

KREISSTADT OLPE

DER BÜRGERMEISTER
Planungsabteilung



Anlage 6 zu Drucksache 3/2012

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

**zum Bebauungsplan Nr. 95
„Olpe - Am Bahnhof/ Obersee“
(beschleunigtes Verfahren)**

vom 09.01.2012

Az.: 621.41:095

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Regionalplan)
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. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 7.9. Ver- und Entsorgung
 - 7.10. Immissionsschutz
8. Artenschutz
9. Sonstige Umweltbelange
10. Kampfmittelbelastung
11. Denkmalschutz und Denkmalpflege
12. Sonstige Fachplanungen
13. Städtebauliche Daten
14. Kosten
15. Entschädigungsansprüche
16. Beteiligungsverfahren
 - 16.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
 - 16.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung
 - 16.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf
 - 16.4. Behördenbeteiligung
 - 16.5. Ergebnis der Abwägung

1. Verfahrensablauf

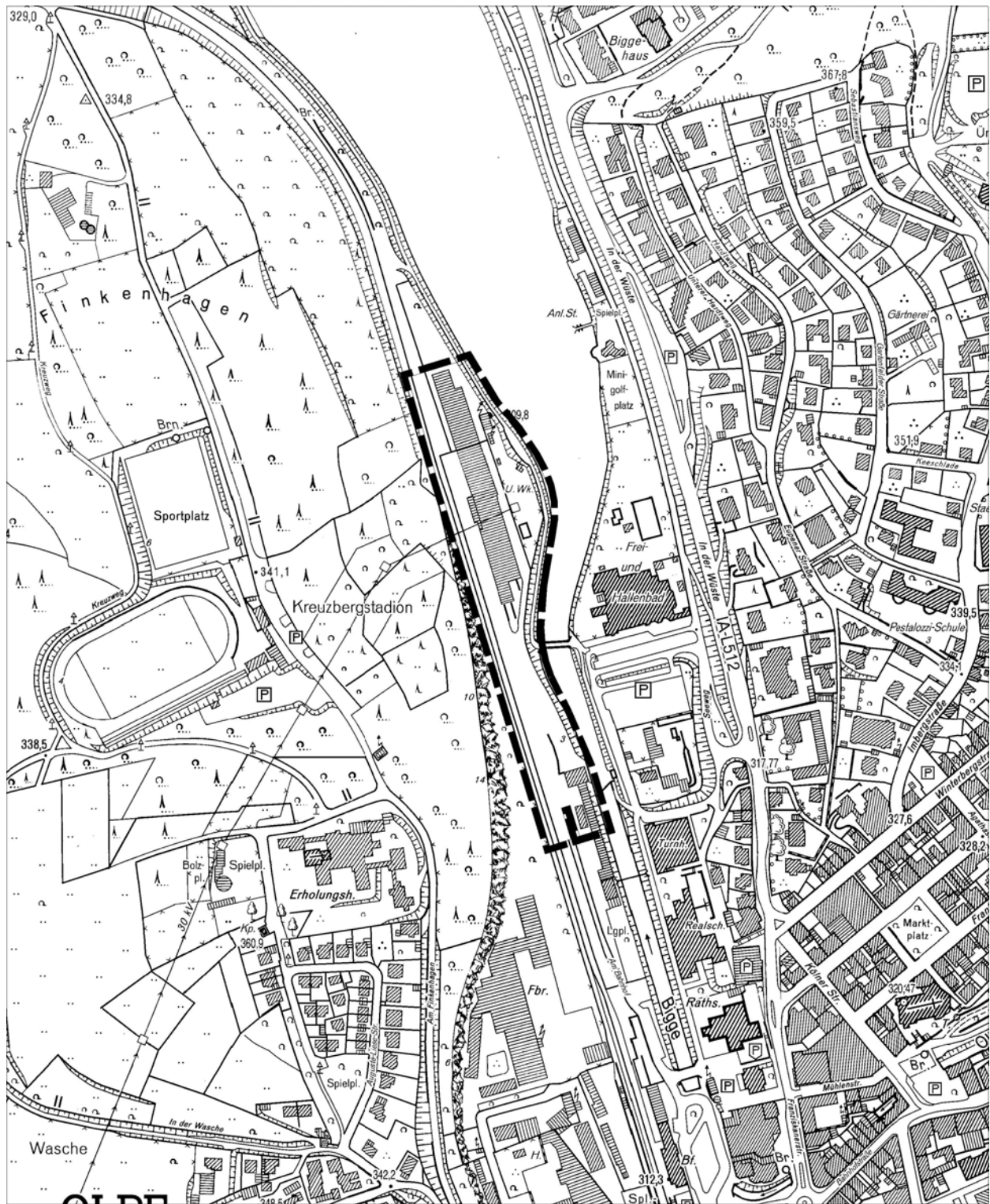
09.12.2010	Planaufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB sowie Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen)
17.12.2010	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses nach § 2 (1) BauGB
12.05.2011	Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
10.05.2011	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
23.05.2011	Öffentliche Bürgerversammlung im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggeseesee
24.05.2011 – 28.06.2011	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
29.09.2011	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)
11.10.2011	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
11.10.2011	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
20.10.2011 – 21.11.2011	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB
-	Entscheidung über eingegangene Stellungnahmen (Stadtverordnetenversammlung)
-	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB (Stadtverordnetenversammlung)

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 95 „Olpe - Am Bahnhof/ Obersee“ liegt nordwestlich der Kernstadt von Olpe. Es umfasst einen Teil der Bahnstrecke Olpe-Finnentrop, das Gelände eines gewerblichen Betriebs, Flächen von Stromversorgern sowie daran angrenzende Grün- und Wegeflächen am Ufer des Biggesees. Begrenzt wird das Plangebiet im Westen von einer steilen, felsigen Böschung und im Osten vom Biggeseesee.

Das Plangebiet hat eine Größe von ungefähr 2,9 ha, wobei die zulässige überbaubare Fläche eine Größe von unter 1,2 ha hat.

Die Grenzen des Plangebiets sind aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich.



3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Regionalplan)

Die Planung entspricht den Grundsätzen des § 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986) 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 als Gewerbliche Baufläche (G-Fläche), Bahnanlage oder Fläche für Versorgungsanlagen dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

4.2. Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

Planungsabsichten anderer Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, die der gemeindlichen Planung innerhalb des Plangebiets 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 liegt im nord-westlichen Bereich der Kernstadt von Olpe. Geprägt ist es durch die gewerbliche Nutzung sowie die angrenzende Bahnlinie und den Biggensee. Ursprünglich waren hier Wiesenflächen außerhalb des Siedlungsbereichs entlang des Flusses Bigge prägend.

Nach Inbetriebnahme der Bahnstrecke Olpe-Finnentrop und des Olper Bahnhofes im Jahr 1875 mit späteren Verbindungen nach Freudenberg und Dieringhausen und dem folgenden Ausbau des Bahnhofs entstanden umfangreiche Gleisanlagen und einzelne gewerbliche Nutzungen.

Ein weiteres bestimmendes Ereignis für diesen Bereich war der Bau der Biggestalsperre durch den Ruhrverband in Essen, welcher mit dem Einstau im Jahr 1965 seinen Abschluss fand.



Ausschnitt aus der DGK 5000 aus dem Jahr 1956/ 57

Mit sinkender Bedeutung des Bahnverkehrs und der Stilllegung der Strecke Olpe-Rothemühle im Jahr 1983 und der Strecke Olpe-Dieringhausen im Jahr 1995 fielen auch Flächen der Eisenbahn brach. Nach dem Verkauf bahneigener Flächen und dem Abbau von Gleisen Anfang dieses Jahrhunderts gewann im Plangebiet die gewerbliche Nutzung einen größeren Raum.

Zurzeit wird die Bahnstrecke eingleisig geführt. Die gewerblich genutzte Fläche wird von einer Firma als Systemlieferant für Verpackungen und Logistik in Anspruch genommen, die Flächen für Versorgung werden von einem örtlichen und einem überregionalen

Stromversorger genutzt. Am Ufer des Biggesees befindet sich ferner, in Grünstreifen eingebunden, der so genannte Valentinsweg als Bestandteil eines 3,4 Kilometer langen Rundweges am Obersee.



Blick von Norden auf den Abschnitt der eingleisigen Bahnstrecke im Plangebiet

Derzeit wird das Planungsrecht bestimmt durch die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans Nr. 12 „Olpe - Stadt“ vom 15.07.1968.

Er setzt den Bereich der Bahnstrecke als Industriegebiet (GI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 5,0 fest.

Der östlich angrenzende, jetzt gewerblich genutzte Bereich ist als Gewerbegebiet mit einer III-Geschossigkeit, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Textlich ist zudem festgesetzt, dass hier nur Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig sind, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.

Im Norden und Osten sind zudem Teilflächen bisher dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung

Aufgrund der zuvor geschilderten Entwicklung sind in den letzten Jahren im gesamten Bahnhofsumfeld Flächen brach gefallen. Seitens der Stadtplanung wurde und wird dieser Entwicklung mit einer Überplanung des Bahnhofsbereichs mittels des Bebauungsplans Nr. 54 „Finkenstraße/ Am Bahnhof“ Rechnung getragen. Südlich angrenzende Flächen wurden schon mit der erfolgten Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 39 „Olpe - Bruchstraße/ In der Trift“, 2. Änderung aus dem Jahr 2007 einer neuen Nutzung zugeführt.

Ergänzend zu den Bebauungsplänen Nr. 39 „Olpe – Bruchstraße/ In der Trift“, 2. Änderung und Nr. 54 „Olpe - Finkenstraße/ Am Bahnhof“ ist es für die Gesamtstadtentwicklung erforderlich, die nördlich angrenzenden Flächen ebenfalls einer städtebaulichen Ordnung zuzuführen. Nicht zuletzt auch aufgrund der Lage direkt am Biggesee ist eine geordnete Entwicklung in diesem Bereich erforderlich.

Die Bedeutung der Fläche wird auch darin deutlich, dass im Rahmen der Regionale 2013 insgesamt vier Kommunen und zwei Kreise ein Projekt „NaturErlebnisgebiet Biggesee-Listersee“ entwickeln. Im Projekt-Dossier heißt es dazu unter anderem: „Bigge- und Listersee bilden ein Eingangstor nach Südwestfalen und prägen damit das Bild Südwestfalens über die Region hinaus. Als einmaliger Natur- und Landschaftsraum bieten die Seen nicht nur Erholungsmöglichkeiten für Touristen sondern gerade auch für die einheimische Bevölkerung. ... Am 24.03.2010 hat der Regionale-Ausschuss das Projekt mit dem 2. Stern ausgezeichnet. Dies ist Ansporn für alle Beteiligten, entschlossen weiter an einem nachhaltigen Zukunftskonzept für unsere Seen zu arbeiten - mit einer Perspektive auch über die REGIONALE 2013 hinaus.“ (Projekt-Dossier „Biggesee-Listersee“ der Städte Attendorn, Drolshagen, Meinerzhagen und Olpe, April 2010).

Ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 95 „Olpe - Am Bahnhof/ Obersee“ wurde bereits am 23.6.2005 gefasst. Dieser Beschluss ist aber überholt, weil sich das Plangebiet mit dem neuen Bebauungsplan Nr. 54 „Olpe - Finkenstraße/ Am Bahnhof“ überschneidet.

Ziel der Planung des Bebauungsplans ist es, eine landschaftsverträgliche und trotzdem den baulichen Bestand respektierende Entwicklung zu erreichen. Hierzu werden vor allem überbaubare Flächen und Höhen baulicher Anlagen festgesetzt. Somit wird auch eine eindeutige Grenze der gewerblich nutzbaren Fläche definiert.

7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

7.1. Städtebauliche Konzeption

Die gewerblich genutzte Fläche im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 95 „Olpe - Am Bahnhof/ Obersee“ wird derzeit von einer Firma als Systemlieferant für Verpackungen und Logistik in Anspruch genommen. Grundlage ist das Planungsrecht, welches durch die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans Nr. 12 „Olpe - Stadt“ vom 15.07.1968 bestimmt wird. Er setzt als Gewerbegebiet eine III-Geschossigkeit, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 fest. Textlich ist zudem festgesetzt, dass hier nur Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig sind, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.

Diese Regelungen sollen sinngemäß in den Bebauungsplan Nr. 95 übernommen und um zwischenzeitlich an diesem Standort genehmigte Produktionsbereiche ergänzt werden. Die aktuelle Baunutzungsverordnung 1990 erwähnt allerdings nicht mehr die genannten Einschränkungen zu erheblichen Nachteilen oder Belästigungen für die Umgebung. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets wird durch nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe bestimmt.

Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung insbesondere zum Bereich „In der Wüste“ (Abstand ca. 120 m) ist es notwendig, die Zulässigkeit auf nicht wesentlich störende (mischgebietsverträgliche) Betriebe sowie auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zu beschränken.

Die gewerbliche Nutzung grenzt unmittelbar an den Obersee des Biggesees und nimmt eine sehr exponierte Stellung in der Landschaft ein. Bauliche Anlagen sollten sich hier in besonderer Weise in die Landschaft einfügen. Dies steht aber bereits aufgrund des baulichen Bestands in Frage. Ein Grundstückseigentümer plant darüber hinaus, ein ca. 12 m hohes und ca. 50 m langes Hochregallager mit denkbar negativen Auswirkungen für das Landschaftsbild zu errichten. Es ist deshalb dringend erforderlich, das geltende Planungsrecht für den Bereich zu überarbeiten. Das gilt insbesondere für die überbaubaren Flächen und die Höhen baulicher Anlagen. Eine dem Umfeld entsprechende Gestaltung haben ferner auch die Örtlichen Bauvorschriften zum Ziel.

Die Bahnstrecke, die Flächen für Versorgung, welche von einem örtlichen und einem überregionalen Stromversorger genutzt werden, sowie der so genannte Valentinsweg am Ufer des Biggesees stehen in einem direkten räumlichen Zusammenhang mit der vorgenannten gewerblichen Fläche und sind deshalb mit in das Plangebiet aufgenommen worden. Für sie sollen Festsetzungen entsprechend dem tatsächlichen Bestand gelten.

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



Blick vom östlichen Biggeufer auf die Bebauung im nördlichen Bereich des Plangebiets

7.2. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet wird nach § 1 (4) BauNVO gegliedert. Zulässig sind aus § 8 (2) BauNVO:

- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art sowie nicht wesentlich störende Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung insbesondere zum Bereich „In der Wüste“ (Abstand ca. 120 m) ist es notwendig, die Zulässigkeit auf nicht wesentlich störende (mischgebietsverträgliche) Betriebe sowie auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zu beschränken.

Gem. § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO sind die in § 8 (2) Nr. 3 und 4 und § 8 (3) BauNVO genannten Nutzungen („Tankstellen“, „Anlagen für sportliche Zwecke“, „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“, „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ und „Vergnügensstätten“) nicht zulässig.

Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht der bestehenden Nutzung, waren ebenfalls im bestehenden Planungsrecht nicht zulässig und würden sich auch zukünftig nicht in die bestehende Eigenart der näheren Umgebung einfügen und somit dem örtlichen Charakter widersprechen.

Eine anderweitige Nutzung wäre nur bei einer Neustrukturierung des gesamten Plangebiets mit Aufgabe der bisherigen gewerblichen Nutzung denkbar.

Gesamtstädtisch ist eine Entwicklung zu beobachten, dass Einzelhandelsbetriebe (auch unterhalb der Großflächigkeit) mit einem teils innenstadtrelevanten Warensortiment sich in den Gewerbegebieten ansiedeln, um dort die allgemein geringeren Mieten und vermeintlich geringeren Stellplatzprobleme zu nutzen. Durch das Eindringen des Einzelhandels in die Gewerbegebiete fehlt dort dem produzierendem Gewerbe, dem Handwerk sowie dem ‚klassischen‘ Gewerbe generell der Raum (vgl. auch GFK-Gutachten 2003). Der Einzelhandel ist deshalb im Plangebiet gem. § 1 (5) und (9) BauNVO nicht zulässig.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung: Grundflächenzahl (GRZ) 0,6; Geschossflächenzahl (GFZ) 1,6
 Traufhöhe (TH) 318,5 m über NN
 Firsthöhe (FH) 320,0 m über NN

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl werden auf Grundlage der Gewerbegebietsfestsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12 „Olpe - Stadt“ übernommen.

Der Festsetzung der maximalen Traufhöhe von 318,5 m über NN, verbunden mit einer maximalen Firsthöhe von 320,0 m über NN liegt der Wasserspiegel des Biggensee in Höhe von 307,5 m über NN und eine durchschnittliche Geländehöhe im Plangebiet von 311,0 m über NN zugrunde. Damit wird der bauliche Bestand respektiert und eine landschaftsverträgliche und dem Umfeld entsprechende Gestaltung gewährleistet.

Aufgrund der Höhenfestsetzung wird die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Olpe – Stadt“ zur Zahl der Vollgeschosse nicht übernommen.

Der Verzicht auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist auch dadurch begründet, weil es sich bei den vorhandenen Betriebsgebäuden überwiegend um Hallengebäude handelt, die zum Teil andere Raumhöhen aufweisen als herkömmliche Geschosse.

7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen werden zum einen durch eine Vielzahl von vorhandenen Leitungstrassen mit entsprechenden Leitungsrechten als auch durch Abstände zu vorhandenen Grünflächen bestimmt. Damit soll eine geordnete Entwicklung in diesem Bereich erreicht werden.

Die Leitungs- und Kanaltrassen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belegt.
Betroffene Unternehmen sind:

- Lister- und Lennekraftwerke GmbH, Olpe,
- RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Dortmund,
- RWE Deutschland AG, Siegen und
- Ruhrverband, Essen.

Das sich im Plangebiet befindliche Umspannwerk der Lister- und Lennekraftwerke GmbH und der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH ist ohne Festsetzung von Baugrenzen oder -linien als Fläche für Ver- und Entsorgung (Zweckbestimmung: Elektrizität) festgesetzt.

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 Landschaftsbildes 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.

Für das Gewerbegebiet wird aus landschaftsgestalterischen Gründen zudem für Werbeanlagen festgesetzt, dass sie ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig sind. Zudem dürfen sie eine Fläche von 20 % einer Wandseite und eine Höhe von 321,0 m über NN nicht überschreiten.

7.6 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird im Süden von der innerörtlichen Straße Am Bahnhof erschlossen, die selbst aber nicht Bestandteil des Plangebiets ist. Die Straße Am Bahnhof ist die Verlängerung der Bahnhofstraße, welche an die Landesstraße L 512, die Franziskaner- und Bruchstraße, anbindet.

Am Ufer des Biggesees befindet sich, in Grünstreifen eingebunden, der so genannte Valentinsweg. Er ist als Bestandteil eines 3,4 Kilometer langen Rundweges am Obersee, der 2003 im Zuge des Baus des Biggerandkanals von der Valentinskapelle bis zum Seeweg mit einer Brücke parallel der Eisenbahnstrecke Olpe-Finnentrop angelegt wurde. Dieser Rundweg hat für Touristen und für die einheimische Bevölkerung als Ort mit vielfältigen Erholungs- und Sportmöglichkeiten eine große Bedeutung. Er ist als Fuß- und Radweg im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine kurze Wegverbindung, die als Wirtschaftsweg genutzt wird, ist als solcher festgesetzt.

Die Eisenbahn führt entlang der westlichen Plangrenze eingleisig durch das Plangebiet. Die entsprechende Fläche ist als Bahnanlage festgesetzt.

7.7 Grünflächen

Am Ufer des Biggesees befindet sich der so genannte Valentinsweg als Bestandteil eines 3,4 Kilometer langen Rundweges am Obersee. Er ist in Grünstreifen eingebunden und ein wichtiges Element des einmaligen Natur- und Landschaftsraums Biggensee.

Zur Erhaltung dieses Natur- und Landschaftselements ist der begleitende Grünstreifen als Private Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Die Flächen befinden sich dabei in überwiegendem Maß in städtischem Eigentum.

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

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nicht Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Jedoch sind festgesetzte Grünflächen Inhalt der Planung.

Weitere Angaben zu einschlägigen Planfestsetzungen werden unter den Pkt. 7.7. und 9. gegeben.

7.9 Ver- und Entsorgung

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

Mit einer textlichen Festsetzung wird gewährleistet, dass Leitungen, die für die Erschließung der Baugrundstücke notwendig sind, generell unterirdisch geführt werden. Dies geschieht zur Erhaltung des Landschaftsbilds.

Gleichfalls befinden sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 95 „Olpe - Am Bahnhof/ Obersee“ auch Versorgungseinrichtungen und Leitungs- und Kanaltassen, die über das Plangebiet hinaus Bedeutung haben. Entsprechende Anlagen sind mit Leitungsrechten gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

belegt. Ferner sind im Umfeld der Versorgungseinrichtungen und Leitungs- und Kanaltassen teilweise Schutzflächen, die zum Beispiel von der Bebauung freizuhalten sind, notwendig. Diese sind gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Betroffene Unternehmen sind:

- Lister- und Lennekraftwerke GmbH, Olpe,
- RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Dortmund,
- RWE Deutschland AG, Siegen und
- Ruhrverband, Essen.

Bei Maßnahmen auf Flächen innerhalb der Leitungsrechte zugunsten der RWE Deutschland AG als Eigentümerin bzw. der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH als Besitzerin und Betreiberin des Netzes ist die RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund, zu beteiligen

Zudem befindet sich im Plangebiet ein Umspannwerk der Lister- und Lennekraftwerke GmbH und der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH. Das Gelände ist als Fläche für Ver- und Entsorgung (Zweckbestimmung: Elektrizität) festgesetzt.

Der Umgang mit Abfällen und Abwässern wird zum einen durch einschlägige Gesetze zum anderen aber auch durch örtliche Satzungen geregelt.

7.10 Immissionsschutz

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

Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung insbesondere zum Bereich „In der Wüste“ (Abstand ca. 120 m) ist es notwendig, die Zulässigkeit auf nicht wesentlich störende (mischgebietsverträgliche) Betriebe sowie auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zu beschränken.

Darüber hinaus sind zum Beispiel gewerbliche Nutzungen, die sich nicht in die bestehende Eigenart der näheren Umgebung einfügen, und welche unter Pkt. 7.2 detailliert aufgeführt sind, ausgeschlossen.

Im Plangebiet sind überdurchschnittliche Emissionen nicht bekannt. Der Schutz vor Immissionsbelastungen wird durch Richtwerte in einschlägigen Gesetzen geregelt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, ob die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

8. Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind die entsprechenden Vorgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie - FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie - V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden.

Nach nationalem und internationalem Recht werden drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 BNatSchG):

- besonders geschützte Arten (nationale Schutzkategorie),
- streng geschützte Arten (national) inklusive der FFH-Anhang IV-Arten (europäisch)
- europäische Vogelarten (europäisch)

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die „nur“ national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Sie werden wie alle nicht geschützten Arten nur im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt.

Der Prüfumfang einer ASP beschränkt sich damit auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Es wurde durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, ist eine Ortsbesichtigung erfolgt und sind die verfügbaren Informationen zum betroffenen Artenspektrum eingeholt worden (Fachinformationssysteme „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ und „@LINFOS“).

Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einbezogen worden. Konkrete Anhaltspunkte für geschützte Arten und ihre geschützten Lebensstätten haben sich nicht ergeben. Artenschutzrechtliche Konflikte erscheinen ausgeschlossen.

9. Sonstige 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 der vorliegende Bebauungsplan ausschließlich der Änderung von bestehendem Baurecht und somit 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.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Olpe hat ein Kataster über Altstandorte und Altablagerungen im Kreisgebiet erstellt. Der südliche Teil des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 95 „Olpe - Am Bahnhof/ Obersee“ ist darin als „Altstandort Bahngelände Olpe“ aufgeführt. Der nördliche Teil des Plangebietes wurde als „Altstandort Güterbahnhof Olpe“ aufgenommen. Die Bereiche sind im Plan entsprechend gekennzeichnet.

Für das Plangebiet werden geänderte 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.

10. Kampfmittelbelastung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg weist auf Folgendes hin:

„Aufgrund der zurzeit vorhandenen Unterlagen wurde festgestellt, dass keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt (Indikator 2.2). Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (vereinzelte Bombardierung) kann eine - derzeit nicht erkennbare - Kampfmittelbelastung dieser Fläche aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Deshalb empfehle ich für diese Fläche die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TW KpfMiBesNRW) - Baugründeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr.

Die TVV KpfMiBesNRW finden Sie im Internet unter <http://www.im.nrw.de/sch/725.htm>.

Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist aus fachlicher Sicht in diesem Bereich erforderlich.

Die Anfrage zur Detektion von vorbereiteten Flächen muss durch die örtliche Ordnungsbehörde unter der Faxnummer 02331/6927-3898 mindestens 5 Werktage (Fläche < 1500 m², sonst 10 Werktage) vor dem gewünschten Termin erfolgen. Zur Durchführung der Maßnahme ist die Angabe sowohl meines Zeichens als auch der Flächengröße zwingend erforderlich. Ebenso muss ein Lageplan der Örtlichkeit vorab übersandt werden. Im Rahmen der vorhandenen Kapazitäten werden gewünschte Detektionstermine durch den KBD-WL berücksichtigt.

Eine Luftbilddauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da teilweise Schatten von Waggonen, Gebäuden, und Bewuchs sowie Wasserflächen keine Aussagen über mögliche Blindgängereinschlagsstellen zulassen. Es konnten alliierte Luftbilder bis zum 10.04.1945 ausgewertet werden.

Bei Fragen zur weiteren Abwicklung von Sicherungs- und Räummaßnahmen vorort besteht für die örtliche Ordnungsbehörde die Möglichkeit, mit Herrn Schmitz (Tel. 02331/6927-3885) Kontakt aufzunehmen.

Allgemeines:

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.'

11. 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 LWL – Archäologie für Westfalen, 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].

12. Sonstige Fachplanungen

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

13. Städtebauliche Daten

Flächenübersicht	Vorhanden	Geplant	
Gewerbegebiet	ca. 25.200 m ²	ca. 19.450 m ²	ca. 68 %
Industriegebiet	ca. 3.350 m ²	---	---
Fläche für Ver- und Entsorgung	---	ca. 2.800 m ²	ca. 10 %
Bahnanlagen	---	ca. 3.350 m ²	ca. 12 %
Verkehr – Fuß- und Radweg	---	ca. 1.350 m ²	ca. 5 %
Verkehr - Wirtschaftsweg	---	ca. 50 m ²	ca. 0 %
Private Grünfläche	---	ca. 1.550 m ²	ca. 5 %
Gesamt	ca. 28.550 m ²	ca. 28.550 m ²	100 %

14. Kosten

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

15. Entschädigungsansprüche

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

Da der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 12 „Olpe-Stadt“ aus dem Jahr 1968 stammt und seit dieser Zeit die dort festgesetzte bauliche Nutzung zulässig war und ein Eingriff in die tatsächlich ausgeübte Nutzung mit der neuen Planung nicht erfolgen soll, sondern ggf. nur zukünftige Nutzungsmöglichkeiten verändert werden, sind

Entschädigungsansprüche in dieser Hinsicht, unabhängig davon, ob die Voraussetzungen überhaupt vorliegen, schon aufgrund Fristablauf ausgeschlossen. Als Sonderregelung gewährt § 39 BauGB einen Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen, die im berechtigten Vertrauen auf den Bestand des Bebauungsplans zur Vorbereitung der Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten gemacht wurden. Für diese Vorschrift gelten die besonderen anspruchsbeschränkenden Voraussetzungen der 7-Jahres-Frist nicht.

16. Beteiligungsverfahren

16.1. 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 23.05.2011 im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggese,see,
- b) die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom 24.05.2011 bis 28.06.2011.

In der Bürgerversammlung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden verschiedene Festsetzungen des Bebauungsplanes diskutiert. Näheres hierzu kann der Niederschrift über die Bürgerversammlung entnommen werden.

Innerhalb der Einzelanhörung ist eine Äußerung eines betroffenen Unternehmens eingegangen. Hier geht es ebenfalls um verschiedene Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere um Art und Maß der baulichen Nutzung. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der Einzelanhörung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung entnommen werden.

16.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ist zeitgleich mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt. Es liegen abwägungsrelevante Äußerungen des Eisenbahn-Bundesamtes, des Landrats des Kreises Olpe, der RWE Deutschland AG und der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH vor. In den Äußerungen geht es um Fragen der Freistellung von Grundstücken von Bahnbetriebszwecken, des Bodenschutzes, der Eintragung von Grunddienstbarkeiten für Versorgungsleitungen sowie um Festsetzungen für eine Hochspannungsfreileitung. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung entnommen werden.

16.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB ist in der Zeit vom 20.10.2011 bis 21.11.2011 erfolgt. Innerhalb der öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Es liegt eine Stellungnahme eines betroffenen Unternehmens vor. Hier geht es um verschiedene Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere um Art und Maß der baulichen Nutzung. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

16.4. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB ist zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs erfolgt. Es liegen abwägungsrelevante Stellungnahmen des Eisenbahn-Bundesamtes, der Industrie- und Handelskammer Siegen und der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH vor. In den Stellungnahmen geht es um Fragen der Freistellung von Grundstücken von Bahnbetriebszwecken, die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes sowie um Festsetzungen für eine Hochspannungsfreileitung. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

16.5 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, 09.01.2012

Der Bürgermeister
I. V.

Bernd Knaebel
Techn. Beigeordneter