



Anlage 6 zu Drucksache 98/2007

## **B E G R Ü N D U N G**

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

**zur 2. Änderung und Erweiterung  
des Bebauungsplanes Nr. 39  
„Bruchstraße/ In der Trift“**

vom 18.04.2007

## 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. Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung
  - 7.7. (Öffentliche/ Private) Grünflächen
  - 7.8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 7.9. Wasserflächen
  - 7.10. Wald und Flächen für die Landwirtschaft
  - 7.11. Verkehrliche Erschließung
  - 7.12. 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**

11.05.2006	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)
08.06.2006	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
29.05.2006	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
08.06.2006	Öffentliche Bürgerversammlung im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggesee
09.06.2006 – 10.07.2006	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 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Bruchstraße/ In der Trift“ liegt im Bereich der Bigge am südlichen Rand der Kernstadt von Olpe. Es wird im Norden durch die Straße Am Bratzkopf und im Westen durch die Biggestraße begrenzt. Im Süden bildet die südlich an den Verkehrsknoten Bruchstraße/ In der Trift angrenzende Bebauung den Abschluss. Im Nordosten stellt die Bigge die Grenze dar. Das Plangebiet der 2. Änderung und Erweiterung dieses Bebauungsplanes hat eine Größe von ungefähr 3,1 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.

<b>Kommune</b>	<b>Bevölkerung</b>		
	<b>am 30.06.96</b>	<b>am 30.06.01</b>	<b>Veränderung Gegenüber 1996 in %</b>
<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 Mischbaufläche, Gewerbliche Baufläche sowie Bahnanlage dar. In Teilbereichen wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (2. Änderung) geändert.

## **4.4. Planungen anderer Träger öffentlicher Belange**

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

## 5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Das Plangebiet war in der Vergangenheit durch die Bahnstrecke Olpe – Rothemühle – Freudenberg geprägt. Nach Inbetriebnahme der nördlichen Bahnstrecke von Olpe nach Attendorn und Finnentrop sowie des Olper Bahnhofes im Jahre 1875 wurde der Anschluss in Richtung Süden 1880 eröffnet. Nach über hundert Jahren wurde die Bahnstrecke nach Freudenberg schließlich im Jahr 1983 stillgelegt.

Neben den Gleisen befanden sich beidseits der Bigge Wiesenflächen. Während später an der Biggestraße Wohnhäuser entstanden, wurde der Bereich entlang der Straße In der Trift überwiegend gewerblich genutzt. In den 50er Jahren des letzten Jahrhunderts standen im Bereich des heutigen Postgebäudes zum Beispiel Baracken des Ruhr-Talsperren-Vereins (RTV).

In den 70er Jahren des vorherigen Jahrhunderts erfolgte ein Ausbau der Bigge. Die Ufer des Flusses wurden dabei mit Betonwänden eingefasst. Der Durchstich der Straße Am Bratzkopf bis zur Bruchstraße wurde 1988 fertiggestellt.

Nach dem Ankauf der bahneigenen Flächen im Plangebiet durch die Stadt Olpe im Jahr 2003 erfolgte Anfang 2006 der Abbau der Gleise und in einem nördlichen Teilbereich die Errichtung eines Parkplatzes.



Karte von 1957 mit Darstellung des Plangebietes

Derzeit wird das Planungsrecht im Gebiet bestimmt durch vier Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 12 „Olpe – Stadt“ vom 15.07.1968,
- Bebauungsplan Nr. 12 „Olpe – Stadt“, 1. Änderung vom 21.02.1973,
- Bebauungsplan Nr. 15 „Olpe – Zentrum I“, 2. Änderung vom 15.04.1991 und
- Bebauungsplan Nr. 39 „Bruchstraße/ In der Trift“, 1. Änderung vom 22.08.1994.

## 6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung

Ein im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erstellter Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Olpe hat die verkehrliche Situation im Stadtgebiet analysiert. Im Ergebnisbericht aus dem Jahr 2003 wird für den Kernbereich von Olpe zur Entlastung der Landesstraße 512 der Neubau einer weiteren Straße im Zuge der Erschließung der neuen Entwicklung im Bahnhofsbereich empfohlen.

Nach dem Ausbau des Verkehrsknotens Bruchstraße/ In der Trift/ Erzberger Straße zu einem Kreisverkehr besteht die Möglichkeit, von dem Abzweig In der Trift nun mittels einer Brücke über die Bigge einen ersten Abschnitt dieser neuen Trasse bis hin zur Straße Am Bratzkopf zu realisieren. Für die neue Straße bieten sich Flächen der aufgegebenen Bahnstrecke an.



Blick auf die Bahnstrecke im Plangebiet am 19.11.2004  
(Aufnahme Haymo Wimmershof, Stadtarchiv Olpe)

Gleichfalls sollen die angrenzenden Flächen überplant werden. Die Ausweisung der Betriebsfläche der Post AG als Fläche für den Gemeinbedarf entspricht zum Beispiel nicht mehr den heutigen Zielen des Konzerns.

Ein Markt- und Standortgutachten der GfK Marktforschung von 1997 gibt Empfehlungen zur Gliederung der Stadtstruktur. Dem folgend wurden bereits nördlich des Kreisverkehrsplatzes als Beginn der südlichen Kernstadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Marktes geschaffen. Dem gegenüber herrscht südlich der geplanten Trasse eine gewerbliche Nutzung vor, die über die Bestandsicherung hinaus auch Entwicklungsmöglichkeiten erhalten soll.

Die Bebauung entlang der Biggestraße soll die Struktur als Mischgebiet behalten.

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

### **7.1. Städtebauliche Konzeption**

Der Straßenentwurf der neu zu schaffende Trasse zur Entlastung der Landesstraße 512 sowie die Anbindung der umliegenden Straßen bilden die Grundlage für die neu festzusetzende Straßenverkehrsfläche. Begleitende Bürgersteige und Grünflächen sind mit einbezogen. Eine Fläche zwischen der neuen Straße und der Bigge ist als Parkplatz festgesetzt. Damit soll das Angebot an Stellplätzen in Zentrumsnähe erweitert werden. Die planungsrechtliche Festsetzung für die vorhandene Fußgängerbrücke über die Bigge wird übernommen.

Der östlich an das Plangebiet angrenzende, neu geschaffene Kreisverkehr stellt einen markanten Punkt in der Zufahrt zur Innenstadt dar. Für eine ansprechende städtebauliche Gestaltung ist im Umfeld eine geordnete Nutzungsstruktur erforderlich. Nördlich des Kreisverkehrplatzes wurde in einem vorhergehenden Bebauungsplanverfahren ein Sondergebiet festgesetzt, welches den Beginn der südlichen Kernstadt darstellt. Die Trasse der neuen Straße stellt somit eine Grenze zwischen der Kernstadt und dem sich südlichen anschließenden Gewerbegebiet „In der Trift“ dar. Für das Gewerbegebiet sollen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung eine dem Standort angepasste Bebauung gewährleisten. Aufgrund der geänderten Konzernstruktur der Post AG soll auch diese Betriebsfläche nicht mehr als Fläche für den Gemeinbedarf sondern als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Für das Gebiet entlang der Biggestraße wird die ehemalige Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet durch die eines Mischgebietes ersetzt. Gewerbliche Nutzungen eines Mischgebietes sind im Umfeld bereits vorhanden und entsprechen sowohl dem tatsächlichen Charakter des Gebietes als auch der Darstellung im Flächennutzungsplan. Die bestehenden Festsetzungen zum Maß der Nutzung werden weitestgehend übernommen und zum Teil ergänzt.

Grünflächen mit Bindungen zu Neuanpflanzungen und Entwicklungen des Bestandes entlang der neuen Straße und der Bigge sowie straßenbegleitende Grünflächen tragen sowohl ökologischen als auch städtebaulichen Belangen Rechnung. Das gesamte Flussbett der Bigge sowie die dazugehörigen Böschungen sind als Wasserfläche festgesetzt und stehen damit unter entsprechendem Schutz.

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

Mischgebiet (MI)

Die Festsetzung als Mischgebiet (MI) erlaubt neben der Wohnnutzung auch gewerbliche Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört. Ergänzend ist folgendes festgesetzt:

- Gem. § 1 (5) und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die in § 6 (2) Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 sowie § 6 (3) BauNVO genannten Nutzungen („Gartenbaubetriebe“, „Tankstellen“, „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“, „Vergnügungsstätten im

Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets“) nicht zulässig.

Die ausgeschlossenen Nutzungen würden dem örtlichen städtebaulichen Charakter nicht entsprechen.

#### Gewerbegebiet (GE)

Die Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) 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.
- Gem. § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter die Regelung des § 11 (3) BauNVO fallen, nicht zulässig sind, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachfolgenden Liste zuzuordnen ist:
  - Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe und Galanteriewaren (ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware),
  - Rundfunk, Fernsehen, und phonotechnische Geräte,
  - Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (einschließlich Wohnraumleuchten),
  - Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente,
  - Antiquitäten,
  - Kinderwagen,
  - Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel sowie für den privaten Haushalt Datenverarbeitung und Telekommunikation,
  - Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze,
  - Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt,
  - Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse,
  - Gebrauchsgüter dieser Liste,
  - Nahrungsmittel,
  - Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel sowie
  - Tafel-, Küchen und ähnliche Haushaltsgeräte.

Abweichend hiervon sind Nahrungsmittel als branchenübliches Randsortiment in Einzelhandelsbetrieben zulässig, die nicht der vorstehenden Liste zuzuordnen sind.

Mit dem Begriff "branchentypisches Randsortiment" sind Waren gemeint, die unter Berücksichtigung branchen- und marktüblicher Gepflogenheiten zusammen mit dem jeweiligen Hauptsortiment verkauft werden, aber nur eine ergänzende, untergeordnete Bedeutung haben (Beispiel: Getränkemarkt mit Verkauf von Chips, Erdnüssen usw.).

Shops in Verbindung mit Tankstellen sind auf maximal 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Solche Shops mit Waren des täglichen Bedarfs in Verbindung mit Tankstellen sind branchenüblich. Ohne diese Shops wäre der Betrieb von Tankstellen wirtschaftlich nicht mehr möglich. Tankstellen sind an der Bruchstraße/L 512 zur Sicherstellung der Treibstoffversorgung notwendig.

Die ausgeschlossenen Nutzungen würden dem örtlichen städtebaulichen Charakter nicht entsprechen.

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

Der Standort im Bereich In der Trift liegt bereits außerhalb der Randzone des Einkaufs- und Versorgungsbereichs der Stadt Olpe. Für diese Einstufung spricht die südlich angrenzende gewerbliche Nutzung sowie die Trennung zur Kernstadt durch die geplante Trasse der neuen Straße zur Entlastung der Landesstraße 512 und der Erschließung der neuen Entwicklung im Bahnhofsbereich.

Die Festsetzung des Gewerbegebietes ist durch die Ansiedlung von produzierenden Gewerbebetrieben und Dienstleistern sowie durch die städtebauliche Gesamtsituation im Einfahrtsbereich zur Innenstadt Olpe bestimmt.

Für den Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO). Die BauNVO 1990 geht in einer Vermutungsregel zum großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 3) davon aus, dass nachteilige Auswirkungen von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Innenstadt ab einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> anzunehmen sind. Großflächig sind Einzelhandelsbetriebe ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>. Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten, die unter diese Vorschrift fallen, sind nur in Kerngebieten und für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. In Gewerbegebieten sind diese unzulässig.

Weiterhin zulässig wäre in dem Gewerbegebiet aber der kleinflächige Einzelhandel, auch wenn hiermit ein innenstadtrelevantes Warensortiment verbunden ist. Die Möglichkeiten der Begrenzung des kleinflächigen Einzelhandels sollen aber eingehend untersucht werden.

Es ist eine Entwicklung zu beobachten, dass kleinere Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit mit einem teils innenstadtrelevanten Warensortiment sich in den Gewerbegebieten ansiedeln, um dort die allgemein geringeren Mieten und vermeintlich geringeren Stellplatzprobleme zu nutzen. Auch für die Eigentümer von Grundstücken in den Gewerbegebieten ist eine Vermietung an den Einzelhandel interessant, weil sich hiermit allgemein wesentlich höhere Mieten erzielen lassen als bei einer Nutzung beispielsweise durch das produzierende Gewerbe. Der Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Waren, der sich in den Gewerbegebieten ansiedelt, fehlt aber in der Innenstadt und zieht darüber hinaus Kaufkraft aus der Innenstadt heraus. Eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch eine zunehmende Abwanderung zu befürchten. Leere Ladenlokale sind auch in Olpe mittlerweile kein Einzelfall mehr. Darüber hinaus fehlt durch das Eindringen des Einzelhandels in die Gewerbegebiete dort dem produzierenden Gewerbe und dem Handwerk der Raum. Und gerade für Betriebe des produzierenden Gewerbes und des Handwerks sind die Gewerbegebiete jeweils erschlossen und damit auch der Freiraum in Anspruch genommen worden. Es muss deshalb dieser schleichenden Umnutzung entgegengetreten werden.

Erforderlich ist, eine Konzeption zu erhalten, welcher Einzelhandel mit welchen Sortimentsgruppen im Gewerbegebiet zugelassen werden kann und welcher ausgeschlossen werden soll. In diesem Zusammenhang muss der Schutz der Innenstadt vor Kaufkraftabfluss und die Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung sowie die Stärkung des produzierenden Gewerbes bzw. des Handwerks im

Gewerbegebiet im Vordergrund stehen. Die Entwicklung hin zu einem Nebenzentrum am Stadtrand soll verhindert werden.

Eine Gemeinde ist zu den angesprochenen Regelungen im Rahmen des Bauplanungsrechts berechtigt, was sich aus den Steuerungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO 1990 ergibt. Großflächiger Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 der BauNVO 1990 ist ohnehin nur in Kerngebieten und Sondergebieten zulässig.

Die GfK Marktforschung hat im Jahr 1997 für die Stadt Olpe ein Markt- und Standortgutachten erstellt. Das Gutachten befasst sich teilweise auch mit der Ansiedlung von konkreten Einzelhandelsbetrieben - insbesondere Lebensmitteldiscountern - in verschiedenen Gewerbegebieten. Die Frage des kleinflächigen Einzelhandels mit sonstigen Sortimentstrukturen wird hier aber nicht tiefer behandelt. Es ist deshalb die hierfür neu zuständige GfK Prisma Institut GmbH & Co. KG, Hamburg, mit ergänzenden Untersuchungen in Bezug auf die Frage der generellen Ansiedlung von Einzelhandel in den Gewerbegebieten beauftragt worden. Ergebnis der Untersuchungen sollte sein, welcher Einzelhandel in welchem Gewerbegebiet zugelassen werden kann oder welcher ausgeschlossen werden sollte, um die beschriebenen negativen Folgen für die Innenstadt und das produzierende Gewerbe bzw. Handwerk zu vermeiden.

Das GfK Prisma Institut GmbH & Co. KG, Hamburg, kommt in der „Gutachterlichen Stellungnahme zu den einzelhändlerischen Ansiedlungsspielräumen in den Gewerbegebieten der Stadt Olpe“, vom Februar 2003, Studie Nr.: 05 114 208, unter anderem auch für das Gewerbegebiet „In der Trift/Rüblinghausen“ zusammengefasst zu folgenden Aussagen bzw. Ergebnissen:

**„... (3.2 Standortlagen in Gewerbegebieten der STADT OLPE)**

...

**(Gewerbegebiet In der Trift/Rüblinghausen)**

*Im relativ innenstadtnah gelegenen Gewerbegebiet In der Trift/Rüblinghausen (rd. 1 km südwestlich) spielt Einzelhandel insgesamt nur eine untergeordnete Rolle; so agieren hier lediglich drei Betriebe mit zusammen rd. 600 qm VKF (Getränkemarkt Schnellkauf, rd. 350 qm VKF, Zoo Pfaff, rd. 200 qm VKF und Davids Grünservice).*

...

**(3.4.1 Verkaufsflächenausstattung und Einzelhandelsumsatz)**

*... Was die Strukturen in den **Gewerbegebieten** angeht (insgesamt rd. 14.300 qm VKF = rd. 29 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche), dominiert vor allem das Segment Heimwerker- und Gartenbedarf, Autozubehör (rd. 10.600 qm VKF = rd. 83 % der gesamten Verkaufsfläche in dieser Sortimentsgruppe)...*

...

**(Einzelhandelsumsatz)**

*Basierend auf der in der Vorbemerkung dargestellten Berechnungsweise, dürfte sich der **Einzelhandelsumsatz** in der Stadt OLPE im Jahr 2002 insgesamt auf rd. 147 Mio. € belaufen haben.*

*Von diesem Gesamt-Umsatzvolumen entfallen rd. 62 Mio. € (rd. 42 %) auf die Olper Innenstadt, rd. 30 Mio. € (= rd. 21 %) auf die vier relevanten Gewerbegebiete und rd. 54 Mio. € (= rd. 37 %) auf die Einzelhandelsbetriebe im übrigen Stadtgebiet.*

*Betrachtet man wiederum die einzelnen **Warengruppen**, so zeigt sich, dass die Innenstadt – analog zur beträchtlichen Flächenausstattung – insbesondere im Segment Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren den maßgeblichen Einkaufsstandort im Stadtgebiet darstellt (Umsatz 2002 rd. 23 Mio. € p. a. = rd. 87 % des diesbezüglichen Warengruppen-Umsatzes in OLPE).*

*Demgegenüber verfügt der Einzelhandel in den Gewerbegebieten bei den Hartwaren, mit einem Umsatz von rd. 19 Mio. € p. a. (rd. 35 %, bezogen auf das gesamtstädtische Umsatzvolumen in dieser Warengruppe) über eine annähernd gleiche Position wie die Innenstadt (auch rd. 19*

Mio. € p. a. = rd. 34 %), bei allerdings abweichender spezifischer Strukturierung (Schwerpunkte in den Gewerbegebieten Heimwerker- und Gartenbedarf, Möbel/Einrichtungsbedarf/Haus- und Heimtextilien versus Schwerpunkte bei Technik sowie Haushalts- und persönlichem Bedarf in der Innenstadt).

...

### **(3.5 Fazit)**

... Bezüglich der Einzelhandelsstrukturen in den Gewerbegebieten ist festzustellen, dass hier in erster Linie der Bereich Heimwerker- und Gartenbedarf, Autozubehör, zoologischer Bedarf und Fahrräder dominiert, was von daher eine sinnvolle Arbeitsteilung mit dem Einzelhandel in der Olper Innenstadt sowie den übrigen örtlichen Standortbereichen dokumentiert.

...

## **(4. Die Gewerbegebiete in der Stadt Olpe)**

...

### **(4.3 Gewerbegebiet In der Trift/Rüblinghausen)**

Das Gewerbegebiet In der Trift/Rüblinghausen (rd. 25 ha) befindet sich rd. 1 km südwestlich der Innenstadt, verkehrorientiert am Straßenverlauf Bruchstraße/Koblenzer Straße, der die zentrale Nord-Südachse im Stadtgebiet darstellt und die Verbindung zur Autobahnanschlussstelle Olpe-Süd (rd. 2,5 km südlich) herstellt.

Die nördliche Abgrenzung stellt im Prinzip die Einmündung der zentralen Gewerbegebieterschließung In der Trift (durchläuft das Areal in Nord-Süd-Richtung) in die Bruchstraße dar; östlich wird das Areal durch den Straßenverlauf Bruchstraße/In der Stubicke, südlich durch den Endbereich der Harkortstraße (Verlängerung der Straße In der Trift) abgegrenzt und im Westen stellt die seit Jahren nicht mehr genutzte Bahntrasse Olpe-Freudenberg die Grenze dar.

Das engere und vor allem weitere Standortumfeld wird im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägt, lediglich im Süden/Südosten, jenseits der Bruch- bzw. Koblenzer Straße, sind Waldflächen situiert; im Süden schließt das Gewerbegebiet Friedrichsthal an.

Für den Individualverkehr stellt sich die Erreichbarkeit in der Summe als unproblematisch dar; über die Biggestraße im Süden oder aus nördlicher Richtung kommend, über den Einmündungsbereich der Straße In der Trift/Bruchstraße, kann das Areal gut angefahren werden.

Was den ÖPNV angeht, so führt eine Busverbindung in das Gewerbegebiet (allerdings nur im nördlichen Drittel mit zwei Haltepunkten), ansonsten muss auf die Busverbindungen in der Bruchstraße zurückgegriffen werden.

Fußgänger – aus westlicher Richtung kommend – können über die Biggestraße das Gebiet erreichen, müssen hierzu allerdings einen weiten Weg nach Süden nehmen; der ‚Zulauf‘ aus nördlicher bzw. östlicher Richtung ist dagegen alles in allem als unproblematisch zu etikettieren. Im Gewerbegebiet In der Trift ist zudem eine 30.000 qm große Ausstellungsfläche lokalisiert, auf der bis zu 20 verschiedene Veranstaltungen (Messen, Ausstellungen, Zirkusse etc.) im Jahr durchgeführt werden.

Folgende Wirtschaftsstruktur/Betriebe weist das Gewerbegebiet In der Trift/Rüblinghausen auf:

- Bosch Service Wendt,
- Bever und Rademacher, Spedition,
- Berufsbildungszentrum Olpe,
- Triton-Belco Haustechnik,
- Triton-Belco Bäderland,
- Mobau, Baustoffhandel,
- Grobbel, Autocheck,
- Rademacher, Steinmetz,
- Stadtwerke OLPE,
- Wirtschaftsförderungsgesellschaft OLPE,
- Malteser Hilfsdienst,
- MAN, Lkw-Werkstatt,
- Böhme, Spedition/Lagerung,

- *Heller und Köster, Stahlhandel,*
- *Heller und Köster, Industriebedarf,*
- *Architekturbüro Hachenberg,*
- *Außenstelle Jugenddorf Eichhagen,*
- *Reifenhandel Tanski GmbH,*
- *Tankstelle, Knauber,*
- *BP-Tankstelle,*
- *Kutsch, Automobilzulieferung,*
- *Bade und Rinscheid, Metallverarbeitung,*
- *Kemper, Metallwerke,*
- *Verkehrsbetriebe Westfalen-Süd,*
- *Deutsche Post,*
- *TÜV Rheinland,*

*Östlich der Bruchstraße:*

- *Reifenhandel Henne,*
- *ARAL-Tankstelle,*
- *Jungbecker, Elektrofeinmechanik,*
- *Willy Zahn, Maschinenbau,*
- *Baurent, Baumaschinenmietservice,*
- *Tump, Autolackiererei,*
- *Kneifel, Kfz-Sachverständiger,*
- *Ruegenberg, Druckerei,*
- *HFB, Steuerberatungsgesellschaft,*
- *Kreissporthalle.*

*Wie aus der Übersicht erkennbar ist, spielen in diesem Gewerbegebiet vor allem Betriebe des Bereiches Maschinenbau/Metallverarbeitung sowie – auch unter Berücksichtigung des weiter unten dargestellten Autohauses Knebel an der Bruchstraße – des Kfz-Sektors eine maßgebliche Rolle ...*

*...Wie in Kapitel drei dargestellt, ist der Einzelhandel demgegenüber hier nur sehr schwach vertreten.*

*...*

**(Fazit)**

*... Die deskriptive Darstellung der wirtschaftlichen Strukturen der bestehenden Olper Gewerbegebiete hat gezeigt, dass der traditionelle Wirtschaftsbereich Metallverarbeitung und Maschinenbau nach wie vor die Strukturen der örtlichen Gewerbegebiete prägt.*

*Neben einigen anderen 'klassischen' Gewerbegebietsnutzern (u.a. Spedition, Distribution, Großhandel) nimmt insbesondere auch der Kfz-Bereich, ob nun mit Instandsetzung/Reparaturen oder sonstigen Kfz-bezogenen Dienstleistungen und Autohäusern (näheres hierzu siehe folgendes Kapitel) einen bedeutenden Anteil der in den Gewerbegebieten situierten Olper Betriebe/Unternehmen ein.*

*...*

**(5.2 Autohandel- Räumliche Strukturen und Bestandslagen)**

*...*

Standort	Besatz
Gewerbegebiet In der Trift/Rüblinghausen	- <i>Autohandel El Batal (Gebrauchtwagen, Freifläche)</i> - <i>Schröder (Fiat)</i> - <i>Autohaus Knebel (VW/Audi)</i>

*...*

*Das Gewerbegebiet In der Trift/Rüblinghausen weist hingegen lediglich drei Betriebe auf, wobei die Firma El Batal nur auf einer Freifläche mit Gebrauchtwagen handelt. Zudem agiert auch der*

nahe des Gewerbegebietes In der Trift/Rüblinghausen situierte Händler Schröder (Fiat-Gruppe) auf einem relativ kleinen Areal.

Der VW/Audi-Händler Knebel hingegen nimmt zwar eine relativ große Betriebsfläche am Standort Bruchstraße ein, wirkt hier jedoch aufgrund des Grundstückszuschnitts etwas ‚eingeklemmt‘ und kann sich dementsprechend nicht optimal und zeitgemäß darstellen ...

...

Was mögliche Standortverlagerungen/Flächenbedarfe angeht, so ist ausgehend von den Vor-Ort-Eindrücken nicht auszuschließen, dass insbesondere die beiden sich gegenwärtig nicht ‚optimal‘ präsentierenden Anbieter am Standort Bruchstraße (Schröder mit Marken des Fiat-Konzerns sowie Knebel mit VW/Audi) mittelfristig Bedarf an Erweiterungs- bzw. Alternativflächen anmelden könnten ...

...

#### **(6.1 Abschließende Empfehlungen – Ausgangslage)**

... Als innerstädtische Leerstandsquote ergibt sich zum Jahresbeginn 2003 ein stattlicher Wert von knapp 20 % der deutlich macht, dass hier akuter Handlungsbedarf gegeben ist, um diesen Negativtrend mit all seinen Folgen (Besucherfrequenzverlagerung, weitere Schließung von Geschäften, Bedeutungs- und Funktionsverluste von Einzelhandelslagen durch ‚Dominoeffekte‘) aufzuhalten.

Zu betonen ist dabei, dass Standortverlagerungen bzw. Neuansiedlungen an nicht integrierten Standorten (Gewerbegebiete) in einem derart kleinstädtischen Kontext in aller Regel mit einer signifikanten Umsatzumverteilung zu Lasten der innerstädtischen Lagen verbunden sind, die als Konsequenz eine weitere Bedrohung der Vielfalt und Funktionsfähigkeit der Stadtmitte darstellt.

...

#### **(6.2 Empfehlungen – Periodischer Bedarf)**

... Um die vorgesehene innerstädtische Entwicklung nicht zu konterkarieren, ist über den im Gewerbegebiet Osterseifen bestehenden Aldi-Markt hinaus von einer zusätzlichen Platzierung von klein- bis großflächigen Lebensmittelanbietern in allen bestehenden als auch zu entwickelnden Gewerbegebieten **unbedingt abzusehen**.

Gemäß „Kölner Liste“ ist von daher eine zusätzliche Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften mit „Nahrungsmitteln“ in den Olper Gewerbegebieten auszuschließen.

...

#### **(Übrige Sortimente)**

Um die – wie zuvor ausgeführt – vordringliche Entwicklung des Innenstadtstandortes nicht zu gefährden, dürften aus Gutachtersicht Einzelhandelsbetriebe – gleich welcher Größenordnung – mit folgenden innenstadtrelevanten/nahversorgungsrelevanten Sortimenten (auch als Randsortimente) ausdrücklich **nicht** in den bereits bestehenden bzw. geplanten Gewerbegebieten **zugelassen** werden (nach „Kölner Liste“ 2001 der Bezirksregierung KÖLN):

- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware),
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte,
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (einschließlich Wohnraumleuchten),
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente,
- Antiquitäten,
- Kinderwagen,
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel sowie für den privaten Haushalt Datenverarbeitung und Telekommunikation,
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze,
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt,
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse,
- Gebrauchsgüter dieser Liste,
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel,
- Tafel-, Küchen- u. ä. Haushaltsgeräte.

**(Einzelhandelsbetriebe versus ‚klassische‘ gewerbliche Anbieter)**

*Wie die Darstellung der Gewerbegebiete in Kapitel 4 gezeigt hat, werden diese hinsichtlich ihres Besatzes nach wie vor vom produzierenden Gewerbe (Metallverarbeitung) und anderen gewerblichen Nutzungen geprägt, wobei notwendige Flächen für potenzielle Erweiterungen bzw. insbesondere Neuansiedlungen gegenwärtig insgesamt als relativ knapp einzustufen sind. Mögliche Neuansiedlungen von Einzelhandelsflächen würden von daher mit dem produzierenden Sektor im direkten Wettbewerb um – auch aufgrund der physisch-geographischen Gegebenheiten (Tallagen) – knappe Betriebs-Grundstücke und Erweiterungsareale stehen.*

*Im Sinne der Standortsicherung bzw. Gewährleistung von Ansiedlungsmöglichkeiten von produzierenden Betrieben in OLPE sollte von daher angestrebt werden, sowohl die Flächenkapazitäten in den etablierten als auch in den geplanten Gewerbegebieten in erster Linie für die bereits ansässigen und neu anzusiedelnden (produzierenden) Gewerbebetriebe vorzuhalten bzw. eine Verdrängung durch Einzelhandelsanbieter zu vermeiden...“*

Die Aussagen und Ergebnisse der gutachterlichen Stellungnahme des GfK Prisma Instituts sind eindeutig und nachvollziehbar. Die Empfehlungen werden deshalb auch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet nachvollzogen. Die in dem Gewerbegebiet derzeit feststellbare Nutzungssituation erfordert den Ausschluss von Einzelhandelstätigkeiten mit den oben beschriebenen Sortimenten durch entsprechende Festsetzung nach § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO 1990. Ohne das Eingreifen derartiger restriktiver planungsrechtlicher Maßnahmen bestünde in dem Gewerbegebiet die Gefahr der Entwicklung hin zu einem Sondergebiet mit den damit einhergehenden Agglomerationen, die der im öffentlichen Interesse gebotenen Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung des innerstädtischen Versorgungszentrums zuwiderlaufen würde. Ebenso kann nur durch den oben genannten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben die im Interesse einer angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Stadtgebiet weiterhin anzustrebende Gebietscharakteristik des Bereichs als Gewerbegebiet gewahrt und die Gefahr des ‚Umkippens‘ dieses Gewerbegebietes eingegrenzt werden. Für die Regelung liegen deshalb auch besondere städtebauliche Gründe im Sinne von § 1 Abs. 9 BauNVO vor.

### **7.3. Maß der baulichen Nutzung**

Festsetzung im Mischgebiet (MI):

II  
GRZ 0,4; GFZ 0,8

Festsetzung im Gewerbegebiet (GE):

II  
GRZ 0,8; GFZ 1,6

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden gem. der Baunutzungsverordnung aus der zuvor beschriebenen städtebaulichen Situation entwickelt. Die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe baulicher Anlagen sowie Grund- und Geschossflächenzahl werden auf Grundlage der Festsetzungen der bisher gültigen Bebauungspläne angepasst. Dabei sind die Werte der Grund- und Geschossflächenzahl vor allem im Gewerbegebiet geringfügig heraufgesetzt worden.

#### **7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Festsetzung im Mischgebiet (MI):

o

Für das gesamte Mischgebiet gilt entsprechend der umliegenden Bebauung eine offene Bauweise.

Durch den Verzicht einer Festsetzung der Bauweise im Gewerbegebiet sind unter Berücksichtigung des seitlichen Grenzabstandes Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

Mit festgesetzten Baugrenzen und –linien wird eine geordnete Bebauung gewährleistet. Insbesondere die straßenseitige Bauflucht entlang der Biggestraße, im Kreisverkehr und im Einmündungsbereich der Straße In der Trift wird so gefasst. Mit textlichen Festsetzungen werden Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen nur bis zur hinteren Baugrenze, gemessen von der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche, zugelassen. In Bezug auf die Straßenraumgestaltung wird festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze nur mit einem Abstand von min. 3,0 m zu der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche zulässig sind.

Im Mischgebiet erfährt die überbaubare Fläche im rückwärtigen Bereich Einschränkungen durch bestehende Leitungs- und Kanaltrassen.

#### **7.5. Äußere Gestaltung**

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

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

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

In 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 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 über Geländeoberkante zulässig sind.

## **7.6. Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung**

Gemeinbedarfsflächen werden im Plangebiet der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Bruchstraße/ In der Trift“ nicht ausgewiesen. Die ehemals in der ersten 1. Änderung dieses Bebauungsplanes festgesetzte Gemeinbedarfsfläche der Post/ Postdienst entspricht nicht mehr der tatsächlichen Nutzung oder wird daher durch ein Gewerbegebiet ersetzt.

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

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

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

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

Jedoch werden zwei Grünflächen mit Bindungen zu Neuanpflanzungen und Entwicklungen des Bestandes festgesetzt. Diese befinden sich zum einen entlang der neuen Straße sowie zum anderen entlang der Ufers der Bigge und tragen sowohl ökologischen als auch städtebaulichen Belangen Rechnung.

Im Mischgebiet werden für die Flächen der Einfahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen Gebote zur Entsiegelung festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt ebenfalls aus ökologischen als auch aus stadtgestalterischen Gründen.

## **7.9. Wasserflächen**

Das gesamte Flußbett der Bigge sowie die dazugehörigen Böschungen sind als Wasserfläche festgesetzt und stehen damit unter entsprechendem Schutz.

## **7.10. Wald und Flächen für die Landwirtschaft**

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

## **7.11. Verkehrliche Erschließung**

Dieses Bebauungsplanverfahren hat im Wesentlichen die Verbesserung der innerstädtischen verkehrlichen Erschließung zum Inhalt.

Aufgrund der Empfehlungen des Verkehrs-Entwicklungs-Plans für die Stadt Olpe aus dem Jahr 2003 wurde eine weitere Straße projektiert. Nach dem Ausbau des Verkehrsknotens Bruchstraße/ In der Trift/ Erzberger Straße zu einem Kreisverkehr besteht die Möglichkeit, von dem Abzweig In der Trift nun mittels einer Brücke über die

Bigge einen ersten Abschnitt dieser neuen Trasse bis hin zur Straße Am Bratzkopf zu realisieren. Die Biggestraße soll über einen Kreisverkehr an diese Straße angebunden werden.

Entsprechende Flächen der zu erhaltenden vorhandenen Straßen sowie der neu geplanten Trasse sind im Plan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und mit einer Straßenbegrenzungslinie umfasst. Begleitende Bürgersteige und Grünflächen sind mit einbezogen. Mehrere Abschnitte der neuen Straße sind zugunsten eines ungestörten Verkehrsflusses mit Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Eine Fläche zwischen der neuen Straße und der Bigge ist als Parkplatz, die vorhandene Fußgängerbrücke über die Bigge ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

## **7.12. Ver- und Entsorgung**

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

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

Betroffene Unternehmen sind:

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

## **8. Umweltbericht**

### **8.1. Einleitung**

#### **8.1.1. Inhalt und Ziele der Planung**

##### **8.1.1.1. Beschreibung der Festsetzungen**

Im Plangebiet werden im Vergleich mit den bisher gültigen Bebauungsplänen im Wesentlichen Bauflächen zurückgenommen, Verkehrsflächen verlagert und Wasserflächen neu festgesetzt. Die Rücknahme der Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet, Flächen für den Gemeinbedarf) erfolgt teilweise zugunsten der Neuausweisung von Misch- und Gewerbegebietsflächen. Die Verkehrsflächen betreffend werden Bereiche der Bahnstrecke aufgehoben. Gleichfalls wird für die neue Straße eine erweiterte Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Ein Teil der ehemaligen Bahntrasse und ein Grünstreifen entlang der neuen Straße wird als Grünfläche mit Bindungen zu Neuanpflanzungen und Entwicklungen des Bestandes festgesetzt. Wasserflächen sind in erweitertem Umfang festgesetzt.

Detaillierte Angaben zu den Planfestsetzungen werden unter den Pkt. 7.2. bis 7.12. gegeben. Eine Flächenübersicht wird unter Pkt. 12. gegeben.

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

Im Plangebiet wird neben der durch die Bigge vorgegebenen Wasserflächen und den bestehenden Bauflächen eine aus dem Straßenentwurf entwickelte Verkehrsfläche festgesetzt. Die neue Straße zur Entlastung der Landesstraße 512 und zur Erschließung der neuen Entwicklung im Bahnhofsbereich bedingt eine Neuordnung des Umfeldes und ist somit Ziel der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Bruchstraße/ In der Trift“. Somit ist die Lage der Straße maßgebend für die Standorte anderer Festsetzungen.

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

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

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

Der Plan der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Bruchstraße/ In der Trift“ sieht eine Neuordnung des Plangebietes vor. Gegenüber den bereits heute bebauten oder planungsrechtlich nutzbaren Flächen ist im Plan in der Gesamtbilanz keine Erweiterung vorgesehen, insoweit wird kein weiterer Grund und Boden in Anspruch genommen. Dem gegenüber wird durch neu geschaffene Grünflächen mit Bindungen zu Neuanpflanzungen und Entwicklungen und erweiterte Wasserflächen weiterer Grund und Boden geschützt.

### **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. Die Stadt Olpe hat die genannte Vorschrift innerhalb einer Neufassung der Entwässerungssatzung vom 15.02.2006 umgesetzt. Auf eine ausdrückliche Festsetzung im Bebauungsplan wird deshalb verzichtet.

Die Aufnahme des Regenwassers in den städtischen Mischwasserkanal wird nur dann erfolgen, wenn die Möglichkeit der Beseitigung auf dem Grundstück bzw. der Einleitung in ein ortsnahes Gewässer ggf. über einen Regenwasserkanal objektiv nicht besteht. Bei geeignetem Untergrund wird die Versickerung/Verrieselung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück bzw. die Einleitung in ein ortsnahes Gewässer durch die neugefasste Entwässerungssatzung vorgeschrieben. Für die Einleitung in ein Gewässer ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Olpe ein Antrag nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu stellen. Die Einzelprüfung der Regenwasserbeseitigung erfolgt für jedes Grundstück im Genehmigungsverfahren über die Grundstücksentwässerung nach der Entwässerungssatzung.

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 zum überwiegenden Teil bebaut oder planungsrechtlich bereits jetzt bebaubar. Weiter sind große Flächen für Straßen, Zufahrten oder Parkplätze befestigt oder auch versiegelt. Naturähnliche Bereiche finden sich lediglich in den Gärten der Häuser an der Biggestraße und in Gärten je eines Hauses an der Bruchstraße und Am Bratzkopf sowie im südlichen Abschnitt entlang der Bigge im Bereich der ehemaligen Bahnlinie.

Die Vegetation ist geprägt durch Bäume und Sträucher als freie Hecke und bildet teilweise einen Verbund mit dem Ufer des Biggeflusses. Im Bereich der Gärten sind aber ebenso auch Zierrasenflächen und teilweise standortfremde Gewächse vorhanden.



Blick von Norden in den südlichen Abschnitt der Bigge

#### **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 am südlichen Rand der Kernstadt in einem ebenen Talbereich am Fuß des Bratzkopfs. Er hat eine Höhenlage von ca. 311 m ü. NN, der südliche Abschnitt der Biggestraße die Böschungen an der westlichen Plangebietsgrenze erreichen eine Höhe von 318 m ü. NN.

Das Plangebiet ist geprägt durch die Bigge. Der Fluss hat hier eine Breite von ca. 7,0 Metern und Uferbereiche zwischen 3,0 und 8,0 Meter.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Olpe erstellt zur Zeit ein Kataster über Altstandorte und Altablagerungen im Kreisgebiet. Unter anderem wird darin ein Teil des Plangebiets aufgeführt. Diese Kennzeichnung stellt dabei keine Aussage über eine tatsächliche Bodenbelastung oder das Gefährdungspotenzial von dort abgelagerten Stoffen dar.

Für den Bereich des ehemaligen Telekom-Geländes, auf dem ein Abschnitt der geplanten Straße verläuft, hat das Geologische Büro Dr. B. Reißner, Olpe, aktuell eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Der Gutachter kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Die Ergebnisse der Bodenanalytik von Misch- und Einzelproben haben gezeigt, dass in der Anschüttung teilweise deutliche Anreicherungen von PAKs (polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen) und Schwermetallen vorliegen. Aus

bodenschutzrechtlicher Sicht sind insbesondere Gefahren für das Grundwasser nicht auszuschließen.

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

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

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

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

Darüber hinaus befindet sich auf dem Grundstück der Post eine Basisaufschüttung aus der Zeit des Biggeausbaus in den 70er Jahren.

Weiter befand sich im Böschungsbereich unterhalb der Oberen Biggestraße im II. Weltkrieg der Eingang für einen Luftschutzstollen. Der Eingang selbst wurde jedoch zu späterer Zeit beseitigt. Der entsprechende Böschungsbereich ist im Plan gekennzeichnet.

### **8.2.1.1.3. Luft, Klima**

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

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

### **8.2.1.2. Mensch und Bevölkerung**

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

Im Plangebiet sind primär Auswirkungen in den Bereichen Arbeiten und Wohnen vorhanden. Sie sind durch innenstadtnahe Lage geprägt. So gibt es Arbeitsplätze in

einer Autowerkstatt, einem Autohandel, einem Schnellimbiss, einer Filiale der Deutschen Post und in dem Lager eines Dachdeckers. Weiter sind im Plangebiet zehn Wohnhäuser vorhanden, acht in der Biggestraße sowie je eines in der Bruchstraße und Am Bratzkopf (Biggestraße Nr. 13). Aufgrund der innenstadtnahen Lage befinden sich die Wohnungen in gemischt genutzten Bereichen.

Zugehörige Infrastrukturanlagen finden sich in öffentlichen, innerstädtischen Verkehrsflächen wieder, nämlich in Abschnitten der Straßen In der Trift, der Biggestraße und Am Bratzkopf sowie im Bereich der ehemaligen Bahnlinie in Form eines Parkplatzes.

Der Lebensbereich Erholen hat im Plangebiet keine Funktion.

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

Hochwertige Kulturgüter, das heißt Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, befinden sich nicht im Plangebiet. Sachgüter, in der Regel Dinge mit wirtschaftlichem Wert, sind in Form von drei gewerblich genutzten Anlagen, zehn Wohnhäusern und von drei Straßenabschnitten sowie einem provisorisch angelegtem Parkplatz vorhanden.

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

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

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

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

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

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

- das Naturschutzgebiet „Grubenthalde Rhonard“ zwischen der B 54 und der Ortslage Rhonard,
- das Naturschutzgebiet „Buchen- und Bruchwälder bei Einsiedelei und Apollmicke“
- das Landschaftsschutzgebiet Kreis Olpe, welches nahezu die gesamte östliche Hälfte des Stadtgebietes umfasst,
- zwölf Naturdenkmale (im Außenbereich in Rhonard und Neuenwald sowie im Innenbereich in Altenkleusheim, Stachelau, Olpe, Rhode und Unterneger),
- eine Vielzahl von nach § 30 BNatSchG/ § 62 LG geschützten Biotopen im gesamten Bereich der Stadt Olpe [Kartierung durch die Landesanstalt für

- Ökologie, Bodenordnung und Forsten/ Landesamt für Agrarordnung Nordrhein-Westfalen (LÖBF)] und
- Buchen- und Bruchwälder bei Einsiedelei und Apollmicke als Gebiet des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“.

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

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

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

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

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

#### **8.2.1.7. Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern**

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

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

- Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Olpe (Abfallentsorgungssatzung) vom 16.12.1999 in der Fassung der 6. Nachtragssatzung vom 13.12.2006,
- Satzung der Stadt Olpe über die Straßenreinigung und die Erhebung von Straßenreinigungsgebühren (Straßenreinigungs- und Gebührensatzung) vom 14.12.2006 und
- Entwässerungssatzung der Stadt Olpe vom 15.02.2006 in der Fassung der 1. Nachtragssatzung vom 17.05.2006.

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 teilweise entlang der Bigge und auf der Fläche der ehemaligen Bahnlinie sowie Gärten, überbaubarer Altsstandort
Mensch und Bevölkerung	Arbeiten und Wohnnutzung
Kultur- und Sachgüter	drei gewerblich genutzte Anlagen, zehn Wohnhäuser, drei Straßenabschnitte und ein Parkplatz
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 sieht bis auf zwei Ausnahmen ausschließlich Bau- und Verkehrsflächen vor. Die Ausnahmen stellen dabei ein Spielplatz und eine festgesetzte Wasserfläche von jeweils in einer Größe von ungefähr 0,1 ha dar. Trotzdem ist mit der Planänderung und der möglichen Neuordnung die Beseitigung von Grünbereichen verbunden, da die Trasse der geplanten neuen Straße zwar nicht festgesetzte, aber tatsächlich vorhandene Hecken zerstört.

Das Plankonzept sieht nun zum einen vor, die Bigge mit ihrem Ufer im Plangebiet komplett als Wasserfläche festzusetzen. Zum anderen soll südlich der neuen Straßentrasse entlang der Bigge auf der westlichen Uferseite bis zu den Gärten der Häuser an der Biggestraße eine Grünfläche festgesetzt werden. Sie soll so im Verbund mit dem Ufer des Biggeflusses mit Bäumen und Sträuchern als freie Hecke gesichert und weiter entwickelt werden. Zusätzlich wird entlang der neuen Straße eine ähnliche Grünfläche festgesetzt. Dies erfolgt sowohl aus städtebaulichen als auch ökologischen Gründen.

Ebenso werden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Bruchstraße/ In der Trift“ im Mischgebiet für die Flächen der Einfahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen Gebote zur Entsiegelung festgesetzt.

Innerhalb der im Plan als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Bereiche erfolgt ebenfalls eine Begrünung in Form von straßenbegleitenden Grünflächen, begrünten Böschungen sowie in Form von Straßenbäumen.

Zusammenfassend wird es in Teilbereichen zu einer geringfügigen Verschlechterung der Rahmenbedingungen für den Lebensraum der Tiere und Pflanzen kommen. Gleichfalls erfahren aber größere naturähnliche Bereiche durch entsprechende Festsetzungen einen Schutz, der bisher planungsrechtlich nicht gegeben war.

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

Bereits im Vorfeld dieser Bebauungsplanänderung wurde für den Bereich des ehemaligen Telekom-Geländes eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Das Ergebnis der Gefährdungsabschätzung schließt eine Bebauung des ehemaligen Telekom-Geländes nicht aus. Die im Gutachten enthaltenen Hinweise müssen bei der Bauausführung beachtet werden. Es wird eine Kennzeichnung in den Plan der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Bruchstraße/In der Trift“ übernommen.

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

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

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

Das Kleinklima wird auch weiterhin durch die Lage im innerstädtischen Bereich von Olpe geprägt. Durch die geplante Straße wird es diesbezüglich durch die Verlagerung von Verkehrsströmen zu geringfügigen Veränderungen kommen. Insgesamt ist eine negative Veränderung der Luft- oder Klimaqualität nicht zu erwarten.

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

Die Neuplanung sieht insgesamt die Sicherung der beiden Nutzungen Arbeiten und Wohnen vor. Die Standorte hierfür sind geeignet, weil sie sich räumlich und funktional in die Struktur der Stadt einfügen.

Bedingt durch den geplanten Abriss des Hauses Am Bratzkopf (Biggestraße Nr. 13) zugunsten von Verkehrsflächen liegt jedoch für die Menschen, welche hier wohnen, eine direkte Beeinträchtigung vor, da das Gebäude zukünftig lediglich Bestandsschutz hat. Der Wohnungsmarkt stellt jedoch gleichwertige Angebote bereit.

Gesundheitliche Aspekte, die bei den Umweltauswirkungen auf den Mensch und der Bevölkerung primär zu betrachten sind, spielen insoweit eine Rolle, dass die neu zu schaffende Trasse zur Entlastung der Landesstraße 512 sowie die Anbindung der umliegenden Straßen durch den Verkehr Immissionen verursachen, die über den Grenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) liegen.

Einem Schalltechnischen Gutachten folgend ist zum Schutz der Häuser der „unteren“ Biggestraße die Errichtung einer mind. 3,0 m hohen Lärmschutzwand im qualifizierten Bebauungsplan vorzuschreiben. Die im Gutachten in Erwägung gezogene 4,0 m hohe Lärmschutzwand soll nicht ausgeführt werden, weil die hierdurch zu erreichende vergleichsweise geringe zusätzliche Schallminderung außer Verhältnis zu der Beeinträchtigung der Anwohner in Bezug auf Sicht und Gestaltung steht. Für die Häuser der „oberen“ Biggestraße wäre aufgrund der Topographie aktiver Schallschutz nur bei Erstellung einer extrem hohen Schallschutzwand möglich. Hierdurch würde aber das Stadtbild in nicht akzeptabler Weise beeinträchtigt. Für den im Gutachten angesprochenen Lärmschutzwall steht kein ausreichender Raum zur Verfügung. Die Anlieger der „oberen“ Biggestraße sowie weitere Anlieger entlang der Westumgehung haben deshalb einen Anspruch auf Entschädigung für passive Schallschutzmaßnahmen nach § 42 BImSchG.

Ansonsten ist davon auszugehen, dass lediglich Verkehr verlagert und nicht neu erzeugt wird.

Für die Bevölkerung in der südlichen Kernstadt und in den südlichen Stadtteilen wird durch die projektierte Straße zur Entlastung der Landesstraße 512 und zur Erschließung der neuen Entwicklung im Bahnhofsbereich eine Verbesserung der innerstädtischen verkehrlichen Situation prognostiziert. Mit der Weiterführung der Trasse Richtung Norden wird davon die gesamte Kernstadt profitieren.

#### **8.2.2.3. Kultur- und Sachgüter**

Die gewerblichen Anlagen und Wohnhäuser sowie dazugehörigen Außenanlagen sind planungsrechtlich weitestgehend gesichert. Ebenfalls bestehen weiterhin vielfältige Möglichkeiten für An-, Um- oder Neubauten.

Eine Ausnahme bildet der geplante Abriss des Hauses Am Bratzkopf (Biggestraße Nr. 13). Insoweit hat das Haus nur Bestandsschutz.

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 der Neuordnung der Verkehrsflächen entstehen zudem entsprechende neue Sachgüter, zum Beispiel in Form von Straßenflächen oder einer Brücke.

#### **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 jedoch auch Verbesserungen zwischen Elementen der Landschaft und der biologischen Vielfalt, wie Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie den Menschen und der Bevölkerung und ferner den Sachgütern erreicht werden.

#### **8.2.2.5. Schutzgebiete nach BNatSchG**

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

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

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

#### **8.2.2.7. Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Aspekte der Emissionsvermeidung und der Reduzierung von Immissionsbelastungen werden bereits durch die Entwurfsgestaltung berücksichtigt, so zum Beispiel bei der projektierten Straße zur Entlastung der Landesstraße 512 und zur Erschließung der neuen Entwicklung im Bahnhofsbereich. Durch die mögliche Weiterführung der Trasse wird eine Verbesserung der verkehrlichen Situation erreicht.

Auch die städtebaulichen Festsetzungen für das Plangebiet selbst, insbesondere die in Bezug auf den Immissionsschutz, 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	geringfügige quantitative Verschlechterung, Verbesserung des Schutzes allgemein durch Festsetzungen
Mensch und Bevölkerung	insgesamt Erhalt von Arbeiten und Wohnnutzung, Verbesserung der verkehrlichen Situation
Kultur- und Sachgüter	Abriss eines Gebäudes, sonst weitgehend Erhalt der

	Sachgüter, neue Sachgüter bei Verkehrsflächen
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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Bruchstraße/ In der Trift“ hat im Wesentlichen eine Neuordnung der verkehrlichen Situation zum Inhalt. Grundlage hierfür ist der im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erstellte Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Olpe aus dem Jahr 2003. Der Empfehlung, für den Kernbereich von Olpe zur Entlastung der Landesstraße 512 eine weitere Straße im Zuge der Erschließung der neuen Entwicklung im Bahnhofsbereich zu bauen, wird mit dem Plankonzept gefolgt. Es wird eine Verbesserung der verkehrlichen Situation prognostiziert, von der schließlich weite Teile der Bevölkerung in der Innenstadt profitieren.

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

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

Ohne die Planänderung wäre davon auszugehen, dass, da es für die geplante Straße keine Trassenalternativen gibt, die innenstädtische verkehrliche Situation nicht verbessert werden könnte.

Es würden Flächen im Bereich der ehemaligen Bahnlinie nicht genutzt und zu innerstädtischen Brachflächen werden. Insgesamt ist eine ungeordnete Entwicklung zu befürchten, da das derzeitige Planungsrecht sich aus vier Bebauungsplänen mit unterschiedlichen Zielsetzungen zusammensetzt. Dabei würden zum Beispiel Flächen der Post aufgrund bestehender planungsrechtlicher Vorgaben (Ausweisung als Flächen für den Gemeinbedarf) nicht der Struktur des Betriebes entsprechen.

Ein Schutz der Bigge und die Entwicklung der Ufer- und angrenzenden Bereiche wäre planungsrechtlich nicht gewährleistet.

Eine solche ungeordnete Entwicklung widerspricht allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen.

### **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 der innerstädtischen verkehrlichen Situation ist Inhalt und Ziel der vorliegenden Planung. Für die geplante Straße gibt es keine Trassenalternative. Die beabsichtigte Trasse erfordert planungsrechtlich die Ausweisung einer qualifizierten Verkehrsfläche. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wie zum Beispiel die Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet, Misch- oder Gewerbegebiet stehen in diesem Bereich somit der Zielsetzung entgegen. Die Festsetzungen für die an die Verkehrsfläche angrenzenden Bereiche entsprechen den vorhandenen Strukturen. Sie erfordern keine Neuplanung und sind daher im Wesentlichen übernommen worden.

## **8.3. Ergänzungen**

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

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

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

- IVV - Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung: Verkehrsentwicklungsplan Olpe, Ergebnisbericht; Aachen, 2003,
- Akustikbüro Göttingen: Schalltechnisches Gutachten zum Entwurf zur 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 39 „Bruchstraße/ In der Trift“ in Olpe; Göttingen, 2005,
- GfK Marktforschung: Markt- und Standortgutachten für die Stadt Olpe; Nürnberg, 1997,
- GfK Prisma Institut: Gutachterliche Stellungnahme zu den einzelhändlerischen Ansiedlungsspielräumen in den Gewerbegebieten der Stadt Olpe; Hamburg, 2003 und
- GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Aktualisierung des Markt- und Standortgutachtens für die Stadt Olpe; Köln, 2003.

### **8.3.1.2. Mängel der Umweltprüfung**

Für die Bestandsermittlung der einzelnen Schutzgüter und die Beurteilung der Auswirkungen auf diese liegen 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.

### **8.3.2. Maßnahmen zur Überwachung**

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

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

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

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

Überwachungsinhalte und – Beteiligte sind:

<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 Überwachungsbeauftragten 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Bruchstraße/ In der Trift“ umfasst einen innerstadtnahen und bereits bebauten Bereich. Im Wesentlichen hat dieser Plan eine Neuordnung der Verkehrsflächen und damit eine Verbesserung der innerstädtischen verkehrlichen Situation zum Inhalt.

Die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt, Mensch und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter erfahren in ihrer Gesamtbilanz dabei keine wesentliche quantitative oder qualitative Veränderung. In Bezug auf das Schutzgut Boden ist für den Bereich des ehemaligen Telekom-Geländes eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden. Das Ergebnis der Gefährdungsabschätzung schließt eine Bebauung des ehemaligen Telekom-Geländes nicht aus. Die im Gutachten enthaltenen Hinweise müssen bei der Bauausführung beachtet werden.

Gesundheitliche Aspekte, die bei den Umweltauswirkungen auf den Mensch und der Bevölkerung primär zu betrachten sind, spielen insoweit eine Rolle, dass die neu zu schaffende Trasse zur Entlastung der Landesstraße 512 sowie die Anbindung der umliegenden Straßen durch den Verkehr Immissionen verursachen, die über den Grenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) liegen.

Einem Schalltechnischen Gutachten folgend ist zum Schutz der Häuser der „unteren“ Biggestraße die Errichtung einer mind. 3,0 m hohen Lärmschutzwand im qualifizierten Bebauungsplan vorzuschreiben. Die im Gutachten in Erwägung gezogene 4,0 m hohe Lärmschutzwand soll nicht ausgeführt werden, weil die hierdurch zu erreichende vergleichsweise geringe zusätzliche Schallminderung außer Verhältnis zu der Beeinträchtigung der Anwohner in Bezug auf Sicht und Gestaltung steht. Für die Häuser der „oberen“ Biggestraße wäre aufgrund der Topographie aktiver Schallschutz nur bei Erstellung einer extrem hohen Schallschutzwand möglich. Hierdurch würde aber das Stadtbild in nicht akzeptabler Weise beeinträchtigt. Für den im Gutachten angesprochenen Lärmschutzwall steht kein ausreichender Raum zur Verfügung. Die Anlieger der „oberen“ Biggestraße sowie weitere Anlieger entlang der Westumgehung haben deshalb einen Anspruch auf Entschädigung für passive Schallschutzmaßnahmen nach § 42 BImSchG.

Ansonsten ist davon auszugehen, dass lediglich Verkehr verlagert und nicht neu erzeugt wird. Weitere umweltrelevante Belange erfahren keine nennenswerte Veränderung.

## **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 Bebauungsplan allgemein liegen, wie auch dem Umweltbericht, neben den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben folgende Gutachten zugrunde:

- IVV - Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung: Verkehrs-Entwicklungs-Plan Olpe, Ergebnisbericht; Aachen, 2003,
- Akustikbüro Göttingen: Schalltechnisches Gutachten zum Entwurf zur 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 39 „Bruchstraße/ In der Trift“ in Olpe; Göttingen, 2005,
- GfK Marktforschung: Markt- und Standortgutachten für die Stadt Olpe; Nürnberg, 1997,
- GfK Prisma Institut: Gutachterliche Stellungnahme zu den einzelhändlerischen Ansiedlungsspielräumen in den Gewerbegebieten der Stadt Olpe; Hamburg, 2003 und
- GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Aktualisierung des Markt- und Standortgutachtens für die Stadt Olpe; Köln, 2003.

## **11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

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

## **12. Städtebauliche Daten**

<b>Flächenübersicht</b>	<b>vorhanden</b>	<b>geplant</b>
Allgemeines Wohngebiet	0,7 ha	- ha
Mischgebiet	0,1 ha	0,5 ha
Gewerbegebiet	0,4 ha	0,8 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	0,4 ha	- ha

Verkehrsfläche/ Straßenverkehrsflächen	1,1 ha	0,9 ha
Verkehrsfläche: Fußweg	0,1 ha	0,1 ha
Verkehrsfläche: Parkplatz	0,1 ha	0,2 ha
Grünfläche (Spielplatz)	0,1 ha	- ha
Anpflanzung/ Erhaltung	- ha	0,1 ha
Wasserfläche	0,1 ha	0,5 ha
Gesamt	3,1 ha	3,1 ha

### **13. Kosten**

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes erfolgen weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen. Deshalb fallen Kosten für die Stadt Olpe an. Die Kosten der Straßenbaumaßnahme werden auf ca. 2.750.000 EUR geschätzt.

### **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 08.06.2006 im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggensee,
- b) die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom 09.06.2006 bis 10.07.2006.

Im Rahmen der Bürgerversammlung sind insbesondere Fragen hinsichtlich Erhalts eines bestehenden Wohnhauses, des Lärmschutzes, der gesamtstädtischen Verkehrssituation und des Baus von Kreisverkehrsplätzen erörtert worden. Näheres kann der Niederschrift über die Bürgerversammlung entnommen werden.

Innerhalb der Einzelanhörung ist eine Äußerung eingegangen. Anlieger der „oberen“ Biggestraße und weitere Anwohner halten den Bau der Westumgehung verkehrstechnisch für nicht erforderlich und haben insbesondere Bedenken bezüglich des Lärmschutzes sowie des Baus des Kreisverkehrsplatzes an der neuen Einmündung der Biggestraße. 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, des Landrats des Kreises Olpe, der Lister- und Lennekraftwerke GmbH, des Staatlichen Umweltamtes Siegen und des Westfälischen Amtes für Bodendenkmalpflege vor.

Schwerpunkte der Stellungnahmen sind Hinweise auf vorhandene Telekommunikationslinien und Versorgungskabel, wasserrechtliche Fragen bezüglich der Ausführung des geplanten Brückenbauwerks und Hinweise wegen des Grundstücks der denkmalgeschützten Kreuzkapelle. 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 und den sonstigen Unterlagen gemäß § 3 (2) BauGB ist in der Zeit vom 20.11.2006 bis 22.12.2006 erfolgt. Es sind zwei Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

Schwerpunkte der Stellungnahmen sind Fragen des Lärmschutzes und der Trassenführung. 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 der Deutschen Telekom AG und des Landrats des Kreises Olpe vor.

Schwerpunkte der Stellungnahmen sind Hinweise auf vorhandene Telekommunikationslinien und wasserrechtliche Fragen bezüglich der Ausführung des geplanten Brückenbauwerks. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

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

### ***Ziel der Bebauungsplanänderung***

*Ein im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erstellter Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Olpe hat die verkehrliche Situation im Stadtgebiet analysiert. Im Ergebnisbericht aus dem Jahr 2003 wird für den Kernbereich von Olpe zur Entlastung der Landesstraße 512 der Neubau einer weiteren Straße im Zuge der Erschließung der neuen Entwicklung im Bahnhofsbereich empfohlen.*

*Nach dem Ausbau des Verkehrsknotens Bruchstraße/ In der Trift/ Erzberger Straße zu einem Kreisverkehr besteht die Möglichkeit, von dem Abzweig In der Trift nun mittels einer Brücke über die Bigge einen ersten Abschnitt dieser neuen Trasse bis hin zur Straße Am Bratzkopf zu realisieren. Für die neue Straße bieten sich Flächen der aufgegebenen Bahnstrecke an.*

*Gleichfalls werden die angrenzenden Flächen überplant. Die Ausweisung der Betriebsfläche der Post AG als Fläche für den Gemeinbedarf entspricht zum Beispiel nicht mehr den heutigen Zielen des Konzerns.*

Ein Markt- und Standortgutachten der GfK Marktforschung von 1997 gibt Empfehlungen zur Gliederung der Stadtstruktur. Dem folgend wurden bereits nördlich des Kreisverkehrsplatzes als Beginn der südlichen Kernstadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Marktes geschaffen. Dem gegenüber herrscht südlich der geplanten Trasse eine gewerbliche Nutzung vor, die über die Bestandsicherung hinaus auch Entwicklungsmöglichkeiten erhalten soll. Die Bebauung entlang der Biggestraße soll die Struktur als Mischgebiet behalten.

### **Verfahrensablauf**

In der Bürgerversammlung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind insbesondere Fragen hinsichtlich des Erhalts eines bestehenden Wohnhauses, des Lärmschutzes, der gesamtstädtischen Verkehrssituation und des Baus von Kreisverkehrsplätzen erörtert worden.

Innerhalb der Einzelanhörung ist eine Äußerung eingegangen. Anlieger der „oberen“ Biggestraße und weitere Anwohner halten den Bau der Westumgehung verkehrstechnisch für nicht erforderlich und haben insbesondere Bedenken bezüglich des Lärmschutzes sowie des Baus des Kreisverkehrsplatzes an der neuen Einmündung der Biggestraße. Der Äußerung konnte überwiegend aus Gründen der notwendigen Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in der Olper Innenstadt nicht gefolgt werden.

Innerhalb der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs sind zwei Stellungnahmen von Bürgern eingegangen. Schwerpunkte der Stellungnahmen sind Fragen des Lärmschutzes und der Trassenführung. Bezüglich des Lärmschutzes konnte den Stellungnahmen teilweise Rechnung getragen werden. Eine Veränderung der Trassenführung kam jedoch aus straßenbautechnischen Gründen nicht in Frage.

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 Hinweise auf vorhandene Telekommunikationslinien und wasserrechtliche Fragen bezüglich der Ausführung des geplanten Brückenbauwerks. Die Anregungen und Hinweise wurden im Planverfahren soweit wie möglich berücksichtigt.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Bruchstraße/ In der Trift“ umfasst einen innerstadtnahen und bereits bebauten Bereich. Im Wesentlichen hat dieser Plan eine Neuordnung der Verkehrsflächen und damit eine Verbesserung der innerstädtischen verkehrlichen Situation zum Inhalt.

Die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt, Mensch und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter erfahren in ihrer Gesamtbilanz dabei keine wesentliche quantitative oder qualitative Veränderung. In Bezug auf das Schutzgut Boden ist für den Bereich des ehemaligen Telekom-Geländes eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden. Das Ergebnis der Gefährdungsabschätzung schließt eine Bebauung des ehemaligen Telekom-Geländes nicht aus. Die im Gutachten enthaltenen Hinweise müssen bei der Bauausführung beachtet werden.

Gesundheitliche Aspekte, die bei den Umweltauswirkungen auf den Mensch und der Bevölkerung primär zu betrachten sind, spielen insoweit eine Rolle, dass die neu zu schaffende Trasse zur Entlastung der Landesstraße 512 sowie die Anbindung der umliegenden Straßen durch den Verkehr Immissionen verursachen, die über den Grenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) liegen.

*Einem Schalltechnischen Gutachten folgend ist zum Schutz der Häuser der „unteren“ Biggestraße die Errichtung einer mind. 3,0 m hohen Lärmschutzwand im qualifizierten Bebauungsplan vorzuschreiben. Die im Gutachten in Erwägung gezogene 4,0 m hohe Lärmschutzwand soll nicht ausgeführt werden, weil die hierdurch zu erreichende vergleichsweise geringe zusätzliche Schallminderung außer Verhältnis zu der Beeinträchtigung der Anwohner in Bezug auf Sicht und Gestaltung steht. Für die Häuser der „oberen“ Biggestraße wäre aufgrund der Topographie aktiver Schallschutz nur bei Erstellung einer extrem hohen Schallschutzwand möglich. Hierdurch würde aber das Stadtbild in nicht akzeptabler Weise beeinträchtigt. Für den im Gutachten angesprochenen Lärmschutzwall steht kein ausreichender Raum zur Verfügung. Die Anlieger der „oberen“ Biggestraße sowie weitere Anlieger entlang der Westumgehung haben deshalb einen Anspruch auf Entschädigung für passive Schallschutzmaßnahmen nach § 42 BImSchG.*

*Ansonsten ist davon auszugehen, dass lediglich Verkehr verlagert und nicht neu erzeugt wird.*

### **Abwägungsvorgang**

*Die Verbesserung der innerstädtischen verkehrlichen Situation ist Inhalt und Ziel der vorliegenden Planung. Für die geplante Straße gibt es keine Trassenalternative.*

*Die beabsichtigte Trasse erfordert planungsrechtlich die Ausweisung einer qualifizierten Verkehrsfläche. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wie zum Beispiel die Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet, Misch- oder Gewerbegebiet stehen in diesem Bereich somit der Zielsetzung entgegen.*

*Die Festsetzungen für die an die Verkehrsfläche angrenzenden Bereiche entsprechen den vorhandenen Strukturen. Sie erfordern keine Neuplanung und sind daher im Wesentlichen übernommen worden.*

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

Olpe, 18.04.2007

Der Bürgermeister  
I. V.

Bernd Knaebel  
Techn. Beigeordneter