Teil A - Städtebaulicher Teil der Begründung

Kreisstadt Olpe

8. Änderung des Flächennutzungsplans

Bereich - ‚Gewerbepark Hüppcherhammer'

Begründung zur 8. Flächennutzungsplanänderung

Stand: Beschlussfassung

29. Januar 2009

Im Auftrag der Kreisstadt Olpe

Aufgestellt durch

pp a|s

pesch partner architekten stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung und Entwicklungsziele ... 3
   1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung ... 3
   1.2 Entwicklungsziel ... 4
   1.3 Interkommunaler Gewerbepark Hüppcherhammer ... 4
2. Verfahrensablauf ... 5
3. Räumlicher Geltungsbereich ... 6
4. Übergeordnete Planungen ... 6
   4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung ... 6
   4.2 Planungen anderer Träger öffentlicher Belange ... 6
   4.3 Bisherige Darstellung im FNP ... 6
5. Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung ... 7
   5.1 Bevölkerungsentwicklung in Olpe ... 7
   5.2 Wirtschaft ... 7
6. Beschreibung des Plangebiets ... 7
   6.1 Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzungen ... 7
   6.2 Verkehrserschließung und Infrastruktur ... 8
7. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung ... 8
8. Erläuterungen zu den Plandarstellungen ... 9
9. Umweltbericht ... 10
10. Denkmalschutz und Denkmalpflege ... 10
11. Immissionsschutz ... 10
12. Hochspannungsfreileitung ... 11
13. Städtebauliche Daten ... 11
14. Beteiligungsverfahren ... 11
15. Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB ... 12
   15.1 Allgemeines ... 12
   15.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ... 12
   15.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten ... 13

1. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Kreisstadt Olpe hat ein erhebliches Defizit an gewerblich und industriell nutzbaren Flächen. Die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Flächenangebotes zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in gewerblichen Branchen ist von besonderer kommunaler und regionaler Bedeutung. Eine systematische Bedarfsermittlung im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans hatte ergeben, dass in Olpe insgesamt ein Bedarfswert von 28 Hektar besteht. Dabei wurde die Nutzung brachliegender und ungenutzter Grundstücke, eine Arrondierung vorhandener Gewerbe- und Industriestandorte, die Verdichtung untergenutzter Standorte sowie die Standortsicherung in Gemengelagen berücksichtigt. Von diesem Bedarfswert konnten mit dem neuen Flächennutzungsplan, der am 02. Januar 2003 wirksam wurde, lediglich 10 Hektar gedeckt werden, so dass weiter ein Defizit von 18 Hektar bestand und nach wie vor besteht.

22. Änderung des Gebietsentwicklungsplans des Regierungsbezirks Arnsberg

Mit der 22. Änderung des Gebietsentwicklungsplans (GEP) für den Regierungsbezirk Arnsberg (Anmerkung: heute Regionalplan),Teilabschnitt Oberbereich Siegen, wurden die landesplanerischen Voraussetzungen zur Bereitstellung dieser für eine zukunftsfähige städtebauliche Entwicklung der Kreisstadt Olpe dringend benötigten Gewerbe- und Industrieflächen geschaffen. Zur Sicherstellung der Gewerbeflächenversorgung der Kreisstadt Olpe für den gesamten Zeitraum des Gebietsentwicklungsplans sowie zur Vermeidung von Entwicklungsstaus, wurde in der 22. Änderung des Gebietsentwicklungsplans ein etwa 23 Hektar großer Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dargestellt. Da der Nachweis dieser Fläche innerhalb des Siedlungsraums nicht möglich war, erfolgte die Flächendarstellung westlich der Autobahn 45 unmittelbar südlich der Anschlussstelle Olpe und südlich der Bundesstraße 54/55 durch Inanspruchnahme von Freiraum im Bereich ‚Hüppcherhammer', der heute im wesentlichen als Wald genutzt wird.

Untersuchung der Standortalternativen

Aufgrund des Erfordernisses, eine neue Flächeninanspruchnahme umweltverträglich zu vollziehen, wurde im Rahmen der 22. GEP-Änderung und auch im Rahmen der Neuaufstellung des wirksamen Flächennutzungsplans der Kreisstadt Olpe eine Untersuchung von insgesamt acht alternativen Standorten durchgeführt. Dabei hat sich der Standort Hüppcherhammer nach einem systematischen Vergleich der Standortalternativen – untersucht wurden die Bereiche Altenkleusheim, Dahl-Süd, Griesemert, Oberneger, Rhonard, Rother Stein, Thieringhausen sowie Hüppcherhammer – als der günstigste Standort herausgestellt. Vergleichbare alternative Standorte im Außenbereich außerhalb von Waldgebieten stehen demnach zum Standort Hüppcherhammer in Olpe nicht zur Verfügung.

Fortschreibung des Regionalplans, Teilabschnitt Oberbereich Siegen

Der Regionalrat der Bezirksregierung Arnsberg hat die Fortschreibung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitts Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe) beschlossen. Mit der erfolgten Fortschreibung des Regionalplans wurde über die bereits in der 22. GEP-Änderung dargestellte GIB-Fläche hinaus eine Erweiterung dieser Fläche angestrebt. Ziel dieser Erweiterung war die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets im Bereich Hüppcherhammer, mit dem über den Flächenbedarf der Kreisstadt Olpe hinaus auch ein Flächenbedarf der benachbarten Stadt Drolshagen abgedeckt werden soll. Eine im Zuge dieser Planungen erforderliche Strategische Umweltprüfung wurde von der Bezirksregierung Arnsberg bereits ebenfalls durchgeführt. Die Erweiterung des GIB erfolgt, ausgehend von der bisher dargestellten GIB-Fläche, in Richtung Süden und Südwesten und bezieht den Hüppcher Kopf mit ein. Insgesamt wurde die bereits dargestellte GIB Fläche um etwa 11 Hektar erweitert, ca. 9 Hektar für die Stadt Drolshagen und ca. 2 Hektar für die Kreisstadt Olpe. Die Gesamtfläche beträgt ca. 34 Hektar.

Prüfung der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung

Im Rahmen der Prüfung der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung nach § 32 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG) NRW wurde durch die Bezirksregierung Arnsberg bestätigt, dass der erforderliche Bedarf der Kreisstadt Olpe und der Stadt Drolshagen für die geplante 8. FNP-Änderung gegeben ist (siehe Ziel 7 des Regionalplans Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen - Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe -). Folglich wird eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auch für das Gesamtprojekt und entsprechend für den dritten Bauabschnitt bestätigt.

Auch im Zuge der Prüfung der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung nach § 32 Abs. 5 LPlG wurde durch die Bezirksregierung Arnsberg bestätigt, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen, wenn eine verbindliche Vereinbarung über die kommunale Zusammenarbeit mit der Stadt Drolshagen vorliegt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Olpe - Bereich Gewerbepark Hüppcherhammer - mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

1.2 Entwicklungsziel

Entwicklungsziel des Gewerbeparks Hüppcherhammer ist es, das erhebliche Defizit an frei verfügbaren Gewerbe- und Industrieflächen in der Kreisstadt Olpe auszugleichen und gemeinsam mit der benachbarten Stadt Drolshagen in Form eines interkommunalen Gewerbegebiets die Wirtschaftsstruktur beider Städte und der Region zu stärken und am Standort Hüppcherhammer, der sich hinsichtlich der Verkehrsanbindung an das überörtliche Straßennetz und seiner Lage in Bezug auf die Siedlungsschwerpunkte beider Städte als besonders geeignet erwiesen hat, zukunftsfähige Arbeitsplätze in gewerblichen und industriellen Branchen bereitzustellen.

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Olpe sollen die planerischen Voraussetzungen zur schrittweisen Umsetzung des Gewerbeparks Hüppcherhammer geschaffen werden. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird mit dem Bebauungsplan Nr. 100 ‚Gewerbepark Hüppcherhammer' verbindliches Planungsrecht für die Realisierung einer ersten Teilfläche im Norden des Gebiets geschaffen.

1.3 Interkommunaler Gewerbepark Hüppcherhammer

Der Gewerbepark Hüppcherhammer ist gemeinsam mit der benachbarten Stadt Drolshagen als interkommunales Gewerbegebiet geplant. Eine verbindliche Vereinbarung über die kommunale Zusammenarbeit mit der Stadt Drolshagen wird abgeschlossen.

2. Verfahrensablauf

• 21.02.2008	Planaufstellungsbeschluss 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)
• 12.03. - 15.04.08	Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
• 28.02.08	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
• 11.03.08	Öffentliche Bürgerversammlung
• 12.03. - 15.04.08	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
• 30.10.08	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)
• 11.11.08	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
• 20.11. - 23.12.08	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung nach § 3 Abs. 2 BauGB
• 20.11. - 23.12.08	Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
•	Entscheidung über eingegangene Stellungnahmen (Stadtverordnetenversammlung)
•	Beschluss der 8. FNP-Änderung gemäß § 6 Abs. 6 BauGB (Stadtverordnetenversammlung)

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans liegt im Westen der Kernstadt von Olpe. Die Bundesautobahn 45 stellt die östliche Grenze dar. Nach Norden wird das Plangebiet durch die Brachtpe begrenzt, im Westen durch die Stadtgrenze Drolshagen. Im Süden folgt die Gebietsgrenze im östlichen Abschnitt dem Schlehsiepen und im westlichen Abschnitt der Kreisstraße 36. Das Plangebiet der 8. Änderung des Flächennutzungsplans hat eine Größe von ca. 66,2 Hektar.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Die Planung entspricht den Grundsätzen des § 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) und des Bundesraumordnungsprogramms (BROP) vom 23.04.1975. Die Kreisstadt Olpe liegt in der Gebietseinheit 14 (Dortmund - Siegen) des BROP außerhalb der Schwerpunkträume und ist nicht selbst Schwerpunkt. 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.

Durch die 22. GEP-Änderung, Teilabschnitt Oberbereich Siegen, wurde für die beabsichtigte Gewerbe- und Industriefläche die landesplanerische Anpassung vorgenommen. Mit Beschluss des Regionalrates vom 01. Juli 2004 erfolgte im Planbereich ‚Hüppcherhammer' die Umwidmung von Waldbereich in Gewerbe- und Industriebereich (GIB Hüppcherhammer). Im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitts Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe) wurde beschlossen, dass das bereits im Rahmen der 22. GEP-Änderung abgegrenzte Plangebiet zukünftig um ca. 11 Hektar erweitert werden kann, wenn an diesem Standort eine interkommunale Zusammenarbeit mit der Stadt Drolshagen erfolgt.

4.2 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 wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 BauGB am Planverfahren beteiligt.

4.3 Bisherige Darstellung im FNP

Im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Olpe ist der Bereich der 8. FNP-Änderung als gewerbliche Baufläche, als Fläche für Wald und in einem kleinen Teilbereich unmittelbar an der Autobahn 45 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Teilbereiche der geplanten gewerblichen Bauflächen (Bereich Hüppcherhammer) wurde jedoch von der Genehmigung der Bezirksregierung Arnsberg vom 07.11.2002, Az. 35.2.1-1.4-OE-9/02 ausgenommen. Aufgrund der fehlenden Genehmigung der für den Gewerbepark Hüppcherhammer vorgesehenen Flächen sowie aufgrund der von der aktuellen Planung abweichenden dargestellten Flächen, ist die 8. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich erforderlich.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans ‚Bereich Gewerbepark Hüppcherhammer' erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Die bisherige Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan (Fläche für Wald, Fläche für die Landwirtschaft) wird zukünftig ersetzt durch die Darstellung als gewerbliche Bau-

fläche, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, als Fläche für Wald sowie als öffentliche Grünfläche.

5. Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung

5.1 Bevölkerungsentwicklung in Olpe

Die Einwohnerzahl in Olpe stieg laut der Zahlen des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik (LDS NRW) in der Zeit vom 30.06.1996 bis zum 31.12.2006 von 24.689 um 923 Personen auf 25.612 Einwohner. Folgt man einer Modellrechnung des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik von 1998 zur Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2015, so kann im angenommenen Zeitraum (1998 bis 2015) von einer Bevölkerungszunahme von 7,4 % ausgegangen werden. Damit liegt die zu erwartende Bevölkerungszunahme in der Kreisstadt Olpe etwas höher als im Kreis Olpe und deutlich über dem Landesdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen.

5.2 Wirtschaft

In der stark mittelständig geprägten Wirtschaft der Kreisstadt Olpe hat in den 1970er und 1980er Jahren ein erheblicher Strukturwandel zugunsten des Dienstleistungsbereichs stattgefunden. Diese Entwicklung dauert auch heute noch an, wenn auch in abgeschwächter Form. Waren 1996 rund 40 % der Beschäftigten im Dienstleistungssektor beschäftigt, so sind es heute rund 41,5 %. Im verarbeitenden Gewerbe hat sich der Abwärtstrend kontinuierlich fortgesetzt. Während 1996 noch rund 41 % im verarbeitenden Gewerbe tätig gewesen sind, waren es im Jahr 2001 nur noch 36,4 %. Im Jahr 2006 (Stichtag 30.06.2006) betrug der Anteil der im verarbeitenden Gewerbe tätigen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten nur noch 26,4 % (Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Kommunalprofil Olpe-Stadt, Stand: 31.12.2006).

Sowohl der hohe Anteil der im Dienstleistungssektor Beschäftigten als auch die ansteigende Einwohnerzahl verdeutlichen, dass Olpe als Kreisstadt des Kreises Olpe das Mittelzentrum mit zentralörtlicher Bedeutung dargestellt, was nicht zuletzt an der Vielzahl öffentlicher und kultureller Einrichtungen, am Schulangebot und am Einzelhandelsangebot erkennbar ist.

6. Beschreibung des Plangebiets

6.1 Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Stadtgebietes von Olpe. Es ist durch die Autobahn 45 vom Siedlungsschwerpunkt der Kreisstadt Olpe getrennt, die Luftliniendistanz zwischen der nördlichen Plangebietsgrenze und dem südwestlich angrenzenden Siedlungsrand beträgt ca. 400 Meter.

Bei der Fläche handelt sich um einen für das Sauerländer Bergland typischen Freiraum mit einer bewegten Topografie. Am östlichen Rand begrenzt die Autobahn 45 das Plangebiet, nördlich und westlich verläuft das Tal der Brachtpe, südlich begrenzen die Kreisstraße 36 und ein feuchtes Kerbtal (Schlehsiepen) den Planungsraum. Die zentrale Fläche entlang der Autobahn weist für die Region nur mäßige Höhenunterschiede auf: Das Gelände bewegt sich in einer Höhenlage zwischen 350 und 372,30 Meter über NHN (Hüppcher Kopf). Die höchste Stelle liegt bei ca. 380 Meter über NHN am südöstlichen Rand des Plangebiets.

Westlich und nördlich des Plangebiets fließt die Brachtpe. Innerhalb des Plangebiets sind keine Fließgewässer vorhanden. Neben dem Schlehsiepen am südlichen Rand des Plangebiets befinden sich aber auf den nördlichen Hangseiten zur Brachtpe hin noch zwei kleinere Siepen, in denen sich das Oberflächenwasser der angrenzenden Flächen sammelt.

Das Plangebiet wird vorwiegend von Waldflächen eingenommen, die jedoch durch den Sturm ‚Kyrill' im Januar 2007 stark geschädigt wurden. Die Schäden konzentrieren sich auf ehemalige Nadelwaldflächen, die sich am Nordhang zur Brachtpe hin und am Südwesthang in Richtung des Schlehsiepens befanden. Ein größerer Teilbereich im Süden wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

6.2 Verkehrserschließung und Infrastruktur

Der Geltungsbereich der 8. Flächennutzungsplanänderung ist zur Zeit für den motorisierten Verkehr nicht erschlossen. Die heute als Wald und Acker genutzte Fläche ist lediglich von Wirtschaftswegen durchzogen. Die das Plangebiet durchschneidenden Wirtschaftswege werden auch von Spaziergängern und Wanderern genutzt. Am südlichen Rand des Brachtpetals und an zentraler Stelle des Plangebiets unterqueren zwei Wege die Autobahn und führen weiter Richtung Stadtkern. Diese Fußwegebeziehungen sollen auch nach Entwicklung des Gewerbeparks bestehen bleiben. Im Brachtpetal verläuft außerhalb des Geltungsbereichs der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Olpe ‚Bereich Gewerbepark Hüppcherhammer' auf einer ehemaligen Bahnfläche ein regionaler Radweg. Diese regionale Radwegeverbindung wird durch die Planung nur am Rande berührt und soll auch in Zukunft aufrechterhalten werden. Nördlich des Brachtpetals verläuft die Bundesstraße 54 / 55, die an der Anschlussstelle Olpe mit der Autobahn 45 verknüpft ist.

Der Gewerbepark Hüppcherhammer soll zukünftig ausschließlich an die Bundesstraße 54/55 angebunden werden. Von der südlich des Plangebiets verlaufenden Kreisstraße 36, die über die Autobahn nach Osten in Richtung des Stadtkerns Olpe führt, soll keine äußere Erschließung des Gewerbeparks für den motorisierten Verkehr erfolgen.

7. Allgemeiner Inhalt und Ziele der Planung

Im Geltungsbereich der 8. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans sind gewerbliche Bauflächen entlang der Autobahn 45 sowie in den zentralen Bereichen dargestellt, umgeben von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch die Entwicklung der gewerblichen Flächen erzeugt werden.

Die gewerblichen Bauflächen nehmen die Teilflächen des Änderungsbereichs ein, die sich entlang der Autobahn erstrecken und insofern hinsichtlich der Immissionen schon vorbelastet sind. Darüber hinaus sind dies die Teilflächen, die sich aufgrund der weniger bewegten Topographie besonders für eine gewerbliche Entwicklung eignen: in weiten Teilen bewegen sich die Steigungen in Bereichen unter 5 %. Mit den dargestellten Ausgleichsflächen sind insbesondere die durch den Sturm ‚Kyrill' betroffenen Sturmwurfflächen sowie das Kerbtal des Allmickesiepens erfasst, die sich für eine ökologische Aufwertung und landschaftliche Einbettung des gewerblichen Entwicklungsvorhabens insbesondere eignen.

8. Erläuterungen zu den Plandarstellungen

In der 8. Änderung des Flächennutzungsplans werden die folgenden Flächenkategorien dargestellt.

Abb. 1: 8. FNP-Änderung der Kreisstadt Olpe, Bereich ‚Gewerbepark Hüppcherhammer'

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Für den zentralen Bereich der Fläche werden in der 8. Änderung des Flächennutzungsplans gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Die gewerblichen Bauflächen werden im Norden, Westen und Süden von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 BauGB flankiert. Diese Ausgleichsflächen werden im jeweiligen Bebauungsplanverfahren denjenigen gewerblichen Bauflächen zugeordnet, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Flächen für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB)

Westlich der gewerblichen Bauflächen liegt eine bereits heute bewaldete Fläche, die im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans als Fläche für Wald dargestellt wird.

Öffentliche Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Das im Bestand vorhandene Netz von Wirtschaftswegen soll in seinen wesentlichen Elementen erhalten bleiben. Zwischen den drei gewerblichen Teilflächen werden diese Wegeverbindungen von der Brachtpe im Norden ausgehend in Richtung der Olper Kernstadt und in Richtung des Schlehsiepens geführt. Zwei wegebegleitende Flächen werden als öffentliche Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Parkanlage' dargestellt.

Vorhandene Altablagerung

Im Plangebiet befinde sich zudem eine Altablagerung (Ziffer 6-099 des Katasters für Altablagerungen und Altstandorte des Kreises Olpe) in Form einer teilweise vorgenommenen Hohlwegsverfüllung unbekannten Inhaltes. Die Altablagerung wird im zeichnerischen Teil der 8. FNP-Änderung nach § 5 Abs. 3 BauGB entsprechend nachrichtlich gekennzeichnet.

9. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Gemeinde legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Inhaltlich soll im Rahmen der Umweltprüfung herausgearbeitet werden, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen ist. Um Doppelprüfungen auf den beiden Planungsebenen (vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung) zu vermeiden, ist gemäß § 2 Absatz 4 Satz 5 BauGB die Umweltprüfung, wenn sie auf einer Planungsebene durchgeführt worden ist, auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen zu beschränken.

Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans wird ebenfalls ein Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans ist ein Bestandteil dieser Begründung (Teil B der Begründung).

Artenschutzrechtliche Untersuchung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Artenschutz zu untersuchen. Für eine naturschutzfachliche Prüfung der Eingriffserheblichkeit nach § 19 Abs. 3 sowie § 42 Abs. 1 und 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind insbesondere die ‚planungsrelevanten Arten' zu berücksichtigen.

Innerhalb der 8. Änderung des Flächennutzungsplans ist jedoch keine vertiefte artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt, da vorsorglich für den geplanten 1. Bauabschnitt eine vertiefte Untersuchung der Artenschutzbelange im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 100 ‚Gewerbepark Hüppcherhammer' erfolgt. Mögliche Festsetzungen von Maßnahmen und / oder Flächen mit der Zielrichtung ‚Artenschutz' erfolgen ebenfalls auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans ‚Bereich Gewerbepark Hüppcherhammer' sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine in die Denkmalliste eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

11. Immissionsschutz

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Autobahn 45 ist im Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit verkehrsbedingten Schallimmissionen zu rechen. Die Belastung mit Schallimmissionen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitpläne geprüft und ggf. entsprechend aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen festgesetzt.

Zudem wurde bezügliche der Schallschutzbelange ein Schallschutzgutachten erarbeitet (Verf.: Akustikbüro Göttingen, Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 ‚Gewerbepark Hüppcherhammer' in Olpe, Göttingen, 20. Juni 2008). Mit dem Gutachten wurde die zukünftige Geräuschsituation innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs der 8. FNP-Änderung ermittelt und beurteilt. Bei der Ermittlung der möglichen Emissionen des Plangebiets wurde das Gesamtkonzept berücksichtigt, dessen Abgrenzung über den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 100 ‚Gewerbepark Hüppcherhammer' hinausgeht. Die Festsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

12. Hochspannungsfreileitung

Im Südosten quert die 110-kV-Hochspannungsfreileitung Anschluss Olpe, Bl. 0222 den Geltungsbereich der 08. Änderung des Flächennutzungsplans. Längs der 110-kV-Hochspannungsfreileitung ist beiderseits der Leitung ein 20,0 m breiter Schutzstreifen (insgesamt 40,0 m) einzuhalten. In diesem Schutzstreifen dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 5,0 m erreichen. Werden in den Randbereichen und / oder außerhalb der Leitungsschutzstreifen höher wachsende Gehölze angepflanzt, kann die Hochspannungsfreileitung durch eventuelle Baumumbrüche beschädigt werden. Deshalb sind in diesen Bereich in den Endwuchshöhen gestaffelte Gehölze anzupflanzen, da ansonsten eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich ist. Erreichen Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen oder zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die RWE Transportnetz Strom GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/ des Bauherrn durchführen zu lassen. Die Leitung und der Maststandort Nr. 66 müssen jederzeit zugänglich bleiben. Insbesondere ist auch für schwere Fahrzeuge eine Zufahrt zu gewährleisten. Zudem bedürfen alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich der Leitung, insbesondere Geländeniveauveränderungen oder Anpflanzungsmaßnahmen, einer Zustimmung der RWE Transportnetz Strom GmbH.

13. Städtebauliche Daten

Das gesamte Projektgebiet ‚Interkommunaler Gewerbepark Hüppcherhammer' weist mit der Anbindung an die B 54 / 55 eine Größe von ca. 66,8 ha auf. Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst demzufolge insgesamt eine Fläche von ca. 66,2 ha, da die verkehrliche Anbindung an die Bundestraße B 54 (B 54) nicht im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung dargestellt wird. Diese Gesamtfläche von 66,2 ha gliedert sich in die folgenden Teilflächen:

Gewerbliche Baufläche (inklusive Verkehrsflächen)	ca. 33,4 ha
Flächen für die Landwirtschaft und Wald	ca. 6,1 ha
Ausgleichsflächen	ca. 24,1 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 2,6 ha
Größe des Geltungsbereichs der 8. FNP-Änderung	**ca. 66,2 ha**

14. Beteiligungsverfahren

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde entsprechend den ‚Allgemeinen Grundsätzen für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung' (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.02.2008) durchgeführt, und zwar durch

- Darlegung der Planung und Anhörung der Bürger in einer öffentlichen Bürgerversammlung am 11.03.2008 und
- die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom 12.03.2008 bis zum 15.04.2008

Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist zeitgleich mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 12.03.2008 bis zum 15.04.2008 erfolgt.

Öffentliche Auslegung Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.11.2008 bis zum 23.12.2008,

Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs in der Zeit vom 20.11.2008 bis zum 23.12.2008 erfolgt.

15. Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB

15.1 Allgemeines

Nach § 6 Abs. 5 BauGB ist der 8. Änderung des Flächennutzungsplans eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der 8. Änderung des Flächennutzungsplans ‚Gewerbepark Hüppcherhammer' der Kreisstadt Olpe berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

15.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der **Kreis Olpe** regt an, dass im Flächennutzungsplan der Kuppenbereich des Hüppcher Kopfes (Bauabschnitt 3) als öffentliche Grünfläche dargestellt werden soll (Minderung massiver Eingriff in das Landschaftsbild) und eine zwischen den Bauabschnitten 2 und 3 liegende Waldfläche zugunsten der gewerblichen Bauflächen vergrößert werden soll (Eingriffsminimierung). Beiden Anregungen wird jedoch nicht gefolgt, da der Eingriff in das vorhandene Landschaftsbild durch eine entsprechende Begrünung der Randbereiche des Gewerbeparks Hüppcherhammer minimiert werden soll und die angesprochenen gewerbliche Baufläche zwischen den Bauabschnitten 2 und 3 aufgrund hochwertiger Laubwaldbestände bereits in einem früheren Planungsstadium stark verkleinert wurde und die Wirtschaftlichkeit der Erschließungsmaßnahmen bei einer weiteren Verkleinerung der gewerblichen Bauflächen zusätzlich negativ beeinträchtigt wird.

Weiter weist der **Kreis Olpe** darauf hin, dass der artenschutzrechtliche Fachbeitrag sich lediglich auf den Bebauungsplan bezieht und insofern unklar ist, inwieweit der Flächennutzungsplan für die übrigen Teile des Gewerbegebiets in eine artenschutzrechtliche Befreiungslage hinein plant. Aus der Zustimmung der Unteren Landschaftsbehörde zum vorgelegten Flächennutzungsplan kann daher keinerlei Hinweis auf eine naturschutzrechtliche Zulässigkeit weiterer Bauabschnitte abgeleitet werden.

Im FNP-Änderungsverfahren erfolgte jedoch keine artenschutzrechtliche Prüfung, da diese derzeit für den geplanten 1. Bauabschnitt im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 100 ‚Gewerbepark Hüppcherhammer' erarbeitet wird. Mögliche Festsetzungen von Maßnahmen und / oder Flächen mit der Zielrichtung ‚Artenschutz' sollen ebenfalls auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden.

Die im Plangebiet liegende Altablagerung (Ziffer 6-099) in Form einer teilweise vorgenommenen Verfüllung eines Hohlweges unbekannten Inhaltes. Da dort keine Baumaßnahmen vorgesehen sind, bestehen seitens des **Kreises Olpe** keine Bedenken gegen eine lediglich nachrichtliche Aufnahme der Informationen. Die im Kataster über Altablagerungen und Altstandorte des Kreises Olpe aufgeführte und im Plangebiet gelegene Altablagerung wird deshalb nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB im zeichnerischen Teil der 8. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend gekennzeichnet. Weitere Untersuchungen sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

Seitens der **Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstelle Olpe** bestehen erhebliche Bedenken gegen die Änderung des FNPs, da innerhalb des Geltungsbereichs der FNP-Änderung Pachtflächen eines landwirtschaftlichen Betriebs liegen, mittelfristig landwirtschaftliche Flächen in erheblichem Umfang verloren gehen und die Planung den Zielen der Agrarstruktur widerspreche.

Wie im bereits mehrfach ausführlich dargelegt wurde, ist von insgesamt acht untersuchten potenziellen Gewerbestandorten der Standort Hüppcherhammer der einzige geeignete Gewerbestandort innerhalb des Stadtgebiets. Die Interessen des Landwirts am Erhalt der (gepachteten) landwirtschaftlichen Flächen sollen deshalb zugunsten der dringend notwendigen Ausweisung von gewerblichem Bauland zurückgestellt werden. An den Zielsetzungen der 8. Flächennutzungsplanänderung - Darstellung von gewerblichen Bauflächen zum Ausgleich des erheblichen Defizites an frei verfügbaren Gewerbe- und Industrieflächen in der Kreisstadt Olpe, gemeinsame Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets mit der Stadt Drolshagen, Stärkung der Wirtschaftsstruktur beider Städte und der Region - wird nach wie vor festgehalten. Seitens der Kreisstadt Olpe wird dem Pächter die Unterstützung bei der Suche nach geeigneten Ersatzflächen zugesagt. In den nächsten Wochen werden die möglichen Ersatzflächen durch die Stadtverwaltung nochmals geprüft und dem betroffenen Pächter vorgestellt.

Die **RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH** weist darauf hin, dass die 110-kV-Hochspannungsfreileitung Anschluss Olpe in einem 2 x 20,0 m = 40,0 m breiten Schutzstreifen die südöstliche Ecke des Planungsbereichs kreuzt und verschiedene Hinweise zum Schutz der Leitungstrasse in die 8. FNP-Änderung übernommen werden sollen. Es wird deshalb eine entsprechende Textpassage bezüglich der Maststandorte in die Begründung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans übernommen.

Die **Wehrbereichsverwaltung West** teilt mit, dass grundsätzlich keine Bedenken bestehen, die Gebäude eine Höhe von 25 m nicht überschreiten sollen, da ansonsten eine Prüfung durch die Wehrbereichsverwaltung erforderlich wird. In den Bebauungsplan Nr. 100 ‚Gewerbepark Hüppcherhammer' wird deshalb ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Die **Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW**, teilt mit, dass das Plangebiet über dem auf Eisen, Blei-, Kupfer-, Zink- und Schwefelerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld ‚Tubalkain' sowie über dem auf Eisenerz verliehenen, ebenfalls erloschenen Bergwerksfeld ‚St. Helena ' liegt. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf das Plangebiet ist jedoch nicht zu rechnen, da nach den vorliegenden Unterlagen im Planbereich kein Bergbau umgegangen ist. Infolgedessen sind auch keine weiteren Vorkehrungen erforderlich.

Seitens des **Abwasserbetriebes der Stadt Olpe** bestehen keine Bedenken gegen die 8. Änderung des Flächennutzungsplans Bereich ‚Gewerbepark Hüppcherhammer', da die Entwässerung für alle drei Abschnitte des Gewerbeparks zeitgleich erarbeitet worden ist.

Die **Industrie- und Handelskammer Siegen** begrüßt vor dem Hintergrund der generellen Gewerbeflächenknappheit im Raum Olpe die Zielsetzung der Planung und unterstützt die Erschließung des Gewerbestandorts ‚Hüppcherhammer', da die Städte Olpe und Drolshagen zur Stärkung ihrer Wirtschaftsstruktur dringend neue Gewerbeflächen benötigen, zum anderen aber inzwischen über keine nennenswerten Reserveflächen mehr verfügen.

Seitens der **Öffentlichkeit** wurden keine Anregungen zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans geäußert.

15.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden bereits im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans geprüft. Wie eine Untersuchung von insgesamt acht alternativen Standorten – unter-

sucht wurden die Bereiche Altenkleusheim, Dahl-Süd, Griesemert, Oberneger, Rhonard, Rother Stein, Thieringhausen sowie Hüppcherhammer – gezeigt hat, bestanden und bestehen für den Geltungsbereich der 8. FNP-Änderung keine geeigneten anderweitigen Planungsmöglichkeiten, die die nachgewiesenen Vorteile des Standorts Hüppcherhammer aufweisen. Vergleichbare alternative Standorte im Außenbereich außerhalb von Waldgebieten stehen außer dem Standort Hüppcherhammer in Olpe nicht zur Verfügung.

Olpe, den …….

Der Bürgermeister

i. V.

.....

Bernd Knaebel (Technischer Beigeordneter)