

**Teil A - Städtebaulicher Teil der Begründung**

**Kreisstadt Olpe**



**1. Änderung des Bebauungsplans  
Nr. 100 ‚Gewerbepark Huppcherhammer‘**

**Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung**

**Stand: 08. April 2015**

**Im Auftrag der Kreisstadt Olpe**

**Aufgestellt durch**

**pp a|s**  
gesch partner architekten städtp|aner

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Planungsanlass und Erforderlichkeit</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Verfahren</b> .....	<b>4</b>
2.1    Verfahrensablauf.....	4
<b>3. Räumlicher Geltungsbereich und Änderungsbereiche</b> .....	<b>5</b>
3.1    Änderungsbereich A.....	5
3.2    Änderungsbereiche B1 und B2.....	6
3.3    Änderungsbereich C.....	6
3.4    Änderungsbereich D.....	6
3.5    Änderungsbereiche E1 und E2.....	6
3.6    Änderungsbereich F1 .....	6
3.7    Änderungsbereich F2 .....	7
3.8    Änderungsbereiche G1 und G2.....	7
3.9    Änderungsbereich H.....	7
3.10   Änderungsbereich I.....	7
3.11   Änderungsbereich J .....	7
<b>4. Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>7</b>
4.1    Raumordnung, Landes- und Regionalplanung.....	7
4.2    Flächennutzungsplan .....	8
4.3    Planungen anderer Träger öffentlicher Belange.....	8
<b>5. Planungsrechtliche Festsetzungen - Begründung der Planänderungen</b> .....	<b>8</b>
5.1    Art der baulichen Nutzung .....	8
5.2    Maß der baulichen Nutzung .....	9
5.3    Fläche für Niederschlagswasserbeseitigung, Flächen für Wald .....	10
5.4    Fläche für Versorgungsanlagen, Belastungsflächen .....	10
5.5    Öffentliche Verkehrsflächen .....	12
5.6    Öffentliche Grünfläche.....	12
<b>6. Altstandorte und Altlasten</b> .....	<b>13</b>
<b>7. Immissionsschutz</b> .....	<b>13</b>
<b>8. Denkmalschutz und Denkmalpflege</b> .....	<b>13</b>
<b>9. Flächenbilanz</b> .....	<b>13</b>

## 1. Planungsanlass und Erforderlichkeit

In der Kreisstadt Olpe wurde in den späten 1990er Jahren ein erhebliches Defizit an gewerblich und industriell nutzbaren Flächen festgestellt. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2003 wurde eine systematische Gewerbeflächenbedarfsermittlung durchgeführt und im Ergebnis festgestellt, dass in Olpe zum damaligen Zeitpunkt ein Gewerbeflächenbedarf von rund 28 ha bestand. Dabei wurde die Wiedernutzung brachliegender und ungenutzter Grundstücke, die Arrondierung vorhandener Gewerbe- und Industriestandorte, die Verdichtung untergenutzter Standorte sowie die Standortsicherung in Gemengelagen berücksichtigt. Im Zuge der weiteren Überlegungen und städtebaulichen Planungen wurde nach der Prüfung mehrerer Alternativstandorte durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, dass die Ausweisung von neuen Gewerbeflächen im Bereich der potentiellen Standorte „Huppcherhammer“ und „Langes Feld“ erfolgen soll.

Mit der Genehmigung des Bebauungsplans BP 100 ‚Gewerbepark Huppcherhammer‘ wurden im Jahr 2009 die planerischen Voraussetzungen zur schrittweisen Umsetzung des Gewerbeparks Huppcherhammer geschaffen. Das frühere Defizit an gewerblich und industriell nutzbaren Flächen konnte dadurch entscheidend gemindert werden.

Im Zuge der weiteren baulichen Realisierung des Gewerbeparks haben sich in mehreren Teilfläche des Plangebietes Änderungen ergeben, die nicht den zeichnerischen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans BP Nr. 100 ‚Gewerbepark Huppcherhammer‘ entsprechen. Diese zeichnerischen Änderungen und Ergänzungen betreffen die folgenden Punkte:

### Westliches Plangebiet

- Verkleinerung der festgesetzten Waldflächen westlich der Konrad-Zuse-Straße, stattdessen Ausweisung einer neuen Gewerbefläche
- Anpassung der westlich der Konrad-Zuse-Straße festgesetzten Versickerungsflächen an die gebaute und neu vermessene Situation, Anpassung der angrenzenden Waldflächen

### Nordwestliches Plangebiet

- Anpassung der Verkehrsflächen an die ausgebaute Verkehrsfläche der Nicolaus-Otto-Straße
- Entfall einer vormals geplanten Radwegespanne

### Nördliches Plangebiet

- Anpassung der Flächen für die Regenwasserversickerung und der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen an die vor Ort hergestellte Geländesituation, Übernahme der Böschungen der Gewerbegrundstücke als GI
- Erweiterung der bereits festgesetzten Baugrenzen bei gleich bleibender Grundflächenzahl
- Festsetzung eines neuen Trafostandes

### Südliches Plangebiet

- Änderung von zwei Teilflächen der hier ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche in Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Festsetzung eines unterirdischer Löschwasserbehälters und eines Trafostandes innerhalb der überbaubaren Flächen
- Verkleinerung des Industriegebietes F 5 (GI\*2) und der überbaubaren Fläche zu Gunsten einer bereits gebauten Versickerungsfläche
- Entfall einer Versorgungsfläche und der dazugehörigen Belastungsfläche (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)

Da die Änderungen teilweise inhaltlicher Natur sind, ist ein formelles Änderungsverfahren gemäß § 8 BauGB erforderlich. Die in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen vorgenommenen redaktionellen und inhaltlichen Änderungen werden nachfolgend erläutert und entsprechend begründet.

## 2. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im „Normalverfahren“ gemäß BauGB. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung und eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen. Diese wurden durch das Büro R. Brosk / Essen erarbeitet.

### 2.1 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
19.11.2014 - 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)
-	Satzungsbeschluss der 1. Änderung gemäß § 10 BauGB (Stadtverordnetenversammlung)
-	Genehmigung der 1. Änderung gemäß § 10 (2) BauGB
-	Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplans

### 3. Räumlicher Geltungsbereich und Änderungsbereiche

Die Grenzen des Bebauungsplans Nr. 100 „Gewerbepark Hüpcherhammer“ verlaufen im Norden entlang des Brachtpetals, im Osten entlang der Grenze zur Bundesautobahn 45, im Süden entlang des in Richtung Stadtkern führenden Wirtschaftsweges sowie entlang des westlichen Randes des Allmickesiepens. Ferner zählt die neue Erschließungsstraße bis zum Anknüpfungspunkt an die Bundesstraße 54/55 zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 ‚Gewerbepark Hüpcherhammer‘.

Die rot umrandeten Änderungsbereiche liegen alle innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 100 ‚Gewerbepark Hüpcherhammer‘.

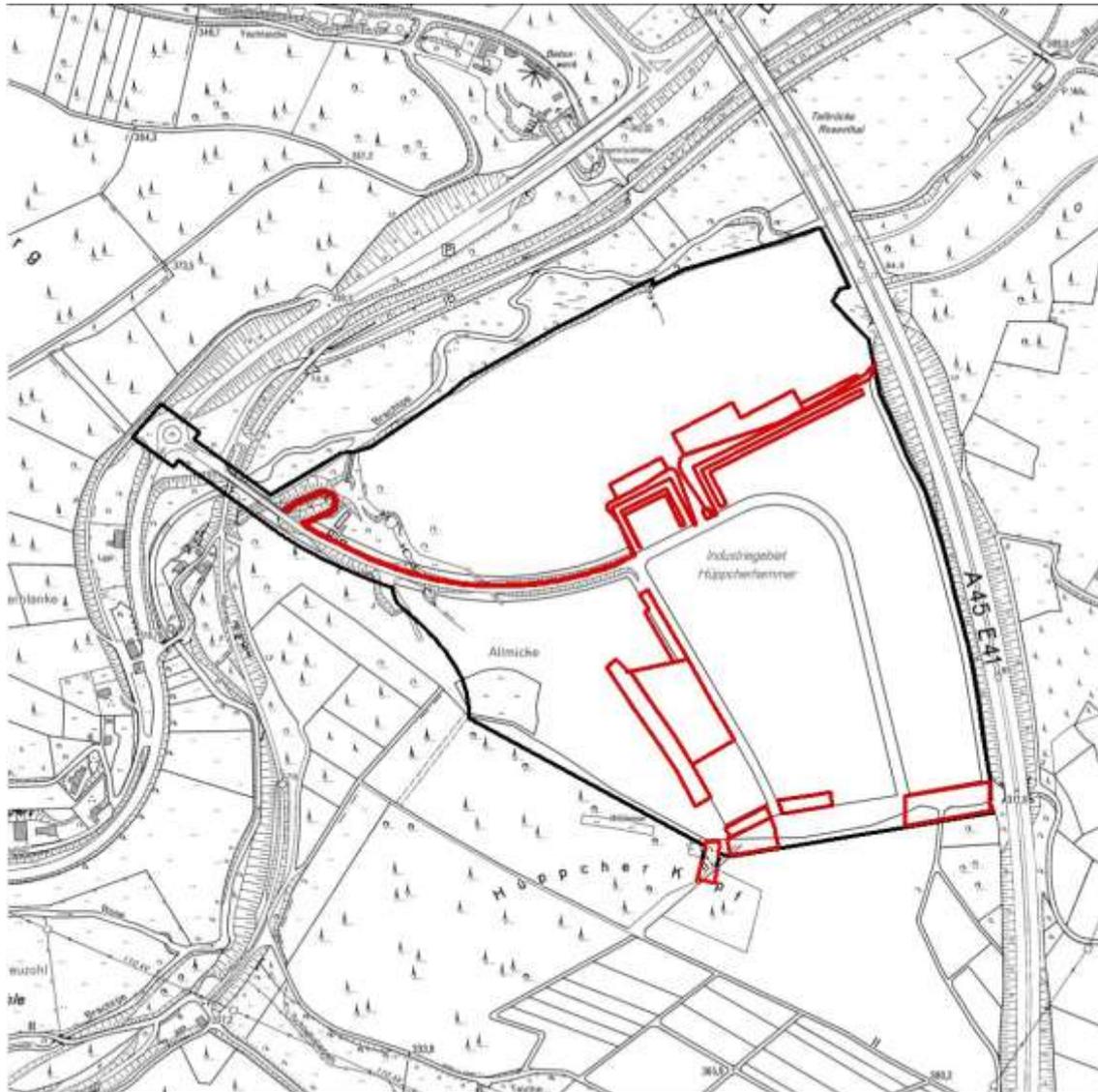


Abb. 1: Änderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 „Gewerbepark Hüpcherhammer“

#### 3.1 Änderungsbereich A

Im **Änderungsbereich A** wurde im Zuge der Erschließung und Baureifmachung des 1. Bauabschnittes eine ca. 0,8 ha große Waldfläche westlich der Konrad-Zuse-Straße gerodet. Gemäß den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans - die Fläche ist im rechtswirksamen Bebauungsplan als Fläche für Wald festgesetzt (laut Umweltbericht 2009 „Waldfläche mit lebensraumtypischen Baumarten, Anteil über alle vorhandenen Schichten 90 - 100 %: 6.096 m<sup>2</sup>) - hätte diese Waldfläche zwingend erhalten werden müssen. Aufgrund eines Vermessungs- und/ oder Markierungsfehlers der Fachbehörden wurde der hier gelegene Eichenwald jedoch von dem mit den Fällarbeiten beauftragten externen Unternehmen gerodet.

Dies wurde erst nach dem Ende der Rodungsarbeiten festgestellt, so dass zu diesem Zeitpunkt keine Schadensminimierung mehr möglich war.

Nach der Abwägung der jeweiligen Vor- und Nachteile wurde die Wiederaufforstung der gerodeten Fläche gegenüber der Realisierung externer Ausgleichsmaßnahmen auf anderweitig gelegenen Flächen nicht als sinnvoll eingeschätzt. Für eine Wiederaufforstung der Fläche sprachen vor allem der Schutz des Landschaftsbildes (landschaftliche Einbindung) und die Wiederherstellung der 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. Die ehemalige Waldfläche soll hingegen als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Deshalb erfolgte im Rahmen der weiteren Erschließung- und Baureifmachung eine Geländeaufschüttung auf das östlich angrenzende Straßenniveau.

**Fazit:** Die Änderung ist inhaltlich.

### 3.2 Änderungsbereiche B1 und B2

Im Bereich der **Änderungen B1 und B2** mussten die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten Versickerungsflächen um einige Meter nach Westen sowie nach Norden verlegt werden, so dass hier eine zeichnerische Anpassung erforderlich wird. Die festgesetzten Waldflächen werden ebenfalls angepasst.

**Fazit:** Die Änderung ist inhaltlich.

### 3.3 Änderungsbereich C

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde die zentrale Erschließungsstraße etwas breiter ausgebaut, als dies im rechtswirksamen Bebauungsplan aus dem Jahr 2009 vorgesehen war. Der in der Planzeichnung eingetragene Verkehrsbegleitgrünstreifen wird zeichnerisch angepasst.

**Fazit:** Die Änderung ist inhaltlich.

### 3.4 Änderungsbereich D

Im Bereich der **Änderung D** im nördlichen Plangebiet war eine Radwegeunterführung geplant. Diese konnte nicht realisiert werden und entfällt.

**Fazit:** Die Änderung ist inhaltlich.

### 3.5 Änderungsbereiche E1 und E2

Analog zu den Änderungen B1 und B2 mussten im Bereich der Änderungen E1 und E2 die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten Versickerungsflächen in nördliche Richtung verschoben werden. Die festgesetzten Wald- und Ausgleichsflächen wurden deshalb entsprechend angepasst. Dies führt in der Summe zu einer Reduzierung der hier festgesetzten Wald- und Ausgleichsflächen. Zudem wurden hier die im Zuge der Baureifmachung angeschütteten Böschungsbereiche den gewerblichen Baugrundstücken zugeordnet.

**Fazit:** Die Änderung ist inhaltlich.

### 3.6 Änderungsbereich F1

Bei den im Änderungsbereich F1 gelegenen Grundstücken waren die festgesetzten überbaubaren Flächen für die nun geplanten baulichen Nutzungen nicht ausreichend bemessen und wurden deshalb vergrößert. Zwischen der überbaubaren Fläche und Böschungsoberkante verbleibt auch zukünftig ein Abstand von 7 m. Die im Bebauungsplan Nr. 100 „Gewerbepark Hüppcherhammer“ festgesetzte GRZ von 0,8 wird nicht geändert. Die Böschungen der Gewerbegrundstücke liegen nun auf den neu vermessenen privaten Grundstücken und werden deshalb den Industriegebieten zugeordnet. Dies führt in der Summe

zu einer Verkleinerung der festgesetzten Waldflächen sowie zu einer Verschiebung der Versickerungsflächen in nördliche Richtung.

**Fazit:** Die Änderung ist inhaltlich.

### 3.7 Änderungsbereich F2

Nördlich der Nicolaus-Otto-Straße wurde für die interne Stromversorgung des Gewerbeparks eine Trafostation errichtet. Der Trafostandort konnte bereits auf der Grundlage von § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden. Die zeichnerische Änderung dient insofern der Klarstellung.

**Fazit:** Die Änderung ist redaktionell.

### 3.8 Änderungsbereiche G1 und G2

Im **Änderungsbereich G1 und G2** sollen zwei Teilflächen der hier gelegenen öffentlichen Grünflächen naturnah gestaltet werden. Die beiden Flächen werden deshalb als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

**Fazit:** Die Änderung ist inhaltlich.

### 3.9 Änderungsbereich H

Im Bereich der **Änderung H** im Süden des Gewerbegebietes ist zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung der Bau eines unterirdischen Löschwasserbeckens erforderlich. Dieses liegt teilweise innerhalb der überbaubaren Flächen. Da jedoch die überbaubaren Flächen entsprechend angepasst werden müssen, wird der Bebauungsplan in diesem Bereich geändert.

**Fazit:** Die Änderung ist inhaltlich.

### 3.10 Änderungsbereich I

Im südlichen Plangebiet im Bereich der **Änderung I** wurde das Industriegebiet F 5 (GI\*2) um ca. 150 m<sup>2</sup> zu Gunsten einer naturnah gestalteten Versickerungsfläche verkleinert. Auch die überbaubare Fläche wurde verringert.

**Fazit:** Die Änderung ist inhaltlich.

### 3.11 Änderungsbereich J

Im Bereich der **Änderung J** im Süden des Gewerbegebietes war eine Fläche für Versorgungsanlagen vorgesehen. Diese Fläche wird nicht mehr benötigt. Der Geltungsbereich wird angepasst. Eine im Bereich der Grünfläche festgesetzte Belastungsfläche für die Aufnahme von Leitungstrassen entfällt.

**Fazit:** Die Änderung ist inhaltlich.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 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 Huppcherhammer

## 4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der 8. Flächennutzungsplanänderung stellt Teile des Änderungsbereichs als Waldfläche dar. Aufgrund der Rodung des Waldstückes sowie der geplanten Nutzung dieser Fläche als Teil des Gewerbeparks Huppcherhammer wird der Bereich zukünftig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zudem wird der Flächennutzungsplan im Bereich einer Grünfläche geändert, da hier Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt werden. Der wirksame Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert (20. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Olpe).

## 4.3 Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

Planungsabsichten anderer Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, die der gemeindlichen Planung innerhalb des Plangebiets entgegenstehen, sind der Kreisstadt Olpe nicht bekannt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 und § 4 BauGB am Planverfahren beteiligt.

## 5. Planungsrechtliche Festsetzungen - Begründung der Planänderungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Westliche der Konrad-Zuse-Straße entfällt eine bisher festgesetzte Fläche für Wald, da die Fläche gerodet wurde. Aus den bereits erläuterten Gründen wurde hier ein Gewerbegrundstück realisiert, so dass hier gemäß § 9 Abs. 1 BauGB ein Gewerbegebiet festgesetzt wird.

In diesem Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 8 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig, da diese Anlagen aus verkehrlichen und funktionellen Gründen nicht zur geplanten Nutzungsstruktur des Gewerbeparks

Huppcherhammer passen. Zudem sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO an diesem außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gelegenen Standort Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Weiterhin sind im Gewerbegebiet die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen kein Bestandteil des Bebauungsplans, da diese Nutzungen nicht zur geplanten Nutzungsstruktur des Gewerbeparks passen und auch aus Gründen des Immissionsschutzes nicht zulässig sind.



Abb. 3: Änderungen westlich der Konrad-Zuse-Straße

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im neuen Gewerbegebiet festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 orientiert sich an den gängigen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete sowie an der in den angrenzenden Bauflächen festgesetzten Grundflächenzahl. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) sowie einer maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse kann verzichtet werden, da dies bei Gewerbegebieten regelmäßig nicht zielführend ist. Vielmehr wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, die analog zu den im Gewerbepark Huppcherhammer festgesetzten Gebäudehöhen maximal 25 m betragen darf. Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe ist die Oberkante (OK) des zugeordneten Baugrundstückes (OK Gelände).

Des Weiteren waren bei den im nördlichen Gewerbegebiet gelegenen Grundstücken die festgesetzten überbaubaren Flächen für die geplanten baulichen Nutzungen nicht ausreichend bemessen und mussten deshalb vergrößert werden (vgl. folgende Abb. 4). Die im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 100 „Gewerbepark Huppcherhammer“ festgesetzte GRZ von 0,8 wird nicht geändert, so dass sich zwar die überbaubare Fläche verändert, der Anteil der überbauten Flächen an der gesamten Grundstücksfläche jedoch gleich bleibt.

Auch im südlichen Plangebiet musste das Maß der baulichen Nutzung angepasst werden, da hier im Änderungsbereich I das bestehende Industriegebiet F 5 (GI\*2) um ca. 150 m<sup>2</sup> zu Gunsten einer naturnah gestalteten Versickerungsfläche verkleinert wurde. Die überbaubare Fläche wurde ebenfalls zurückgenommen und verläuft nun parallel zur südlichen Grenze des Flurstückes Nr. 747. Auch im nördlich angrenzenden Industriegebiet wurde die überbaubare Fläche aufgrund der neu errichteten Versorgungsanlagen (Trafostation und Löschwasserbehälter) verkleinert.

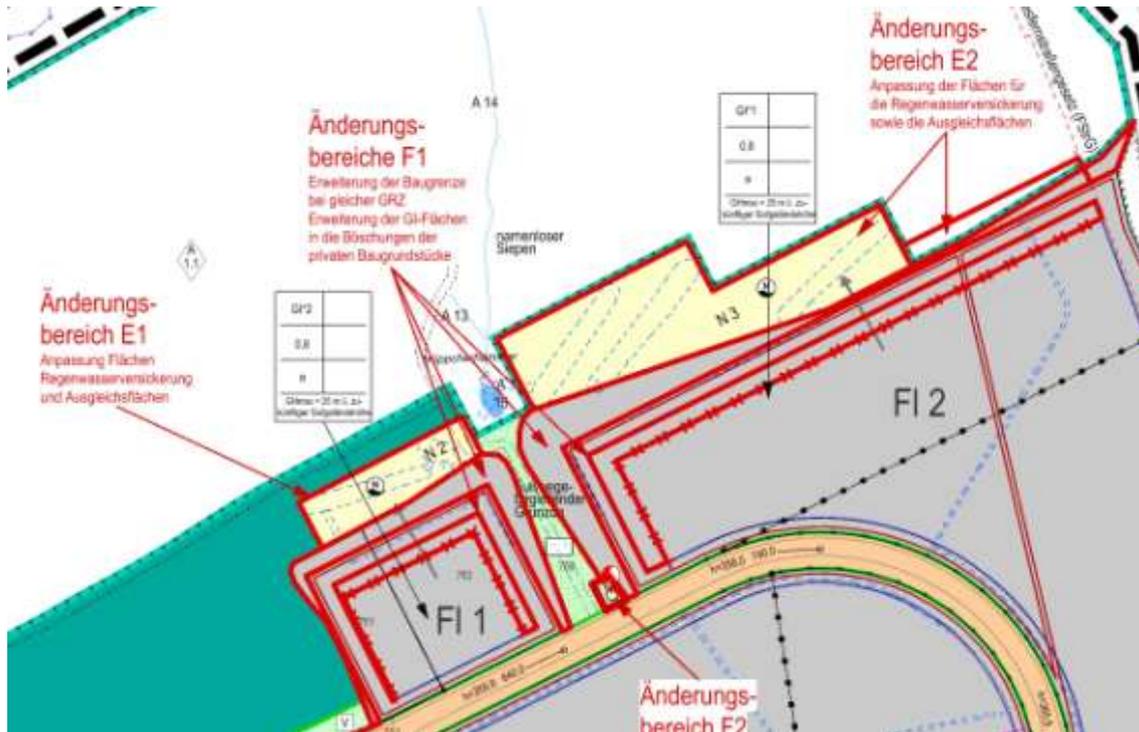


Abb. 4: Änderung im nördlichen Plangebiet

### 5.3 Fläche für Niederschlagswasserbeseitigung, Flächen für Wald

Wie bereits erläutert, werden westlich der Konrad-Zuse-Straße die Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung N 1 zeichnerisch an das neue Gewerbegebiet sowie an die bereits gebauten Versickerungsmulden angepasst. Dies gilt auch für die Versickerungsflächen nördlich der Nicolaus-Otto-Straße. Die festgesetzten Waldflächen werden zeichnerisch angepasst. Die Bilanzierung wurde überarbeitet.

### 5.4 Fläche für Versorgungsanlagen, Belastungsflächen

Zwischen den Flächen F 1 und F 2 wurde für die Gebietsversorgung mit Elektrizität eine Trafostation errichtet. Der Standort wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit dem Planzeichensymbol „Elektrizität“ gekennzeichnet (vgl. Abb. 5).



Abb. 5: Standort der nördlichen Trafostation

Im weiter südlich gelegenen Industriegebiet GI\*2 wurde neben einem unterirdischen Löschwasserbecken eine weitere Trafostation errichtet, die beide in den Bebauungsplan zeichnerisch übernommen werden. Der Standort des unterirdischen Löschwasserbeckens wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit dem Symbol „Löschwasser“ gekennzeichnet. Der Trafostandort wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit dem Planzeichensymbol „Elektrizität“ festgesetzt. Zugunsten der Versorgungsträger ist eine Belastungsfläche festgesetzt.

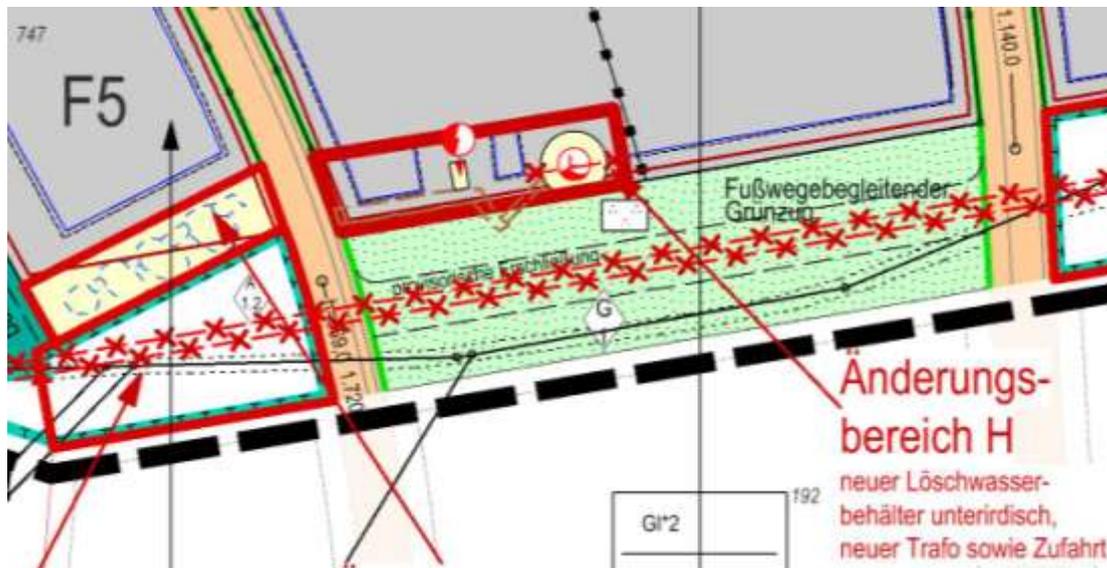


Abb. 6: Südlicher Trafo und Löschwasserbecken

Aufgrund des neuen Trafostandortes im Industriegebiet GI\*2 kann eine im südlichen bzw. südwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen zukünftig entfallen, da die Fläche nicht mehr für die vorgesehenen Zwecke benötigt wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird hier entsprechend angepasst und die Fläche ist dann wieder als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

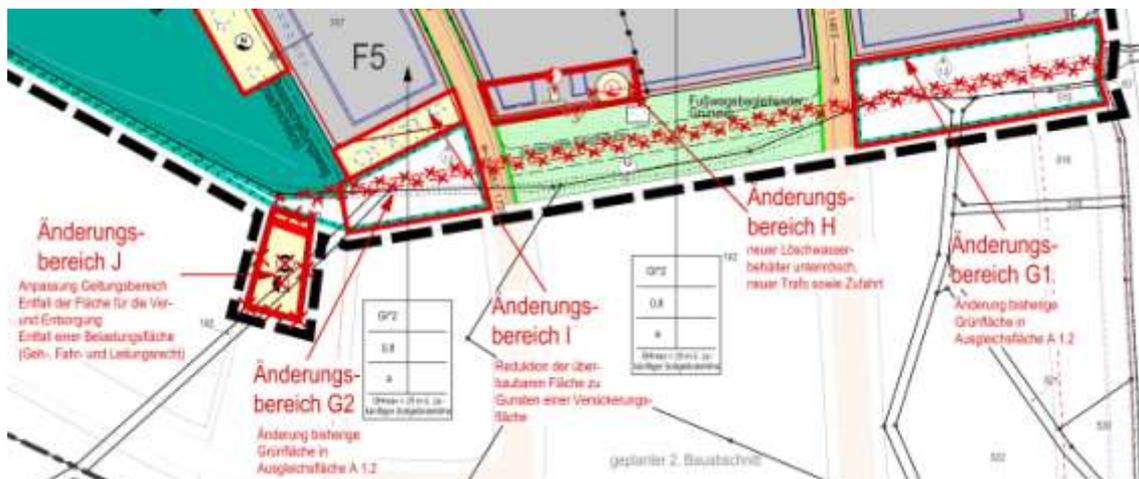


Abb. 7: Nicht mehr benötigte Versorgungsfläche im südlichen Plangebiet

## 5.5 Öffentliche Verkehrsflächen



Abb. 8: Änderungen in der westlichen Nicolaus-Otto-Straße

In der westlichen Nicolaus-Otto-Straße war eine Radwegeunterführung geplant, die in diesem Bereich nicht realisiert werden konnte und deshalb aus der Planzeichnung gelöscht wird. Die Nicolaus-Otto-Straße wurde etwas breiter ausgebaut, als dies im rechtswirksamen Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt war. Hier war bislang Verkehrsbegleitgrün eingetragen, dass ebenfalls Teil der öffentlichen Verkehrsfläche ist. Der Bebauungsplan wird hier zeichnerisch angepasst. Die Bilanzierung wird überarbeitet.

## 5.6 Öffentliche Grünfläche

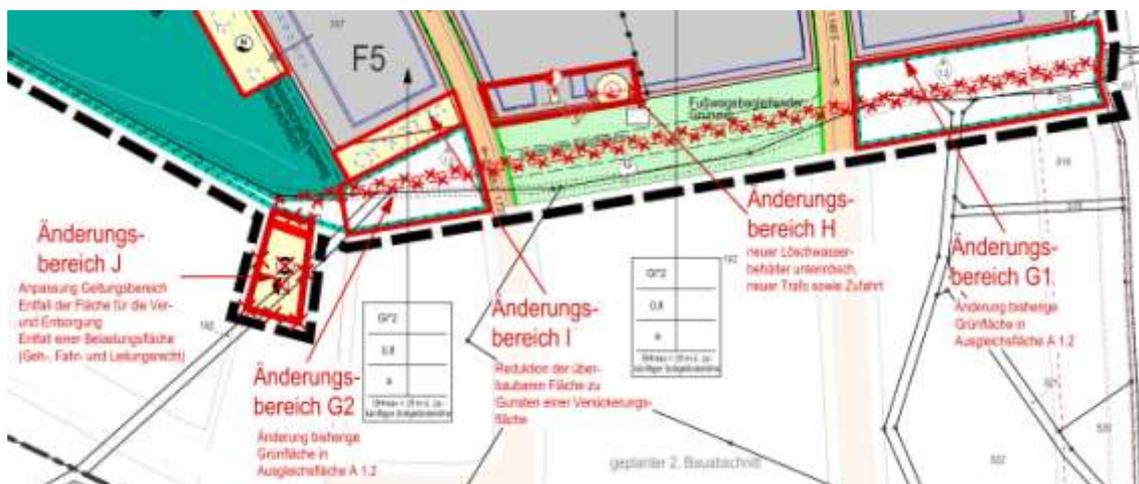


Abb. 9: Änderungen im Bereich der südlichen Grünfläche

Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 „Gewerbepark Hüppcherhammer“ wurde eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fußwegebegleitender Grünzug“ festgesetzt. Die Teilflächen westlich der Konrad-Zuse-Straße sowie östlich der Nicolaus-Otto-Straßen sollen naturnah gestaltet werden. Die beiden Flächen werden deshalb nicht mehr als öffentliche Grünflächen, sondern als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die in Ost-West-Richtung verlaufende Wegeverbindung bleibt erhalten. Zudem wurde die Ziff. 5.2 der textlichen Festsetzungen dahingehend ergänzt, dass in den mit **A1.2** gekennzeichneten Flächen im Nahbereich (Abstand von 25 m) zu den Gewerbegebieten keine hochwachsenden Arten zu verwenden sind. Des Weiteren wurden die Flächengrößen angepasst.

## 6. 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.

## 7. Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 100 „Gewerbepark Huppcherhammer“ aus dem Jahr 2009 wurden mehrere Industriegebiete (GI) festgesetzt, die im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen auf der Grundlage des Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 06. Juni 2007 (Abstandserlass) eingeschränkt wurden. Aufgrund der Gebietstypik als Industriegebiet konnten jedoch trotz dieser Einschränkung gewerbliche Schallemissionen nicht im erforderlichen Ausmaß ausgeschlossen werden, weshalb eine über die erfolgte Nutzungseinschränkung hinausgehende Kontingentierung der gewerblichen Schallemissionen im Bebauungsplan festgesetzt wurde. Anhand der Kontingentierung wurde eine räumliche Gliederung des Plangebiets mit dem Ziel der Minimierung gewerblicher Schallemissionen festgesetzt. Bei der jetzt neu ausgewiesenen Fläche F 6 handelt es sich nicht um ein weiteres Industriegebiet (GI), sondern um ein Gewerbegebiet (GE). Laut BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, so dass das Störungspotenzial von vorneherein deutlich geringer als in einem Industriegebiet ist. Des Weiteren beträgt der räumliche Abstand zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen mehr als 500 m.

Aufbauend auf der bisherigen Festsetzungssystematik könnten auch für das geplante GE-Gebiet Emissionskontingente festgesetzt werden. Wird berücksichtigt, dass mit dem heute rechtswirksamen Bebauungsplan nur ca. 1/3 der in dem damaligen schalltechnischen Gutachten berücksichtigten Flächen umgesetzt wurde und mit Blick darauf, dass für Gewerbegebiete typischerweise am Tage Emissionskontingente von 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) ausreichend sind, kann auf die Festsetzung von Emissionskontingenten für das GE-Gebiet verzichtet werden, da der Immissionsschutz der betroffenen Nachbarschaft zweifelsfrei sichergestellt ist. Im Fall einer zukünftigen Erweiterung des Gewerbeparks Huppcherhammer wird dies im Zusammenhang mit den dann neu entstehenden Gewerbeflächen ggf. nochmals überprüft.

## 8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Änderungsbereich sind keine in die Denkmalliste eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Auf die Regelungen des Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG) sowie die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

## 9. Flächenbilanz

<b>Größe der Änderungsbereiche</b>	<b>29.813 m<sup>2</sup></b>
Änderungsbereich A	6.893 m <sup>2</sup>
Änderungsbereich B1	3.732 m <sup>2</sup>
Änderungsbereich B2	1.590 m <sup>2</sup>
Änderungsbereich C	733 m <sup>2</sup>
Änderungsbereich D	410 m <sup>2</sup>
Änderungsbereich E1	1.181 m <sup>2</sup>
Änderungsbereich E2	4.714 m <sup>2</sup>
Änderungsbereiche F1	3.400 m <sup>2</sup>

Änderungsbereich F2	80 m <sup>2</sup>
Änderungsbereich G1	3.256 m <sup>2</sup>
Änderungsbereich G2	1.538 m <sup>2</sup>
Änderungsbereich H	893 m <sup>2</sup>
Änderungsbereich I	675 m <sup>2</sup>
Änderungsbereich J	718 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>ca. 29.813 m<sup>2</sup></b>

Tabelle 1: Flächenbilanz 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 „Gewerbepark Huppcherhammer“

Olpe, den \_\_.04.2015

Der Bürgermeister

i. V. ....

Bernd Knaebel (Technischer Beigeordneter)