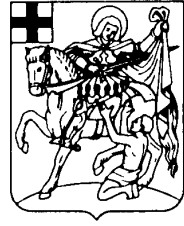


KREISSTADT OLPE

DER BÜRGERMEISTER
Planungsabteilung



Anlage 85/13-6

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

**zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 45
„Gewerbegebiet In der Trift“**

vom 19.04.2013

Az.: 621.41 045.2

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. Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung
 - 5.1. Kommunalprofil Olpe: Fläche / Bevölkerung / Wirtschaft
6. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich
7. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung
8. Standorteignung Einzelhandel
9. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen
 - 9.1. Städtebauliche Konzeption
 - 9.2. Art der baulichen Nutzung
 - 9.3. Maß der baulichen Nutzung
 - 9.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 9.5. Äußere Gestaltung
 - 9.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 9.7. Verkehrliche Erschließung / Schallschutz
 - 9.8. Ver- und Entsorgung
 - 9.9. Erneuerbare Energien
10. Umweltbericht
 - 10.1. Einleitung
 - 10.1.1. Inhalt und Ziele der Planung
 - 10.1.1.1. Beschreibung der Festsetzungen
 - 10.1.1.2. Angaben über Standorte
 - 10.1.1.3. Art und Umfang der Festsetzungen
 - 10.1.1.4. Bedarf an Grund und Boden
 - 10.1.2. Ziele des Umweltschutzes
 - 10.1.2.1. Fachgesetze
 - 10.1.2.2. Fachpläne
 - 10.2. Schutzgüter (Ist-Zustand, Auswirkung der Planung, Bewertung der Umweltauswirkung)
 - 10.2.1. Mensch und Bevölkerung
 - 10.2.2. Pflanzen und Tiere
 - 10.2.3. Boden, Wasser
 - 10.2.4. Luft und Klima
 - 10.2.5. Landschaftsbild
 - 10.2.5.1. Landschafts- und andere Pläne
 - 10.2.5.2. Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern
 - 10.2.5.3. Energienutzung
 - 10.2.6. Schutzgebiete nach BNatSchG
 - 10.2.7. Landschafts- und andere Pläne
 - 10.2.8. Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 10.2.9. Wechselwirkung
11. Auswirkung bei Nichtdurchführung der Planung
12. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
13. Anderweitige Planungsalternativen, Standortalternativen

14. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt nach Umsetzung des Bebauungsplanes (Monitoring)
15. Zusammenfassung
16. Überschwemmungsgebiet
17. Denkmalschutz und Denkmalpflege
18. Sonstige Fachplanungen und Untersuchungen
19. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
20. Städtebauliche Daten
21. Kosten
22. Beteiligungsverfahren
 - 22.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
 - 22.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung
 - 22.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf
 - 22.4. Behördenbeteiligung
23. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

1. Verfahrensablauf

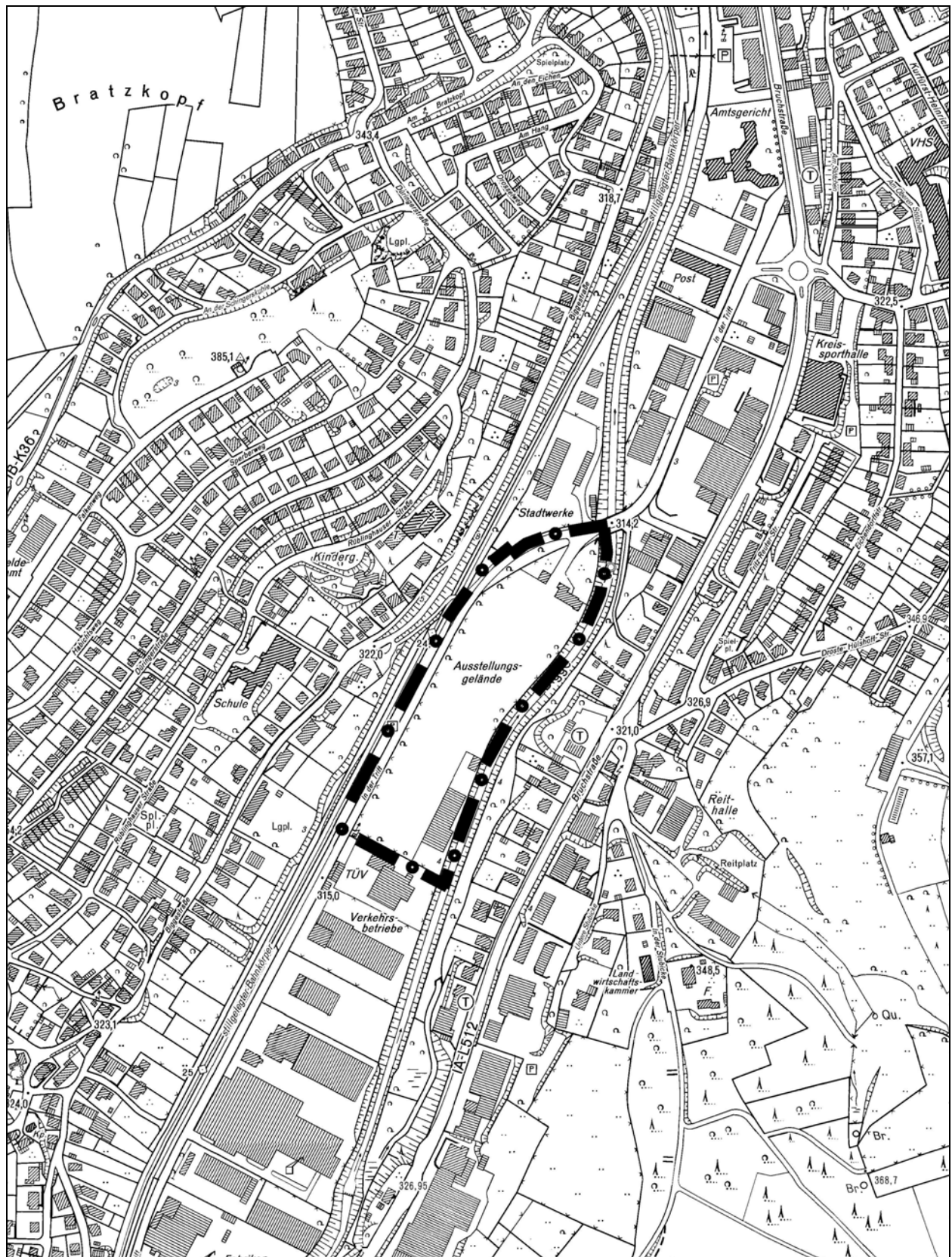
13.09.2012	Planaufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB sowie Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB (Stadtverordnetenversammlung)
25.10.2012	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
25.10.2012	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses
25.10.2012	Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
12.11.2012	Öffentliche Bürgerversammlung im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggesee
13.11.2012 – 14.12.2012	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
28.02.2013	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)
06.03.2013	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
11.03.2013	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
18.03.2013 - 17.04.2013	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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Gewerbegebiet In der Trift“ befindet sich im Südwesten der Olper Kernstadt. Die Straße In der Trift bilden die westliche beziehungsweise nördliche Grenze, die Uferflächen der Bigge den östlichen Abschluss und die Bebauung der Gewerbeflächen In der Trift Nr. 31 begrenzt das Plangebiet im Süden.

Das Plangebiet der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes hat eine Größe von ungefähr 3,5 ha.

Die Grenzen des Plangebietes sind aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich.

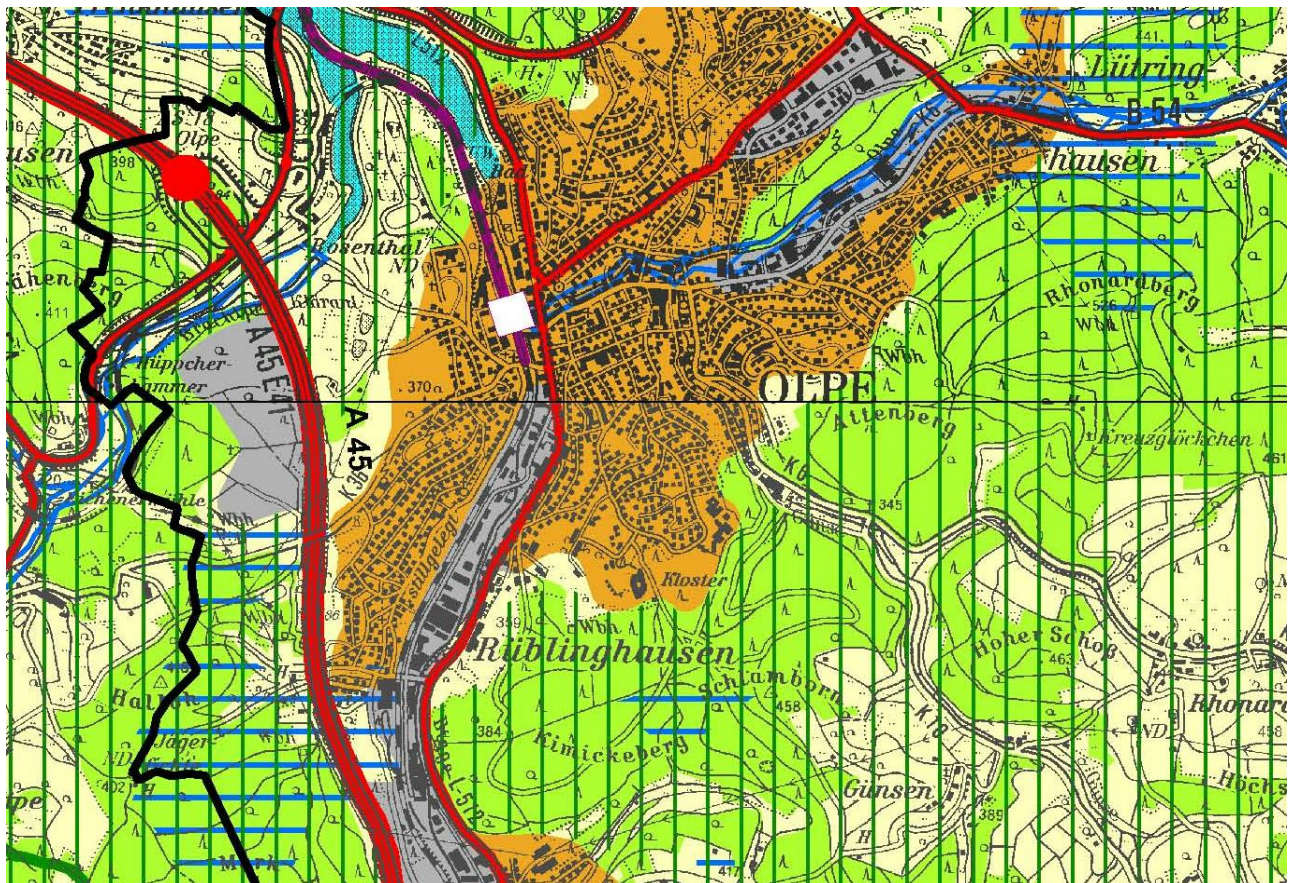


3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Regionalplan)

Die Kreisstadt Olpe ist im Landesentwicklungsplan vom 11.05.1995 (LEP) 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 gewerbliche- und industrielle Nutzung (GIB) dar.



Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg

Am 17.04.2012 hat die Landesregierung den Entwurf eines sachlichen Teilplans zum großflächigen Einzelhandel zum LEP beschlossen und damit das Erarbeitungsverfahren eingeleitet. Der Entwurf enthält zukünftige Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels.

Die dort vorgesehenen Zielbestimmungen stellen schon während des Erarbeitungsverfahrens sonstige Erfordernisse der Raumordnung dar, die im Rahmen städtebaulicher Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen sind. Berührt sind hier die Zielbestimmungen 1, 4, 5 und 6.

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen hiernach nur in regionalplanerisch festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden. Im Falle nicht-zentrenrelevanter Kernsortimente außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen soll der zu erwartende Gesamtumsatz die Kaufkraft der Einwohner in der Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten. Zentrenrelevante Randsortimente dürfen 10 % der Verkaufsfläche sowie max. 2.500 m² nicht überschreiten und zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinden hierdurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Es ist bereits darauf hingewiesen worden, dass der Regionalplan für das Plangebiet Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) darstellt. Der Standort „In der Trift“ entspricht daher gegenwärtig nicht den landesplanerischen Vorgaben. Unter Berücksichtigung der Angebotsstrukturen (insbesondere der geringen Ausstattung in den Grundzentren des überörtlichen Einzugsbereichs) ist grundsätzlich ein Ausbau im projektrelevanten Bereich im Mittelzentrum Olpe darstellbar (Siehe Auswirkungsanalyse zur Verlagerung/Erweiterung eines OBI Bau- und Gartenmarktes in Olpe, In der Trift, GMA Köln, Juni 2011). Zudem konnte in vorliegender Analyse die städtebauliche Vertretbarkeit des Vorhabens nachgewiesen werden. Der Standort „In der Trift“ befindet sich in der Innenstadt und ist umringt von Wohngebieten. Unter Ansatz einer branchenüblichen Sortimentsaufteilung wird der Schwellenwert der zentrenrelevanten Randsortimente (10 % Verkaufsflächenanteil bzw. max. 2.500 m²) eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Der durch den erweiterten OBI Markt zu erwartende Umsatz übersteigt in keinem Sortiment die entsprechende Kaufkraft der Einwohner im Stadtgebiet Olpe. Die Umsetzung der Planung wird zwar zu einer Intensivierung des Wettbewerbs führen, ohne dass dadurch jedoch zentrale Lagen oder entsprechende Versorgungsstrukturen in der Stadt Olpe oder den Nachbarkommunen beeinträchtigt werden. Die Versorgungssituation wird sich bei Realisierung des Planvorhabens im Bau- und Gartenmarktsegment in Olpe und im überörtlichen Einzugsgebiet verbessern. Die vorgesehene Bauleitplanung ist daher mit den im Entwurf des sachlichen Teilplans vorgesehenen Zielbestimmungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels von der prinzipiellen Zielrichtung her vereinbar.

Die landesplanerische Anfrage an die Bezirksregierung Arnsberg ist mit Schreiben vom 18.09.2012 erfolgt. Die Bezirksregierung Arnsberg hat zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) mit Schreiben vom 26.11.2012 Folgendes mitgeteilt:

„Mit der o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Verlagerung des OBI Bau- und Gartenmarktes aus dem Gewerbegebiet „Osterseifen“ in die südliche Kernstadt in das Gewerbegebiet „In der Trift“ und die gleichzeitige Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 3.080 m² geschaffen werden.

Die Auswirkungsanalyse der Fa. GMA Köln stuft die geplante Verlagerung und Erweiterung des OBI-Marktes als städtebaulich und versorgungsstrukturell insgesamt verträglich ein.

Bezüglich einer raumordnerischen Beurteilung prüft das GMA-Gutachten das Vorhaben hinsichtlich des nicht mehr rechtskräftigen Landesentwicklungsprogramms (LEPro NRW).

Seit dem 17.04.2012 befindet sich der Entwurf des Landesentwicklungsplans NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – in dem zu seiner Aufstellung

erforderlichen Beteiligungsverfahren und ersetzt die zum 31.12.2011 ausgelaufenen Regelungen des § 24 a LEPro.

Die Ziele dieses Entwurfs sind gemäß § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung und bei Ermessensentscheidungen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Gemäß Ziel 1 des LEP-Entwurfes dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden. Der vorgesehene Standort des OBI Bau- und Gartenmarktes befindet sich laut Regionalplan für den Teilabschnitt Oberbereich Siegen in einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB).

Vor diesem Hintergrund kann die Anpassung der vorliegenden Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht bestätigt werden.“

Die Kreisstadt Olpe hat auf den Schriftsatz der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 07.12.2012 wie folgt reagiert:

„Der durch die Landesregierung am 17.04.2012 beschlossene Entwurf des Landesentwicklungsplans NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - enthält zukünftige Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Die dort vorgesehenen Zielbestimmungen stellen schon während des Erarbeitungsverfahrens sonstige Erfordernisse der Raumordnung dar, die im Rahmen städtebaulicher Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen sind. Berührt sind im Fall der Ansiedlung des OBI Bau- und Gartenmarktes im Bereich „Olpe-In der Trift“ die Zielbestimmungen 1, 4, 5 und 6.

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nach Ziel 1 des LEP-Entwurfs nur in regionalplanerisch festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden. Im Falle nicht-zentrenrelevanter Kernsortimente außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen soll der zu erwartende Gesamtumsatz die Kaufkraft der Einwohner in der Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten. Zentrenrelevante Randsortimente dürfen 10 % der Verkaufsfläche sowie max. 2.500 m² nicht überschreiten und zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinden hierdurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Sie haben darauf hingewiesen, dass der vorgesehene Standort des OBI Bau- und Gartenmarktes sich laut Regionalplan in einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) befindet. Der Standort „Olpe-In der Trift“ entspricht daher gegenwärtig nicht Ziel 1 des LEP-Entwurfs.

In Ihrer Verfügung vom 26.11.2012 verneinen Sie die Anpassung der vorliegenden Planung an die Ziele der Raumordnung mit Blick auf den vorliegenden Entwurf des sachlichen Teilplans. Da es sich bislang jedoch nur um einen Entwurf handelt, sind die dort vorgesehenen Ziele der Raumordnung noch nicht in Kraft. Da sich die Anfrage nach § 34 LPlG darauf bezieht, welche Ziele für den Planungsbereich bestehen, kann der Entwurf also aktuell der Planung noch nicht entgegen gehalten werden. Es liegen bislang lediglich Ziele in Erarbeitung vor, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Bauleitplanung abwägend zu berücksichtigen sind.

Unter Berücksichtigung der Angebotsstrukturen (insbesondere der geringen Ausstattung in den Grundzentren des überörtlichen Einzugsbereichs) ist grundsätzlich ein Ausbau im projektrelevanten Bereich im Mittelzentrum Olpe darstellbar (Siehe Auswirkungsanalyse zur Verlagerung/Erweiterung eines OBI Bau- und Gartenmarktes

in Olpe, In der Trift, GMA Köln, Juni 2011). Zudem konnte in vorliegender Analyse die städtebauliche Vertretbarkeit des Vorhabens nachgewiesen werden.

Der Standort „In der Trift“ befindet sich in der Innenstadt von Olpe und ist umringt von Wohngebieten. Unter Ansatz einer branchenüblichen Sortimentsaufteilung wird der Schwellenwert der zentrenrelevanten Randsortimente (10 % Verkaufsflächenanteil bzw. max. 2.500 m²) eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Der durch den erweiterten OBI Markt zu erwartende Umsatz übersteigt in keinem Sortiment die entsprechende Kaufkraft der Einwohner im Stadtgebiet Olpe. Die Umsetzung der Planung wird zwar zu einer Intensivierung des Wettbewerbs führen, ohne dass dadurch jedoch zentrale Lagen oder entsprechende Versorgungsstrukturen in der Kreisstadt Olpe oder den Nachbarkommunen beeinträchtigt werden. Die Versorgungssituation wird sich bei Realisierung des Planvorhabens im Bau- und Gartenmarktsegment in Olpe und im überörtlichen Einzugsgebiet verbessern.

Die vorgesehene Bauleitplanung ist – mit Ausnahme von Ziel 1 - mit den im Entwurf des sachlichen Teilplans vorgesehenen Zielbestimmungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels vereinbar.

Zum Entwurf des Landesentwicklungsplanes NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – hat die Kreisstadt Olpe gegenüber der Staatskanzlei NRW mit Schreiben vom 18.09.2012 folgende Anregung vorgetragen:

„Es sollte geprüft werden, ob der vollständige Ausschluss von Großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der regionalplanerisch festgesetzten Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) sinnvoll ist (Ziel 1). Im Regionalplan sind häufig Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) auch in Innenstadtlagen dargestellt. Es ist kein Grund erkennbar, warum hier Möbelhäuser oder Baumärkte nicht angesiedelt werden sollten. Ein anschließendes Zielabweichungsverfahren oder eine Änderung des Regionalplans wäre in diesem Fall mit einem erheblichen bürokratischen Aufwand verbunden. Es wird deshalb vorgeschlagen, Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auch in regionalplanerisch festgelegten Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen in Innenstadtlagen zuzulassen.“

Das Beispiel der geplanten Ansiedlung des OBI Bau- und Gartenmarktes im Bereich „Olpe-In der Trift“ zeigt auf, dass sich mit der Formulierung des Ziels 1 des LEP-Entwurfs Auswirkungen ergeben, die so nicht gewollt sein können. Es ist vermutlich nicht Ziel der Landesregierung, Großinvestitionen des Einzelhandels in Innenstadtlagen zu verhindern. Der LEP-Entwurf bedarf deshalb dringend einer Änderung.

Aus den dargestellten Gründen erscheint im vorliegenden Fall eine Zurückstellung des sonstigen Erfordernisses der Raumordnung in der planerischen Abwägung möglich. Auch nach Inkrafttreten des sachlichen Teilplans in der aktuellen Fassung wären hier die Voraussetzungen für ein Zielabweichungsverfahren wegen der besonderen Lage des Plangebietes gegeben.

Ich bitte um nochmalige Prüfung und Bestätigung, dass den Planungsabsichten der Kreisstadt Olpe Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegenstehen. Es wurde bereits vorab geklärt, dass die Auswirkungenanalyse der GMA Köln Ihre Zustimmung aus städtebaufachlicher und landesplanerischer Sicht findet (siehe beigefügte E-Mail vom 05.07.2011). Ggf. ist auch ein Gespräch in der Sache sinnvoll.

Wegen der aktuellen Aufstellung des Landesentwicklungsplanes NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – erhält die Staatskanzlei NRW eine Durchschrift dieses Schreibens.“

Die Bezirksregierung Arnsberg hat hierauf mit Schreiben vom 22.01.2013 Folgendes mitgeteilt:

„Mit dem v. g. Schreiben bitten Sie um nochmalige Prüfung und Bestätigung, dass den Planungsabsichten der Stadt Olpe Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Es trifft zu, dass die Auswirkungsanalyse der Fa. GMA Köln die geplante Verlagerung und Erweiterung des OBI-Marktes als insgesamt städtebaulich und versorgungsstrukturell verträglich einstuft. Bei der raumordnerischen Beurteilung des Vorhabens bezieht sich das Gutachten auf das inzwischen nicht mehr rechtskräftige Landesentwicklungsprogramm (LEPro NRW).

Der Entwurf des Landesentwicklungsplans NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - ersetzt die zum 31.12.2011 ausgelaufenen Regelungen des § 24 a LEPla. Die Ziele dieses Entwurfs sind derzeit gemäß § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung und bei Ermessensentscheidungen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Der vorgesehene Standort des OBI Bau- und Gartenmarktes befindet sich laut Regionalplan für den Teilabschnitt Oberbereich Siegen in zentraler Lage eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Gemäß Ziel 1 des LEP-Entwurfes dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden. Ein wichtiges landesweit anerkanntes Ziel ist es, diese wichtigen und in der Regel sehr begrenzt vorhandenen gewerblich-industriellen Bereiche zielgerichtet zu nutzen und deshalb von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (auch von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten wie Einrichtungshäuser, Bau- und Gartenmärkten etc.) freizuhalten.

Eine Ausnahme hiervon ist nach dem derzeitigen Diskussionsstand nicht vorgesehen. Sie würde auch der zentralen raumordnerischen Zielsetzung einer zielgerichteten, bedarfsgerechten und flächensparenden Nutzung der GIB widersprechen. Daher dürfte auch kein Raum sein für ein mögliches Zielabweichungsverfahren. Auch ein Regionalplanänderungsverfahren ist aus Sicht der Bezirksregierung auf Grund der Lage und Nutzungsstruktur und des sehr begrenzten Änderungsbereiches nicht zielführend.

Die Bezirksregierung hat als Regionalplanungsbehörde bei Ihrer Beurteilung selbstverständlich auch in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Sie hat diesbezüglich - anders als die Gemeinden in einem Bauleitplanverfahren - keine Abwägungsmöglichkeit. Deshalb kann eine Anpassung der vorliegenden Planung einer Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht bestätigt werden.

Gegen die Darstellung der Gewerblichen Baufläche im nördlichen Teil des Geltungsbereiches der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Bedenken. Die Staatskanzlei NRW erhält eine Durchschrift dieses Schreibens.“

Es gilt § 34 Abs. 3 und 4 LPlG NRW. Hiernach findet eine Erörterung der Planungsabsichten der Gemeinde statt, wenn die Regionalplanungsbehörde oder die Gemeinde dieses für geboten hält. Kommt keine Einigung zu Stande, befindet die Regionalplanungsbehörde im Einvernehmen mit dem Regionalrat über die nicht ausgeräumten Bedenken.

Kommt eine einvernehmliche Beurteilung nicht zu Stande, entscheidet die Landesplanungsbehörde im Einvernehmen mit den fachlich zuständigen Landesministerien über die Übereinstimmung der gemeindlichen Planungsabsichten mit den Zielen der Raumordnung.

Die Bezirksregierung Arnsberg wurde mit Schreiben vom 01.02.2013 gebeten, dass Verfahren nach § 34 Abs. 3 LPlG NRW einzuleiten.

Darüber hinaus ist die Bezirksregierung Arnsberg nach § 34 Abs. 5 LPlG NRW vor der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.03.2013 erneut beteiligt worden. Die Fortführung des Verfahrens wird hierdurch nicht gehemmt.

Die Bezirksregierung Arnsberg hat hierauf mit Schreiben vom 06.03.2013 Folgendes mitgeteilt:

„Vielen Dank für Ihre Nachricht und die Bereitschaft, die nach § 34 (3) LPlG vorgesehene Erörterung in schriftlicher Form durchzuführen.

Die Sach- und Rechtslage ist aus Sicht der Bezirksregierung in den vorliegenden Unterlagen in den wesentlichen Punkten hinreichend dargelegt und erläutert. Vor einer landesplanerischen Entscheidung der Bezirksregierung zur 13. Änderung - soweit diese die vorgesehene Darstellung eines Sondergebietes für einen Bau- und Gartenmarkt betrifft - bitte ich ergänzend zu den bisherigen Ausführungen noch um

Erläuterungen zu den nachfolgenden Fragen:

1. Ziel des Landes ist es, die nur sehr begrenzt vorhandenen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) zielgerichtet, bedarfsgerecht und flächensparend zu nutzen. Sind aus Sicht der Stadt Olpe ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten in anderen GIB vorhanden, so dass auf diesen zentralen Bereich verzichtet werden kann?

2. Welche stadtentwicklungspolitischen Vorstellungen bestehen für die Nutzung der vorhandenen GIB. Gibt es bereits bauleitplanerische Aktivitäten, um beabsichtigte Entwicklungen zu unterstützen und insbesondere zentrumsschädliche Fehlentwicklungen im Bereich der Einzelhandelsnutzungen auszuschließen? Von besonderem Interesse ist in diesem Zusammenhang auch der nördliche Anschlussbereich zwischen dem geplanten Sondergebiet und dem zentralen Versorgungsbereich.

3. Gibt es noch Erweiterungsmöglichkeiten am Altstandort „OBI“, bzw. noch alternative Standorte in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) für die Ansiedlung eines solchen großflächigen Fachmarktes?

4. Wie ist die Ansiedlung des Baumarktes im Gewerbegebiet ‚In der Trift‘ mit dem aktuellen Einzelhandelskonzept der GMA zu vereinbaren? Die GMA schlägt ja – entgegen der vorgesehen Planung - eine Konzentration von nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel im Bereich des Gewerbegebietes ‚Osterseifen‘ vor. Welche planerischen Vorstellungen bestehen für den Altstandort „OBI“ und für das Gewerbegebiet ‚Osterseifen‘?

Eine kurze Erläuterung dieser Fragen würde die Sachverhaltsdarstellung abrunden und der Bezirksregierung ermöglichen zeitnah eine abschließende landesplanerische Stellungnahme abzugeben. Darüber hinaus sind diese Ausführungen insgesamt auch von Interesse im Hinblick auf die Fortschreibung der regionalplanerischen Zielvorhaben für den großflächigen Einzelhandel.“

Die Kreisstadt Olpe hat auf den Schriftsatz der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 11.03.2013 wie folgt reagiert:

„Für Ihre Nachricht vom 06.03.2013 bedanke ich mich und möchte die gestellten Fragen wie folgt beantworten:

1. Ziel des Landes ist es, die nur sehr begrenzt vorhandenen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) zielgerichtet, bedarfsgerecht und flächensparend zu

nutzen. Sind aus Sicht der Stadt Olpe ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten in anderen GIB vorhanden, so dass auf diesen zentralen Bereich verzichtet werden kann? Im Regionalplan ist für den Interkommunalen Gewerbepark Hüppcherhammer, der zusammen mit der Stadt Drolshagen betrieben wird, ein GIB von ca. 34 ha dargestellt. Hiervon sind im 1. Bauabschnitt seit Ende 2012 ca. 12 ha Bauflächen erschlossen. Mit dem GIB Hüppcherhammer stehen der Kreisstadt Olpe ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Am Standort „In der Trift“ bestehen wegen der Nähe zur Wohnbebauung immissionsschutzrechtliche Restriktionen. Hier sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe genehmigungsfähig. Emittierende Industriebetriebe werden sich hier nicht realisieren lassen. Insoweit ist die mögliche Nutzung des Bereichs sehr eingeschränkt. Es liegt - wie nachfolgend erläutert - eine ausgeprägte Tendenz zum ASB vor. Ein GIB ist an der Stelle in dieser Form nicht mehr erforderlich.

2. Welche stadtentwicklungspolitischen Vorstellungen bestehen für die Nutzung der vorhandenen GIB. Gibt es bereits bauleitplanerische Aktivitäten, um beabsichtigte Entwicklungen zu unterstützen und insbesondere zentrumsschädliche Fehlentwicklungen im Bereich der Einzelhandelsnutzungen auszuschließen? Von besonderem Interesse ist in diesem Zusammenhang auch der nördliche Anschlussbereich zwischen dem geplanten Sondergebiet und dem zentralen Versorgungsbereich.

Der im Regionalplan dargestellte GIB reicht nördlich des geplanten Sondergebietes bis fast an den zentralen Versorgungsbereich heran. Einbezogen ist auch das Amtsgericht Olpe mit dem nördlichen angrenzenden Geschäftsbesatz. Darüber hinaus sind im betreffenden Teil des GIB ein Lebensmittelmarkt, ein Drogeriemarkt, zwei Getränkemärkte, die Deutsche Post, eine Einrichtung des Christlichen Jugenddorfes Eichhagen, die Rettungswache und Leitstelle des Kreises Olpe sowie die Geschäfts- und Betriebsgebäude der Stadtwerke Olpe vorhanden. An diesen Beispielen können Sie erkennen, dass es sich an dieser Stelle nicht um einen typischen GIB handelt.

Die Kreisstadt Olpe hat bereits im Jahr 2003 bei der GfK eine „Gutachterliche Stellungnahme zu den einzelhändlerischen Ansiedlungsspielräumen in den Gewerbegebieten“ in Auftrag gegeben. Fazit der Untersuchung war, dass in den Gewerbegebieten zentrenrelevanter Einzelhandel nach der sogenannten „Kölner Liste“ ausgeschlossen werden sollte.

Die Empfehlungen wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 45 „Gewerbegebiet In der Trift“ durch entsprechende textliche Festsetzungen umgesetzt. Das Plangebiet reicht im Norden bis zum Grundstück der Deutschen Post. Es gilt der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente nach der „Kölner Liste“.

Für das Grundstück der Deutschen Post ist der Bebauungsplan Nr. 39 „Bruchstraße/In der Trift“ gültig. Für den nördlich anschließenden Bereich mit dem Lebensmittelmarkt, dem Drogeriemarkt und dem Getränkemarkt in Nachbarschaft des Amtsgerichts Olpe wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 39 Bruchstraße/In der Trift ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen. Das Grundstück des Amtsgerichts ist als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Es schließt sich ein Mischgebiet an.

Aufgrund des GfK-Gutachtens wurde durch Bebauungsplanänderungen über das Gewerbegebiet „In der Trift“ hinaus in folgenden Gewerbegebieten zentrenrelevanter Einzelhandel nach der „Kölner Liste“ ausgeschlossen:

- „Biebickerhagen-Waar“
- „Rüblinghausen-Friedrichsthal-Saßmicke“
- „Osterseifen“

In den Gewerbegebieten

- „Hüppcherhammer“,
- „Langes Feld“

ist der Einzelhandel - bis auf den sogenannten Annex-Handel in Verbindung mit Handwerks- und sonstigen Gewerbebetrieben - vollständig ausgeschlossen worden.

Der Ausschluss des Einzelhandels wurde seinerzeit politisch kontrovers diskutiert. Es haben sich verwaltungsgerichtliche Klageverfahren angeschlossen. Inzwischen sind die politischen und rechtlichen Auseinandersetzungen jedoch ausgestanden. Aufgrund des neuen GMA-Einzelhandelskonzepts sind die Sortimentslisten noch anzupassen.

3. Gibt es noch Erweiterungsmöglichkeiten am Altstandort „OBI“, bzw. noch alternative Standorte in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) für die Ansiedlung eines solchen großflächigen Fachmarktes?

Erweiterungsmöglichkeiten sind am Altstandort „OBI“ nicht mehr vorhanden. Das Grundstück ist vollständig ausgenutzt. Alternative Standorte sind in den ASB des Stadtgebiets Olpe für einen solchen großflächigen Betrieb nicht ansatzweise vorhanden. Eine für einen Baumarkt geeignete ebene große Fläche wie am Standort „In der Trift“ ist im topografisch bewegten Stadtgebiet nicht anzutreffen.

4. Wie ist die Ansiedlung des Baumarktes im Gewerbegebiet ‚In der Trift‘ mit dem aktuellen Einzelhandelskonzept der GMA zu vereinbaren? Die GMA schlägt ja – entgegen der vorgesehen Planung - eine Konzentration von nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel im Bereich des Gewerbegebietes ‚Osterseifen‘ vor. Welche planerischen Vorstellungen bestehen für den Altstandort „OBI“ und für das Gewerbegebiet ‚Osterseifen‘?

Die Stadtverordnetenversammlung hat im Juni letzten Jahres das GMA-Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Das Konzept ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Nach dem Einzelhandelskonzept soll im dezentralen Agglomerationsbereich Osterseifen nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel gebündelt werden. An dieser Konzeption wird nach wie vor festgehalten. Für einen OBI Bau- und Gartenmarkt der heute aktuellen Form fehlt im Bereich Osterseifen aber schlicht und einfach der Raum. Es steht für einen solchen Betrieb keine Fläche zur Verfügung. Deshalb musste nach einem alternativen Standort gesucht werden. Die Verträglichkeit des Standorts „In der Trift“ wurde mit der einzelfallbezogenen Auswirkungsanalyse der GMA belegt. Unter Ziffer 6 ist das Vorhaben im Hinblick auf das Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Olpe bewertet worden.

An den dezentralen Standorten / Gewerbegebieten soll die Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevantem Kernsortiment - im Hinblick auf mögliche negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich - vollständig ausgeschlossen werden. An diesen Standorten soll die Ansiedlung mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten konzentriert werden, um so eine Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen zu erreichen. Das Erweiterungsvorhaben entspricht hinsichtlich des Standortes der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes.

Der Planstandort liegt nicht innerhalb des dezentralen Agglomerationsstandortes Osterseifen, welcher vorzugsweise für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente vorgesehen ist. Bei dem Standort „In der Trift“ handelt es sich jedoch um eine vergleichbare Standortlage im Süden der Olper Kernstadt, die im Gegensatz zum Standort „Osterseifen“ über ausreichende Flächenpotenziale zur Umsetzung des Planvorhabens verfügt. Das Planareal soll allerdings keinen weiteren dezentralen Agglomerationsstandort für weitere großflächige Einzelhandelsnutzungen darstellen.

Der Altstandort „OBI“ ist im Bebauungsplan Nr. 31 „Osterseifen“ als Gewerbegebiet ausgewiesen. Hier sind grundsätzlich die nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen

möglich. Auf die angrenzende Wohnbebauung ist allerdings Rücksicht zu nehmen. Außerdem gilt im Fall einer Nutzungsänderung der Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels nach dem GfK-Gutachten. Eine Überarbeitung der Planung im Sinne des GMA-Einzelhandelskonzepts ist angezeigt.

Abschließend möchte ich noch einmal betonen, dass die Kreisstadt Olpe die Zielrichtung des Landesentwicklungsplans NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - grundsätzlich unterstützt. Wie Sie den vorgenannten Ausführungen entnehmen können, sind die in der Fachwelt diskutierten planerischen Erfordernisse bereits seit Jahren Gegenstand der Städtebaupolitik in der Stadt Olpe.

Dass der großflächige Einzelhandel aus den klassischen Gewerbe- und Industriebereichen herausgehalten werden sollte, halte ich für Standorte außerhalb der Innenstadtlagen für richtig. Im konkreten Fall liegt aber eine Ausnahmesituation vor, weil der Standort „In der Trift“ in den Siedlungsraum integriert ist und sich in der Nähe Wohnbebauung, Schulen und Kindergärten und weitere öffentliche Einrichtungen befinden. Ein typischer GIB ist hier nicht anzutreffen.“

Die Bezirksregierung Arnsberg hat hierauf mit Schreiben vom 25.03.2013 Folgendes mitgeteilt:

„Im Rahmen der schriftlichen Erörterung der o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 34 (3) LPlG hat die Stadt Olpe ihren Standpunkt zur zukünftigen zielgerichteten Nutzung der Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und den lt. Einzelhandelskonzept der Stadt Olpe vorgesehenen Standort für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten „Osterseifen“ erläutert. Deutlich wird, dass eine Konkurrenzsituation der vorgesehenen Einzelhandelsansiedlung zur allgemeinen gewerblich-industriellen Entwicklung hinsichtlich der Flächennutzung im vorliegenden Fall nicht gegeben ist.

Hiermit wird bestätigt, dass die angefragte Darstellung einer Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ und einer gewerblichen Baufläche am Standort „In der Trift“ mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist, sofern durch die Bauleitplanung gewährleistet wird, dass die Gesamtverkaufsfläche von 8550 m² und der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente von 10 % der Verkaufsfläche nicht überschritten wird.

Die Nutzungsstruktur des vorhandenen GIB „In der Trift“ ist nördlich des Plangebietes, angrenzend an den vorhandenen zentralen Versorgungsbereich, vorwiegend durch Einzelhandel, institutionelle Nutzungen und nicht störendes Gewerbe geprägt. Wegen der Nähe zur Wohnbebauung bestehen immissionsschutzrechtliche Restriktionen. Damit weist der nördliche Teil des GIB Merkmale eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) auf. Die Stadt Olpe sieht „ein GIB ... an dieser Stelle in dieser Form (als) nicht mehr erforderlich“ an.

Vor diesem Hintergrund und wegen der gegenwärtigen rechtlichen Rahmenbedingungen (in Aufstellung befindliche Ziele des LEP-Entwurfes - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel -) in Verbindung mit der durch das Gutachterbüro GMA bescheinigten Verträglichkeit des Vorhabens kann eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung nunmehr bestätigt werden.

Zu den nach § 34 (5) LPlG vorgelegten Untertagen wird angeregt, in der Darstellung der Sonderbaufläche die Angabe der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ in „Großflächiger Einzelhandel ‚Bau- und Gartenmarkt‘, max. Verkaufsfläche 8550 m²“ zu konkretisieren.

Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert, so ist mir die Planung erneut gem. § 34 Abs. 5 LPlG vorzulegen.

Die vorstehende Entscheidung bezieht sich nur auf das Verfahren nach § 34 LPiG. Andere Entscheidungen meines Hauses nach anderen gesetzlichen Vorschriften bleiben hiervon unberührt.“

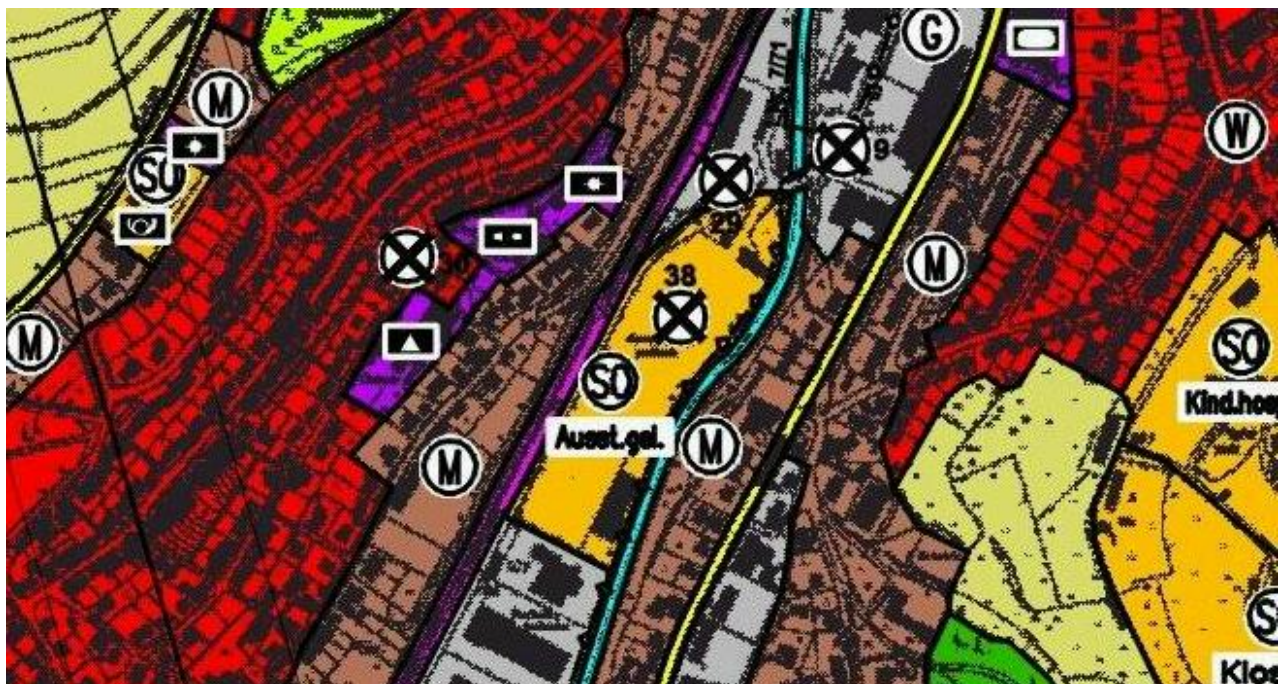
Was die Anregung der Bezirksregierung zur Konkretisierung der Sonderbaufläche betrifft, ist es aus Sicht der Kreisstadt Olpe ausreichend, auf der Ebene des Flächennutzungsplans ein Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ darzustellen. Einer weitergehenden Konkretisierung der Zweckbestimmung bedarf es weder hinsichtlich der Art des Betriebes noch mit Blick auf die Verkaufsflächenobergrenzen. Beides kann dann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Beschränkung der Darstellung auf die Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ entspricht hier der Aufgabe der Flächennutzungsplanung, die Art der Bodennutzung lediglich in den Grundzügen darzustellen. Es wird jedoch zugesagt, im Fall einer Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Art des Betriebes oder der max. Verkaufsfläche die Bezirksregierung Arnsberg zu beteiligen.

4. Planungen auf örtlicher Ebene

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Olpe vom 16.12.2002 stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche (Ausstellungsgelände) dar. Die Flächen enthalten Hinweise zu im Stadtgebiet bekannten Altablagerungen und Altstandorten.

Die vorgesehene städtebauliche Neustrukturierung des Ausstellungsgeländes und die damit verbundene Änderung der Nutzungsmöglichkeit sind von großer Bedeutung für die Entwicklung von Olpe als Versorgungsstandort. Im Hinblick auf die künftigen Nutzungen ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (13. Änderung) geändert.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Olpe vom 16.12.2002

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 Stadt Olpe nicht bekannt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden am Planverfahren beteiligt.

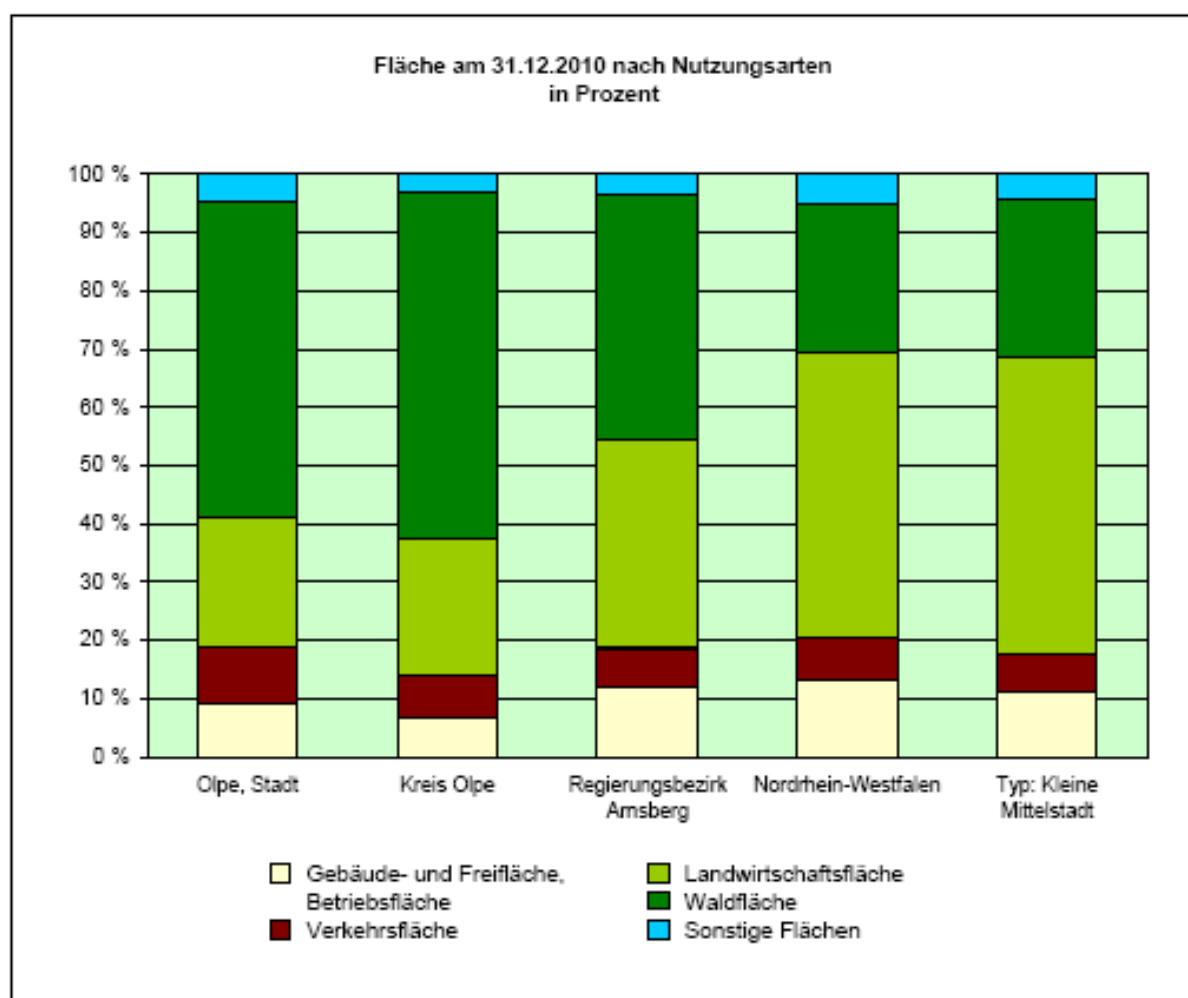
5. Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung

5.1 Kommunalprofil Olpe: Fläche / Bevölkerung / Wirtschaft

Siehe Folgeseiten:

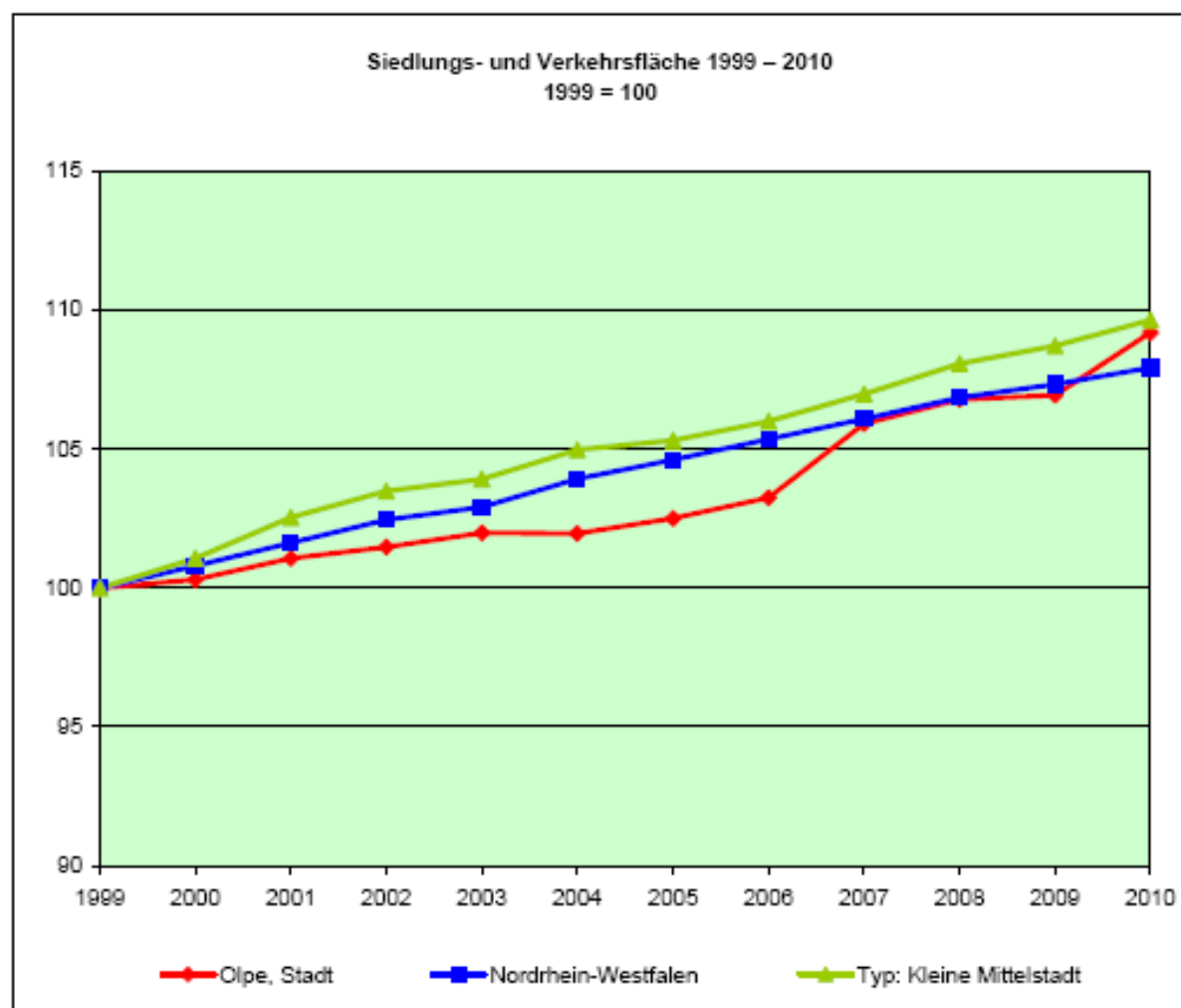
Fläche am 31.12.2010 nach Nutzungsarten

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		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

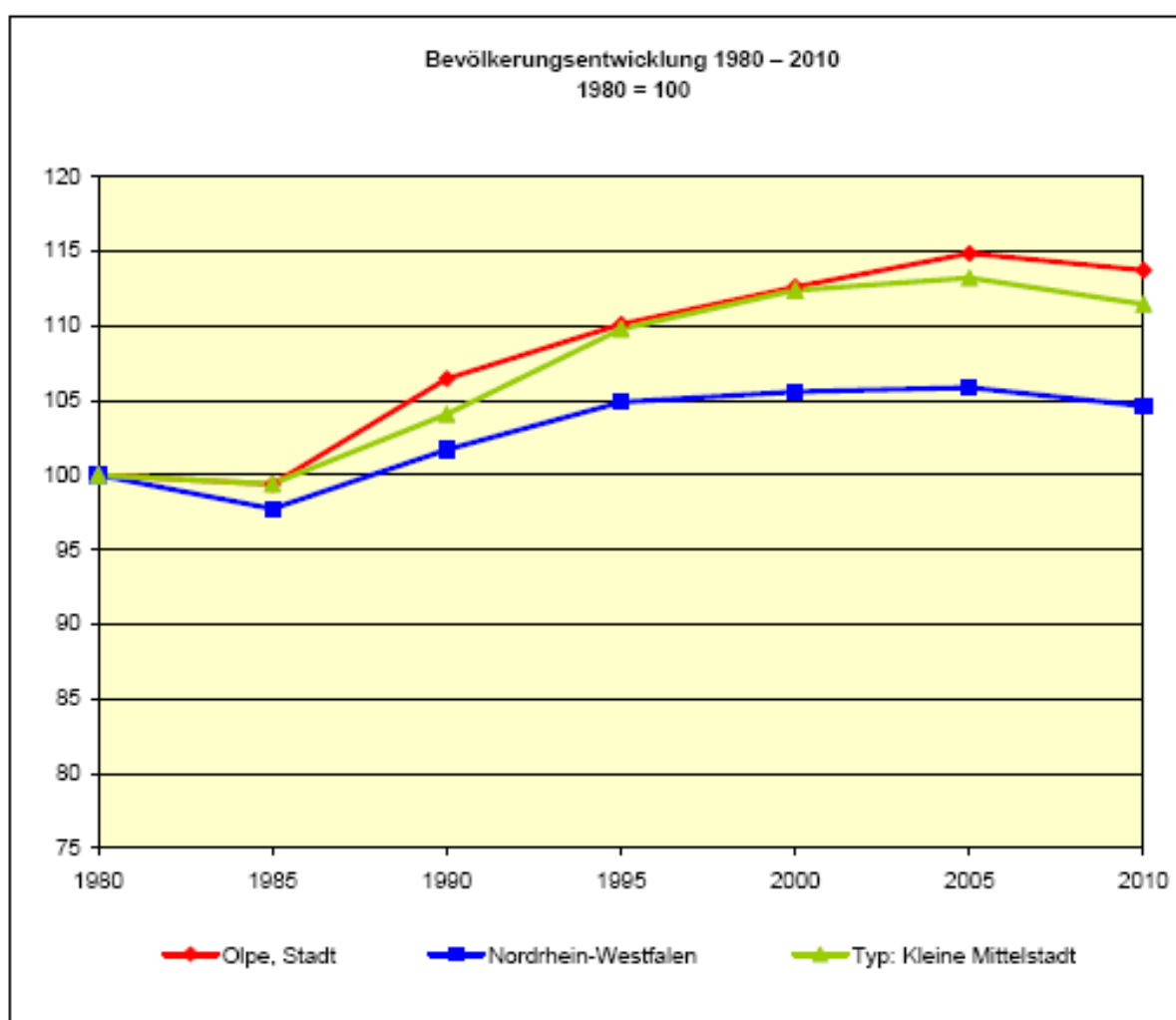
Einwohner je km ²	Betrachtungs- gebiet	Alle Gemeinden des			
		Kreises	Reg.-Bez.	Landes	gleichen Typs
Bevölkerungsdichte insgesamt	295,9	195,5	457,0	523,4	348,8
Siedlungs- und Verkehrsdichte ¹⁾	1 495,4	1 328,1	2 289,9	2 331,8	1 857,5

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.

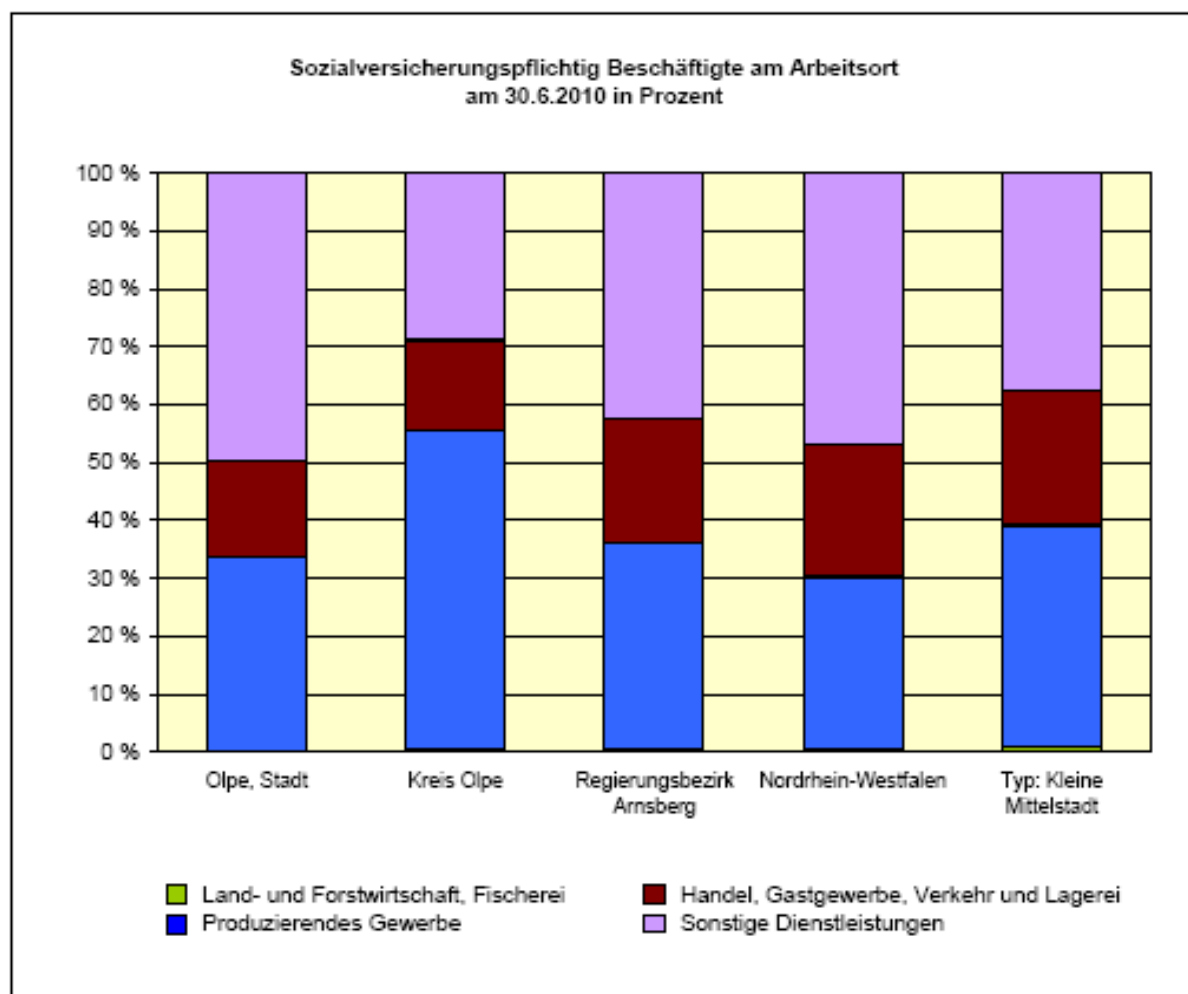


Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort am 30.6.2010

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)	Betrachtungs- gebiet	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



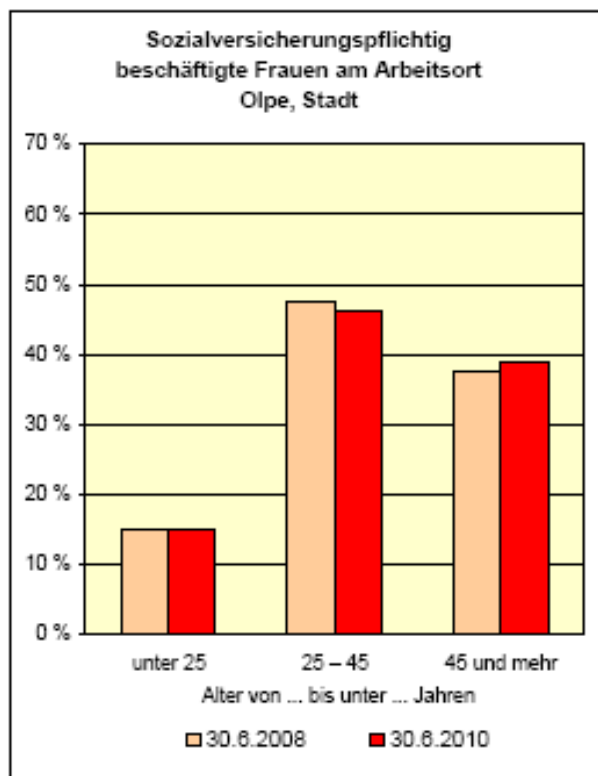
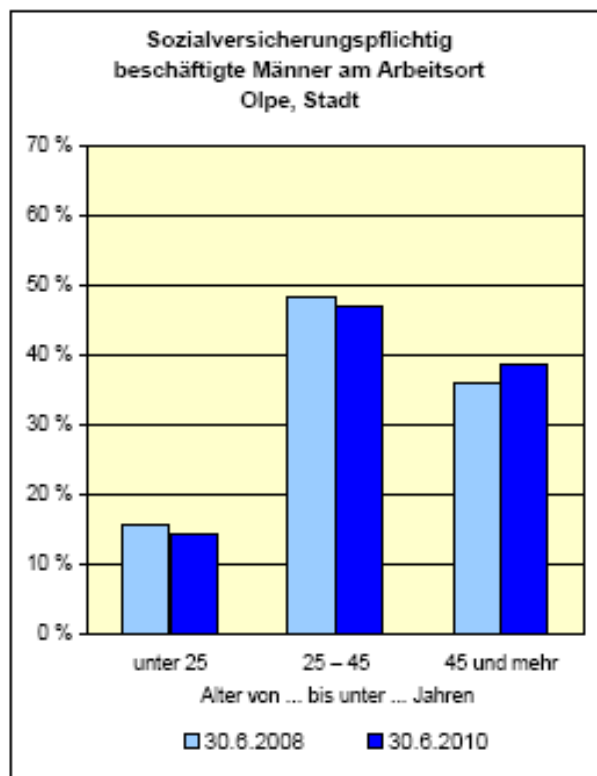
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.6.2010 nach Geschlecht

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

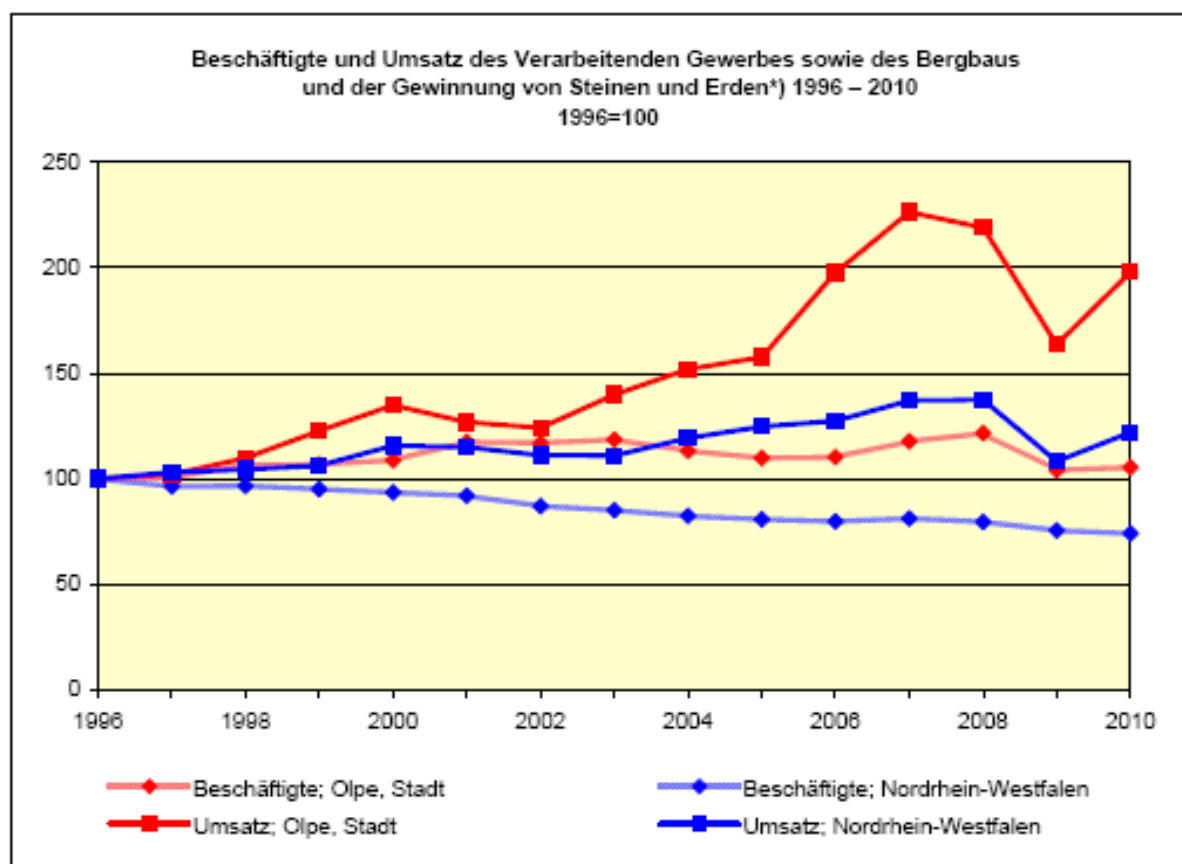
Beschäftigungsumfang Altersgruppe	Insgesamt		Männlich		Weiblich	
	insgesamt	Ausländer/-innen	zusammen	Ausländer/-innen	zusammen	Ausländer/-innen
Insgesamt	12 902	985	6 960	682	5 942	303
unter 25 Jahre	1 881	162	998	112	883	50
25 bis unter 45 Jahre	6 004	581	3 265	407	2 739	174
45 Jahre und mehr	5 017	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	386	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



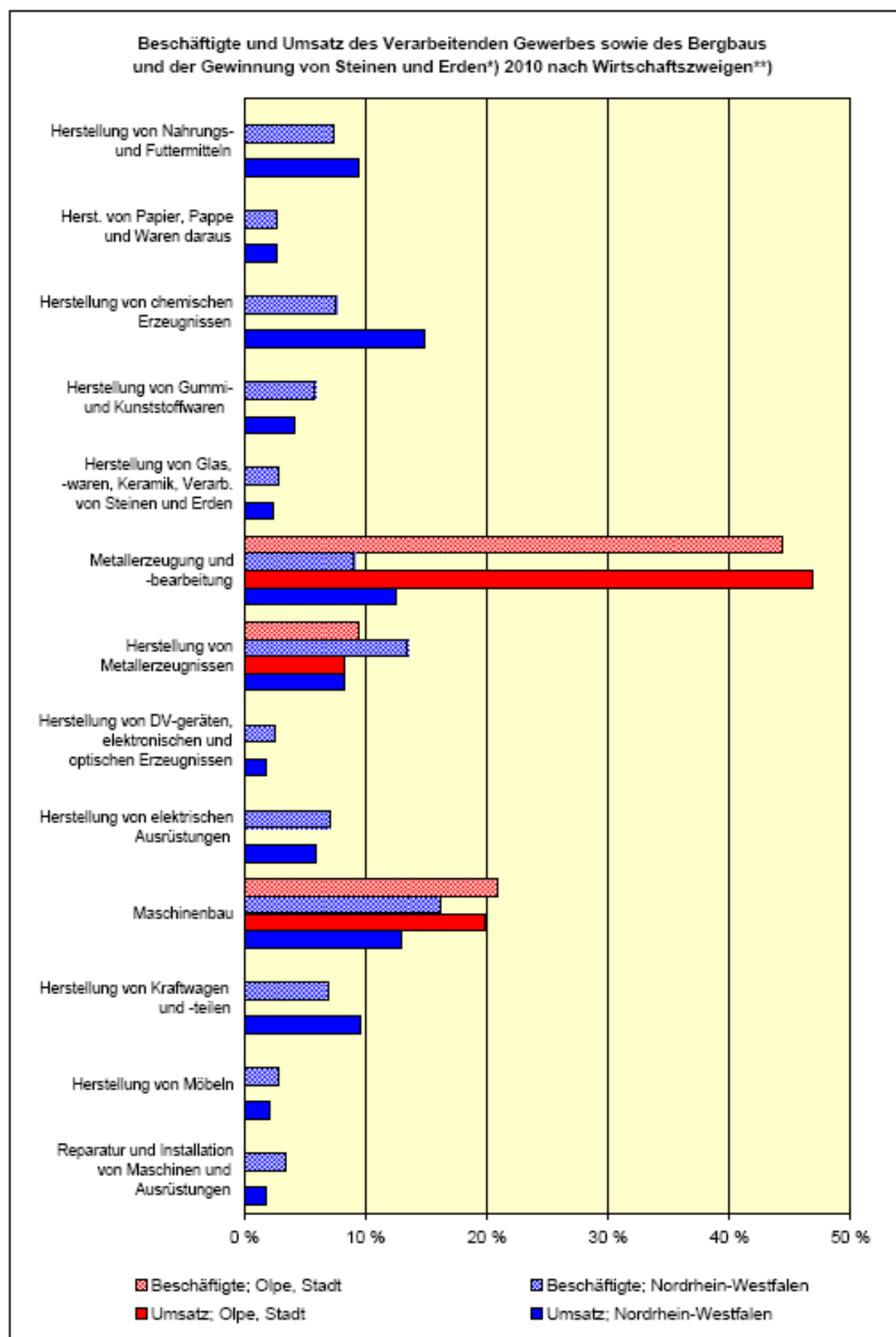
Betriebe, Beschäftigte und Umsatz des Verarbeitenden Gewerbes sowie des Bergbaus und der Gewinnung von Steinen und Erden*) 2010 nach Wirtschaftszweigen**)

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	1 473 489
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

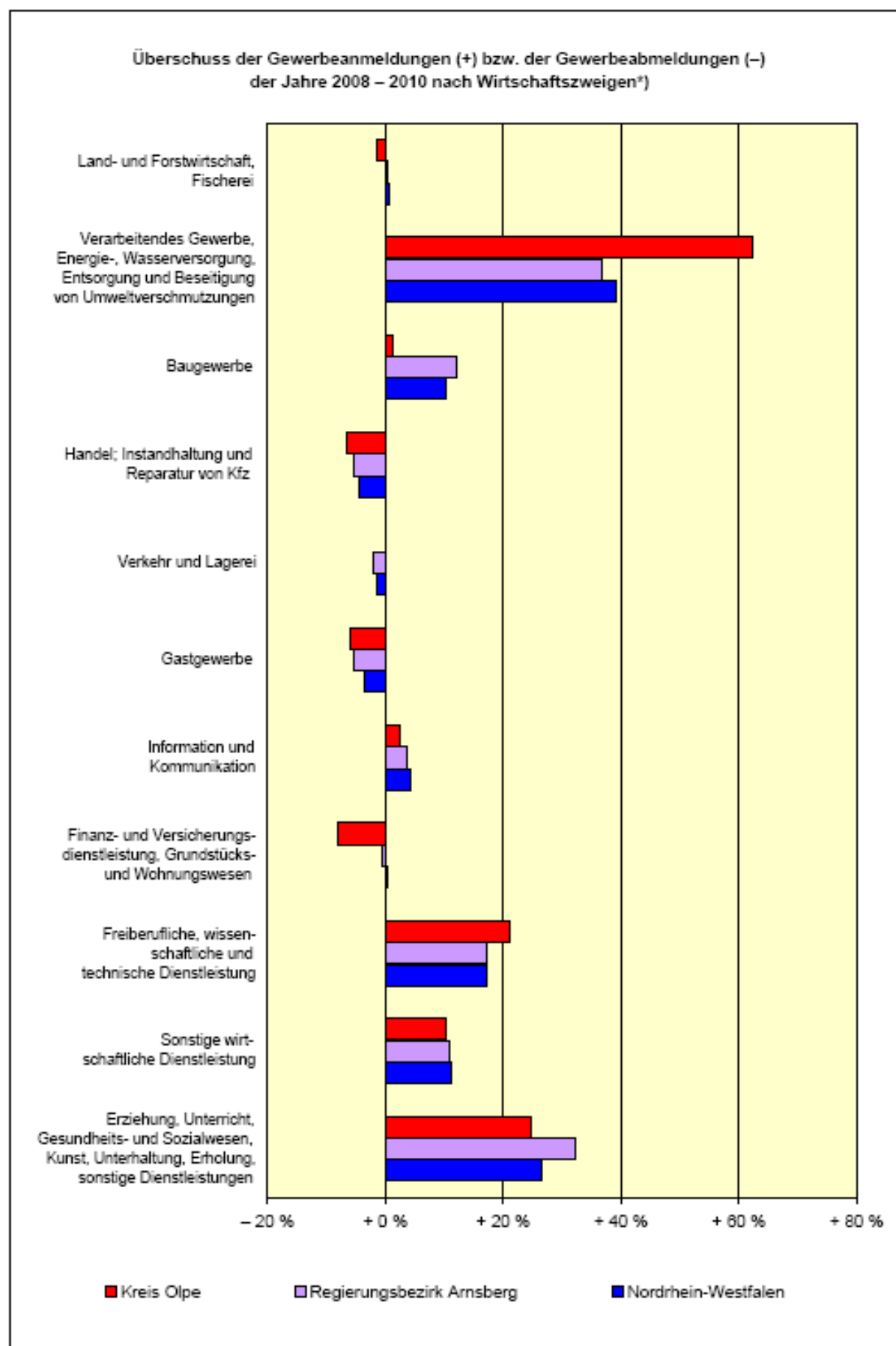
*) Betriebe von Unternehmen mit im Allgemeinen 20 und mehr Beschäftigten – **) Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008)



*) 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)

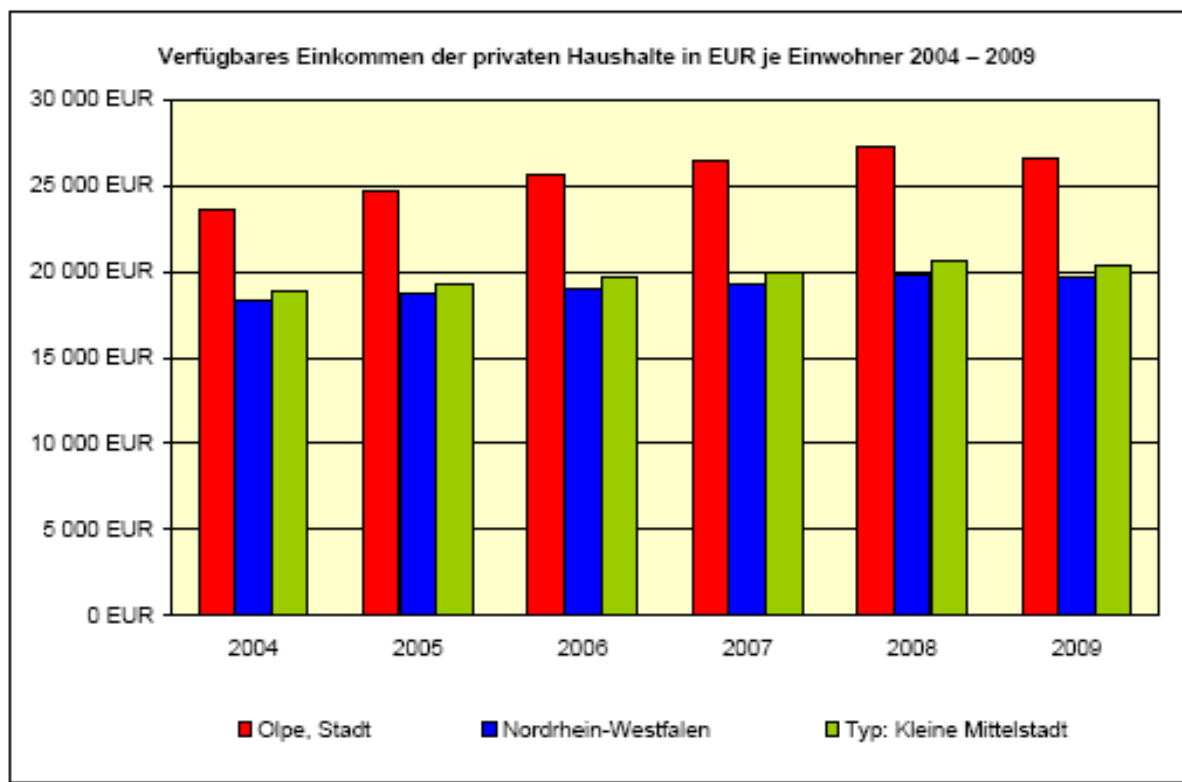
Steuerpflichtige, steuerbarer Umsatz*) und Umsatzsteuer 1994 – 2008

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	1 386 882
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 12 782 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



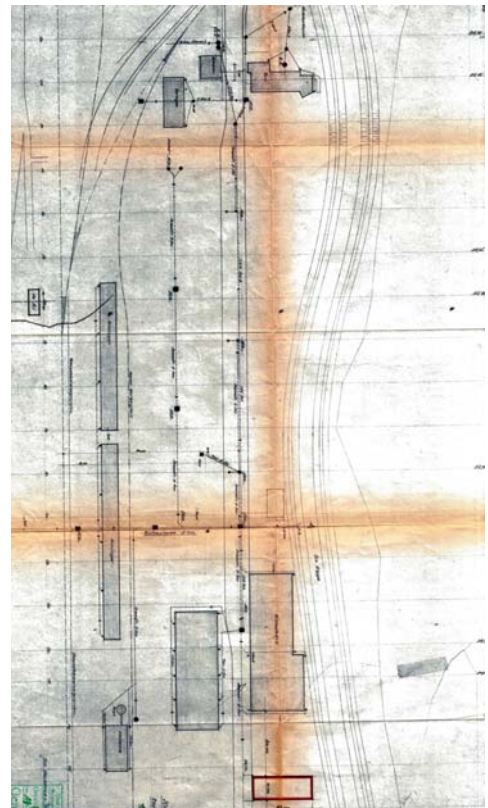
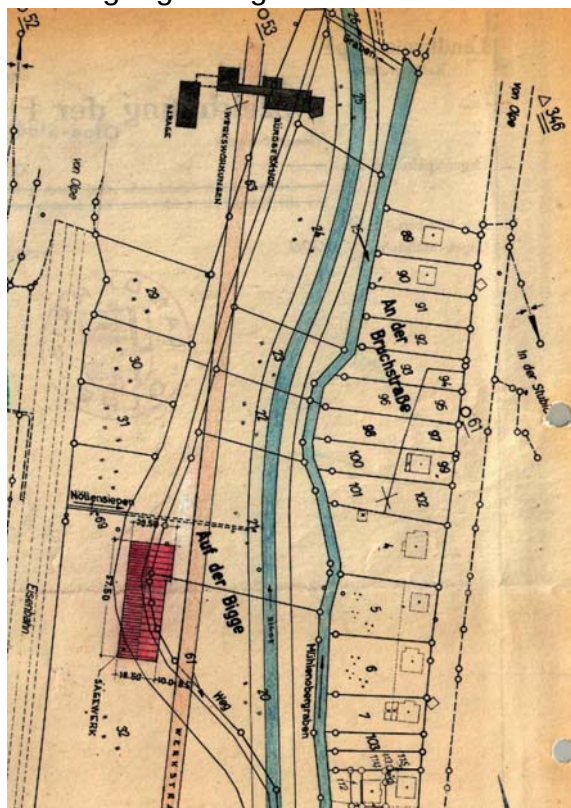
In der stark mittelständig geprägten Wirtschaft der Kreisstadt Olpe hat in den 70er und 80er Jahren des 20sten Jahrhunderts ein erheblicher Strukturwandel zugunsten des Dienstleistungsbereiches stattgefunden. Diese Entwicklung dauert auch heute noch an, wenn auch in abgeschwächter Form. Sowohl der hohe 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.

6. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

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

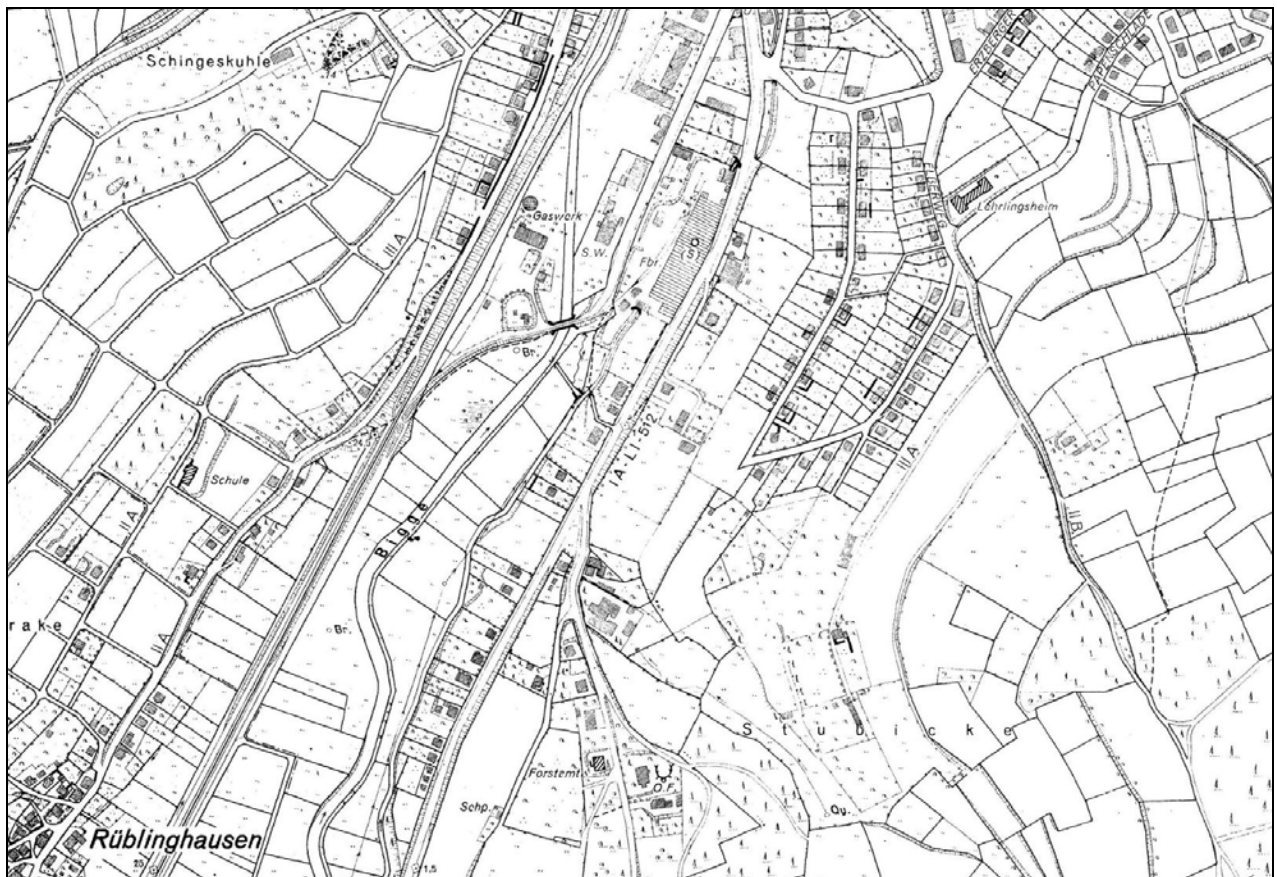
Es erfolgte im Zuge des Ausbaus der Bigge im Talbereich eine Aufschüttung des Geländes um bis zu 3,0 m. Damit wurde der Flusslauf im Bereich des heutigen Ausstellungsgeländes in Richtung Osten verlegt und begradigt. Das neue Flussbett bildet die östliche Grenze des Plangebietes.

Angrenzend an das heutige Ausstellungsgelände siedelten sich im Talbereich mehrere Industriebetriebe an. Auf dem Plangebiet selbst wurde um 1962 das Sägewerk Heuel errichtet. Zunächst entstanden das Sägewerk im Süden des Geländes und die Werkswohnungen mit Garagen sowie ein Bürogebäude für das Werk im nördlichen Bereich des Werksgeländes. Bis ca. 1966/68 wurde der Betrieb um eine Kistenfabrik und zwei Holzlagergebäude entlang der Straße In der Trift sowie weitere kleinere Versorgungsanlagen erweitert.



Lagepläne - Bauanträge 1962/66

Heute befinden sich auf dem Gelände im nördlichen Abschnitt noch ein Gebäude mit ehem. Werkswohnungen, die zurzeit als Wohnung genutzt werden und die alten Bürogebäude, in der der Malteser Hilfsdienst Büros und Lehrräume des Berufsfortbildungswerks eingerichtet hat. In diesem Gebäude befinden sich noch weitere zwei Wohnungen im Obergeschoss. Im südwestlichen Abschnitt ist noch die ehemalige Kistenfabrik, die zwischenzeitlich als Schraubenfabrik genutzt wurde, erhalten. Diese ca. 3,0 ha große städtische Freifläche wird zurzeit als Ausstellungsgelände genutzt.



Ausschnitt aus der DGK 5000 von 1957

Heute wird das Planungsrecht im Gebiet bestimmt durch den Bebauungsplan Nr. 45 „Gewerbegebiet In der Trift“ in der Fassung vom 25.06.2007.

7. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung

Derzeit ist im Gewerbegebiet Olpe Osterseifen ein OBI Bau- und Gartenmarkt mit ca. 5.470 m² Verkaufsfläche ansässig. Es ist geplant, diesen Bau- und Gartenmarkt zukunftsfähig neu zu organisieren und somit über die Bestandsicherung hinaus Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Da dies am alten Standort nicht möglich ist, soll die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Verlagerung des OBI Bau- und Gartenmarktes in das Gewerbegebiet „In der Trift“ geschaffen werden. Im nördlichen zurzeit bebauten Abschnitt des Geländes sollen gewerbliche Bauflächen für Gewerbebetriebe ausgewiesen werden, um die Nachfrage nach entsprechenden Flächen befriedigen zu können. Das Plangebiet (Ausstellungsgelände In der Trift) im Süden der Olper Kernstadt bietet in Bezug auf den Standort und die Grundstücksgröße für die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche auf 8.550 m² positive Standortfaktoren.

Die Topografie des Grundstücks ist fast ebenerdig und ist daher für die geplante Nutzung besonders geeignet.

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 ist im weiteren Verfahren vom Rat der Kreisstadt Olpe beschlossen worden. Nach Aussage der Gutachter 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 nach dem Gutachten eine positive Einzelhandelsentwicklung zu verzeichnen. Die Innenstadt von Olpe stellt hierbei den Nutzungsschwerpunkt der Einkaufsstadt dar. Der Anteil der großflächigen Einzelhandelsbetriebe der Stadt Olpe liegt auf leicht unterdurchschnittlichem Niveau.

Die Aussagen des GMA-Einzelhandelskonzeptes sind bei der projektbezogenen Auswirkungsanalyse zur Verlagerung/Erweiterung eines OBI Bau- und Gartenmarktes in Olpe In der Trift von Juni 2011 berücksichtigt worden. Mit der Untersuchung werden die möglichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung und Verlagerung geprüft und bewertet.

Die GMA kommt in ihrer Auswirkungsanalyse zusammengefasst zu folgenden Aussagen bzw. Ergebnissen:

„... 4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Das Sortiment des OBI Bau- und Gartenmarktes kann als überwiegend nicht zentrenrelevant eingestuft werden; der Verkaufsflächenanteil der zentrenrelevanten Randsortimente des Marktes wird sich auf eine Größenordnung von ca. 9% belaufen; der Großteil der Verkaufsfläche wird folglich von den nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten Bau- und Heimwerkerbedarf und Gartenbedarf sowie von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten (z.B. Teppiche, Tapeten, Farben/Lacke) eingenommen.

Im Allgemeinen kann daher davon ausgegangen werden, dass von den durch das Erweiterungsvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen in erster Linie sog. Systemwettbewerber, d.h. andere Bau- und Gartenmärkte betroffen sein werden. Die diesbezüglichen Betriebe bzw. Sortimente sind nicht innenstadtprägend, so dass aus städtebaulicher Sicht keine Schutzwürdigkeit im Sinne des Bau- und Planungsrechtes besteht.

„... Die geplante Verlagerung und Erweiterung des OBI Marktes ist unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten insgesamt als Verträglich einzustufen....“

Zum 31.12.2011 ist das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 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.

Am 17.04.2012 hat die Landesregierung den Entwurf eines sachlichen Teilplans zum großflächigen Einzelhandel zum LEP beschlossen und damit das Erarbeitungsverfahren

eingeleitet. Der Entwurf enthält zukünftige Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels.

Die vorgesehene Bauleitplanung ist – wie bereits unter Ziffer 3 beschrieben - mit den im Entwurf des sachlichen Teilplans vorgesehenen Zielbestimmungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels von der prinzipiellen Zielrichtung her vereinbar.

9. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

9.1. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet ist geprägt durch die Brachfläche, die nach dem Abriss des ehemaligen Sägewerks Heuel entstand und durch die noch vorhandenen ehem. Werkswohnungen und dem alten Bürogebäude des Sägewerks. Die ca. 3,5 ha große städtische Gesamtfläche zwischen Bigge und der Straße In der Trift wird zurzeit für Messen, Ausstellungen und sonstige Veranstaltungen sowie die alten Gebäude als Wohnungen, Büro- und Lehrräume genutzt.

Diese Fläche soll als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Bau- und Gartenmarkt) und als Gewerbegebiet (eingeschränkt) festgesetzt werden.

Den Zielen der Planung folgend werden für das sonstige Sondergebiet textliche Festsetzungen zu maximalen Verkaufsflächen einzelner Sortimentsgruppen und zu zulässigen zentrenrelevanten Warensortiment getroffen. Darüber hinaus ist ein Backshop und Stehcafé zulässig. Um das städtebauliche Ziel zu unterstützen, den zentralen Versorgungsbereich in Olpe zu stärken, wird für das Gewerbegebiet eine Beschränkung des Warensortiments festgesetzt.

Grünflächen mit Bindungen zur Erhaltung und Entwicklungen des Bestandes entlang der Straße In der Trift sowie ein straßenbegleitender Grünstreifen mit Pflanzgebot für großkronige heimische Bäume tragen sowohl ökologischen als auch städtebaulichen Belangen Rechnung.

Mit den für das Plangebiet geschaffenen -Örtlichen Bauvorschriften- wird auch die Gestaltung, so unter anderem die der Fassaden, Dächer und der Werbeanlagen geregelt. Diese Gestaltungsfestsetzungen sollen zu einem geordneten Stadtbild beitragen.

9.2. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet (SO)

Festsetzung: SO gE: „Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Bau- und Gartenmarkt)“

In dem Sondergebiet wird Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Bau- und Gartenmarkt) festgesetzt.

Zulässig ist der Betrieb eines Bau- und Gartenmarktes. Darüber hinaus ist ein Backshop mit Stehcafé bis zu einer Größe von maximal 30 m² zulässig.

Die Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Sondergebietes wird auf maximal 8.580 m² festgesetzt. Davon entfallen auf Kernsortimente des Bau- und Heimwerkerbedarfs (einschließlich nicht zentrenrelevanter Randsortimente: Tierfutter, Autozubehör,

Fahrräder, Möbel) maximal 4.610 m², auf das Kernsortiment Gartenbedarf maximal 3.170 m², auf die zentralrelevanten Randsortimente Lampen/Leuchten und Haushaltswaren maximal 400 m² und auf Geschenkartikel, Bastelartikel, Arbeitskleidung sowie Heimtextilien maximal 370 m², jedoch jeweils unter 100 m². Somit ergibt sich eine maximale Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment von 770 m² Verkaufsfläche.

Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung, insbesondere zum Bereich „Biggestraße“ und „Bruchstraße“, ist innerhalb des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, ob die Immissionswerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – durch das Bauvorhaben eingehalten werden.

Gewerbegebiet (GEe⁶)

Festsetzung: GEe⁶: „Gewerbegebiet“ (eingeschränkt)

Das Gewerbegebiet wird nach § 1 (4) BauNVO gegliedert. Zulässig sind die in § 8 (2) BauNVO genannten Nutzungen, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung, insbesondere zum Bereich „Biggestraße“ und „Bruchstraße“, ist es notwendig, die Zulässigkeit auf nicht wesentlich störende (mischgebietsverträgliche) Betriebe zu beschränken.

Die ausgeschlossenen Nutzungen würden dem örtlichen städtebaulichen Charakter nicht entsprechen.

Die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe⁶) erlaubt die beabsichtigte gewerbliche Nutzung. Ergänzend ist folgendes festgesetzt:

- Gem. § 1 (5) und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die in § 8 (3) Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen („Vergnügungsstätten“) nicht zulässig.
Um dem geplanten Charakter des Gewerbegebietes entsprechen zu können, sollen durch textliche Festsetzungen Vergnügungsstätten, die an sich in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen werden. Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet nicht integrierbar, da der fußläufige Schulweg von der Bruchstraße ausgehend entlang des Gewerbegebietes zur Düringerschule an der Rüblinghauser Straße führt und sich in unmittelbarer Nähe die Leitstelle und Rettungswache des Kreises Olpe befindet. Die Ansiedlung einer Vergnügungsstätte würde dem Schutz der Grundschulkinder entgegenstehen; zudem entspricht die ausgeschlossene Nutzung nicht dem örtlichen städtebaulichen Charakter.
- Gem. § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter die Regelung des § 11 (3) BauNVO fallen, nicht zulässig sind, wenn das angebotene Sortiment den Waren der nachfolgenden Liste der zentren- / nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimente zuzuordnen ist.

Sortimentsliste siehe Folgeseite:

Tabelle 17: Sortimentsliste für die Stadt Olpe		
Warengruppe	zentren- / nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente*	nicht zentren- / nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente ¹
kurzfristiger Bedarf		
Nahrungs- und Genussmittel	◦ Lebensmittel, Reformwaren ◦ Getränke, Tabakwaren ◦ Brot, Backwaren ◦ Fleisch-, Wurstwaren	
Gesundheit, Körperpflege	◦ Drogerie- / Reinigungsartikel ◦ Kosmetikartikel ◦ pharmazeutische Artikel ◦ Sanitätswaren	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	◦ Schnittblumen	◦ Pflanzen ◦ Sämereien, Düngemittel / landwirtschaftlicher Bedarf ◦ Tiere / zoologischer Bedarf, Tierfutter
mittelfristiger Bedarf		
Bücher, PBS, Schreibwaren	◦ Bücher ◦ Zeitschriften ◦ Papier-, Schreibwaren ◦ Spielwaren ◦ Bastelbedarf	◦ Bürobedarf / Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung)
Bekleidung, Schuhe, Sport	◦ Bekleidung ◦ Wäsche / Miederwaren ◦ Schuhe ◦ Lederwaren ◦ Sportbekleidung ◦ Sportschuhe ◦ Sportartikel	◦ Sportgroßgeräte
langfristiger Bedarf		
Elektrowaren	◦ Elektrokleingeräte ◦ Elektrozubehör ◦ Leuchten / Lampen ◦ Radio, TV, Video („braune Ware“/ Unterhaltungselektronik) ◦ Ton- / Bildträger ◦ Telefone / Telefonzubehör ◦ Fotoartikel ◦ Computer	◦ Elektrogroßgeräte („weiße Ware“)
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	◦ Glas, Porzellan, Keramik (GPK) ◦ Geschenkartikel ◦ Haushaltswaren ◦ Kunst / Kunstgewerbe ◦ Spiegel ◦ Heimtextilien, Bettwaren, Raumausstattungsartikel ◦ Kurzwaren / Handarbeitsartikel ◦ Wolle / Stoffe	◦ Möbel / Matratzen ◦ Büromöbel ◦ Küchen
Sonstiger Einzelhandel	◦ Optikartikel ◦ Hörgeräte ◦ Uhren, Schmuck ◦ Babyartikel ◦ Musikalien	◦ Bau- und Heimwerkerbedarf ◦ Gartenbedarf, -möbel ◦ Baustoffe ◦ Werkzeuge, Maschinen ◦ Sanitärartikel (inkl. Installationsbedarf, Badeinrichtungen) ◦ Farben, Tapeten ◦ Teppiche ◦ Bodenbeläge ◦ Kamine ◦ Sauna- / Schwimmbadanlagen ◦ Markisen ◦ Campingartikel, Zelte, Campingwagen ◦ Fahrräder, Fahrradzubehör ◦ Kfz-, Motorradzubehör, Reifen
* nahversorgungsrelevante Sortimente sind kursiv gedruckt ¹ Aufzählung nicht abschließend Quelle: GMA-Darstellung		

Bei zentrenrelevanten Sortimenten sind negative Auswirkungen auf die Zentralstruktur, insbesondere auf die Innenstadtentwicklung zu erwarten, wenn sie überdimensioniert an nicht integrierten Standorten angesiedelt werden.

Der Standort im Bereich In der Trift liegt bereits außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Olpe. Für diese Einstufung spricht die südlich angrenzende gewerbliche Nutzung sowie die Trennung zur Kernstadt durch die Trasse der neuen Straße zur Entlastung der Landesstraße 512 und der Erschließung der neuen Entwicklung im Bahnhofsbereich.

9.3. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung im Sondergebiet, eingeschränkt (SO Ge):

GRZ 0,8; GFZ 2,0

GH max. = 328,0 m ü.NN

Festsetzung im Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEe⁶):

II

GRZ 0,8; GFZ 1,6

GH max. = 326,5 m ü.NN

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden gem. der Baunutzungsverordnung aus der zuvor beschriebenen städtebaulichen Situation entwickelt. Die Grund- und Geschossflächenzahl werden auf Grundlage der Festsetzungen der bisher gültigen Bebauungspläne angepasst. Im Sondergebiet wird statt der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Durch diese Festsetzung der max. Höhe wird eine dem Umfeld entsprechend verträgliche Höhenentwicklung sichergestellt.

Die Zahl der Vollgeschosse sowie Grund- und Geschossflächenzahl werden auf Grundlage der Festsetzungen der bisher gültigen Bebauungspläne angepasst.

9.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Durch den Verzicht einer Festsetzung der Bauweise im Sondergebiet sind unter Berücksichtigung des seitlichen Grenzabstandes Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

Mit festgesetzten Baugrenzen wird eine geordnete Bebauung gewährleistet.

In Bezug auf die Straßenraumgestaltung wird festgesetzt, dass Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze nur mit einem Abstand von min. 3,0 m zu der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche zulässig sind.

Teilweise erfahren die überbaubaren Flächen Einschränkungen durch bestehende Leitungs- und Kanaltrassen.

9.5. 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 unter Berücksichtigung branchen- bzw. firmentypischer Farb-/Gestaltungsvorgaben an der als ortsüblich anzusehenden Bebauung. Sie sollen dafür Sorge tragen, Verunstaltungen sowie das Orts- und Straßenbild störende Bauformen, Materialien und Farben zu begrenzen.

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

In Olpe herrscht - wie überhaupt im Sauerland – eine anthrazite und dunkelbraune Dacheindeckung vor. Dies ist offensichtlich. Ruhige Dachflächen tragen wesentlich zu einem qualitätvollen städtebaulichen Erscheinungsbild bei.

Für das Gebäude des Bau- und Gartenmarktes werden jedoch entsprechend den firmentypischen Gestaltungselementen an der nordwestlichen, nordöstlichen- und südwestlichen Fassadenseite abweichende Fassadenfarben zugelassen.

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 10 m keine Fassadenöffnung in einer Mindestbreite von 2 m erhalten, sind im Abstand von 10 m in nicht überdachten Bereichen mit Kletterpflanzen oder vorgelagerten heimischen Laubgehölzen zu begrünen, um eine Gliederung dieser Fassadenflächen zu sichern.

Für das Plangebiet wird aus stadtgestalterischen Gründen zudem für Werbeanlagen festgesetzt, dass sie auf und vor der Fassade 20% einer Wandfläche nicht überschreiten dürfen und Werbeanlagen und deren Träger nur bis zu einer Höhe von 9,00 m über Geländeoberkante zulässig sind.

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

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

Es wird eine Grünfläche mit entsprechenden Bindungen für die Erhaltung und Entwicklung des Bestandes festgesetzt. Diese befinden sich im Norden der Straße In der Trift. Weiterhin wird an Straße In der Trift nordwestlich entlang der Plangebietsgrenze eine Anpflanzung heimischer hochkroniger Bäume mit einem max. Abstand zueinander von 30 m vorgeschrieben. So werden aus stadtgestalterischen Gründen eine Begrünung und zugleich eine Einfassung des Straßenraums gesichert.

Die beschriebenen Maßnahmen tragen sowohl ökologischen als auch städtebaulichen Belangen Rechnung.

9.7. Verkehrliche Erschließung / Schallschutz

Die verkehrliche Anbindung der Stadt wird über Anschlüsse an die Autobahnen A 4 (Aachen – Görlitz) und A 45 (Sauerlandlinie) sowie über die Bundesstraße B54 (Dortmund – Wiesbaden) und B55 (Olpe – Meschede) sichergestellt. Die Erschließung des Plangebietes selbst erfolgt hauptsächlich über die Straße In der Trift. Die Straße In der Trift ist im Süden über die Biggestraße und im Norden direkt an die L 512 angebunden.

Im März 2012 hat das Ingenieurbüro Graner + Partner für den geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb ein schalltechnisches Prognosegutachten erstellt. In dem Gutachten wurde geprüft, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen die Anforderungen an den Schallschutz gemäß Bebauungsplanvorgaben der Urfassung und TA Lärm erfüllt werden können. Ergebnis dieser Untersuchung:

Im vorliegenden schalltechnischen Prognosegutachten wurden die Geräuschimmissionen untersucht, die im Zusammenhang mit der Nutzung und dem Betrieb des Obi Heimwerkermarktes inklusive Gartencenter in Olpe entstehen.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte sowie zulässigen Maximalpegel gemäß TA Lärm in der Nachbarschaft deutlich unterschritten, also eingehalten werden. Darüber hinaus wurde nachgewiesen, dass die zulässigen Lärmkontingente durch die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel gemäß Bebauungsplanfestsetzung eingehalten werden.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen den Betrieb des geplanten Objektes.

Für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ und das eingeschränkte Gewerbegebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Gewerbegebiet In der Trift“ ist bei einem Neubau und/oder einer Änderung der Nutzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden können. Damit wird sichergestellt, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden und so eine Verträglichkeit erreicht wird.

9.8. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind vorhanden. Versorgungseinrichtungen und Leitungs- und Kanaltrassen, die über das Plangebiet hinaus Bedeutung haben, befinden sich nicht im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Gewerbegebiet In der Trift“.

Der Umgang mit Abfällen und Abwässern wird zum einen durch einschlägige Gesetze zum anderen aber auch durch örtliche Satzungen geregelt. In diesem Zusammenhang sind folgende Satzungen der Stadt Olpe zu erwähnen:

- Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Olpe (Abfallentsorgungssatzung) vom 16.12.1999 in der Fassung der 11. Nachtragssatzung vom 19.12.2012,
- Satzung über die Straßenreinigung und die Erhebung von Straßenreinigungsgebühren der Stadt Olpe (Straßenreinigungs- und Gebührensatzung) vom 14.12.2006 in der Fassung der 6. Nachtragssatzung vom 22.12.2012
- Entwässerungssatzung der Stadt Olpe vom 27.11.2008.

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die Stadt Olpe hat die genannte Vorschrift innerhalb einer Neufassung der Entwässerungssatzung vom 27.11.2008 umgesetzt. Auf eine ausdrückliche Festsetzung im Bebauungsplan wird deshalb verzichtet.

Das Schmutzwasser wird über den bestehenden Schmutzwasser-Hauptsammler Olpe-Süd und das weiterführende Kanalnetz der Ruhrverbandskläranlage Biggetal zugeleitet.

Das Niederschlagswasser aus diesem Bebauungsplangebiet, von vorhandenen Befestigungen sowie von erneut zu bebauenden Grundstücken und von baulichen Erweiterungen ist schadlos der Bigge zuzuführen. Im Hinblick auf die Abführung des anfallenden Niederschlagswassers in das Oberflächengewässer wird auf die Klärung der Niederschlagswasser gemäß dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (IV-9 031 001 2104 – vom 26.5.2004) „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ hingewiesen.

Auf dem Gelände befindet sich kein natürliches Gewässer. Im Bereich der überbaubaren Fläche des Sondergebietes befindet sich eine Verrohrung, in der gesammeltes Regenwasser in die Bigge abgeleitet wird. Die Sicherung der Verrohrung bzw. des Regenwasserkanals ist spätestens bei Antragstellung zur Bebauung des Geländes in der Ausführungsplanung zu klären.

9.9 Erneuerbare Energien

Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft – Wärme – Koppelung sind nicht Gegenstand der Planfestsetzung. Jedoch bieten sowohl die Grundstücksgröße, die Topografie als auch die planungsrechtlichen Vorgaben wie z. B. die mögliche Baukörperausrichtungen innerhalb der Baugrenzen oder die mögliche Dachausrichtung bzw. Dachneigung, gute Voraussetzungen für Anlagen zur Gewinnung und Nutzung Erneuerbarer Energien.

10. Umweltbericht

10.1. Einleitung

10.1.1. Inhalt und Ziele der Planung

10.1.1.1. Beschreibung der Festsetzungen

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

Da der Bereich bereits zuvor als Sondergebiet mit ähnlichen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung ausgewiesen war, ist hier in erster Linie eine Veränderung zum Teil in der Zweckbestimmung des Sondergebietes und teilweise eine Änderung des Sondergebietes als Gewerbegebiet gegeben. Die Ausweisung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entspricht der tatsächlichen Nutzung und folgt zudem umweltrelevanten Vorgaben.

Im Bereich dieser Bebauungsplanänderung werden gegenüber der bisher gültigen Fassung des Bebauungsplanes textliche Festsetzungen genauer gefasst, in denen sowohl raumordnerisch als auch versorgungsstrukturell verträgliche Regelungen getroffen werden. Die Versorgungsstrukturen in zentraler Lage der Stadt Olpe und in

den Nachbarkommunen dürfen durch die zukünftige Nutzung nicht beeinträchtigt werden.

Detaillierte Angaben zu den Planfestsetzungen werden unter den Pkt. 9.2. bis 9.9. gegeben.



Luftbild von 2007

10.1.1.2. Angaben über Standorte

Für das Plangebiet ist eine Änderung des bisherigen Standortes vorgesehen. Das Konzept einer Sondernutzung „Ausstellungsgelände“ entspricht nicht der zukünftigen planungsrechtlichen Vorgabe Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ und Gewerbegebiet (eingeschränkt).

Vorgaben zur Nutzung werden als Bestandteil des Sondergebietes und des Gewerbegebietes getroffen. Dies sind Regelungen zu maximalen Verkaufsflächen für einzelne Warensortimente im Bereich des Sondergebietes und die Begrenzung auf nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente im Bereich des Gewerbegebietes zum Schutz bestehender Versorgungsstrukturen in zentraler Lage der Stadt Olpe und in Nachbarkommunen.

10.1.1.3. Art und Umfang der Festsetzungen

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

10.1.1.4. Bedarf an Grund und Boden

Die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 45 „Gewerbegebiet In der Trift“ sieht eine neue Nutzung des Plangebietes vor. Gegenüber den bereits heute planungsrechtlich nutzbaren Flächen ist im Planentwurf keine Erweiterung vorgesehen. Die vormals festgesetzten Baugrenzen werden entlang der Straße In der Trift und im Übergangsbereich von Sonderbaufläche zum Gewerbegebiet geringfügig zurückgenommen. Insoweit wird kein weiterer Grund und Boden in Anspruch genommen.

10.1.2. Ziele des Umweltschutzes

10.1.2.1. Fachgesetze

Bau und Planungsrecht

Entsprechend dem Baugesetzbuch müssen bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7).

In den §§ 1 und 1a BauGB werden präzise zu berücksichtigende Umweltaspekte genannt.

Dazu zählen:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung,
- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und die biologische Vielfalt,
- Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter,
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Fauna-Flora-Habitat-Gebieten und europäischen Vogelschutzgebieten,
- Vermeidung von Immissionen sowie sparsame und effiziente Energienutzung,
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Das Baugesetzbuch schreibt in § 2 (4) vor, dass für die o.g. Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Umwelt- und Naturschutzrecht

Im Verfahren der Umweltprüfung sind je nach Umweltbelang unter anderen folgende Gesetze und Vorschriften zu beachten:

- Bundesnaturschutzgesetz
- Bundesbodenschutzgesetz
- Bundesimmissionsschutzgesetz
- Landschaftsgesetz NW
- Landesbodenschutzgesetz

- Landesabfallgesetz
- Wasserhaushaltsgesetz
- Landeswassergesetz
- 16./39. BImSchV
- TA Lärm 1998
- TA Luft

Der Umgang mit Abfällen und Abwässern wird zum einen durch einschlägige Gesetze zum anderen aber auch durch örtliche Satzungen geregelt. In diesem Zusammenhang sind folgende Satzungen der Stadt Olpe zu erwähnen:

- Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Olpe (Abfallentsorgungssatzung) vom 16.12.1999 in der Fassung der 11. Nachtragssatzung vom 19.12.2012,
- Satzung über die Straßenreinigung und die Erhebung von Straßenreinigungsgebühren der Stadt Olpe (Straßenreinigungs- und Gebührensatzung) vom 14.12.2006 in der Fassung der 6. Nachtragssatzung vom 20.12.2012,
- Entwässerungssatzung der Stadt Olpe vom 27.11.2008

10.1.2.2. Fachpläne

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

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

10.1.2.3. Berücksichtigung der Vorgaben

Die Einhaltung der Vorgaben, wird, soweit möglich, bereits durch Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt. Darüber hinausgehende Gesetze finden in örtlichen Satzungen oder im Baugenehmigungsverfahren ihre Berücksichtigung.

10.2. Schutzgüter

Ist-Zustand, Auswirkung der Planung, Bewertung der Umweltauswirkung

10.2.1. Mensch und Bevölkerung

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

Im Plangebiet selbst befindet sich im nördlichen Abschnitt des Geländes noch ein Wohnhaus (In der Trift 13) mit ehem. Werkswohnungen eines Gewerbebetriebes, der

jedoch vor längerer Zeit abgerissen wurde. Zurzeit leben in den Wohnungen drei Personen. In einem alten Bürogebäude des ehemaligen Sägewerks befinden sich heute Lehrräume des Berufsfortbildungswerks und Büroräume des Malteser-Hilfsdienstes sowie weitere zwei Wohnungen in denen insgesamt sechs Personen wohnen. Im südwestlichen Abschnitt ist noch eine ehemalige Kistenfabrik, die zwischenzeitlich als Schraubenfabrik genutzt wurde, erhalten. Heute wird das Gebäude als Lagerraum ortsansässiger Firmen genutzt. Die ca. 3,0 ha große städtische Freifläche dient zurzeit als Ausstellungsgelände. Der Lebensbereich Erholen hat im Plangebiet keine Funktion. Es sind keine über das gewöhnliche Maß hinausgehenden Luftschadstoffe und keine Geruchsbelastungen im Gebiet bekannt. Es gehen Lärmimmissionen von den vorhandenen Verkehrsanlagen aus.

Erschütterungen sind im Gebiet nicht bekannt.

Es erfolgt eine Veränderung der Nutzung in großflächigen Einzelhandel und gewerbliche Nutzung. Die Neuplanung sieht bei einer Neubebauung die Aufgabe der Nutzung Wohnen vor. Für die Lagerhalle gibt es nur ein befristetes Nutzungsrecht, so dass hier vorgegeben ist, die Arbeitsstätte zu verlagern. Insoweit liegen in erster Linie für die Menschen, welche in den Häusern In der Trift 11 und 13 wohnen, direkte Beeinträchtigungen vor, da die Wohnungen zukünftig lediglich Bestandsschutz haben. Dabei spielen jedoch gesundheitliche Aspekte, die bei den Umweltauswirkungen auf den Mensch und der Bevölkerung primär zu betrachten sind, eine untergeordnete Rolle, zumal der Wohnungsmarkt derzeit gleichwertige oder bessere Angebote bereitstellt. Verkehrsbelastungen ergeben sich durch die geplante Nutzung großflächiger Einzelhandel und durch die gewerblich genutzte Fläche. Es entsteht zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr.

Im März 2012 hat das Ingenieurbüro Graner + Partner für den geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb ein schalltechnisches Prognosegutachten erstellt. In dem Gutachten wurde geprüft, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen die Anforderungen an den Schallschutz gemäß Bebauungsplanvorgaben der Urfassung und TA Lärm erfüllt werden können. Ergebnis dieser Untersuchung:

Im vorliegenden schalltechnischen Prognosegutachten wurden die Geräuschemissionen untersucht, die im Zusammenhang mit der Nutzung und dem Betrieb des Obi Heimwerkermarktes inklusive Gartencenter in Olpe entstehen.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte sowie zulässigen Maximalpegel gemäß TA Lärm in der Nachbarschaft deutlich unterschritten, also eingehalten werden. Darüber hinaus wurde nachgewiesen, dass die zulässigen Lärmkontingente durch die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel gemäß Bebauungsplanfestsetzung eingehalten werden.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen den Betrieb des geplanten Objektes.

Für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ und das eingeschränkte Gewerbegebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Gewerbegebiet In der Trift“ ist bei einem Neubau und/oder einer Änderung der Nutzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden können. Damit wird

sichergestellt, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden und so eine Verträglichkeit erreicht wird.

Für die Bevölkerung im gesamten Stadtgebiet wird durch die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes die Versorgungssituation mit dieser Warengruppe verbessert.

10.2.2. Pflanzen und Tiere

Die Grundstücke im Plangebiet sind zum überwiegenden Teil versiegelt und teilweise bebaut. Neben zwei Wohn- und Bürogebäuden und einer Lagerhalle sind große Flächen für Erschließungswege für die Ausstellungsflächen, Zufahrten oder Parkplätze befestigt oder auch versiegelt. Naturähnliche Bereiche finden sich daher nur bei dem Wohnhaus In der Trift 13, in einem Streifen westlich des Ausstellungsgeländes und am östlich Randbereich des Parkplatzes im Norden des Plangebietes. Die Grünbereiche östlich entlang des Parkplatzes und entlang der Straße In der Trift sind vorwiegend mit heimischen Baum- und Strauchbestand bewachsen. Der Hausgarten des Wohnhauses In der Trift 13 stellt vom Typ isolierte Gärten dar. Die Vegetation ist geprägt durch Rasenflächen mit weitgehend standortfremden Gehölzen und standortgerechten sowie standortfremden Bäumen und Sträuchern. Ein Verbund der vorhandenen Biotope mit anderen Biotopbereichen besteht nur im Zusammenhang mit dem Ufer des Biggeflusses und der Randbepflanzung des Parkplatzes.

Durch eine mit der Planänderung mögliche Neubebauung ist die Beseitigung der Gartenflächen und einzelner standortgerechter Bäume verbunden. Die durch Rasen und teilweise standortfremden Gewächsen geprägte Vegetation würde aufgegeben. Ein Pflanzgebot zur Anpflanzung und Unterhaltung von Bäumen und Sträuchern als freie Hecke südwestlich entlang der Straße In der Trift wird in der Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich wird im weiteren Verlauf entlang der Straße In der Trift eine Anpflanzung heimischer hochkroniger Bäume festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt sowohl aus städtebaulichen als auch aus ökologischen Gründen.

Die Vorgaben für eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke ermöglichen auch in Zukunft keinen Verbund mit dem Lebensraum am Ufer des Biggeflusses.

Der Prüfumfang einer Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) beschränkt sich auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Das Planungsbüro Hamann & Schulte, Gelsenkirchen, kommt in der Artenschutzprüfung vom Oktober 2012 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Gewerbegebiet In der Trift“ zusammengefasst zu folgendem Ergebnis:

„Die Stadt Olpe plant auf ihrem Festplatz zwischen Bigge und der Straße In der Trift die Ansiedlung eines Baumarktes. Dafür muss u. a. eine Lagerhalle abgerissen werden, an der sich das Paarungsquartier eines Zwergfledermaus-Männchens befindet.

Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass insbesondere die Spaltenverstecke an der Holzverkleidung der Außenwände im Sommerhalbjahr von weiteren Fledermausarten als Quartiere genutzt werden.

Zur Vermeidung individueller Verluste im Rahmen der Abrissarbeiten werden daher Planungshinweise zu geeigneten Bauzeiten gegeben. Als Ersatz für den Verlust des Paarungsquartieres sind an dem neu zu errichtenden Gebäude fünf Ersatzquartiere durch Anbringen von Fledermauskästen zu schaffen.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmenvorschläge ergibt sich, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt sind.“



Blick auf die Gartenfläche des Wohnhauses

Zusammenfassend wird es zu keiner Verschlechterung der Rahmenbedingungen für den Lebensraum der Pflanzen und Tiere kommen.

Für eine ausreichende Berücksichtigung des Artenschutzes ist zur Vermeidung von artenschutzrechtlicher Konflikte Folgendes zu beachten:

Die Abbrucharbeiten sind außerhalb der sensiblen Phase der Wochenstubenzeit und der Vogelbrutzeit zwischen August und Februar durchzuführen. Generell zulässig ist ein Abbruch im Zeitraum Dezember bis Februar, da die Halle nicht frostfrei ist und in dieser Zeit sehr wahrscheinlich nicht von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird. Bei einem Abriss im Zeitraum August bis November sind zunächst das Dach und die Holzverkleidung der Fassade vorsichtig abzutragen, so dass sich evtl. dort aufhaltende Fledermäuse aufgrund der Beunruhigung ihre Quartiere verlassen. Die beauftragten Abbruchfirmen sind auf die Problematik hinzuweisen; es ist ein im Fledermausschutz erfahrener Ansprechpartner zu benennen, der ggf. dennoch aufgefundene bzw. verletzte Fledermäuse versorgen kann. Für den Verlust des Paarungsquartieres sind an dem neu zu errichtenden Gebäude fünf Ersatzquartiere nach den näheren Bestimmungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags anzubringen.

Des Weiteren ist im Zusammenhang mit Rodungsarbeiten Folgendes zu beachten:

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sind Rodungsarbeiten ausschließlich außerhalb der Brutzeit von März bis September zulässig.

10.2.3. Boden, Wasser

Der großräumige Landschaftscharakter wird als naturräumliche Einheit von den Strukturen des „Südsauerländer Berglandes“ geprägt. Dabei handelt es sich um eine Region mit breiten Höhengraben und Einsenkungen sowie mäßig zerschnittener Verebnungen und stark bergig bewegtem Gelände.

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

Der Bereich der Bebauungsplanänderung liegt im Süden der Olper Innenstadt in einem ebenen Talbereich und hat insgesamt eine Höhenlage zwischen 314 m und 315 m ü. NN. Im Plangebiet selbst gibt es einen verrohrten ehemaligen Siepen (Nöllensiepen), der nicht als natürliches Gewässer einzustufen ist. Diese Verrohrung, die das heutige Ausstellungsgelände kreuzt, ist im Sinne der wasserrechtlichen Gesetze kein natürliches bzw. öffentliches Gewässer, da kein natürliches Einzugsgebiet mehr besteht und somit die Voraussetzungen für ein natürliches Gewässer nicht mehr gegeben sind. Die vorhandene Verrohrung dient lediglich der Ableitung gesammelter Niederschlagswässer und hat die Funktion eines Regenwasserkanals. Im Osten grenzt der Bereich der Bigge direkt an das Plangebiet an. Das Flussbett hat hier eine Breite von ca. 7,0 Metern, die Breite der Uferzone beträgt ca. 8,0 Meter und grenzt mit seiner Böschungsoberkante direkt an die Plangebietsgrenze an.

Durch die Nutzung als Ausstellungsgelände, Parkplatz und durch die Bebauung sind große Bereiche versiegelt.



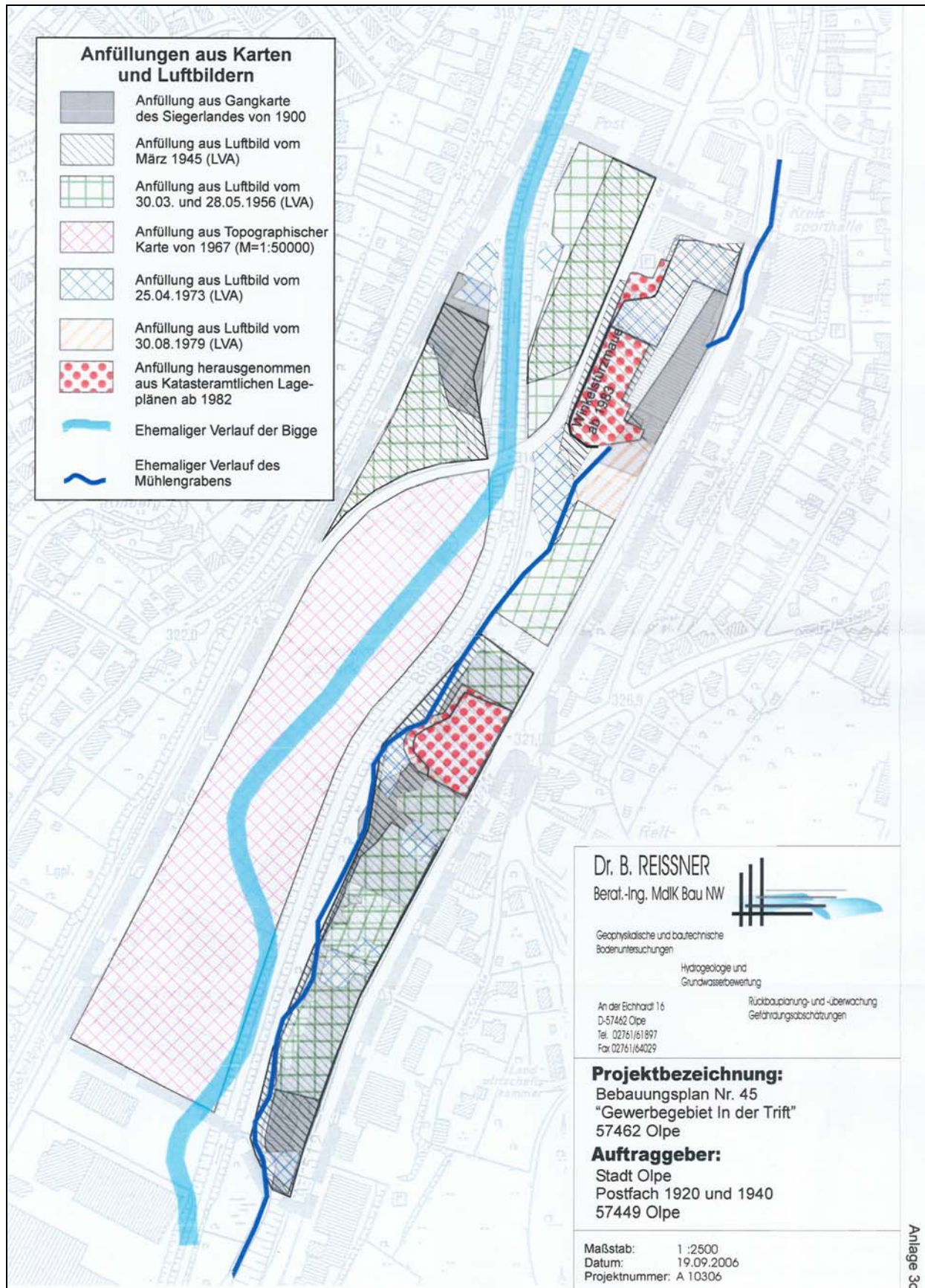
Blick von Norden über das Plangebiet in südliche Richtung

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Olpe erstellt ein Kataster über Altstandorte und Altablagerungen im Kreisgebiet. Das gesamte Plangebiet wird darin aufgeführt. Diese Kennzeichnung stellt dabei keine Aussage über eine tatsächliche Bodenbelastung oder das Gefährdungspotenzial von dort abgelagerten Stoffen dar. Für das Plangebiet wurden zwischenzeitlich detaillierte geologische Untersuchungen durchgeführt. Diese Gutachten belegen, dass eine Gefährdung durch abgelagerte Stoffe oder durch verunreinigtes Grundwassers ausgeschlossen werden kann. Wie dem Gutachten aus dem Jahre 2006 zu entnehmen ist, wird die vom Kreis Olpe gekennzeichnete Aufschüttung des Geländes durch historische Karten und Luftbildaufnahmen bestätigt.

Bereits im Oktober 2006 wurden vom geologischen Büro Dr. Reißner im Rahmen der orientierenden Gefährdungsabschätzung für das gesamte Bebauungsplangebiet Nr. 45 „Gewerbegebiet In der Trift“ in zwei Teilbereichen lokale unzulässige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt. So auch im Bereich des Ausstellungsgeländes. Aufgrund des Untersuchungsergebnisses wurden im Januar 2007 Nachbeprobungen entsprechend den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung durchgeführt. Ergebnis dieser Untersuchung war:

Flurstück 244 (Ausstellungsgelände)

Hier kann nach neuerlichen Untersuchungsergebnissen kein weiterer Untersuchungsbedarf abgeleitet werden. Die gesamte Fläche kann als Industrie- bzw. Gewerbefläche weiterhin genutzt werden. Es liegen anhand der Untersuchungsergebnisse keine Erkenntnisse und Belege über eine schädliche Bodenverunreinigung auf dem Ausstellungsgelände vor.



Im Jahre 2011 führte das Büro Dr. Reißner eine weitere detaillierte Untersuchung der geologischen und baugrundtechnischen Gegebenheiten und eine analytische Bodenproben-Untersuchung auf der geplanten Sondergebietsfläche durch.

Im Bereich des ehemaligen Sägewerks (heutiges Ausstellungsgelände) konnten noch Reste des Sägewerks, ein Arbeiterwohnhaus, ein Maschinenhaus mit Sägemehlsilo, ein Holzlager, ein Wässerungsbecken, eine Kranbahn und ein Holzbeschickungskanal in Form von Fundamentresten und/oder Bodenplatten identifiziert werden. Der Kanal mündet in ein etwa 20m x 20m großes Betonbecken (Holzwässerungsbecken), dessen Oberkante des Beckens wurde etwa 1 m unter Geländeoberkante gefunden. Das noch erhaltene Becken hat eine Wandhöhe von ca. 0,40 m. Nach Abriss des Sägewerks sind Holz- und Fundamentreste auf dem Gelände bzw. im Holzbewässerungsbecken verblieben.

Die Analyse der Bodenproben hat ergeben, dass *-die in der BBodSchV angesetzten, nutzungsbezogenen Prüfwerte nicht überschritten wurden. Konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenverunreinigung sind derzeit nicht gegeben. Ein Gefahrenverdacht einer vorliegenden Altlast oder schädlichen Bodenverunreinigung ist daher ausgeräumt.* - Insbesondere bezüglich der Verunreinigung des Grundwasser wurde festgestellt: *– Die am Standort vorgefundenen Inhaltsstoffe im Boden wie im Grundwasser belegen bis auf den Beckenbereich eine von Altlasten freie Fläche. Eine Nutzungseinschränkung durch die vorgefundenen Inhaltsstoffe ist nicht abzuleiten.* -

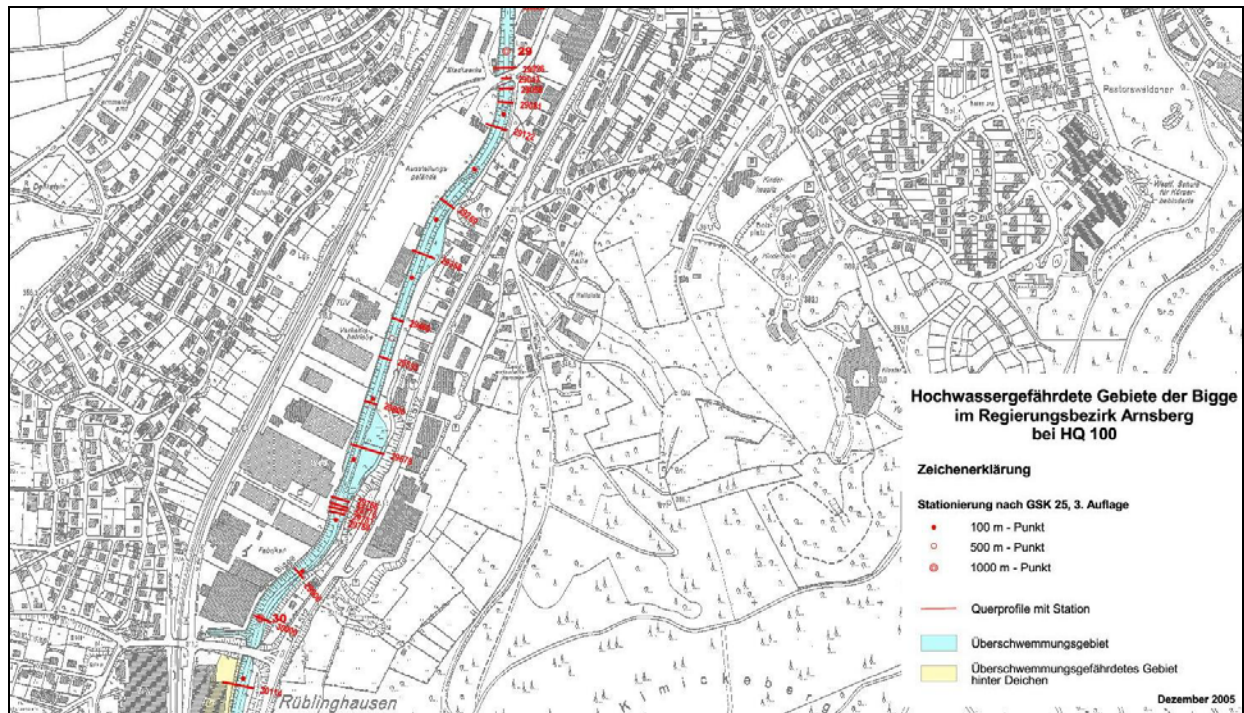
Die im Gutachten enthaltenen Hinweise müssen bei der Bauausführung beachtet werden.

Das Schmutzwasser wird über den bestehenden Schmutzwasser-Hauptsammler Olpe-Süd und das weiterführende Kanalnetz der Ruhrverbandskläranlage Biggetal zugeleitet. Das Niederschlagswasser der gewerblichen Bauflächen, somit Niederschlagswasser von vorhandenen Befestigungen sowie von erneut zu bebauenden Grundstücken und von baulichen Erweiterungen ist dem schon vorhandenen Regenwasserkanal, welcher der Bigge zugeleitet wird, zuzuführen.

Niederschlagswasser der Sondergebietsfläche sind im Trennsystem der Bigge zuzuleiten. Im Hinblick auf die Abführung des anfallenden Niederschlagswasser in das Oberflächengewässer wird auf die Klärung der Niederschlagswasser gemäß dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landeswirtschaft und Verbraucherschutz (IV-9 031 001 2104 – vom 26.05.2004) „Anforderungen an Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ hingewiesen.

In den 60er Jahren wurden gewässerhydraulische Eingriffe (Aufstau der Bigge, Begradigung des Flusslaufes im Bereich des heutigen Ausstellungsgeländes) vorgenommen. Durch die ausgeführten Anfüllungen sind die ursprünglichen Überschwemmungsgebiete weggefallen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Bigge. (ÜG, bezogen auf ein 100-jähriges Hochwasser). Umweltauswirkungen auf das Fließgewässer Bigge sind unerheblich bzw. nicht gegeben.



Hochwassergefahrenkarte von 2005

Der mögliche Grad der Versiegelung erfährt aufgrund der Beibehaltung der festgesetzten Grundflächenzahl im Bereich der Sonderbaufläche und der Gewerbefläche keine Veränderung. Insgesamt ist daher nicht von einer Verschlechterung der Rahmenbedingungen für die Boden- und Wasserverhältnisse sowie deren Qualitäten auszugehen.

10.2.4. Luft und Klima

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

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich von Olpe. Dadurch bedingt liegen entsprechende Auswirkungen im Kleinklima vor.

Das Kleinklima wird auch weiterhin durch die Lage im innerstädtischen Bereich von Olpe geprägt. Die starke Versiegelung des Plangebietes führt zu einer Erhöhung der Temperatur. Ausgleichend wirken hier die Vegetation im Böschungsbereich der Bigge und die Baumbepflanzung am Rande des Plangebietes.

Eine negative Veränderung der Luft- oder Klimaqualität ist durch eine Bebauung nicht zu erwarten.

Luftbelastungen ergeben sich durch den Straßenverkehr und durch Emissionen durch Heizungsanlagen. Es ist davon auszugehen, dass bei der Standortänderung eines Bau- und Gartenmarktes an den Rand der Innenstadt aufgrund der Verkehrsmenge und der Beschaffenheit des Gebietes, die vorgegebenen Grenzwerte eingehalten werden.

Es ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen für die Luftqualität.

Die Umweltauswirkungen auf das Klima und die Luftqualität sind unerheblich.

10.2.5. Landschaftsbild

Die angrenzende gewerbliche Bebauung entlang der Straße In der Trift und der Flusslauf der Bigge prägen das Landschaftsbild des Plangebietes. Es ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung Veränderungen durch die Erweiterung der gewerblichen Bebauung. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhen und die maximale Höhe der Werbeanlagen und deren Träger passt sich die mögliche Neubebauung an die angrenzende vorhandene Bebauung an.

Die Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind unerheblich.



Blick auf das Ausstellungsgelände in Richtung Südwesten

10.2.5.1. Landschafts- und andere Pläne

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

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

Das Plangebiet selbst liegt im Innenstadtbereich und damit außerhalb der Grenzen des Landschaftsplans.

10.2.5.2. Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwässern

Derzeit ist innerhalb des Plangebietes das Aufkommen von Emissionen, Abfällen und Abwässern an den Straßenverkehr sowie die Nutzungen Arbeiten und Wohnen gebunden. Überdurchschnittliche Emissionen im Plangebiet sind nicht bekannt.

Der sorgsame Umgang mit Abfällen und Abwässern wird zum einen durch einschlägige Gesetze, zum anderen aber auch durch örtliche Satzungen geregelt. In diesem Zusammenhang sind folgende Satzungen der Kreisstadt Olpe zu erwähnen:

- Satzung über die Abfallentsorgung in der Kreisstadt Olpe (Abfallentsorgungssatzung) vom 16.12.1999 in der Fassung der 11. Nachtragssatzung vom 19.12.2012,
- Satzung der Kreisstadt Olpe über die Straßenreinigung (Straßenreinigungssatzung) vom 14.12.2006 in der Fassung der 6. Nachtragssatzung vom 20.12.2012,
- Entwässerungssatzung der Kreisstadt Olpe vom 27.11.2008

Über die vorgenannten Satzungen hinaus bestehen keine Vorgaben oder Regelungen. Aspekte der Emissionsvermeidung und der Reduzierung von Immissionsbelastungen werden bereits durch die Entwurfsgestaltung berücksichtigt, so zum Beispiel die Standortwahl des Sondergebiets. Der Standort fügt sich räumlich und funktional in die Siedlungsstruktur ein. Auch städtebauliche Festsetzungen für das Plangebiet selbst in der Bebauungsplanänderung sollen sowohl gesamtstädtisch als auch für den Nahbereich Emissionen vermeiden und Immissionsbelastungen reduzieren. Darüber hinaus wird der sorgsame Umgang mit Abfällen und Abwässern zum einen durch einschlägige Gesetze und zuvor genannte örtlichen Satzungen geregelt.

10.2.5.3. Energienutzung

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

10.2.6. Schutzgebiete nach BNatSchG

Es erfolgt keine Bewertung, da entsprechende Belange nicht betroffen sind.

10.2.7. Landschafts- und andere Pläne

Es erfolgt keine Bewertung, da entsprechende Belange nicht betroffen sind.

10.2.8. Kultur- und sonstige Sachgüter

Hochwertige Kulturgüter, das heißt Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, befinden sich nicht im Plangebiet. Sachgüter, in der Regel Dinge mit wirtschaftlichem Wert, sind in Form von einem Wohnhaus In der Trift 13, einem Wohn- und Bürogebäude In der Trift 11, einer Lagerhalle sowie einer Dreifachgarage und Außenanlagen in Form von weitgehend versiegelten Flächen, einem Hausgarten und Grünstreifen vorhanden.



Wohnhaus In der Trift 13

Mit der Planänderung ist eine Neubebauung vorgesehen, welche eine andere Nutzung vorsieht und nicht die Baugrenzen der vorhandenen Bebauung aufnimmt. Insoweit haben die bestehenden Gebäude und deren Nutzung nur Bestandsschutz.

Die Lagerhalle und die Garagen werden abgerissen und durch eine neue Bebauung und Nutzung ersetzt. Bei dem Wohnhaus handelt es sich um Werkswohnungen eines ehemaligen Gewerbebetriebes und bei dem Wohn- und Bürogebäude um ein ehemaliges Verwaltungsgebäude der gleichen Betriebes. Somit ist an diesem Standort sowohl die planungsrechtliche Vorgabe als auch die Qualität, die an ein Allgemeines Wohngebiet gestellt wird, nicht erfüllt. Alternativ stellt der Wohnungsmarkt derzeit gleichwertige oder bessere Angebote bereit.

Es ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung keine wesentlichen Veränderungen.

Die Umweltauswirkung auf Kultur- und Sachgüter sind unerheblich.

10.2.9. Wechselwirkung

Direkte Wechselwirkungen zwischen Elementen der Landschaft und der biologischen Vielfalt, wie Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie den Menschen und der Bevölkerung und ferner den Sachgütern bestehen nicht.

Die Natur und die materielle Entwicklung haben innerhalb des Plangebiets keinen entscheidenden Einfluss aufeinander.

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

Durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, wie zum Beispiel Gebote zur Begrünung sollen jedoch auch Verbesserungen zwischen Elementen der Landschaft und der biologischen Vielfalt, wie Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie den Menschen und der Bevölkerung und ferner den Sachgütern erreicht werden.

Es ergeben sich keine Wechselwirkungen, die zu einer Veränderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter führen.

11. Auswirkung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne diese Planänderung wäre davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebietes die Nutzung als Ausstellungsgelände weiter bestehen bleibt. Innerstädtische Flächen würden aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben (Ausweisung als Flächen Sondergebiet Ausstellungsgelände) fast ganzjährlich brach liegen bzw. nicht genutzt werden können. Eine solche unwirtschaftliche Nutzung wertvoller Bauflächen widerspricht allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen. Durch die zur Straße In der Trift orientierte Neubebauung wird zudem die vorhandene Straße durch eine beidseitige Bebauung effektiver genutzt und zugleich das Siedlungsbild geschlossen.

12. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft, die Ausgleichsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB und BNatSchG notwendig machen, erfolgen nicht, da für das Plangebiet bereits Baurecht besteht und mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet In der Trift“ gegenüber dem bestehenden Baurecht kein höherer Eingriff verbunden ist. Nach § 1a (3) Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

Zusätzlich erfolgen jedoch sowohl aus ökologischen als auch aus stadtgestalterischen Gründen Festsetzungen zu Grünflächen. Somit werden weitergehende Beeinträchtigungen vermieden, Schädigungen verringert und Schutzbereiche geschaffen.

13. Anderweitige Planungsalternativen, Standortalternativen

Die Verbesserung der Versorgungssituation mit dem Warensortiment eines Bau- und Gartenmarktes ist vorrangig Inhalt und Ziel der vorliegenden Planung. Der Standort hier ist besonders geeignet, weil er sich zum einen räumlich und funktional in die

Siedlungsstruktur einfügt und am Rand der Innenstadt liegt. Zum anderen stehen auch vergleichbare Flächen im Umfeld nicht zur Verfügung. Weiterhin ist die Ausweisung als Gewerbliche Baufläche Inhalt der Planung. Der Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Waren, der sich derzeit im Wesentlichen im Bereich der Innenstadt angesiedelt hat, wird sich zukünftig nur im geringem und dafür vorgesehenem Maße im Gewerbegebiet In der Trift ansiedeln können.

Die beabsichtigte Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes erfordert planungsrechtlich die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes (Großflächiger Einzelhandel). Anderweitige Planungsmöglichkeiten wie zum Beispiel die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes stehen der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung entgegen.

Der Verzicht auf die Planung würde bedeuten, dass eine große innerstädtische Fläche weiterhin brach liegt und nur gelegentlich genutzt wird.

14. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt nach Umsetzung des Bebauungsplanes (Monitoring)

Zur Überwachung von erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ist die Durchführung eines Monitoring erforderlich. Aufgrund der Situation am südwestlichen Eingangsbereich zur Olper Innenstadt wird aus städtebaulichen Gründen mittels des Planungsrechts eine nicht adäquate, zweckfremde Nutzung ausgeschlossen. Abweichungen vom Plankonzept sind nur über ein Planänderungsverfahren möglich.

Die Einhaltung der Vorgaben des Plans selbst wird im qualifizierten Bebauungsplan und auch im Baugenehmigungsverfahren oder in der sogenannten Genehmigungsfreistellung gewährleistet.

Darüber hinausgehende naturschutzrechtliche Belange sind in diesem Planverfahren nicht betroffen und bedürfen somit keiner Überwachung.

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen und der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht zu erwarten. Zum Monitoring sind nachfolgende Maßnahmen sinnvoll:

1. Wiedervorlage der Verfahrensakte spätestens fünf Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes

- zur frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
- zwecks Ergreifung geeigneter Abhilfemaßnahmen (Steuerung).

2. Prüfbogen mit Checkliste mit folgenden Angaben:

- a) Welche Arten „insbesondere unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen“ sind aufgetreten;
- b) Welche Schutzgüter sind betroffen: Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter;
- c) Wie erheblich sind diese Auswirkungen auf die Schutzgüter bzw. wie stark weichen sie von den gestellten und berücksichtigten Prognosen ab;
- d) Wo treten diese Auswirkungen auf (inner-/außerhalb des Bebauungsplanes) und wo sind deren Entstehungsgebiete;
- e) Welche Ursachen für diese Auswirkungen liegen vor;
- f) Welche geeigneten Maßnahmen zur Abhilfe bieten sich an und sind zu ergreifen: - Auflagen bei nachfolgenden Genehmigungen, - Verpflichtung zu zusätzlichen Durchführungsmaßnahmen, - Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplanes, - Sonstiges;

- g) Von wem und wann sind die genannten Abhilfemaßnahmen zu treffen bzw. durchzuführen;
- h) Welches Amt/Behörde ist zuständig/federführend/zu beteiligen?

15. Zusammenfassung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet In der Trift“ - umfasst die Neuordnung eines innerstädtischen ehemals bebauten oder bereits bebauten Bereichs. Im Wesentlichen hat dieser Plan eine Änderung der Art der Nutzung zum Inhalt. Die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt, Mensch und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter in ihrer Gesamtbilanz erfahren dabei keine wesentliche quantitative oder qualitative Veränderung.

Für das Plangebiet wird ein Sonstiges Sondergebiet (Großflächiger Einzelhandel) und Gewerbegebiet (eingeschränkt) festgesetzt um eine Umsiedlung und Erweiterung eines ortsansässigen Bau- und Gartenmarktes zu ermöglichen. Es wird die Ausweisung Sonstiges Sondergebiet (Ausstellungsgelände) ersetzt. Das ca. 3,5 ha große Plangebiet liegt am Rande der Innenstadt Olpe und bietet so eine sinnvolle Nutzung für großflächigen Einzelhandel und eine gewerbliche Bebauung.

Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter beurteilen zu können, wird der Bestand der Schutzgüter ermittelt und die Auswirkung, die durch die Planung zu erwarten ist, beschrieben. Daraus ergibt sich die Beurteilung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen. Unter Berücksichtigung von Minderungs- und Schutzmaßnahmen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden, ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

Diese Minderungs- und Schutzmaßnahmen beziehen sich auf das Schutzgut Mensch (Lärmschutzmaßnahmen) und das Schutzgut Wasser (Umgang mit teilweise belasteten Böden im Bereich eines Holzbewässerungsbeckens im Änderungsbereich). Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere sind nicht gegeben. Weiterhin sind Maßgaben im Rahmen der Baudurchführung zu beachten.

Es ist keine Standortalternative vorhanden. Durch die Nutzung als Ausstellungsgelände, Parkplatz und durch die Bebauung sind große Bereiche versiegelt oder teilversiegelt. Die wirtschaftliche Nutzung innenstadtnaher Brachflächen mitten in einem gewerblich geprägten Gebiet bedingt eine Neuordnung der Flächen. Die Ausweisung von großflächigem Einzelhandel mit angrenzender gewerblicher Fläche ist sinnvoll.

Zur Überwachung von erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ist die Durchführung eines Monitoring erforderlich.

16. Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Bigge (HQ, bezogen auf ein 100-jähriges Hochwasser), Berechnungen aus Dezember 2010.

17. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Nach dem bisherigen Kenntnisstand werden bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich der Planung nicht berührt. Wegen der hier gegebenen Situation bei Erdarbeiten jeglicher Art können jedoch bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu

entdeckt werden. Deshalb wird aus bodendenkmalpflegerischer Sicht folgender Hinweis gegeben:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. 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 Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

18. Sonstige Fachplanungen und Untersuchungen

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

- GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Olpe; Dezember 2011
- GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln: Auswirkungenanalyse zur Verlagerung / Erweiterung eines OBI Bau- und Gartenmarktes in Olpe, In der Trift, Juni 2011
- Akustikbüro Göttingen: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 45 „Gewerbegebiet In der Trift“, September 2006, Nr. 6440
- Ingenieurbüro Graner + Partner, Bergisch-Gladbach: Schalltechnisches Prognosegutachten - Errichtung eines Heimwerkermarktes und Gartencenters, In der Trift, Olpe -, März 2012
- Ingenieurbüro Graner + Partner, Bergisch-Gladbach: Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz - 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Gewerbegebiet In der Trift“, August 2012
- Dr. B. Reißner, Olpe: Gefährdungsabschätzung zum Bebauungsplan Nr. 45 „Gewerbegebiet In der Trift“, Oktober 2006, Nr. A10306
- Dr. B. Reißner, Olpe: Gefährdungsabschätzung, ergänzende Untersuchungen, Januar 2007, Nr. ZA10306
- Dr. B. Reißner, Olpe: Gefährdungsabschätzung, Bauvorhaben OBI Baumarkt Olpe / Bodengutachten, Dezember 2011, Nr. G8111
- Hamann & Schulte Umweltplanung / Angewandte Ökologie, Gelsenkirchen: Artenschutzprüfung 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Gewerbegebiet In der Trift“, Oktober 2012

19. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

20. Städtebauliche Daten

Flächenübersicht	Vorhanden	Geplant
Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (SO gE)	3,10 ha	2,15 ha
Gewerbegebiet „eingeschränkt“ (GE e)	0,00 ha	1,00 ha
Verkehrsfläche/ Straßenverkehrsfläche	0,35	0,35
Anpflanzung/ Erhaltung	0,08	0,03
Gesamt	3,53 ha	3,53 ha

21. Kosten

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

22. Beteiligungsverfahren

22.1. 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 12.11.2012 im Rathaus Olpe, Ratssaal, 57462 Olpe/Biggensee,
- b) die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom 13.11.2012 bis 14.12.2012.

In der Bürgerversammlung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind die verkehrliche Anbindung des OBI Bau- und Gartenmarktes, die Schall- und Lichtimmissionen für die Nachbarschaft, generelle Fragen des Einzelhandels, die Fassadengestaltung und die Gestaltung der Werbeanlagen diskutiert worden. Näheres hierzu kann der Niederschrift über die Bürgerversammlung entnommen werden.

Innerhalb der Einzelanhörung sind 4 Äußerungen von Bürgern und Unternehmen eingegangen. In den Äußerungen geht es um Fragen des Einzelhandels, des Wasserrechts, des Landschaftsrechts und des Immissionsschutzes. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung entnommen werden.

22.2. 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 seitens des Abwasserbetriebes der Kreisstadt Olpe, der Industrie- und Handelskammer Siegen, des Landrats des Kreises Olpe und der LWL-Archäologie für Westfalen vor. In den Äußerungen geht es um Fragen des Einzelhandels, der Niederschlagswasserbeseitigung, des Wasserrechts, des Landschaftsrechts, des Bodenschutzes, des Immissionsschutzes sowie um bodendenkmalpflegerische Belange. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung entnommen werden.

22.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB ist in der Zeit vom 18.03.2013 bis 17.04.2013 erfolgt. Innerhalb der öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen abgegeben werden.

Es liegen 36 Stellungnahmen von Bürgern und Unternehmen vor. In den Stellungnahmen geht es um die Fassadengestaltung des Bau- und Gartenmarktes, Fragen des Immissionsschutzes und die generelle Ausweisung des Sondergebietes in Bezug auf andere Standorte im Stadtgebiet. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der öffentlichen Auslegung entnommen werden.

22.4. 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 seitens der Stadt Attendorn, der Industrie- und Handelskammer Siegen und des Landrats des Kreises Olpe vor. In den Stellungnahmen geht es um Fragen des Einzelhandels, des Wasserrechts, der Niederschlagswasserbeseitigung, des Landschaftsrechts, des Bodenschutzes und des Immissionsschutzes. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

23. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

Ziel der Bebauungsplanänderung

Derzeit ist im Gewerbegebiet Olpe Osterseifen ein OBI Bau- und Gartenmarkt mit ca. 5.470 m² Verkaufsfläche ansässig. Es ist geplant, diesen Bau- und Gartenmarkt zukunftsfähig neu zu organisieren und somit über die Bestandsicherung hinaus Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Da dies am alten Standort nicht möglich ist, soll die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Verlagerung des OBI Bau- und Gartenmarktes in das Gewerbegebiet „In der Trift“ geschaffen werden. Im nördlichen

zurzeit bebauten Abschnitt des Geländes sollen gewerbliche Bauflächen für Gewerbebetriebe ausgewiesen werden, um die Nachfrage nach entsprechenden Flächen befriedigen zu können. Das Plangebiet (Ausstellungsgelände In der Trift) im Süden der Olper Kernstadt bietet in Bezug auf den Standort und die Grundstücksgröße für die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche auf 8.550 m² positive Standortfaktoren. Die Topografie des Grundstücks ist fast ebenerdig und ist daher für die geplante Nutzung besonders geeignet.

Verfahrensablauf

In der Bürgerversammlung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind die verkehrliche Anbindung des OBI Bau- und Gartenmarktes, die Schall- und Lichtimmissionen für die Nachbarschaft, generelle Fragen des Einzelhandels, die Fassadengestaltung und die Gestaltung der Werbeanlagen diskutiert worden.

Innerhalb der Einzelanhörung sind 4 Äußerungen von Bürgern und Unternehmen eingegangen. In den Äußerungen geht es um Fragen des Einzelhandels, des Wasserrechts, des Landschaftsrechts und des Immissionsschutzes.

Innerhalb der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs sind 36 Stellungnahmen von Bürgern und Unternehmen eingegangen. In den Stellungnahmen geht es um die Fassadengestaltung des Bau- und Gartenmarktes, Fragen des Immissionsschutzes und die generelle Ausweisung des Sondergebietes in Bezug auf andere Standorte im Stadtgebiet.

Den Stellungnahmen innerhalb der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der öffentlichen Auslegung konnte überwiegend nicht gefolgt werden.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung als auch die spätere, abschließende Behördenbeteiligung wurden durchgeführt. Abwägungsrelevante Stellungnahmen sind seitens des Abwasserbetriebes der Kreisstadt Olpe, der Industrie- und Handelskammer Siegen, des Landrats des Kreises Olpe, der LWL-Archäologie für Westfalen und der Stadt Attendorn abgegeben worden. In den Stellungnahmen geht es um Fragen des Einzelhandels, der Niederschlagswasserbeseitigung, des Wasserrechts, des Landschaftsrechts, des Bodenschutzes und des Immissionsschutzes. Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen.

Beurteilung der Umweltbelange

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet In der Trift“ - umfasst die Neuordnung eines innerstädtischen ehemals bebauten oder bereits bebauten Bereichs. Im Wesentlichen hat dieser Plan eine Änderung der Art der Nutzung zum Inhalt. Die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt, Mensch und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter in ihrer Gesamtbilanz erfahren dabei keine wesentliche quantitative oder qualitative Veränderung.

Für das Plangebiet wird ein Sonstiges Sondergebiet (Großflächiger Einzelhandel) und Gewerbegebiet (eingeschränkt) festgesetzt um eine Umsiedlung und Erweiterung eines ortsansässigen Bau- und Gartenmarktes zu ermöglichen. Es wird die Ausweisung Sonstiges Sondergebiet (Ausstellungsgelände) ersetzt. Das ca. 3,5 ha große Plangebiet liegt am Rande der Innenstadt Olpe und bietet so eine sinnvolle Nutzung für großflächigen Einzelhandel und eine gewerbliche Bebauung.

Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter beurteilen zu können, wird der Bestand der Schutzgüter ermittelt und die Auswirkung, die durch die Planung zu erwarten ist, beschrieben. Daraus ergibt sich die Beurteilung der Erheblichkeit der

Umweltauswirkungen. Unter Berücksichtigung von Minderungs- und Schutzmaßnahmen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden, ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

Diese Minderungs- und Schutzmaßnahmen beziehen sich auf das Schutzgut Mensch (Lärmschutzmaßnahmen) und das Schutzgut Wasser (Umgang mit teilweise belasteten Böden im Bereich eines Holzbewässerungsbeckens im Änderungsbereich). Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere sind nicht gegeben. Weiterhin sind Maßgaben im Rahmen der Baudurchführung zu beachten.

Es ist keine Standortalternative vorhanden. Durch die Nutzung als Ausstellungsgelände, Parkplatz und durch die Bebauung sind große Bereiche versiegelt oder teilversiegelt. Die wirtschaftliche Nutzung innenstadtnaher Brachflächen mitten in einem gewerblich geprägten Gebiet bedingt eine Neuordnung der Flächen. Die Ausweisung von großflächigem Einzelhandel mit angrenzender gewerblicher Fläche ist sinnvoll.

Zur Überwachung von erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ist die Durchführung eines Monitoring erforderlich.

Abwägungsvorgang

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

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wie zum Beispiel die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes stehen der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung entgegen.

Olpe, 19.04.2013

Der Bürgermeister
I. V.

Bernd Knaebel
Techn. Beigeordneter