

KREISSTADT OLPE

DER BÜRGERMEISTER
Planungsabteilung



Anlage 297/13-4

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

**zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18
„Olpe – Zentrum II“
(beschleunigtes Verfahren)**

vom 18.11.2013

Az.: 621.41:018.9

Inhaltverzeichnis

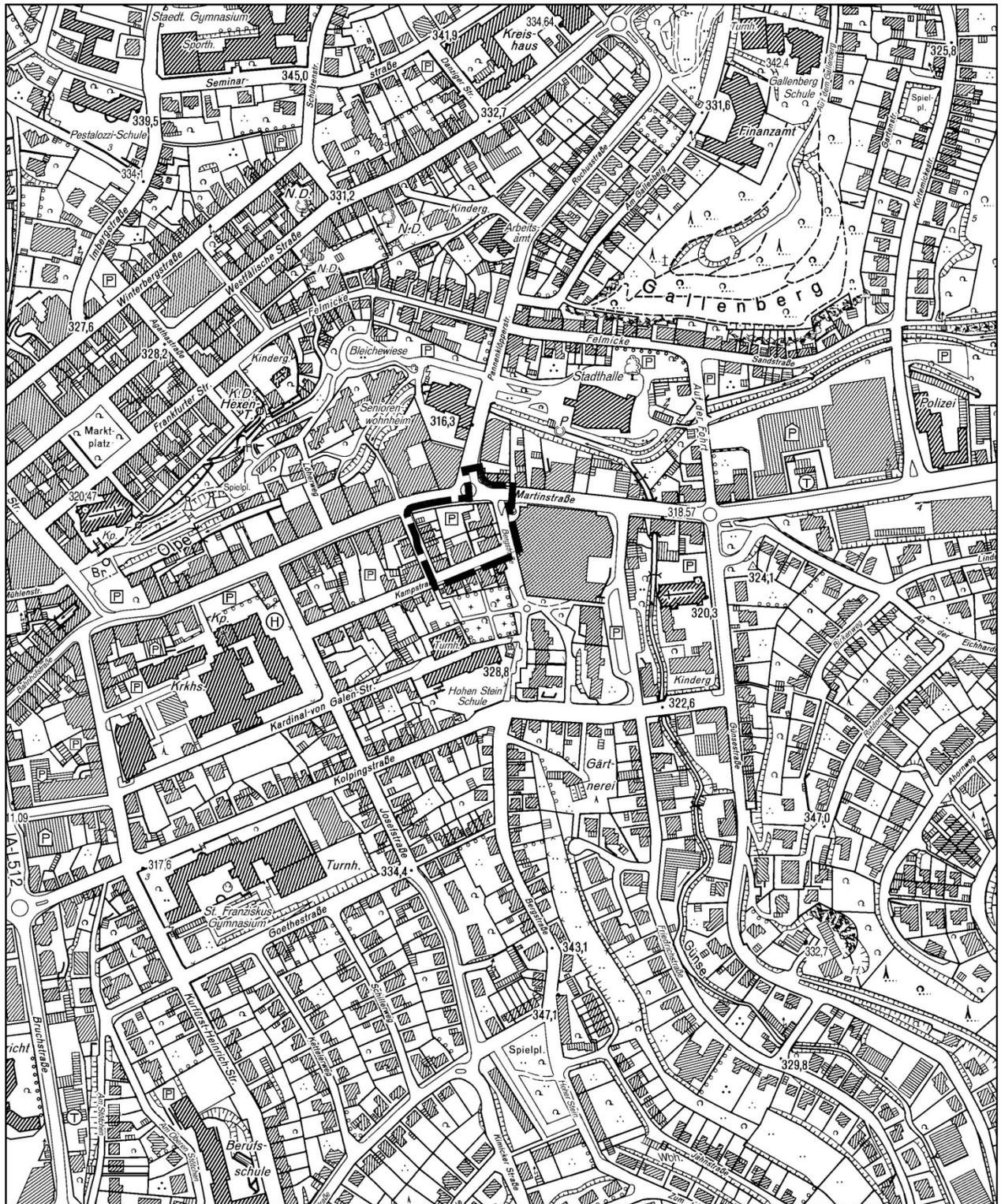
1. Verfahrensablauf
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Gebietsentwicklungsplan)
4. Planungen auf örtlicher Ebene
 - 4.1. Flächennutzungsplan
 - 4.2. Planungen anderer Träger öffentlicher Belange
5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich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

1. Verfahrensablauf

02.05.2013	Planaufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB sowie Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen)
24.05.2013	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses nach § 2 (1) BauGB
24.05.2013	Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
05.06.2013	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
06.06.2013	Öffentliche Bürgerversammlung am 11.06.2013 im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe
07.06.2013 - 08.07.2013	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
19.09.2013	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)
09.10.2013	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
02.10.2013	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
14.10.2013 – 15.11.2013	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 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Olpe – Zentrum II“ liegt im zentralen Bereich der Kernstadt von Olpe, befindet sich im süd-östlichen Bereich des Plangebietes der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 18 „Olpe – Zentrum II“ und umfasst den Block der von den Straßen Martinstraße, Bergstraße, Kampstraße und Wilhelmstraße umfasst wird. Das Plangebiet hat eine Größe von ungefähr 0,55 ha. Die Grenzen des Plangebietes sind aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich.



3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Gebietsentwicklungsplan)

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

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

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

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

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

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

4. Planungen auf örtlicher Ebene

4.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Olpe vom 16.12.2002 stellt das Plangebiet in einzelnen Bereichen als Mischbaufläche (M-Fläche) dar.

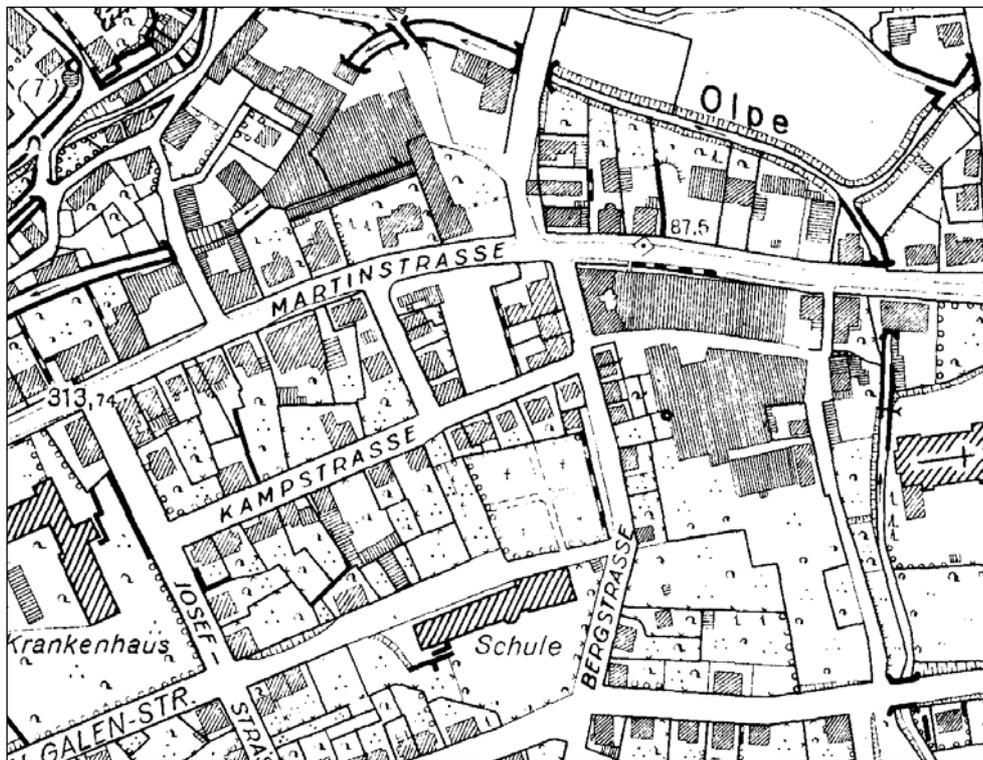
Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist deshalb nicht notwendig.

4.2. Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

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

5. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Das Plangebiet gehört, wie der gesamte süd-westliche Abschnitt der Martinstraße, zum zentralen Bereich der Kernstadt von Olpe.



Ausschnitt aus der DGK 5000 aus dem Jahr 1957

Im Wesentlichen war dieser Bereich ursprünglich nur entlang der Wilhelmstraße und entlang der Bergstraße bebaut. Ein einzeln stehendes Wohnhaus an der Martinstraße wurde vor vielen Jahrzehnten abgerissen. Das benachbarte Hauptgebäude der heutigen Metzgerei Schulte an der Ecke Martinstraße/ Bergstraße gehörte ursprünglich zu einem Hof mit landwirtschaftlicher Nutzung. Bis in die 1950er Jahre wurde es nur als Wohnhaus genutzt, bevor es in den 1960er Jahren zur Martinstraße hin um ein Ladenlokal erweitert wurde. An der Martinstraße wurde in der Mitte des vorherigen Jahrhunderts zudem eine „Shell“-Tankstelle betrieben, die dann in 1970er Jahren aufgegeben wurde. Seitdem wird die Fläche als Parkplatz für ungefähr 24 Fahrzeuge genutzt. Auf einer Teilfläche entstand Anfang der 1990er Jahre ein Pizzeria-Imbiss, der inzwischen nicht mehr besteht. Zuletzt wurde im Jahr 2011 von einem Bauträger an der Kampstraße ein Mehrfamilienhaus neu errichtet.

Geprägt wird das Plangebiet durch die vorhandene, teilweise historische Bebauung, durch den kürzlich entstandenen Neubau und ferner auch durch die Brachfläche im nord-westlichen Teil des Plangebiets, die als Parkplatz genutzt wird. Im Umfeld prägen zudem die Eckbebauungen an dem Kreisverkehr Martinstraße/ Pannenklopperstraße das Stadtbild. Im Einzelnen sind dies das sogenannte „Pinguin“-Haus aus dem Jahr 1968 und gegenüberliegend ein Wohn- und Geschäftshaus-Neubau eines Bauträgers aus dem Jahr 2012. Durch mehrere Neubauten in der Martinstraße wurde das Umfeld in den letzten Jahren für den Einzelhandel stark aufgewertet.



Blick von Nord-Westen in das Plangebiet

Derzeit wird das Planungsrecht im Bereich zwischen der Martinstraße und der Kampstraße bestimmt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 „Olpe - Zentrum II“ vom 23.05.1984.

6. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung

Nach dem Verkauf der bisherigen Parkplatzflächen an einen Bauträger soll der Bereich überplant und einer neuen, dem Standort entsprechenden Nutzung zu geführt werden.

Um dem Ziel einer innerstädtisch verdichteten Bauweise zu folgen ist das Planungsrecht, welchem hier Festsetzungen aus dem Jahr 1984 zu Grunde liegen, zu ändern. Es sind im Bebauungsplan qualifizierte Festsetzungen zu treffen, die eine angepasste und wirtschaftliche Nutzung zulassen. Angrenzende Bereiche innerhalb des Blocks zwischen Martinstraße, Bergstraße, Kampstraße und Wilhelmstraße werden zur Arrondierung des Plangebietes einbezogen.

Ziel der Planung ist es, den Bereich der Martinstraße und besonders das Umfeld am Kreisverkehr Martinstraße/ Pannenklöpperstraße weiter zu entwickeln. Es soll das Angebot an Geschäfts-, Dienstleistungs- und Wohnflächen ergänzt und damit entsprechend die Innenstadt gestärkt werden.

7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

7.1. Städtebauliche Konzeption

Die Festsetzungen im östlichen Teil des Bereichs zwischen der Martinstraße und der Kampstraße sehen in der hier derzeit gültigen Urfassung des Bebauungsplans Nr. 18 „Olpe - Zentrum II“ ein Kern- und Mischgebiet sowie in einer Teilfläche innerhalb der Verkehrsfläche einen Parkplatz vor.

Das Kerngebiet, welches sich entlang der Martinstraße erstreckt, soll im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplans in seiner Ausnutzbarkeit der beabsichtigten Nutzung entsprechend geändert werden. Die Geschosszahl und die Geschossflächenzahl sollen erhöht sowie die Baugrenzen geändert werden. Zudem wird der innerhalb der Verkehrsfläche festgesetzte Parkplatz in Kerngebietsfläche geändert.

Maßstab für die Verdichtung der Bauweise sind das sogenannte „Pinguin“-Haus und gegenüberliegend der Wohn- und Geschäftshaus-Neubau als Eckbebauungen am Kreisverkehr Martinstraße/ Pannenklöpperstraße. Diese Grundstücke sind mit einer maximalen Zahl der Vollgeschosse von V beziehungsweise IV und einer maximalen Geschossflächenzahl von 2,2 beziehungsweise 2,6 festgesetzt.

Das Kerngebiet entlang der Martinstraße stellt im Bereich der 9. Änderung des Bebauungsplans eine Raumkante zu den vorgenannten Eckbebauungen am Kreisverkehr dar. Dem folgend ist entlang der Straßenflucht an der Martinstraße eine maximal IV-geschossige Bebauung möglich. Jedoch ist mit Bezug auf die sich in der Martinstraße westlich und östlich anschließende Bebauung eine Höhenbegrenzung mit maximalen Trauf- und Firshöhen festgesetzt.



Blick von Westen entlang der Martinstraße

Die geänderten straßenseitigen Baugrenzen im Kerngebiet nehmen die Baufluchten der Martinstraße auf. Gleichfalls ist für einen Teilbereich an der Martinstraße eine Baulinie,

an der gebaut werden muss, festgesetzt. Diese Baulinie fordert einen Rücksprung innerhalb der Fassade. Dieser Rücksprung unterbricht die Gesamtlänge des Blocks und bildet am Kreisverkehr einen dem Kreuzungsbereich entsprechenden Raum.

Die Festsetzungen für das Mischgebiet, welches neben dem im Jahr 2011 an der Kampstraße errichtetem Mehrfamilienhaus einen älteren Gebäudebestand beinhaltet, werden aus der Urfassung des Bebauungsplans übernommen.

Vorschriften zur Gestaltung nehmen den Bezug zu örtlichen Baustilen und -materialien auf, ermöglichen dennoch eine eigenständige, dem Standort angemessene Architektur.

7.2. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI)

Die Festsetzung als Mischgebiet (MI) entlang der Bergstraße, Kampstraße und Wilhelmstraße erlaubt die beabsichtigten spezifischen innenstädtischen Nutzungen. Ergänzend ist folgendes festgesetzt:

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

Die ausgeschlossenen Nutzungen würden dem örtlichen städtebaulichen Charakter nicht entsprechen.

Kerngebiet (MK)

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

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

Die ausgeschlossenen Nutzungen würden dem örtlichen städtebaulichen Charakter nicht entsprechen.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung Mischgebiet: II
GRZ 0,4; GFZ 0,8

Festsetzung Kerngebiet: IV, teilweise II
GRZ 1,0; GFZ 2,7
TH und FH ... m über NN

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden gem. der Baunutzungsverordnung aus der zuvor beschriebenen städtebaulichen Situation entwickelt. Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Grund- und Geschossflächenzahl werden auf Grundlage der Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 18 „Olpe - Zentrum II“ und nach Maßgabe der umliegenden Bebauung angepasst. Parallel zur Martinstraße wurde die Ausnutzbarkeit ähnlich vorangegangener Änderungen des Bebauungsplans Nr. 18 „Olpe - Zentrum II“ angepasst.

Aufgrund der Erhöhung der Geschosshöhe soll durch die Festsetzung der max. Trauf- und Firsthöhen eine dem Umfeld entsprechend verträgliche Höhenentwicklung sichergestellt werden. Der sich westlich in der Martinstraße anschließenden Bebauung wird eine max. Traufhöhe von 328,00 m über NN und eine maximale Firsthöhe von 334,00 m über NN festgesetzt.

7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung Mischgebiet:
o oder g

Festsetzung Kerngebiet:
g

Für das Mischgebiet entlang der Kampstraße und Wilhelmstraße, welche auch als Spielstraßen ausgewiesen sind, wird entsprechend der vorhandenen Bebauung eine offene Bauweise vorgeschrieben.

Für das Kerngebiet parallel zur Martinstraße, eine innerstädtische Hauptachse, und für die Bebauung entlang der Bergstraße wird eine geschlossene Bebauung vorgeschrieben. Dies dient dem städtebaulichen Ziel einer verdichteten Bebauung im zentralen Bereich von Olpe.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen und -linien gefasst. Die geänderten straßenseitigen Baugrenzen im Kerngebiet nehmen die Baufluchten der Martinstraße auf. Entlang der Martinstraße ist in einem Abschnitt eine Baulinie festgesetzt. Diese Baulinie fordert in einem Winkel von ungefähr 45° einen Rücksprung innerhalb der Fassade. Dieser Rücksprung, der aus den Winkeln der einzelnen Sichtachsen der dort zusammen kommenden drei Straßenabschnitten gebildet wird, unterbricht die Gesamtlänge des Blocks sowie die Straßenflucht und bildet am Kreisverkehr einen dem Kreuzungsbereich entsprechenden Raum.

Die Baugrenzen gliedern ferner die Bereiche unterschiedlicher Geschossigkeit.

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

Nebenanlagen, überdachte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sowie Gemeinschaftsanlagen sind auf den nicht überbaubaren Flächen nur innerhalb einer festgesetzten Fläche zulässig, womit der Charakter der offenen Bauweise des Mischgebiets, der sich durch Vor- und Rücksprünge in der Straßenflucht auszeichnet, geschützt werden soll.

7.5. Äußere Gestaltung

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



Blick aus der Pannenklöpperstraße auf das Plangebiet mit dem im Jahr 2011 errichteten Mehrfamilienhaus an der Kampstraße

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 für das Stadtbild vorgegeben werden. Innerhalb dieses Rahmens verbleibt noch genügend Spielraum, um individuelle Gestaltungsabsichten realisieren und eine dem Standort angemessene Architektur ermöglichen zu können.

In der Kernstadt Olpe herrscht - wie überhaupt im Sauerland - eine schwarze, dunkelgraue und dunkelbraune Dacheindeckung vor. Ruhige Dachflächen tragen dabei

wesentlich zu einem qualitätsvollen städtebaulichen Erscheinungsbild bei. Eine Beeinträchtigung durch eine störende Materialvielfalt wird durch die Gestaltungsvorschriften ausgeschlossen sowie der örtliche Baustil im städtebaulichen Umfeld werden übernommen.

Für den Erhalt der zuvor beschriebenen, ruhigen Dachflächen ist vorgeschrieben, dass in Nicht-Vollgeschossen Dachaufbauten oder -einschnitte unzulässig sind. Dies erfolgt, da besonders von Pannenklöpperstraße aus die Dachflächen weit einsehbar sind. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind nur aus der Außenwand aufsteigende Zwerchhäuser.

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

7.6. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Olpe – Zentrum II“ wird bestimmt von den, den Block umschließenden Gemeindestraßen Martinstraße, Bergstraße, Kampstraße und Wilhelmstraße. Die Kampstraße und die Wilhelmstraße sind Anwohnerstraße und als Spielstraßen ausgewiesen. Die Bergstraße ist ebenfalls eine Anwohnerstraße, erschließt aber zusätzlich auch die Parkplatzfläche des benachbarten „Kaufland“-Supermarktes. Die Martinstraße hat als innerstädtische Hauptachse die größte Bedeutung. Eine besondere Bedeutung erfährt das Plangebiet auch noch durch die Lage am Kreisverkehr Martinstraße/ Pannenklöpperstraße.

Das Plangebiet ist durch die vorgenannten Straßen vollständig erschlossen. Die im Plangebiet vorhandenen Straßen sind als Straßenverkehrsfläche mit einer entsprechenden Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Aufteilung der Flächen sowie Baumstandorte im Straßenraum sind nachrichtlich übernommen und innerhalb der Straßenverkehrsfläche variabel. Der Straßenabschnitt im Bereich des Kreisverkehrs ist aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten.

7.7. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind vorhanden. Weitere Versorgungseinrichtungen oder Leitungs- und Kanaltrassen, die über das Plangebiet hinaus Bedeutung haben, befinden sich nicht im Bereich der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Olpe – Zentrum II“.

Der Umgang mit Abfällen und Abwässern wird sowohl durch einschlägige Gesetze als auch durch örtliche Satzungen geregelt.

8. Umweltbelange

Seit 01.01.2007 besteht nach § 13a BauGB die Möglichkeit, Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von bis zu 2,0 ha in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen. Da die vorliegende Bebauungsplanänderung einer Maßnahme

der Innenentwicklung dient und auch die übrigen Voraussetzungen erfüllt, kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

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

Aussagen zum Artenschutz werden noch im Abschnitt 9. gemacht.

Eine Teilfläche des Plangebiets ist im Kataster über Altstandorte oder Altablagerungen des Kreises Olpe unter dem Zeichen „6-277“ als „Tankstelle Martinstraße 28-32“ aufgeführt. In den Plan wurde eine Kennzeichnung des gefährdeten Bereichs übernommen.

Bezüglich der Klärungen zu möglichen Bodenverunreinigungen am Verdachtsstandort (ehemalige Tankstelle) kann auf die Stellungnahme der Reißner Geotechnik und Umwelt Ingenieurgesellschaft mbH vom 16.11.2009 verwiesen werden. Dort wurde zu einigen Vorgaben der Kreisverwaltung Olpe Stellung bezogen. Ergänzend dazu hat das Ing.-Büro Reißner den Hinweis des Kreises Olpe aufgegriffen und aus den vorhandenen Brunnen des Standortes Grundwasserproben entnommen und auf Mineralölkohlenwasserstoffe und LHKW (Headspace-Proben) untersucht. Die Ergebnisse der Analytik, die im Labor der TÜV-SÜD ELAB GmbH durchgeführt wurden, sind der Stellungnahme zu entnehmen.

Die Ergebnisse der Untersuchungen aus Jahre 2009 und den Grundwasseruntersuchungen aus 2013 zeigen, dass die Anfüllung oberhalb der Tallehne organoleptische und analytische Auffälligkeiten zeigt. Für das Bauvorhaben wird die gesamte Anfüllung der derzeit nicht versiegelten Flächen ausgekoffert und über Entsorgungsnachweise abgefahren. Vorab wird nochmals eine Deklarationsanalytik erforderlich werden. Das Ing.-Reißner erwartet eine Zuordnung in die Deponieklasse I oder II. Die Analytikergebnisse zeigen, dass die gewachsenen Abfolgen unterhalb der Anfüllung keine Auffälligkeiten zeigen, so dass nach dem Auskoffern der Anfüllungen keine Nutzungseinschränkungen des Geländes erwartet werden. Es soll eine Abschlussbeprobung nach dem Auskoffern der Bodenmassen erfolgen, um zu dokumentieren, ob und in welcher Größenordnung noch Bodenbelastungen vorliegen. Falls die Fläche dann frei von Bodenverunreinigungen ist, kann eine Streichung aus dem Altlastenkataster beantragt werden.

Bezüglich des Gefährdungspfades Boden-Grundwasser wurde bei den orientierenden Untersuchungen festgestellt, dass im Baufeldbereich der gewachsene Tallehm unterhalb der Anfüllung eine natürliche Barriere zum Hauptgrundwasserleiter bildet. Nachdem die Ergebnisse der Grundwasserbeprobung vorliegen, bleibt festzuhalten, dass bezüglich der Mineralölkohlenwasserstoffgehalte im Grundwasser nur auf Höhe der GWM 3 eine minimale Überschreitung des Geringfügigkeitsschwellenwertes der LAWA gegeben ist. In den Grundwassermessstellen GMW1 und GWM2 konnten keine Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen nachgewiesen werden. Bezüglich der Gehalte an leicht flüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffe (LHKW) wurden in allen Messstellen nur geringste Spuren weit unterhalb des Geringfügigkeitsschwellenwertes der LAWA nachgewiesen. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers auf dem Gelände des Bauvorhabens durch den ehemaligen Tankstellenbetrieb wie auch durch den Reinigungsbetrieb an der Bergstraße zeichnet sich derzeit nicht ab. Aufgrund der

geringen Eluierbarkeit der Schwermetalle in der Anfüllung ist der Gefährdungspfad Boden-Grundwasser beim aktuellen Status der Fläche als unproblematisch anzusehen. Es ist bauseits beabsichtigt, die Auskofferungsmaßnahmen fachgutachterlich durch einen Sachverständigen mit der Bescheinigung nach BGR128 begleiten zu lassen. Es ist größte Sorgfalt darauf zu verwenden, dass die Anfüllung separat aufgenommen wird, bevor eine Tieferschachtung bis in den Hauptgrundwasserleiter erfolgt.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch im Falle nur moderater Verunreinigungen im Boden mit erhöhten Entsorgungsaufwendungen zu rechnen ist, wenn - wie im Falle von Tiefgaragen und sonstiger Unterkellerungen - mit externer Entsorgung von Bodenaushub zu rechnen ist.

Auf Hinweis der Unteren Bodenschutzbehörde ist im Rahmen der Abschlussbeprobung erforderlich, den Wirkungspfad Boden-Grundwasser zu betrachten. Es sollte in einem Zeitraum von 3 – 6 Monaten nach Abschluss der Bauarbeiten eine erneute Grundwasseruntersuchung erfolgen.

Hinweis:

Wenn die bereits erstellten Grundwasserbrunnen während der Bauzeit nicht erhalten werden können, sind sie ordnungsgemäß zurückzubauen und zu verfüllen, um einen unmittelbaren Kontakt mit dem Grundwasser wirksam zu unterbinden. Die dafür erforderlichen Arbeiten sind schriftlich zu dokumentieren.



Blick auf die Parkplatzfläche mit dem sogenannte „Pinguin“-Haus im Hintergrund

Innerhalb des Plangebiets befinden sich neben den Gebäuden nahezu ausschließlich versiegelte Flächen oder verdichtete Böden. Die vorhandene Freifläche wird als Parkplatz genutzt. Auch bei den Wohnhäusern gibt es keine wesentlichen Gartenflächen. Lebensräume für frei lebende Tiere und freiwachsende Pflanzen sind kaum vorhanden. Ein ökologischer Wert ist aus diesen Gründen im Plangebiet nicht erkennbar.

Der ökologische Wert des Plangebiets erfährt aufgrund des derzeit nur sehr geringen Wertes trotz der geplanten zusätzlichen Bebauung keine nennenswerte Minderung. Aufgrund einer textlichen Festsetzung, dass zukünftig auf Freiflächen und der Überdeckung von Tiefgaragen eine Bepflanzung vorzunehmen ist, kann hier sogar der ökologische Wert verbessert werden.

Für das Plangebiet werden Änderungen bei den Festsetzungen zur Art der Nutzung, zum Maß und zur Bauweise der Gebäude sowie zu deren Gestaltung getroffen. Für die Schutzgüter Mensch und Bevölkerung sowie Sachgüter werden damit Voraussetzungen für eine Aufwertung geschaffen.

Insgesamt erfahren die Schutzgüter Landschaft und biologische Vielfalt, Mensch und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter dabei in ihrer Gesamtbilanz nur geringfügige Veränderungen. Mit dem Planungsrecht wird ermöglicht, bei allen Schutzgütern Aufwertungen zu schaffen.

9. Artenschutz

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

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

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

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

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

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

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

Gebäude und versiegelte Flächen oder verdichtete Böden prägen das Plangebiet. Lebensräume für frei lebende Tiere und freiwachsende Pflanzen sind nur in sehr begrenztem Umfang zu finden.

Konkrete Anhaltspunkte für geschützte Arten und ihre geschützten Lebensstätten haben sich nicht ergeben. Artenschutzrechtliche Konflikte erscheinen ausgeschlossen.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

In der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 18 „Olpe - Zentrum II“ aus dem Jahr 1984 ist das Gebäude Wilhelmstraße 1-3 als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, vorläufig unter Schutz gestellt ist oder deren Eintragung in die Denkmalliste beabsichtigt ist, gekennzeichnet. Tatsächlich steht es jedoch nicht unter Denkmalschutz und ist auch nicht in der Denkmalliste der Kreisstadt Olpe aufgeführt.



Gebäude Wilhelmstraße 1-3

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

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, das heißt Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/ oder der LWL-Archäologie in Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte

mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen [§ 16 (4) DSchG NW].

11. Sonstige Fachplanungen

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

12. Städtebauliche Daten

Flächenübersicht	Vorhanden	Geplant
Mischgebiet	ca. 1.850 m ²	ca. 1.700 m ²
Kerngebiet	ca. 1.050 m ²	ca. 1.450 m ²
Verkehrsfläche	ca. 2.600 m ²	ca. 2.350 m ²
Gesamt	ca. 5.500 m ²	ca. 5.500 m ²

13. Kosten

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

14. Beteiligungsverfahren

14.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wird 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 06.06.2013 im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe,
- b) die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom 07.06.2013 bis 08.07.2013.

In der Bürgerversammlung als Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgetragen. Näheres hierzu kann der Niederschrift über die Bürgerversammlung entnommen werden. Innerhalb der Einzelanhörung sind keine Äußerungen eingegangen.

14.2. 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 der Industrie- und Handelskammer Siegen, des Abwasserbetriebes der Kreisstadt Olpe, des Landrats des Kreises Olpe und der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe - vor. In den Äußerungen geht es um Fragen des Einzelhandels, der Abwasserbeseitigung und des Bodenschutzes.

Näheres hierzu kann der Entscheidung über Äußerungen innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung entnommen werden.

14.3. Öffentliche Auslegung Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB ist in der Zeit vom 14.10.2013 bis 15.11.2013 erfolgt. Innerhalb der öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

14.4. 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 des Industrie- und Handelskammer Siegen, des Abwasserbetriebes der Kreisstadt Olpe und des Landrats des Kreises Olpe vor. In den Stellungnahmen geht es um Fragen des Einzelhandels, der Abwasserbeseitigung und des Bodenschutzes. Näheres hierzu kann der Entscheidung über Stellungnahmen innerhalb der Behördenbeteiligung entnommen werden.

14.5. Ergebnis der Abwägung

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

Olpe, 18.11.2013

Der Bürgermeister
I. V.

Bernd Knaebel
Techn. Beigeordneter