in den zwei Änderungsbereichen Verkehrsfläche und Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen festgesetzt waren, wird das Plangebiet jetzt als Gewerbe- und Industriegebiet, Fläche mit besonderen Nutzungszweck, Fläche für Ver- und Entsorgung, Verkehrsfläche, private Grünfläche und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Mit Letzteren sollen Teile entsprechender Flächen gem. dem Bestand gesichert und Heckenanpflanzungen entlang der Verkehrsfläche gefördert werden.

Im nördlichen Änderungsbereich wird die Nutzung der Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsflächen entlang der Koblenzerstraße in Gewerbegebietsfläche geändert, um den Standort der vorhandenen Gastwirtschaft zu sichern, die bis zum heutigen Zeitpunkt lediglich Bestandsschutz genießt. Ebenso soll das Verkehrsgrün im Einmündungsbereich Koblenzer Straße/Saßmicker Hammer als Fläche für besonderen Nutzungszweck -Präsentationsfläche für gewerbliche Betriebe- festgesetzt werden, um den Bedarf an solchen Flächen für Firmen in unmittelbarer Nähe zu befriedigen.

Im südlichen Änderungsbereich des Bebauungsplanes soll eine Industriegebietsfläche zur Bedarfsbefriedigung auf einer öffentlichen Parkplatzfläche, die von Verkehrsgrün umgrenzt wird, festgesetzt werden.

Mit den für das Plangebiet geschaffenen Örtlichen Bauvorschriften wird auch die Gestaltung, so unter anderem die der Fassaden und der Werbeanlagen, geregelt. Damit sollen ortsbildstörende Elemente im südlichen Zufahrtbereich ins Stadtgebiet Olpe vermieden werden.

Grünflächen mit Bindungen zu Neuanpflanzungen und Entwicklungen des Bestandes entlang der Koblenzer Straße (L 512) sowie straßenbegleitende Heckenanpflanzungen mit großkronigen Bäumen tragen sowohl ökologischen als auch städtebaulichen Belangen Rechnung.

In der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 22 wurden bereits Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels getroffen. Diese Festsetzungen gelten auch in der Fassung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 fort.

## **7.2. Art der baulichen Nutzung**

### Industriegebiet (GI)

Es gelten folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 12.06.1986 fort:

Die Festsetzung als Industriegebiet (GI) erlaubt keine Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad der Abstandsklassen I bis VI (Ifd. Nrn. 1 bis 135) der Abstandsliste 1982.

Ergänzend ist folgendes festgesetzt:

- Ausnahmsweise können zugelassen werden aus der Abstandsklassen VI die Betriebsarten Ifd. Nrn. 72 bis 135 der Abstandsliste 1982 wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass zum Beispiel durch besondere Maßnahmen oder durch Betriebseinschränkung ( zum Beispiel Verzicht auf Nacharbeit ) die Emissionen einer zu bauenden Anlage so weit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist anhand der im Einzelfall vorzulegenden genauen Antragsunterlagen zu prüfen.

### Gewerbegebiet (GE1)

Die Festsetzung als Gewerbegebiet 1 (GE1) erlaubt nur die gewerbliche Nutzung Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsgewerbe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Ergänzend ist folgendes festgesetzt:

- Gem. § 1 (4) bis (6) Nr. 1 BauNVO sind Lagerhäuser und Lagerplätze unzulässig.
- Gem. § 1 (4) bis (6) Nr. 1 BauNVO sind die in § 8 (3) Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen („Vergnügungsstätten“) nicht zulässig.

### Gewerbegebiet 2 (GE2)

Die Festsetzung als Gewerbegebiet (GE2) erlaubt die beabsichtigte gewerbliche Nutzung. Ergänzend ist folgendes festgesetzt:

- Gem. § 1 (5) und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die in § 8 (3) Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen („Vergnügungsstätten“) nicht zulässig.

### Besonderer Nutzungszweck

Im Bereich der bisher festgesetzten Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsflächen wird die Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB durch den besonderen Nutzungszweck „Präsentationsfläche für werbliche Betriebe“ geändert und somit den Bedürfnissen der ansässigen Gewerbebetrieben angepasst.

Eine Bebauung ist auf dieser Fläche nicht vorgesehen, da notwendige Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eine Bebauung ausschließen. Der festgesetzte besondere Nutzungszweck ermöglicht eine sinnvolle, wirtschaftliche aber für das Landschaftsbild verträgliche Nutzung.

### 7.3. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung im Industriegebiet (GI):

II  
GRZ 0,8; BMZ 9,0  
H = 12,0 m

Festsetzung im Gewerbegebiet 1 (GE1):

II  
GRZ 0,6; GFZ 1,0

Festsetzung im Gewerbegebiet 2 (GE2):

III  
GRZ 0,8; GFZ 2,0

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 umgebenen Bebauung angepasst. Ergänzend ist durch die Festsetzung der max. Höhe eine dem Umfeld entsprechend verträgliche Höhenentwicklung sichergestellt.

### 7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung im Gewerbegebiet 1 (GE1):

o

Für das Gewerbegebiet 1 gilt entsprechend der besonderen Lage gegenüber der Ortseinfahrt in die Ortschaft Dahl die offene Bauweise.

Mit festgesetzten Baugrenzen wird eine geordnete Bebauung im Gewerbegebiet 1 und im Industriegebiet gewährleistet.

Teilweise erfahren die überbaubaren Flächen Einschränkungen durch bestehende Leitungs- und Kanaltassen.

### 7.5. Äußere Gestaltung

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

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

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

Es werden unterschiedliche Gestaltungsvorschriften erlassen, um den unterschiedlichen Ansprüchen eines Industriegebietes und eines Gewerbegebietes gerecht zu werden. Im Industriegebiet sind lediglich Festsetzungen zur Farbgestaltung der Fassaden sowie zur Gestaltung der Werbeanlagen getroffen während die Festsetzungen für das Gewerbegebiet wegen der besonderen Lage detaillierter gefasst sind. Die Trennung dieser Gestaltungsfestsetzungen stellt einen großen Planungsspielraum für Gewerbe- und Industriebetriebe dar, ohne dass sich die baulichen Anlagen störend auf den Gesamteindruck des Plangebietes und seines Umfeldes auswirken.

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

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

In Olpe herrscht - wie überhaupt im Sauerland – eine anthrazite und dunkelbraune Dacheindeckung vor. Dies ist offensichtlich. Ruhige Dachflächen tragen wesentlich zu einem qualitätvollen städtebaulichen Erscheinungsbild bei. Eine Beeinträchtigung durch eine störende Materialvielfalt wird ausgeschlossen sowie der örtliche Baustil und die vorhandenen Dachfarben im städtebaulichen Umfeld werden übernommen.

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

Für das Industrie- und Gewerbegebiet wird aus stadtgestalterischen Gründen zudem für Werbeanlagen festgesetzt, dass sie ausschließlich an der Stätte der Leistung und nur bis zu einer Höhe von 8,00 m und 12,00 m über Geländeoberkante zulässig sind. Weiterhin werden die Abmessungen der Werbeanlagen im Verhältnis zu den Wandflächen der Gewerbebetrieben begrenzt.

Hinweis: Werbeanlagen, welche den Verkehrsteilnehmer des klassifizierten Straßennetzes – hier L 512 – ansprechen sollen, bedürfen – auch im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes – gem. § 28 StrWG NRW – in einem Abstand bis zu 20 m längs der Landesstraßen – in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

## **7.6. (Öffentliche/ Private) Grünflächen**

Private Grünflächen sind im nördlichen Plangebietsbereich als Übergangsfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Die nachrichtliche Übernahme der Aufteilung der Verkehrsfläche ermöglicht unabhängig von Planvorgaben eine Begrünung des Straßenraums mit Einzelbäumen.

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

Innerhalb des südlichen Plangebietsbereiches sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen mit standortgerechten Bäumen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Böschungsbepflanzung im Einmündungsbereich der Straßen Saßmicker Hammer/L512 vorhanden.

Um einen Teil dieser Bepflanzung sichern und aufwerten zu können, werden Grünflächen mit entsprechenden Bindungen zu Neuanpflanzungen und Entwicklungen des Bestandes festgesetzt. Entlang der Straße Saßmicker Hammer ist eine Bepflanzung mit standortgerechten Hecken und großkronigen Bäumen vorgeschrieben, die nur an notwendigen Grundstückszufahrten unterbrochen werden darf. Diese Festsetzungen tragen sowohl ökologischen als auch städtebaulichen Belangen Rechnung.

Im Industriegebiet, Gewerbegebiet und für die Flächen besonderer Zweckbestimmung werden für die Flächen der Einfahrten, Stellplätze, Präsentationsflächen, Eingangswege und Terrassen die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt ebenfalls aus ökologischen als auch aus stadtgestalterischen Gründen.

## **7.8. Wasserflächen**

Wasserflächen befinden sich vorwiegend im nördlichen Plangebiet. Nach dem Zusammenfluss des Biekebaches und des Dahler Baches werden diese zwei Bachläufe zum Teil unterhalb des Plangebietes durch ein Brückenbauwerk in Richtung Westen in die Bigge geleitet. Der Kiemchebach wird diesem Brückenbauwerk aus östlicher Richtung als verrohrtes Gewässer im Bereich des Plangebietes zugeführt. Diese unterirdischen Fließgewässer sowie vorhandene Leitungen der Versorgungsträger erfordern die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Im südlichen Plangebietsbereich befindet sich innerhalb des Plangebietes kein Gewässer.

## **7.9. Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung der Gewerbe- und Industrieflächen in den Plangebietsbereichen erfolgt hauptsächlich über die Straße Saßmicker Hammer. Die Straße Saßmicker Hammer selbst ist im Süden und im Norden direkt an die Koblenzer Straße (L 512) angebunden.

Die Straßen in den Plangebietsbereichen sind als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und mit einer Straßenbegrenzungslinie umfasst. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche sowie die Baumstandorte im Straßenraum sind dabei nur nachrichtlich übernommen und ist daher variabel.

## **7.10. Ver- und Entsorgung**

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

Gleichfalls befinden sich im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Rüblinghausen – Friedrichsthal - Saßmicke“ Versorgungseinrichtungen und Leitungs- und Kanaltrassen, die über das Plangebiet hinaus Bedeutung haben. Entsprechende Anlagen sind als Flächen für Ver- und Entsorgung (Zweckbestimmung: Elektrizität) oder mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belegt. Betroffene Unternehmen sind:

- Abwasserbetrieb der Stadt Olpe,
- Stadtwerke Olpe GmbH, Olpe,
- Lister- und Lennekraftwerke GmbH, Olpe,
- Deutsche Telekom AG/ T-Com, Netphen und
- Ish NRW GmbH, Krefeld.

## **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 beide Plangebietsbereiche zuvor als Straßenverkehrsfläche und Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsflächen ausgewiesen waren, ist hier eine Veränderung in der Art der Nutzung, dem Maß der Nutzung und der Bauweise gegeben. Die Ausweisung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entspricht der tatsächlichen Nutzung und trägt insbesondere durch die Festsetzung zur Anpflanzung einer Hecke mit standortgerechten Pflanzen sowie Einzelbäumen zur Verbesserung des Bestandes bei und folgt zudem umweltrelevanten Vorgaben.

Die Festsetzung des Gewerbe- und Industriegebietes in beiden Änderungsflächen orientiert sich vornehmlich am angrenzenden Bestand. Diese Ausweisungen bieten Entwicklungschancen für gewerbliche Betriebe, die der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Olpe dienen können.

Detaillierte Angaben zu den Planfestsetzungen werden unter den Pkt. 7.2. bis 7.10. gegeben.

##### **8.1.1.2. Angaben über Standorte**

Das Plangebiet wird, angrenzend an die vorhandene Bebauung, als Industrie- und Gewerbegebiet festgesetzt. Weitere Festsetzungen im Plangebiet sehen Grünflächen und notwendige öffentliche Verkehrsflächen vor.

Für das Plangebiet sind keine Änderungen von bisherigen Standorten vorgesehen.

In den jeweiligen Gebieten werden Differenzierungen einzelner Standorte, zum Beispiel durch unterschiedliche Nutzung, vorgenommen. Weitere Festsetzungen, unter anderem

Vorgaben zu einzelnen Nutzungen, werden als Bestandteil des Industrie- und des Gewerbegebietes getroffen.

### **8.1.1.3. Art und Umfang der Festsetzungen**

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

### **8.1.1.4. Bedarf an Grund und Boden**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Rüblinghausen – Friedrichsthal - Saßmicke“ sieht eine Neuordnung des Plangebietes vor. Gegenüber den bereits heute bebauten oder planungsrechtlich nutzbaren Flächen ist im Planentwurf eine Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen vorgesehen, insoweit wird weiterer Grund und Boden für überbaubare Flächen in Anspruch genommen. Da jedoch die neu ausgewiesene überbaubare Gewerbefläche schon heute bebaut ist und die zukünftige Industrieauflähe durch die öffentliche Stellplatzfläche großflächig voll versiegelt in Erscheinung tritt, kann von einer Verschlechterung der heutigen Situation nicht ausgegangen werden.

Die vormals gültige Flächenausweisung sieht im Plangebiet keine überbaubaren Flächen vor. Selbst die vorhandene Gastwirtschaft genießt lediglich Bestandsschutz.

## **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, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Von der Verpflichtung ausgenommen ist Niederschlagswasser, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation abgeleitet wird. Aufgrund des vorhandenen Trennsystems kann das Niederschlagswasser also in das städtische Kanalnetz eingeleitet werden.

Die Fläche des südlichen Änderungsbereichs (bisheriger Parkplatz) liegt nicht unmittelbar an einer Straßenfläche, in der ein Schmutzwasserkanal besteht. Zur Ableitung des Schmutzwassers ist eine Kanalverbindung, zum Beispiel im Bohr- oder Pressverfahren, unter der L 512 bis zu dem Mischwasserkanal des Gewerbegebietes Biebickerhagen/Waar (im Bereich des östlich der L 512 liegenden Radweges) notwendig. Dieser Kanalanschluss muss auf Kosten des Anschlussnehmers erstellt werden.

Das Regenwasser kann nach den Vorgaben des § 51a LWG in den Regenwasserkanal in der Straße „Saßmicker Hammer“ eingeleitet werden.

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 Bebauungsplanes 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 bis auf das Grundstück der Gastwirtschaft Koblenzer Straße Nr. 2 unbebaut und auch planungsrechtlich nicht bebaubar (bereits vorhandene Bebauung genießt lediglich Bestandsschutz). Jedoch sind große Flächen für Straßen, Zufahrten oder Parkplätze bereits jetzt befestigt oder auch versiegelt. Naturähnliche Bereiche finden sich als Böschungs- oder Straßenrandbepflanzung im südlichen Plangebietsabschnitt und als Wiesenfläche und Hausgarten der vorhandenen Gastwirtschaft im nördlichen Änderungsbereich. Die Vegetation ist geprägt durch Bäume und Sträucher als freie Hecke im Böschungsbereich an der Einmündung Koblenzer Straße /Saßmicker Hammer auf Höhe des Gewerbegebietes Biebickerhagen/Waar und durch Strauchbepflanzung und Wiesenflächen als Begleitgrün der Straßen- und Parkplatzflächen. Im Bereich des privaten Gartens sind standortgerechte und teilweise standortfremde Gewächse vorhanden. Ein Verbund mit anderen Biotopbereichen fehlt.



Blick von Westen in den südlichen Abschnitt der Bebauungsplanänderung

#### **8.2.1.1.2. Boden, Wasser**

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

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

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt südlichen der Kernstadt von Olpe in einem ebenen Talbereich. Er hat eine Höhenlage von ca. 320 m bis 330 ü. NN.

Das Plangebiet ist geprägt durch die Tallage der Bigge. Im Plangebiet selbst gibt es nur verrohrte oder mit einem Brückenbauwerk überbaute Fließgewässer.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Olpe hat ein Kataster über Altstandorte und Altablagerungen im Kreisgebiet erstellt. Darin wird das gesamte südlich gelegene Plangebiet aufgeführt und nur ein kleiner Teilbereich der nördlichen Änderungsfläche. Es werden für beide Standorte Altablagerungen unbekannter Art durch Auffüllungen mehrerer ehemaliger Wassergräben, die meist in den 70er Jahren erfolgten, genannt.

Durch die Zuordnung werden Altlastenverdächtige angenommen. Die Kennzeichnung stellt dabei allerdings keine Aussage über tatsächliche Bodenbelastungen oder Gefährdungspotenziale von dort abgelagerten Stoffen dar. Die Kennzeichnungen wurden im Plan zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Rüblinghausen-Friedrichsthal-Saßmicke“ übernommen.



Blick von Süden in den nördlichen Abschnitt der Bebauungsplanänderung

### **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 Talbereich der Bigge. 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 nördlichen Plangebietsteil befindet sich ein Gebäude mit einer Schank- und Speisewirtschaft. Dieses Gebäude wird von den Eigentümern selbst bewohnt.

Aufgrund der Lage am Rande eines Gewerbegebietes an der Koblenzer Straße befindet sich die Gastwirtschaft in gewerblich genutzten Bereichen.

Der Lebensbereich Erholen hat im Plangebiet keine bedeutende Funktion.

### **8.2.1.3. Kultur- und Sachgüter**

Hochwertige Kulturgüter, das heißt Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, befinden sich nicht im Plangebiet. Sachgüter, in der Regel Dinge mit wirtschaftlichem Wert, sind in Form einer Gastwirtschaft mit einer Wohnung für die Inhaber und den dazugehörigen Außenanlagen, eine öffentliche Stellplatzanlage und Straßenflächen sowie Fußwegbereiche vorhanden.

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

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

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

### **8.2.1.5. Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

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

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

- das Naturschutzgebiet „Grubenthalde Rhonard“ zwischen der B 54 und der Ortslage Rhonard,
- das Naturschutzgebiet „Buchen- und Bruchwälder bei Einsiedelei und Apollmicke“
- das Landschaftsschutzgebiet Kreis Olpe, welches nahezu die gesamte östliche Hälfte des Stadtgebietes umfasst,
- zwölf Naturdenkmale (im Außenbereich in Rhonard und Neuenwald sowie im Innenbereich in Altenkleusheim, Stachelau, Olpe, Rhode und Unterneger),
- eine Vielzahl von nach § 30 BNatSchG/ § 62 LG geschützten Biotopen im gesamten Bereich der Stadt Olpe [Kartierung durch die Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten/ Landesamt für Agrarordnung Nordrhein-Westfalen (LÖBF)] und
- Buchen- und Bruchwälder bei Einsiedelei und Apollmicke als Gebiet des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“.

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

### **8.2.1.6. Landschafts- und andere Pläne**

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

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

### **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 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 15.02.2006.

Über die vorgenannten Satzungen hinaus bestehen keine Vorgaben oder Regelungen.

### **8.2.1.8. Energienutzung**

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

### **8.2.1.9. Erhaltung der Luftqualität**

Die Einhaltung der Luftqualität wird durch entsprechende Fachgesetze gewährleistet.

### **8.2.1.10. Anlage zur Bestandsermittlung**

<b>Übersicht zur Bestandsermittlung</b>	
Landschaft und biologische Vielfalt	freie Hecken an Böschungen, Wiesenflächen, Sträucher und Gärten, Ablagerungen unbekannter Qualitäten

Mensch und Bevölkerung	Arbeiten und Wohnnutzung
Kultur- und Sachgüter	Gastwirtschaft und Wohnung, Stellplatzanlage, Straßenflächen und Fußwege
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

Das bisherige Planungsrecht hat im Plangebiet keine Bauflächen festgesetzt. Das Plankonzept sieht nun zum einen zusätzliche Bauflächen vor, zum anderen sollen vor allem Böschungflächen an der Einmündung Koblenzer Straße/Saßmicker Hammer im südlichen Plangebietsabschnitt mit Bäumen und Sträuchern als freie Hecke gesichert und weiter entwickelt werden. Zusätzlich werden ebenfalls im südlichen Planabschnitt entlang der Straße Saßmicker Hammer Bepflanzungen mit standortgerechten Hecken und Einzelbäumen festgesetzt. Dies erfolgt sowohl aus städtebaulichen als auch ökologischen Gründen.

Zudem werden im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Rüblinghausen-Friedrichsthal-Saßmicke“ im Industriegebiet, Gewerbegebiet und für die Flächen besonderer Zweckbestimmung für die Flächen der Einfahrten, Stellplätze, Präsentationsflächen, Eingangswege und Terrassen die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt ebenfalls aus ökologischen und auch aus stadtgestalterischen Gründen.

Innerhalb der im Plan als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Bereiche erfolgt ebenfalls eine Begrünung in Form von Straßenbäumen.

Zusammenfassend wird es zu keiner Verschlechterung der Rahmenbedingungen für den Lebensraum der Tiere und Pflanzen kommen.

Naturähnliche Bereiche erfahren nun durch entsprechende Festsetzungen einen Schutz, der bisher planungsrechtlich nicht gegeben war. Durch die zusätzliche überbaubare Fläche entsteht kein weiterer naturräumlicher Verlust, da diese Flächen bereits bebaut oder versiegelt sind. Somit erfahren die Bereiche für Tiere und Pflanzen eine Veränderung in ihrer Gestalt, jedoch insgesamt betrachtet nicht in Ihrer Wertigkeit.

### **8.2.2.1.2. Boden, Wasser**

Der mögliche Grad der Versiegelung erfährt aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl nur eine unwesentliche Veränderung. Insgesamt ist nicht von einer Verschlechterung der Rahmenbedingungen für die Boden- und Wasserverhältnisse sowie deren Qualitäten auszugehen.

Über die in der Bestandsermittlung aufgeführten Altablagerungen liegen keine Aussagen über eine tatsächliche Bodenbelastung oder das Gefährdungspotenzial von dort abgelagerten Stoffen vor. Nähere Angaben sind erst nach erforderlichen Untersuchungen im Zuge von Baumaßnahmen möglich.

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Von der Verpflichtung ausgenommen ist Niederschlagswasser, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation abgeleitet wird. Aufgrund des vorhandenen Trennsystems kann das Niederschlagswasser also in das städtische Kanalnetz eingeleitet werden.

### **8.2.2.1.3. Luft, Klima**

Das Kleinklima wird auch weiterhin durch die Lage im Talbereich der Bigge geprägt. Insgesamt ist eine negative Veränderung der Luft- oder Klimaqualität nicht zu erwarten.

### **8.2.2.2. Mensch und Bevölkerung**

Das Konzept sieht eine Änderungen der Nutzungen Arbeit und Wohnen vor, es sollen Industrie- und Gewerbegebietsnutzungen vorherrschen. Die Standorte hierfür sind geeignet, weil sie sich räumlich und funktional in die Struktur der Stadt einfügen.

Im Plangebiet sind primär Auswirkungen in den Bereichen Arbeiten und Wohnen vorhanden. Es können Arbeitsplätze in neuen Gewerbebetrieben geschaffen werden.

Der Lebensbereich Erholen bleibt im Plangebiet auf die derzeit vorhandene Fläche des privaten Gartens reduziert.

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 gewerbliche Anlage der Gastwirtschaft sowie dazugehörigen Außenanlagen sind planungsrechtlich gesichert. Zudem entstehen zusätzliche Möglichkeiten für An-, Um- und in erster Linie Neubauten.

Hochwertige Kulturgüter, das heißt ein Objekt von gesellschaftlicher Bedeutung, sind im Bereich des Plangebietes nicht vorgesehen.

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

Im Zuge einer Neubebauung entstehen zusätzliche Sachgüter.

#### **8.2.2.4. Wechselwirkungen zwischen 8.2.1.1. und 8.2.1.3.**

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

Durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft sollen 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. Auch die städtebaulichen Festsetzungen für das Plangebiet selbst sollen sowohl gesamtstädtisch als auch für den Nahbereich Emissionen vermeiden und Immissionsbelastungen reduzieren.

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

#### **8.2.2.8. Energienutzung**

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

#### **8.2.2.9. Erhaltung der Luftqualität**

Eine negative Veränderung der Luftqualität ist insgesamt nicht zu erwarten. Die Einhaltung der Luftqualität wird durch entsprechende Fachgesetze gewährleistet.

### 8.2.2.10. Anlage zur Bewertung der Auswirkungen

<b>Übersicht zur Bewertung der Auswirkungen</b>	
Landschaft und biologische Vielfalt	Veränderung durch neue Bauflächen, Verbesserung des Schutzes durch einschlägige Festsetzungen
Mensch und Bevölkerung	Verbesserung von Arbeiten und Erhaltung von Wohnnutzung
Kultur- und Sachgüter	Möglichkeiten für An-, Um- oder Neubauten, ortstypische Gestaltungsvorgaben durch einschlägige Vorschriften
Wechselwirkungen der zuvor genannten Güter	Wertigkeiten zwischen der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Verbesserung für Mensch/Bevölkerung und Kulturgüter/Sachgüter werden untereinander ausgeglichen
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, durch Steuerung von Standorten werden mögliche Emissionen vermieden
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 Bebauungsplan Nr. 22 „Gewerbegebiet Rüblinghausen-Friedrichsthal-Saßmicke“ sieht eine Neuordnung des Plangebietes durch die Festsetzung von Industrie- und Gewerbeflächen vor.

Da bei der Neuordnung gegenüber heute bebauten oder planungsrechtlich nutzbaren Flächen eine Erweiterung vorgesehen ist, wird weiterer Grund und Boden in Anspruch genommen. Jedoch sind die neu ausgewiesenen überbaubaren Flächen schon heute zum Teil bebaut oder versiegelt, somit kann von einer wesentlichen Verschlechterung der heutigen Situation nicht ausgegangen werden.

Weitere umweltrelevante Belange erfahren keine nennenswerten Veränderungen.

#### 8.2.3.2. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Planänderung wäre davon auszugehen, dass aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben wertvolle Bauflächen nicht genutzt werden können und Brachflächen entstehen. Eine solche ungeordnete Entwicklung widerspricht allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen. Zudem würden Verbesserungsmöglichkeiten der wirtschaftlichen Entwicklung in der Stadt nicht genutzt. Ferner wäre ein Schutz und die Entwicklung der Böschungflächen im südlichen Plangebiet nicht gewährleistet.

## **8.2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Eingriffe in Natur und Landschaft, die Ausgleichsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB und BNatSchG notwendig machen, erfolgen nicht, da für das Plangebiet bereits Baurecht besteht und mit dem Bebauungsplan gegenüber dem bestehenden Baurecht kein höherer Eingriff verbunden ist. Nach § 1a (3) Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Voraussetzungen liegen hier vor. Zusätzlich erfolgen jedoch sowohl aus ökologischen als auch aus stadtgestalterischen Gründen Festsetzungen zu Grünflächen. Somit werden weitergehende Beeinträchtigungen vermieden, Schädigungen verringert und Schutzbereiche geschaffen.

## **8.2.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Verbesserung des Angebotes an gewerbliche Bauflächen ist Inhalt und Ziel der vorliegenden Planung. Der Standort hier ist besonders geeignet, weil sich die überplanten Flächen bereits innerhalb eines Gewerbe- und Industriegebietes befinden und sich dieser Standort funktional in die Gebietsstruktur einfügt. Vergleichbare Flächen im Umfeld stehen zudem kaum noch zur Verfügung.

Die beabsichtigte Nutzungsmöglichkeit erfordert planungsrechtlich die Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wie zum Beispiel die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes stehen der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung entgegen.

Die Festsetzungen für die Baugebiete zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den vorhandenen Strukturen. Sie und die Vorschriften zur Bauweise erfolgen aus Gründen der Sicherung des städtebaulichen Gesamtbildes, welches ohne diese nicht gesichert werden könnte.

## **8.3. Ergänzungen**

### **8.3.1. Merkmale der Umweltprüfung**

#### **8.3.1.1. Verwendete technische Verfahren**

Dem Bebauungsplan 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 nur zum Teil 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 die in der Bestandsermittlung aufgeführten Altablagerungen liegen keine Aussagen 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 am südlichen Rande des Innenstadtbereichs 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:

<b>Bedarf</b>	Wirtschaftsförderungsgesellschaft Olpe GmbH, Stadt Olpe: Planungsabteilung, Liegenschaften
<b>Bauliche Umsetzung, Nutzung</b>	Stadt Olpe: Untere Bauaufsichtsbehörde
<b>Eingrünung, Eingriff/ Ausgleich, Landschaft, Flore / Fauna:</b>	Kreisumweltamt/Untere Landschaftsbehörde, Stadt Olpe: Planungsabteilung, Umweltschutzbeauftragte, Liegenschaften, Baubetriebshof
<b>Ver- und Entsorgung:</b>	Lister- und Lennekraftwerke GmbH, Stadtwerke Olpe GmbH, Kreiswasserwerke Olpe, Ruhrverband, Kreisumweltamt, Staatliches Umweltamt Siegen, Stadt Olpe: Abwasserbetrieb
<b>Erschließung (Verkehrsaufkommen, Sicherheit, Lärm)</b>	Landesbetrieb Straßenbau NRW, Kreis Olpe, Polizei, Stadt Olpe: Straßenverkehrsbehörde, Tiefbauamt
<b>Immissionsschutz</b>	Staatliches Umweltamt Siegen, Stadt Olpe: Ordnungsamt
<b>Bodenschutz, Altlasten</b>	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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Rüblinghausen-Friedrichsthal-Saßmicke“ hat die Änderung der jetzt vorhandenen Nutzung als Verkehrsgrün und öffentliche Parkplatzfläche in Industrie- und Gewerbegebiet zum Inhalt. Die Bebauungsplanänderung umfasst die Neuordnung zweier zum Teil bebauter Bereiche. Im Wesentlichen hat die Planung eine Erweiterung des Angebotes an gewerblicher Baufläche und somit eine Änderung der Art der Nutzung zum Ziel.

Die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt, Mensch und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter in ihrer Gesamtbilanz erfahren dabei keine negativen Veränderungen, da durch die Verbesserung der Schutzgüter Mensch und Bevölkerung sowie Kultur- und Sachgüter zu Lasten des Schutzgutes Landschaft ein Ausgleich geschaffen werden kann.

Es ist hervorzuheben, dass durch die beabsichtigte Ansiedlung die allgemeine Zielsetzung einer geordneten städtebauliche Entwicklung erreicht werden kann.

## **9. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

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

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, das heißt Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/ oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen [§ 16 (4) DSchG NW].

## 10. Sonstige Fachplanungen

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

## 11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die zur Umsetzung der Planung notwendigen Grundstücke sind im Eigentum der Stadt Olpe. Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 BauGB ist deshalb nicht notwendig.

## 12. Städtebauliche Daten

Flächenübersicht	vorhanden	geplant
Gewerbegebiet	- ha	0,17 ha
Industriegebiet	- ha	0,25 ha
Besonderer Nutzungszweck „Präsentationsfläche für gewerbliche Betriebe“	- ha	0,04 ha
Flächen für Ver- und Entsorgung	- ha	0,01 ha
Verkehrsfläche/ Straßenverkehrsflächen	0,78 ha	0,26 ha
Anpflanzung/ Erhaltung	- ha	0,03 ha
Private Grünflächen	- ha	0,02 ha
Gesamt	0,78 ha	0,78 ha

## 13. Kosten

Aufgrund des Bebauungsplanes erfolgen keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Deshalb fallen für die Stadt Olpe keine Kosten 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 05.09.2006 im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggese,
- b) die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom 06.09.2006 bis 06.10.2006.

Im Rahmen der Bürgerversammlung sind Bedenken hinsichtlich des wegfallenden öffentlichen Parkplatzes, zu erwarteter Müllprobleme infolge eines sich ansiedelnden

Schnellrestaurants und Fragen der Sicherheit in Bezug auf eine Nachbarschaft von Schnellrestaurant und vorhandenem Schwertransportunternehmen angesprochen worden. Näheres kann der Niederschrift über die Bürgerversammlung entnommen werden.

Innerhalb der Einzelanhörung ist eine Äußerung eingegangen. Ein Schwertransportunternehmen teilt Sicherheitsbedenken mit und spricht eine mögliche Erweiterung des Betriebsgeländes an. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der Einzelanhörung entnommen werden.

## **14.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ist erfolgt. Abwägungsrelevante Stellungnahmen liegen seitens der Deutschen Telekom AG, der Industrie- und Handelskammer Siegen, des Landesbetriebs Straßenbau NRW – Niederlassung Siegen, des Landrats des Kreises Olpe und des Staatlichen Umweltamtes Siegen vor.

Schwerpunkte der Stellungnahmen sind Ausführungen zu vorhandenen Telekommunikationslinien, der Genehmigungsbedürftigkeit von Anlagen der Außenwerbung entlang der L 512, der Sicherung einer Gewässertrasse und der zulässigen Nutzung des GE2-Gebietes. 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 Begründung gemäß § 3 (2) BauGB ist in der Zeit vom 20.11.2006 bis 22.12.2006 erfolgt. Es sind zwei Stellungnahmen eingegangen.

Schwerpunkte der Stellungnahmen sind Bedenken hinsichtlich des wegfallenden öffentlichen Parkplatzes, zu erwarteter Müllprobleme infolge eines sich ansiedelnden Schnellrestaurants, der Beeinträchtigung einer Hausmeisterwohnung und der Leistungsfähigkeit der Kreuzung L 512/Saßmicker Hammer/Raiffeisenstraße. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der öffentlichen Auslegung entnommen werden.

## **14.4. Behördenbeteiligung**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs erfolgt. Abwägungsrelevante Stellungnahmen liegen seitens des Abwasserbetriebes der Stadt Olpe, der Deutschen Telekom AG, der Industrie- und Handelskammer Siegen, des Landesbetriebes Straßenbau NRW – Niederlassung Siegen - und des Landrats des Kreises Olpe vor.

Schwerpunkte der Stellungnahmen sind Ausführungen zu vorhandenen Telekommunikationslinien, der Genehmigungsbedürftigkeit von Anlagen der Außenwerbung entlang der L 512 und der Sicherung einer Gewässertrasse. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

## 15. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

### **Ziel der Bebauungsplanänderung**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Rüblinghausen-Friedrichsthal-Saßmicke“ überplant zwei Teilbereiche des Bebauungsplanes. An der Straße Saßmicker Hammer befindet sich am nördlichen Einmündungsbereich Saßmicker Hammer/Koblenzer Straße auf Höhe der Ortschaft Dahl eine Grundstückfläche, die derzeit als Grünfläche der Verkehrsanlagen ausgewiesen ist. Am südlichen Einmündungsbereich Saßmicker Hammer/Koblenzer Straße auf Höhe des Gewerbegebietes Biebickerhagen/Waar liegt eine Grundstücksfläche, die zurzeit als öffentliche Stellplatzanlage mit Verkehrsgrün genutzt wird. Der nördliche Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 2.700 m<sup>2</sup>, der südliche Änderungsbereich umfasst ca. 5.200 m<sup>2</sup>. Hier soll eine Bebaubarkeit neu zugelassen werden.

Um die Grundstücksflächen den Bedürfnissen der gewerblichen Betriebe entsprechend städtebaulich vertretbar baulich nutzen zu können und die vorhandene Bebauung im Bestand zu sichern, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Rüblinghausen-Friedrichsthal-Saßmicke“ notwendig.

Im nördlichen Änderungsbereich ist neben der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Gastwirtschaft als gewerbliche Baufläche eine Erweiterung des Gewerbegebietes als nicht überbaubare Fläche mit angrenzender Fläche für besonderen Nutzungszweck (Präsentationsfläche für gewerbliche Betriebe) vorgesehen. Im südlichen Änderungsbereich ist die Ausweisung von Industriegebietsfläche auf der zurzeit als Parkplatz genutzten Fläche vorgesehen.

Die Erschließung soll wie bisher über die öffentlichen Straßen erfolgen. Darüber hinaus ist die Festsetzung von Grünflächen vorgesehen.

### **Verfahrensablauf**

Innerhalb der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind in der Bürgerversammlung Bedenken hinsichtlich des wegfallenden öffentlichen Parkplatzes, zu erwarteter Müllprobleme infolge eines sich ansiedelnden Schnellrestaurants und Fragen der Sicherheit in Bezug auf eine Nachbarschaft von Schnellrestaurant und vorhandenem Schwertransportunternehmen angesprochen worden. Innerhalb der Einzelanhörung hat ein Schwertransportunternehmen Sicherheitsbedenken mitgeteilt und eine mögliche Erweiterung des Betriebsgeländes angesprochen. Den Äußerungen konnte im vorliegenden Planverfahren nicht gefolgt werden.

Innerhalb der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs sind ebenfalls Bedenken hinsichtlich des wegfallenden öffentlichen Parkplatzes, zu erwarteter Müllprobleme infolge eines sich ansiedelnden Schnellrestaurants, der Beeinträchtigung einer Hausmeisterwohnung und der Leistungsfähigkeit der Kreuzung L 512/Saßmicker Hammer/Raiffeisenstraße angesprochen worden. Den Stellungnahmen konnte nicht gefolgt werden.

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. Schwerpunkte der Stellungnahmen sind insbesondere Ausführungen zu vorhandenen Telekommunikationslinien, der Genehmigungsbedürftigkeit von Anlagen der Außenwerbung entlang der L 512, der Sicherung einer Gewässertrasse und der zulässigen Nutzung des GE2-Gebietes.

*Die Anregungen und Hinweise wurden so weit wie möglich im Planverfahren berücksichtigt.*

### **Beurteilung der Umweltbelange**

*Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Rüblinghausen-Friedrichsthal-Saßmicke“ hat die Änderung der jetzt vorhandenen Nutzung als Verkehrsgrün und öffentliche Parkplatzfläche in Industrie- und Gewerbegebiet zum Inhalt. Die Bebauungsplanänderung umfasst die Neuordnung zweier zum Teil bebauter Bereiche. Im Wesentlichen hat die Planung eine Erweiterung des Angebotes an gewerblicher Baufläche und somit eine Änderung der Art der Nutzung zum Ziel.*

*Die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt, Mensch und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter in ihrer Gesamtbilanz erfahren dabei keine negativen Veränderungen, da durch die Verbesserung der Schutzgüter Mensch und Bevölkerung sowie Kultur- und Sachgüter zu Lasten des Schutzgutes Landschaft ein Ausgleich geschaffen werden kann.*

*Es ist hervorzuheben, dass durch die beabsichtigte Ansiedlung die allgemeine Zielsetzung einer geordneten städtebauliche Entwicklung erreicht werden kann.*

### **Abwägungsvorgang**

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

*Die Verbesserung des Angebotes an gewerbliche Bauflächen ist Inhalt und Ziel der vorliegenden Planung. Der Standort ist besonders geeignet, weil sich die überplanten Flächen bereits innerhalb eines Gewerbe- und Industriegebietes befinden und sich funktional in die Gebietsstruktur einfügen. Vergleichbare Flächen im Umfeld stehen zudem kaum noch zur Verfügung.*

*Die beabsichtigte Nutzungsmöglichkeit erfordert planungsrechtlich die Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wie zum Beispiel die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes stehen der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung entgegen.*

Olpe, 09.01.2007

Der Bürgermeister  
i. V.

Bernd Knaebel  
Techn. Beigeordneter