



Anlage 6 zu Drucksache 86/2012

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

**zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Bereich „Olpe-Finkenstraße/Am Bahnhof“**

vom 16.04.2012

Inhaltverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Planungen
 - 3.1. Raumordnung, Landesplanung, Regionalplan
 - 3.2. Freistellung von Bahnbetriebszwecken
4. Flächennutzungsplan
5. Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung
 - 5.1. Kommunalprofil Olpe: Fläche / Bevölkerung / Wirtschaft
 - 5.2. Planungen anderer Träger öffentlicher Belange
6. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich
7. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung
8. Standorteignung Einzelhandel
9. Erläuterungen zu den Plandarstellungen
 - 9.1. Art der baulichen Nutzung
 - 9.2. Flächen für Gemeinbedarf
 - 9.3. Verkehrliche Erschließung
 - 9.4. Flächen für Bahnanlagen
 - 9.5. Grünflächen
 - 9.6. Wasserflächen
 - 9.7. Kennzeichnung von Altablagerungen und Altstandorten
 - 9.8. Aufschiebende Bedingung
 - 9.9. Nachrichtliche Übernahme
10. Maßnahmen der Überwachung
11. Zusammenfassende Erklärung

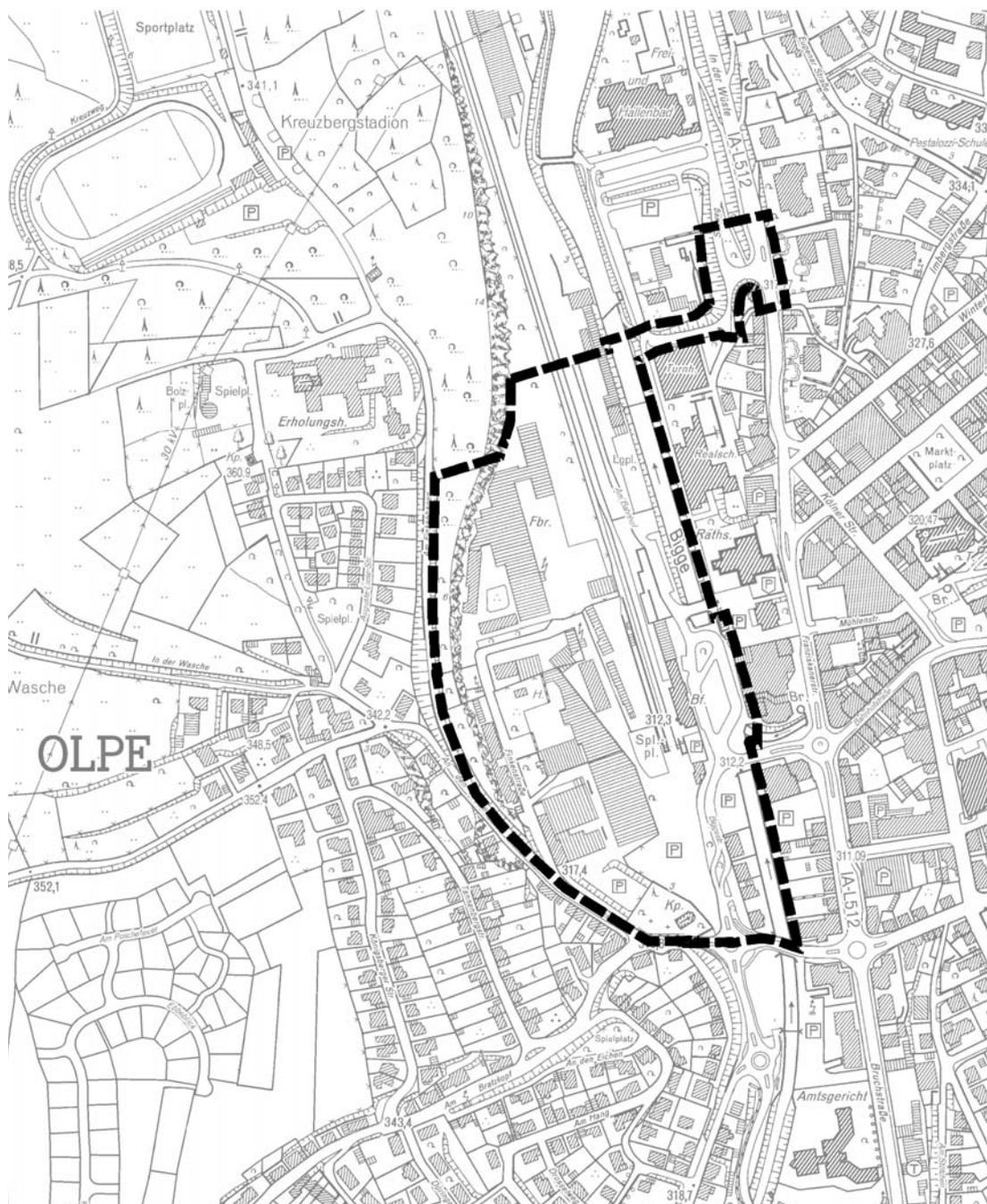
1. Verfahrensablauf

17.09.2009	Planaufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB sowie Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB (Stadtverordnetenversammlung)
02.07.2010	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
02./03.07.2010	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
13.07.2010	Öffentliche Bürgerversammlung im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggesee
14.07.2010 – 16.08.2010	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
02.02.2012	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)
07.02.2012	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
09.02.2012	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
20.02.2012 – 23.03.2012	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB
-	Entscheidung über eingegangene Stellungnahmen (Stadtverordnetenversammlung)
-	Feststellungsbeschluss gemäß § 6 BauGB (Stadtverordnetenversammlung)

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes „Olpe-Finkenstraße/Am Bahnhof“ befindet sich am westlichen Rand der Innenstadt von Olpe. Es wird im Norden durch den nördlichen Rand der geplanten Trasse der Westumgehung und im Westen durch die Straße „Am Finkenhagen“ begrenzt. Südlich bildet die Straße „Am Bratzkopf“ die Begrenzung. Im Osten sind das östliche Ufer der Bigge sowie im Bereich des Bahnhofs die angrenzenden Flächen bis zur bestehenden Bebauung die Grenze.

Das Plangebiet der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes hat eine Größe von ca. 11,0 ha. Die Grenzen des Plangebietes sind aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich.



3. Übergeordnete Planungen

3.1. Raumordnung, Landesplanung, Regionalplan

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 Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Darüber hinaus wird ein Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr mit Haltepunkt für überregionalen Verkehr dargestellt. Im Nordosten wird für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung eine Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

Die raumplanerische Anfrage an die Bezirksregierung Arnsberg erfolgte im Anschluss an den Planaufstellungsbeschluss.

Die Bezirksregierung begrüßt ausdrücklich, dass die Planung auf Grundlage der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Olpe erfolgt und geht davon aus, dass der Umstrukturierungsprozess eine vertretbare Planungssicherheit vermittelt.

Der Änderung des Flächennutzungsplanes wird aus landesplanerischer Sicht zugestimmt.

3.2. Freistellung von Bahnbetriebszwecken

Bei einem Teil der Flächen im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung handelt es sich um derzeit noch bahnrechtlich gewidmete Flächen. Da die Entwicklung der für den Bahnbetrieb nicht mehr benötigten Flächen für Maßnahmen zur Innenentwicklung vorgesehen sind, erfolgten bereits frühzeitig Abstimmungen mit den zuständigen Bahngesellschaften. Über die beabsichtigte Nutzung besteht Einvernehmen, so dass von einem positiven Freistellungsbescheid auszugehen ist.

Das Verfahren zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) wurde eingeleitet.

Die Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung erfolgt erst nach der Freistellungsentscheidung des Eisenbahnbundesamtes.

4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Olpe vom 16.12.2002 stellt das Plangebiet als Mischbaufläche, Gewerbliche Baufläche, Flusslauf sowie Bahnanlage dar. Einzelne Flächen enthalten Hinweise zu im Stadtgebiet bekannten Altablagerungen und Altstandorten. Der Standort der Kreuzkapelle ist als Kirche bzw. kirchlichen Zwecken dienendes Gebäude dargestellt.

Die vorgesehene städtebauliche Neustrukturierung des Bahnhofsumfeldes und die damit verbundene Erweiterung der Innenstadt sind von herausragender Bedeutung für die Entwicklung von Olpe als Versorgungsstandort, Einkaufsstadt und Wohnort. Im Hinblick auf die künftigen Nutzungen ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 54 "Olpe-Finkenstraße/Am Bahnhof" geändert.

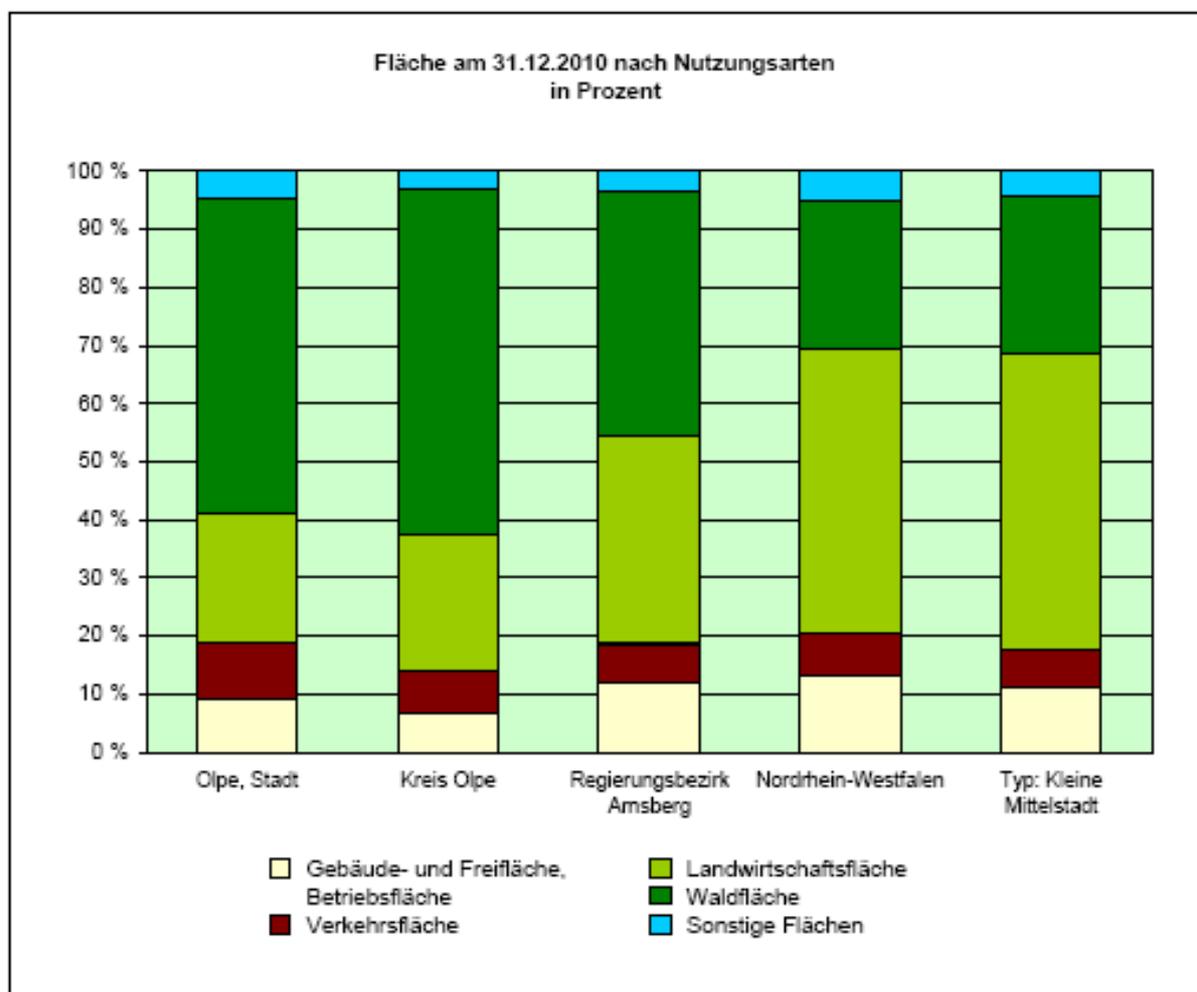
5. Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung

5.1. Kommunalprofil Olpe: Fläche / Bevölkerung / Wirtschaft

Siehe Folgeseiten:

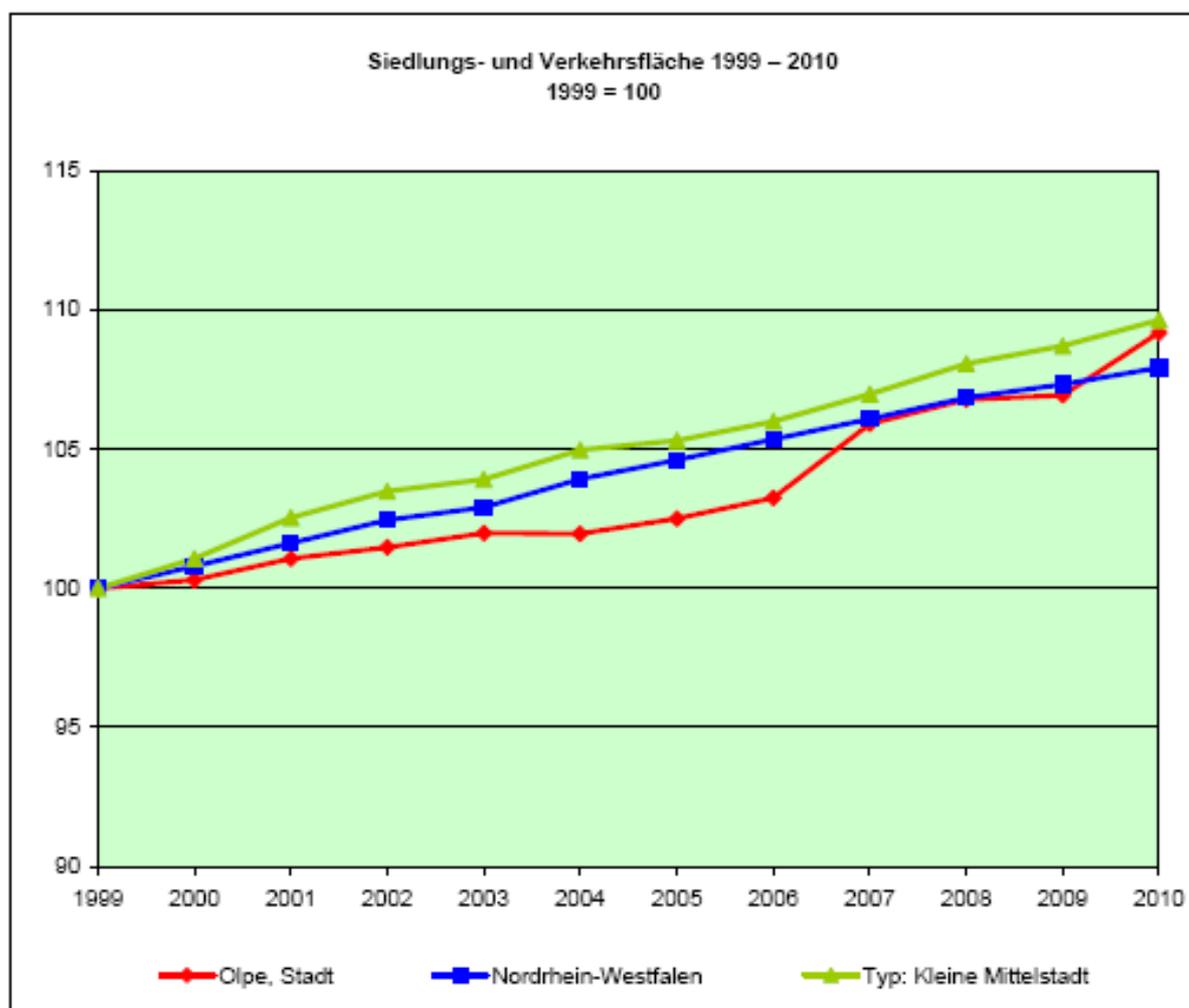
Fläche am 31.12.2010 nach Nutzungsarten

Nutzungsart	Betrachtungsgebiet		Alle Gemeinden des			
			Kreises	Reg.-Bez.	Landes	gleichen Typs
	ha		%			
Fläche insgesamt	8 588	100	100	100	100	100
Siedlungs- und Verkehrsfläche	1 699	19,8	14,7	20,1	22,4	18,8
Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche	781	9,1	6,7	11,8	13,3	11,1
Erholungsfläche, Friedhofsfläche	91	1,1	0,9	1,5	2,1	1,3
Verkehrsfläche	827	9,6	7,1	6,8	7,0	6,3
Freifläche außerhalb der Siedlungs- und Verkehrsfläche	6 889	80,2	85,3	79,9	77,6	81,2
Landwirtschaftsfläche	1 910	22,2	23,7	35,9	48,9	51,1
Waldfläche	4 653	54,2	59,4	42,0	25,6	27,2
Wasserfläche	312	3,6	1,8	1,4	2,0	2,0
Moor, Heide, Unland	4	0,1	0,1	0,2	0,4	0,3
Abbauland	1	0	0,1	0,2	0,5	0,5
Flächen anderer Nutzung	9	0,1	0,1	0,1	0,2	0,1



Fläche nach Nutzungsarten 1999 – 2010

Nutzungsart	1999	2003		2007		2010	
	ha	ha	1999=100	ha	1999=100	ha	1999=100
Fläche insgesamt	8 588	8 588	100,0	8 588	100,0	8 588	100,0
Siedlungs- und Verkehrsfläche	1 556	1 587	102,0	1 648	105,9	1 699	109,2
Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche	732	764	104,3	746	101,9	781	106,7
Erholungsfläche, Friedhofsfläche	60	63	104,4	86	142,9	91	150,8
Verkehrsfläche	764	761	99,6	816	106,8	827	108,3
Freifläche außerhalb der Siedlungs- und Verkehrsfläche	7 032	7 001	99,6	6 940	98,7	6 889	98,0
Landwirtschaftsfläche	2 075	2 007	96,7	1 940	93,5	1 910	92,0
Waldfläche	4 618	4 656	100,8	4 685	101,0	4 653	100,7
Sonstige Flächen	338	338	100,1	335	99,2	326	96,5



Bevölkerungs- sowie Siedlungs- und Verkehrsdichte am 31.12.2010

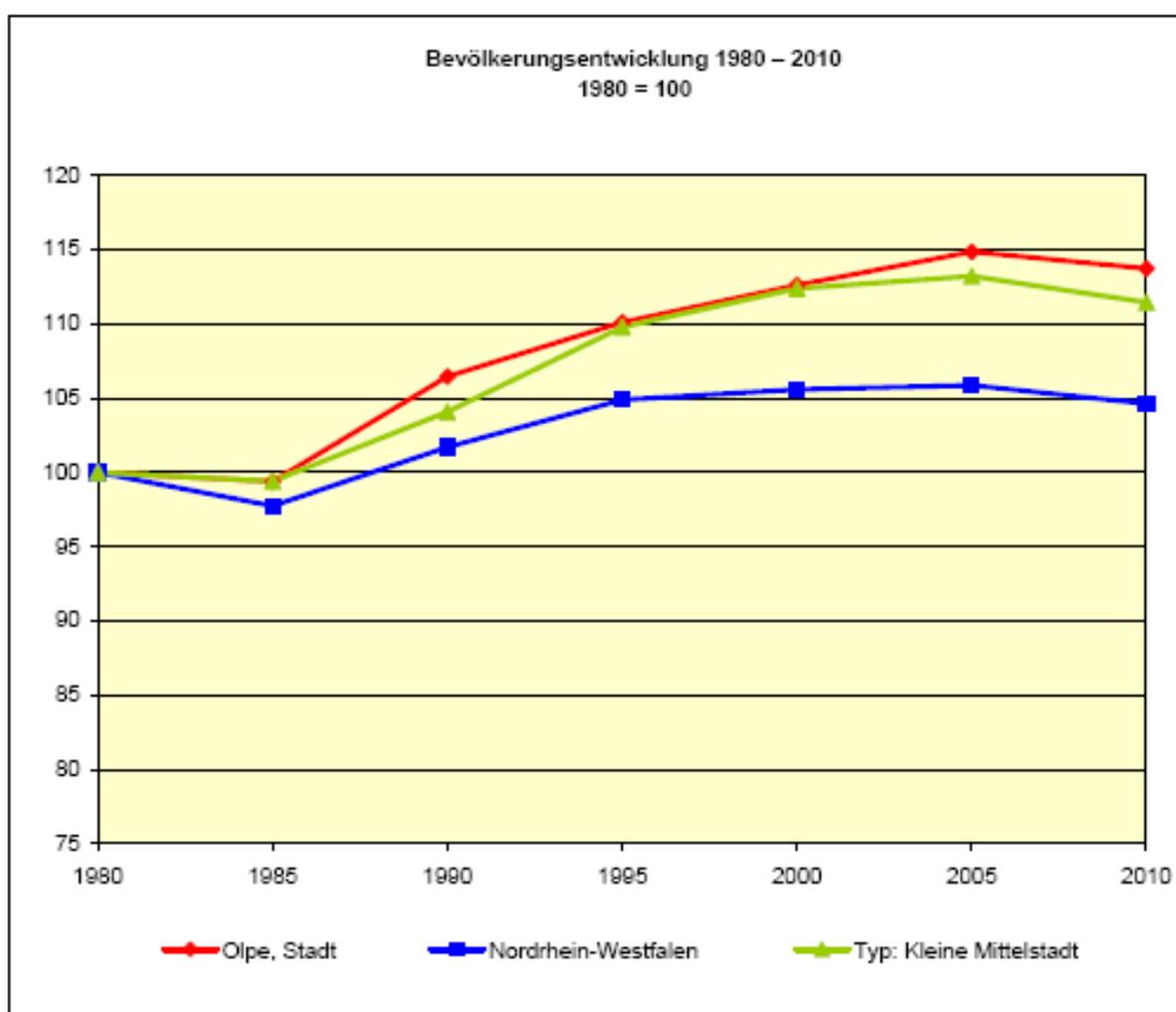
Einwohner je km ²	Betrachtungs- gebiet	Alle Gemeinden des			
		Kreises	Reg.-Bez.	Landes	gleichen Typs
Bevölkerungsdichte insgesamt	295,9	195,5	457,0	523,4	348,8
Siedlungs- und Verkehrsdichte ¹⁾	1 495,4	1 328,1	2 289,9	2 331,8	1 857,5

1) Bevölkerungsdichte bezogen auf die besiedelte Fläche (Siedlungs- und Verkehrsfläche)

Bevölkerungsstand 31.12.1980 – 31.12.2010

Bevölkerungsgruppe	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010
Bevölkerung insgesamt	22 344	22 209	23 785	24 605	25 162	25 664	25 409
Weiblich	11 672	11 608	12 154	12 573	12 791	13 050	12 948
Nichtdeutsche ¹⁾	1 330	1 240	2 033	2 370	2 413	2 337	2 233

1) Die Gliederung „deutsch/nichtdeutsch“ ist durch die Reform des Staatsangehörigkeitsrechts vom Juli 1999 ab dem Berichtsjahr 2000 beeinflusst; bis einschließlich 1986 geschätzte Werte.

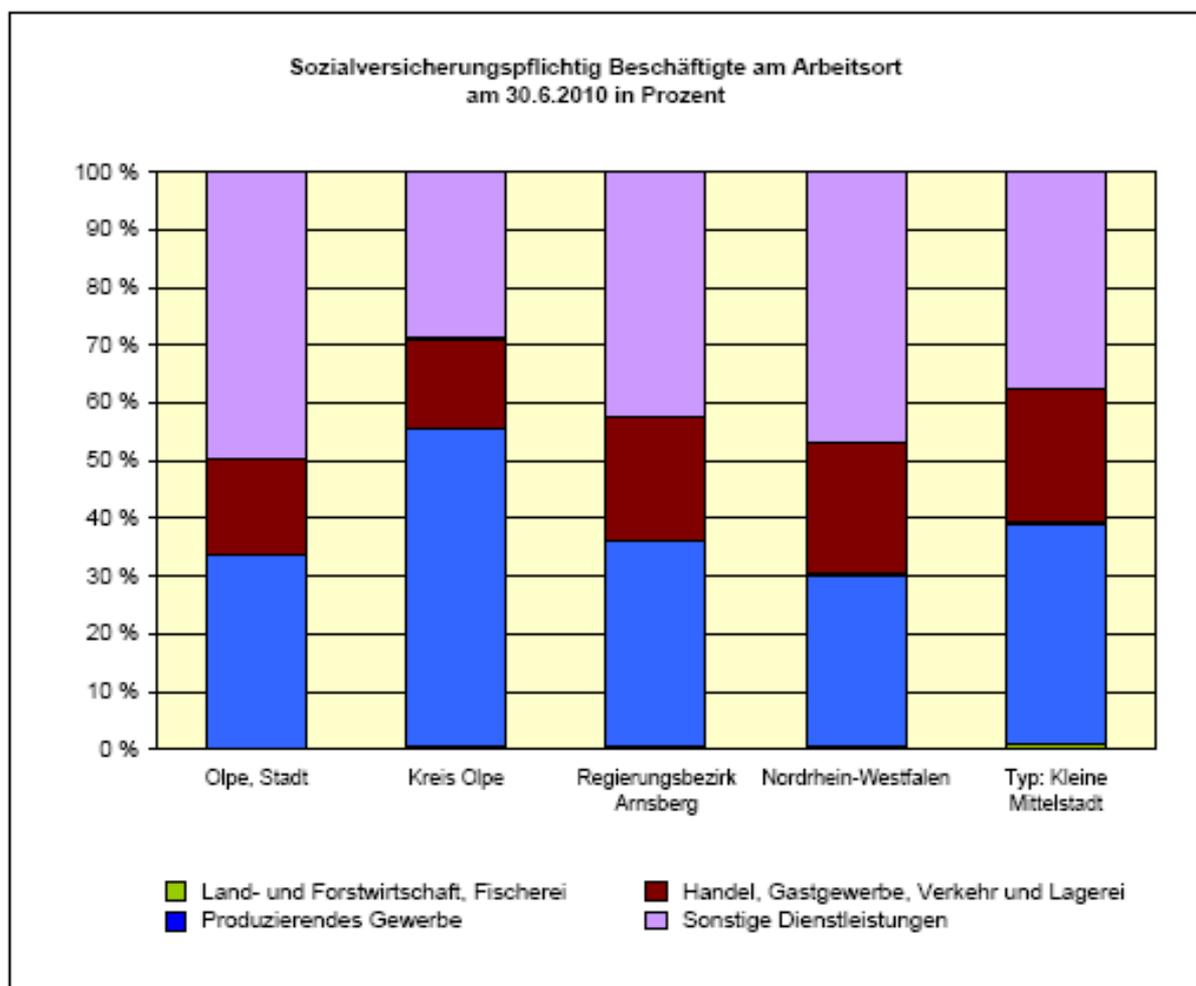


Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort am 30.6.2010

Wirtschaftszweig (WZ 2008)	Beschäftigte			Darunter Ausländer/-innen		
	insgesamt	männlich	weiblich	zusammen	männlich	weiblich
Insgesamt (einschl. ohne Angabe)	12 902	6 960	5 942	985	682	303
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	15	10	5	.	.	-
Produzierendes Gewerbe	4 315	3 514	801	440	380	60
Handel, Gastgewerbe, Verkehr und Lagerei	2 134	1 174	960	119	68	51
Sonstige Dienstleistungen	6 438	2 282	4 178	424	232	192

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort am 30.6.2010 in Prozent

Wirtschaftszweig (WZ 2008)	Betrachtungsbereich	Alle Gemeinden des			
		Kreises	Reg.-Bez.	Landes	gleichen Typs
Insgesamt (einschl. ohne Angabe)	100	100	100	100	100
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	0,1	0,4	0,3	0,5	0,8
Produzierendes Gewerbe	33,4	55,1	35,7	29,7	38,3
Handel, Gastgewerbe, Verkehr und Lagerei	16,5	15,6	21,5	23,0	23,1
Sonstige Dienstleistungen	49,9	28,9	42,5	46,9	37,7



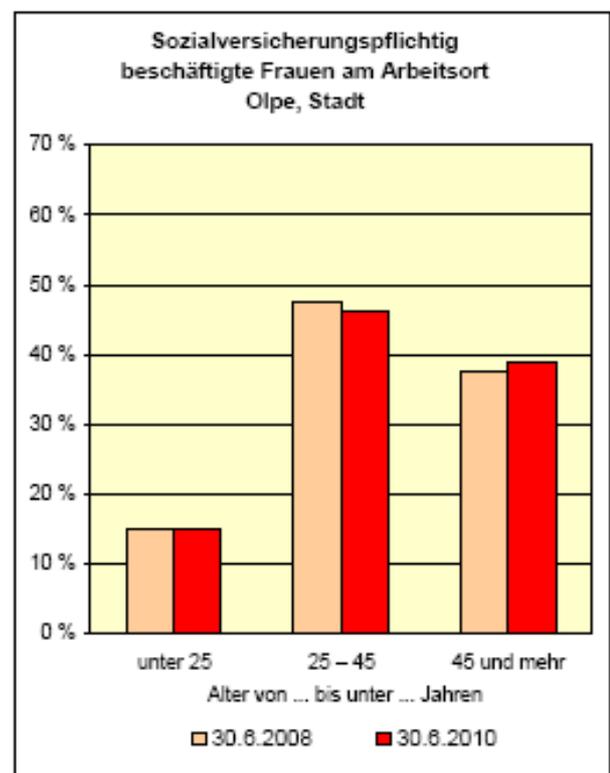
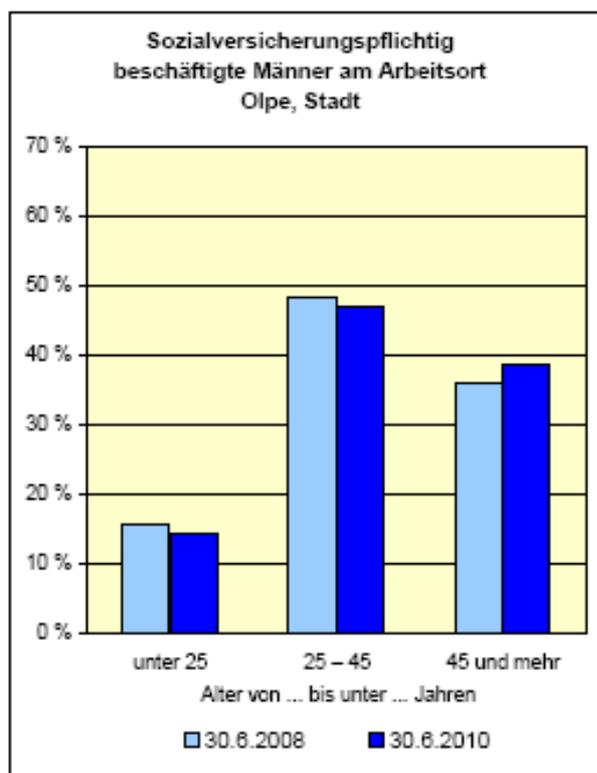
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.6.2010 nach Geschlecht

Geschlecht	Beschäftigte am Arbeitsort		Beschäftigte am Wohnort		Pendler- saldo ¹⁾
	insgesamt	darunter Einpendler ¹⁾	insgesamt	darunter Auspendler ¹⁾	
Insgesamt	12 902	8 654	8 718	4 470	+4 184
Männlich	6 960	4 782	5 095	2 917	+1 885
Weiblich	5 942	3 872	3 623	1 553	+2 319

1) über die Gemeindegrenzen

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort am 30.6.2010 nach Beschäftigungsumfang und Alter

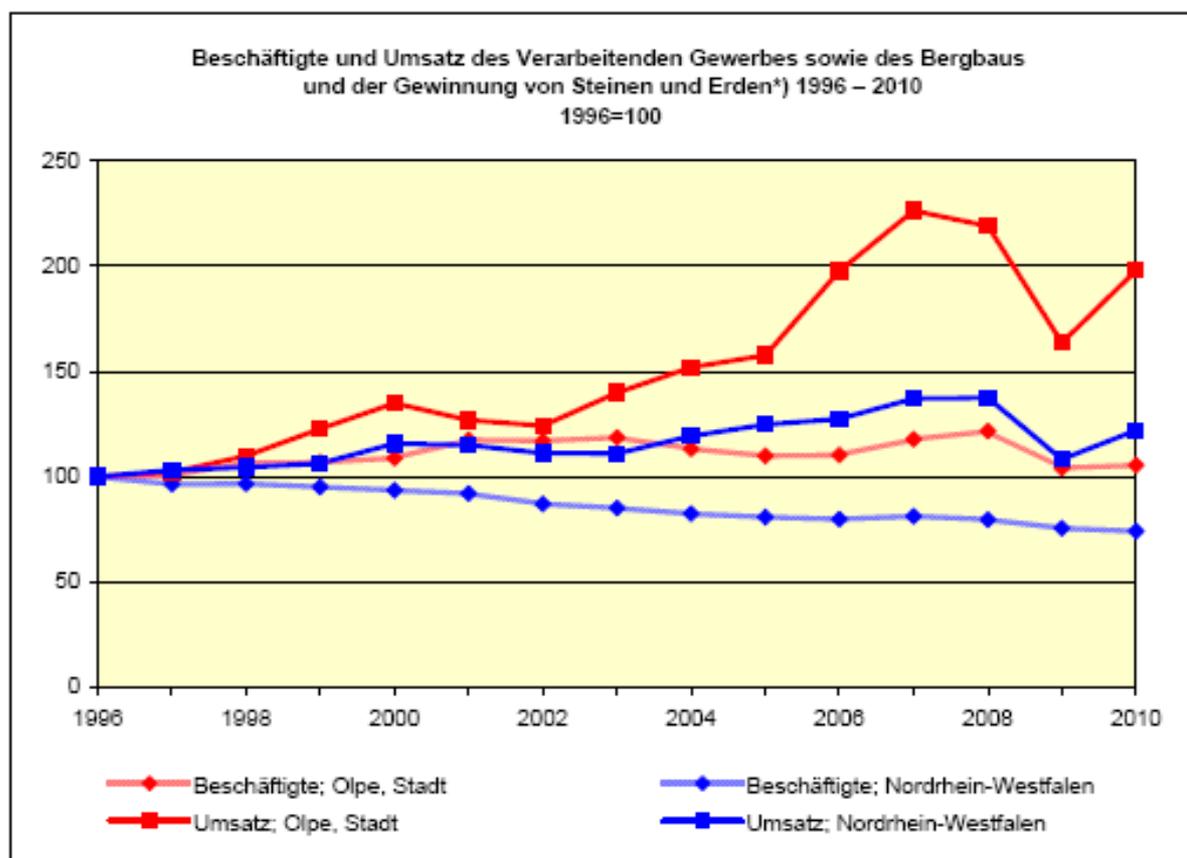
Beschäftigungsumfang Altersgruppe	Insgesamt		Männlich		Weiblich	
	insgesamt	Ausländer/ -innen	zusammen	Ausländer/ -innen	zusammen	Ausländer/ -innen
Insgesamt	12 902	985	6 960	682	5 942	303
unter 25 Jahre	1 881	162	998	112	883	50
25 bis unter 45 Jahre	6 004	581	3 265	407	2 739	174
45 Jahre und mehr	5 017	242	2 697	163	2 320	79
Vollzeitbeschäftigte	10 452	838	6 682	650	3 770	188
unter 25 Jahre	1 731	150	955	108	776	42
25 bis unter 45 Jahre	4 956	488	3 154	388	1 802	102
45 Jahre und mehr	3 765	200	2 573	156	1 192	44
Teilzeitbeschäftigte	2 449	147	277	32	2 172	115
unter 25 Jahre	150	12	43	4	107	8
25 bis unter 45 Jahre	1 047	93	110	21	937	72
45 Jahre und mehr	1 252	42	124	7	1 128	35



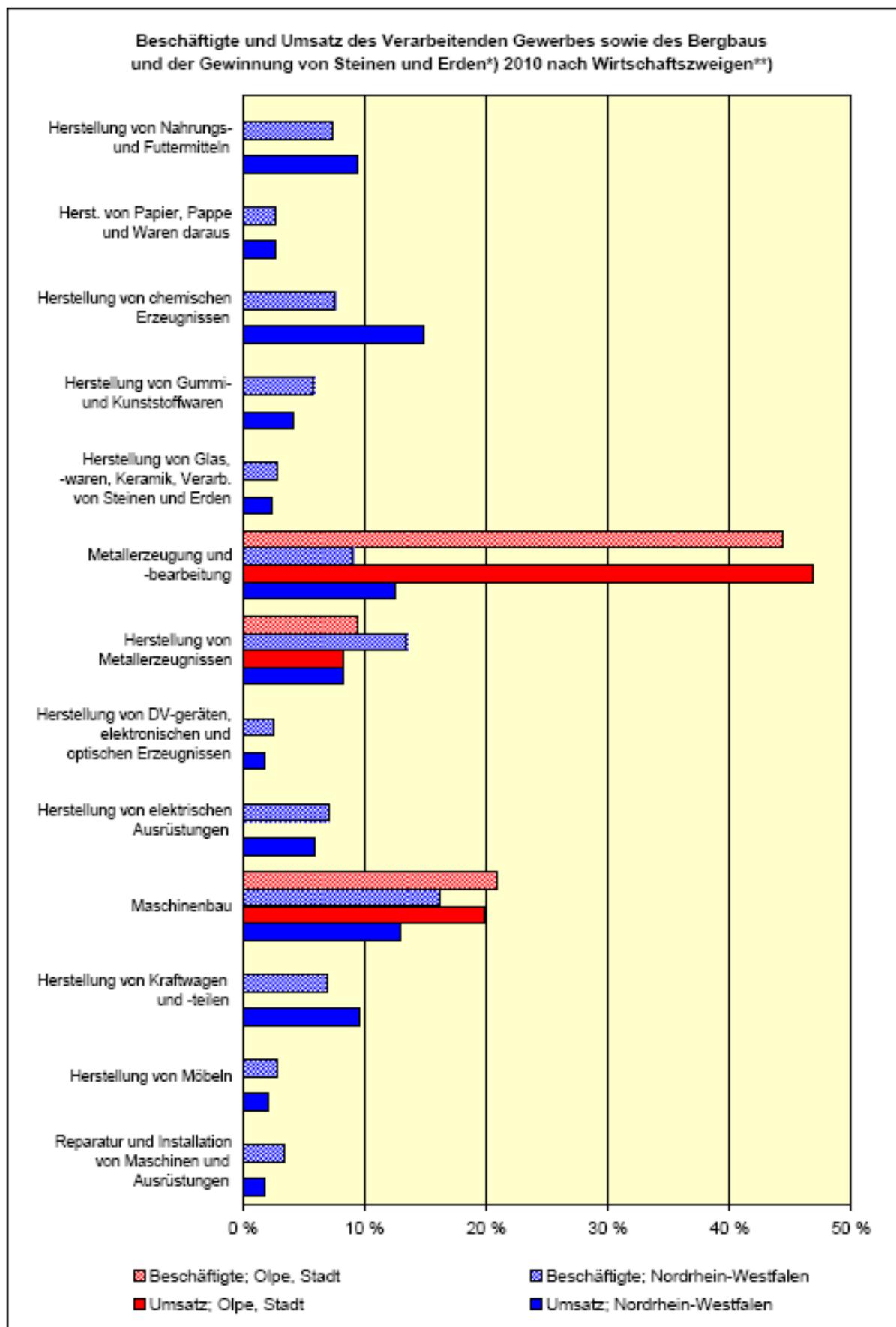
Betriebe, Beschäftigte und Umsatz des Verarbeitenden Gewerbes sowie des Bergbaus und der Gewinnung von Steinen und Erden*) 2010 nach Wirtschaftszweigen**)

Wirtschaftszweig	Olpe, Stadt			Kreis Olpe		
	Betriebe (30.9.)	Beschäftigte (30.9.)	Umsatz (1 000 EUR)	Betriebe (30.9.)	Beschäftigte (30.9.)	Umsatz (1 000 EUR)
Insgesamt	23	2 621	599 771	212	22 639	4 458 473
Herst. von Nahrungs- und Futtermitteln	2	.	.	11	842	215 542
Herstellung von Papier, Pappe und Waren daraus	1	.	.	7	802	137 938
Herstellung von chemischen Erzeugnissen	-	-	-	3	115	24 475
Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren	-	-	-	13	1 315	238 628
Herst. von Glas, -waren, Keramik, Verarb. von Steinen und Erden	-	-	-	6	107	26 487
Metallerzeugung und -bearbeitung	6	1 164	281 078	13	1 932	519 691
Herst. von Metallerzeugnissen	6	247	49 099	92	9 081	1 473 469
Herst. von Datenverarbeitungsgeräten, elektron. u. optischen Erzeugnissen	-	-	-	5	532	85 180
Herst. von elektrischen Ausrüstungen	1	.	.	11	2 017	348 451
Maschinenbau	5	548	118 600	23	4 018	1 062 429
Herstellung von Kraftwagen und -teilen	1	.	.	5	934	152 343
Herstellung von Möbeln	-	-	-	-	-	-
Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen	-	-	-	3	153	24 479

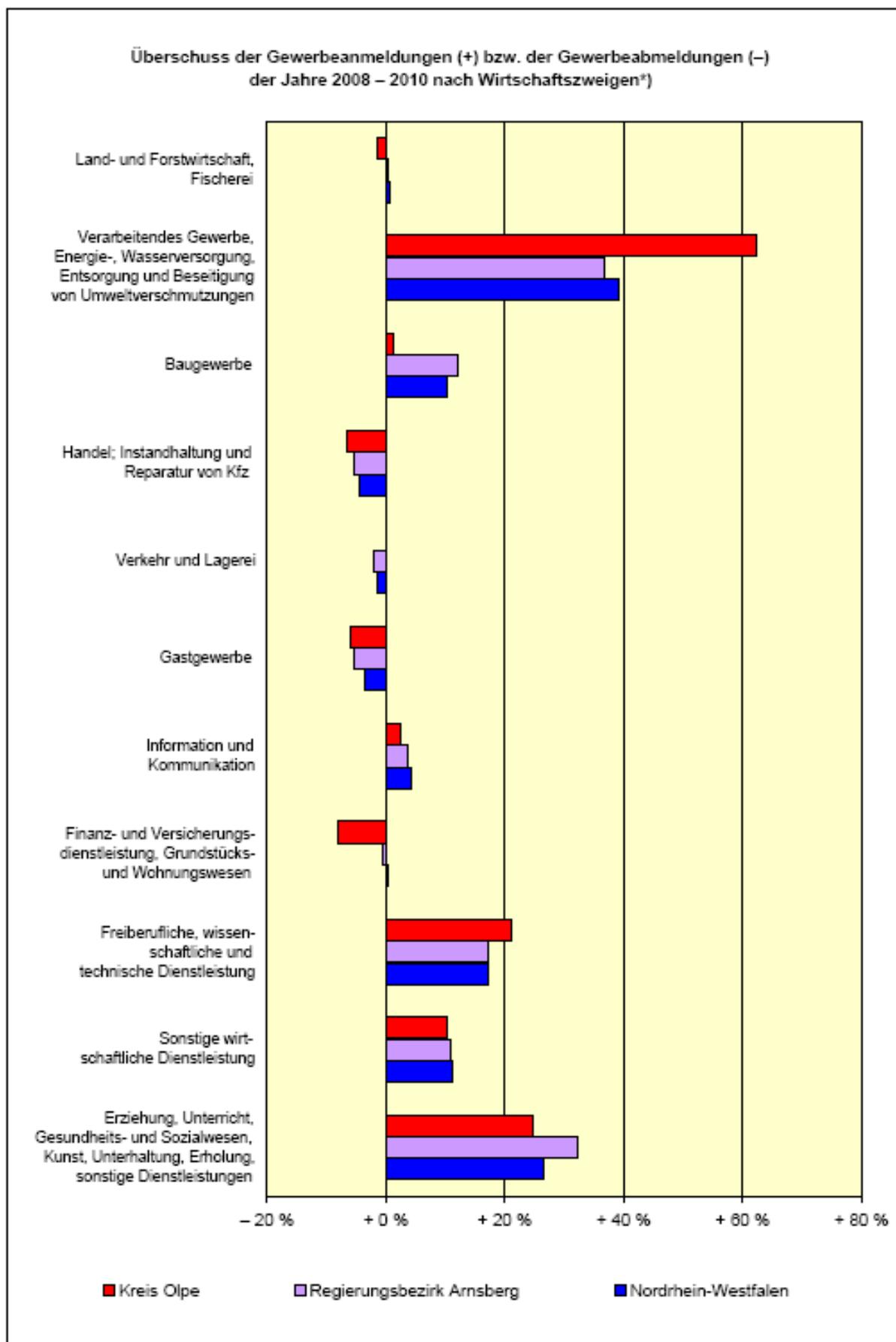
*) Betriebe von Unternehmen mit im Allgemeinen 20 und mehr Beschäftigten – **) Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008)



*) Betriebe von Unternehmen mit im Allgemeinen 20 und mehr Beschäftigten. Bis 2007 nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 (WZ 2003), ab 2008 nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).



*) Betriebe von Unternehmen mit im Allgemeinen 20 und mehr Beschäftigten – **) Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008)



*) Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008)

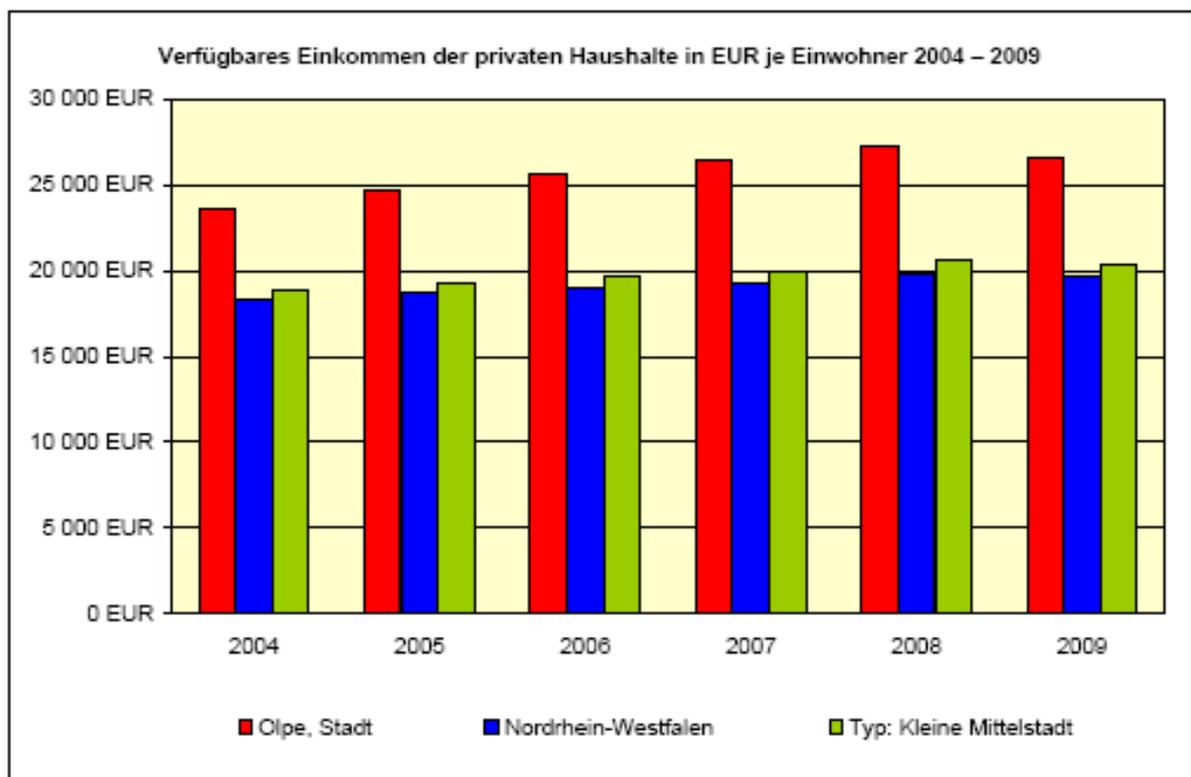
Steuerpflichtige, steuerbarer Umsatz*) und Umsatzsteuer 1994 – 2008

Merkmal	1994	2000	2007	2008
Umsatzsteuerpflichtige	957	1 004	1 039	1 028
Steuerbarer Umsatz (1 000 EUR)	886 054	1 107 989	1 399 280	1 456 089
Steuerbarer Umsatz für Lieferungen und Leistungen (1 000 EUR)	856 327	1 074 651	1 327 071	1 386 862
Umsatzsteuer vor Abzug der Vorsteuer (1 000 EUR)	113 376	148 125	219 592	233 848
Umsatzsteuer für Lieferungen und Leistungen (1 000 EUR)	.	.	207 126	221 881
Abziehbare Vorsteuer (1 000 EUR)	78 510	108 119	173 804	184 892
Umsatzsteuervorauszahlung (1 000 EUR)	34 929	40 039	45 788	48 957

*) Steuerpflichtige mit Lieferungen und Leistungen von mehr als 12 762 EUR (1994), 16 617 EUR (2000) und ab 2007 von mehr als 17 500 EUR (jeweils ohne Umsatzsteuer)

Primäreinkommen und verfügbares Einkommen der privaten Haushalte 2009

Einkommen	Betrachtungs- gebiet	Alle Gemeinden des			
		Kreises	Reg.-Bez.	Landes	gleichen Typs
Primäreinkommen					
Insgesamt (Mill. EUR)	781	3 998	81 742	406 656	93 628
EUR je Einwohner	30 544	28 539	22 172	22 723	23 484
Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte					
Insgesamt (Mill. EUR)	679	3 470	73 075	352 228	81 278
EUR je Einwohner	26 562	24 771	19 821	19 682	20 387
Rangziffer der Gemeinde in NRW (1 bis 398)	19	x	x	x	x



In der stark mittelständig geprägten Wirtschaft der Kreisstadt Olpe hat in den 70er und 80er Jahren des 20sten Jahrhunderts ein erheblicher Strukturwandel zugunsten des Dienstleistungsbereiches stattgefunden. Diese Entwicklung dauert auch heute noch an, wenn auch in abgeschwächter Form. Sowohl der hohe Anteil der im Dienstleistungsbereich Beschäftigten als auch die Entwicklung der Einwohnerzahl verdeutlichen, dass Olpe als Kreisstadt des Kreises Olpe das Mittelzentrum mit zentralörtlicher Bedeutung darstellt, welches nicht zuletzt an der Vielzahl öffentlicher und kultureller Einrichtungen, am Schul- sowie am Einzelhandelsangebot erkennbar ist.

5.2. Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

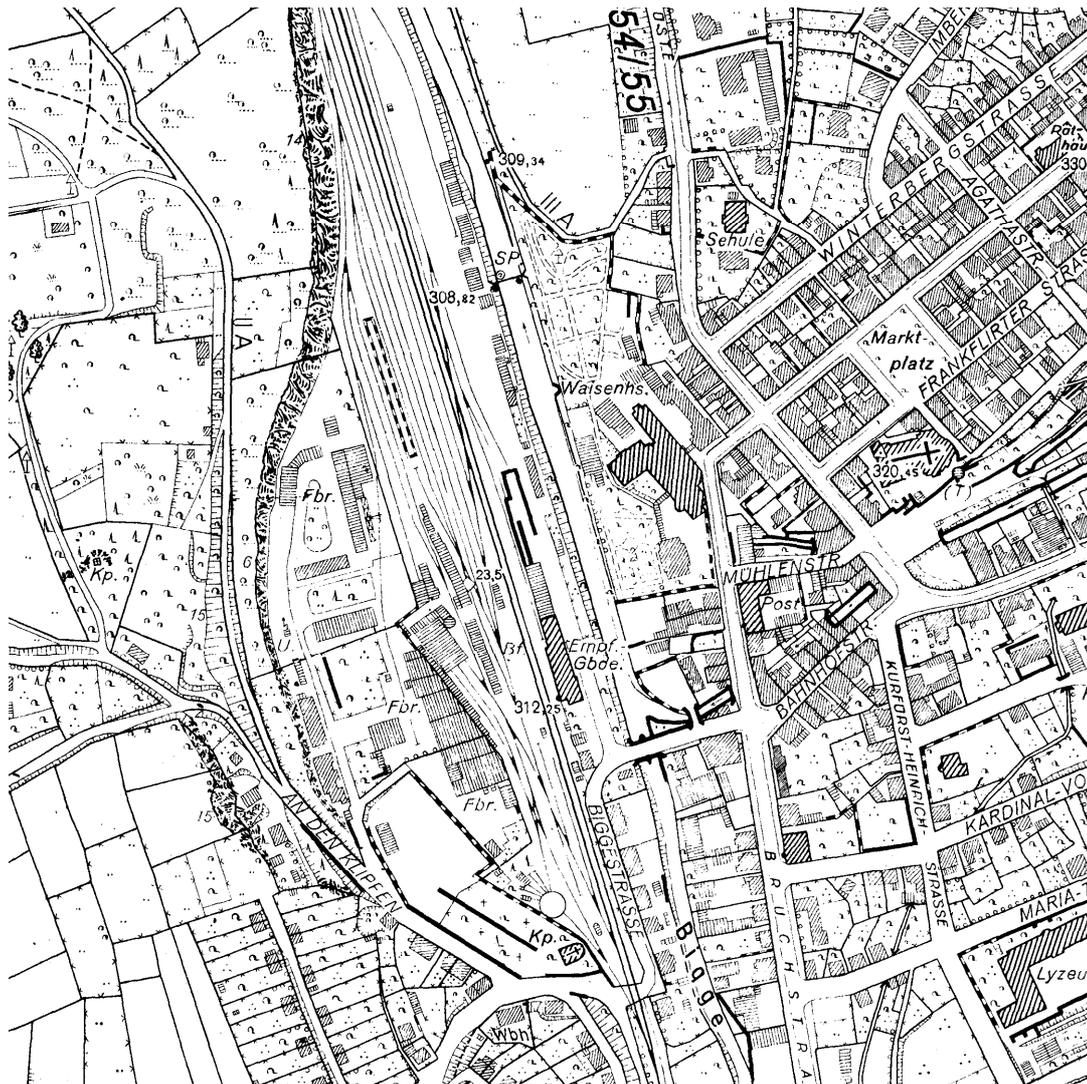
Planungsabsichten anderer Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, die der gemeindlichen Planung innerhalb des Plangebietes entgegenstehen, sind der Kreisstadt Olpe nicht bekannt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am Planverfahren beteiligt.

6. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Das Plangebiet war in der Vergangenheit als Gewerbestandort geprägt. Im Zuge der Umstrukturierung wurden die innerstädtischen Standorte aufgegeben und in entsprechend geeignete Industrie- und Gewerbegebiete umgesiedelt.

Bereits 1983 wurde die Bahnstrecke nach Freudenberg stillgelegt. Nach dem Ankauf der bahneigenen Flächen im Plangebiet durch die Kreisstadt Olpe im Jahr 2003 erfolgte Anfang 2006 in Teilbereichen der Abbau der Gleise und im südlichen Plangebiet die Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes.

Im Plangebiet befinden sich aufgegebenen bzw. teilweise noch aktive gewerbliche Anlagen, aufgegebenen Anlagen der Bahn und das ehemalige Bahnhofsempfangsgebäude sowie öffentliche Straßen und der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB).



Karte von 1957

7. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung

In Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde 2003 ein Verkehrs-Entwicklungs-Plan für die Kreisstadt Olpe erstellt, der zur Entlastung der Landesstraße L 512 für den Kernbereich von Olpe den Neubau einer weiteren Straße im Zuge der neuen Entwicklung im Bahnhofsbereich empfiehlt.

Nach dem Ausbau des Verkehrsknotens Bruchstraße/ In der Trift/ Erzberger Straße und dem Bau des 1. Bauabschnittes der Westumgehung ist nunmehr zwischen der Kreisstraße K 36 „Am Bratzkopf“ und der klassifizierten Landesstraße L 512 „In der Wüste“ der Bau des 2. Bauabschnittes der Westumgehung vorgesehen. Dieser wird in der Flächennutzungsplanänderung als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Darüber hinaus liegt der Flächennutzungsplanänderung die politisch beschlossene Rahmenplanung zu Grunde. Dieses Konzept sieht vor, die historische Struktur der Innenstadt konsequent westlich der Franziskanerstraße in neuzeitlicher Art und Weise fortzusetzen. Zentrales städtebauliches Ziel des Konzeptes ist es, den ehemaligen Gewerbe- und Bahnstandort mit dem jetzigen innerstädtischen Geschäftsbereich zu verknüpfen und zu einem innerstädtischen Quartier aufzuwerten. Angestrebt ist eine ge-

mischte Nutzungsstruktur mit zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur, Einzelhandel, Büro- und Dienstleistung und Wohnnutzung. Neben zusätzlichen Bauflächen in zentralen Lagen wird mit der Öffnung des Zusammenflusses von Bigge und Olpe ein neuer öffentlicher Raum die Innenstadt aufwerten. Mit der Umsetzung werden städtebauliche Qualitäten geschaffen, die mit dazu beitragen werden, die Zukunftsfähigkeit der Kreisstadt Olpe als Einkaufs- und Wohnstandort zu sichern.

Die gewählte Lage der Westumgehung schafft eine sinnvolle, verträgliche Innenstadterweiterung und ermöglicht, zentrale Nutzungen ohne Trennung durch die neue Straße an die Innenstadt anzubinden. Aufgrund der beabsichtigten Neustrukturierung des Bahnhofsumfeldes und der damit einhergehenden Innenstadterweiterung werden im Plangebiet in Anlehnung an die städtebauliche Rahmenplanung sowie das Einzelhandelskonzept Sonder- und gemischte Bauflächen sowie Wohnbauflächen ausgewiesen. Gerade vor dem Hintergrund des demographischen Wandels gilt es an zentraler Stelle der Stadt neue Angebote zu schaffen, um für die Bewohnerinnen und Bewohner eine zukunftsfähige Stadtstruktur bieten zu können. Diesbezüglich sind auf den Bauflächen unterschiedliche Nutzungen vorgesehen, welche die Attraktivität der Stadt Olpe steigern werden.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt neben den o.g. Bauflächen und Hauptverkehrsstraßen noch Grünflächen sowie Wasserflächen dar, die die bisherigen Nutzungen ersetzen.

8. Standorteignung Einzelhandel

Die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH wurde 2008 beauftragt, das Standortgutachten aus dem Jahr 2003 zu ergänzen und zu aktualisieren. Die Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes soll im weiteren Verfahren vom Rat der Kreisstadt Olpe beschlossen werden. Nach Aussage des Gutachters ist die Stadt Olpe, die als Mittelzentrum fungiert, als Einzelhandelsstandort mit einer überdurchschnittlichen Zentralität zu bewerten. Neben der Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet übernimmt die Stadt darüber hinaus überörtliche Versorgungsfunktionen für die angrenzenden Nachbarkommunen. Seit dem Jahr 2003 ist gemäß des Gutachtens eine positive Einzelhandelsentwicklung zu verzeichnen. Die Innenstadt von Olpe stellt hierbei den Nutzungsschwerpunkt der Einkaufsstadt dar. Trotz der positiven Entwicklung hat das innerstädtische Versorgungszentrum jedoch im Vergleich zu 2003 an Bedeutung verloren, da der Einzelhandel außerhalb der Innenstadt in stärkerem Maße zugenommen hat. Der Anteil der großflächigen Einzelhandelsbetriebe der Stadt Olpe liegt auf leicht unterdurchschnittlichem Niveau. Diesbezüglich ist zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung eine Angebotsplanung an innerstädtischen Standorten sowie ein Ausschluss bzw. eine Beschränkung der großflächigen Einzelhandelsnutzungen in dezentralen Bereichen erforderlich.

Mit dem Bereich um das ehemalige Empfangsgebäude verfügt die Stadt Olpe über einen geeigneten integrierten Entwicklungsstandort, der mit einer nachhaltigen städtebaulichen Weiterentwicklung in Verbindung mit einer Öffnung zur bestehenden Innenstadt das zentrale Versorgungszentrum deutlich stärken kann und so die Attraktivität und Anziehungskraft des Stadtzentrums verbessert.

Das Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Olpe soll zeitgleich mit der Beschlussfassung des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 54 politisch beschlossen werden.

Während des Bauleitplanverfahrens ist das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) zum 31.12.2011 außer Kraft getreten. Eine formelle rechtliche Bindung der Stadt Olpe an die bisherigen Ziele und Grundsätze des LEPro besteht nicht mehr. Die bisherigen Ziele und Grundsätze des LEPro waren aber städtebaulich sinnvolle Vorgaben, so dass es der Stadt nicht verwehrt ist, ihre Bauleitplanung weiter an den bisherigen gesetzlichen Regelungen auszurichten. Nachfolgeregelungen zum LEPro wird es erst im Landesentwicklungsplan (LEP) geben. Dieser ist derzeit in Bearbeitung.

9. Erläuterungen zu den Plandarstellungen

9.1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden Sonderbauflächen ausgewiesen, die sich wesentlich unterscheiden von den übrigen in der BauNVO geregelten Baugebietstypen. Aufgrund dessen ist die Art der Nutzung bereits im Flächennutzungsplan festzulegen.

Diese Sonderbauflächen sollen der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel dienen.

Um eine sinnvolle Gliederung für die Innenstadterweiterung zu erreichen, sind neben den Sonderbauflächen gemischte Bauflächen und in Richtung Westen zur weiteren Abstufung Wohnbauflächen dargestellt.

9.2. Flächen für Gemeinbedarf

Die denkmalgeschützte Kapelle an der Straße „Am Bratzkopf“ sowie die umgebenden baumbestandenen Flächen werden als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Damit soll die Nutzung für die Allgemeinheit sowie der Erhalt des Bereiches sichergestellt werden.

9.3. Verkehrliche Erschließung

Diese Flächennutzungsplanänderung dient u.a. dazu, die innerstädtische verkehrliche Erschließung zu verbessern.

Aufgrund der Empfehlungen des Verkehrs-Entwicklungs-Plans für die Kreisstadt Olpe ist nach dem Ausbau des Verkehrsknotens Bruchstraße/ In der Trift/ Erzberger Straße und dem Neubau des 1. Bauabschnittes der Westumgehung der 2. Bauabschnitt geplant. Dieser soll von der Kreisstraße K 36 „Am Bratzkopf“ über die ehemaligen gewerblich genutzten Flächen, die ehemaligen Bahnflächen sowie über die Bigge bis an die Landesstraße L 512 "In der Wüste“ führen. Die gewählte Lage der Westumgehung schafft eine sinnvolle Innenstadterweiterung und ermöglicht, zentrale Nutzungen des Handels, der Verwaltung und Dienstleistung ohne Trennung durch die neue Straße an die Innenstadt anzubinden.

Die für den 2. Bauabschnitt der Westumgehung erforderlichen Flächen sind in der Flächennutzungsplanänderung als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

9.4. Fläche für Bahnanlagen

Der künftige Bahnhofpunkt ist nördlich des bestehenden Empfangsgebäudes vorgesehen. Diesbezüglich wird derzeit parallel und in enger Abstimmung mit der städtebaulichen Planung, der Neubau dieses Bahnhofpunktes von der Bahn AG geplant. Zur

sinnvollen eisenbahntechnischen Führung wird die bestehende Gleisanlage begradigt. Die Lage des neuen Bahnhaltepunktes unmittelbar benachbart zum neuen ZOB ermöglicht eine enge Verzahnung zwischen Bahn und Bus.

Im Flächennutzungsplan sind die für den Bahnbetrieb notwendigen Bereiche als Flächen für Bahnanlagen dargestellt.

9.5 Grünflächen

Die bislang nicht nutzbaren, gewerblichen und gemischten Bauflächen im Böschungsbereich der Straße „Am Finkenhagen“ sowie der Finkenstraße sind künftig als Grünflächen dargestellt. Diese vorhandenen Grünstrukturen gehen im nördlichen Verlauf in vorhandene Waldflächen über.

9.6 Wasserflächen

Die Überdeckung der Bigge im Bereich des bestehenden ZOB soll im Zuge der Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes und der Verlegung des ZOB zum Teil entfernt werden, um dort einen attraktiven innerstädtischen Aufenthaltsort zu schaffen. Diese Flächen sind in der Flächennutzungsplanänderung als Wasserflächen dargestellt.

9.7. Kennzeichnung von Altablagerungen und Altstandorten

Für das Plangebiet liegen bereits eine Gefährdungsabschätzung sowie weitere Untersuchungen des Geotechnischen Büros Dr. F.Bräutigam & P.Philippen-Lindt (GbR), Olpe, vor.

Die aus diesen Untersuchungen resultierenden Standorte mit Altlasten, Altablagerungen, Bodenveränderungen und Grundwasserbeeinträchtigungen sind in der Flächennutzungsplanänderung als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Hinsichtlich der sich im Plangebiet befindlichen Altlasten bzw. Altablagerungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 54 „Olpe-Finkenstraße/Am Bahnhof“ Hinweise aufgenommen. Im Rahmen der nachfolgenden Verfahren erfolgen dann entsprechende detaillierte Untersuchungen. Deren Inhalte sowie ggf. aus den Untersuchungen resultierende Maßnahmen werden mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

9.8 Aufschiebende Bedingung

Bei einem Teil der Grundstücke im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung handelt es sich um derzeit noch bahnrechtlich gewidmete Flächen. Da nach der Planung die für den Bahnbetrieb nicht mehr benötigten Flächen für Maßnahmen zur Innenentwicklung vorgesehen sind, erfolgten bereits frühzeitig Abstimmungen mit den zuständigen Bahngesellschaften. Über die beabsichtigte Nutzung besteht Einvernehmen.

Die förmliche Freistellung der Bahnflächen im Bereich des Bahnhofs Olpe von Bahnbetriebszwecken nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) wurde für die Grundstücke Gemarkung Olpe-Stadt, Flur 25 / 10, Nr. 917, 922, 1032, 1033 / 97, 478, 494, 560, 564 und 565 beim Eisenbahn-Bundesamt beantragt.

Die Flurstücke 917, 922, 1032, 1033, 97, 478, 494, 560, 564 und 565 sind schon vor Jahren seitens der Bahn an die Stadt Olpe veräußert worden. Es handelt sich heute überwiegend um Parkplatzflächen und Brachflächen. Für den Bahnbetrieb haben diese Grundstücke keine Bedeutung mehr. Es ist offensichtlich ausgeschlossen, dass diese

Flächen zukünftig noch für die fachplanerische Zweckbestimmung der Bahnanlagen in Anspruch genommen werden. Für diese Grundstücksflächen ist von einer Funktionslosigkeit der Fachplanung auszugehen. Das Eisenbahn-Bundesamt hat den Freistellungsbescheid am 01.03.2012 erteilt.

Das Flurstück 576 betrifft die eigentliche Bahntrasse, auf der bis heute der Bahnverkehr bis zum ehemaligen Empfangsgebäude des Bahnhofs Olpe erfolgt. Die Bahntrasse kann in diesem Bereich erst mit der Fertigstellung des neuen Haltepunktes nördlich des geplanten Kreisverkehrs und westlich des neuen Zentralen Omnibusbahnhofs außer Betrieb genommen werden. Dies wird erst nach Abschluss des Planverfahrens geschehen.

Die Plandarstellungen „Gemischten Baufläche“ und „Fläche für überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ innerhalb der schraffierten Fläche stehen deshalb unter der auf-schiebenden Bedingung der Freistellung der Grundstücke von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG.

9.9 Nachrichtliche Übernahme

Denkmalschutz

Das innerhalb des Plangebietes liegende eingetragene Denkmal „Kreuzkapelle“ ist nachrichtlich übernommen und entsprechend dargestellt.

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt geringfügig innerhalb des gesetzlich festgesetzten und natürlichen Überschwemmungsgebietes der Bigge (ÜG, bezogen auf ein 100-jähriges Hochwasser) aus dem Jahre 1910 (historisch). In der Folgezeit wurde die Bigge ausgebaut. Neuberechnungen des Landes (Bezirksregierung Arnsberg) aus Dezember 2010 ergaben, dass ein Überschwemmungsgebiet weiterhin zwischen den vier Häusern der Biggestraße und der Bigge besteht. Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen ist gem. § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Da es sich hier um eine Änderung innerhalb einer vorhandenen Bebauung handelt, findet allerdings der § 78 WHG hier keine Anwendung.

10. Maßnahmen der Überwachung

Mittels des Planungsrechts wird eine nicht adäquate, zweckfremde Nutzung ausgeschlossen. Abweichungen vom Plankonzept sind nur über ein Planänderungsverfahren möglich. Die Einhaltung der Vorgaben des Plans selbst wird im qualifizierten Bebauungsplan und auch im Baugenehmigungsverfahren oder in der sogenannten Genehmigungsfreistellung gewährleistet.

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

gung der zuständigen Behörden Maßnahmen und Maßnahmenträger für die Umsetzung vorgeschlagen.

Überwachungsinhalte und – Beteiligte sind:

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

Die erste Überprüfung der Auswirkungen der Maßnahme wird 5 Jahre nach Rechtskraft der Flächennutzungsplanänderung vorgenommen. Die Überwachungsbeteiligten werden dann von der Monitoringstelle der Stadt hinsichtlich umweltrelevanter, zum Zeitpunkt der Planung nicht zu erwartender und erheblicher Auswirkungen der Maßnahme befragt. Dieses Ergebnis sowie eigene Erhebungen und ansonsten bekannt gewordene umweltrelevante Auswirkungen werden von der Monitoringstelle bewertet und, soweit erforderlich und möglich, steuernd eingegriffen. Das Ergebnis der ersten Überprüfung wird dokumentiert.

Die zweite Überprüfung erfolgt ein Jahr nach weitgehendem Abschluss der Maßnahme (bauliche Umsetzung auf 80 % der Flächen), spätestens 10 Jahre nach Rechtskraft der Flächennutzungsplanänderung. Das Prüfungsverfahren und evtl. steuernde Maßnahmen werden wie bei der ersten Überprüfung abgewickelt. Das Ergebnis wird abschließend dokumentiert.

11. Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB

1. Allgemeines

Nach § 6 Abs. 5 BauGB ist der 12. Änderung des Flächennutzungsplans eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der 12. Änderung des Flächennutzungsplans „Olpe-Finkenstraße / Am Bahnhof“ der Kreisstadt Olpe berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Rand der Innenstadt von Olpe im Bereich des Bahnhofs Olpe.

Das Planungsziel ist die Umwidmung von gewerblichen und gemischten Bauflächen sowie Flächen für Bahnanlagen zu Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel, gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen und Flächen für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kirche bzw. kirchlichen Zwecken dienende Einrichtung.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB wurden insgesamt 4 Stellungnahmen vorgebracht.

Drei Stellungnahmen bezogen sich auf die Auswirkungen durch die neue Straßenführung und befürchteten eine Zunahme der Lärm- und Schadstoffbelastung. Des Weiteren wird in einer der Stellungnahmen angeregt, auf die Erweiterung des Stadtkerns zu verzichten.

In einer Stellungnahme wird angeregt, im ehemaligen Empfangsgebäude ein Stadtmuseum in Verbindung mit einem Kulturzentrum einzurichten.

3. Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 als auch die spätere, abschließende Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden durchgeführt. Abwägungsrelevante Stellungnahmen sind seitens LWL-Archäologie für Westfalen, des Landesbetriebes Wald und Holz NRW, des Eisenbahnbundesamtes Essen, des Landesbetriebes Straßenbau NRW – Niederlassung Südwestfalen, der Stadt Attendorn, des Abwasserbetriebes der Kreisstadt Olpe sowie des Landrats des Kreises Olpe abgegeben worden. Inhalte der Stellungnahmen sind Hinweise zum Umgang bei Bodendenkmalfunden, Ausführungen zum Abstand zum Wald, zur Notwendigkeit der Freistellung von Bahnanlagen, zur verkehrlichen Erschließung, zu den möglichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsentwicklung. Des Weiteren wurden Ausführungen zu wasserrechtlichen, landschaftsrechtlichen, bodenschutzrechtlichen immissionsschutzrechtlichen sowie abwassertechnischen Fragen vorgetragen. Eine Vielzahl der Inhalte bezieht sich auch auf das parallel durchgeführte Bebauungsplanverfahren. Sie werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Die in den Stellungnahmen enthaltenen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ermittlung der einzelnen Umweltbelange erfolgte im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes und durch Befragung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Planverfahrens. Die einzelnen Belange wurden im Rahmen des Verfahrens der Flächennutzungsplanänderung entsprechend berücksichtigt. Die relevanten Gesichtspunkte sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

5. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Durch den § 1 (3) BauGB ist eine Gemeinde zur Aufstellung von Bauleitplänen verpflichtet, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies ist hier der Fall.

Alternative Standorte zu dem geplanten Vorhaben sind nicht gegeben. Die geplante Einzelhandelsnutzung erfolgt in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelsgutachten an zentraler und städtebaulich integrierter Lage. Durch die Umsetzung der Planung ist von einer Förderung und Stärkung der Innenstadt auszugehen. Überdies wird durch die Nutzung der Flächen im Innenstadtbereich eine Ansiedlung an peripheren Standorten

mit zusätzlicher Versiegelung und zusätzlichen Verkehren vermieden. Somit ist eine städtebauliche Verträglichkeit gegeben.
Darüber hinaus stehen alternativ keine vergleichbaren innerstädtischen Flächen in der benötigten Größenordnung in Olpe zur Verfügung.

Olpe, 16.04.2012

Der Bürgermeister
I. V.

Bernd Knaebel
Techn. Beigeordneter