

**Kreisstadt Olpe**



**1. Änderung des Bebauungsplans  
Nr. 56 „Gewerbegebiet Langes Feld“  
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

**Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung**

**Stand:  
09. April 2015**

**Im Auftrag der Kreisstadt Olpe**

**Aufgestellt durch**

**pp a|s**  
pesch partner architekten stadtplaner

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Verfahrensablauf</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Planungsanlass und Entwicklungsziele</b> .....	<b>3</b>
2.1 Planungsanlass .....	4
2.2 Planungserfordernis und Verfahren.....	4
<b>3. Räumlicher Geltungsbereich (Änderungsbereich)</b> .....	<b>5</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen – Raumordnung, Landesplanung, Regionalplan</b> .....	<b>6</b>
4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung.....	6
4.2 Flächennutzungsplan .....	6
4.3 Bebauungsplan .....	7
4.4 Planungen anderer Träger öffentlicher Belange.....	7
<b>5. Erläuterungen zu den vorgenommenen Planänderungen</b> .....	<b>7</b>
5.1 Änderungen gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan .....	7
5.2 Zusätzliche Änderungen in der Entwurfsphase .....	10
<b>6. 110-kV-Hochspannungsfreileitung</b> .....	<b>12</b>
<b>7. Altstandorte und Altlasten</b> .....	<b>12</b>
<b>8. Denkmalschutz und Denkmalpflege</b> .....	<b>12</b>
<b>9. Städtebauliche Kenndaten</b> .....	<b>12</b>
<b>10. Hinweise</b> .....	<b>13</b>
10.1 Bodendenkmalpflege.....	13
10.2 110-kV-Hochspannungsfreileitung .....	13

## 1. Verfahrensablauf

30.06.2014	Planaufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a 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/ Biggensee
19.11.2014 - 19.12.2014	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
05.02.2015	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)
02.03.2015 - 02.04.2015	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
19.02.2015	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
02.03.2015 - 02.04.2015	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB
__.__.2015	Entscheidung über eingegangene Stellungnahmen (Stadtverordnetenversammlung)
__.__.2015	Satzungsbeschluss der 1. Änderung gemäß § 10 BauGB (Stadtverordnetenversammlung)
__.__.2015	Ortsübliche Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplans

## 2. Planungsanlass und Entwicklungsziele

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 hierbei 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 Ge-

mengelagen berücksichtigt. Im Zuge der weiteren Überlegungen und städtebaulichen Planungen wurde nach der Prüfung mehrerer Alternativstandorte beschlossen, dass die Ausweisung von neuen Gewerbeflächen im Bereich der Standorte "Hüppcherhammer" und "Langes Feld" erfolgen soll.

Für den im südwestlichen Olper Stadtgebiet gelegenen Bereich Langes Feld wurde deshalb am 05.05.2003 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet Langes Feld“ gefasst. Dieser Bebauungsplan wurde am 08.09.2008 erstmalig vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Nach der Durchführung eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB wurde der Bebauungsplan Nr. 56 am 08.02.2010 erneut als Satzung beschlossen und am 17.02.2010 rückwirkend öffentlich bekannt gemacht. Nach dem erneuten Satzungsbeschluss wurde mit den Erschließungs- und Erdbaumaßnahmen begonnen. Neben den neuen öffentlichen Verkehrsflächen wurden auch die privaten Baugrundstücke angelegt und terrassiert. Diese sind mittlerweile zu einem großen Teil vermarktet und teilweise bereits bebaut.

## 2.1 Planungsanlass

Im Zuge der weiteren Planrealisierung und vor allem im Zusammenhang mit den Bau- und Erschließungsmaßnahmen haben sich verschiedene redaktionelle, aber auch inhaltliche Änderungen und Ergänzungen ergeben, die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 „Gewerbegebiet Langes Feld“ berücksichtigt werden sollen. Diese Änderungen und Ergänzungen betreffen die u. a. folgenden Punkte:

- Anpassung der gewerblichen Bauflächen an die mittlerweile erfolgte Neuvermessung des Plangebietes
- Überarbeitung der gewerblichen Bauflächen im Bereich der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie entlang der neu angelegten Böschungen
- Anpassung des Geltungsbereichs, Änderung und Ergänzung der Flächenzuordnung im westlichen Plangebiet
- Überarbeitung der Flächenberechnung

## 2.2 Planungserfordernis und Verfahren

Da die Änderungen teilweise inhaltlicher Natur sind, ist ein formelles Änderungsverfahren gemäß § 8 BauGB erforderlich. Nach § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von bis zu 2,0 ha (bzw. 7 ha mit entsprechender Vorprüfung) in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen und zu ändern. Da die vorliegende Bebauungsplanänderung einer Maßnahme der Innenentwicklung innerhalb des Gewerbegebietes dient, kann im vorliegenden Fall das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Zudem sind auch die übrigen Anwendungsvoraussetzungen erfüllt:

- Das Plangebiet ist bereits in Gänze überplant und bebaut. Durch den Bebauungsplan werden keine Freiflächen überplant.
- Es werden nur in einem geringen Umfang zusätzliche überbaubaren Flächen festgesetzt. Der Änderungsumfang ist > 2 ha
- Für eine Beeinträchtigung von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG liegen keine Anhaltspunkte vor.

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, von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der zusammenfassenden Erklärung gekennzeichnet. Weiterhin kann im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden. Hiervon wurde im vorliegenden Fall jedoch kein Gebrauch gemacht.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich (Änderungsbereich)

Der rund 18,7 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 „Gewerbegebiet Langes Feld“ liegt im Südwesten des Olper Stadtgebietes zwischen den Ortsteilen Friedrichsthal und Saßmicke sowie zwischen der westlich gelegenen Autobahn 45 und der östlich des Plangebiets verlaufenden Bigge. Östlich der Bigge liegt die klassifizierte Koblenzer Straße (L 512), über die auch die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt. Im Norden bildet das Gelände eines bestehenden Metallwerkes den Abschluss.

Da sich die Änderungen und Ergänzungen auf das gesamte Plangebiet erstrecken, umfasst der Änderungsbereich den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56. Die Grenzen des Änderungsbereichs sind aus dem nachstehenden Übersichtsplan ersichtlich.

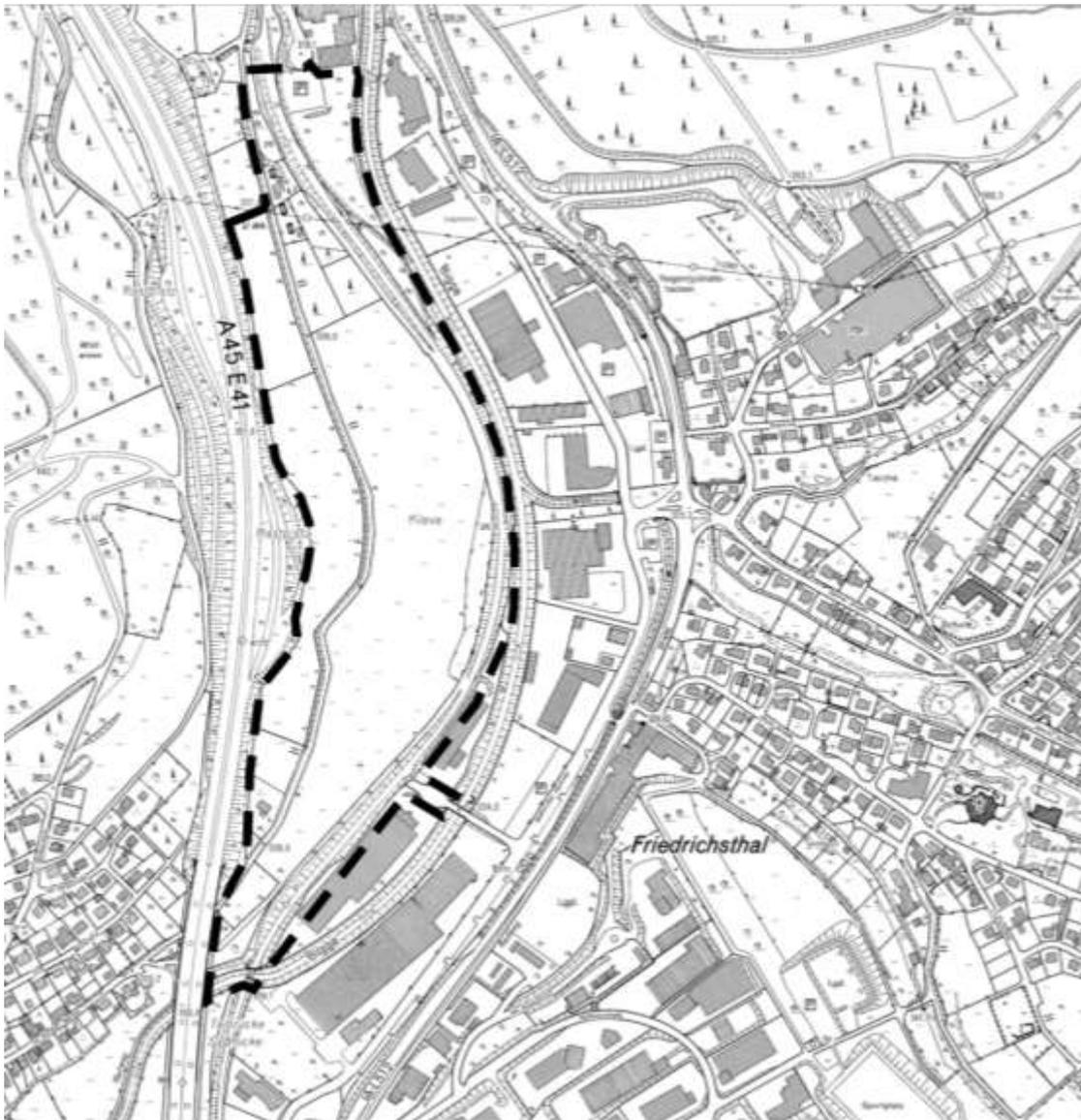


Abb. 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 „Gewerbegebiet Langes Feld“ (Änderungsbereich)

## 4. Übergeordnete Planungen – Raumordnung, Landesplanung, Regionalplan

### 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.

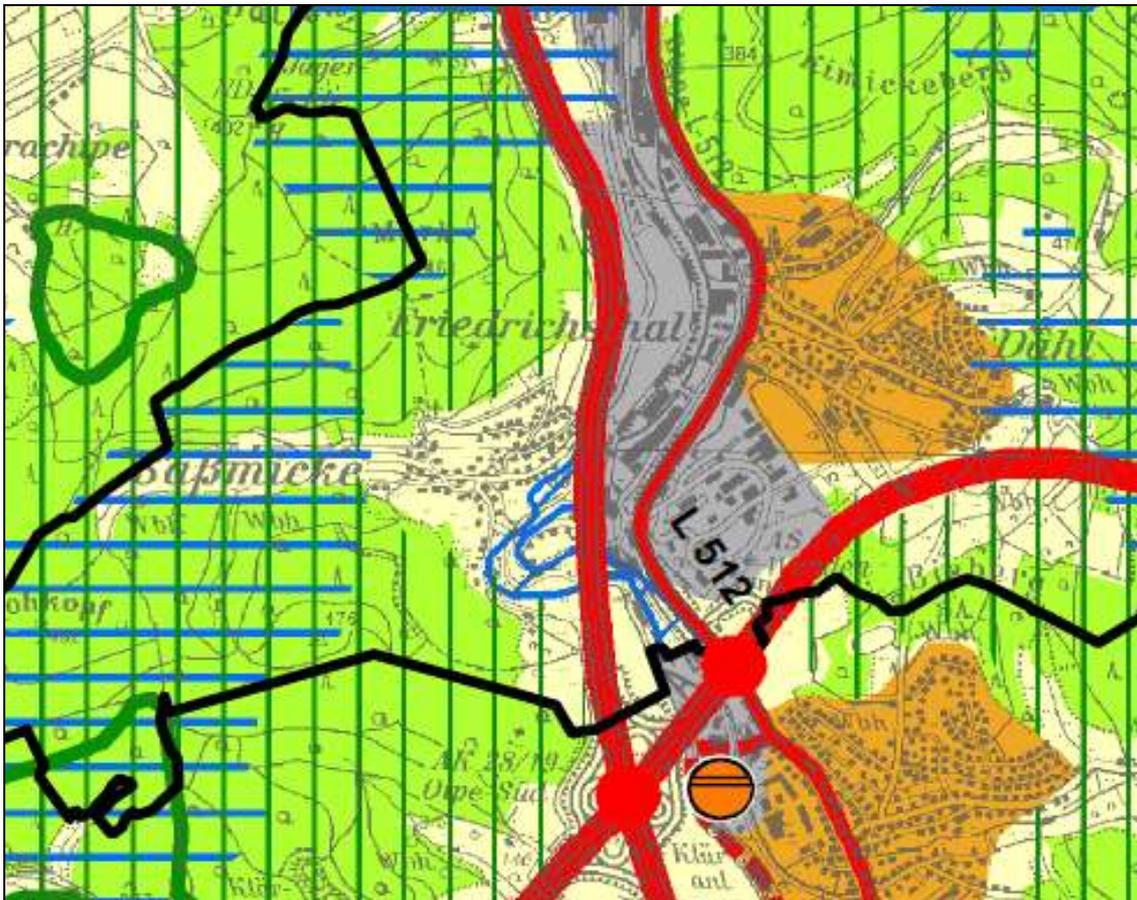


Abb. 2: Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen, Blatt 6, Bereich Olpe-Friedrichsthal und Saßmücke

### 4.2 Flächennutzungsplan

Im Zuge der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 „Langes Feld“ wurde auch der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002 aufgrund abweichender FNP-Darstellungen im Parallelverfahren geändert (5. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Olpe). Diese Abweichungen betrafen vor allem Flächen im Bereich der früheren Bahntrasse „Olpe – Rothemühle“, Abschnitte Mitte und Süd. In der 5. FNP-Änderung wurden die ehemaligen Flächen für Bahnanlagen als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Die sonstigen Darstellungen (gewerbliche Bauflächen im Plangebiet sowie Grünflächen im Übergangsbereich zu BAB 45) konnten hingegen beibehalten werden.

### 4.3 Bebauungsplan

Für den Bereich zwischen der A 45 im Westen und der Bigge im Osten wurde bereits der Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet Langes Feld“ aufgestellt. Als Art der baulichen Nutzung wurden mehrere Gewerbe- und Industriegebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 und einer zulässigen maximalen Gebäudehöhe von 12,0 m über der zukünftigen Geländeoberkante festgesetzt. Zur Erschließung der Baugebiete wurden neue öffentliche Verkehrsflächen, zum anteiligen Ausgleich der naturschutzrechtlichen Eingriffe mehrere Ausgleichsflächen, verschiedene Belastungsflächen für ober- und unterirdische Leitungstrassen und westlich des Plangebietes Flächen für Aufschüttungen zugunsten von Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 „Gewerbegebiet Langes Feld“ werden aufgrund der mittlerweile durchgeführten Erschließungs- und Erdbauarbeiten verschiedene Änderungen und Ergänzungen am wirksamen Bebauungsplan vorgenommen. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Für die privaten Grundstückseigentümer ergeben sich durch die Änderungen des Bebauungsplans keine Einschränkungen gegenüber den derzeit geltenden Festsetzungen.

### 4.4 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. Erläuterungen zu den vorgenommenen Planänderungen

### 5.1 Änderungen gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan

Im Bebauungsplan wurden gegenüber dem am 17.02.2010 bekannt gemachten Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet Langes Feld“ die folgenden textlichen und zeichnerischen Änderungen vorgenommen:

	Änderung	Begründung der jeweiligen Änderung
1.	Übernahme der neuen Gebäude in die Planzeichnung / (u. a. Bauvorhaben Kemper, BARI, BMW)	Im Zuge der Baumaßnahmen wurden mehrere neue Gebäude im Plangebiet errichtet. Diese wurden vermessen, in das Kataster und in die Planzeichnung übernommen. <b>Fazit:</b> Die Änderung ist redaktionell.
2.	Zeichnerische Anpassung der Baugebiete an die Neuvermessung der Grundstücke	Aufgrund der ausgeführten Bau- und Erschließungsarbeiten sowie der Neuvermessung wurden die Baugebiete entsprechend an die die aktuelle Situation zeichnerisch angepasst. <b>Fazit:</b> Die Änderung ist redaktionell.
3.	Zeichnerische Anpassung der Ausgleichsflächen an die Neuvermessung des Plangebietes	Aufgrund der ausgeführten Bau- und Erschließungsarbeiten sowie der Neuvermessung wurden die Ausgleichsflächen entsprechend zeichnerisch angepasst. <b>Fazit:</b> Die Änderung ist redaktionell.
4.	Zeichnerische Anpassung der Ausgleichsflächen an die Vorgaben der PlanZV	Die festgesetzten Ausgleichsflächen wurden an die Vorgaben der Planzeichenverordnung angepasst und werden nicht mehr flächig dargestellt. <b>Fazit:</b> Die Änderung ist redaktionell.
5.	Wegfall der Überlagerung der Ausgleichsflächen durch Pflanzgebote und -bindungen.	Die Ausgleichsflächen und die Flächen für Pflanzgebote und -bindungen haben sich im bisherigen rechtswirksamen Plan teilweise überlagert. Diese Überlagerung wurde zeichnerisch

		überarbeitet, so dass die Flächen übersichtlicher zugeordnet sind. <b>Fazit:</b> Die Änderung ist inhaltlich.
6.	Anpassen der Verkehrsflächen an die erfolgte Ausführungsplanung, zeichnerische Anpassung im Bereich der Abzweigung von der Straße „Im Langen Feld“	Aufgrund der ausgeführten Bau- und Erschließungsarbeiten haben sich Änderungen bei den Verkehrsflächen ergeben. Die Planzeichnung wurde entsprechend angepasst. <b>Fazit:</b> Die Änderungen sind teilweise redaktionell, teilweise inhaltlich.
7.	Wegfall eines ehemaligen Erschließungsstiches (südlich abzweigend von der Straße „Im Langen Feld“) zu Gunsten einer deutlich vergrößerten Ausgleichsfläche.	Der vormals geplante Erschließungsstich wurde nicht mehr benötigt und kann zugunsten der Ausgleichsfläche entfallen. Die Planzeichnung wurde entsprechend angepasst. <b>Fazit:</b> Die Änderung ist inhaltlich.
8.	Anpassung der GFL-Fläche zwischen dem GI/3i und dem GE* 9 an die neuen Grundstücksgrenzen.	Aufgrund der ausgeführten Bau- und Erschließungsarbeiten haben sich auch im südlichen Abschnitt verschiedene Änderungen ergeben. Die Planzeichnung wurde entsprechend angepasst. <b>Fazit:</b> Die Änderung ist aufgrund der geringfügigen Verschiebung redaktionell.
9.	Die GFL-Fläche zwischen dem GI/3i und dem GE* 9 wird nicht mehr als Gewerbegebiet, sondern als private Wegefläche festgesetzt.	Die Fläche befindet sich im städtischen Eigentum, ist derzeit als Weg ausgebaut, muss langfristig zugänglich bleiben und kann deshalb nicht gewerblich genutzt werden. <b>Fazit:</b> Die Änderung ist inhaltlich.
10.	Anpassen der überbaubaren Flächen (Baufenster) an die Neuvermessung der Grundstücke und die neuen Böschungsbereiche.	Aufgrund der ausgeführten Bau- und Erschließungsarbeiten haben sich Änderungen ergeben. Die Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den Ausgleichsflächen wurden vergrößert. Die Planzeichnung wurde entsprechend angepasst. <b>Fazit:</b> Die Änderung ist inhaltlich.
11.	Zeichnerische Darstellungen der angrenzenden überbaubaren Flächen im BP Nr. 22 „Gewerbegebiet Rüblinghausen / Friedrichsthal / Saßmicke“.	Nachrichtliche Darstellung der angrenzenden Planinhalte zugunsten der besseren Übersichtlichkeit. <b>Fazit:</b> Die Änderung ist redaktionell und liegt darüber hinaus außerhalb des Geltungsbereiches.
12.	Überarbeitung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Knödellinien) an die erfolgte Neuvermessung der Grundstücke. Präzisierung der festgesetzten Lärmkontingente anhand der neuen Grundstücksgrenzen.	Aufgrund der ausgeführten Bau- und Erschließungsarbeiten sowie der Neuvermessung wurde die Begrenzung der Baugebiete an die neuen Grundstücksgrenzen zeichnerisch angepasst.  Aufgrund der Überarbeitung der Nutzungsabgrenzung hat sich die Zuordnung der Emissionskontingentierung geringfügig geändert. Da die Flächengrößen und die Lage der einzelnen Flächen weitgehend der Zuordnung im rechtswirksamen B-Plan entsprechen sind keine Änderungen bei den festgesetzten Emissionskontingenten erforderlich. <b>Fazit:</b> Die Änderung ist inhaltlich.

13.	Ferngasleitung und 110 kV-Leitung – farbliche Anpassung an die PlanZV.	Die Darstellung wurde an die Vorgaben der Planzeichenverordnung angepasst. <b>Fazit:</b> Die Änderung ist redaktionell.
14.	Festsetzung der Lärmpegelbereiche – berichtigen der gesetzlichen Grundlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) statt Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Klarstellung der gesetzlichen Grundlagen. <b>Fazit:</b> Die Änderung ist redaktionell.
15.	Textliche Überarbeitung der Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen. Dies dient lediglich der Klarstellung und Präzisierung. Die Ausgleichsmaßnahmen sind bereits realisiert.	Durch die Änderungen erfolgt eine Straffung und Präzisierung der textlichen Festsetzungen. An den bereits realisierten Ausgleichsmaßnahmen erfolgen keine Änderungen. <b>Fazit:</b> Die Änderung ist inhaltlich.
16.	Umformulierung der textlichen Festsetzung zur Begrünung der Fassaden und Stützmauern.	Die textliche Festsetzung zur Begrünung der Fassaden und Stützmauern war bislang folgendermaßen formuliert: „Großflächige Fassaden sowie Stützmauern sollten, soweit möglich, begrünt werden“.  Diese Formulierung ist unbestimmt und wurde deshalb präzisiert. Die neue Festsetzung lautet: „Fassadenflächen sind ab einer Größe von > 1.000 m <sup>2</sup> auf mindestens 10 % der Fassadenfläche zu begrünen. Stützmauern sind in Abständen von 15 m mit Rankgewächsen zu begrünen.“  Durch diese Präzisierung kann eine Teilbegrünung sehr großflächiger Fassadenflächen gefördert werden. Dadurch kann vor allem eine gestalterische Gliederung großflächiger Fassaden erreicht werden. Dies gilt auch für die Begrünung von Stützmauern mit Rankgewächsen. <b>Fazit:</b> Die Änderung ist inhaltlich.
17.	Umformulierung der örtlichen Bauvorschrift zur Begrünung der Flachdächer.	Die örtliche Bauvorschrift zur Begrünung der Flachdächer war bislang folgendermaßen formuliert: „Flachdächer sollten begrünt werden.“  Diese Formulierung ist unbestimmt und wurde deshalb präzisiert. Die neue Festsetzung lautet: „Ist keine Einleitung des Niederschlagswassers in die Regenwasserkanalisation möglich, sind Flachdächer extensiv zu begrünen“.  Durch diese Präzisierung kann eine Begrünung der Flachdächer mit dem Ziel der Niederschlagswasserrückhaltung bei nicht an die Regenwasserkanalisation angebotenen Flachdächern verknüpft werden. <b>Fazit:</b> Die Änderung ist inhaltlich.
18.	Ersatz der örtlichen Bauvorschrift „Werbeanlagen, welche den Verkehrsteilnehmer der Bundesautobahn ansprechen sollen, bedürfen gem. § 9 FStrG in einem Abstand von 100 m	Die potenziellen Bauherren müssen generell die fachplanungsrechtlichen Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes berücksichtigen, weshalb nach § 9 Abs. 2 FStrG u. a. die „Anbaubeschränkungszone“ in der Planzeichnung gekennzeichnet wurde.

	längs der Bundesautobahn in jedem Einzelfall der Zustimmung der Straßenbauverwaltung“ durch die nachrichtliche Übernahme der fachplanungsrechtlichen Vorschriften.	In dieser bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen (auch Werbeanlagen) längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. <b>Fazit:</b> Die Änderung ist redaktionell.
19.	Überarbeitung der Nummerierung der textlichen Festsetzungen.	Durch die geänderte Nummerierung werden die Überschriften hervorgehoben. <b>Fazit:</b> Die Änderung ist redaktionell.

## 5.2 Zusätzliche Änderungen in der Entwurfsphase

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurden folgende textliche und zeichnerische Änderungen vorgenommen:

	Änderung	Begründung der jeweiligen Änderung
1.	Im Zusammenhang mit der Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen wurden zusätzliche Parkflächen auf der östlichen Straßenseite der Straße Im langen Feld angelegt. Diese werden in den Bebauungsplan übernommen.	Die öffentliche Verkehrsfläche wird zugunsten des neuen Parkstreifens um ca. 250 m <sup>2</sup> in östliche Richtung erweitert. <b>Fazit:</b> Die Änderung ist inhaltlich.
2.	Auf einem Baugrundstück wurde das neu errichtete und funktional zusammenhängende Gebäude durch eine planungsrechtliche Linie (Knödellinie) in zwei unterschiedliche Gebietskategorien (GI und GE) unterteilt. Dies führte zu Problemen in der Genehmigungspraxis.	Die besagte Linie dient der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und wird um ca. 10 in östliche Richtung auf die vorhandene Umfassungswand der Produktionshalle verschoben. Dadurch liegt der funktional zusammenhängende Hallenneubau nun in Gänze im westlichen GI* 4o. <b>Fazit:</b> Die Änderung ist inhaltlich.
3.	Die auf dem schalltechnischen Gutachten Nr. 00442/ 2 zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 56 „Gewerbegebiet Langes Feld“ vom 11.05.2004 basierenden Lärmpegelbereiche wurden graphisch überarbeitet und besser kenntlich gemacht.	Durch eine veränderte graphische Darstellung werden die bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche zeichnerisch hervorgehoben. Das zusätzliche Planzeichen wird in die Legende aufgenommen. <b>Fazit:</b> Die Änderung ist redaktionell.
4.	Geringfügige Anpassung der festgesetzten Ausgleichsflächen an den bereits gebauten Fuß- und Radweg	Aufgrund der fortgeschriebenen Planungen und Baumaßnahmen im Bereich zwischen dem Plangebiet und der A 45 haben sich hier verschiedene kleinere Änderungen und Ergänzungen ergeben (z. B. Bau des Fuß- und Radweges, Notzufahrt zur A 45, Wegfall der bisherigen Aufschüttungsfläche u. a.). Diese werden in die Planzeichnung übernommen. <b>Fazit:</b> Die Änderung ist teilweise inhaltlich, teilweise redaktionell.

5.	Anpassung des Geltungsbereichs im westlichen Plangebiet an die westliche Grenze des städtischen Flurstückes Nr. 1631	<p>Im westlichen Teilbereich wurde das angrenzende Flurstück Nr. 1540 überplant. Hierbei handelt es sich um ein bundeseigenes Grundstück, dass gemäß den Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) planfestgestellt ist. Der Geltungsbereich wird entsprechend angepasst und verläuft nun entlang des städtischen Grundstückes Nr. 1631.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Änderung ist inhaltlich.</p>
6.	Kennzeichnung vorhandener Altstandorte in der Planzeichnung	<p>Laut Stellungnahme des Landrates des Kreises Olpe befinden sich im Plangebiet drei im Altlastenkataster registrierte Altablagerungen. Gem. § 5 Abs. 3 BauGB sollen Altablagerungen gekennzeichnet werden. Im vorliegenden Fall werden deshalb die Darstellungen aus dem Altlastenkataster des Kreis Olpe übernommen. Dies hat keine Folgen für die vorliegende Planung.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Änderung ist redaktionell.</p>
7.	Im Plangebiet wurde ein Regenwasserkanal verlegt. Die erforderliche Belastungsfläche wird in die Planzeichnung übernommen.	<p>Der Regenwasserkanal wurde bereits in Abstimmung mit dem betroffenen Grundstückseigentümer verlegt und die erforderlichen Grundbucheinträge vorgenommen. Der Bebauungsplan wird deshalb zeichnerisch angepasst.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Änderung ist inhaltlich.</p>
8.	Ziff. 2.1 der textlichen Festsetzungen wurde dahingehend geändert, dass die zulässigen Gebäudehöhen nun in die Nutzungsschablonen in der Planzeichnung eingetragen wurden. Aufgrund der direkten Zuordnung zu den jeweiligen Baugebieten erleichtert dies die Lesbarkeit des Plans.	<p>Aufgrund der direkten Zuordnung der maximal zulässigen Gebäudehöhen zu den jeweiligen Baugebieten kann der Plan etwas „schlanker“ und einfacher gehalten werden.</p> <p><b>Fazit:</b> Die Änderung ist redaktionell, da sich an den bisher festgesetzten Gebäudehöhen keine grundsätzlichen Änderungen ergeben.</p>
9.	Ziff. 3 der örtlichen Bauvorschriften: Präzisierung der Festsetzung im Hinblick auf die Zuordnung der Fensterflächen.	<p>Die örtliche Bauvorschrift zur Begrünung der Flachdächer war bislang folgendermaßen formuliert:</p> <p>„Werbeanlagen müssen sich in ihrer Gestaltung und ihren Abmessungen den baulichen Anlagen unterordnen. Sie dürfen in ihrer Fläche 20 % einer Wandseite nicht überschreiten. Als Wandseite gilt die Fläche zwischen der Geländeoberkante und der Schnittlinie von der Außenwand mit der Dachhaut abzüglich der gesamten Fensterfläche.“</p> <p>Durch die Änderungen erfolgt eine Präzisierung der textlichen Festsetzungen im Hinblick auf die Zuordnung der Fensterflächen. Die Festsetzung lautet nun:</p> <p>„Werbeanlagen müssen sich in ihrer Gestaltung und ihren Abmessungen den baulichen Anlagen unterordnen. Sie dürfen in ihrer Fläche 20 % einer Wandseite nicht überschreiten. Als Wandseite gilt die Fläche zwischen der Geländeoberkante und der Schnittlinie von der Außenwand mit der Dachhaut abzüglich der <i>auf der zugeordneten Wandseite befindlichen</i> Fensterflächen.“</p> <p><b>Fazit:</b> Die Änderung ist inhaltlich.</p>

10.	Ergänzung der Ziff. 7 in der Begründung „Altstandorte und Altlasten“	Die Begründung wird entsprechend ergänzt. <b>Fazit:</b> Die Änderung ist redaktionell.
11.	Aufnahme eines Hinweises bzgl. des Vorhandenseins potenzieller Bodendenkmäler	Laut Stellungnahme des LWL-Archäologie für Westfalen können wegen der gegebenen Situation bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden. In den Bebauungsplan wird deshalb ein entsprechender Hinweis aufgenommen. <b>Fazit:</b> Die Änderung ist redaktionell.

## 6. 110-kV-Hochspannungsfreileitung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise im 2 x 33,00 m = 66,00 m bzw. 2 x 20,00 m = 40,00 m breiten Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Anschluss Olpe, BL. 0222 (Maste 56 bis 57). Die tatsächliche Lage der Leitungsachsen und somit auch der Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit. Bauvorhaben im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung sind deshalb separat zwischen dem Grundstückseigentümer /Bauherrn und der RWE Deutschland AG bzw. Westnetz GmbH abzustimmen.

## 7. Altstandorte und Altlasten

Im nördlichen Plangebiet befinden sich auf den Flurstücken mit den Nummern 405 und 408, Flur 23, sowie auf den Flurstücken mit den Nummern 1543 und 1643 (teilw.), Flur 12 drei Altablagerungen. Diese werden im Altlastenkataster des Kreises Olpe unter den Ziffern 6-065, 6-082 und 6-083 geführt. Neben einer großflächigen Basisaufschüttung handelt es sich dabei um zwei Verfüllungen früherer Biggearme, die im Zuge der Begradigung der Bigge in den 1970er Jahren zugeschüttet wurden. Über die bei der Verfüllung zur Verwendung gelangten Inhaltsstoffe ist nichts bekannt.

Alle drei Altstandorte liegen innerhalb der bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet Langes Feld“ festgesetzten Industriegebiete GI\* 3 und GI/5i. Aufgrund der zulässigen gewerblich-industriellen Nutzung sowie des bei diesen Nutzungen üblicherweise hohen Versiegelungsgrades ist nicht damit zu rechnen, dass von den genannten Altstandorten negative Auswirkungen auf gesunde Arbeitsverhältnisse oder sonstige Umweltbelange ausgehen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei Erschließungs- oder sonstigen Erdarbeiten ggf. verunreinigter Erdaushub gefunden wird, was zu höheren Kosten bei der ordnungsgemäßen Entsorgung führen könnte. Diese Kosten hat der jeweilige Grundstückseigentümer zu tragen.

## 8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56 „Gewerbegebiet Langes Feld“ sind keine in die Denkmalliste eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

## 9. Städtebauliche Kenndaten

<b>Größe des Geltungsbereichs</b>	<b>ca. 18,7 ha</b>
Gewerbe- (GE) und Industriegebiete (GI)	ca. 11,4 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,9 ha
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg, Wirtschaftsweg)	ca. 0,3 ha
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur	ca. 5,1 ha

Entwicklung von Natur und Landschaft	
Flächen oder Anlagen für die Ver- und Entsorgung	ca. 0,5 ha
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 0,3 ha
Wasserflächen (Bigge)	ca. 0,1 ha
Sonstige Verkehrsflächen (z. B. Belastungsflächen für Geh- und Fahrrechte)	ca. 0,1 ha
<b>Summe in ha</b>	<b>ca. 18,7 ha</b>

## 10. Hinweise

Folgende Hinweise wurden in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen:

### 10.1 Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmale entdeckt werden können. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z. B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisstadt Olpe (Tel. 02761.83-1275) und dem LWL Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, (Tel. 02761.9375.0, Fax. 02761.937520) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### 10.2 110-kV-Hochspannungsfreileitung

Im Plangebiet verläuft der 2 x 33,00 m = 66,00 m bzw. 2 x 20,00 m = 40,00 m breite Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Anschluss Olpe, BL. 0222 (Maste 56 bis 57). Bauvorhaben im Schutzstreifen sind zwischen dem Grundstückseigentümer /Bauherrn und der RWE Deutschland AG bzw. Westnetz GmbH abzustimmen.

Olpe, den .....2015

Der Bürgermeister

i. V. ....

Bernd Knaebel (Technischer Beigeordneter)