

Anlage 5 zu Drucksache 112/2007

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

**zum Bebauungsplan Nr. 45
„Gewerbegebiet In der Trift“**

vom 02.05.2007

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Gebietsentwicklungsplan)
4. Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung
 - 4.1. Bevölkerungsentwicklung
 - 4.2. Wirtschaft
 - 4.3. Flächennutzungsplan
 - 4.4. Planungen anderer Träger öffentlicher Belange
5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich
6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung
7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen
 - 7.1. Städtebauliche Konzeption
 - 7.2. Art der baulichen Nutzung
 - 7.3. Maß der baulichen Nutzung
 - 7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.5. Äußere Gestaltung
 - 7.6. (Öffentliche/ Private) Grünflächen
 - 7.7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 7.8. Wasserflächen
 - 7.9. Verkehrliche Erschließung
 - 7.10. Ver- und Entsorgung
8. Umweltbericht
 - 8.1. Einleitung
 - 8.1.1. Inhalt und Ziele der Planung
 - 8.1.1.1. Beschreibung der Festsetzungen
 - 8.1.1.2. Angaben über Standorte
 - 8.1.1.3. Art und Umfang der Festsetzungen
 - 8.1.1.4. Bedarf an Grund und Boden
 - 8.1.2. Ziele des Umweltschutzes
 - 8.1.2.1. Fachgesetze
 - 8.1.2.2. Fachpläne
 - 8.1.2.3. Berücksichtigung der Vorgaben
 - 8.2. Umweltauswirkungen
 - 8.2.1. Bestandsermittlung
 - 8.2.1.1. Landschaft und biologische Vielfalt
 - 8.2.1.1.1. Tiere, Pflanzen
 - 8.2.1.1.2. Boden, Wasser
 - 8.2.1.1.3. Luft, Klima
 - 8.2.1.2. Mensch und Bevölkerung
 - 8.2.1.3. Kultur- und Sachgüter
 - 8.2.1.4. Wechselwirkungen zwischen 8.2.1.1., 8.2.1.2. und 8.2.1.3.
 - 8.2.1.5. Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - 8.2.1.6. Landschafts- und andere Pläne
 - 8.2.1.7. Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern
 - 8.2.1.8. Energienutzung
 - 8.2.1.9. Erhaltung der Luftqualität
 - 8.2.1.10. Anlage zur Bestandsermittlung

- 8.2.2. Bewertung der Auswirkungen
 - 8.2.2.1. Landschaft und biologische Vielfalt
 - 8.2.2.1.1. Tiere, Pflanzen
 - 8.2.2.1.2. Boden, Wasser
 - 8.2.2.1.3. Luft, Klima
 - 8.2.2.2. Mensch und Bevölkerung
 - 8.2.2.3. Kultur- und Sachgüter
 - 8.2.2.4. Wechselwirkungen zwischen 8.2.1.1., 8.2.1.2. und 8.2.1.3.
 - 8.2.2.5. Schutzgebiete nach BNatSchG
 - 8.2.2.6. Landschafts- und andere Pläne
 - 8.2.2.7. Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern
 - 8.2.2.8. Energienutzung
 - 8.2.2.9. Erhaltung der Luftqualität
 - 8.2.2.10. Anlage zur Bewertung der Auswirkungen
- 8.2.3. Prognosen
 - 8.2.3.1. Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung
 - 8.2.3.2. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
- 8.2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
- 8.2.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 8.3. Ergänzungen
 - 8.3.1. Merkmale der Umweltprüfung
 - 8.3.1.1. Verwendete technische Verfahren
 - 8.3.1.2. Mängel der Umweltprüfung
 - 8.3.2. Maßnahmen zur Überwachung
 - 8.3.3. Zusammenfassung
- 9. Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 10. Sonstige Fachplanungen
- 11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- 12. Städtebauliche Daten
- 13. Kosten
- 14. Schadensersatzansprüche
- 15. Beteiligungsverfahren
 - 15.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
 - 15.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung
 - 15.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf
 - 15.4. Behördenbeteiligung
- 16. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

1. Verfahrensablauf

21.06.2006	Planaufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB sowie Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB (Stadtverordnetenversammlung)
09.08.2006	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
28.06.2006	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses
13.07.2006	Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
09.08.2006	Öffentliche Bürgerversammlung im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggensee
10.08.2006 – 11.09.2006	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
08.02.2007	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)
01.03.2007	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
21.02.2007	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
05.03.2007 – 05.04.2007	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB
-	Entscheidung über eingegangene Stellungnahmen (Stadtverordnetenversammlung)
-	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB (Stadtverordnetenversammlung)

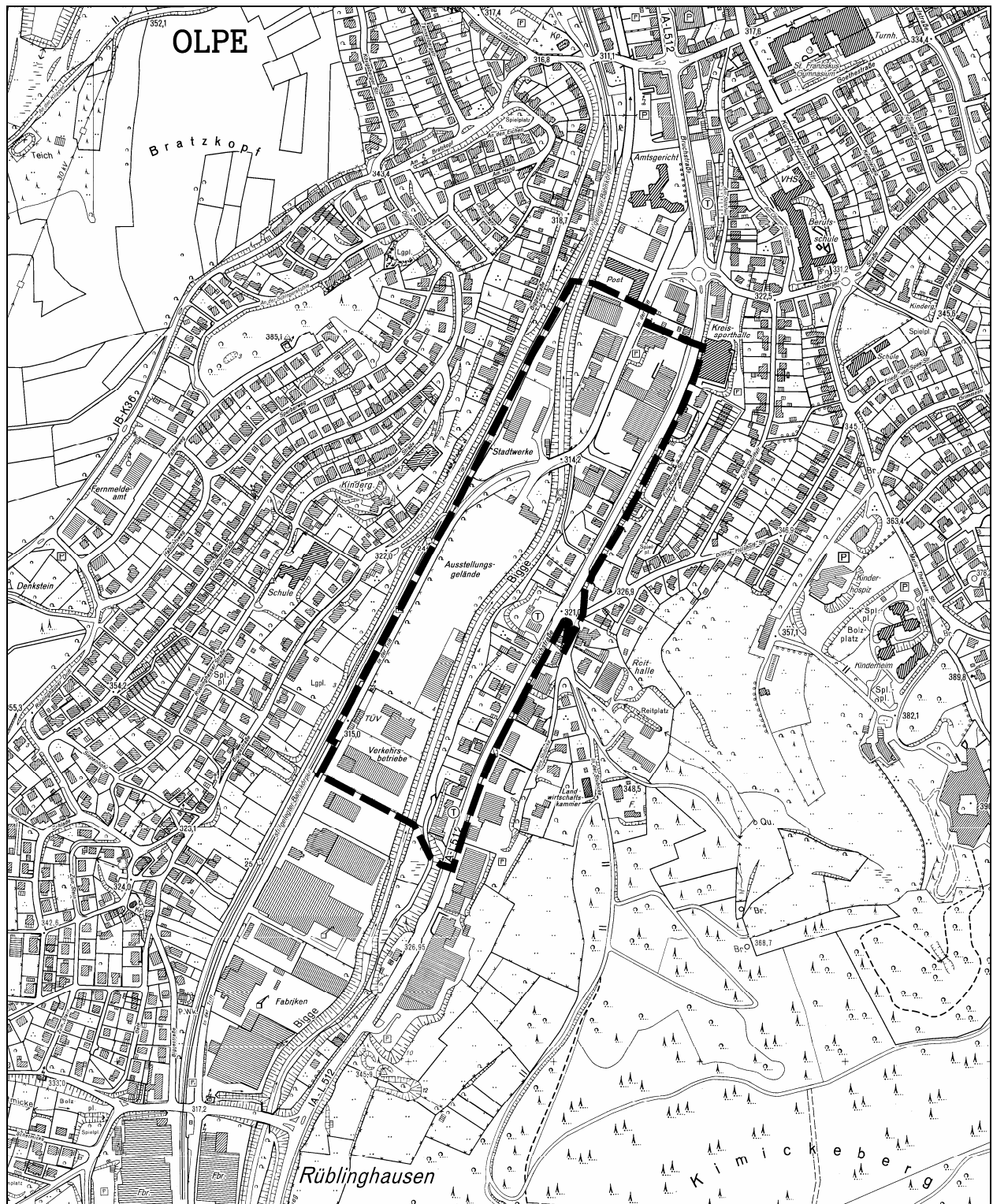
2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 45 „Gewerbegebiet In der Trift“ umfasst einen Talbereich südlich der Kernstadt von Olpe. Die Bigge- und die Bruchstraße bilden den westlichen beziehungsweise östlichen Abschluss.

Im Norden wird es durch den Bereich südlich des Verkehrsknotens Bruchstraße/ In der Trift begrenzt. Im Süden liegt die Plangebietsgrenze im Bereich der Grenze von Olpe zur Ortschaft Rüblinghausen.

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes hat eine Größe von ungefähr 15,5 ha.

Die Grenzen des Plangebietes sind aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich.



3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Gebietsentwicklungsplan)

Die Planung entspricht den Grundsätzen des § 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) und des Bundesraumordnungsprogramms (BROP) vom 23.04.1975.

Die Stadt Olpe liegt in der Gebietseinheit 14 (Dortmund-Siegen) des BROP außerhalb der Schwerpunkträume und ist nicht selbst Schwerpunkt.

Die Stadt Olpe ist im Landesentwicklungsplan vom 11.05.1995 den Gebieten mit überwiegend ländlicher Raumstruktur zugeordnet. Sie liegt im Schnittpunkt der Entwicklungsachse "Dortmund-Olpe-Siegen-Gießen (A 45)" (großräumige Achse von europäischer Bedeutung) mit den Entwicklungsachsen "Köln-Olpe (A 4)" (großräumige, Oberzentren verbindende Achse), "Olpe-Kreuztal (B 54)" und "Olpe-Meschede-Lippstadt (B 55)" (überregionale Achsen).

Die Stadt Olpe ist Mittelzentrum für einen Versorgungsbereich von 50.000 bis 100.000 Einwohnern im Mittelbereich (großes Mittelzentrum). Das Mittelzentrum Olpe gehört zum Bereich des Oberzentrums Siegen.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) - vom 10.10.1989 stellt für das Plangebiet Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dar.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der gemeindlichen Planung nicht entgegen.

4. Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung

4.1. Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl in Olpe stieg in der Zeit vom 30.06.1996 bis zum 30.06.2001 von 24.689 um 587 auf 25.276 Einwohner. Das entspricht einem Zuwachs von 2,4 % und liegt damit 0,2 % über der Zuwachsrate des gesamten Kreises Olpe (von 138.310 auf 141.294). Höhere Zuwachsraten konnten lediglich in der Stadt Attendorn mit 3,0 % und der Gemeinde Wenden mit 4,8 % verzeichnet werden.

Kommune	Bevölkerung		
	am 30.06.96	am 30.06.01	Veränderung Gegenüber 1996 in %
Kreis Olpe	138.310	141.294	2,2
Olpe	24.689	25.276	2,4
Attendorn	23.814	24.527	3,0
Drolshagen	12.016	12.266	2,1
Finnentrop	18.401	18.520	0,6
Kirchhundem	13.005	13.027	0,2
Lennestadt	27.635	28.032	1,4
Wenden	18.750	19.646	4,8

Blickt man noch etwas weiter zurück und betrachtet die Zahlen für die Stadt Olpe der Volkszählung von 1987 (hier betrug die Einwohnerzahl 22.710 Einwohner), so wird

deutlich, wie die Bemühungen der letzten Jahre, ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen, angenommen wurden. Immerhin betrug die Zuwachsrate in der Zeit von 1987 bis 2001 rd. 11,3 %. Im vergleichbaren Zeitraum vorher (1970 bis 1987) waren es lediglich 7,7 %. *

Folgt man einer Modellrechnung des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NRW von 1998 zur Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahre 2015, so kann im angenommenen Zeitraum (1998 bis 2015) von einem Bevölkerungszuwachs von 7,4 % ausgegangen werden. Damit liegt die zu erwartende Bevölkerungszunahme in der Stadt Olpe etwas höher als im Kreis Olpe (+ 5,7 %) und deutlich über dem Landesdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen (+ 1,0 %). **

* (Quelle: Einzelhandelsatlas der IHK Siegen 2002)

** (Quelle: Flächennutzungsplan Olpe, Erläuterungsbericht, S. 14)

4.2. Wirtschaft

In der stark mittelständig geprägten Wirtschaft der Stadt Olpe hat in den 70er und 80er Jahren ein erheblicher Strukturwandel zugunsten des Dienstleistungsbereiches stattgefunden. Diese Entwicklung dauert auch heute noch an, wenn auch in abgeschwächter Form. Waren 1996 rd. 40 % der Beschäftigten im Dienstleistungssektor beschäftigt, so sind es heute rd. 41,5 %. Im produzierenden Gewerbe hat sich der Abwärtstrend kontinuierlich fortgesetzt. Während 1996 noch rd. 41 % im produzierenden Gewerbe tätig waren, so sind es 2001 nur noch 36,4%. Ein Blick zurück auf das Jahr 1987 verdeutlicht diese Entwicklung. 1987 waren immerhin noch rd. 46,6 % im produzierenden Gewerbe beschäftigt. Doch auch hier waren die Zahlen, im Vergleich zu Vorjahren, schon fallend, während im Dienstleistungsbereich im vergleichbaren Zeitraum die Zahlen fast sprunghaft anstiegen (von 1970 bis 1987 um 36,2 %).

Sowohl der hohe Anteil der im Dienstleistungsbereich Beschäftigten als auch die ansteigende Einwohnerzahl verdeutlichen, dass Olpe als Kreisstadt des Kreises Olpe das Mittelzentrum mit zentralörtlicher Bedeutung darstellt, was nicht zuletzt an der Vielzahl öffentlicher und kultureller Einrichtungen, am Schulangebot und am Einzelhandelsangebot erkennbar ist.

4.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Olpe vom 16.12.2002 stellt das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche, Gemischte Baufläche, Sonderbaufläche „Ausstellungsgelände“ sowie Flusslauf dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

4.4. Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

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

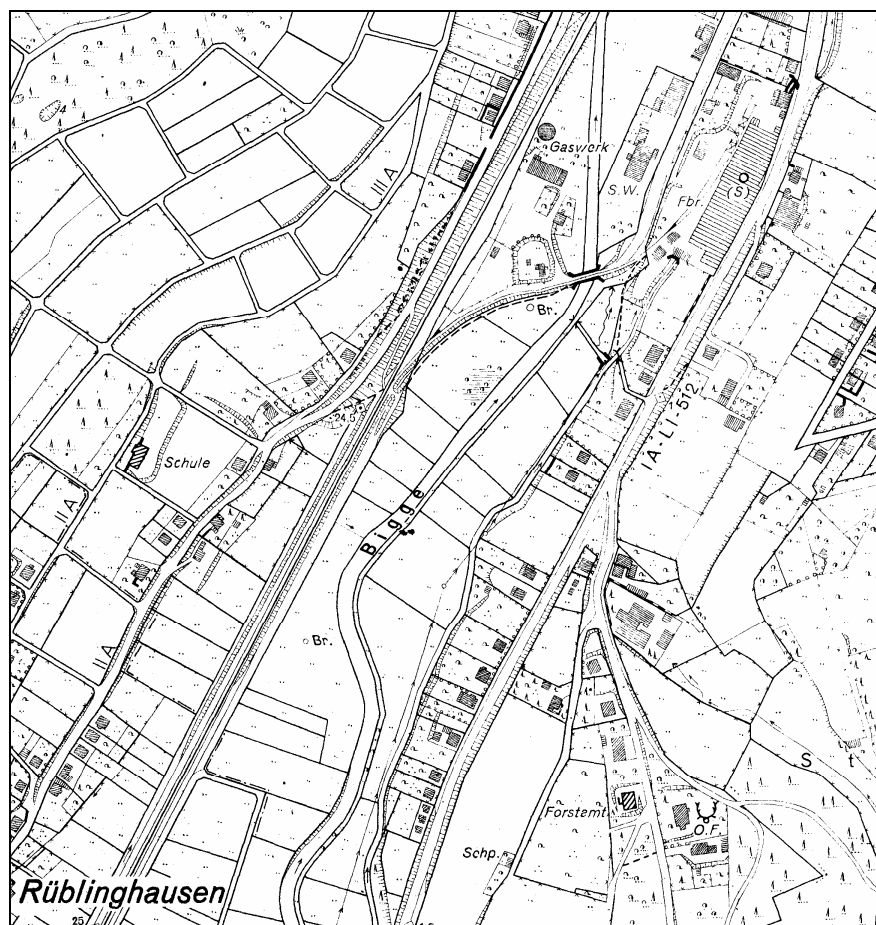
5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Das Plangebiet war in der Vergangenheit durch den Fluss Bigge geprägt. Angrenzend befanden sich weite Wiesenflächen. Östlich der Bigge, unterhalb der Bebauung der Bruchstraße war ein Mühlengraben, der heute noch in Teilabschnitten erkennbar ist. Westlich des Plangebietes führte die 1880 eröffnete und 1983 stillgelegte Bahnstrecke Olpe – Rothemühle – Freudenberg vorbei.

1973 erfolgte im Zuge des Ausbaus der Bigge im Talbereich eine Aufschüttung des Geländes um bis zu 3,0 m. Damit wurde der Flusslauf verlegt und begradigt.

Neben einzelnen Wohnhäusern entlang der Bruchstraße siedelten im Talbereich mehrere Industriebetriebe an, so unter anderem ein Gaswerk, ein Eisenwerk (Ruegenberg'schen Eisenwerke) und ein Sägewerk (Hachenberg). Heute sind in diesem Bereich folgende Firmen ansässig: eine Spedition (Bever & Rademacher), ein Berufsfortbildungswerk (DGB), ein Architekturbüro (Hachenberg), eine Ausbildungsstätte (CJD Jugenddorf Olpe), Getränkeladen (Schnellkauf), ein Haustechnikhandel (Triton), ein Baustoffhandel (mobau), ein Kfz-Betrieb (Grobbe), ein Matratzen-Geschäft (Concord), ein Steinmetz (Rademacher), die Stadtwerke Olpe, eine Lkw-Niederlassung (MAN), eine Prüfstation des TÜV und ein Betriebshof der Verkehrsbetriebe Westfalen Süd. Eine ca. 3,0 ha große städtische Fläche wird ferner als Ausstellungsgelände genutzt.

An der Bruchstraße befinden sich zudem zwei Tankstellen (Star und Knauber).



Ausschnitt aus der DGK 5000 von 1957

Derzeit wird das Planungsrecht im Gebiet bestimmt durch zwei Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 12 „Olpe – Stadt“ vom 15.07.1968 und
- Bebauungsplan Nr. 12 „Olpe – Stadt“, 1. Änderung vom 21.02.1973.

6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung

Der neue Flächennutzungsplan für Stadt Olpe aus dem Jahr 2002 gibt Strukturen für die zukünftige Stadtentwicklung vor. Unterstützt wird er durch Gutachten, zum Beispiel zur verkehrlichen Situation und zu Einzelhandelsstandorten. Zu letzterem sind dies insbesondere:

- 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.

Sie geben Empfehlungen zur Gliederung des Einzelhandels.

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. Darüber hinaus fehlt durch das Eindringen des Einzelhandels in die Gewerbegebiete dort dem produzierendem 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 In der Trift 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 oder 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 nur in Kerngebieten und Sondergebieten zulässig.

Dem folgend wurden bereits nördlich des Kreisverkehrsplatzes Bruchstraße/ Erzberger Straße/ In der Trift als Beginn der südlichen Kernstadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für innenstadtrelevante Handelsflächen geschaffen (Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Olpe „Bruchstraße/ In der Trift“, 3. Änderung). Dieser Bereich stellt sowohl räumlich als auch von den städtischen Strukturen her die Grenze zur Innenstadt dar.

Für die Gewerbegebiete, die keinen räumlichen und strukturellen Bezug zur Innenstadt haben, wurden bereits Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels getroffen. Dies sind zum Beispiel die direkt an das Plangebiet angrenzenden Bebauungspläne Nr. 22 „Gewerbegebiet Rüblinghausen-Friedrichsthal-Saßmicke“, 3. Änderung, und Nr. 73 „Olpe - Stubicke“. Für den Bebauungsplan Nr. 39 „Bruchstraße/ In der Trift“, 2. Änderung, liegt der Aufstellungsbeschluss vor.

Die vorgenannten Ziele werden auch auf das Mischgebiet entlang der Bruchstraße übertragen.



Ein bestehender Einzelhandelsbetrieb in der Bruchstraße

7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

7.1. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet ist geprägt durch die Straßenrandbebauung an der Bruchstraße, den Flusslauf der Bigge und die Betriebe im Gewerbegebiet In der Trift.

Während im bisher gültigen einfachen Bebauungsplan nach Art und Maß lediglich ein Misch- und ein Industriegebiet definiert waren, wird das Plangebiet jetzt als Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet, Fläche für Ver- und Entsorgung, Verkehrsfläche sowie als Wasserfläche und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Mit Letzteren sollen entsprechende Flächen gemäß dem Bestand gesichert werden.

Die Nutzung der gewerblichen Flächen entlang der Straße In der Trift bleibt durch das festgesetzte Gewerbegebiet erhalten. Ebenso soll die Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe entlang der Bruchstraße durch das Mischgebiet beibehalten werden. Die Nutzungen werden jedoch mit den qualifizierten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 der Stadt Olpe „Gewerbegebiet In der Trift“ genauer definiert.

Den Zielen der Planung folgend werden für das Gewerbe- und das Mischgebiet textliche Festsetzungen zu Einzelhandelsstandorten getroffen. Die bestehenden Tankstellen mit ihren Shops bleiben dabei als Bestandteil der Mischgebietsnutzung weiterhin zulässig (Shops mit maximal 150 m² Verkaufsfläche).

Die ca. 3,0 ha große städtische Fläche zwischen Bigge und der Straße In der Trift, welche für Messen, Ausstellungen und sonstige Veranstaltungen genutzt wird, wird als Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung gesichert.

Mit den, für das Plangebiet erstmalig geschaffenen Örtlichen Bauvorschriften wird auch die Gestaltung, so unter anderem die der Fassaden und der Werbeanlagen geregelt. Damit soll der südliche Zufahrtbereich nach Olpe zu einem geordneten Stadtbild beitragen.

Grünflächen mit Bindungen zu Neuanpflanzungen und Entwicklungen des Bestandes entlang 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. 8 sowie § 6 (3) BauNVO genannten Nutzungen („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.
- 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 nachfolgend unter „Gewerbegebiet (GE)“ genannten Liste zuzuordnen ist.

Abweichend hiervon sind Nahrungsmittel als branchenübliches Randsortiment in Einzelhandelsbetrieben zulässig, die nicht der nachstehenden 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 m² 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. Diesbezüglich wird Näheres nachfolgend unter „Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEe)“ erläutert und entsprechend auf das Mischgebiet übertragen.

Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEe)

Die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) 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.).

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.

Dem Bebauungsplan Nr. 12 liegt noch die Baunutzungsverordnung 1962 (BauNVO) bzw. die BauNVO 1968 zugrunde. Nach diesen Fassungen der BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Warensortimenten in der Regel auch in Gewerbegebieten bzw. Industriegebieten zulässig.

Großflächig sind Einzelhandelsbetriebe ab einer Verkaufsfläche von 800 m². Negative Auswirkungen dieser Betriebe werden ab einer Geschossfläche von 1.200 m² angenommen. Nach § 11 Abs. 3 der BauNVO 1990, die der Neuplanung zugrunde zu legen wäre, ist die Zulassung der beschriebenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur noch in Kerngebieten oder Sondergebieten möglich. Die Festsetzung von Kerngebieten oder Sondergebieten für den beschriebenen großflächigen Einzelhandel ist aber im Gewerbegebiet In der Trift nicht vorgesehen.

Weiterhin zulässig wäre in dem Gewerbegebiet jedoch der kleinflächige Einzelhandel unterhalb einer Verkaufsfläche von 800 m², auch wenn hiermit ein innenstadtrelevantes Warensortiment verbunden ist. Die Möglichkeiten der Begrenzung des kleinflächigen Einzelhandels sollten aber eingehend untersucht werden.

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, verkehrsorientiert 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,
- Getränke-Schnellkauf

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	- Autohandel El Batal (Gebrauchtwagen, Freifläche) - Schröder (Fiat) - Autohaus Knebel (VW/Audi)

...

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,
- Gebrauchtwagen 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 Gewerbe- und das Mischgebiet nachvollzogen. Die in den Gebieten 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 Misch- beziehungsweise Gewerbegebiet gewahrt und die Gefahr des ‚Umkippens‘ dieser Gebiete eingegrenzt werden. Für die Regelung liegen deshalb auch besondere städtebauliche Gründe im Sinne von § 1 Abs. 9 BauNVO vor.

Neben Vorgaben zu Nutzungsarten enthält das Gewerbegebiet Einschränkungen in Bezug auf den Immissionsschutz. Dementsprechend erfolgt die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe).

Das Akustikbüro Göttingen wurde beauftragt, die Gewerbe Geräusche im Plangebiet und der Umgebung schalltechnisch zu untersuchen. Aufgrund von erteilten Betriebsgenehmigungen für die heute Gewerbetreibenden soll dabei gegenüber einer teilweise nur theoretisch möglichen plangegeben Vorbelastung hier die tatsächliche Vorbelastung zur Beurteilung herangezogen werden. Demnach überschreitet hier die tatsächliche Vorbelastung die maßgebende Richtwerte nachts um bis zu 8 dB(A) und tagsüber um bis zu 4 dB(A).

Mit dem schalltechnischen Gutachten Nr. 06440 vom 29.09.2006 wurde vorgeschlagen, eine Kontingentierung der Geräuschabstrahlung im Plangebiet vorzunehmen. Diese Empfehlungen werden im Bebauungsplan umgesetzt. Für das Gewerbegebiet werden verschiedene A-bewertete immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel für bestimmte Immissionsorte festgesetzt.

Die vorgenannten Immissionsorte werden wie folgt bestimmt:

- Immissionsort Nr. 5 (Düringer Straße 24), im Bebauungsplan Nr. 12 „Olpe - Stadt“, 1. Änderung ist dieser Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt – dieser Zielsetzung entsprechend betragen die maßgebenden Richtwerte gem. TA-Lärm hier 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) nachts,
- Immissionsort Nr. 7 (Biggestraße 36 a), im Bebauungsplan Nr. 12 „Olpe - Stadt“, 1. Änderung ist dieser Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt – dieser Zielsetzung entsprechend betragen die maßgebenden Richtwerte gem. TA-Lärm hier 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) nachts,
- Immissionsort Nr. 8 (Drosselweg 6), im Bebauungsplan Nr. 12 „Olpe - Stadt“, 1. Änderung ist dieser Bereich als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt – dieser Zielsetzung entsprechend betragen die maßgebenden Richtwerte gem. TA-Lärm hier 50 dB(A) am Tage und 35 dB(A) nachts,
- Immissionsort Nr. 10 (Bruchstraße 55), im Bebauungsplan Nr. 12 „Olpe - Stadt“, 1. Änderung ist dieser Bereich als Mischgebiet (MI) festgesetzt – dieser Zielsetzung entsprechend betragen die maßgebenden Richtwerte gem. TA-Lärm hier 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) nachts,
- Immissionsort Nr. 11 (Eichendorffstraße 18), im Bebauungsplan Nr. 12 „Olpe - Stadt“, 1. Änderung ist dieser Bereich als Kleinsiedlungsgebiet (WS) festgesetzt – dieser Zielsetzung entsprechend betragen die maßgebenden Richtwerte gem. TA-Lärm hier 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) nachts,
- Immissionsort Nr. 14 (In der Stubicke 2), im Bebauungsplan Nr. 73 „Olpe - Stubicke“ ist dieser Bereich als Mischgebiet (MI) festgesetzt – dieser Zielsetzung entsprechend betragen die maßgebenden Richtwerte gem. TA-Lärm hier 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) nachts,
- Immissionsort Nr. 20 (Bruchstraße 54), im Bebauungsplan Nr. 12 „Olpe - Stadt“, 1. Änderung ist dieser Bereich als Mischgebiet (MI) festgesetzt, was auch für diesen

- Bebauungsplan Nr. 45 „Gewerbegebiet In der Trift“ übernommen wurde – dieser Zielsetzung entsprechend betragen die maßgebenden Richtwerte gem. TA-Lärm hier 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) nachts,
- Immissionsort Nr. 21 (Bruchstraße 62), im Bebauungsplan Nr. 12 „Olpe - Stadt“, 1. Änderung ist dieser Bereich als Mischgebiet (MI) festgesetzt, was auch für diesen Bebauungsplan Nr. 45 „Gewerbegebiet In der Trift“ übernommen wurde – dieser Zielsetzung entsprechend betragen die maßgebenden Richtwerte gem. TA-Lärm hier 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) nachts und
 - Immissionsort Nr. 23 (Bruchstraße 92), im Bebauungsplan Nr. 12 „Olpe - Stadt“, 1. Änderung ist dieser Bereich als Mischgebiet (MI) festgesetzt, was auch für diesen Bebauungsplan Nr. 45 „Gewerbegebiet In der Trift“ übernommen wurde – dieser Zielsetzung entsprechend betragen die maßgebenden Richtwerte gem. TA-Lärm hier 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) nachts.

Bezüglich des A-bewerteten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels wird festgesetzt:

Das eingeschränkte Gewerbegebiet ist gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert; betriebliche Nutzungen in den Gebieten GEe1 bis GEe5 und SO Ag werden gem. § 1 (5) BauNVO eingeschränkt und die von ihnen hervorgerufenen Immissionen begrenzt. Durch Betriebe in den Gebieten GEe1 bis GEe5 und SO Ag dürfen die aus dem Gutachten in die textlichen Festsetzungen übernommenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L^* nicht überschritten werden.

Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Nachtzeit beziehen sich auf die lauteste Nachtstunde nach TA-Lärm Nr. 6.4. Bei der Berechnung des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels sind Beurteilungszuschläge nach TA-Lärm Nr. A.1.4 zu berücksichtigen.

Grundlage für die Ausbreitungsrechnung mittels des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels L^* ist die Definition für den Schalleistungspegel LW in DIN ISO 9613-2 (Entwurf September 1997).

Die Vorgaben sind Beurteilungspegel nach TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Verwaltungsvorschrift zum BImSchG vom 26.08.1998).

Da durch die Änderung von Industriegebiet in Gewerbegebiet sich der Immissionsschutzanspruch der darin befindlichen, schutzwürdigen Nutzungen erhöht, schlägt der Gutachter ferner vor, zwei Bereiche mit möglicher Überschreitung der Richtwerte für schutzwürdige Nutzungen (Wohnnutzungen In der Trift Nr. 18 und Nr. 35) als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festzusetzen.

Diesbezüglich wird festgesetzt:

Für jeden vorhandenen schutzbedürftigen Raum (im Sinne der DIN 4109: "ausnahmsweise zulässiges Wohnen (gem. BauNVO)", Büros, Behandlungsräume etc.) ist der passive Schallschutz so zu verbessern (inkl. des Einbaus schallgedämmter Lüftungsöffnungen bei Schlaf- und Kinderzimmern), dass bei einem anliegenden Beurteilungspegel von 70 dB(A) (ohne Reflexionsanteil; also wie vor dem geöffneten Fenster gemessen) und kurzzeitigen Geräuschspitzen von tagsüber 100 dB(A) und nachts 90 dB(A) maßgebende Innenpegel nach VDI-Richtlinie 2719 Tabelle 6 nicht überschritten werden. Dabei ist nach Tabelle 6 für die Mittelungspegel L_m der jeweils kleinste Wert und für den mittleren Maximalpegel L_{max} der arithmetische Mittelwert zugrunde zu legen.

Bei den Wohnnutzungen In der Trift Nr. 18 und Nr. 35 sind aufgrund einer Nachweismessung gegebenenfalls passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Dabei

ist zu beachten, dass der maßgebliche Immissionsort sich im schutzbedürftigen Raum befindet und die Messungen bei geschlossenem Fenster zu erfolgen hat.

Zur Erfüllung des passiven Schallschutzes sind u.a. Schlafräume und Kinderzimmer mit Schallschutzfenstern mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen. Weitere bauliche Ausführungen von Bauteilen regeln sich nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der jeweils gültigen Fassung.

Das Ziel der Planung ist, die Immissionsbelastung der Nachbarschaft soweit wie möglich zu verringern. Mit dem vorgenannten Konzept wird dieses grundsätzliche Ziel der Bauleitplanung erreicht.

Sondergebiet, eingeschränkt (SO)

Festsetzung: SO Ag: „Ausstellungsgelände“

Für Sondergebiete muss die Zweckbestimmung speziell festgesetzt werden. Während die BauNVO bei den übrigen Baugebieten (§§ 2 und 9) die Zweckbestimmung des Gebietes und die zulässige Art selbst festlegt, müssen diese Regelungen bei Sondergebieten im Bebauungsplan getroffen werden. Neben der Angabe der Zweckbestimmung ist die Festsetzung der Art der Nutzung (das heißt der einzeln aufzuführenden zulässigen Anlagen) unerlässlich:

Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO: Ausstellungsgelände

- Es sind nur die folgenden Nutzungen zulässig: Messen, Ausstellungen und sonstige Veranstaltungen.

Neben Vorgaben zur Nutzung enthält das Sondergebiet Einschränkungen in Bezug auf den Immissionsschutz. Dementsprechend erfolgt die Festsetzung als eingeschränktes Sondergebiet.

Da die Schutzwürdigkeit von Wohnungen und Büronutzungen im Sondergebiet in der BauNVO, DIN 18005 Beibl. 1 etc. nicht abschließend geregelt ist, sollen aufgrund der festgesetzten Nutzung „Ausstellungsgelände“ sowie der städtebaulich homogenen Struktur in der Straße „In der Trift“ Richtwerte der nördlich und südlich angrenzenden Gewerbegebiete auch für das Ausstellungsgelände angewendet werden.

Mit dem schalltechnischen Gutachten Nr. 06440 vom 29.09.2006 wurde vorgeschlagen, eine Kontingentierung der Geräuschabstrahlung im Plangebiet vorzunehmen. Diese Empfehlungen werden im Bebauungsplan umgesetzt. Für das Sondergebiet werden wie für das Gewerbegebiet verschiedene A-bewertete immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel für bestimmte Immissionsorte festgesetzt.

Diesbezüglich wird Näheres zuvor unter „Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEe)“ erläutert und entsprechend auf das Sondergebiet übertragen.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung im Mischgebiet (MI):

II

GRZ 0,4; GFZ 0,8

H = 12,0 m

Festsetzung im Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEe):

II oder III

GRZ 0,8; GFZ 1,6 oder 2,0
H = 9,0 m, 12,0 m oder 15,0 m

Festsetzung im Sondergebiet, eingeschränkt (SO Ag):
GRZ 0,8; GFZ 2,0

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

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

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 Gewerbe- und im Sondergebiet 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 Bruchstraße wird so gefasst. Mit textlichen Festsetzungen werden Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen nur bis zur einer festgesetzten Grenze 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.

Teilweise erfahren die überbaubaren Flächen 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. (Öffentliche/ Private) Grünflächen

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

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

Innerhalb des Plangebietes sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen und standortgerechte Bäume (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) vorhanden.

Es werden zwei Grünflächen mit entsprechenden Bindungen für Neuanpflanzungen und Entwicklungen des Bestandes festgesetzt. Diese befinden sich zum einen entlang des östlichen Ufers der Bigge sowie zum anderen entlang der Straße In der Trift. Sie 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.

7.8. Wasserflächen

Das gesamte Flussbett der Bigge ist als Wasserfläche festgesetzt und steht damit unter entsprechendem Schutz. Die dazugehörigen Böschungen wurden aus der DGK 5000 übernommen und sind mit in der Wasserfläche dargestellt.

7.9. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Gewerbeflächen im Plangebiet und auch des Ausstellungsgeländes erfolgt hauptsächlich über die Straße In der Trift. Die süd-östlich liegenden Mischgebietsflächen werden über die Bruchstraße (L 512), die hier auch die Grenze des Plangebietes darstellt, erschlossen. Die Straße In der Trift selbst ist im Süden über die Biggestraße und im Norden direkt an die L 512 angebunden.

Das Akustikbüro Göttingen wurde beauftragt, die Geräuschsituation, auch in Bezug auf die Verkehrssituation, im Plangebiet und der Umgebung schalltechnisch zu untersuchen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im straßennahen Mischgebiet deutlich, um bis zu 6 dB(A), und im Gewerbegebiet leicht, um gerade 1 dB(A), überschritten.

Mit dem schalltechnischen Gutachten Nr. 06440 vom 29.09.2006 wurde vorgeschlagen, dass zur Minderung der Geräuscheinwirkungen aus öffentlichen Verkehrsflächen passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden sollen. Diese Empfehlungen werden im Bebauungsplan umgesetzt. Für die Bebauung direkt westlich der Bruchstraße/ L 512 ist entsprechend eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

Diesbezüglich wird festgesetzt:

Der Immissionsgrenzwert gem. 16. BImSchV von tagsüber 69/ 64 dB(A) für GE/ MI-Gebiete, nachts 59 dB(A) in GE-Gebieten und der Orientierungswert gem. DIN 18005 Beibl. 1 von nachts 50 dB(A) in MI-Gebieten soll nicht überschritten werden. Ausnahmen hiervon sind nur im geringen Umfange möglich (rd. 1 dB(A)). Bei Überschreitung der angegebenen Werte (im entsprechenden Gebiet) hat für schutzbedürftige Räume passiver Lärmschutz nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu erfolgen.

Für den in den Bauflächen gekennzeichneten Bereich ist die Einrichtung von Außenwohnbereichen (zum "Wohnen" dienende Gartenbereiche, Terrassen, Balkone und Loggien) nur straßenabgewandt und hausnah möglich (der geometrische Mittelpunkt des Außenwohnbereichs darf maximal einen Abstand von 2 m zur Hauswand aufweisen).

Bei Neubauvorhaben oder bei zukünftigen, wesentlichen baulichen Änderungen sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Zur Erfüllung des passiven Schallschutzes sind u.a. Schlafräume und Kinderzimmer mit Schallschutzfenstern mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen. Weitere bauliche Ausführungen von Bauteilen regeln sich nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der jeweils gültigen Fassung.

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

Der vorhandene Fußweg zwischen der Straße In der Trift und der Bruchstraße ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

7.10. Ver- und Entsorgung

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

Gleichfalls befinden sich im Bereich der des Bebauungsplanes Nr. 45 „Gewerbegebiet In der Trift“ Versorgungseinrichtungen und Leitungs- und Kanaltrassen, die über das Plangebiet hinaus Bedeutung haben. Entsprechende Anlagen sind als Flächen für Ver- und Entsorgung (Zweckbestimmung: Elektrizität, Gas, Wasser und/ oder Abwasser) oder mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belegt.

Betroffene Unternehmen sind:

- Abwasserbetrieb der Stadt Olpe,

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

Zudem befindet sich im Plangebiet die Verwaltung und der Betriebshof der Stadtwerke Olpe GmbH, die im Energieverbund „Bigge-Energie“ zusammen mit den Stadtwerken Attendorn und den Lister- und Lennekraftwerken die Energie- und Wasserversorgung für das Stadtgebiet Olpe und Umgebung bereitstellen. Das Gelände der Stadtwerke ist als Gewerbegebiet festgesetzt.

8. Umweltbericht

8.1. Einleitung

8.1.1. Inhalt und Ziele der Planung

8.1.1.1. Beschreibung der Festsetzungen

Für das Plangebiet werden im Wesentlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung, zum Maß und zur Bauweise der Gebäude sowie zu deren Gestaltung getroffen.

Da der Bereich bereits zuvor als Misch- oder Industriegebiet mit ähnlichen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung ausgewiesen war, ist hier in erster Linie nur eine Veränderung in der Bauweise gegeben. Die Ausweisung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie der Wasserflächen entspricht der tatsächlichen Nutzung und folgt zudem umweltrelevanten Vorgaben.

In allen Bereichen werden in diesem qualifizierten Bebauungsplan gegenüber dem bisher gültigen einfachen Bebauungsplan nach Art und Maß durch textliche Festsetzungen Nutzungen genauer gefasst.

Detaillierte Angaben zu den Planfestsetzungen werden unter den Pkt. 7.2. bis 7.10. gegeben. Eine Flächenübersicht wird unter Pkt. 12. gegeben.

8.1.1.2. Angaben über Standorte

Für das Plangebiet sind keine Änderungen von bisherigen Standorten vorgesehen. Das Konzept einer Misch-, Gewerbe- und Sondernutzung entspricht den bisherigen und zukünftigen planungsrechtlichen Vorgaben. Innerhalb der jeweiligen Gebiete wird keine Differenzierung einzelner Standorte, zum Beispiel durch unterschiedliche Nutzung, vorgenommen.

Weitere Festsetzungen, unter anderem Vorgaben zu einzelnen Nutzungen werden als Bestandteil des Misch- und des Gewerbegebietes getroffen. Dies sind zum Beispiel Regelungen zu Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet.

8.1.1.3. Art und Umfang der Festsetzungen

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

8.1.1.4. Bedarf an Grund und Boden

Der Bebauungsplan Nr. 45 „Gewerbegebiet In der Trift“ sieht eine Neuordnung des Plangebietes vor. Gegenüber den bereits heute bebauten oder planungsrechtlich nutzbaren Flächen ist im Planentwurf keine Erweiterung vorgesehen. Die vormals allgemein gültige max. Bautiefe wird zum Beispiel durch Baugrenzen ersetzt. 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, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die Gemeinde kann durch Satzung festsetzen, dass und in welcher Weise das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten ist. Die Festsetzungen können auch in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Stadt Olpe hat die genannte Vorschrift innerhalb einer Neufassung der Entwässerungssatzung vom 07.07.1997 umgesetzt. Auf eine ausdrückliche Festsetzung im Bebauungsplan wird deshalb verzichtet.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich für den vor dem 01.01.1996 eine Kanalnetzplanung genehmigt wurde. Gemäß § 51a (3) LWG besteht für das Niederschlagswasser im Bebauungsplangebiet deshalb nicht die Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder ortsnahe Einleitung in ein Gewässer, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Der wirtschaftliche Betrieb der vorhandenen Mischwasserkanäle im Bebauungsplangebiet und in den anliegenden Straßen wäre auch unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Gebührenerhebung bei Umstellung auf ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung nicht mehr gegeben.

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

Mittels des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sollen Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. Daneben will es schädlichen Umwelteinwirkungen vorbeugen und vor den möglichen Auswirkungen von genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen sowie in gewissem Umfang auch des Verkehrs (Ozongesetz) schützen.

Das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vom 01.04.2000 hat zum Ziel, den Ausbau von regenerativen Energiequellen (zum Beispiel Sonnenenergie, Wind- und Wasserkraft, usw.) im Rahmen des Klima- und Umweltschutzes bis zum Jahr 2010 mindestens zu verdoppeln.

Zum 01.04.2002 trat das "Gesetz für die Erhaltung, Modernisierung und den Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung" (KWKG-ModG) zur Förderung von ressourcenschonender Energieerzeugung in Kraft. Bis zum Jahr 2010 soll durch die Nutzung der Kraft-Wärme-Kopplung eine Minderung der jährlichen Kohlendioxid-Emissionen erzielt werden.

8.1.2.2. Fachpläne

Das Biotopkataster NRW der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten/Landesamt für Agrarordnung Nordrhein-Westfalen (LÖBF) beschreibt Biotope über die per Bundesnaturschutzgesetz geschützten Bereiche hinaus. Die für das Plangebiet relevanten Biotope dieses Katasters werden bei den Aspekten Landschaft und biologische Vielfalt der Bestandsermittlung für Umweltauswirkungen unter Pkt. 8.2.1.1. näher vorgestellt.

Aussagen zum Landschaftsplan werden im Rahmen der Bestandsermittlung für Umweltauswirkungen unter Pkt. 8.2.1.6. gemacht.

Weitere einschlägige Fachpläne, die zu berücksichtigen sind, liegen nicht vor.

8.1.2.3. Berücksichtigung der Vorgaben

Die Einhaltung der Vorgaben, wird, soweit möglich, bereits durch Festsetzungen des 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 Bruchstraße und in deren rückwärtigem Bereich am Ufer der Bigge. Die Vegetation ist geprägt durch Bäume und Sträucher als freie Hecke und bildet beidseitig einen durchgängigen naturnahen Uferstreifen am ausgebauten und auch begradigten Biggefluss. Im Bereich der Gärten sind aber ebenso auch Zierrasenflächen und teilweise standortfremde Gewächse vorhanden.

Weiter sind im gewerblich genutzten Bereich einzelne Grünflächen vorhanden. Die Vegetation ist hier geprägt durch überwiegend heimische Sträucher und einzelne Bäumen. Ein Verbund mit anderen Biotopbereichen fehlt.



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 Höhengswellen und Einsenkungen sowie mäßig zerschnittener Verebnungen und stark bergig bewegtem Gelände.

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

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt südlichen der Kernstadt von Olpe in einem ebenen Talbereich. Er hat eine Höhenlage von ca. 310 m bis 320 ü. NN.

Das Plangebiet ist geprägt durch die Bigge. Der Fluss hat hier eine Breite von ca. 7,0 m und Uferbereiche zwischen 3,0 und 8,0 m. Im Bereich des Ausstellungsgeländes befindet sich zudem ein verrohrter Bachlauf, der Nöllensiepen.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Olpe hat ein Kataster über Altstandorte und Altablagerungen im Kreisgebiet erstellt. Darin wird nahezu das gesamte Plangebiet aufgeführt, nämlich als Altstandorte mehrere ehemalige Industriebetriebe und deren Nachfolger, so unter anderem ein Gaswerk, ein Eisenwerk (Ruegenberg'schen Eisenwerke) und ein Sägewerk (Hachenberg). Als Altablagerungen sind die meist in den 70er Jahren erfolgten Aufschüttungen des Geländes zur Verlegung und Begradigung der Bigge genannt. Zudem sind im oben genannten Kataster drei Tankstellenstandorte aufgeführt.

Durch die Zuordnung werden Altlastenverdachte angenommen. Die Kennzeichnung stellt dabei allerdings keine Aussage über tatsächliche Bodenbelastungen oder Gefährdungspotenziale von dort abgelagerten Stoffen dar. Die Kennzeichnungen wurden im Plan zum Bebauungsplan Nr. 45 „Gewerbegebiet In der Trift“ übernommen.

8.2.1.1.3. Luft, Klima

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

Das Plangebiet liegt im Talbereich der Bigge. Dadurch bedingt liegen entsprechende Auswirkungen im Kleinklima vor.

8.2.1.2. Mensch und Bevölkerung

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

Im Plangebiet sind primär Auswirkungen in den Bereichen Arbeiten und Wohnen vorhanden. Sie sind durch innenstadtnahe Lage geprägt. So gibt es Arbeitsplätze in ca. 15 Gewerbebetrieben. Weiter sind im Plangebiet ca. 20 Wohnhäuser vorhanden. Aufgrund der zentralen Lage entlang der Bruchstraße (L 512) befinden sich die Wohnungen in gemischt genutzten Bereichen.

Zugehörige Infrastrukturanlagen finden sich in öffentlichen, innerstädtischen Verkehrsflächen sowie in Ver- und Entsorgungsanlagen wieder. Ferner steht das städtische Ausstellungsgelände für Messen, Ausstellungen und sonstige Veranstaltungen zur Verfügung.

Der Lebensbereich Erholen hat im Plangebiet keine bedeutende Funktion.

8.2.1.3. Kultur- und Sachgüter

Hochwertige Kulturgüter, das heißt Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, befinden sich nicht im Plangebiet. Sachgüter, in der Regel Dinge mit wirtschaftlichem Wert, sind in Form von Gewerbebetrieben, Wohnhäusern, dem Ausstellungsgelände und von zwei Straßenabschnitten sowie einem Fußweg 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 „Grubenhalde Rhonard“ zwischen der B 54 und der Ortslage Rhonard,
- das Naturschutzgebiet „Buchen- und Bruchwälder bei Einsiedelei und Apollmicke“
- das Landschaftsschutzgebiet Kreis Olpe, welches nahezu die gesamte östliche Hälfte des Stadtgebietes umfasst,
- zwölf Naturdenkmale (im Außenbereich in Rhonard und Neuenwald sowie im Innenbereich in Altenkleusheim, Stachelau, Olpe, Rhode und Unterneger),
- eine Vielzahl von nach § 30 BNatSchG/ § 62 LG geschützten Biotopen im gesamten Bereich der Stadt Olpe [Kartierung durch die Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten/ Landesamt für Agrarordnung Nordrhein-Westfalen (LÖBF)] und
- Buchen- und Bruchwälder bei Einsiedelei und Apollmicke als Gebiet des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“.

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

8.2.1.6. Landschafts- und andere Pläne

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

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

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb der Grenzen des Landschaftsplanes. Der mindeste Abstand beträgt über 600 m.

8.2.1.7. Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen sind im Plangebiet in Form von Lärmimmissionen vorhanden. Das Akustikbüro Göttingen wurde daher beauftragt, die Geräuschsituation im Plangebiet und der Umgebung schalltechnisch zu untersuchen. Mit dem schalltechnischen Gutachten Nr. 06440 vom 29.09.2006 werden verschiedene Maßnahmen zum Lärmschutz vorgeschlagen.

Detaillierte Angaben zur Bestandssituation werden diesbezüglich im Rahmen der Erläuterungen zu den Planfestsetzungen unter Pkt. 7.2. Art der baulichen Nutzung und Pkt. 7.9. Verkehrliche Erschließung gegeben.

Derzeit ist innerhalb des Plangebietes das Aufkommen von 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 5. Nachtragssatzung vom 15.12.2005,
- Satzung der Stadt Olpe über die Straßenreinigung (Straßenreinigungssatzung) vom 03.11.1988 in der Fassung der 2. Nachtragssatzung vom 24.09.2002 und
- Entwässerungssatzung der Stadt Olpe vom 15.02.2006.

Über die vorgenannten Satzungen hinaus bestehen keine Vorgaben oder Regelungen.

8.2.1.8. Energienutzung

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

8.2.1.9. Erhaltung der Luftqualität

Die Einhaltung der Luftqualität wird durch entsprechende Fachgesetze gewährleistet.

8.2.1.10. Anlage zur Bestandsermittlung

Übersicht zur Bestandsermittlung	
Landschaft und biologische Vielfalt	freie Hecken entlang der Bigge und Gärten, Altstandorte und –ablagerungen unbekannter Qualitäten
Mensch und Bevölkerung	Arbeiten und Wohnnutzung
Kultur- und Sachgüter	Gewerbebetriebe, Wohnhäuser, Ausstellungsgelände, zwei Straßenabschnitte und ein Fußweg
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, Lärmimmissionen vorhanden
Energienutzung	entsprechend einschlägiger Gesetze, keine Besonderheiten
Erhaltung der Luftqualität	entsprechend einschlägiger Gesetze, keine Besonderheiten

8.2.2. Bewertung der Auswirkungen

8.2.2.1. Landschaft und biologische Vielfalt

8.2.2.1.1. Tiere, Pflanzen

Das bisherige Planungsrecht hat im Plangebiet ausschließlich Bauflächen festgesetzt. Das Plankonzept sieht nun zum einen vor, die Bigge mit ihrem Ufer im Plangebiet komplett als Wasserfläche festzusetzen. Zum anderen soll vor allem der östliche Uferstreifen des Biggeflusses mit Bäumen und Sträuchern als freie Hecke gesichert und weiter entwickelt werden.

Zusätzlich werden entlang der Straße In der Trift ähnliche Grünflächen festgesetzt. Dies erfolgt sowohl aus städtebaulichen als auch ökologischen Gründen.

Ebenso werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 45 „Gewerbegebiet 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 zu keiner Verschlechterung der Rahmenbedingungen für den Lebensraum der Tiere und Pflanzen kommen. Größere naturähnliche Bereiche erfahren nun durch entsprechende Festsetzungen einen Schutz, der bisher planungsrechtlich nicht gegeben war.

8.2.2.1.2. Boden, Wasser

Der mögliche Grad der Versiegelung erfährt aufgrund der Beibehaltung der festgesetzten Grundflächenzahl keine Veränderung. Insgesamt ist daher nicht von einer Verschlechterung der Rahmenbedingungen für die Boden- und Wasserverhältnisse sowie deren Qualitäten auszugehen, zumal die festgesetzte Grünflächen am Ufer der Olpe teilweise erweitert wird.

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

Das Plangebiet liegt in einem Bereich für den vor dem 01.01.1996 eine Kanalnetzplanung genehmigt wurde. Gemäß § 51a (3) LWG besteht für das Niederschlagswasser im Plangebiet deshalb nicht die Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder ortsnahe Einleitung in ein Gewässer, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Der wirtschaftliche Betrieb der vorhandenen Mischwasserkanäle im Bebauungsplangebiet und in den anliegenden Straßen wäre auch unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Gebührenerhebung bei Umstellung auf ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung nicht mehr gegeben.

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

8.2.2.1.3. Luft, Klima

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

8.2.2.2. Mensch und Bevölkerung

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

Demgegenüber wird festgesetzt, welcher Einzelhandel mit welchen Sortimentsgruppen im Gewerbegebiet In der Trift zugelassen werden kann und welcher ausgeschlossen werden soll. Mit den Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels für das Gewerbegebiet In der Trift wird, wie bereits zuvor auch für andere Gewerbegebiete, die keinen räumlichen und strukturellen Bezug zur Innenstadt haben, die Olper Innenstadt gestärkt. Somit wird einer für den Mensch und für die Bevölkerung positiven Entwicklung der Stadt Olpe Rechnung getragen.

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

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

8.2.2.3. Kultur- und Sachgüter

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

Hochwertige Kulturgüter, das heißt Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, sind im Bereich des Plangebietes nicht vorgesehen. Durch die städtebaulich-gestalterischen Festsetzungen ist ein respektvoller Umgang mit der Bausubstanz beabsichtigt.

8.2.2.4. Wechselwirkungen zwischen 8.2.1.1. und 8.2.1.3.

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

Durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft und auch außerhalb der planerischen Festsetzungen sind Verbesserungen zwischen Elementen der Landschaft und der biologischen Vielfalt, wie Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie den Menschen und der Bevölkerung und ferner den Sachgütern zu erreichen.

8.2.2.5. Schutzgebiete nach BNatSchG

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

8.2.2.6. Landschafts- und andere Pläne

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

8.2.2.7. Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern

Aspekte der Emissionsvermeidung und der Reduzierung von Immissionsbelastungen werden bereits durch die Entwurfsgestaltung berücksichtigt.

Dem schalltechnischen Gutachten des Akustikbüro Göttingen Nr. 06440 vom 29.09.2006 folgend werden verschiedene Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt.

Detaillierte Angaben zu den Festsetzungen werden diesbezüglich im Rahmen der Erläuterungen zu den Planfestsetzungen unter Pkt. 7.2. Art der baulichen Nutzung und Pkt. 7.9. Verkehrliche Erschließung gegeben. U.a. werden Regelungen zur Kontingentierung der Geräuschabstrahlung im Plangebiet, zum Schutz vorhandener Wohnnutzung im Gewerbegebiet und in Bezug auf Straßenverkehrslärm getroffen.

Auch das städtebauliche Konzept und die daraus folgenden Festsetzungen für das Plangebiet selbst sollen sowohl gesamtstädtisch als auch für den Nahbereich Emissionen vermeiden und Immissionsbelastungen reduzieren. Mit den Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels und der damit verbundenen Stärkung der Innenstadt durch die Nichtzulassung von Nebenzentrum am Stadtrand werden zum Beispiel zusätzliche Kfz-Fahrten reduziert und Emissionen vermieden.

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

Übersicht zur Bewertung der Auswirkungen	
Landschaft und biologische Vielfalt	keine direkte Veränderung, Verbesserung des Schutzes durch einschlägige Festsetzungen
Mensch und Bevölkerung	Erhalt von Arbeiten und Wohnnutzung, Stärkung der Olper Innenstadt
Kultur- und Sachgüter	Möglichkeiten für An-, Um- oder Neubauten, ortstypische Gestaltungsvorgaben durch einschlägige Vorschriften
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	durch Steuerung von Standorten werden mögliche Emissionen vermieden, Festsetzungen zur Verringerung der Immissionsbelastung, ansonsten 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**

Der Bebauungsplan Nr. 45 „Gewerbegebiet In der Trift“ hat die Beibehaltung der jetzt vorhandenen Nutzung im Misch- und im Gewerbegebiet zum Inhalt.

Der Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Waren, der sich derzeit im Wesentlichen im Bereich der Innenstadt angesiedelt hat, wird sich zukünftig nur im geringen und dafür vorgesehenem Maße im Gewerbegebiet In der Trift ansiedeln können. Die Olper Innenstadt wird durch gestärkt. Das Gewerbegebiet dient weiterhin dem dort produzierendem Gewerbe und dem Handwerk. Der für Betriebe des produzierenden Gewerbes und des Handwerks erschlossene Raum kann weiter zweckentsprechend genutzt werden.

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 nun durch entsprechende Festsetzungen einen Schutz, der bisher planungsrechtlich nicht gegeben war..

8.2.3.2. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Planänderung wäre davon auszugehen, dass sich unter anderem Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Waren ansiedelt und damit Kaufkraft aus der Innenstadt heraus zieht. Eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der

Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch eine zunehmende Abwanderung zu befürchten. Darüber hinaus fehlt durch das Eindringen des Einzelhandels in die Gewerbegebiete dort dem produzierendem Gewerbe und dem Handwerk der Raum. Eine schleichende Umnutzung des Gewerbegebietes wäre die Folge.

Eine solche ungeordnete Entwicklung widerspricht allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen.

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

8.2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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

8.2.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Verbesserung der städtischen Gesamtentwicklung gem. vorliegenden Gutachten zu Einzelhandelsstandorten ist Inhalt und Ziel der vorliegenden Planung. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wie zum Beispiel die Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet stehen der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung entgegen.

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

8.3. Ergänzungen

8.3.1. Merkmale der Umweltprüfung

8.3.1.1. Verwendete technische Verfahren

Dem Bebauungsplan liegen die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben zugrunde.

8.3.1.2. Mängel der Umweltprüfung

Für die Bestandsermittlung der einzelnen Schutzgüter und die Beurteilung der Auswirkungen auf diese liegen nur zum Teil wissenschaftlichen Untersuchungen vor. Aufgrund der geringen Dimension der zu erwartenden Veränderungen ist das Einbringen von Erfahrungswerten und Abschätzungen ausreichend.

Detailuntersuchungen wären nur infolge von weiteren Spezialgutachten möglich, deren Aufwendungen jedoch bei den für das Planvorhaben speziell zu gewinnenden Ergebnissen unverhältnismäßig hoch gewesen wären.

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

8.3.2. Maßnahmen zur Überwachung

Aufgrund der Situation am südlichen 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:

Bedarf	Wirtschaftsförderungsgesellschaft Olpe GmbH, Stadt Olpe: Planungsabteilung, Liegenschaften
Bauliche Umsetzung, Nutzung	Stadt Olpe: Untere Bauaufsichtsbehörde
Eingrünung, Eingriff/ Ausgleich, Landschaft, Flora / Fauna:	Kreisumweltamt/Untere Landschaftsbehörde, Stadt Olpe: Planungsabteilung, Umweltschutzbeauftragte, Liegenschaften, Baubetriebshof
Ver- und Entsorgung:	Lister- und Lennekraftwerke GmbH, Stadtwerke Olpe GmbH, Kreiswasserwerke Olpe, Ruhrverband, Kreisumweltamt, Bezirksregierung Arnsberg – Umweltverwaltung Siegen, Stadt Olpe: Abwasserbetrieb
Erschließung (Verkehrsaufkommen, Sicherheit, Lärm)	Landesbetrieb Straßenbau NRW, Kreis Olpe, Polizei, Stadt Olpe: Straßenverkehrsbehörde, Tiefbauamt

Immissionsschutz	Bezirksregierung Arnsberg – Umweltverwaltung Siegen, Stadt Olpe: Ordnungsamt
Bodenschutz, Altlasten	Kreisumweltamt/Untere Bodenschutzbehörde, Bezirksregierung Arnsberg – Umweltverwaltung 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

Der Bebauungsplan Nr. 45 „Gewerbegebiet In der Trift“ hat die Beibehaltung der jetzt vorhandenen Nutzung im Misch- und im Gewerbegebiet zum Inhalt. Die Olper Innenstadt wird durch Festsetzungen zu Einzelhandelsstandorten – dem Ausschluss von Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Waren im Plangebiet – gestärkt.

Die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt, Mensch und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter erfahren in ihrer Gesamtbilanz dabei keine wesentliche quantitative oder qualitative Veränderung. Weitere umweltrelevante Belange erfahren keine nennenswerte Veränderung, planungsrechtlich erhalten sie einen Schutz.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

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

10. Sonstige Fachplanungen

Dem Bebauungsplanentwurf allgemein liegen, wie auch dem Umweltbericht, neben den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben folgende Gutachten zugrunde:

- IVV - Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung: Verkehrs-Entwicklungs-Plan Olpe, Ergebnisbericht; Aachen, 2003,
- 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,
- GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Aktualisierung des Markt- und Standortgutachtens für die Stadt Olpe; Köln, 2003 und
- Akustikbüro Göttingen: Schalltechnisches Gutachten, September 2006, Nr. 6440,
- Dr. B. Reißner: Gefährdungsabschätzung, Oktober 2006, Nr. A10306,
- Dr. B. Reißner: Gefährdungsabschätzung, ergänzende Untersuchungen, Januar 2007, Nr. ZA10306

11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

12. Städtebauliche Daten

Flächenübersicht	vorhanden	geplant
Mischgebiet	4,3 ha	2,4 ha
Gewerbegebiet	- ha	5,5 ha
Industriegebiet	11,2 ha	- ha
Sondergebiet „Ausstellungsgelände“	- ha	3,1 ha
Flächen für Ver- und Entsorgung	- ha	0,1 ha
Verkehrsfläche/ Straßenverkehrsflächen	- ha	1,9 ha
Verkehrsfläche: Fußweg	- ha	0,1 ha
Anpflanzung/ Erhaltung	- ha	0,8 ha
Wasserfläche	- ha	1,6 ha
Gesamt	15,5 ha	15,5 ha

13. Kosten

Aufgrund des Bebauungsplanes erfolgen keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Deshalb fallen für die Stadt Olpe keine Kosten an.

14. Schadensersatzansprüche

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert, kann dies zu Entschädigungsansprüchen nach den §§ 42 ff. BauGB führen. Voraussetzung ist hierfür jedoch, dass die durch die Änderung ausgeschlossene Nutzung bisher zulässig war und durch die Aufhebung der zulässigen Nutzung eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Nach Ablauf der in § 42 Abs. 2 BauGB bezeichneten Frist von 7 Jahren ab Zulässigkeit der Nutzung, anwendbar erstmals seit dem 01.01.1984, kann ein Entschädigungsanspruch allerdings nach § 42 Abs. 3 BauGB nur für Eingriffe in die tatsächlich ausgeübte Nutzung des Grundstücks geltend gemacht werden.

Da der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 12 „Olpe-Stadt“ aus dem Jahr 1968 stammt und seit dieser Zeit die dort festgesetzte bauliche Nutzung zulässig war und ein Eingriff in die tatsächlich ausgeübte Nutzung mit dem neuen Bebauungsplan nicht erfolgen soll, sondern ggf. nur zukünftige Nutzungsmöglichkeiten verändert werden, sind Entschädigungsansprüche in dieser Hinsicht, unabhängig davon, ob die Voraussetzungen überhaupt vorliegen, schon aufgrund Fristablauf ausgeschlossen.

Als Sonderregelung gewährt § 39 BauGB einen Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen, die im berechtigten Vertrauen auf den Bestand des Bebauungsplans zur Vorbereitung der Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten gemacht wurden. Für diese Vorschrift gelten die besonderen anspruchsbeschränkenden Voraussetzungen der 7-Jahres-Frist nicht.

15. Beteiligungsverfahren

15.1. 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 09.08.2006 im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggensee,
- b) die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom 10.08.2006 bis 11.09.2006.

In der Bürgerversammlung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind insbesondere Fragen des Immissionsschutzes und des Ausschlusses innenstadtrelevanten Einzelhandels erörtert worden. Näheres kann der Niederschrift über die Bürgerversammlung entnommen werden.

Innerhalb der Einzelanhörung sind Äußerungen von acht Bürgern und Unternehmen eingegangen. Hier geht es insbesondere um den Ausschluss des innenstadtrelevanten Einzelhandels, die Umwandlung von GI- auf GE-Gebiet, den Immissionsschutz und die vorgesehenen Gestaltungsvorschriften. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der Einzelanhörung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung entnommen werden.

15.2. 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 und des Staatlichen Umweltamtes Siegen vor. Schwerpunkt der Stellungnahmen sind Ausführungen zur Leitungsführung, zu den wasserwirtschaftlichen Belangen der Bigge und zu Bodenbelastungen im Plangebiet. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung entnommen werden.

15.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung sowie der sonstigen Unterlagen gemäß § 3 (2) BauGB ist in der Zeit vom 05.03.2007 bis 05.04.2007 erfolgt. Es sind keine Stellungnahmen von Bürgern oder Unternehmen eingegangen.

15.4. 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 Bezirksregierung Arnsberg – Umweltverwaltung Siegen, der Industrie- und Handelskammer Siegen, des Landrats des Kreises Olpe und der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH vor. Schwerpunkte der Stellungnahmen sind Ausführungen zur Leitungsführung, zu den wasserwirtschaftlichen Belangen der Bigge, zu Bodenbelastungen und zum Immissionsschutz im Plangebiet. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

16. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

Ziel des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist geprägt durch die Straßenrandbebauung an der Bruchstraße, den Flusslauf der Bigge und die Betriebe im Gewerbegebiet In der Trift.

Während im bisher gültigen einfachen Bebauungsplan nach Art und Maß lediglich ein Misch- und ein Industriegebiet definiert waren, wird das Plangebiet jetzt als Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet, Fläche für Ver- und Entsorgung, Verkehrsfläche sowie als Wasserfläche und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Mit Letzteren sollen entsprechende Flächen gemäß dem Bestand gesichert werden.

Die Nutzung der gewerblichen Flächen entlang der Straße In der Trift bleibt durch das festgesetzte Gewerbegebiet erhalten. Ebenso soll die Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe entlang der Bruchstraße durch das Mischgebiet beibehalten werden. Die Nutzungen werden jedoch mit den qualifizierten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 der Stadt Olpe „Gewerbegebiet In der Trift“ genauer definiert.

Den Zielen der Planung folgend werden für das Gewerbe- und das Mischgebiet textliche Festsetzungen zu Einzelhandelsstandorten getroffen. Die bestehenden

Tankstellen mit ihren Shops bleiben dabei als Bestandteil der Mischgebietsnutzung weiterhin zulässig (Shops mit maximal 150 m² Verkaufsfläche).

Die ca. 3,0 ha große städtische Fläche zwischen Bigge und der Straße In der Trift, welche für Messen, Ausstellungen und sonstige Veranstaltungen genutzt wird, wird als Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung gesichert.

Mit den, für das Plangebiet erstmalig geschaffenen Örtlichen Bauvorschriften wird auch die Gestaltung, so unter anderem die der Fassaden und der Werbeanlagen geregelt. Damit soll der südliche Zufahrtsbereich nach Olpe zu einem geordneten Stadtbild beitragen.

Grünflächen mit Bindungen zu Neuanpflanzungen und Entwicklungen des Bestandes entlang 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.

Verfahrensablauf

Im Rahmen der Bürgerversammlung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind insbesondere Fragen des Immissionsschutzes und des Ausschlusses innenstadtrelevanten Einzelhandels erörtert worden. Das Ergebnis der Bürgerversammlung ist in den Entscheidungsprozess eingeflossen.

Innerhalb der Einzelanhörung sind Äußerungen von acht Bürgern und Unternehmen eingegangen. Hier geht es insbesondere um den Ausschluss des innenstadtrelevanten Einzelhandels, die Umwandlung von GI- auf GE-Gebiet, den Immissionsschutz und die vorgesehenen Gestaltungsvorschriften. Den Äußerungen konnte nur teilweise, und zwar durch eine Lockerung der Gestaltungsvorschriften gefolgt werden.

Innerhalb der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs sind keine Stellungnahmen von Bürgern oder Unternehmen eingegangen.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung als auch die spätere, abschließende Behördenbeteiligung wurden durchgeführt. Abwägungsrelevante Stellungnahmen sind von einer Reihe von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben worden. Schwerpunkte der Stellungnahmen sind Ausführungen zur Leitungsführung, zu den wasserwirtschaftlichen Belangen der Bigge, zu Bodenbelastungen und zum Immissionsschutz im Plangebiet. Die Anregungen und Hinweise wurden im Planverfahren berücksichtigt.

Beurteilung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 45 „Gewerbegebiet In der Trift“ hat die Beibehaltung der jetzt vorhandenen Nutzung im Misch- und im Gewerbegebiet zum Inhalt. Die Olper Innenstadt wird durch Festsetzungen zu Einzelhandelsstandorten – dem Ausschluss von Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Waren im Plangebiet – gestärkt.

Die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt, Mensch und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter erfahren in ihrer Gesamtbilanz dabei keine wesentliche quantitative oder qualitative Veränderung. Weitere umweltrelevante Belange erfahren keine nennenswerte Veränderung, planungsrechtlich erhalten sie einen Schutz.

Abwägungsvorgang

Die Verbesserung der städtischen Gesamtentwicklung gem. vorliegenden Gutachten zu Einzelhandelsstandorten ist Inhalt und Ziel der vorliegenden Planung. Anderweitige

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

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

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, 02.05.2007

Der Bürgermeister
I. V.

Bernd Knaebel
Techn. Beigeordneter

Anlagen:

1. Gutachterliche Stellungnahme zu den einzelhändlerischen Ansiedlungsspielräumen in den Gewerbegebieten der Stadt Olpe, GfK Prisma Institut, Hamburg, Februar 2003, Studie Nr. 05 114 208
2. Schalltechnisches Gutachten Akustikbüro Göttingen, September 2006, Nr. 6440