

# Kreisstadt Olpe



## 10. Änderung des Flächennutzungsplans

Bereich Metallwerk Friedrichsthal - Im Grüntal

Teil A der Begründung

Städtebaulicher Teil

Stand: Planfassung

26. November 2018

Im Auftrag der Kreisstadt Olpe

Bearbeitet von

pp a|s

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A: Städtebaulicher Teil</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Anlass der Planung, Erfordernis und Entwicklungsziele</b> .....	<b>3</b>
1.1 Planungsanlass .....	3
1.2 Alternativenprüfung .....	3
1.3 Planungserfordernis .....	5
1.4 Entwicklungsziele .....	5
<b>2. Verfahren</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>7</b>
4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung.....	7
4.2 Bisherige FNP-Darstellung .....	9
4.3 Bebauungsplan .....	9
4.4 Landschaftsplanung und Landschaftsschutzgebiet.....	9
4.5 Planungen anderer Träger öffentlicher Belange.....	10
<b>5. Bestandsbeschreibung</b> .....	<b>10</b>
5.1 Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung.....	10
5.2 Topographie .....	11
5.3 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	11
<b>6. Erläuterungen zu den Plandarstellungen</b> .....	<b>12</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	12
6.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
6.3 Altablagerungen .....	13
<b>7. Denkmalschutz und Denkmalpflege</b> .....	<b>13</b>
<b>8. Immissionsschutz</b> .....	<b>13</b>
<b>9. Klimaschutz</b> .....	<b>14</b>
9.1 Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken.....	14
9.2 Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen .....	14
<b>10. Hochspannungsfreileitung</b> .....	<b>15</b>
<b>11. Städtebauliche Daten</b> .....	<b>15</b>

## Teil A: Städtebaulicher Teil

### 1. Anlass der Planung, Erfordernis und Entwicklungsziele

#### 1.1 Planungsanlass

Das seit rund 50 Jahren im Olper Ortsteil Friedrichsthal im Bereich Siege Weiste angesiedelte Metallwerk Ohm & Häner konnte im Verlauf der letzten Jahrzehnte diesen Standort ausbauen. Zuletzt wurden jedoch die Kapazitätsgrenzen erreicht und teilweise auch überschritten. Da nach mehreren Gerichtsverfahren kein rechtswirksamer Bebauungsplan mehr vorliegt, konnten betriebsnotwendige bauliche Erweiterungen zuletzt nur noch auf der Grundlage von § 34 BauGB genehmigt werden. Mit einem neuen Bebauungsplan sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bestandssicherung und bauliche Erweiterung des Metallwerks geschaffen werden.

Aufgrund der Auswirkungen der letzten Wirtschaftskrise wurde die Neuaufstellung des Bebauungsplans zunächst aufgeschoben. Nach dem Anziehen der Konjunktur hat sich gezeigt, dass das Metallwerk wegen der beengten räumlichen Verhältnisse dringend auf eine Erweiterungsmöglichkeit am bestehenden Unternehmensstandort angewiesen ist, weshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung erarbeitet werden sollen.

Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planerischen Voraussetzungen für die verbindliche Bauleitplanung (hier Bebauungsplan Nr. 110 „Sondergebiet Metallwerk Friedrichsthal - Im Grüntal“) geschaffen werden.

#### 1.2 Alternativenprüfung

Vor dem Beginn des Planungsprozesses sowie auch im Zusammenhang mit der Bauleitplanung wurden alternativ zur geplanten Erweiterung des Metallwerks am heutigen Standort verschiedene Standortalternativen intensiv geprüft.

Dies sind die folgenden vier Alternativen:

- Null-Variante (d. h. „Einfrieren“ des heutigen Standes des Metallwerks, keine weiteren Investitionen in bauliche und technische Anlagen)
- Bestandsorientierte Erweiterung des Metallwerks am heutigen Standort
- Räumliche Verlagerung an einen anderen Standort innerhalb der Kreisstadt Olpe oder in der Stadt Drolshagen
- Räumliche Verlagerung an einen anderen Standort im In- oder Ausland

#### Ausgangssituation

Der heutige Standort des Metallwerks ist gut erschlossen, weist eine hohe verkehrliche Lagegunst auf und wurde in den letzten Jahren durch hohe Investitionen modernisiert und fortlaufend auf den neuesten technischen Stand gebracht. Zudem wurde die Haupteerschließung verlegt und die vorhandenen Kanalisationsanlagen saniert. Durch die in den letzten Jahren realisierten neuen Erschließungsmaßnahmen haben sich bei der verkehrlichen Erschließung des Metallwerks wesentliche Verbesserungen ergeben. Vor allem nach dem Bau der Straße „Im Grüntal“ kann durch die direkte Anbindung an die Koblenzer Straße ein Großteil des betrieblichen Verkehrs aus den Wohnlagen entlang der Straßen Kiemche / Grüntalweg / Siege Weiste herausgehalten und dadurch eine Reduktion der verkehrlichen Schallimmissionen erreicht werden.

#### Alternative 1 - Null-Variante

Ein Verzicht auf weitere Investitionen in die bauliche und technische Entwicklung des bestehenden Metallwerks (Null-Variante) würde mittelfristig zu einem Verlust der Konkurrenzfähigkeit des Metallwerks und in Folge unweigerlich zur Schließung des Standortes führen. Die in den letzten Jahren getätigten Investi-

onen in die Modernisierung des Betriebs, in die neue Erschließung sowie die Kanalisationsanlagen wären umsonst gewesen.

Die vorhandenen Betriebsanlagen müssten nach der Schließung des Standorts an einen anderen Ort verlagert oder, soweit aufgrund der Größe und des Gewichts nicht transportabel, gegebenenfalls auch stillgelegt werden. Die Arbeitsplätze müssten ebenfalls verlagert werden.

### **Alternative 2 - Bestandsorientierte Erweiterung vor Ort**

Ergänzend zu den bereits in den vergangenen Jahren getätigten Investitionen in die Erschließung, die Gebäude und die Betriebsanlagen wird der heutige Standort des Metallwerks modernisiert, in Abschnitten ausgebaut und erweitert. Durch die bisherigen sowie zukünftigen Investitionen in die verkehrlichen und technischen Anlagen sowie in bauliche Immissionsschutzmaßnahmen können die angrenzenden Wohnlagen wirksam vor gewerblichen Schall- und Geruchsmissionen geschützt werden.

### **Alternative 3 - Räumliche Verlagerung an einen anderen Standort innerhalb der Kreisstadt Olpe oder der Nachbarstadt**

Als dritte Alternative oder auch in Folge einer Null-Variante ist eine räumliche Verlagerung des Metallwerks zu untersuchen. Für die räumliche Verlagerung des Metallwerks müssen an einem anderen Standort neue bauliche Anlagen errichtet, die heutigen Betriebsanlagen abgebaut und, soweit transportabel, an anderer Stelle neu errichtet werden.

Eine derartige Verlagerung hat jedoch gravierende betriebliche und somit finanzielle Folgen für das Metallwerk, da neben den Kosten für die Planung auch die neuen Grundstücke, die Erschließungsanlagen, neue Gewerbegebäude sowie die Demontage der bestehenden technischen Anlagen finanziert werden müssten. Zudem würde der laufende Produktionsprozess über einen längeren Zeitraum zum Stillstand kommen. Aufgrund dieses zu leistenden Aufwandes und der daraus resultierenden Kosten bestehen grundlegende Bedenken, ob das Metallwerk eine derartige Verlagerung aus ökonomischer Sicht langfristig bewältigen kann. Hierfür sind auch keine weitergehenden Kostenermittlungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen erforderlich, da die hohen Kosten einer Betriebsverlagerung auf der Hand liegen.

Der in der Anregung genannte Standort im Gewerbegebiet Buchholz in der benachbarten Stadt Drolshagen ist sehr verkehrsgünstig gelegen, weist jedoch keine ausreichenden Flächenreserven mehr auf und ist insofern als Ersatzstandort für das heutige Metallwerk nicht geeignet. Gleiches gilt für den Gewerbepark Hüppcherhammer, da hier die zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen bis auf wenige kleinflächige Ausnahmen verkauft oder reserviert sind.

Die im Gewerbegebiet Buchholz angesiedelten Betriebsanlagen des Metallwerks – hier werden weitgehend automatisiert serielle Kleinteile gefertigt – wurden zudem komplett neu errichtet, mussten insofern nicht von einem anderen Standort in das Gewerbegebiet Buchholz verlagert werden und sind deshalb nicht mit dem bestehenden Metallwerk vergleichbar.

Die Ausweisung eines komplett neuen Betriebsstandortes im heutigen Außenbereich ist vor allem aus ökologischen Gründen inakzeptabel, da dies zwangsläufig zu einer Inanspruchnahme von Freiflächen und zur Versiegelung dieser Flächen führen würde. Darüber hinaus stehen innerhalb des Stadtgebiets auch keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

### **Alternative 4 - Räumliche Verlagerung an einen anderen Standort im In- oder Ausland**

Eine räumliche Verlagerung des Metallwerks an einen sonstigen Standort im In- oder Ausland hätte ähnliche negative Folgen für den Bestand des Metallwerks wie eine Verlagerung innerhalb des Stadtgebiets. Zudem würde dies für die Mehrheit der Beschäftigten den Verlust der Arbeitsplätze bedeuten. Darüber hinaus widerspricht einige derartige räumliche Verlagerung den Zielen der Kreisstadt Olpe im Hinblick auf die Förderung der lokalen und regionalen Wirtschaftsstruktur.

Im Ergebnis der Abwägung der unterschiedlichen Alternativen wird aus den folgenden Gründen eine räumliche Verlagerung an einen anderen Standort verworfen und eine positive Entscheidung für eine bestandsorientierte Erweiterung des Metallwerks getroffen:

- Die angrenzenden Wohnlagen können durch die bereits realisierten sowie durch die zukünftig noch zu realisierenden Immissionsschutzmaßnahmen wirksam geschützt werden.
- Durch hohe Investitionen in die Betriebsanlagen wurden diese in den letzten Jahren konstant modernisiert und auf den neuesten Stand gebracht.
- Durch die in den letzten Jahren realisierten neuen Erschließungsmaßnahmen haben sich bei der verkehrlichen Erschließung des Metallwerks wesentliche Verbesserungen ergeben. Vor allem nach dem Bau der Straße „Im Grüntal“ kann durch die direkte Anbindung an die Koblenzer Straße ein Großteil des betrieblichen Verkehrs aus den Wohnlagen entlang der Straßen Kiemche / Grüntalweg / Siege Weiste herausgehalten und dadurch eine Reduktion der verkehrlichen Schallimmissionen erreicht werden.
- Der integriert und verkehrsgünstig gelegene Standort ist gut erschlossen und weist eine hohe verkehrliche Lagegunst auf. Dies kommt auch den Beschäftigten zu Gute.
- Die vorhandenen Kanalisationsanlagen wurden in den letzten Jahren modernisiert und ausgebaut.
- Die hohen Kosten für eine räumliche Verlagerung des Metallwerks gefährden die Existenz des Betriebes und die heutigen Arbeitsplätze der Mitarbeiter.
- Eine Verlagerung an einen Standort im In- oder Ausland widerspricht den kommunalen Standortpolitik und den Zielen der Wirtschaftsförderung. Zudem würden in diesem Fall die Mehrzahl der Beschäftigten ihre Arbeitsplätze verlieren.

**Fazit:** Mit dem Bebauungsplan Nr. 110 ‚Sondergebiet Metallwerk Friedrichsthal - Im Grüntal‘ sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bestandssicherung und die bauliche Erweiterung des bestehenden Metallwerks geschaffen werden.

### 1.3 Planungserfordernis

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Olpe ist das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche, als Fläche für Wald und in einem kleinen Teilbereich als Grünfläche dargestellt. Die neuen Planungen weichen von diesen Darstellungen ab, weshalb der Flächennutzungsplan im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplans geändert werden muss. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans ‚Bereich Olpe Friedrichsthal / Im Grüntal‘ erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

### 1.4 Entwicklungsziele

Vorrangiges städtebauliches Ziel ist es, den gewerblichen Standort des Metallwerkes Ohm & Häner GmbH & Co. KG planerisch abzusichern und eine mit dem immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch der umgebenden Wohnbebauung zu vereinbarende bauliche Erweiterung des Metallwerkes zu ermöglichen. Vorgesehen ist eine betriebsbezogenen Absicherung des Standorts, in dem außer dem bereits vorhandenen Metallwerk keine sonstigen Gewerbe- bzw. Industriebetriebe zulässig sind, so dass die Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohngebieten langfristig gesichert werden kann.

Folgende übergeordnete Planungsziele werden verfolgt:

- Schaffung eines bedarfsspezifischen Flächenangebotes zur Erweiterung des Betriebs
- Besondere Rücksichtnahme auf die angrenzende schutzwürdige Bebauung, Umsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung
- Verbesserung der Erschließungssituation und der betriebsinternen Stellplatzorganisation, hier vor allem der Mitarbeiterstellplätze
- Erhöhung der Planungssicherheit für alle Beteiligten

## 2. Verfahren

29.09.2011	Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen)
25.11.2011 - 27.12.2011	Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
24.10.2011	Öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
24.11.2011	Öffentliche Bürgerversammlung (Öffentlichkeitsbeteiligung) im Rathaus der Kreisstadt Olpe
24.11.2011 - 27.12.2011	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
___.__.2015	Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen)
30.11.2015 - 08.01.2016	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
13.09.2018	Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung (2. Offenlage) des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen)
18.10.2018 - 19.11.2018	Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
___.__.2018	Entscheidung über eingegangene Stellungnahmen (Stadtverordnetenversammlung)
_____	Beschluss der 10. FNP-Änderung gemäß § 6 Abs. 6 BauGB (Stadtverordnetenversammlung)
_____	Genehmigung der 10. FNP-Änderung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB
_____	Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der 10. FNP-Änderung

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im Ortsteil Friedrichsthal. Westlich des Änderungsbereichs liegt die Koblenzer Straße L 512, nördlich und östlich grenzen die Waldflächen der Kimicke an den Planungsraum und im Süden begrenzt der Siedlungsrand der Ortschaft Friedrichsthal den Änderungsbereich. Das Plangebiet weist insgesamt eine Größe von ca. 10,6 Hektar auf. Die Sondergebietsflächen sind hierbei rund 8 ha groß, enthalten jedoch auch Flächen für Pflanzgebote und -bindungen, sonstige Grünflächen, Erschließungs- und Stellplatzflächen.

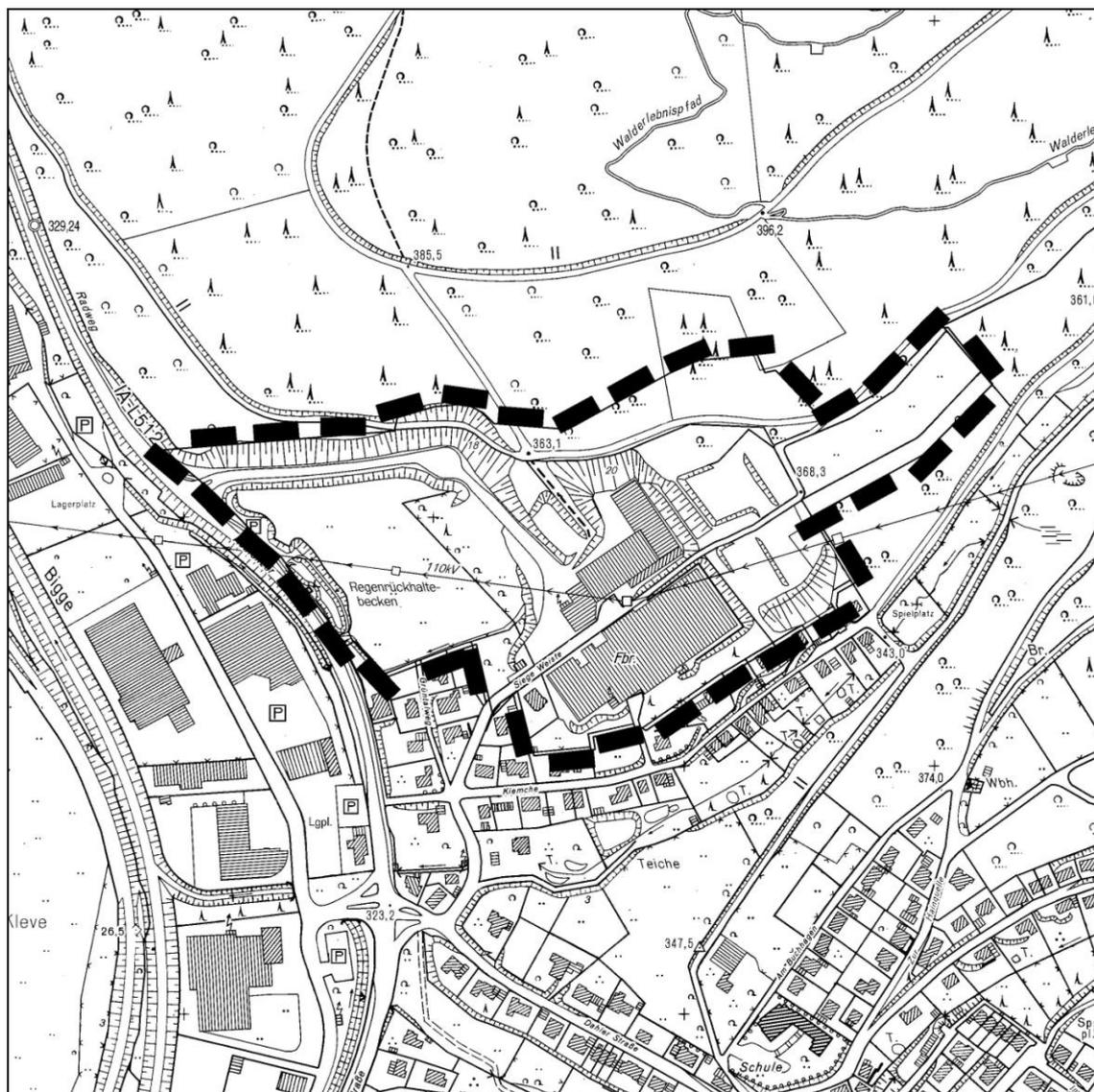


Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs der 10. Flächennutzungsplanänderung (Änderungsbereich)

### 4. Übergeordnete Planungen

#### 4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Die Kreisstadt Olpe übernimmt gemäß Landesentwicklungsplan NRW in der zentralörtlichen Gliederung die Funktion eines Mittelzentrums. Das Mittelzentrum Olpe gehört zum Bereich des Oberzentrums Siegen.

Im rechtswirksamen Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe) wird das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

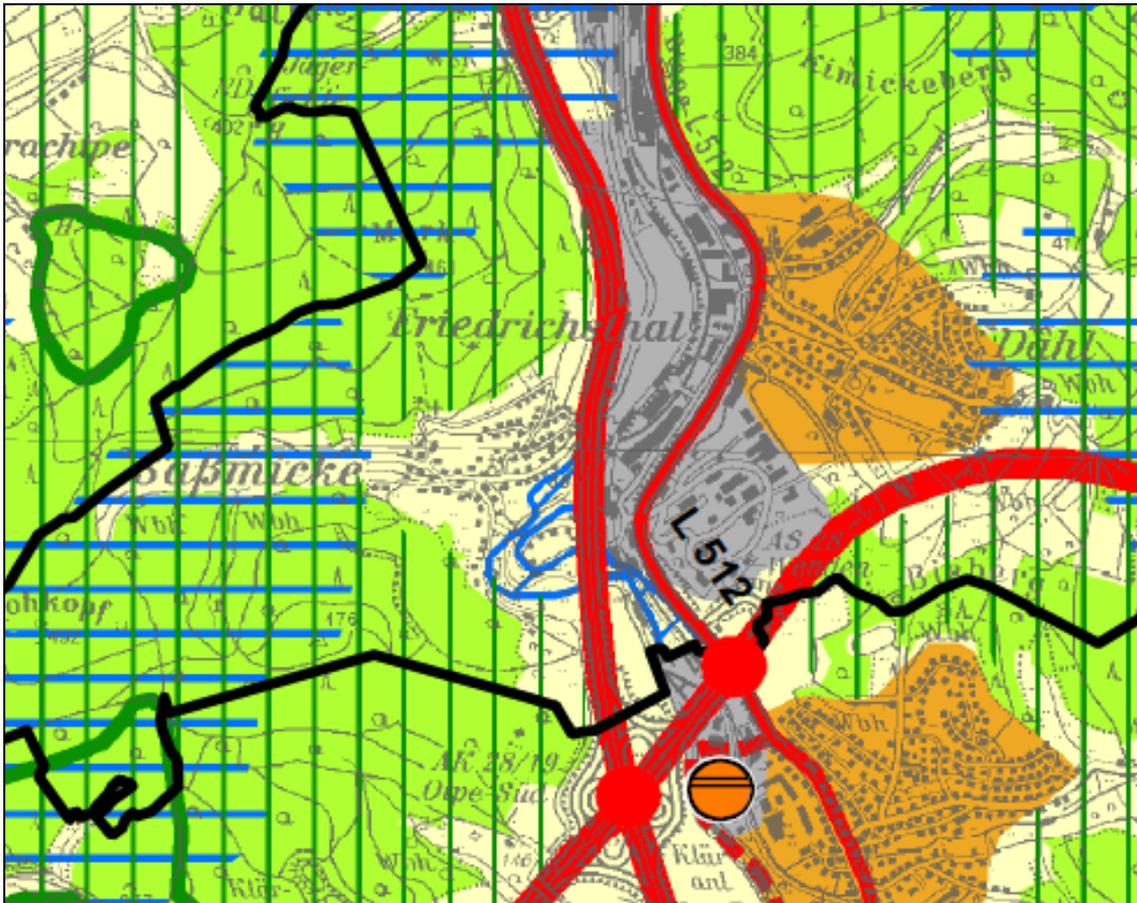


Abb. 2: Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen, Bereich Olpe-Friedrichsthal

Die geplante Darstellung eines Sondergebiets widerspricht nicht der Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) im Regionalplan. Gemäß den textlichen Festsetzung des rechtswirksamen Regionalplans für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe), sind neben Wohnbauflächen unter anderem auch gemischte Bauflächen und Flächen für wohnverträgliches Gewerbe unter 10 ha zulässig. Die vorliegende FNP-Änderung entspricht somit aufgrund der deutlich unter diesem Schwellenwert liegenden Größe der Bauflächen den Zielen der Raumordnung.

Weiterhin wird durch die Sicherung und bauliche Entwicklung des bestehenden Metallwerkes den im Textteil des Regionalplans unter Ziff. 1.2 „Zentralörtliches Gliederungssystem und Schwerpunktbildung, Entwicklung der Siedlungsstruktur, Monitoring“ aufgeführten Zielsetzungen der städtebaulichen Innenentwicklung entsprochen. Dies sind die folgenden Ziele:

*„Die Siedlungsstruktur ist in Ausrichtung auf das zentralörtliche Gliederungssystem des LEP NRW weiter zu entwickeln und auf die Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren.*

*Die Siedlungsentwicklung hat sich bedarfsgerecht innerhalb der im Regionalplan dargestellten Siedlungsbereiche zu vollziehen. Auf eine geordnete räumliche Gesamtentwicklung in der Kommune ist bei der Inanspruchnahme der Siedlungsbereiche zu achten. Neue Bauflächen sind, soweit möglich und sinnvoll, an vorhandene Siedlungsflächen anzuschließen. Auf die bauliche Innenentwicklung und Verdichtung, die Auffüllung von Baulücken sowie die flächensparende Inanspruchnahme von Siedlungsflächen ist im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung hinzuwirken [...].“*

## 4.2 Bisherige FNP-Darstellung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Olpe ist das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche, als Fläche für Wald und in einem kleinen Teilbereich als Grünfläche dargestellt. Die neue Planung weicht von diesen Darstellungen vor allem im Hinblick auf die dargestellten gewerblichen Bauflächen ab, weshalb die bisherigen FNP-Darstellungen im Plangebiet im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplans geändert werden.

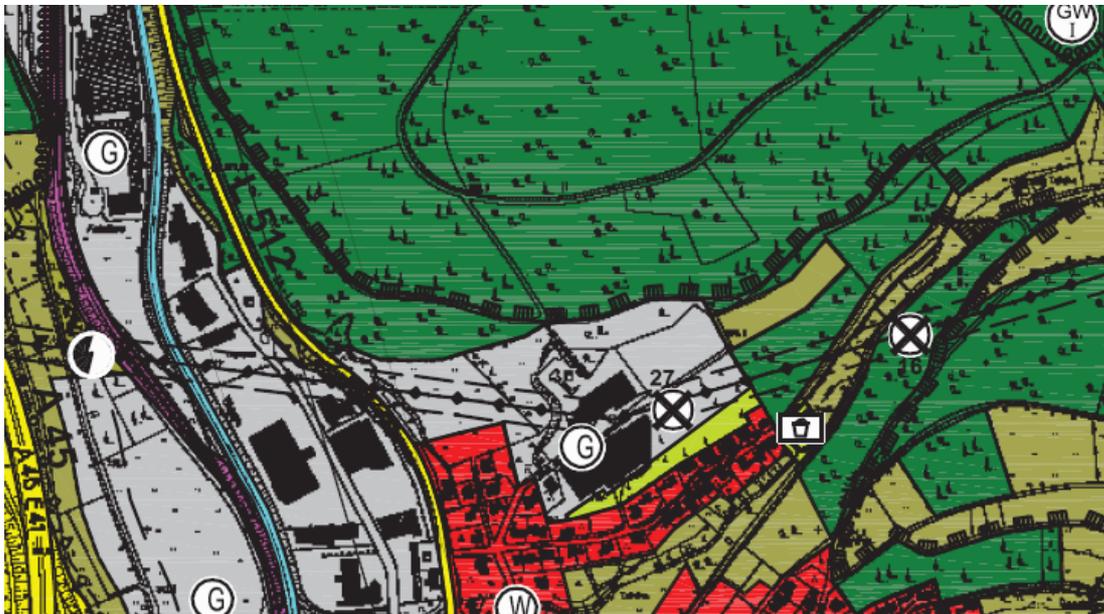


Abb. 3: Bisherige Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Olpe

## 4.3 Bebauungsplan

Im Jahr 2006 wurde der Bebauungsplan Nr. 76 „Friedrichsthal - Siege Weiste“ als Satzung beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Fortbestand und die Erweiterung des Metallwerkes zu schaffen. Das OVG NRW erklärte diesen Bebauungsplan mit Urteil vom 13. September 2007 insbesondere wegen Fehlens der städtebaulichen Rechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB für unwirksam, so dass derzeit keine Bebauungspläne für diesen Bereich existieren.

Der Bebauungsplan Nr. 110 „Sondergebiet Metallwerk Friedrichsthal - Im Grüntal“ befindet sich derzeit ebenfalls im Aufstellungsverfahren.

## 4.4 Landschaftsplanung und Landschaftsschutzgebiet

In der Umgebung des Plangebiets bislang wurde noch kein Landschaftsplan aufgestellt. Mit der Aufstellung dieses Landschaftsplans sollte im Jahr 2015 begonnen werden.

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplans überlagert Randbereiche eines ca. 41 Hektar großen Landschaftsschutzgebiets „Kreis Olpe“ (Europäische Gebietsnummer 345041), das im Wesentlichen die benachbarten Waldflächen des Kimickebergs umfasst.

Die durch die FNP-Änderung überlagerten Flächen werden bis auf eine ca. 100 m<sup>2</sup> große Teilfläche im Bereich der östlichen Wendeanlage der Straße „Im Grüntal“ ausschließlich als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie als Flächen für Wald festgesetzt.

Zum Landschaftsrecht hat der Kreis Olpe im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 110 wie folgt Stellung genommen (Stellungnahme vom 05.01.2016):

*„Landschaftsschutz / Artenschutz: Zwar überlagert der Bebauungsplan teilweise das Landschaftsschutzgebiet „Kreis Olpe“, sieht für diese überlagerten Flächen im Wesentlichen jedoch Flächennutzungen vor, die den Schutzziele vollständig entsprechen. Lediglich die Inanspruchnahme einer rund 100 m<sup>2</sup> großen Fläche für Zwecke der verkehrlichen Erschließung (östliche Wen-*

deanlage der Straße "Im Grüntal") steht den Verbotstatbeständen der Schutzgebietsverordnung entgegen.

*Nach § 4 der Verordnung ist auf Antrag eine Ausnahme von den Verboten zuzulassen, wenn die beabsichtigte Handlung mit dem Schutzzweck zu vereinbaren ist. Angesichts der extrem peripheren Lage der verbotswidrig beanspruchten Flächen im LSG, in Verbindung mit einer lediglich durchschnittlichen Bedeutung für den Naturhaushalt, einer aufgrund von Lage und Größe geringen landschaftsästhetischen Bedeutung sowie einer angesichts der Gesamtumstände nicht gegebenen Präzedenzwirkung der Inanspruchnahme ist diese Vereinbarkeit gegeben. Die Ausnahme wird hiermit in Aussicht gestellt und mit Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes zugelassen.*

*Wegen der Lage der Antragsflächen im Landschaftsschutzgebiet "Kreis Olpe" ist für die Durchführung des Antragsvorhabens eine Ausnahme von dem in § 2 Abs. 1 Ziff. 1 der Landschaftsschutzgebietsverordnung festgesetzten Verbot der Errichtung baulicher Anlagen erforderlich.*

*Diese Ausnahmegenehmigung wird hiermit gemäß § 4 Abs. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Landschaftsschutzgebiets "Kreis Olpe" vom 08.12.2004 erteilt."*

#### **4.5 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 von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 BauGB am Planverfahren beteiligt.

## **5. Bestandsbeschreibung**

### **5.1 Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung**

Das 10,6 ha große Plangebiet befindet sich im südlichen Olper Stadtgebiet im Ortsteil Friedrichsthal. Der Ortsteil Friedrichsthal liegt ca. 3 Kilometer südlich der Olper Innenstadt und bildet mit dem Ortsteil Dahl eine räumliche Einheit. Nördlich und östlich grenzen die Waldflächen der Kimicke an die beiden Ortsteile, westlich liegt das Tal der Bigge, das wesentlich von der klassifizierten Koblenzer Straße sowie von den hier angesiedelten Gewerbebetrieben geprägt wird. Zwischen der Bigge und der A 45 liegt das in den letzten Jahren entwickelte Gewerbegebiet „Langes Feld“.

Das seit mehr als 50 Jahren bestehende Metallwerk grenzt nördlich und östlich an die bestehenden Siedlungslagen, die über die Straßen Siege Weiste, Kiemche und den Grüntalweg erschlossen werden. Zwischen den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Gebäude entlang der Straße Kiemche und dem Metallwerk wurde in den letzten Jahren ein ca. 5 Meter hoher, begrünter Lärmschutzwall errichtet, um die hier vorhandenen Wohnnutzungen vor gewerblichen Schallimmissionen schützen zu können. Die Topographie im Plangebiet ist hängig und fällt in südliche Richtung zu dem parallel zur Straße Kiemche verlaufenden namenlosen Bach sowie zur westlich der Koblenzer Straße gelegenen Bigge ab.

Die heutigen Betriebsgebäude des Metallwerks werden als Verwaltungsgebäude, Gießerei, Dreherei sowie Lager- und Versandbereich gewerblich genutzt. Westlich des Metallwerkes liegt eine unbebaute Fläche, die als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt wird. Innerhalb der Wiesenfläche befindet sich ein namenloses, in Abschnitten verrohrtes Fließgewässer. An der Koblenzer Straße befindet sich zudem ein in den letzten Jahren neu angelegtes Regenrückhaltebecken. Im östlichen Plangebiet liegen heute die Mitarbeiterstellplätze. Der heutige Gebäudebestand weist eine Gebäudegrundfläche von rd. 14.300 m<sup>2</sup> auf.

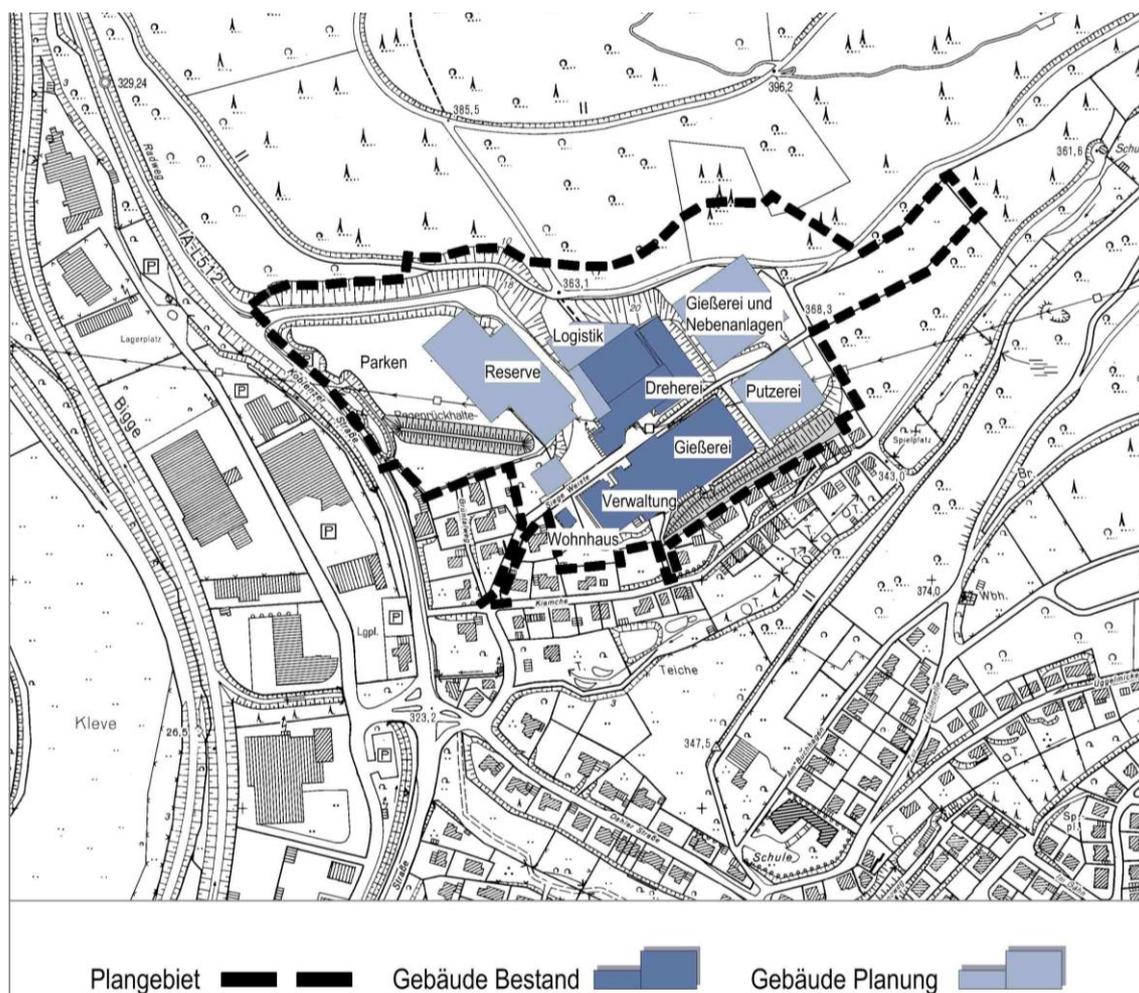


Abb. 4: Bestand Metallwerk sowie geplante bauliche Entwicklung, Stand 08/2018

## 5.2 Topographie

Bei der Fläche handelt sich um eine für das Sauerländer Bergland typische Fläche mit einer hängigen Topographie. Von der in der Talau gelegenen Koblenzer Straße steigt das Gelände nach Osten an. Ebenso steigt das Gelände von der Straße „Kiemche“ in nördliche Richtung. Reliefveränderungen gibt es durch die im Zuge der baulichen Entwicklung des Metallwerks entstandenen, teils eingegrabenen, teils angeschütteten Terrassen, die überwiegend bebaut sind. Teilweise werden die Terrassen im östlichen Plangebiet aber auch als Stellplatzflächen genutzt. Aufgrund der vorgenommenen Terrassierungen finden sich im nordöstlichen Plangebiet mehrere sehr steile Hangbereiche.

## 5.3 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Metallwerk ist über die erst vor wenigen Jahren neu gebaute Straße „Im Grüntal“ an die klassifizierte Koblenzer Straße (L 512) angebunden. Über die Koblenzer Straße L 512 erfolgt auch die Anbindung an die nahegelegenen Autobahnen A 4 und A 45 (Anschlussstellen Wenden und Olpe-Süd). Über die Straße „Sieve Weiste“ besteht eine weitere Verbindung zum Metallwerk, die aufgrund des Neubaus der Straße „Im Grüntal“ heute nur noch eine untergeordnete verkehrliche Funktion hat. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich westlich des Plangebietes im Kreuzungsbereich Koblenzer Straße / Dahler Straße und wird von zahlreichen städtischen und regionalen Buslinien angefahren.

Das seit mehr als 50 Jahren produzierende Metallwerk ist ansonsten bereits vollständig erschlossen. Die zur Ver- und Entsorgung des Metallwerks erforderlichen Wasser-, Strom-, Gas-, Telekommunikations- und Abwasserleitungen liegen in den angrenzenden Verkehrsflächen und werden an verschiedenen Übergabepunkten in das Betriebsgelände des Metallwerks geführt.

## 6. Erläuterungen zu den Plandarstellungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Olpe ist das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche, als Fläche für Wald und in einem kleinen Teilbereich als Grünfläche dargestellt. In der 10. Änderung des Flächennutzungsplans werden entsprechend der städtebaulichen Planungen und Zielsetzungen folgende Flächen dargestellt. Überwiegend wird der Änderungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Unterbringung eines Metallwerks“ dargestellt. Die bisherige Grünfläche im südlichen Plangebiet wird in die Sondergebietsfläche integriert, da eine planungsrechtliche Sicherung dieser vorhandenen Böschungs- und Grünflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt. Im Bebauungsplan Nr. 110 „Sondergebiet Metallwerk Friedrichsthal - Im Grüntal“ werden diese Flächen als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Im nördlichen und östlichen Plangebiet werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Wald dargestellt.

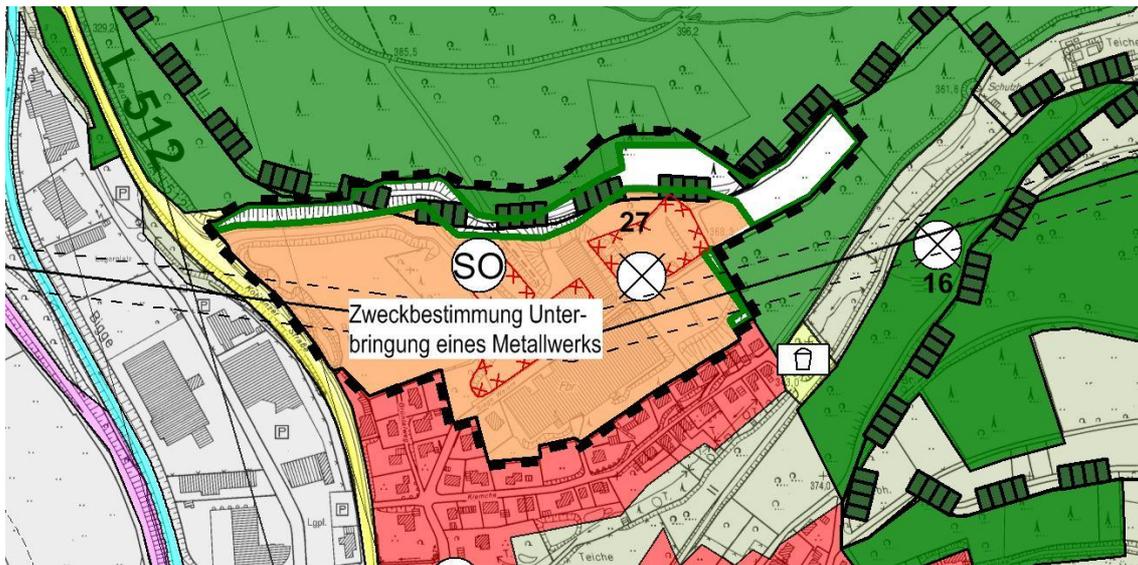


Abb. 5: Geplante 10. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Friedrichsthal - Im Grüntal

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Unterbringung eines Metallwerks“ dargestellt, das sich aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen wesentlich von den übrigen in der BauNVO geregelten Baugebietstypen unterscheidet.

Mit der Darstellung dieses Sondergebiets soll eine betriebsbezogene Absicherung des Bestands sowie Erweiterungsmöglichkeit des vorhandenen Metallwerkes ermöglicht werden. Die Ansiedlung sonstiger Gewerbe- bzw. Industriebetriebe ist nicht geplant und gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 110 „Sondergebiet Metallwerk Friedrichsthal - Im Grüntal“ auch nicht zulässig.

### 6.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das dargestellte Sondergebiet wird im Norden sowie im Osten durch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB flankiert. Nördlich und östlich des Metallwerks werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mehrere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Mit diesen Ausgleichsflächen sind insbesondere die Bereiche erfasst, die sich für eine ökologische Aufwertung und landschaftliche Einbettung der geplanten Erweiterung des Metallwerks gut eignen und die ein hohes Aufwertungspotenzial besitzen. Dies trifft insbesondere auf das namenlose, teilweise verrohrte

Gewässer westlich des Metallwerks zu. Im Zuge der Realisierung dieser Ausgleichsmaßnahme sind die verrohrten Teilbereiche offen zu legen und die Uferbereiche zu bepflanzen.

Die durch die bauliche Entwicklung des Metallwerks entstandenen bzw. neu entstehenden Steilhänge entlang der nördlichen und östlichen Baugrenze werden einer sukzessiven Entwicklung überlassen. Für diese Böschungsflächen ist ein Wechsel aus Gehölz, Kraut und vegetationsfreien Rohboden- bzw. Felsstandorten vorgesehen. Im nördlichen und im östlichen Plangebiet soll weiterhin zum Schutz des Landschaftsbildes und zur Bildung eines hochwertigen Waldsaumes entlang des bestehenden Hochwaldes ein Waldrand als Übergangszone gepflanzt werden. Hier werden auch vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umgesetzt.

### **6.3 Altablagerungen**

Im Plangebiet befindet sich mit den Flächen 6-037 und 6-008 zwei Altablagerung. Im zeichnerischen Teil der 10. FNP Änderung werden diese beiden Altablagerungen gemäß § 5 Abs. 3 BauGB nachrichtlich gekennzeichnet.

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen ist der mit 6-037 bezeichnete Bereich unter anderem mit verunreinigten Formsanden vermischt, die für sich genommen bzw. isoliert betrachtet einige Prüfwerte überschreiten. Durch die Vermischung mit Bodenaushub wird die Fläche jedoch nicht als altlastenverdächtig, sondern lediglich als abfallwirtschaftlich relevant verunreinigt eingestuft. Im Bereich der Fläche 6-037 ist die Errichtung neuer baulicher Anlagen geplant. In diesem Zusammenhang sind die verunreinigten Formsande im Zuge der Tiefbau- und Erdarbeiten fachgerecht zu entsorgen.

Die Fläche 6-008 wird als altlastenverdächtig eingestuft, da hier die Prüfwerte für den Gefahrenpfad Boden-Grundwasser überschritten wurden. Der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist deshalb nicht ausgeräumt. Nach Aussagen des Gutachters ist derzeit keine Gefährdung für das Grundwasser zu besorgen. Dies gilt jedoch nur unter dem Vorbehalt, dass die Fläche wie bislang fast vollständig versiegelt ist. Da zudem die Feststoffgehalte innerhalb der Anschüttung, das Anstehende unterhalb der Ablagerung und das Grundwasser nicht untersucht worden sind, ist der Altlastenverdacht nicht abschließend ausgeräumt. Die Fläche wird im Informationssystem Boden der unteren Bodenschutzbehörde weiterhin als altlastenverdächtig eingestuft. Sollten hier Änderungen erfolgen, sind neue Untersuchungen durchzuführen.

## **7. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplans ,Bereich Friedrichsthal / Im Grüntal' befinden sich keine in der Denkmalliste eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler.

## **8. Immissionsschutz**

Die Emissionen des Metallwerks und die Immissionssituation wurden im Rahmen eines Schallgutachtens und einer Geruchsimmissionsprognose auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gutachterlich untersucht.

Das Metallwerk grenzt nördlich und östlich an bestehende Wohnlagen. Die Entwicklung dieser Gemengelage erfolgte über mehrere Jahrzehnte, da hier bereits in den 50er Jahren des vorigen Jahrhunderts noch vor dem Bau des Metallwerkes Ohm & Häner mit einem Metall- und Schrotthändler eine gewerbliche Nutzung angesiedelt war. Durch die bauliche Entwicklung der Wohn- und Gewerbenutzungen erfolgte ein Heranrücken sowohl der Wohnnutzung an die Gewerbenutzung als auch umgekehrt.

Um die vorhandenen Wohnnutzungen wirksam vor gewerblichen Schallimmissionen zu schützen, wurden in den letzten Jahren innerhalb des Betriebsgeländes bereits verschiedene Immissionsschutzmaßnahmen realisiert. Zwischen den Gebäuden in der Straße Kiemche und dem Metallwerk wurde ein ca. 5 Meter hoher Lärmschutzwall errichtet und intensiv begrünt. Weiterhin wurde im Zusammenhang mit der neuen Drehereierweiterung westlich dieses Gebäudes eine 3 m hohe und ca. 120 m lange Schallschutzwand entlang der hier verlaufenden betrieblichen Erschließungsstraße errichtet, um die westlich gelegenen

Wohngebäude wirksam vor Schallimmissionen schützen zu können. Des Weiteren hat der Bau der neuen Straße „Im Grüntal“ zu einer deutlichen Verbesserung der verkehrlichen Situation und der verkehrsbedingten Lärmbelastungen geführt.

Das den Planungen zu Grunde liegende Bebauungskonzept wurde im Hinblick auf potenzielle Immissionsbelastungen mehrfach räumlich optimiert. Die für Schall- und Geruchsemissionen in Frage kommenden Gebäude und Anlagen wurden im nordöstlichen Plangebiet angeordnet, da hier die Entfernung zu den südlich und südwestlich des Metallwerks gelegenen Wohnnutzungen am größten ist und aufgrund der vorherrschenden Windrichtungen Geruchsemissionen überwiegend in Richtung der nördlich und östlich gelegenen Waldflächen verwirbelt werden. Des Weiteren erfolgt vor dem Bau der neuen Gießereihalle eine Sanierung der bestehenden technischen Anlagen. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Kreisstadt Olpe und dem Betreiber des Metallwerkes vereinbart. Weiterhin wird zum Schutz vor den Schallemissionen des geplanten Mitarbeiterstellplatzes ein begrünter Schallschutzwall errichtet.

Sonstige relevante gewerbliche Emissionen wie Erschütterungen oder Staubverwehungen gehen von dem bestehenden Metallwerk nicht aus. Durch die geplante Erweiterung des Metallwerks ergeben sich hier auch keine Veränderungen. Die in der gegebenen Gemengelage und infolge der Planung bestehenden und entstehenden Belastungen der Wohnbebauung mit gewerblichen Geruchs- und Lärmimmissionen überschreiten ein an dem Maßstab wechselseitiger Rücksichtnahme orientiertes zumutbares Maß nicht.

## 9. Klimaschutz

Gemäß § 1a BauGB - Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz - ist den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

### 9.1 Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Das Metallwerk setzt auf eine nachhaltige und klimaschützende Strom- und Wärmeversorgung (z. B. Nutzung von Abwärme aus den Produktionsprozessen), die dem Klimawandel entgegenwirkt. Zukünftig sollen auch die Möglichkeiten der Solarenergienutzung deutlich ausgebaut werden.

Weiterhin stellt das Metallwerk unter anderem Aluminiumkomponenten für umwelt- und klimafreundliche Schienenfahrzeuge her und beliefert die führenden Hersteller von Schienenfahrzeugen. Da eine Verbesserung und Stärkung des Schienenverkehrs, unter anderem durch leichte und somit sparsame und effiziente Schienenfahrzeuge, einen wichtigen Beitrag zur Einhaltung von Klimaschutzziele darstellt, liefert das Metallwerk konkrete Bausteine zur Umsetzung dieser Klimaschutzziele.

### 9.2 Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen

Soweit dies prognostizierbar ist, wird sich der Klimawandel gemäß den heutigen Prognosen im westlichen Mitteleuropa vor allem durch höhere Temperaturen (bis zu 2° im Jahresmittel), durch längere Dürreperioden (z. B. Frühling, Sommer und Herbst 2018) sowie durch häufigere Starkregenereignisse bemerkbar machen. Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, sind unter anderem der Erhalt der im Plangebiet befindlichen Grün- und Freiflächen sowie die Festsetzungen zur Begrünung dieser Flächen. Folgende Maßnahmen dienen der positiven Beeinflussung des Lokalklimas und dienen der Anpassung an den Klimawandel:

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzstrukturen (Waldaufforstung, Waldumbestockung, Gewässer und angrenzende Wiesen- und Obstwiesenflächen)
- Pflanzgebote zur Begrünung der Stellplatzflächen
- Pflanzbindungen für mehrere Freiflächen im Süden und Westen des Plangebiets
- Minderung der Auswirkungen extremer Hitzeperioden, Verbesserung der Frischluftzufuhr in den Hallen

- Minimierung der Folgen von Starkregenereignissen
- Seitens der Stadt Olpe erfolgt eine Optimierung der Anbindung an das lokale und regionale Radwegenetz sowie den öffentlichen Verkehr

Weitere Anpassungsmaßnahmen erfolgen sukzessive außerhalb der Bauleitplanung durch konkrete bauliche und technische Maßnahmen vor Ort.

## 10. Hochspannungsfreileitung

Relativ mittig im Plangebiet quert die 110-kV-Hochspannungsfreileitung Anschluss Olpe, Blatt 0222, den Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplans. Längs der 110-kV-Hochspannungsfreileitung ist beiderseits der Leitung ein 20,0 m breiter Schutzstreifen (insgesamt 40,0 m) gekennzeichnet. Mögliche Festsetzungen zu den Freihaltebereichen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder auch in nachfolgenden Genehmigungsverfahren getroffen.

## 11. Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 10,6 ha. Die Gesamtfläche gliedert sich in die folgenden Teilflächen:

Sondergebiet (enthalten sind Pflanz-, sonstige Grün-, Erschließungs- und Stellplatzflächen)	ca. 8 ha
Ausgleichsflächen	ca. 2,1 ha
Flächen für Wald	ca. 0,5 ha
<b>Summe</b>	<b>ca. 10,6 ha</b>

Olpe, den 26.11.2018

Der Bürgermeister

i. V.

.....  
Judith Feldner

(Technische Beigeordnete)