Kreisstadt Olpe

20. Änderung des Flächennutzungsplans
Bereich „Gewerbepark Hüppcherhammer“

Begründung und Umweltbericht

Stand: 08. April 2015

Im Auftrag der Kreisstadt Olpe

Aufgestellt durch

landschaftsarchitektur
freiraumplanung
brosk

und

pp a|s
pesch partner architekten stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Städtebaulicher Teil 3
1. Verfahrensablauf 3
2. Anlass und Ziele der Planung 3
3. Räumlicher Geltungsbereich 4
4. Bestandsbeschreibung 5
5. Übergeordnete Planungen 5
5.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung 5
5.2 Planungen anderer Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 5
6. Bisherige FNP-Darstellung (8. FNP-Änderung) 6
7. Erläuterungen zu den geplanten Plandarstellungen 6
8. Altstandorte und Altlasten 7
9. Denkmalschutz und Denkmalpflege 7
10. Städtebauliche Daten 8

Teil B: Umweltbericht 9
11. Veranlassung 9
12. Bisherige und geplante FNP-Darstellung 9
12.1 Darstellung im wirksamen FNP 9
12.2 Geplante FNP-Darstellung 10
13. Eingriffsbilanzierung und Kompensation 10
14. Artenschutzbelange 10

Teil A: Städtebaulicher Teil

1. Verfahrensablauf

30.06.2014	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)
18.11.2014 - 19.12.2014	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
20.10.2014	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
18.11.2014	Öffentliche Bürgerversammlung im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggesee
18.11.2014 - 19.12.2014	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
__.__.2015	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)
-	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
-	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
-	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB
-	Entscheidung über eingegangene Stellungnahmen (Stadtverordnetenversammlung)
-	Feststellungsbeschluss der 20. FNP-Änderung gemäß § 6 BauGB (Stadtverordnetenversammlung)
-	Genehmigung der 20. FNP-Änderung gemäß § 6 (1) BauGB
-	Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der 20. FNP-Änderung

2. Anlass und Ziele der Planung

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des 1. Bauabschnittes des Gewerbeparks Hüppcherhammer haben sich verschiedene FNP-relevante Änderungen ergeben, die im Rahmen der vorliegenden 20. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Kreisstadt Olpe berücksichtigt werden sollen. Eine wesentliche Änderung betrifft einen Bereich westlich der Conrad-Zuse-Straße, der in der 8. Änderung des Flächennutzungsplans und im Bebauungsplan Nr. 100 ‚Gewerbepark Hüppcherhammer' als Fläche für Wald dargestellt bzw. festgesetzt wurden.

Entgegen der früheren Planungsabsichten – die Waldfläche sollte langfristig erhalten werden – wurde eine ca. 0,8 ha große Teilfläche jedoch aufgrund eines Vermessungs- und/ oder Markierungsfehlers der Fachbehörden gerodet. Dies wurde erst nach dem Ende der Rodungsarbeiten festgestellt, so dass keine

Schadensminimierung mehr möglich war. Nach der Abwägung der Vor- und Nachteile wurde die Wiederaufforstung der gerodeten Fläche nicht als sinnvoll eingeschätzt, weshalb im Rahmen der weiteren Erschließung- und Baureifmachung eine Geländeaufschüttung auf das Niveau der östlich gelegenen Conrad-Zuse-Straße erfolgte.

Für eine Wiederaufforstung der Fläche sprachen vor allem die Belange des Landschaftsbildes (landschaftliche Einbindung) und die Wiederherstellung der ursprünglich geplanten Pufferfunktion zwischen den Gewerbeflächen und dem Allmickesiepen. Gegen eine Wiederaufforstung der Fläche sprach hingegen der sehr lange Zeithorizont bis zur Wiederherstellung des vormaligen Zustandes, so dass entschieden wurde, den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich auf externen Flächen umzusetzen. Deshalb soll die ca. 0,8 ha große ehemalige Waldfläche nun im FNP als Gewerbefläche (G) dargestellt werden.

Zudem soll die bisherige Darstellung einer südlich gelegenen öffentlichen Grünfläche geändert werden, da hier in zwei Teilabschnitten eine naturnahe Gestaltung der Grünflächen erfolgen soll. Statt der öffentlichen Grünfläche werden nun Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 Gewerbepark Hüppcherhammer.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 2,1 ha große Geltungsbereich der 20. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans liegt im westlichen Olper Stadtgebiet innerhalb des Gewerbeparks Hüppcherhammer westlich und südlich der Konrad-Zuse-Straße.

Westlich und nordwestlich grenzen Versickerungs- und Waldflächen an das Plangebiet, nordöstlich liegen die derzeit noch überwiegend unbebauten Baugrundstücke des Gewerbeparks. Südlich der in Ost-West-Richtung orientierten Grünfläche liegen Freiflächen. Die Grenzen der 20. Änderung des Flächennutzungsplans sind aus dem Übersichtsplan ersichtlich.

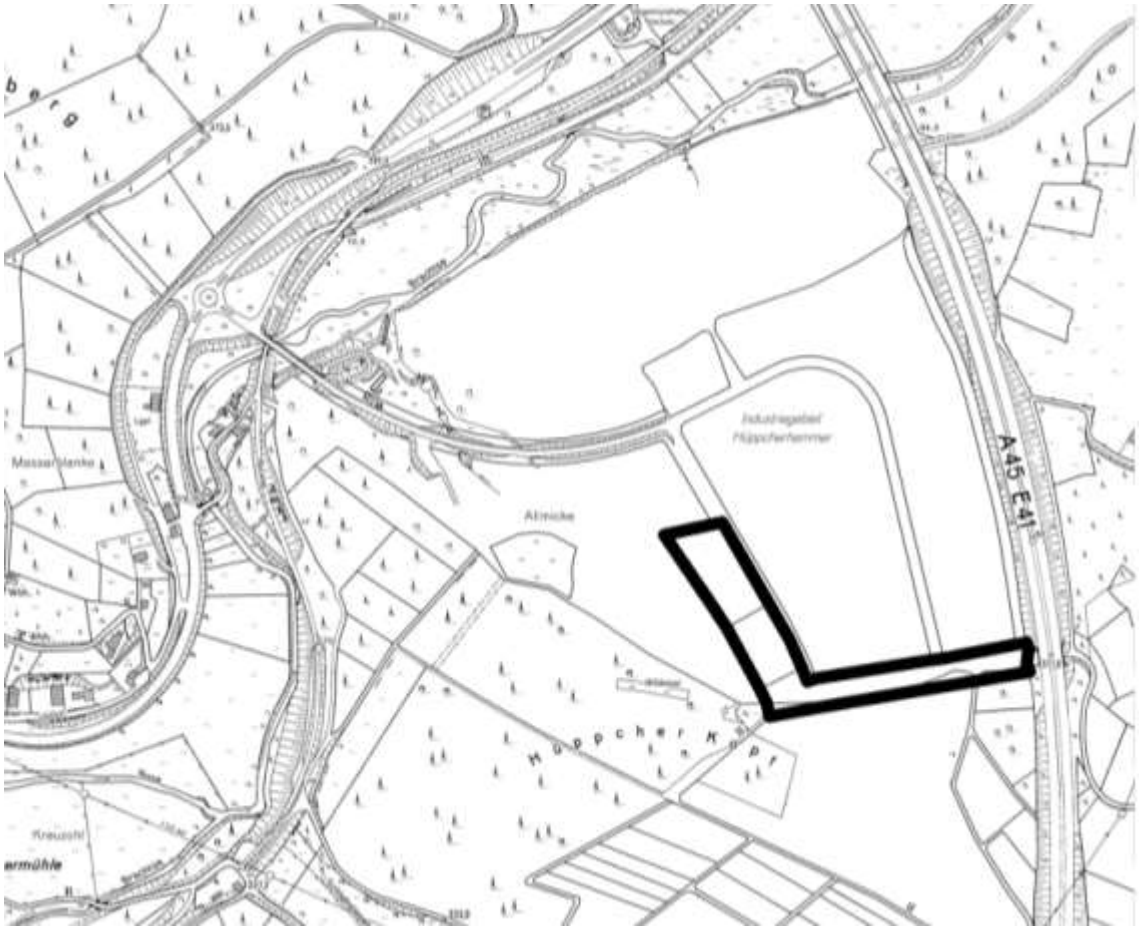

Abb. 1: Geltungsbereich der 20. FNP-Änderung innerhalb des Gewerbeparks Hüppcherhammer

4. Bestandsbeschreibung

Der Änderungsbereich liegt im westlichen Olper Stadtgebiet jenseits der Autobahn 45 im Gewerbepark Hüppcherhammer. In den letzten Jahren wurden hier die Erschließungs- und Bauflächen für den Gewerbepark hergestellt. Die ersten Grundstücke wurden in den letzten beiden Jahren mit gewerblichen Gebäuden bebaut. Alle Grundstücke im Gewerbepark sind über die Nicolaus-Otto-Straße sowie die Konrad-Zuse-Straße vollständig erschlossen. Westlich des Änderungsbereichs liegen vor allem Waldflächen, aber auch Versickerungsmulden für die Versickerung des auf den Gewerbegrundstücken anfallenden unverschmutzten Regenwassers. Die Distanz zu den östlich gelegenen Siedlungsrändern beträgt ca. 400 - 600 Meter.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan vom 11.05.1995 ist die Kreisstadt Olpe 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 das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar.

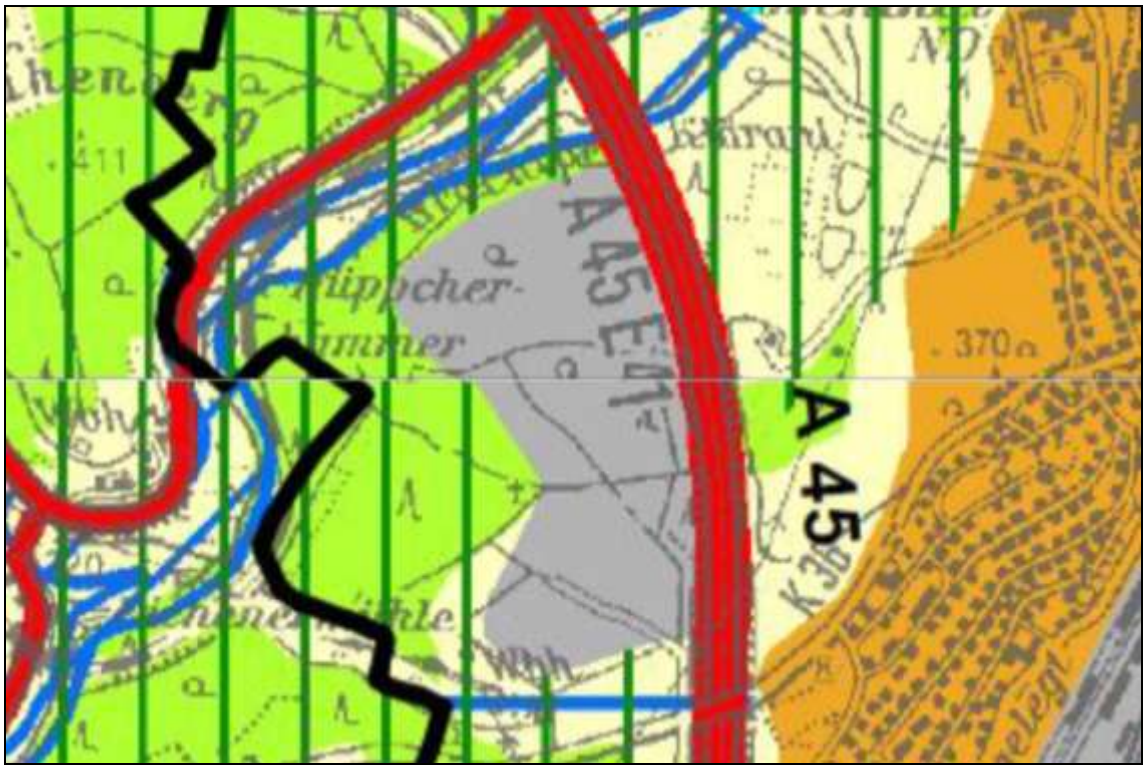

Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen, Blatt 6, Bereich Hüppcher Hammer

5.2 Planungen anderer Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Planungsabsichten anderer Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, die der gemeindlichen Planung innerhalb des Plangebiets entgegenstehen, sind nicht bekannt. Die Behörden und sonstigen

Träger öffentlicher Belange werden weiterhin im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 und § 4 BauGB an der 20. Änderung des Flächennutzungsplans beteiligt.

6. Bisherige FNP-Darstellung (8. FNP-Änderung)

In der 8. FNP-Änderung wird der mittig im Gewerbepark gelegene Änderungsbereich als Fläche für Wald, als gewerbliche Baufläche sowie als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Aufgrund der erfolgten Rodung der Waldfläche, der Nutzung der früheren Waldfläche als Teil des Gewerbeparks Hüppcherhammer sowie der geplanten teilweisen Umwidmung der öffentlichen Grünfläche ist die 20. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich erforderlich. Die bisherige Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan (Fläche für Wald und öffentliche Grünfläche) wird deshalb zukünftig durch die Darstellung als gewerbliche Baufläche sowie als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ersetzt. Die zwischen der Waldfläche und der Grünfläche gelegene gewerbliche Baufläche wird aufgrund von mittlerweile angelegten Versickerungsmulden geringfügig verkleinert.

Abb. 3: Bisherige Darstellung gemäß 8. Flächennutzungsplanänderung der Kreisstadt Olpe, Bereich ‚Gewerbepark Hüppcherhammer'

7. Erläuterungen zu den geplanten Plandarstellungen

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird die Fläche als gewerbliche Baufläche gemäß § 5 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Des Weiteren wird die bisherige Darstellung einer öffentlichen Grünfläche in zwei Teilabschnitten in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geändert, da die Flächen westlich der Konrad-Zuse-Straße und östlich der Nicolaus-Otto-Straße möglichst naturnah gestaltet werden sollen und im Bebauungsplan auch als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden.

Abb. 4: Geplante Darstellung gemäß der 20. FNP-Änderung der Kreisstadt Olpe, Bereich ‚Gewerbepark Hüppcherhammer'

8. Altstandorte und Altlasten

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine Altstandorte oder Altablagerungen, die im Kataster über Altstandorte oder Altablagerungen des Kreises Olpe verzeichnet sind. Weiter westlich liegt eine bestehende Altablagerung, die jedoch in keinem Bezug zu den Nutzungen im Plangebiet steht.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der 20. Änderung des Flächennutzungsplans Bereich Gewerbepark Hüppcherhammer sind keine in die Denkmalliste eingetragenen Baudenkmäler vorhanden. Nach dem bisherigen Kenntnisstand werden bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich der Planung nicht berührt. Wegen der hier gegebenen Situation können bei Erdarbeiten jeglicher Art 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 Untere 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 „Gewerbepark Hüppcherhammer" wird zudem auf die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes NW sowie die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen.

10. Städtebauliche Daten

Gewerbliche Baufläche neu	ca. 0,8 ha
Gewerbliche Baufläche Bestand	ca. 0,3 ha
Grün- und Ausgleichsflächen	ca. 1,0 ha
Größe des Geltungsbereichs der 20. FNP-Änderung	**ca. 2,1 ha**

Teil B: Umweltbericht

11. Veranlassung

Die Kreisstadt Olpe hat im Jahr 2009 den Bebauungsplan Nr. 100 „Gewerbepark Hüppcherhammer" zur Entwicklung von Gewerbeflächen an der Autobahn 45 aufgestellt. Im Parallelverfahren wurde zudem der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Olpe geändert.

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Kompensation wurden im damaligen Umweltbericht vom 26. August 2009 bereits ausführlich dargestellt. Aufgrund der im Teil A dieser Begrünung erläuterten Entwicklungen im Plangebiet ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans erforderlich.

Eine in der 8. FNP-Änderung als Fläche für Wald festgesetzte Waldfläche wurde aufgrund eines Vermessungs- und/ oder Markierungsfehlers gerodet, sodass nun eine Umwidmung zu einer gewerblichen Baufläche erfolgt. Zudem soll die bisherige Darstellung einer öffentlichen Grünfläche anteilig in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geändert werden. Diese geänderte Flächendarstellung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und wird deshalb nicht vertieft untersucht.

Die durch die Neuausweisung der gewerblichen Baufläche verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft und die daraus resultierenden zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Folgenden dargestellt. Die in § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 Baugesetzbuch geforderten Angaben zu den wichtigsten Zielen des Bebauungsplans, zur Bestandsaufnahme sowie zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind im Umweltbericht vom 26. August 2009 bereits ausführlich dargestellt. Auf seine Inhalte wird hier verwiesen. Folgende Unterlagen und Gutachten wurden bei der Erstellung des Umweltberichts verwendet.

- Änderung zum Bebauungsplan Nr. 100 „Gewerbepark Hüppcherhammer", Pesch & Partner, Architekten und Stadtplaner, Herdecke, Planstand April 2015
- 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Olpe, Pesch & Partner, Architekten und Stadtplaner, Herdecke, Planstand April 2015
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro Hamann & Schulte, Gelsenkirchen 2009
- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 100 „Gewerbepark Hüppcherhammer", Dipl.-Ing. Rüdiger Brosk Landschaftsarchitektur und Freiraumplanung, Essen 2009
- 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 „Gewerbepark Hüppcherhammer" in Olpe - Umweltbericht, Dipl.-Ing. Rüdiger Brosk Landschaftsarchitektur und Freiraumplanung, Essen, Bericht vom 07. April 2015

12. Bisherige und geplante FNP-Darstellung

12.1 Darstellung im wirksamen FNP

Im Zuge der 8. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Gewerbepark Hüppcherhammer" wurde der mittig im Gewerbepark gelegene Änderungsbereich als Fläche für Wald, als gewerbliche Baufläche sowie als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Die nun in der 20. FNP-Änderung als gewerbliche Fläche dargestellte ehemalige Waldfläche ist im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 100 „Gewerbepark Hüppcherhammer" festgesetzt als:

- Waldfläche (mit lebensraumtypischen Baumarten, Anteil über alle vorhandenen Schichten 90 - 100 % entsprechend Umweltbericht 2009): 6.096 m²
- Öffentliche Verkehrsfläche / Verkehrsbegleitgrün: 1.088 m²

- Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung: 1.576 m²

12.2 Geplante FNP-Darstellung

Die früher als Waldfläche dargestellte Fläche soll nun als gewerbliche Baufläche mit einer Größe von ca. 8.760 m² dargestellt werden.

13. Eingriffsbilanzierung und Kompensation

Im Zuge der im Parallelverfahren durchgeführten 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 „Gewerbepark Hüppcherhammer" wurde die bisherige Eingriffsbilanzierung aus dem Jahr 2009 überarbeitet und aktualisiert. Die Bewertung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung der Eingriffssituation erfolgte wie auch im Umweltbericht 2009 nach der Anleitung „Nummerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW" (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen, August 2007).

Aufgrund der in der Zwischenzeit erfolgten Umwandlung von Waldfläche in Gewerbegebietsfläche sowie der sonstigen kleineren Änderungen ergibt sich nun ein zusätzlicher Kompensationsbedarf in Höhe von 65.698 Biotopwertpunkten, die zusätzlich zu den im Jahr 2009 ermittelten 495.163 Biotopwertpunkten zu kompensieren sind.

Da innerhalb des Änderungsbereichs der 20. FNP-Änderung und des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 100 „Gewerbepark Hüppcherhammer" keine geeigneten Flächen für zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen, werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf extern gelegenen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57 „Ausgleichsmaßnahmen Olper Stadtwald" überwiegend als waldbezogene Kompensation umgesetzt. Durch diese Kompensationsmaßnahmen kann der unter anderem durch die Darstellung der gewerblichen Bauflächen verursachte Eingriff in Natur und Landschaft in Gänze kompensiert werden.

14. Artenschutzbelange

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 im Jahre 2009 wurden umfangreiche Maßnahmen zum Artenschutz, insbesondere Fledermausschutz, definiert und umgesetzt

Laut Bebauungsplan ist in den als Kompensationsräumen vorzusehenden Wald- und Gehölzbeständen das Angebot an Fledermausquartieren gezielt zu erhöhen. Hierzu sind vorhandene Höhlen- und Spechtbäume sowie stehendes Totholz zu erhalten. Pro Hektar Waldfläche sind mindestens zehn Bäume als Altholzinseln zu erhalten. Diese Festsetzung hätte auch für die besagte Waldfläche gegolten, konnte jedoch nach der Rodung nicht mehr auf der Fläche umgesetzt werden. Die festgesetzten Artenschutzmaßnahmen wurden deshalb ersatzweise in den unmittelbar angrenzenden Waldflächen umgesetzt. Da die neuen Flächen mit einer Nutzungsänderung innerhalb oder am Rande bestehender Industrie-, Gewerbe- und Erschließungsflächen liegen, ist von zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Artenschutzbelange nicht auszugehen.

Olpe, den ……..

Der Bürgermeister

i. V. .....

Bernd Knaebel (Technischer Beigeordneter)