

# **Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 54 „Olpe-Finkenstraße / Am Bahnhof“**



## **Kreisstadt Olpe**

Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB  
Entwurf zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB



Stand: 24.08.2022

*Titelbild: Loth Städtebau und Stadtplanung*

Bearbeitet im Auftrag der Kreisstadt Olpe, August 2022

Marburger Tor 4 - 6  
57072 Siegen  
Tel. 0271 - 67349477  
E-Mail: [info@loth-se.de](mailto:info@loth-se.de)  
[www.loth-stadtentwicklung.de](http://www.loth-stadtentwicklung.de)

**LOTH**  
Städtebau +  
Stadtplanung

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Teil A Begründung</b>                                                                       | <b>3</b>  |
| <b>1. Einführung</b>                                                                           | <b>3</b>  |
| 1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung                                           | 3         |
| 1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets                                                       | 3         |
| <b>2. Ausgangssituation</b>                                                                    | <b>5</b>  |
| 2.1. Stadträumliche Einbindung                                                                 | 5         |
| 2.2. Topografie, Bebauung und Nutzung                                                          | 6         |
| 2.3. Verkehrserschließung und -anbindung                                                       | 7         |
| 2.4. Ver- und Entsorgung                                                                       | 7         |
| 2.5. Natur, Landschaft, Umwelt                                                                 | 8         |
| 2.6. Planungsrechtliche Ausgangssituation                                                      | 9         |
| 2.7. Landes- und Regionalplanung                                                               | 9         |
| 2.8. Flächennutzungsplan                                                                       | 10        |
| 2.9. Sonstige städtebauliche Planungen                                                         | 10        |
| <b>3. Vorbereitende Untersuchungen</b>                                                         | <b>11</b> |
| 3.1. Schalltechnische Untersuchung                                                             | 11        |
| 3.2. Bodenschutz, Altlasten und Grundwasser                                                    | 13        |
| 3.3. Artenschutzrechtliche Prüfung                                                             | 15        |
| <b>4. Weitere relevante Inhalte</b>                                                            | <b>16</b> |
| 4.1. Denkmalschutz und Denkmalpflege                                                           | 16        |
| 4.2. Kampfmittel                                                                               | 17        |
| <b>5. Städtebauliche Konzeption</b>                                                            | <b>17</b> |
| 5.1. Ziele und Zwecke der Planung                                                              | 17        |
| 5.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan                                                   | 18        |
| 5.3. Erschließung                                                                              | 18        |
| 5.4. Standorteignung Einzelhandel                                                              | 19        |
| <b>6. Planinhalt und Festsetzungen</b>                                                         | <b>19</b> |
| 6.1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB                                    | 19        |
| 6.2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO     | 21        |
| 6.3. Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB      | 23        |
| 6.4. Stellplätze und Garagengeschosse gemäß § 12 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB        | 23        |
| 6.5. Nebenanlagen gemäß § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO                                            | 23        |
| 6.6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB | 23        |
| 6.7. Natur, Landschaft, Umwelt                                                                 | 25        |
| 6.8. Artenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB                                      | 26        |
| <b>7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>                                                  | <b>27</b> |
| 7.1. Dächer und Dachaufbauten                                                                  | 28        |

|            |                                                            |           |
|------------|------------------------------------------------------------|-----------|
| 7.2.       | Fassadengestaltung                                         | 28        |
| 7.3.       | Einfriedungen                                              | 28        |
| 7.4.       | Werbeanlagen                                               | 28        |
| 7.5.       | Anzahl der Stellplätze                                     | 29        |
| <b>8.</b>  | <b>Artenschutz</b>                                         | <b>29</b> |
| <b>9.</b>  | <b>Planungs- und Standortalternativen</b>                  | <b>29</b> |
| <b>10.</b> | <b>Auswirkungen der Planung</b>                            | <b>30</b> |
| 10.1.      | Städtebauliche Auswirkungen und Auswirkungen auf Nutzungen | 30        |
| 10.2.      | Denkmalschutz                                              | 30        |
| 10.3.      | Verkehr                                                    | 31        |
| 10.4.      | Ver- und Entsorgung                                        | 31        |
| 10.5.      | Natur, Landschaft, Umwelt                                  | 32        |
| <b>11.</b> | <b>Kennzeichnungen</b>                                     | <b>32</b> |
| <b>12.</b> | <b>Nachrichtliche Übernahmen</b>                           | <b>32</b> |
| <b>13.</b> | <b>Hinweise</b>                                            | <b>32</b> |
| <b>14.</b> | <b>Kosten und Finanzierung</b>                             | <b>34</b> |
| <b>15.</b> | <b>Verfahren</b>                                           | <b>35</b> |
| <b>16.</b> | <b>Verfahrensvermerke</b>                                  | <b>36</b> |
| <b>17.</b> | <b>Rechtsgrundlagen</b>                                    | <b>39</b> |
| <b>18.</b> | <b>Anlagen</b>                                             | <b>39</b> |

## Teil A Begründung

### 1. Einführung

#### 1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Für den Bereich „Finkenstraße“ und „Am Bahnhof“ wurde im Jahr 2012 ein Bebauungsplan aufgestellt, der auf den Aussagen der Planung eines Städtebaulichen Wettbewerbs beruht. Das Plangebiet der 1. Änderung zeigt aktuell den unveränderten Zustand mit der historischen gewerblichen Bebauung. Bis heute hat noch keine Entwicklung auf der Fläche stattgefunden.

Im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Olpe-Finkenstraße / Am Bahnhof“ setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete vor, deren Baufelder eine potenzielle Neubebauung vorsehen, die nicht dem Gebäudebestand entsprechen.

Vorrangiges Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Olpe-Finkenstraße / Am Bahnhof“ ist die Schaffung von Planungsrecht für die zukünftige Nutzung des Plangebiets unter anderem zu Wohn- und Beherbergungszwecken in den bestehenden Fabrikhallen, welche mittels An- und Neubauten ergänzt werden. Ebenso soll nicht störendes Gewerbe am Standort ermöglicht werden.

#### 1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Olpe-Finkenstraße / Am Bahnhof“ liegt im westlichen Rand der Innenstadt der Kreisstadt Olpe. Das Zentrum Olpes befindet sich in ca. 400 m Entfernung.

Topografisch liegt das Plangebiet im Tal der Bigge auf einer Höhe von ca. 312 m ü. NHN.

Das ca. 1,04 ha große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Olpe-Stadt (051567) Flur 10 die Flurstücke 104, 438, 441, 443 und teilweise das Flurstück 630.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die angrenzenden Flurstücke 461 und 597,
- im Osten durch die Stellwerkstraße und einen öffentlichen Grünstreifen, der Bestandteil des Plangebiets ist,
- im Süden durch den bestehenden Parkplatz P3 und die Kreuzkapelle (Flur 8, Flurstück 576),
- im Westen durch die Finkenstraße.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

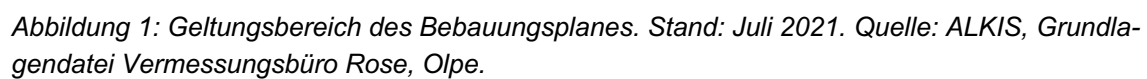




Abbildung 2: Luftbild mit Übersicht der Flurstücke (Stand Juli 2021) (Quelle: [www.geoportal.nrw](http://www.geoportal.nrw))

## 2. Ausgangssituation

### 2.1. Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Stadtmitte von Olpe und wird durch die bestehenden Gewerbehallen geprägt. Die ehemals ansässige Firma hat aufgrund von Umstrukturierungen und der erschwerten Erweiterungsmöglichkeiten ihren Firmensitz am innerstädtischen Standort aufgegeben und ist in ein anderes Industrie- und Gewerbegebiet in Olpe umgesiedelt. Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Versorgungszentrum mit Supermarkt, Elektromarkt sowie Bau- und Gartencenter.

Östlich des Plangebiets und der Stellwerkstraße, auf den ehemaligen Flächen der Bahn, entsteht das neue Rathaus der Kreisstadt Olpe mit Bürgerhaus. Daran angrenzend beginnt die Olper Innenstadt mit der Franziskaner Passage als Einkaufszentrum und zahlreichen Läden, Dienstleistern und Gastronomie. Südlich des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung befindet sich eine Grünfläche mit Gehölzbereich am westlichen Hang, ein öffentlicher Parkplatz und die Kreuzkapelle.

Im Südwesten und Westen schließen Wohngebiete an das Plangebiet an. Die dazwischenliegende Waldfläche befindet sich auf einer steil ansteigenden, felsigen Geländekante unterhalb der Straße Am Finkenhagen und ist landschaftsbildprägend. In der Kreisstadt Olpe befinden sich Grundschulen, Sekundarschulen, Gymnasien,

Förderschulen und Fachschulen. Die nächste Grundschule, weiterführende Schulen und das Berufskolleg befinden sich in unter einem Kilometer Entfernung.

## 2.2. Topografie, Bebauung und Nutzung

Die Topografie des Plangebietes zeigt ein Gefälle von ca. 5 Meter (im Mittel) in Ost-West Richtung. Die an der höher gelegenen Finkenstraße angrenzenden und auch von dort aus erschlossenem Gebäude greifen die Topografie auf und formulieren den Geländesprung durch das darunter liegende Kellergeschoss und die angrenzende Halle, welche zwischen dem Geländeniveau an der Finkenstraße und dem Niveau der restlichen Flächen von ca. 310 Meter über NN vermitteln.



Abbildung 3: Schrägluftbildaufnahme: Stadt Olpe

Das Plangebiet ist aktuell durch die leerstehenden und brachgefallenen Gebäude des ehemaligen Gewerbebetriebes bebaut. Der Osten wird durch hauptsächlich eingeschossige Gewerbehallen dominiert, deren Kopfseiten in einer geschlossenen Straßenfront an die Stellwerkstraße angrenzen. Auf den Flächen im Westen des Plangebiets schließen sich dahinterliegend, an der Finkenstraße gelegen, weitere Hallen und ein Verwaltungsgebäude an, die zum Teil eine Zwei- und Drei-Geschossigkeit aufweisen. Das ehemalige Verwaltungsgebäude stellt durch seine straßenseitig vier Geschosse einen Hochpunkt dar. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Fläche ist lockerer mit Gewerbehallen Richtung Stellwerkstraße und einem Wohnhaus bebaut., das mit Abstand zur Finkenstraße errichtet wurde. In diesem Bereich finden sich versiegelte Flächen und Grünflächen. Hier sieht der rechtskräftige Bebauungsplan ebenso Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete vor. Die Planungsabsichten wurden in diesem Bereich jedoch noch nicht realisiert.

## 2.3. Verkehrserschließung und -anbindung

### Hauptverkehrsachsen und Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Hauptverkehrsverbindung in Olpe bildet die Nord-Süd ausgerichtete innerörtliche Straßenachse der Straßen „In der Wüste“, „Franziskanerstraße“ und „Bruchstraße“ (L 512), welche die Olper Innenstadt mit dem überörtlichen Straßennetz verbindet. In ihrer Verlängerung führt die L 512 nach Attendorn und Freudenberg.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch den in etwa 200 m entfernt liegenden Zentralen Omnibus-Bahnhof und den Bahnhaltapunkt sehr gut abgedeckt. Von dort werden unter anderem Siegen, Attendorn, Wenden, Gummersbach, Altenhundem und die umliegenden Ortsteile angefahren.

## 2.4. Ver- und Entsorgung

### Versorgung des Plangebiets

Die Versorgung des Gebiets mit der notwendigen Infrastruktur (Wasser-, Strom-, Gas- und Telefonversorgung) wurde im Zuge der Erschließungsarbeiten für den Bebauungsplan Nr. 54 hergestellt. Der Anschluss an die in der Umgebung vorhandenen Leitungsnetze wurde ordnungsgemäß hergestellt.

### Abwasser

Die Ableitung des Abwassers erfolgt in die vorhandene öffentliche Kanalisation. In der Stellwerkstraße liegen Schmutz- und Regenwasserkanäle im Trennsystem. Die ehemaligen Mischwasserkanäle werden nach der Umgestaltung aufgegeben. Die Ableitung des Abwassers erfolgt zukünftig im Trennsystem. In der Finkenstraße liegt ein bestehender Mischwasserkanal.

### Oberflächenentwässerung

Nach Aussagen aus dem vorliegenden hydrogeologischen Gutachten zur Versickerungsfähigkeit (GTB GbR: Hydrogeologischen Gutachten zur Versickerungsfähigkeit, Sept. 2010) ist keine Versickerung der Niederschlagswässer möglich.

Der Bereich des Bauvorhabens befindet sich an einem Altlaststandort. Daher sollte von einer Versickerung abgesehen werden, um eine Verschmutzung des Grundwassers zu vermeiden.

### Niederschlagswasser

Die Niederschlagswässer werden in den Kanal geleitet. Im Hinblick auf die Abführung des anfallenden Niederschlagswassers in das Oberflächengewässer wird auf die Klärung der Niederschlagswasser gemäß dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (IV-9 031 001 2104 – vom 26.5.2004) „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ hingewiesen.

Das auf befestigten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 44 LWG i. V. mit § 55 WHG schadlos zu beseitigen. Nach § 55 (2) WHG soll

Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Sofern anfallendes Niederschlagswasser gesammelt und zentral in ein Gewässer oder das Grundwasser eingeleitet wird, ist hierfür eine Erlaubnis gem. §§ 8 – 10 WHG zu beantragen.

## 2.5. Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet befindet sich im Allgemeinen Siedlungsbereich. Es umfasst keine Flächen des Natur- oder Landschaftsschutzes und ist weitgehend bebaut bzw. versiegelt.

### Altlasten

Aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung der Fläche bestehen Hinweise auf Altlasten, die im Weiteren behandelt werden (siehe hierzu Kapitel 4.2). Diese stehen einer Entsiegelung der Flächen und dem Anpflanzen von Gehölzen entgegen.

Aus fachgutachtlicher Sicht (siehe Gutachten Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, 58097 Hagen) ist eine flächige Entsiegelung der Flächen nicht zu empfehlen und eine vollständige Auskoffierung der Auffüllungen zur Minderung der Schwermetallbeaufschlagung insgesamt als unverhältnismäßig zu bewerten.

### Hochwasser

Gemäß § 78b Absatz 1 Satz 1 WHG sind bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen. Daher wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

### Starkregenereignisse

Es sind im Bereich des Neubaugebietes keine WSG oder ÜG betroffen. Allerdings herrscht in diesem Bereich eine Gefahr bei Starkregen.

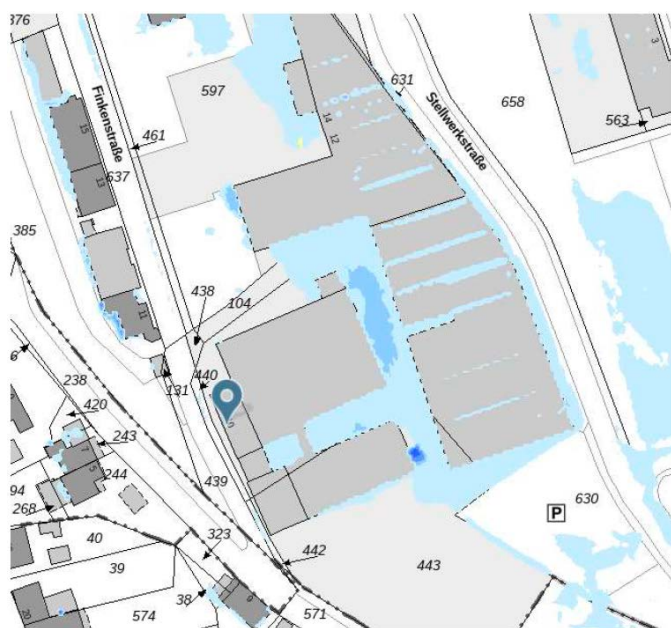


Abbildung 4: Darstellung Überschwemmungsgebiet bei Starkregenereignissen. Quelle: Kreisverwaltung Olpe

## 2.6. Planungsrechtliche Ausgangssituation

### Verbindliche Bauleitplanung

Es existiert formales Baurecht für das Plangebiet durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 „Olpe-Finkenstraße / Am Bahnhof“.

## 2.7. Landes- und Regionalplanung

### Landesentwicklungsplanung

Die Ziele der Landesplanung stehen der gemeindlichen Planung nicht entgegen.

Der ab dem 06. August 2019 geltende Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) ergibt sich aus der LEP-Fassung von 2017 unter Abänderung durch die Änderung des LEP NRW 2019.

Der LEP enthält Ziele und Grundsätze der Raumordnung, u.a. zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Die dort vorgesehenen Zielbestimmungen stellen sonstige Erfordernisse der Raumordnung dar, die im Rahmen städtebaulicher Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen sind. Die vorgesehene Bauleitplanung ist mit den Zielbestimmungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels vereinbar, da die einzelnen Zielbestimmungen nicht berührt werden.

Es gilt die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Olpe von 2019, erarbeitet durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) aus Köln.

Für die Stadt Olpe wurde eine Sortimentsliste erstellt, die zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Kernsortimente bestimmt.

Das Einzelhandelskonzept beinhaltet sowohl ein Sortiments- als auch ein Standortkonzept. Das Standortkonzept stellt die Olper Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich dar, der östlich der Stellwerkstraße endet. Dementsprechend liegt der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

Entsprechend des Einzelhandelskonzeptes sind daher großflächiger Einzelhandel grundsätzlich und groß- und kleinflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ausgeschlossen.

Das in Ziel 6.5-3 des LEP NRW vorgesehene sogenannte Beeinträchtigungsverbot mit Blick auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinden im Einzugsgebiet der Planung ist nicht berührt. Funktionsverluste der zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden sind durch die Planung nicht zu erwarten.

### Regionalplan

Der rechtskräftige Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) – Genehmigung der Fortschreibung vom 20.11.2007, Bekanntmachung der Genehmigung am 12.03.2008 (GV.NRW. 2008 S.160) - stellt für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Darüber hinaus wird ein Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr mit Haltepunkt für überregionalen Verkehr dargestellt. Die Ziele der Raumordnung stehen der gemeindlichen Planung nicht entgegen. Der Regionalplan Arnsberg - Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe und Kreis Siegen-Wittgenstein wird derzeit neu aufgestellt. Der Regionalplan im Entwurf (im Stand für das Beteiligungsverfahren voraussichtlich vom 29. Januar bis 30. Juni 2021) stellt für das Plangebiet ebenfalls

## 2.8. Flächennutzungsplan

[illegible]

*Abbildung 5: Flächennutzungsplan der Kreisstadt Olpe in der Fassung der 12. Änderung*

## 2.9. Sonstige städtebauliche Planungen

Die Stadt Olpe und die Bahnflächen Entwicklungs-Gesellschaft NRW mbH haben im Jahr 2006 einen Wettbewerb zur Neustrukturierung des Bahnhofumfeldes in Olpe durchgeführt. Der Entwurf der Rahmenplanung des Büros Heinz Jahnen Pflüger aus Aachen (HJP-Planer) wurde ausgewählt und bildete die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 54. Jüngere Planungsabsichten der Kreisstadt Olpe bestehen mit der städtebaulichen Entwicklung der östlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche, auf denen das neue Rathaus mit Bürgerhaus der Stadt Olpe entstehen soll.

### **3. Vorbereitende Untersuchungen**

#### **3.1. Schalltechnische Untersuchung**

Zur Einschätzung der anfallenden Immissionen wurde im Vorfeld eine Schalltechnische Untersuchung beauftragt und durchgeführt. Eine Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Stöcker aus Burscheid liegt vor und wurde den Festsetzungen im Bebauungsplan zugrunde gelegt (Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Olpe-Finkenstraße/Am Bahnhof“, Ingenieurbüro Stöcker, Burscheid, im Entwurf (Stand Dezember 2021)). Das Gutachten des Ingenieurbüros Stöcker kommt in seiner Zusammenfassung zu dem Fazit:

Die Ergebnisse der Berechnung von Verkehrsrgeräuschen zeigen, dass das Plangebiet durch die Straßenverkehrsrgeräusche lärmvorbelastet ist und auch entsprechend gekennzeichnet werden sollen.

Die Beurteilungspegel der Straßenverkehrsrgeräusche überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 [5] tags und nachts in einem Teilbereich der geplanten Wohnbebauung.

Beim maßgeblichen Außenlärmpegel (Summe aus Straße und Gewerbe tags, Berechnungshöhe 4 m) liegen die höchsten Werte im Plangebiet mit bis zu 72 dB(A) im Osten unmittelbar an der Baugrenze zur Stellwerkstraße. Der schalltechnische Orientierungswert der TA Lärm für Urbane Gebiete von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts wird hier teils erheblich überschritten (siehe Abbildung 3). Die Werte überschreiten somit die Richtwerte für die vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet, wodurch Maßnahmen zur Reduzierung der in das Gebiet einwirkenden Schallimmissionen notwendig werden.

Im Bebauungsplan werden sogenannte „Lärmpegelbereiche“ entsprechend dem maßgeblichen Außenlärmpegel gekennzeichnet (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Um einen ausreichenden Schallschutz an den Gebäuden zu gewährleisten können passive Schallschutzmaßnahmen, in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen vorgesehen werden.

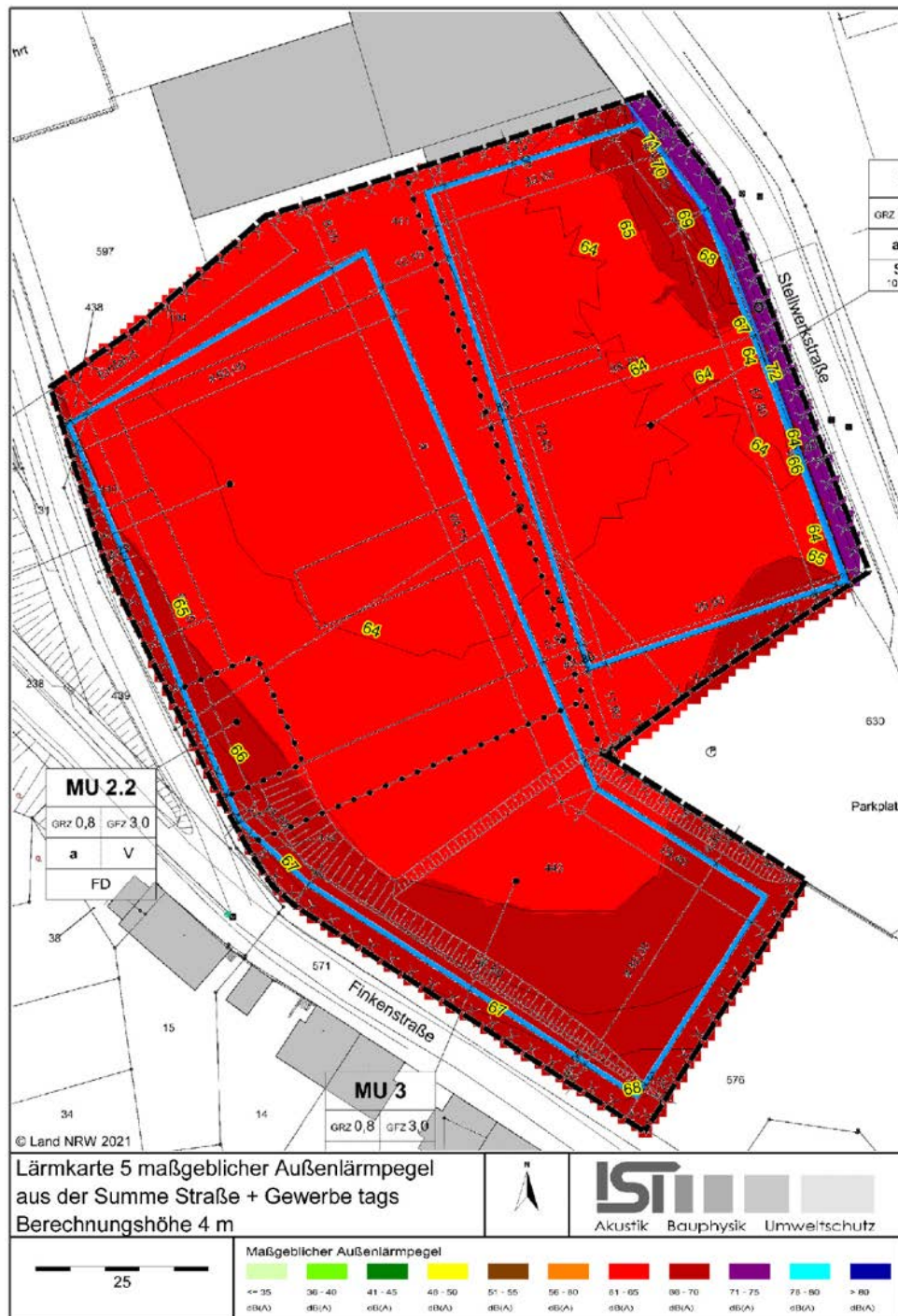


Abbildung 6: Lärmkarte mit maßgeblichem Außenlärmpegel (siehe Seite 27, Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Stöcker, Burscheid, im Entwurf (Stand Dezember 2021))

Durch die geplanten Nutzungen und der damit verbundenen Erhöhung der Immissionen durch das Zusatzverkehrsaufkommen im Zusammenhang mit der geplanten Hotel- und Wohnnutzung, bestehend aus ca. 267 Kfz-Fahrten, beträgt weniger als 3 dB. Die Änderung ist nicht wesentlich. An den der Berechnung zugrunde gelegten Immissionsorten außerhalb des Plangebietes werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV [8] tags und nachts unterschritten. Es ergibt sich laut der Schalltechnischen Untersuchung keine Notwendigkeit für weitere Maßnahmen.

### 3.2. Bodenschutz, Altlasten und Grundwasser

Die im Plangebiet vorhandenen Verunreinigungen resultieren aus der historischen Nutzung des Plangebietes durch Auffüllungen mit verunreinigtem Boden, Ablagerung von Galvanikschlamm sowie aus Prozessen der Metallverarbeitung. Die aus den Verunreinigungen resultierenden Gegebenheiten und möglichen Auswirkungen werden entsprechend des Wirkungspfad des Boden-Grundwasser-Oberflächenwasser-Mensch untersucht.

Mit dem vom Büro Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, 58097 Hagen vorliegenden Gutachten „Ergänzende Boden- und Grundwasseruntersuchungen mit Gefährdungsbeurteilung und Schadstoffkonzept - Projekt Nr. 210871“ werden die bisherigen Untersuchungsergebnisse dargestellt und die Gefährdungspotentiale bzgl. der verschiedenen Wirkungspfade beurteilt (siehe Anlage).

Zusammenfassend stellt sich die Situation wie folgt dar:

Die vorliegenden Boden- und Grundwasseruntersuchungen im Plangebiet (siehe Gutachten Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, 58097 Hagen als Anlage) haben eine schädliche Boden- und Gewässerverunreinigung / nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit gemäß Wasserhaushalts- und Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) bestätigt. Die ermittelten Gehalte an Schwermetallen und leichtflüchtigen chlorierten (halogenierten) Kohlenwasserstoffen in Boden und Grundwasser überschreiten die Geringfügigkeitsschwellenwerte (GF) der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft Wasser und die Prüfwerte nach BBodSchG. Eine Eluierung und Verfrachtung von Schadstoffen über den Grundwasserpfad sind festzustellen. Es besteht die Besorgnis einer potentiellen Auswirkung (Schadstofffahne) in Richtung Vorfluter (Bigge).

#### **Wirkungspfad Boden-Grundwasser-Oberflächenwasser-Mensch**

Eine direkte und akute Gefährdung für den Menschen über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser-Oberflächenwasser-Mensch lässt sich für den Zeitpunkt der Begutachtung nicht ableiten, da weder der Standort, der direkte Grundwasserabstrom, die Schadstofffahne, noch das direkte Umfeld des Eintragsbereiches in die Bigge in einer Wasserschutzzone einer öffentlichen Trinkwassergewinnungsanlage liegt. Damit werden erhebliche Gefahren oder Nachteile bzw. Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit, wie z.B. die Beeinträchtigung einer Trinkwasserschutzzone zum Zeitpunkt der Betrachtung nicht abgeleitet. Trinkwassernotbrunnen sind ebenfalls nicht bekannt.

#### **Aufgrund der bestehenden Situation wird gutachterlich empfohlen:**

- Eine vollständige Auskoffierung der Auffüllungen zur Minderung der Schwermetallbeaufschlagung des GW wird aus fachgutachtlicher Sicht insgesamt als unverhältnismäßig bewertet. Eine Sicherung durch eine Oberflächenversiegelung wird u.a. aufgrund der Sickerwasserminimierung empfohlen.
- Vor Umsetzung der geplanten Bauplanungen sind jedoch noch weitgehende Boden- und Grundwasseruntersuchungen sowie die Beseitigung von Schwerpunktbelastungen (Hotspots) durch Bodenaustausch auf dem Plangebiet durchzuführen.

Dazu hat die Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, 58097 Hagen in ihrem Gutachten entsprechende Maßnahmen (Empfehlungen) beschrieben. Die UBB schließt sich mit Schreiben vom 23.05.2022 (Az.: 664 8401-3904) diesen Empfehlungen an.

Es werden folgende Empfehlungen gegeben und nachfolgende Anforderungen sind im Rahmen des B-Planverfahrens zu berücksichtigen:

#### **Grundwassermonitoring**

Aufgrund der nachgewiesenen Grundwasserverunreinigung wird ein durch einen Fachgutachter bewertetes Grundwassermonitoring für erforderlich gehalten.

Zeitraum: mindestens 5 Jahre (2 x jährlich Frühjahr - Herbst) und insbesondere über die Bauphase.

Messpunkte: alle Grundwassermessstellen / Grundwasserhilfspegel auf dem Grundstück (Pumpenschacht; GWMS 2, 3; 4; 5; GWHP1

Parameter: Schwermetalle (Arsen; Blei; Cadmium; Chrom; Kupfer; Nickel; Quecksilber; Zink und LCKW

Dokumentation: Die Ergebnisse des Monitorings sind dem Kreis Olpe, Fachdienst Umwelt (Unter Bodenschutzbehörde - UBB) jährlich vorzulegen. Spätestens nach Abschluss der 5 Jahre sind die Ergebnisse des Monitorings im Zuge eines Abstimmungsgesprächs zwischen dem Antragsteller und dem Kreis Olpe (UBB) zu erörtern. Auf Grundlage, der bis dorthin vorliegenden Analysen ist zu entscheiden, ob möglicherweise weitere Beprobungen/ eine Verlängerung des Monitorings erforderlich sein wird

#### **Kontrolle Oberflächengewässer Bigge**

Eine abstromige Ausbreitung der Schadstoffe in Richtung Vorfluter Bigge ist zu erwarten. Aufgrund eines möglichen hydraulischen Kurzschlusses über sog. Durchlässe in der Spundwandeneinfassung der Bigge ist eine Verfrachtung von Schadstoffen in das Oberflächengewässer noch näher zu untersuchen (fachgutachterlichen Beprobung und Analytik; Dokumentation und Bewertung). Die UBB ist unmittelbar nach Abschluss der Untersuchungen über das Ergebnis zu unterrichten.

#### **Sicherung der Messstellen**

Die Messstellen sind für die Dauer der Beprobungen praktisch (Pflege/Wartung; Schutz gegen mechanische Beschädigung; jederzeit zugänglich, Schutz gegen unberechtigten Zugriff) und rechtlich (Verpflichtung zur Pflege/Wartung der Messstellen; Sicherung Zutrittsrecht) zu sichern. Sofern durch die Baumaßnahmen eine oder auch mehrere GW Messstellen nicht erhalten werden können, so ist mit dem Kreis Olpe (UBB) abzustimmen, ob ein Ersatz der betroffenen Messstelle(n) erforderlich ist. Grundsätzlich ist ein Rückbau bzw. die Beseitigung oder der Ersatz einer der Messstellen mit der abzustimmen.

#### **Grundwasserhaltung während der Bauphase**

Aufgrund der vorliegenden Belastung des Grundwassers ist eine im Zuge der Tiefbauarbeiten möglicherweise erforderliche Wasserhaltung frühzeitig mit dem FD Umwelt des Kreises Olpe abzustimmen. Die unschädliche Ableitung von möglicherweise belastetem Wasser ist darzustellen und im Zuge der Baumaßnahme dauerhaft zu gewährleisten.

#### **Bodenaustausch – Rückbau, betriebsspezifischer Infrastruktur (Kanäle; Becken; Schächten etc.)**

Die Maßnahmen sind unter fachgutachterlicher Begleitung durchzuführen. Die jeweiligen Einzelmaßnahmen sind entsprechend zu dokumentieren (Beprobung; Analyse; grafische Darstellung des Bauortes in einem Lageplan; Beschreibung etc.).

#### **Rückbau Auskoffnung, Galvanikschlammablagerung**

Die vollständige Beseitigung der Galvanikschlammablagerung (ca. 160 m%) ist mit Blick auf fehlende belastbare Langzeitdaten zur Grundwasseruntersuchungen (vglw. junge Meßstelle GWMS 5, errichtet am 5.2.2022) nach Vorlage weiterer Messergebnisse zu klären.

#### **Flächenversiegelung - Minimierung von Sickerwasser**

Eine zukünftige Entsiegelung bestehender Flächen lassen eine Eluierung der Schadstoffe im Untergrund durch versickerndes Niederschlagswasser erwarten. Bestehende versiegelte Geländeoberflächen, unter denen sich verunreinigte Auffüllungen befinden und unter denen kein Bodenaustausch (Beseitigung von Verunreinigungen - Sanierung) vorgesehen ist, sind im Bedarfsfall (Beschädigungen etc.) wasserundurchlässig zu ertüchtigen und zu erhalten. Die Herstellung /Ertüchtigungsmaßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Anfallendes Niederschlagswasser ist zu fassen und schadlos dem Vorfluter Bigge zuzuleiten (ggf. über bestehende Entwässerungseinrichtungen entsprechend bereits erteilter Erlaubnisse). Änderungen bestehender Einleitungen (Lage, Volumen) oder die Einrichtung neuer Einleitungen benötigen Erlaubnisse nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Die Erlaubnisse sind beim Kreis Olpe, Fachdienst Umwelt, Untere Wasserbehörde (UWB) schriftlich zu beantragen. Verbleibende unversiegelte Auffüllungen sind nach Überprüfung der oberen Bodenqualität vorsorglich zur Verhinderung eines Direktkontaktes Boden-Mensch mit sauberem geogenen Oberboden, mit dem Ziel der Einhaltung der Vorsorgewerte nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), abzudecken.

Maßnahmen zum wirkungsvollen und dauerhaften Ausschluss des Direktkontaktes mit verunreinigten Böden nach BBodSchV/G sowie die Abwendung von schädlichen Ausgasungen in Innenräume, wie im hier genannten Gutachten „Ergänzende Boden- und Grundwasseruntersuchungen mit Gefährdungsbeurteilung und Sanierungskonzept“ erstellt durch Mull & Partner Ingenieurgesellschaft vom Mai 2022 für das BV Neubau Wohnanlage Finkenstraße Olpe beschrieben, müssen zwingend ergriffen werden und im Rahmen der Baumaßnahme umgesetzt werden.

Die Baumaßnahme ist fachgutachterlich zu begleiten, zu dokumentieren und ein Abschlussbericht ist zu fertigen. Aus der Dokumentation und dem Abschlussbericht muss zweifelsfrei hervorgehen, dass Gesunde Wohnverhältnisse geschaffen wurden und der Direktkontakt zu verunreinigten Böden wirkungsvoll und dauerhaft unterbunden ist. Der Abschlussbericht ist auf Verlangen vorzulegen.

### **3.3. Artenschutzrechtliche Prüfung**

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung mit Planungsraumanalyse und Maßnahmenplanung vom Büro Umweltbüro Baubkus, Olpe, durchgeführt. Für den Abriss oder die bauliche Veränderung von den

Bestandsgebäuden ist eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, um die mögliche Betroffenheit geschützter Arten zu ermitteln. Da bereits bei einem im Jahr 2011 erstellten Gutachten (in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54) festgestellt worden war, dass im Vorhabengebiet Fledermäuse vorkommen, ist eine vertiefende Prüfung der Betroffenheit von Fledermäusen erforderlich. Da Brutvögel im Bereich der Gebäude nicht vorkommen (nicht innerhalb und auch nicht außerhalb) sind diese gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht betroffen. Weitere Hinweise auf schützenswerte Arten, z.B. die Haselmäuse wurden in dem kleinen Rudimentärwäldchen (ehemaliger Parkplatz) nicht gefunden.

## **4. Weitere relevante Inhalte**

### **4.1. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

#### Bodendenkmäler

Im Plangebiet liegen nach dem DSchG NW Vermutete Bodendenkmäler gem. § 3 Abs. 1 Satz 4 vor, die bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 DSchG NW) genauso zu behandeln sind wie eingetragene Bodendenkmäler.

Im Rahmen von Neubauvorhaben innerhalb des Flurstückes 443 – sofern diese mit Bodeneingriffen verbunden sind – ist grundsätzlich von der Notwendigkeit (bauvorgreifender) archäologischer Dokumentationsmaßnahmen auszugehen. Art und Umfang der Dokumentationsmaßnahmen (u.U. auch in Form einer stratigraphischen Flächengrabung) richten sich nach den jeweiligen Ausführungsplanungen und sind mit der LWL-Archäologie für Westfalen auf Basis aussagekräftiger Planungsunterlagen frühzeitig zu klären.

Im Falle einer Konkretisierung solcher Vorhaben ist daher eine Kontaktierung der LWL-Archäologie für Westfalen auf Basis aussagekräftiger Planungsunterlagen (vor allem hinsichtlich Eingriffsflächen und -tiefen) unerlässlich.

Eine Verringerung der mit einer Maßnahmenumsetzung einhergehenden Bodeneingriffe ist im Sinne des Denkmalschutzes grundsätzlich sinnvoll und wünschenswert und geht gleichzeitig auch einher mit der Minimierung des Aufwandes der archäologischen Maßnahmen. Anzudenken wäre außerdem, inwieweit evtl. vorhandene Keller in eine Neubauplanung miteinbezogen werden können.

Sollten sich auf den weiteren Flächen bei Eingriffen in den Boden Hinweise auf Bodendenkmäler ergeben, ist entsprechend den Hinweisen auf die allgemeinen Bestimmungen gem. § 15 DSchG NRW und §16 DSchG NRW zu verfahren.

. Gemäß § 29 DSchG NRW sind die Kosten der archäologischen Untersuchungen im Rahmen der beabsichtigten Maßnahmen durch den Verursacher zu tragen. Für die Dokumentation der durch die Maßnahmen in ihrem Bestand gefährdeten Bodendenkmäler ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen.

#### Baudenkmäler

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler bzw. Objekte des städtischen Kulturgutverzeichnisses, die noch auf ihren eventuellen Denkmalwert zu prüfen sind.

Südlich des Plangebiets und außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54, befindet sich in ca. 40 m Distanz das Baudenkmal „Kreuzkapelle“, welche 1988 in die Denkmalliste der Kreisstadt Olpe aufgenommen wurde.

Die Kreuzkapelle ist von einem dichten Baumbestand umgeben. Eine Blickbeziehung zur Finkenstraße besteht nicht. Die Kapelle ist zur Straße „Am Bratzkopf“ hin orientiert. Eine Beeinträchtigung der Raumwirkung und des Erscheinungsbildes des Denkmals „Kreuzkapelle mit Sieben-Schmerzen-Maria-Stationen“ soll vermieden werden.

#### 4.2. Kampfmittel

Um Aussagen zur Kampfmittelsondierung treffen zu können wurden die entsprechende Kartierung bei der Bezirksregierung Arnsberg eingesehen. Das Plangebiet befindet sich im Bereich, der eine mittlere Bombardierung aus der Zeit des 2. Weltkrieges zeigt. Entsprechend ist mit Kampfmittelvorkommen im Plangebiet zu rechnen und vor Baubeginn entsprechende Maßnahmen durchzuführen (siehe Hinweise).

## 5. Städtebauliche Konzeption

#### 5.1. Ziele und Zwecke der Planung

Das städtebauliche Konzept des Rahmenplans aus dem Jahr 2006 sieht eine vertragliche Erweiterung der Stadtstruktur vor. Es soll auf die umgebenden Siedlungsbereiche eingegangen werden mit einem angemessenen Grünanteil und einer Nutzungsvielfalt. Für das Gebiet am Rathaus wird eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen vorgesehen. Diese sollen in Geschossbauten und Einfamilienhäusern untergebracht werden. Im Plangebiet soll die „Olpe-typische Struktur“ mit orthogonalem Straßensystem, ähnlich wie in der historischen Altstadt, aufgenommen werden. Die Stellwerkstraße dient einerseits als Ortsumgehung, andererseits wird sie zur innerstädtischen Straße innerhalb des neuen Quartiers. Zur Gliederung des neuen Quartiers und als Anbindung an die Innenstadt soll eine in Ost-West-Richtung verlaufende, begrünte Fußwegeverbindung geschaffen werden. Der dem Bebauungsplan Nr. 54 zugrunde liegende Rahmenplan sieht eine Neubebauung des Plangebiets der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 vor, deren Baufelder nicht mit den bestehenden Gebäuden übereinstimmen. Für den Bereich der ehemaligen Schell GmbH und Co. KG (Plangebiet 1. Änderung) gibt es einen Investor, der die bestehenden Hallen und Gebäude zugunsten einer Wohn- und Beherbergungsnutzung umbauen, umnutzen und durch weitere Nutzungen ergänzen möchte. Damit die Festsetzungen des Bebauungsplans den Planungen nicht entgegenstehen, soll der Bebauungsplan Nr. 54 durch die 1. Änderung an die Ziele der Planung angepasst werden.

Das Plangebiet soll als Urbanes Gebiet der innerstädtischen Lage gerecht werden. Die Nutzungen einer Innenstadterweiterung sollen in den bestehenden Hallen und in ergänzenden Neubauten untergebracht werden. Durch den Erhalt der Hallen bleibt die Geschichte des Ortes als ehemaliger Gewerbestandort lebendig. Durch die zusätzliche Wohnnutzung wird ein attraktiver innenstadtnaher Wohnstandort geschaffen.

Folgende Planungsziele werden dabei verfolgt:

- Erhaltung der ortsbildprägenden Straßenfront der Gewerbehallen und eines Großteils der Hallen als Stück lebendige Geschichte

- Stärkung der Innenstadt durch ergänzende Nutzungen
- Deckung des defizitären Übernachtungsangebots der Kreisstadt Olpe durch den Hotelneubau
- Errichtung attraktiver Freiflächen
- Schaffung von weiteren attraktiven Wohnraumangeboten im mittleren bis höheren Preissegment

Bei der Stellwerkstraße handelt es sich um eine anbaufreie Haupteerschließung, die neben der Aufnahme von gesamtstädtischen Verkehren ausschließlich der Anbindung von Erschließungsstraßen dient. Die Sicherstellung der Anbaufreiheit erfolgt gemäß § 9 Abs.1, Nr. 4 und Abs. 6 BauGB durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt und die Festsetzung des parallel verlaufenden öffentlichen Grünstreifens.

## 5.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die angestrebte Nutzung als Urbanes Gebiet entspricht nicht den Darstellungen des aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Olpe in der Fassung der 12. Änderung. Somit ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind nicht gegeben und eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist erforderlich.

## 5.3. Erschließung

### Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Finkenstraße im Westen des Plangebiets. Die östliche gelegene Stellwerkstraße bleibt eine anbaufreie Straße.

Die Dimensionierung der umliegenden Straßen ist ausreichend, um den zusätzlichen Verkehr des neuen Siedlungsbereiches aufzunehmen. Es wird von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 257 Fahrten/Tag durch die Entwicklung der Fläche gerechnet.

Die fußläufige Erschließung Richtung Ortsmitte soll über einen zusätzlichen nördlich des Plangebiets liegenden Fußgängerüberweg an der Stellwerkstraße gegeben sein. Zudem soll die rad- und fußläufige Verbindung zum bestehenden Hotel an der Ecke Bruchstraße / Am Bratzkopf im Südosten, anbindend an den öffentlichen Parkplatz (P3) ermöglicht und ausgebaut werden.

### Innere Erschließung

Die innere Erschließung mit motorisiertem Verkehr erfolgt über die Finkenstraße und wird innerhalb des Bebauungsplans auf privaten Flächen sichergestellt. Die Dimensionierung der Verkehrsflächen soll so gewählt werden, dass eine qualitätsvolle Erschließung sichergestellt werden kann. Der motorisierte Verkehr soll zu Beginn des Gebiets abgefangen werden und dem Fuß- und Radverkehr eine Vorrangstellung zugewiesen werden.

### Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf den privaten Flächen untergebracht. Für die geplanten Nutzungen sollen unter anderem Bestandshallen als Parkplatz umgenutzt und eine Tiefgarage/ Garagengeschoss vorgesehen werden.

#### 5.4. Standorteignung Einzelhandel

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept wurde im Jahr 2019 durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung aktualisiert. Die Stadt Olpe fungiert laut Konzept als Mittelzentrum und Einzelhandelsstandort mit überdurchschnittlicher Zentralität. Darüber hinaus übernimmt die Stadt eine überörtliche Versorgungsfunktion für die umliegenden Kommunen. Das innerstädtische Versorgungszentrum hat trotz einer insgesamt positiven Entwicklung an Bedeutung verloren. Dies liegt insbesondere an dem zunehmenden Einzelhandel außerhalb der Innenstadt und dem steigenden Online-Handel. Daher wurde das Plangebiet des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 54 teilweise als Standort für großflächigen Einzelhandel ausgebaut und dieser in den dezentralen Bereichen der Stadt begrenzt oder ausgeschlossen. Die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes von 2019 fasst den Zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt enger als das vorangegangene Konzept aus dem Jahr 2011. Der Bereich westlich der Stellwerkstraße und somit der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 liegen demnach nicht mehr im Zentralen Versorgungsbereich.

### 6. Planinhalt und Festsetzungen

#### 6.1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden Urbane Gebiete (MU) gemäß § 6a BauNVO als Art der baulichen Nutzungen festgesetzt.

MU - Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO

In den Urbanen Gebieten (MU) sind nur bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

**Zulässig** sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Nicht zulässig** sind die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO:

1. Vergnügungsstätten,
2. Tankstellen.

**Nicht zulässig** sind die zudem die Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO:

1. Einzelhandelsbetriebe.

Die in § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten werden in den Urbanen Gebieten ausgeschlossen. Tankstellen

werden ausgeschlossen, da anzunehmen ist, dass diese gebietsfremden Verkehre in das Quartier ziehen und somit zu einem vermehrten Verkehrsaufkommen und auftretenden Emissionen in Form von Luftschadstoffen und Verkehrslärm führen. Dies ist an dem geplanten Standort in direkter Nachbarschaft zu Wohnnutzungen zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht verträglich.

Vergnügungsstätten im Sinne von gewerblichen Nutzungsarten, die einer gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung dienen, welche den Sexual-, Spiel- und/oder den Geselligkeitstrieb ansprechen und Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen, sind nicht zulässig. Diese stehen der geplanten attraktiven urbanen Qualität entgegen. Auf diese Weise soll ein von den angesprochenen Nutzungen ausgehendes negatives Image und ein zukünftig möglicher Trading-Down-Effekt verhindert werden. Mögliche Standorte für Vergnügungsstätten stehen im Stadtgebiet an anderer Stelle zur Verfügung.

Die Festsetzung von Urbanen Gebieten wird aus folgenden städtebaulichen Gründen getroffen:

- Entsprechend der Rahmenplanung soll die historische Struktur der Innenstadt in neuzeitlicher Art und Weise fortgesetzt werden. Hierzu zählt unter anderem die verdichtete Bauweise mit Straßenrandbebauung. In Anlehnung an die vorhandene Maßstäblichkeit der Innenstadt werden Urbane Gebiete mit höherer baulicher Dichte, als sie zum Beispiel in Wohn- und Mischgebieten üblich sind, festgesetzt.
- In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 soll auf die Erhaltung der Bestandsgebäude eingegangen werden, da diese ortsbildprägend wirken und die industrielle Geschichte der Stadt Olpe widerspiegeln. Das Gebiet weist bereits im Bestand einen hohen Versiegelungsgrad auf und soll zukünftig eine gemischte Nutzungsstruktur unter anderem aus Wohnen, Büronutzung, Dienstleistungen und Betrieben des Beherbergungsgewerbes aufweisen.
- Als Ergänzung und zur Diversifizierung des Wohnungsmarktes soll urbanes, innenstadtnahes Wohnen ermöglicht werden. Das entstehende Gebiet weist urbane Qualitäten auf, beispielsweise die gute fußläufige Erreichbarkeit von ÖPNV, zentralen Einrichtungen und Versorgungsangeboten.
- Das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Olpe schließt den Bereich westlich der Stellwerkstraße und somit den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 nicht mehr in den Zentralen Versorgungsbereich ein. Einzelhandelsnutzungen werden im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 entsprechend ausgeschlossen.

Die negativen Auswirkungen auf die Umwelt und eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen vermieden werden. Daher sind weiterhin besondere Maßnahmen zur Vermeidung vorgesehen, welche den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 54 entsprechen:

- Es soll ein Freiflächenangebot geschaffen werden (siehe städtebaulicher Entwurf).
- Das Erschließungskonzept des Städtebaulichen Entwurfs reduziert die Verkehrsflächen auf ein Minimum.

- Das Plangebiet weist bereits im Bestand eine hohe Versiegelung auf, wodurch die Planungen wenig zusätzlichen negativen Einfluss auf das Schutzgut Boden auslösen (siehe Gutachten von Mull & Partner, Hagen. Siehe Anlage).
- Immissionen, die durch die angrenzend verlaufende Stellwerkstraße und dem darauf herrschenden Verkehr gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen beeinträchtigen könnten, werden durch den geplanten Erhalt der Bebauung entlang der Stellwerkstraße (mindestens der Erhalt der vorhandenen Giebelwände bzw. die Errichtung einer Schallschutzwand), ggf. durch ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden, auf die einzuhaltenden Werte reduziert (siehe Anlage Schallgutachten).
- Der Belastung im Plangebiet mit Altlasten soll durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt werden, damit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden (siehe Gutachten von Mull & Partner, Hagen. Siehe Anlage).

## **6.2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

### **Grundflächenzahl gemäß § 17 und § 19 BauNVO**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Urbanen Gebieten MU entsprechend der innerstädtischen Lage mit 0,8 festgesetzt.

Damit entspricht die Festsetzung der empfohlenen Obergrenze des § 17 Abs. 1 der BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Urbane Gebiete.

Das Gebiet wird als urbanes, innenstadtnahes Gebiet entwickelt und weist bereits im Bestand einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die Festsetzung der empfohlenen Obergrenze der GRZ von 0,8 unterstützt somit die städtebaulichen Zielsetzungen.

### **Geschossflächenzahl gemäß § 17 und § 20 BauNVO**

Die Geschossflächenzahl wird in den Urbanen Gebieten MU mit 3,0 festgesetzt.

Damit entspricht die Festsetzung der empfohlenen Obergrenze des § 17 Abs. 1 der BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Urbane Gebiete. Das Plangebiet soll als städtisches, verdichtetes Gebiet entwickelt werden. Dazu trägt die Geschossflächenzahl von 3,0 bei.

### **Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO**

Um die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung steuern zu können, werden in Abhängigkeit von der vorhandenen Topografie unterschiedliche maximale Gebäudehöhen für die baulichen Anlagen festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen beziehen sich hierbei auf Meter über Normalhöhenull (m ü NHN). Mit der Höhenbegrenzung soll einer übermäßigen Höhenentwicklung entgegengewirkt und eine in der Höhe gestaffelte und an die Randbebauung und Topografie angepasste Bebauung entstehen. Mit den festgesetzten Gebäudehöhen werden die bestehenden Höhen der Bestandsbebauung aufgegriffen, sowie die Gebäudehöhen der Bebauung nördlich der Finkenstraße.

## Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO

### Technische Aufbauten und

### Anlagen für Fotovoltaik und Sonnenkollektoren auf Gebäuden

Eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhen (GHmax.) kann ausnahmsweise um bis zu 3m für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Kamine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge, sonstige Belüftungsanlagen, Anlagen für Fotovoltaik und Sonnenkollektoren etc.) zugelassen werden.

Eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhen – in Bezug auf die Lage und den Standort der sonstigen technischen Gebäudeaufbauten – sind in erster Linie abhängig von der internen Erschließungssituation und Betriebsorganisation sowie dem Stand der Technik, der, gemäß der jeweils geltenden immissionsschutzrechtlichen Vorgaben, anzuwenden ist. Da zum heutigen Zeitpunkt keine abschließende Aussage über die Lage und Standorte möglich ist, ist ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen (GHmax.) zulässig. Die technische Erforderlichkeit ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Zur Nutzung regenerativer Energiequellen sind Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren von der Höhenbegrenzung ausgeschlossen, da diese Anlagen regelmäßig nur eine vergleichsweise geringe Höhe von maximal 3 m aufweisen.

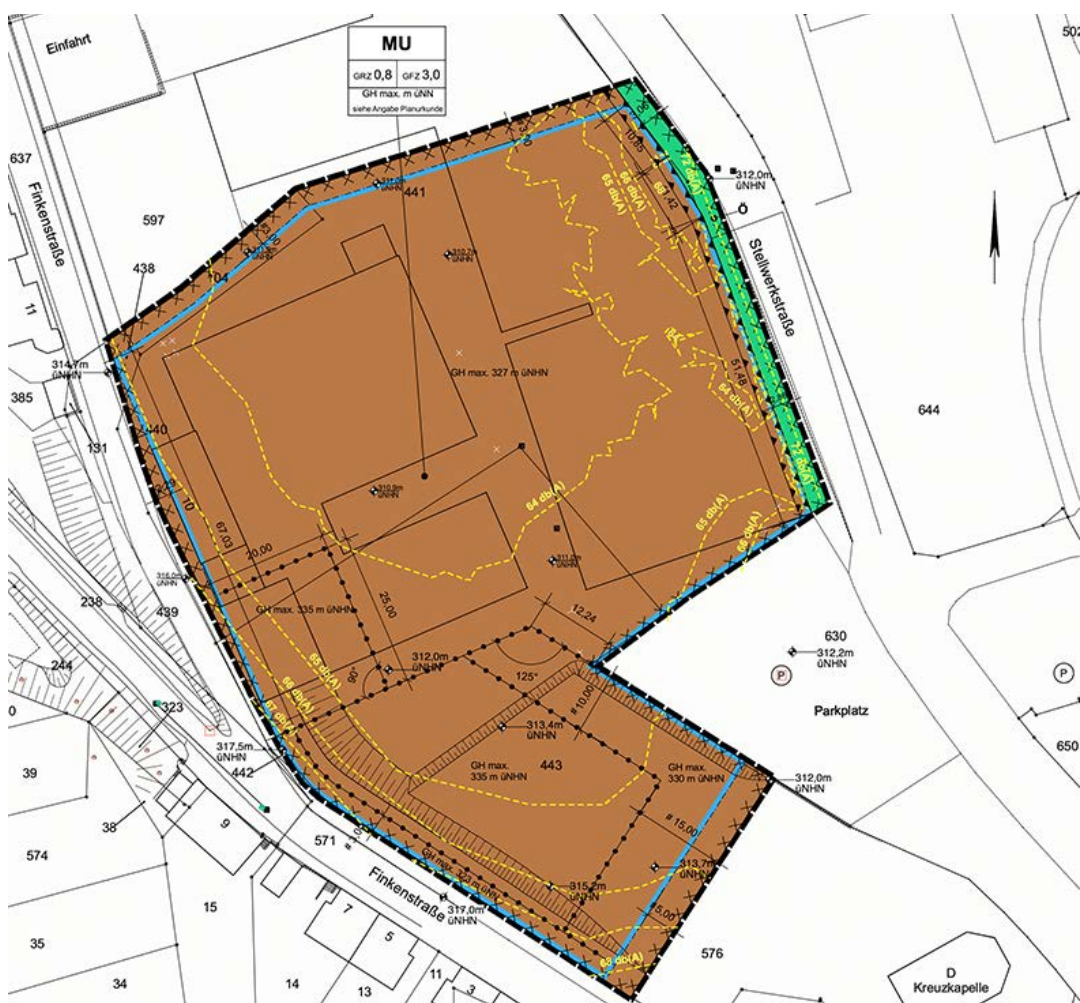


Abbildung 7: Bebauungsplan (Ausschnitt) im Entwurf (Stand Mai 2022)

(Quelle: Loth Städtebau und Stadtplanung)

**6.3. Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

**Überbaubare Flächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt, innerhalb derer die baulichen Anlagen platziert werden dürfen. Die festgesetzten überbaubaren Flächen umfassen die bestehenden baulichen Anlagen und bieten darüber hinaus eine ausreichende Flexibilität für die Etablierung notwendiger, neuer baulicher Anlagen zur Ausnutzung der zulässigen Grundfläche.

**6.4. Stellplätze und Garagengeschosse gemäß § 12 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

**Stellplätze**

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind oberirdische Stellplätze innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Möglichkeit, Stellplätze auf privatem Grund, z.B. entlang der Finkenstraße, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorzusehen, soll ebenso wie die Möglichkeit, Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorzusehen, entsprechend dem städtebaulichen Konzept ermöglicht werden.

**Garagengeschosse**

Garagengeschosse sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Möglichkeit, Garagen auf privatem Grund, z.B. entlang der Finkenstraße, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorzusehen, soll ebenso wie die Möglichkeit, Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorzusehen, entsprechend dem städtebaulichen Konzept ermöglicht werden.

**6.5. Nebenanlagen gemäß § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO**

Außer den in den §§ 2 bis 13 genannten Anlagen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**6.6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Olpe-Finkenstraße / Am Bahnhof“ wurde ein schalltechnisches Prognosegutachten für den Geltungsbereich der 1. Änderung erstellt (siehe Anlage). Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch werden Maßnahmen zum Schallschutz im Bebauungsplan festgesetzt.

**Aktive Schallschutzmaßnahmen – Schallschutzwand**

Um die Urbanen Gebiete vor den Emissionen des Verkehrslärms auf der Stellwerkstraße zu schützen, werden aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Als Maßnahme zum

Schutz von Lärmimmissionen sollen die bestehenden Giebelwände entlang der Stellwerkstraße zum Erhalt festgesetzt werden. Im Falle eines Abrisses der bestehenden Giebelwände muss an dieser Stelle eine Mauer als Lärmschutzwand neu gebaut werden. Die Ausbildung der Lärmschutzwand bzw. der Erhalt der Giebelwand ergibt sich aus dem entsprechenden Gutachten (siehe Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Olpe-Finkenstraße/ Am Bahnhof“ der Stadt Olpe, Stand 01. Dezember 2021, Ingenieurbüro Stöcker, Burscheid)

### Passive Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018 [6] einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  gemäß der Lärmkarte 5 (siehe Anlage „Schalltechnische Untersuchung“, S. 28) für die freie Schallausbreitung und der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) gemäß DIN 4109-1 mit:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

|                 |                                                                |
|-----------------|----------------------------------------------------------------|
| $K_{Raumart} =$ | 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien       |
| $K_{Raumart} =$ | 30 dB für z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen                   |
| $K_{Raumart} =$ | 35 dB für z.B. Büroräume                                       |
| $L_a$           | der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 DIN 4109-2 [6] |

Mindestens einzuhalten sind:

|                |                                                                                                                                 |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| $R'_{w,ges} =$ | 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien                                                                        |
| $R'_{w,ges} =$ | 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches. |

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges} > 50$  sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Sofern diese Werte nicht schon durch die aktive Schallschutzmaßnahme (Schallschutzwand entlang der Stellwerkstraße), die Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster, Schallschutzfenster mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung, vorgesetzte Glaserker, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der DIN 4109 (Januar 2018) zu verwenden.

Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln  $\leq 45$  dB(A) nachts (siehe Anlage 2, Lärmkarte 1N, S. 17) verfügen mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z.B. schallgedämmte Lüftungssysteme)

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenflächen eines Raumes  $S_S$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32)

mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen gemäß der Landesbauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) Vorhaben von der Genehmigung freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 (Januar 2018) zu erbringen. Maßgebend ist die BauO NRW in ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage gültigen Fassung.

Hinweis zur Lüftung:

Bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben und die geforderte Luftschalldämmung durch zusätzliche Lüftungseinrichtungen / Rollladenkästen nicht verringert wird. Bei der Berechnung des Schalldämm-Maßes  $R'_{w,ges}$  sind zur vorübergehenden Lüftung vorgesehene Einrichtungen (z.B. Lüftungsflügel und -klappen) im geschlossenen Zustand, zur dauerhaften Lüftung vorgesehene Einrichtungen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen, auch mit maschinellem Antrieb) im Betriebszustand zu berücksichtigen. Ein ausreichender Luftwechsel kann während der Tageszeit über die sogenannte „Stoßbelüftung“ oder indirekte Belüftung über Nebenräume sichergestellt werden.

## 6.7. Natur, Landschaft, Umwelt

Innerhalb des Plangebiets wird Wert auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gelegt. Das Gebiet weist im Bestand eine sehr starke Versiegelung auf. Die Festsetzung als Urbanes Gebiet ermöglicht eine GRZ von 0,8.

**Öffentliche Grünflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Zwischen den Urbanen Gebieten und der Stellwerkstraße wird eine öffentliche Grünfläche (Ö) festgesetzt, welche sich an dem bestehenden Grünstreifen entlang der Bestandshallen orientiert. Sie dient der Eingrünung der Umgehungsstraße und soll aus dem ursprünglichen Bebauungsplan beibehalten werden.

**Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Einer Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen steht der Belang des Bodenschutzes entgegen. Aus fachgutachterlicher Sicht wird die dauerhafte Versiegelung der Flächen empfohlen.

Begrünung von Dachflächen

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan-Entwurf Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Begrünung von Tiefgaragen zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse. Ausgenommen sind diejenigen Flächen, die der Belichtung dienen, so dass die Dachbegrünung die Nutzung der darunterliegenden Flächen nicht behindert. Ebenfalls ausgenommen sind Flächen für technische Aufbauten sowie Flächen für Anlagen für regenerative Energiegewinnung, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf den

Dachflächen zulässig sind. Ausgenommen sind auch Dachflächen von Bestandsgebäuden, da bei diesen Gebäuden aus statischen Gründen eine nachträgliche Errichtung einer Dachbegrünung unter Umständen nicht mit vertretbarem wirtschaftlichem Aufwand möglich wäre. Die Festsetzung zur Dachbegrünung gilt für flache sowie flach geneigte Dächer (bis 15°), soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen. Die Vegetationstragschichten müssen fachgerecht so ausgebildet sein, dass optimale Wuchsbedingungen sichergestellt sind.

#### **6.8. Artenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist zu prüfen, ob bei der späteren Umsetzung der Planung Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden könnten. Diesbezüglich wurde im Verfahren ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Während eine Betroffenheit von Vögeln und Haselmäusen nicht nachzuweisen ist, sind Fledermäuse mit Sicherheit betroffen. Durch die Abriss- und Umbauarbeiten werden Quartiere der Fledermäuse zerstört. Damit werden Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG erfüllt, die ausgeglichen werden müssen. Für Fledermäuse sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

Das Gutachten schlägt folgende Maßnahmen zur Festsetzung vor:

##### Baubiologische Begleitung

Eine baubiologische Begleitung vor und während des Beginns der Abriss-, Umbau- und Rodungsarbeiten ist unerlässlich. Bei den Abrissarbeiten werden nicht nur Quartiere von Fledermäusen zerstört, es besteht auch die Gefahr, ruhende Tiere zu töten. Diesem Tatbestand muss durch eine baubiologische Begleitung vorgebeugt werden. Wenn den Fledermäusen über eine gewisse Zeit die neuen Quartiere angeboten wurden, können die Risse und Spalten verschlossen werden. Hierzu müssen sie einzeln durch einen Biologen kontrolliert werden. Nicht besetzte Quartiere können sofort verschlossen werden, beispielsweise mit Bauschaum. Besetzte Quartiere werden markiert und dürfen erst verschlossen werden, wenn die Fledermaus ausgeflogen ist (abends/nachts). Danach können die Tiere die neu angebotenen Quartiere besetzen. Erst wenn diese Umquartierung abgeschlossen ist, darf mit den Bauarbeiten begonnen werden.

##### Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen: Fledermausquartiere

Noch deutlich vor Beginn der Bauarbeiten müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden. Für die entfallenden Quartiere muss ein ausreichender Ausgleich in unmittelbarer Nähe und ausreichender Zahl geschaffen und den Tieren baldmöglichst angeboten werden.

Vor und während der Bauarbeiten sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme provisorische Quartiere vorzusehen, fachgerecht in mindestens drei Metern Höhe anzubringen und in östlicher oder südöstlicher Richtung auszurichten. Als Ersatz für die Provisorien muss eine langfristig ausreichende Anzahl von Fledermausquartieren – in entsprechender Höhe und Ausrichtung – in die Planungen aufgenommen und einbezogen werden. Die Provisorien dürfen erst nach dem Bezug der neuen Höhlen entfernt werden. Dies ist im Rahmen einer Baubiologischen Begleitung sicherzustellen. Für die Umsiedlung der Fledermäuse in die Zwischenquartiere sowie die Rückumsiedlung in die nach Bauabschluss hergestellten Quartiere, bedarf es einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 (5) Bundesnaturschutzgesetz.

Als Quartiere bieten sich beispielsweise Fledermauskästen, -höhlen, Großraum- und Überwinterungshöhlen der Fa. Schwegler (<https://www.schwegler-natur.de/fledermaus/>), oder eines anderen Anbieters an. Diese könnten an Wänden der bestehenbleibenden Gebäude montiert werden und langfristig dort verbleiben, oder an einem zu errichtenden Mast, oder an einem erhöhten Fledermaushaus untergebracht werden. Möglicherweise lassen sich an oder in den Wänden der neu zu errichtenden Gebäuden Fledermauskolonien einplanen.

Auf Grund der hohen Individuenzahlen sind mindestens zwei Großraumhöhlen als Angebot für Wochenstuben sowie drei Überwinterungshöhlen und sechs bis zehn Fledermaushöhlen bzw. Kleinfledermaushöhlen vorzusehen (Berechnung „worst case szenario“ inklusive aller Hallen).

Alternativ ist die Anbringung von fünf Großraum-Fledermaus-Überwinterungshöhlen möglich. Da diese auch als Wochenstuben geeignet sind, reicht es aus, wenn sie, je nach Planung, durch zwölf bis fünfzehn Flachkästen ergänzt werden. Hierbei kann in den verbleibenden oder neu zu errichtenden Gebäuden auch auf eine entsprechende Anzahl von Fledermaus-Wandquartieren zurückgegriffen werden. Die Ein- und Ausflugbereiche müssen freigehalten werden und dürfen nicht in unmittelbarer Nähe zu Straßen/ in Ausrichtung auf solche liegen. Die Großraumquartiere sind jährlich, die Flachkästen alle 5 Jahre auf Funktionsfähigkeit zu prüfen.

#### Abriss- und Umbauarbeiten

Sollen die Abrissarbeiten während der Brutzeit von Vögeln stattfinden, sind im vorausgehenden Winterhalbjahr die vorhandenen Einflugöffnungen (zerbrochene Fenster pp.) mit geeigneten Mitteln zu verschließen. Bei Abrissarbeiten außerhalb der Brutsaison, also von Oktober bis Februar, entfällt diese Vorgabe. Hierbei ist darauf zu achten, dass manche Vogelarten bereits im Januar/Februar beginnen, ihre Brutquartiere zu besetzen, das eigentliche Brutgeschäft aber erst später beginnt. Auf eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle und auf Bauarbeiten zur Nachtzeit ist zu verzichten.

#### Rodung

Die Rodung des Pionierwäldchens muss außerhalb der Brutsaison stattfinden, also im Winterhalbjahr. Hierbei sind die Stämme in Handarbeit in etwa dreißig Zentimetern Höhe zu schneiden und abzutransportieren. Sollten sich Haselmäuse unterhalb der Krautschicht ihre Winterquartiere gebaut haben, werden sie das Gelände nach dem Erwachen im späten Frühjahr verlassen, die Wurzelstubben können dann im Sommer entfernt werden. Das Brutgeschäft etwaiger Bodenbrüter werden durch diese Zeitraums-Begrenzung nicht in Mitleidenschaft gezogen.

## **7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 BauNVO NRW werden Gestaltungsvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Vorgabe baugestalterischer Festsetzungen für die geplanten baulichen Anlagen wird in Bezug auf die Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung sowie der Fassadengestaltung getroffen, die sich an der als ortsüblich anzusehenden vorhandenen Bebauung der Umgebung orientiert. Sie sollen für eine dem Ortsbild entsprechende Gestaltung der neuen Baugebiete sorgen und eine Verunstaltung des Orts- und Straßenbildes durch störende Bauformen, Materialien

oder Farben verhindern. Die gestalterische Wirkung wird durch nachfolgende Punkte geregelt:

#### 7.1. Dächer und Dachaufbauten

##### Dacheindeckung, Material, Farbe

Aufgrund der umliegenden bewegten Topografie und der Tallage des Plangebiets ist die Dacheindeckung der Gebäude von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist daher ausschließlich eine „Olpe-typische“ dunkelfarbige Dacheindeckung (schwarz, schiefergrau, dunkelgrau oder dunkelbraun entsprechend den genannten Farben des RAL-Registers 840-HR) und äquivalenten Farbtönen zulässig. Ausnahmsweise sind bei Flachdächern Abdichtungen mit Materialien in abweichender Farbe zulässig, da diese Art von Dächern weniger Auswirkungen auf das räumliche Stadt- und Landschaftsbild haben. Dacheindeckungen für Haupt- und Nebengebäude sind farblich aufeinander abzustimmen, dies betrifft auch die Eindeckung von Dachgauben. Im Plangebiet sind nur Dacheindeckungen mit matten und seidenmatten Oberflächen (die dem Charakter der regionaltypischen Dachlandschaft entsprechen) zum Schutze des Landschaftsbildes zulässig. Aufgrund der dominanten optischen Fernwirkung sind reflektierende Oberflächen wie z.B. glänzend glasierte Dachpfannen und glänzende Metalleindeckungen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zinkeindeckungen, untergeordnete Glasflächen bzw. glasähnliche Flächen sowie Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

#### 7.2. Fassadengestaltung

##### Fassadengliederung

In den Urbanen Gebieten sind Fassadenflächen, die auf einer Länge von 10 m keine Fassadenöffnungen enthalten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu begrünen. Dies kann durch Kletterpflanzen erfolgen. Dadurch wird das unter Umständen eintönige Bild der geschlossenen Wandflächen aufgelockert und es entsteht ein positives Erscheinungsbild im städtebaulichen Kontext und trägt der Entwicklung von Natur- und Umwelt bei. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

#### 7.3. Einfriedungen

Einfriedungen haben ebenfalls einen großen Einfluss auf den einheitlichen Siedlungscharakter. Daher sind innerhalb der Urbanen Gebiete ausschließlich Laubhecken oder offene Einfriedungen (Zäune) zulässig.

#### 7.4. Werbeanlagen

Für die Werbeanlagen im Plangebiet, vor allem an der Stellwerkstraße soll eine stadträumlich verträgliche Regelung getroffen werden. Werbeanlagen sollen gegenüber der Bebauung in ihrer gestalterischen Wirkung zurücktreten, wodurch die städtebaulich gewünschte Qualität des Quartiers gesichert wird. Die Festsetzungen zur Werbeanlagen in den Urbanen Gebieten MU werden entsprechend den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 „Olpe-Finkenstraße / Am Bahnhof“ der Kreisstadt Olpe

übernommen. Mit den Festsetzungen sollen gestalterische und optische Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke und auch Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden. Ausgeschlossen werden Werbepylone, da dadurch gestalterische und optische Beeinträchtigungen (insbesondere auch durch Lichtimmissionen) der Nachbargrundstücke vermieden werden sollen.

#### **7.5. Anzahl der Stellplätze**

Eine Regelung der zulässigen Anzahl der Stellplätze gemäß § 89 Abs.1 Nr.4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs.4 BauGB soll im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes entsprechen der Satzung der Kreisstadt Olpe über Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze (Stellplatzsatzung) vom 28.04.2020 erfolgen. Demnach soll ein Stellplatznachweis für PKW und Fahrräder für die Wohnnutzung (Mehrfamilienhäuser ab 3 WE) künftig in Abhängigkeit zur Bruttogeschossfläche durchgeführt werden. Je 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche sollen 1,5 Stellplätze für PKW und 2 Abstellplätze für Fahrräder nachgewiesen werden.

### **8. Artenschutz**

Als Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Anlage – Gutachten Umweltbüro Baubkus, Olpe), wurde durch die Begutachtung festgestellt, dass von einer Betroffenheit von Fledermäusen gemäß § 44 BNatSchG nachweislich auszugehen ist. Fledermäuse nutzen das Gelände aufgrund der Dunkelheit vermutlich nicht als Jagdhabitat, nachweislich jedoch zumindest als Tagesversteck. Die Nutzung als Balzhabitat erscheint aufgrund der Balzrufe nahezu sicher, eine Nutzung als Winterquartier erscheint wahrscheinlich. Zwar halten sich Fledermäuse dem Ergebnis der Begutachtung zufolge nicht innerhalb der Gebäude und der Dachböden auf, sie nutzen aber die Spalten und Risse im Ziegelmauerwerk als Tagesverstecke. In einem Fall wurde beobachtet, wie eine Fledermaus am frühen Morgen in ihr Tagesversteck schlüpfte. Hinweise auf Wochenstuben haben sich nicht ergeben. Da das Gebiet jedoch offenbar schon längerfristig als Aufenthaltshabitat genutzt wird, sind Wochenstuben nicht auszuschließen. Brutvögel kommen im Bereich der Gebäude sowohl innerhalb als auch außerhalb der Gebäude vermutlich nicht vor. Damit dürften sie gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht betroffen sein. Für den Bereich des ehemaligen Parkplatzes kann diese Aussage nicht mit Sicherheit getroffen werden, da zumindest Boden-, Frei- und Buschbrüter diesen Bereich zur Brut nutzen könnten. Eine Brutvogelkartierung war so spät im Jahr nicht mehr möglich. Hinweise auf Haselmäuse wurden im kleinen Rudimentärwäldchen nicht vorgefunden. Ein Vorkommen der Haselmaus erscheint aufgrund fehlender Hinweise und Vernetzungsstrukturen nicht sehr wahrscheinlich. Dennoch kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass die Haselmaus betroffen sein könnte.

### **9. Planungs- und Standortalternativen**

Der Ausweisung des Plangebiets als Urbanes Gebiet liegen umfangreiche Darstellungen der Eigentümer zu Grunde. Im Unterschied zum Städtebaulichen Entwurf, der dem Bebauungsplan Nr. 54 zugrunde liegt, sollen bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 die vorhandenen Strukturen und Bestandshallen im Plangebiet weitgehend erhalten und umgebaut werden. Da die großräumige und zusammenhängende, ehemalige

Industriebrache mit Bestandsgebäuden in ihrer Art in Olpe einzigartig scheint und Chancen für eine sinnvolle Innenstadterweiterung bietet, scheiden anderweitige räumliche Planungsmöglichkeiten aus. Das Plangebiet soll als Urbanes Gebiet der innerstädtischen Lage gerecht werden und helfen die Problemstellungen der Kreisstadt Olpe in Teilen zu lösen. Dazu gehören die Stärkung der Innenstadt durch ergänzende Nutzungen, die Deckung des defizitären Übernachtungsangebots durch einen Hotelneubau sowie die Schaffung eines Wohnquartiers kombiniert mit attraktiven Freiflächen, um dem Wohnraummangel entgegenzuwirken. Der Bereich des Urbanen Gebiets und der darin enthaltenen überbaubaren Flächen werden flächenschonend zentral um die vorhandenen baulichen Strukturen konzentriert.

## **10. Auswirkungen der Planung**

### **10.1. Städtebauliche Auswirkungen und Auswirkungen auf Nutzungen**

Mit den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Olpe-Finkenstraße/ Am Bahnhof“ und der Nutzung als Urbanes Gebiet werden keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erwartet. Die Gestaltungsfestsetzungen der Gebäude legen Wert auf ein harmonisches Einfügen in das Gesamtbild der Olper Innenstadt. Hinzu kommt die Festsetzung der GRZ entsprechend den Empfehlungen des § 17 BauNVO auf 0,8 wodurch der Schwerpunkt auf eine flächenschonende Inanspruchnahme zur Schaffung von Wohnraum gelegt wird und einem verdichteten innerstädtischen Quartier Rechnung getragen wird. Die Begrenzung der Gebäudehöhen sorgt dafür, dass sich die neu entstehenden Gebäude an der Topografie des Grundstücks orientieren und eine störende Fernwirkung vermieden wird. Mit den gestalterischen Festsetzungen bezüglich der Dächer wird eine einheitliche Dachlandschaft erreicht, die sich in den Gebäudebestand einfügt.

Mit der städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs wird eine den aktuellen und zukünftigen Anforderungen an die Nutzung „Urbanes Gebiet“ notwendige bauliche Entwicklung vorgesehen und für den Inhaber Planungssicherheit geschaffen. Es sollen bauliche Entwicklungen ermöglicht werden, die sich in die bestehende städtebauliche Struktur integrieren und auf Umweltbelange Rücksicht nehmen. Auf Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Schulen, Kindertagesstätten etc. sind geringe Auswirkungen, durch die potenziell leicht steigende Einwohnerzahl zu sehen.

### **10.2. Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Bauwerke, die durch das Planvorhaben in ihrem Denkmalwert beeinträchtigt werden könnten.

Durch das Heranrücken der Bebauung an die Kreuzkappelle werden Festsetzungen getroffen, um den Umgebungsschutz gemäß § 9 Abs. 1b DSchG NRW zu berücksichtigen. Um negative Auswirkungen auf das Denkmal Kreuzkappelle zu minimieren und dem Umgebungsschutz gemäß § 9 Abs. 1b DSchG NRW zu berücksichtigen, werden nachfolgende Festsetzungen im B-Plan getroffen:

- Festsetzungen der Baugrenzen im B-Plan und dem damit eingehaltenen Abstand von ca. 45 Meter zur Kapelle
- Festsetzungen einer gestaffelten Höhenbegrenzung der geplanten Gebäuden Richtung Kreuzkapelle

Die Einzellage und die Abgrenzung durch die umliegende Bepflanzung werden, wie im ursprünglichen Bebauungsplan, auch bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 erhalten bleiben. Mit den Festsetzungen sollen negative Auswirkungen auf das Denkmal Kreuzkapelle vermieden werden. Um eine Beeinträchtigung der Raumwirkung und des Erscheinungsbildes des Denkmals „Kreuzkapelle mit Sieben-Schmerzen-Maria-Stationen“ zu vermeiden, werden Festsetzungen (Begrenzung der max. Gebäudehöhe, Abstand durch Baugrenzen, etc.) getroffen.

### 10.3. Verkehr

Mit den Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Olpe-Finkenstraße/ Am Bahnhof“ werden geringe Auswirkungen auf die Verkehrssituation und die bestehende Verkehrsinfrastruktur erwartet, so dass keine Anpassung der verkehrlichen Infrastruktur notwendig wird. Die umliegenden Straßen sind ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlich durch das Gebiet anfallenden Verkehr aufzunehmen. Die Verkehrsqualität des Kreisverkehrs „Am Bratzkopf / Stellwerkstraße“ wird sich voraussichtlich nur geringfügig ändern. Bei einer überschläglichen Annahme von 135 zusätzlichen Wohneinheiten würden sich rund 267 Kfz-Fahrten (siehe Anlage)<sup>1</sup> zusätzlich am Tag ergeben, davon rund 10% in der nachmittäglichen Spitzenstunde (65% Zielverkehr, 35% Quellverkehr). Bei den seinerzeit berechneten Verkehrsmengen ergeben sich deutliche Reserven. Durch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in der angenommenen Größe wird sich die mittlere Wartezeit an dem Kreisverkehr nur geringfügig erhöhen (seinerzeit berechnet maximal 10 Sekunden) und nicht in den kritischen Bereich (45 Sekunden) gelangen.

Da die privaten Stellplätze auf privatem Grund nachzuweisen sind, ist mit einer notwendigen Erhöhung der Anzahl der Stellplätze im öffentlichen Raum nicht zu rechnen. Betriebsbedingte Wirkungen, die sich aus der angestrebten Nutzung ergeben, sind zusätzliche Lärmemissionen, durch die Nutzung des neuen Wohnquartiers mit ergänzenden Nutzungen. Es ist jedoch laut den Aussagen aus dem Schallgutachten mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen durch den zusätzlichen Verkehr zu rechnen, die zu weiteren Maßnahmen und/oder Festsetzungen führen. Die Immissionen (Feinstaub, Schadstoff, Salz im Winter), die sich durch den An- und Abfahrtsverkehr ergeben, werden sich durch die neue Nutzung leicht erhöhen.

### 10.4. Ver- und Entsorgung

#### Entwässerung

Die Planung hat geringe Auswirkungen auf die vorhandene Entwässerung. Die Ableitung des Abwassers erfolgt in die vorhandene öffentliche Kanalisation. In der Stellwerkstraße liegen Schmutz- und Regenwasserkanäle im Trennsystem. Die ehemaligen

---

<sup>1</sup> Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Olpe-Finkenstraße/ Am Bahnhof“ der Stadt Olpe, Stand 01. Dezember 2021, Ingenieurbüro Stöcker, Burscheid

Mischwasserkanäle werden nach der Umgestaltung aufgegeben. In der Finkenstraße liegt ein bestehender Mischwasserkanal. Die Niederschlagswässer sollen über die bereits bestehenden Anschlüsse dem Regenwasserkanal in der Stellwerkstraße zugeführt. Im Hinblick auf die Abführung des anfallenden Niederschlagswassers in das Oberflächengewässer wird auf die Klärung der Niederschlagswasser gemäß dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (IV-9 031 001 2104 – vom 26.5.2004) „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ hingewiesen. Durch die besonderen Gegebenheiten im Gebiet sind die unter Kapitel 4.2 beschriebenen Hinweise und Maßnahmen im Umgang mit der Oberflächenentwässerung zu berücksichtigen.

#### **10.5. Natur, Landschaft, Umwelt**

Durch die bauliche Entwicklung des Plangebiets werden geringe Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft erwartet. Im Bereich des Plangebiets liegt bereits eine hohe Bodenversiegelung vor. Das Urbane Gebiet setzt entsprechend der Empfehlung des § 17 BauNVO eine GRZ von 0,8 fest. Die Situation der vorhandenen Bodenbelastungen durch Altlasten aus der vorangegangenen gewerblichen Nutzung (u.a. Galvanikschlammgrube) erfordert eine dauerhafte Versiegelung der Flächen. Die Neuplanung muss die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse einhalten, wodurch ggf. Sanierungsmaßnahmen der mit Altlasten belasteten Flächen ausgelöst werden. Allerdings sieht der vorliegende städtebauliche Entwurf eine Begrünung der flachgeneigten Dachflächen vor, wodurch ein Beitrag zum Klima und Naturschutz geschaffen wird und darüber hinaus positive Auswirkungen auf die vorkommenden Arten, das Kleinklima oder der Rückhaltung und dem regulierten Abfluss von Regenwasser zu erwarten sind. Durch das leicht steigende Verkehrsaufkommen ist mit zusätzlichem Lärm- und Schadstoffausstoß zu rechnen.

### **11. Kennzeichnungen**

Im Plangebiet befinden sich Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB werden diese Flächen in der Planzeichnung gekennzeichnet.

### **12. Nachrichtliche Übernahmen**

#### **Denkmalschutz**

Angrenzend an das Plangebietes befindet sich das eingetragene Denkmal Kreuzkapelle, Straße „Am Bratzkopf“.

### **13. Hinweise**

#### **Abriss- und Umbauarbeiten**

Bei Abriss- und Umbauarbeiten sind die Festsetzungen zum Thema Artenschutz (Ausgleichsmaßnahmen Fledermausquartier / Baubiologische Begleitung / Rodung / Abriss- und Umbauarbeiten) der Planurkunde bzw. der Planbegründung zur 1. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 54 „Olpe-Finkenstraße/Am Bahnhof“ der Kreisstadt Olpe zu entnehmen.

#### **Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasser**

Das vorliegende hydrogeologische Gutachten zur Versickerungsfähigkeit (GTB GbR: Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerungsfähigkeit, September 2010), welches für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 erstellt wurde, sagt aus, dass keine Versickerung der Niederschlagswässer möglich ist. Die Niederschlagswässer sind daher in die bestehende Kanalisation einzuleiten. Bezüglich der Abführung des anfallenden Niederschlagswassers in das Oberflächengewässer wird auf die Klärung der Niederschlagswasser gemäß dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (IV-9 031 001 2104 – vom 26.5.2004) „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ hingewiesen. Darüber hinaus sind die in Kapitel 4.2 genannten Maßnahmen im Umgang mit Oberflächenwasser zu berücksichtigen.

Wird bei der Umsetzung von Maßnahmen Oberflächenwasser in die Bigge eingeleitet, ist der für die Biggetalsperre zuständige Talsperrenbetrieb Süd in 57439 Attendorn-Neulisternohl, Birkenfeld 9, Tel. 02722/7069-0 und E-Mail [rst@ruhrverband.de](mailto:rst@ruhrverband.de) zu beteiligen.

#### **Artenschutz**

Hinweise zum Thema Artenschutz (Ausgleichsmaß nahmen Fledermausquartier / Bau-biologische Begleitung / Rodung / Abriss- und Umbauarbeiten) sind der Planbegründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Olpe-Finkenstraße/Am Bahnhof“ der Kreisstadt Olpe zu entnehmen.

#### **Bergbau**

Die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich sowohl außerhalb verliehener Bergwerksfelder, als auch außerhalb erloschener Bergwerksfelder. Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

#### **Bodenschutz**

Die in Kapitel 3.2 der Begründung genannten Meß-, Überwachungs- und Sicherungsmaßnahmen sind von einem nach Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Fachgutachter, in enger Abstimmung mit dem Fachdienst Umwelt des Kreis Olpe (UBB), zu begleiten und zu überwachen.

Weitere Hinweise zum Thema Bodenschutz/Altlasten sind in Kapitel 3.2 der Planbegründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Olpe-Finkenstraße/Am Bahnhof“ der Kreisstadt Olpe zu entnehmen.

#### **Bodendenkmäler**

Im Plangebiet liegen nach dem DSchG NW Vermutete Bodendenkmäler gem. § 3 Abs. 1 Satz 4 vor, die bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 DSchG NW) genauso zu behandeln sind wie eingetragene Bodendenkmäler.

Bei Bodeneingriffen ist mit der Aufdeckung archäologischer Substanz (Bodendenkmal) zu rechnen. Eigentümer / Bauherrn / Leiter der Arbeiten werden ausdrücklich auf die

Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmalen) hingewiesen. In jedem Fall ist für die Dokumentation der durch die Maßnahmen in ihrem Bestand gefährdeten Bodendenkmäler ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen.

Im Rahmen von Neubauvorhaben innerhalb des Flurstückes 443 – sofern diese mit Bodeneingriffen verbunden sind – sind grundsätzlich (bauvorgreifender) archäologischer Dokumentationsmaßnahmen notwendig, deren Art und Umfang (u.U. auch in Form einer stratigraphischen Flächengrabung) sich nach den jeweiligen Ausführungsplanungen richten. Im Falle einer Konkretisierung solcher Vorhaben ist daher eine Kontaktierung der LWL-Archäologie für Westfalen auf Basis aussagekräftiger Planungsunterlagen (vor allem hinsichtlich Eingriffsflächen und –tiefen) unerlässlich.

Gemäß § 29 DSchG NRW sind die Kosten der archäologischen Untersuchungen im Rahmen der beabsichtigten Maßnahmen durch den Verursacher zu tragen.

#### **Denkmalschutz**

Angrenzend an den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 Olpe-Finkenstraße/ Bahnhof der Kreisstadt Olpe befindet sich das Denkmal „Kreuzkapelle mit Sieben-Schmerzen-Maria-Stationen“. Im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens ist die LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen, 48133 Münster zu beteiligen. Siehe hierzu auch Kapitel 4.1 und 10.2.

#### **Kampfmittel**

Es gibt konkrete Hinweise auf den Verdacht von Kampfmitteln im Änderungsbereich. Die Fläche muss vor Baubeginn mittels Oberflächendetektion sondiert werden.

#### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Zur Sicherstellung gesunderer Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird darauf hingewiesen, dass gemäß Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr und des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport v. 13.09.2000 (MBL. NRW. S. 1283, ber. MBL.2001 S.457) zu berücksichtigen ist, dass Lichtemissionen hinsichtlich Aufhellung und Blendwirkungen an der nächsten Wohnbebauung nicht zu Überschreitungen führen. Diesbezüglich sind auch die Hinweise des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere – insbesondere auf Vögel und Insekten – und Vorschläge zu deren Minderung v. 16.11.2000 (Anlage zu dem Erlass v. 13.09.2000) zu beachten.

#### **Versorgungsleitungen**

Auskünfte zu Versorgungsleitungen sind grundsätzlich, zum jeweiligen Zeitpunkt vor Maßnahmenbeginn, neu einzuholen. Die Kabelschutzanweisungen der Firma vitronet z GmbH sind zu beachten (siehe Anlage).

## **14. Kosten und Finanzierung**

Die Kosten des Bebauungsplans werden von privater Seite übernommen. Dazu wurde ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Olpe abgeschlossen.

## Flächenbilanz

| <b>Pos.</b> | <b>Nutzung</b>               | <b>Fläche in m<sup>2</sup></b> |
|-------------|------------------------------|--------------------------------|
| <b>1</b>    | <b>Urbane Gebiete gesamt</b> | <b>10.229</b>                  |
| 1.1         | MU 1                         | 10.229                         |
| <b>2</b>    | <b>Grünflächen gesamt</b>    | <b>224</b>                     |
| 2.1         | Öffentliche Grünfläche       | 224                            |
| <b>4</b>    | <b>Flächen gesamt</b>        | <b>10.453</b>                  |

## 15. Verfahren

Der Rat der Kreisstadt Olpe hat am 28.10.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Olpe-Finkenstraße/ Am Bahnhof“ im Bereich des ehemaligen Schell-Geländes beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und damit auch die bebaubare Grundfläche ist mit ca. 10.500 m<sup>2</sup> kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> und wird nach § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt, d. h. eine Durchführung ohne Umweltprüfung und Umweltbericht ist möglich (gemäß § 13a Abs. 1, § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht für dieses Vorhaben nicht, da es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gibt. Ferner gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind, als im Sinn des § 1a Abs. 3 Nr. 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Erstellung eines Landespflegerischen Fachbeitrags ist ebenfalls nicht notwendig.

Der vorliegende Artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Bebauungsplans Nr. 54 von 2011 soll für den Geltungsbereich der 1. Änderung erneut überprüft werden. Zur aktuellen Überprüfung des Artenschutzes wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung mit Planungsraumanalyse und Maßnahmenplanung durch das Umweltbüro Baubkus aus Olpe erstellt und ist als Anlage Teil dieser Begründung.

Der Bebauungsplan kann gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Olpe (FNP) entwickelt werden, sodass keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist.

## 16. Verfahrensvermerke

### **Aufstellungsbeschluss** (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Kreisstadt Olpe hat in seiner Sitzung am 28.10.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Olpe-Finkenstraße/ Am Bahnhof“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 28.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Olpe, \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

i.V.

Technischer Beigeordneter

---

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Kreisstadt Olpe hat am 28.10.2022 den Entwurf dieses Bebauungsplans und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 07.01.2022 in der Zeit vom 25.01.2022 bis einschließlich 28.02.2022 bei der Stadtverwaltung Olpe, Planungsabteilung, Rathaus, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggesee öffentlich ausgelegen. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, im Internet unter [www.stadtplanung.olpe.de](http://www.stadtplanung.olpe.de) Informationen zu den Planungen zu erhalten und innerhalb der vorgenannten Frist elektronisch eine Stellungnahme abzugeben.

Olpe, \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

i.V.

Technischer Beigeordneter

---

### **Beteiligung der Öffentlichkeit** (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)

Der Rat der Kreisstadt Olpe hat am \_\_\_\_\_ den Entwurf dieses Bebauungsplans und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung nach der ortsüblichen Bekanntmachung am \_\_\_\_\_

in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ bei \_\_\_\_\_ der Kreisstadt Olpe öffentlich ausgelegen.

Olpe, \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

i.V.

Technischer Beigeordneter

---

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

(gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ über die öffentliche Auslegung informiert  
und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum \_\_\_\_\_ aufgefordert.

Olpe, \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

i.V.

Technischer Beigeordneter

---

**Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

(gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ über die öffentliche Auslegung informiert  
und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum \_\_\_\_\_ aufgefordert.

Olpe, \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

i.V.

Technischer Beigeordneter

---

**Satzungsbeschluss**

(gemäß § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Kreisstadt Olpe hat die Gesamtabwägung und die erste Änderung des Bebauungsplans der Kreisstadt Olpe Nr. 54 "Olpe-Finkenstraße/ Am Bahnhof", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, der Begründung, den Anlagen und der zusammenfassenden Erklärung am \_\_\_\_\_ beschlossen.

Olpe, \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

Schriftführer

---

**Bekanntmachung/ Inkrafttreten des Bebauungsplanes**

(gemäß § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist somit am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 "Olpe-Finkenstraße / Am Bahnhof" wird gemäß § 6 Abs. 5 BauGB vom Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in \_\_\_\_\_ der Kreisstadt Olpe zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Olpe, \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

i.V.

Technischer Beigeordneter

---

**Übereinstimmung**

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanduplikats mit der rechtskräftigen Fassung wird hiermit bestätigt.

Olpe, \_\_\_\_\_

i.A. Der Bürgermeister

## 17. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)** Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) geändert worden ist

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)** in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), die zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist

**Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist

**Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. April 2022 (GV. NRW. 2022 S. 662)

## 18. Anlagen

- **Artenschutzrechtliche Prüfung und Planungsraumanalyse und Maßnahmenplanung**, Stand August 2022. Umweltbüro Baubkus, Olpe
- **Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Olpe-Finkenstraße/ Am Bahnhof“ der Stadt Olpe**, Stand Dezember 2021. Ingenieurbüro Stöcker, Burscheid
- **Ergänzende Boden- und Grundwasseruntersuchungen mit Gefährdungsbeurteilung und Schadstoffkonzept**, Stand Mai 2022. Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Hagen
- **Kabelschutzanweisung** der Firma vitronet-z GmbH