

KREISSTADT OLPE

DER BÜRGERMEISTER
Planungsabteilung



Anlage 7 zu Drucksache 59/2010

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

**zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18
„Olpe – Zentrum II“
(beschleunigtes Verfahren)**

vom 24.03.2010

Az.: 621.41:018.8

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Gebietsentwicklungsplan)
4. Planungen auf örtlicher Ebene
 - 4.1. Flächennutzungsplan
 - 4.2. Planungen anderer Träger öffentlicher Belange
5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich
6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung
7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen
 - 7.1. Städtebauliche Konzeption
 - 7.2. Art der baulichen Nutzung
 - 7.3. Maß der baulichen Nutzung
 - 7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.5. Äußere Gestaltung
 - 7.6. Verkehrliche Erschließung
 - 7.7. Grünflächen
 - 7.8. Wasserflächen
 - 7.9. Ver- und Entsorgung
8. Umweltbelange
9. Denkmalschutz und Denkmalpflege
10. Sonstige Fachplanungen
11. Städtebauliche Daten
12. Kosten
13. Beteiligungsverfahren
 - 13.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
 - 13.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung
 - 13.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf
 - 13.4. Behördenbeteiligung
 - 13.5. Ergebnis der Abwägung

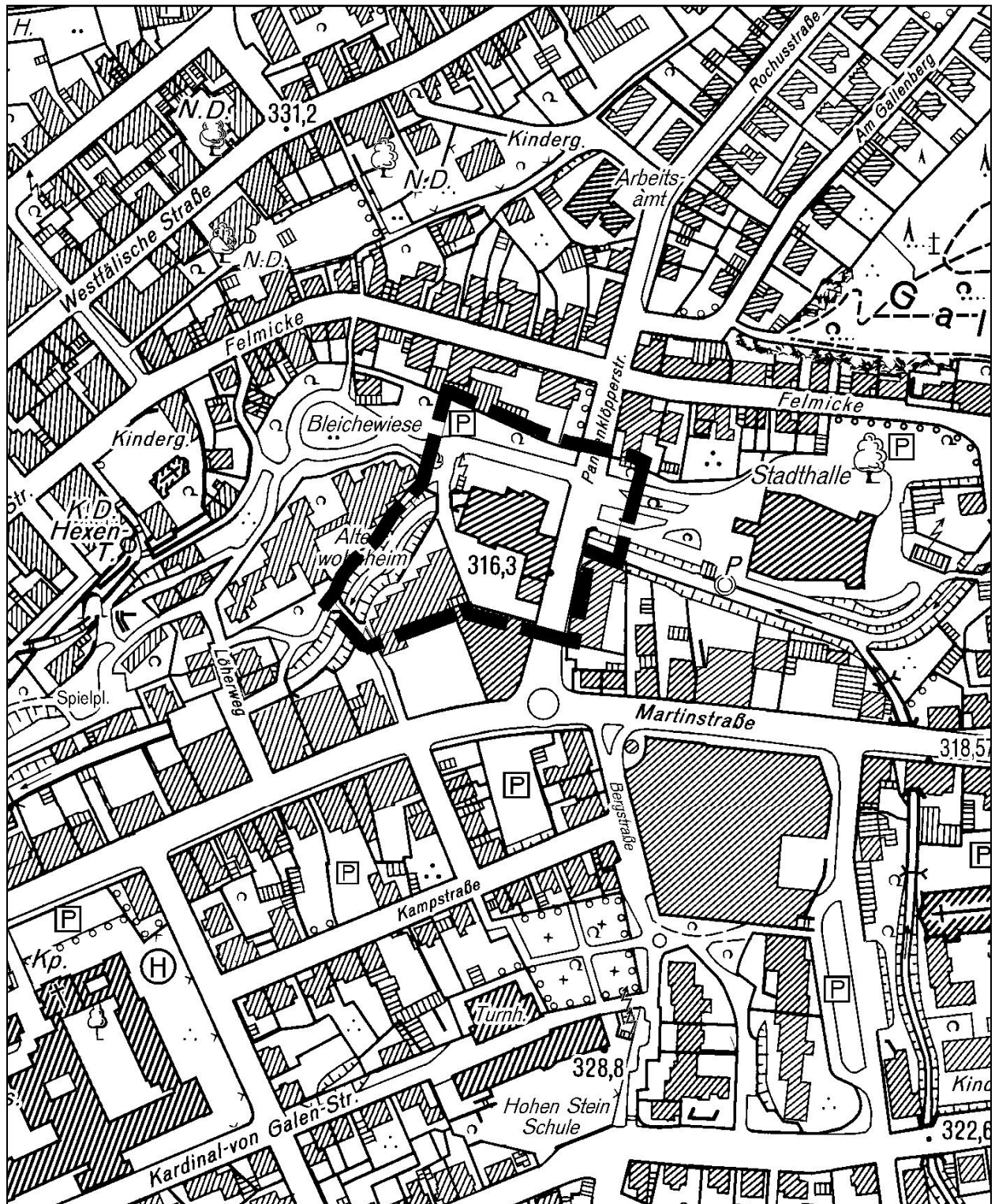
1. Verfahrensablauf

10.09.2009	Planaufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB sowie Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen)
17.11.2009	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
20.11.2009	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
08.12.2009	Öffentliche Bürgerversammlung im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggesee
09.12.2009 – 08.01.2010	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
04.02.2010	Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung nach § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen)
09.02.2010	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
11./12.02.2010	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
22.02.2010 – 22.03.2010	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB
-	Entscheidung über eingegangene Stellungnahmen (Stadtverordnetenversammlung)
-	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB (Stadtverordnetenversammlung)

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Olpe – Zentrum II“ liegt im zentralen Bereich der Kernstadt von Olpe und umfasst den östlichen Abschnitt der Bleichewiese und angrenzend Bereiche der Pannenklopferstraße und der Freifläche vor der Stadthalle. Südlich schließt das Plangebiet dieser Bebauungsplanänderung das Seniorenhaus „Gerberweg“ und das Gebäude der ehemaligen Feuerwache mit ein. Das Plangebiet hat eine Größe von ungefähr 0,85 ha.

Die Grenzen des Plangebietes sind aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich.



3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Gebietsentwicklungsplan)

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

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

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

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

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) - stellt für das Plangebiet Wohnsiedlungsbereich dar.

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

4. Planungen auf örtlicher Ebene

4.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Olpe vom 16.12.2002 stellt das Plangebiet in einzelnen Bereichen als Mischbaufläche (M-Fläche), Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Feuerwehr beziehungsweise kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie ferner als Grün- und Wasserfläche dar.

Die Darstellung Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr würde also der geplanten Festsetzung des Bebauungsplans entgegenstehen. Nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen. Diese Möglichkeit wird im vorliegenden Bebauungsplanverfahren angewendet.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist deshalb nicht notwendig.

Die Verpflichtung zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung nach § 1 (4) BauGB gilt ebenso wie die Vorlage nach § 32 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG) grundsätzlich für alle Bauleitpläne, also auch für Bebauungspläne. Die Vorlage bei der Bezirksplanungsbehörde entfällt nach § 32 (6) LPIG nur, wenn der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten kann. In den Fällen, in denen bei der

Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung von der Verfahrenserleichterung des § 13a (2) Nr. 2 BauGB Gebrauch gemacht werden soll, ist deshalb der Bebauungsplan der Bezirkplanungsbehörde gem. § 32 LPlG vorzulegen.

Die Bezirksregierung Arnsberg hat zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 32 (1) Landesplanungsgesetz (LPlG NRW) mit Schreiben vom 09.02.2010 mitgeteilt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Neben den Zielen gibt es aber auch noch Grundsätze der Raumordnung, die von den Öffentlichen Stellen und Privaten in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben bei Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Siegen -, in dessen Geltungsbereich die Planung liegt führt im Kapitel „3.4.3.1 Gewässerschutz“ unter dem Grundsatz 12 aus, dass soweit dies möglich ist, die Gewässer und ihre Auen wiederherzustellen sind. Dazu sollen die gewässerbegleitenden Freiflächen vermehrt werden.

Die Grundsätze der Raumordnung unterliegen der Abwägung. Näheres hierzu kann dem Schriftverkehr zur Anpassung der Planung an die Ziele und Raumordnung entnommen werden.

Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit Schreiben vom 10.03.2010 abschließend nach § 32 (5) LPlG erklärt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

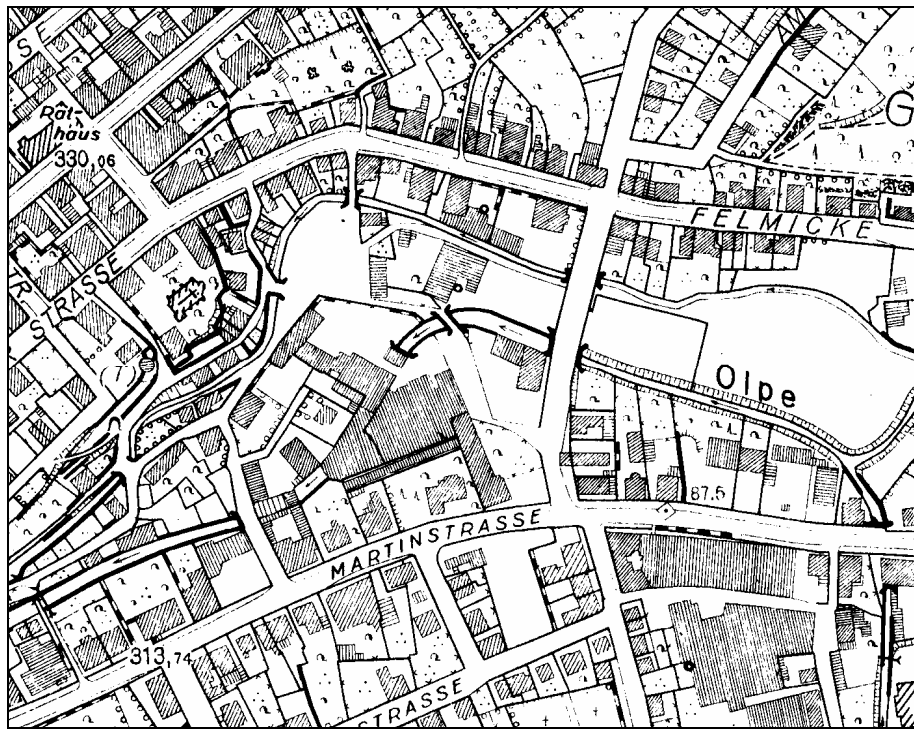
4.2. Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

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

5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Das Plangebiet gehört heute zum zentralen Bereich der Kernstadt von Olpe. Geprägt ist es durch die Olpe und die angrenzende und überdeckende Bebauung des Seniorenhauses „Gerberweg“ beziehungsweise der Feuerwache.

Vormals lag dieser Bereich vor der Stadt und war Wiesenfläche. Zunächst siedelte sich im westlichen Bereich, bedingt auch durch die Olpe, die Gerberei Lütticke an. Nach der Entwicklung zur Lederfabrik wurde sie als letzte Olper Gerberei 1933 stillgelegt. In der Folgezeit fanden weitere gewerbliche Nutzungen statt, so betrieb die Firma Kraft unter anderem ein Drahtseilwerk.



Ausschnitt aus der DGK 5000 aus dem Jahr 1957

Südlich an die Olpe angrenzend wurde 1956 die Feuerwache fertig gestellt. Weiter östlich wurde jenseits der zu dieser Zeit neu gebauten Pannenklopferstraße die Stadthalle errichtet und 1958 eingeweiht. Die Feuerwache wurde um ein südlich angebautes, 1966 fertig gestelltes Wohn- und Geschäftshaus erweitert. Die Feuerwache selbst wurde 1980 mit der Überbauung der Olpe erweitert.

Ab 1987 erfolgte dann mit der Renaturierung der Olpe eine Neugestaltung des gesamten Umfeldes. In vier Bauabschnitten wurde die Olpe naturnah umgebaut. Die Uferzonen entwickelten sich als Sukzessionsflächen entsprechend. Entlang der Olpe wurde zudem ein Weg für Fußgänger und Radfahrer neu gestaltet.

Nach dem Abriss alter Gebäude auf dem Gelände der früheren Gewerbebetriebe Ende der 80er Jahre des vorherigen Jahrhunderts und dem Bau eines Altenzentrums erfolgte auch in baulicher Hinsicht eine Aufwertung. Die Fertigstellung des Seniorenhauses „Gerberweg“, welches die Caritas betreibt und derzeit erweitert wird, wurde 1999 fertig gestellt. Nach dem Auszug der Feuerwehr aus dem Gebäude an der Pannenklopferstraße im Jahre 2006 werden nun Teile davon für den Rettungsdienst genutzt.

Die Bebauung im Plangebiet insgesamt besteht aus Gebäuden verschiedener Baujahre der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts. Es sind mehrgeschossige Gebäuden mit Sattel- oder Flachdach.



Blick auf die ehemalige Feuerwache mit den Erweiterungen aus den Jahren von 1966 und 1980

Derzeit wird das Planungsrecht im Bereich der Bleichewiese und der Feuerwache bestimmt durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Olpe - Zentrum II“ vom 24.07.1989 sowie im Bereich des Seniorenhauses durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Olpe - Zentrum II“ vom 22.09.1994.

Ein kleiner, nord-östlich gelegener Teilbereich befindet sich im Geltungsbereich der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 18 „Olpe - Zentrum II“ vom 23.05.1984.

6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung

Nach dem Auszug der Feuerwehr aus dem Gebäude an der Pannenklöpperstraße im Jahre 2006 und der nur übergangsweisen Nutzung von Teilen des Gebäudes durch den Rettungsdienst soll der Bereich überplant und einer neuen, dem Standort entsprechenden Nutzung zu geführt werden. Dafür ist das Planungsrecht, welches hier Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr, festsetzt, zu ändern.

Geplant ist, mit der Erweiterung der angrenzenden Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Altenzentrum, das Angebot an seniorengerechten Wohnungen zu ergänzen. Es soll ermöglicht werden, nach dem Abriss des vorhandenen Gebäudes der ehemaligen Feuerwache einen Neubau an den rückwärtigen Bereich des Seniorenhauses „Gerberweg“ anzuschließen.

Hierfür ist es, um eine solche geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen, notwendig, im Bebauungsplan qualifizierte Festsetzungen zu treffen, die eine dem Standort angepasste und wirtschaftliche Nutzung zulassen. Angrenzende Bereiche als Teilflächen aus vorangegangenen Änderungen des Bebauungsplans Nr. 18 „Olpe - Zentrum II“ werden zur Arrondierung des Plangebietes einbezogen.

Ziel der Planung ist es, den Bereich an der Bleichewiese weiter zu entwickeln. Durch eine Anbindung von neuer Bebauung an das Seniorenhaus „Gerberweg“ soll die Innenstadt als Wohnstandort gestärkt und das Angebot an seniorengerechten Wohnungen ergänzt werden.

7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

7.1. Städtebauliche Konzeption

Die Festsetzungen im Bereich der Feuerwache und des Seniorenhauses sehen in der 1. Änderung beziehungsweise 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Olpe - Zentrum II“ eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr, Kern- und Mischgebiet vor. Dies soll dem beabsichtigten Nutzungszweck entsprechend in eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Altenzentrum, geändert werden. Der Bereich des Kerngebietes, die 1966 fertig gestellte Erweiterung der Feuerwache mit einem Wohn- und Geschäftshaus, bleibt dabei erhalten.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung beträgt in allen Gebieten durchgehend drei Vollgeschosse bei im Wesentlichen geschlossener Bauweise. Ein Teilbereich ist mit einer viergeschossigen Bebauung möglich, jedoch ist hier, wie auch in allen anderen Bereichen zur Höhenbegrenzung eine einheitliche maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen gefasst.

Im Nord-Westen des Plangebietes ist eine ehemalige Grünfläche, welche jedoch mit einer Garage bebaut ist, entsprechend dem Bestand als Mischgebiet festgesetzt. Festsetzungen zu Freiflächen werden aus vorherigen Fassungen des Bebauungsplans Nr. 18 „Olpe - Zentrum II“ übernommen oder dem Bestand entsprechend angepasst.

Vorschriften zur Gestaltung ermöglichen eine dem Standort angemessene Architektur.

7.2. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI)

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

- Gem. § 1 (5) BauNVO sind die in § 6 (2) Nr. 6 bis Nr. 8 BauNVO genannten Nutzungen („Gartenbaubetriebe“, „Tankstellen“ bzw. „Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“) nicht zulässig.
- Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind Nutzungen gem. § 6 (3) genannten („Vergnügungsstätten, die außerhalb der in (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zulässig sind“) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die ausgeschlossenen Nutzungen würden dem örtlichen städtebaulichen Charakter nicht entsprechen.

Kerngebiet (MK)

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

- Gem. § 1 (5) BauNVO sind die in § 7 (2) Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungen („Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen“) nicht zulässig, Wohnungen nach § 7 (2) Nr. 7 BauNVO („sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans“) sind ab dem 1. Obergeschoß zulässig.
- Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind Nutzungen gem. § 7 (3) genannten („Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen“, „Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen“) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die ausgeschlossenen Nutzungen würden dem örtlichen städtebaulichen Charakter nicht entsprechen.

Flächen für den Gemeinbedarf - Altenzentrum

Die Festsetzung als Flächen für den Gemeinbedarf - Altenzentrum erlaubt die folgende Nutzung:

- Altenzentrum und anderen sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung Mischgebiet: II

GRZ 0,6; GFZ 1,2

Festsetzung Kerngebiet: III

GRZ 1,0; GFZ 2,0

FH ... m über NN

Festsetzung Flächen für den Gemeinbedarf - Altenzentrum:

III, IV

GRZ 0,8; GFZ 2,0

TH oder FH ... m über NN

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden gem. der Baunutzungsverordnung aus der zuvor beschriebenen städtebaulichen Situation entwickelt. Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Grund- und Geschossflächenzahl werden auf Grundlage der Festsetzungen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Olpe – Zentrum II“ und nach Maßgabe der umliegenden Bebauung angepasst. Tiefgaragengeschosse, welche nicht über die Geländeoberkante hinausragen, werden dabei nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet.

Ergänzend soll durch die Festsetzung der max. Trauf- und Firsthöhen eine dem Umfeld entsprechend verträgliche Höhenentwicklung sichergestellt werden.

7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung Misch- und Kerngebiet:

0

Festsetzung Flächen für den Gemeinbedarf - Altenzentrum:

9

Für das Misch- und Kerngebiet wird entsprechend der vorhandenen Bebauung eine offene Bauweise vorgeschrieben.

In den Flächen für den Gemeinbedarf - Altenzentrum wird für das Seniorenhaus „Gerberweg“ die geschlossene Bauweise übernommen. Um im Bereich der ehemaligen Feuerwache einen Neubau an den rückwärtigen Bereich des Seniorenhauses „Gerberweg“ anschließen zu können, wird die offene in eine geschlossene Bauweise geändert. Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen gefasst. Gleichfalls gliedern diese Bereiche unterschiedlicher Geschossigkeit.

Tiefgaragen sind, sofern sie nicht über die Geländeoberkante hinausragen und teilweise eine Begrünung der Überdeckung erfolgt, noch über die festgesetzten Baugrenzen hinaus zulässig.

7.5. Äußere Gestaltung

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

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

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

Der Bestand und das innerstädtische Umfeld des Plangebietes sind gegenüber sonst üblichen strengeren Vorgaben Grundlage für weiter gefasste Vorschriften in Bezug auf Dachform und -neigung.

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

7.6 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird im Osten geprägt von der Gemeindestraße Pannenklopperstraße. Von ihr zweigt innerhalb des Plangebietes westlich die Straße Bleichewiese und östlich ein Weg zur Stadthalle ab. Die Straße Bleichewiese erschließt zum einen Parkplatzflächen und führt zum andern mittels einer Brücke über die Olpe zum rückseitigen Bereich des Seniorenhauses „Gerberweg“. Entsprechende Straßenverkehrsflächen sind festgesetzt. Im Anschluss an die vorgenannte Brücke sichert ein Geh- und Fahrrecht die Zufahrt zum Seniorenhaus „Gerberweg“. Neben den Straßenverkehrsflächen sind entsprechende Flächen für Parkplätze und Fußwege als solche festgesetzt.

7.7 Grünflächen

Bisher festgesetzte Grünflächen werden als öffentliche oder private Grünflächen übernommen und bleiben somit erhalten. Einzelne Bäume werden zudem als zu erhaltene Bäume festgesetzt.

Lediglich im Nord-Westen des Plangebietes wird eine ungefähr 50 m² große, ehemalige Grünfläche entsprechend dem tatsächlichen Bestand als Mischgebiet festgesetzt.

Hinsichtlich des Straßenbegleitgrüns ermöglicht die nachrichtliche Übernahme der Aufteilung der Verkehrsfläche unabhängig von Planvorgaben eine Begrünung des Straßenraums.

7.8 Wasserflächen

1987 wurde die Olpe naturnah umgebaut. Die Uferzonen entwickelten sich als Sukzessionsflächen entsprechend. Zusammen sind sie als Wasserflächen festgesetzt und werden als solche übernommen und bleiben somit erhalten.

Der Schutz der Gewässer und ihrer Ufer im Sinne der nachfolgend unter Pkt. 1 und 2 ausgeführten Grundlagen durch Einhaltung entsprechend breiter Uferstreifen in Abhängigkeit von der jeweiligen örtlichen Situation und dem ökologischen Zustand des Gewässers ist ein Ziel des Bebauungsplanes.



Blick auf den rechts der Pannenklopferstraße liegende Bereich der Überbauung der Olpe

1. Historisches Überschwemmungsgebiet:

Der Vorhabenstandort liegt vollständig innerhalb des gesetzlich festgesetzten und natürlichen Überschwemmungsgebietes (ÜG) der Olpe aus dem Jahre 1910 (historisch). In der Folgezeit wurde der Olpebach mehrfach ausgebaut. Die Überbauung mit dem Feuerwehrgerätehaus wurde mit Datum vom 20.10.1976 von der Bezirksregierung Arnsberg gem. § 31 WHG genehmigt. Die Überbauung wurde mit einer Leistungsfähigkeit von mehr als HQ100 errichtet, sodass die Olpe hochwasserfrei ausgebaut wurde und das Gebäude tatsächlich nicht mehr im ÜG liegt.

2. EG-Wasserrahmenrichtlinie - Gewässerentwicklungskonzept der Stadt Olpe (KNEF)

Die Anforderungen der EG-WRRL wurden in das nationale Recht eingearbeitet (§§ 1b, 6a WHG, §§ 2a - 2g LWG). Ziel ist es für die natürlichen Gewässer einen guten ökologischen Zustand und für die künstlichen Gewässer ein gutes ökologisches Potenzial bis zum 22.12.2015 zu erreichen. Der Zustand der Gewässer wird nach einer Reihe ökologischen Kriterien und der Wasserchemie unabhängig voneinander beurteilt. Zur naturnahen Entwicklung muss den Gewässern genügend Raum zur Verfügung stehen, in dem sie sich aufgrund ihrer Eigendynamik verlagern können. Dafür müssen ausreichend breite, mit einem dem Gewässerschutz Rechnung tragenden Bewuchs versehene Landstreifen (Uferstreifen/-zonen) die Gewässer beidseitig begleiten. Die Uferstreifen sind als integrale Bestandteile der Gewässer anzusehen.

Die Planung des Uferstreifens wird vom Entwicklungsziel für das Gewässer bestimmt. Demgemäß ist ein naturnaher Gewässerverlauf zugrunde zu legen, wie er von einem entfesselten Gewässer durch Eigendynamik im Laufe der Zeit zu erwarten ist. Außerdem muss sich ein Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern ungestört

entwickeln können. Als Anhalt für die erforderliche Breite des Uferstreifens an dem so zu erwartenden Wasserlauf kann die Gewässerbreite zwischen den beiden Böschungsoberkanten dienen, aber nicht weniger als 5,00 m auf jeder Seite ab Böschungsoberkante.

Wie im Gewässerentwicklungskonzept der Stadt Olpe dargestellt, sind Sohl- und Ufersicherungen (Mauern) zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des natürlichen bzw. naturnahen Zustandes des Gewässers zurückzubauen und durch ein Uferschutzstreifen zu ersetzen. Dies gilt insbesondere, sofern bei Neuplanungen oder Nutzungsänderungen vorhandene Ufermauern oder Gewässerüberbauten zurückgebaut werden.

7.9 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind vorhanden. An Ver- und Entsorgungseinrichtungen befinden sich innerhalb des Plangebietes eine Trafostation sowie vor der Stadthalle das Regenüberlaufbecken „Stadthalle“ des Ruhrverbandes mit zugehörigem Drosselschacht im Bereich der Einmündung Bleichewiese und sind als Flächen für Ver- und Entsorgung Elektrizität beziehungsweise Abwasser festgesetzt. Weitere Versorgungseinrichtungen und Leitungs- und Kanaltrassen, die über das Plangebiet hinaus Bedeutung haben, befinden sich nicht im Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Olpe – Zentrum II“.

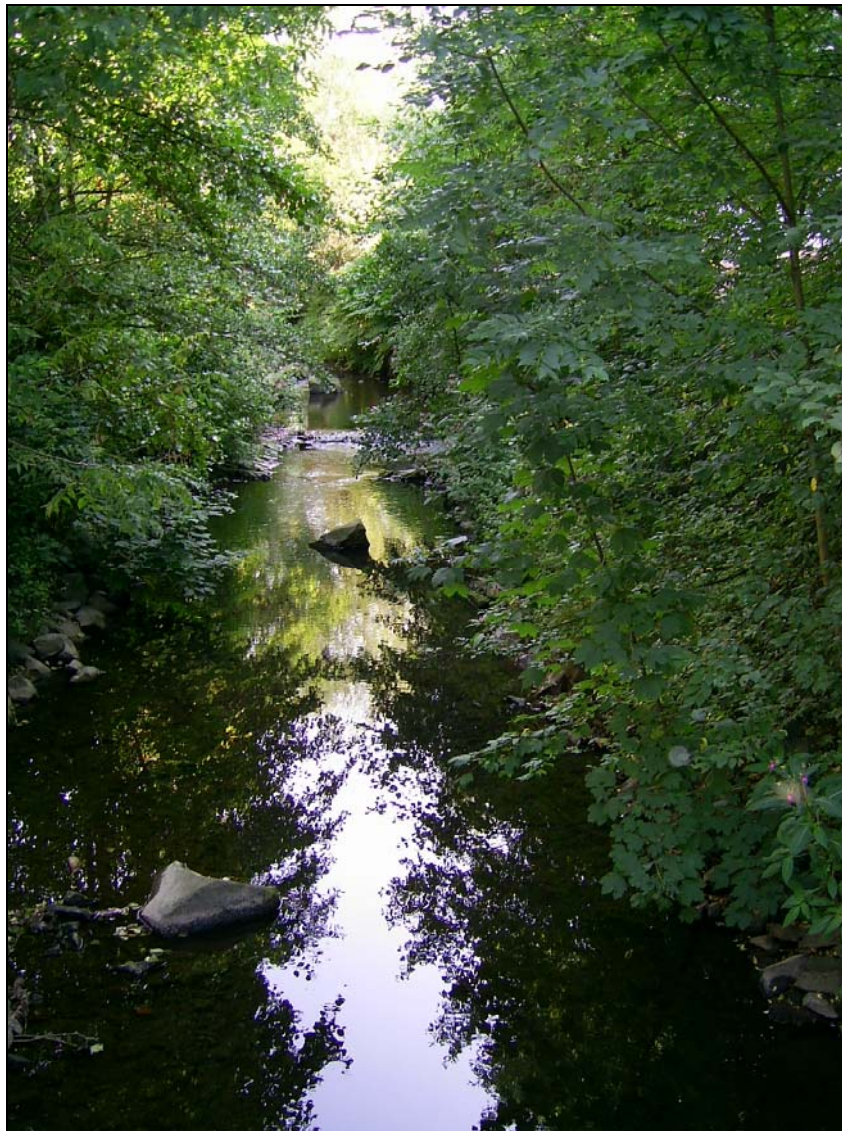
Die überbaubaren Flächen liegen im Geltungsbereich des am 26.09.1990 von der Bezirksregierung Arnsberg genehmigten Entlastungsnachweises für die Niederschlagswasserbehandlung im Einzugsgebiet der Kläranlage Olpe sowie der vom Ruhrverband im Jahr 1998 erstellten, und seitens der Bezirksregierung Arnsberg genehmigten Schmutzfrachtberechnung. Das anfallende Niederschlagswasser soll dennoch in den in der Nähe liegenden Olpebach eingeleitet werden, sofern dieses Niederschlagswasser nicht behandlungspflichtig ist.

8. Umweltbelange

Seit 01.01.2007 besteht nach § 13a BauGB die Möglichkeit, Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von bis zu 2,0 ha in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen. Da die vorliegende Bebauungsplanänderung einer Maßnahme der Innenentwicklung dient und auch die übrigen Voraussetzungen erfüllt, kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Das beschleunigte Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB enthält eine Erweiterung der Regelungen über das vereinfachte Verfahren (§ 13 BauGB). Es ist unter anderem durch eine Freistellung von der förmlichen Umweltprüfung sowie von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gekennzeichnet.

Für das Plangebiet werden Änderungen bei den Festsetzungen zur Art der Nutzung, zum Maß und zur Bauweise der Gebäude sowie zu deren Gestaltung getroffen. Die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt, Mensch und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter erfahren dabei in ihrer Gesamtbilanz nur geringfügige Veränderungen.



Blick auf die Olpe hinter dem Seniorenhaus „Gerberweg“

Das Grundstück des Seniorenhauses „Gerberweg“, die im Hof der ehemaligen Feuerwache angrenzende Tiefgarage sowie der freiliegende westliche Abschnitt der Olpe sind im Kataster über Altstandorte oder Altablagerungen des Kreises Olpe als Standort der ehemaligen Gerberei Lütticke gekennzeichnet.

Im Zuge der Renaturierung der Olpe 1987 und des Baus des Seniorenhauses mit der Tiefgarage in den 90er Jahren wurden die Flächen abgegraben.

Die Katastereinträge sind gerade bei lang zurückliegenden, altlastenrelevanten Nutzungen nicht wie Ergebnisse von Vermessungen flurstücksgenau zu verstehen. Gerade die Nutzungsgeschichte von Gerbereien zeigt, dass häufig auch umliegende Flächen (insbesondere Freiflächen; siehe auch Begriff „Bleichwiese“) genutzt wurden. Die Katastereinträge sind daher eher eng gefasst dargestellt. Angesichts des besonderen Gefährdungspotenzials von Gerbereien sind hier auch angrenzende Bereiche entsprechend zu berücksichtigen.

Weiterhin kann nicht davon ausgegangen werden, dass mögliche Verunreinigungen bei vorangegangenen Bauvorhaben bereits vollständig beseitigt wurden, da die relevanten Schadstoffe in der Lage sind, auch in tiefere Bodenschichten einzudringen.

Tiefgaragen werden, sofern sie nicht über der Geländeoberkante hinausragen und teilweise eine Begrünung der Überdeckung erfolgt, auch über die festgesetzte Baugrenze hinaus als zulässig erklärt. Auf diese Weise können auch eindeutig von der

relevanten Nutzung betroffene Grundstücksbereiche tangiert sein. In den Plan wurde eine Kennzeichnung des gefährdeten Bereichs übernommen.

Eine Gefährdungsabschätzung zur Altlastenproblematik soll erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, weil dann die genaue Lage der notwendigen Ausschachtungsarbeiten festliegt.

Die bebauten Flächen und ebenso die derzeit nicht überbaute Hoffläche hinter der ehemaligen Feuerwache, welche im Wesentlichen als Parkplatz und Zufahrt dient, sind versiegelt. Einen ökologischen Wert besitzen sie nicht. Textlich ist festgesetzt, dass zukünftig auf Freiflächen und der Überdeckung der Tiefgarage eine Bepflanzung vorzunehmen ist. Lediglich Wege, Terrassen und Zufahrten sowie zulässige Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen dürfen die Begrünung unterbrechen. Somit kann hier der ökologische Wert verbessert werden.

Ökologisch bedeutende Grün- und Wasserflächen werden als solche festgesetzt, womit deren Erhaltung gesichert wird.

Insgesamt sind Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt nicht zu erwarten. Für die Schutzgüter Mensch und Bevölkerung sowie Sachgüter werden durch die Ausweisung der Flächen für den Gemeinbedarf - Altenzentrum Voraussetzungen für eine Aufwertung geschaffen.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

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

10. Sonstige Fachplanungen

Dem Bebauungsplanentwurf allgemein liegen neben den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben keine weiteren Gutachten zugrunde.

11. Städtebauliche Daten

Flächenübersicht	Vorhanden	Geplant
Mischgebiet	ca. 1.050 m ²	ca. 50 m ²
Kerngebiet	ca. 100 m ²	ca. 300 m ²
Gemeinbedarf – Feuerwehr	ca. 2.400 m ²	ca. --- m ²
Gemeinbedarf – Altenzentrum	ca. --- m ²	ca. 3.450 m ²
Verkehr – Straße	ca. 2.900 m ²	ca. 1.750 m ²
Verkehr - Fußweg, Parkplatz	ca. --- m ²	ca. 500 m ²
Verkehr – Parkplatz	ca. --- m ²	ca. 350 m ²
Grünfläche (öffentlich und privat)	ca. 750 m ²	ca. 800 m ²
Wasserfläche	ca. 1.250 m ²	ca. 1.250 m ²
Gesamt	ca. 8.450 m ²	ca. 8.450 m ²

12. Kosten

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplans erfolgen keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Kosten fallen deshalb für die Kreisstadt Olpe nicht an.

13. Beteiligungsverfahren

13.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde entsprechend den „Allgemeinen Grundsätzen für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung“ (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.11.2004) durchgeführt, und zwar durch

- a) Darlegung der Planung und Anhörung der Bürger in einer öffentlichen Bürgerversammlung am 08.12.2009 im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggesee,
- b) die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom 09.12.2009 bis 08.01.2010.

In der Bürgerversammlung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Wesentlichen der in der Planung vorgesehene Erhalt der Überbrückung des Olpebaches diskutiert worden. Näheres hierzu kann der Niederschrift über die Bürgerversammlung entnommen werden.

Innerhalb der Einzelanhörung sind drei Äußerungen eingegangen. Hier geht es einerseits um die Erweiterung von Baugrenzen und andererseits um die Überbrückung des Olpebaches. Es wird die Freilegung des Gewässers gefordert. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der Einzelanhörung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung entnommen werden.

13.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ist zeitgleich mit der Unterrichtung und Anhörung der Öffentlichkeit durch Einzelanhörung erfolgt. Abwägungsrelevante Äußerungen liegen seitens des Abwasserbetriebes der Kreisstadt Olpe, der Industrie- und Handelskammer Siegen und des Landrats des Kreises Olpe vor. In den Äußerungen geht es im Wesentlichen um Fragen der Abwasserbeseitigung, des Bodenschutzrechts und des Wasserrechts in Bezug auf den Olpebach. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung entnommen werden.

13.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB ist in der Zeit vom 22.02.2010 bis 22.03.2010 erfolgt. Innerhalb der öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Es ist eine Stellungnahme eingegangen. Hier geht es um den Altenhilfebedarf am Standort Olpe, die Perspektiven für ein Altenhilfezentrum, das Bauungskonzept, die Wirtschaftlichkeit der geplanten Bauvorhaben und die Offenlegung des Olpebachs. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der öffentlichen Auslegung entnommen werden.

13.4. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB ist zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs erfolgt. Abwägungsrelevante Stellungnahmen liegen seitens des Abwasserbetriebes der Kreisstadt Olpe, des Gewässerschutzbeauftragten der Kreisstadt Olpe und des Landrats des Kreises Olpe vor. In den Stellungnahmen geht es im Wesentlichen um Fragen der Abwasserbeseitigung und des Wasserrechts in Bezug auf den Olpebach. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

13.5 Ergebnis der Abwägung

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

Olpe, 24.03.2010

Der Bürgermeister
I. V.

Bernd Knaebel
Techn. Beigeordneter