Anlage 203/22-4

Kreisstadt Olpe

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

Nr. 100 ‚Gewerbepark Hüppcherhammer'

Begründung

Stand: Entwurf

29. November 2022

Im Auftrag der:

Interkommunaler Gewerbepark
Hüppcherhammer GmbH

In Zusammenarbeit mit der:

Kreisstadt Olpe

Bearbeitet durch:

pp a|s architekten stadtplaner GmbH

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Erforderlichkeit 4

1.1 Fortschreibung des Regionalplans / strategische Umweltprüfung 4

1.2 Aktuelle Entwicklung 6

2. Planungsziele 6

3. Verfahren 7

3.1 Verfahrensablauf 7

3.2 Räumlicher Geltungsbereich 8

4. Bestand, Umgebung und Einbindung 9

4.1 Nutzung und Topographie 9

4.2 Einbindung und angrenzende Nutzungen 9

4.3 Öffentlicher Nahverkehr 9

4.4 Sonstige Erschließung 9

4.5 Ver- und Entsorgung 9

4.6 110-KV-Leitung 10

5. Übergeordnete Planungen 10

5.1 Landesentwicklungsplan NRW 10

5.2 Regionalplan 10

5.3 Flächennutzungsplan 12

5.4 Planungen anderer Träger öffentlicher Belange 12

6. Planerische Konzeption 13

7. Planungsrechtliche Festsetzungen 13

7.1 Art der baulichen Nutzung 13

7.2 Maß der baulichen Nutzung 15

7.3 Bauweise 15

7.4 Nebenanlagen 15

7.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 15

7.6 Erstaufforstung und Aufwertung von externen Waldflächen 17

7.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 17

7.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser 18

7.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 19

8. Örtliche Bauvorschriften 20

8.1 Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen 20

9. Ver- und Entsorgung 20

9.1 Gewerbliches Schmutzwasser 20

9.2 Niederschlagswasser 20

10. Trinkwassergewinnung Wasserbeschaffungsverband Rüblinghausen 21

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege 21

12. Eingriffsbilanzierung und Kompensation 22

12.1 Ausgleich Biotopfunktion 22

13. Immissionsschutz 24

13.1 Gewerbliche und industrielle Schallimmissionen 24

13.2 Verkehrliche Schallimmissionen 25

14. Umweltprüfung und -bericht 26

14.1 Landschaftsraum und Schutzgebiete 26

14.2 Artenschutzrechtliche Belange 26

14.3 Auswirkungen auf weitere Schutzgüter 27

14.4 Prüfung von Alternativen 28

15. Bodenbelastungen 29

16. Nachrichtliche Übernahmen aus anderen Fachgesetzen 29

17. Hinweise 29

18. Flächenbilanz 32

19. Fachgutachten 32

1. Planungsanlass und Erforderlichkeit

Der Interkommunale Gewerbepark Hüppcherhammer liegt im westlichen Stadtgebiet der Kreisstadt Olpe zwischen der Autobahn 45 (A 45), der Bundesstraße 55 (B 55), der Kreisstraße 36 (K 36) sowie der Stadtgrenze zur Nachbarstadt Drolshagen.

Geplant wurde der Gewerbepark Hüppcherhammer in den frühen 2000er Jahren, da um die Jahrtausendwende in der Kreisstadt Olpe ein erhebliches Defizit an gewerblich und industriell nutzbaren Flächen festgestellt wurde. Deshalb wurde im Jahr 2003 im Zusammenhang der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine systematische Gewerbeflächenbedarfsermittlung durchgeführt und im Ergebnis festgestellt, dass in der Kreisstadt 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 minder- und untergenutzter Standorte und auch die Standortsicherung in Gemengelagen berücksichtigt.

Im Zuge der weiteren Überlegungen und Planungen wurde nach der Prüfung mehrerer Alternativstandorte – untersucht wurden hierbei die potenziellen Standorte Altenkleusheim, Dahl-Süd, Langes Feld, Oberneger, Griesemert, Rhonard, Rother Stein und Thieringhausen sowie Hüppcherhammer – durch die Stadtverordnetenverssammlung beschlossen, dass die Ausweisung von neuen Gewerbeflächen vorrangig im Bereich der beiden Standorte „Hüppcherhammer“ und „Langes Feld“ erfolgen soll.

1.1 Fortschreibung des Regionalplans / strategische Umweltprüfung

Mit der Fortschreibung des Regionalplans wurde über die bereits in der 22. GEP-Änderung dargestellten GIB-Flächen hinaus eine Erweiterung dieser GIB-Fläche angestrebt. Ziel dieser Erweiterung war die Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebiets im Bereich Hüppcherhammer, mit dem über den Flächenbedarf der Kreisstadt Olpe hinaus auch ein Flächenbedarf der benachbarten Stadt Drolshagen abgedeckt werden sollte.

Die Erweiterung des regionalplanerisch gesicherten GIB erfolgt in Richtung Süden und Südwesten und umfasste den Bereich Hüppcher Kopf. Insgesamt wurden die bereits dargestellten GIB-Flächen um etwa 11 Hektar erweitert. Davon waren ca. 9 Hektar für die Stadt Drolshagen und ca. 2 Hektar für die Kreisstadt Olpe vorgesehen. Die Gesamtfläche beträgt ca. 34 Hektar.

Im Zusammenhang mit dieser regionalplanerischen Fortschreibung wurde von der Bezirksregierung Arnsberg auch eine strategische Umweltprüfung durchgeführt und in diesem Rahmen die Belange von Natur und Landschaft geprüft und bewertet.

Im Anschluss an diese Entscheidung des Stadtrats der Kreisstadt Olpe sowie die Änderung des Regionalplans wurde für den Bereich Hüppcherhammer ein Nutzungs- und Erschließungskonzept entwickelt. Vor-

gesehen war eine gestaffelte Entwicklung mit insgesamt drei aufeinander aufbauenden Erschließungs- und Bauabschnitten, die durch zentrale Grünzüge gegliedert und dadurch voneinander abgegrenzt wurden sollten (vgl. Abb. 1).

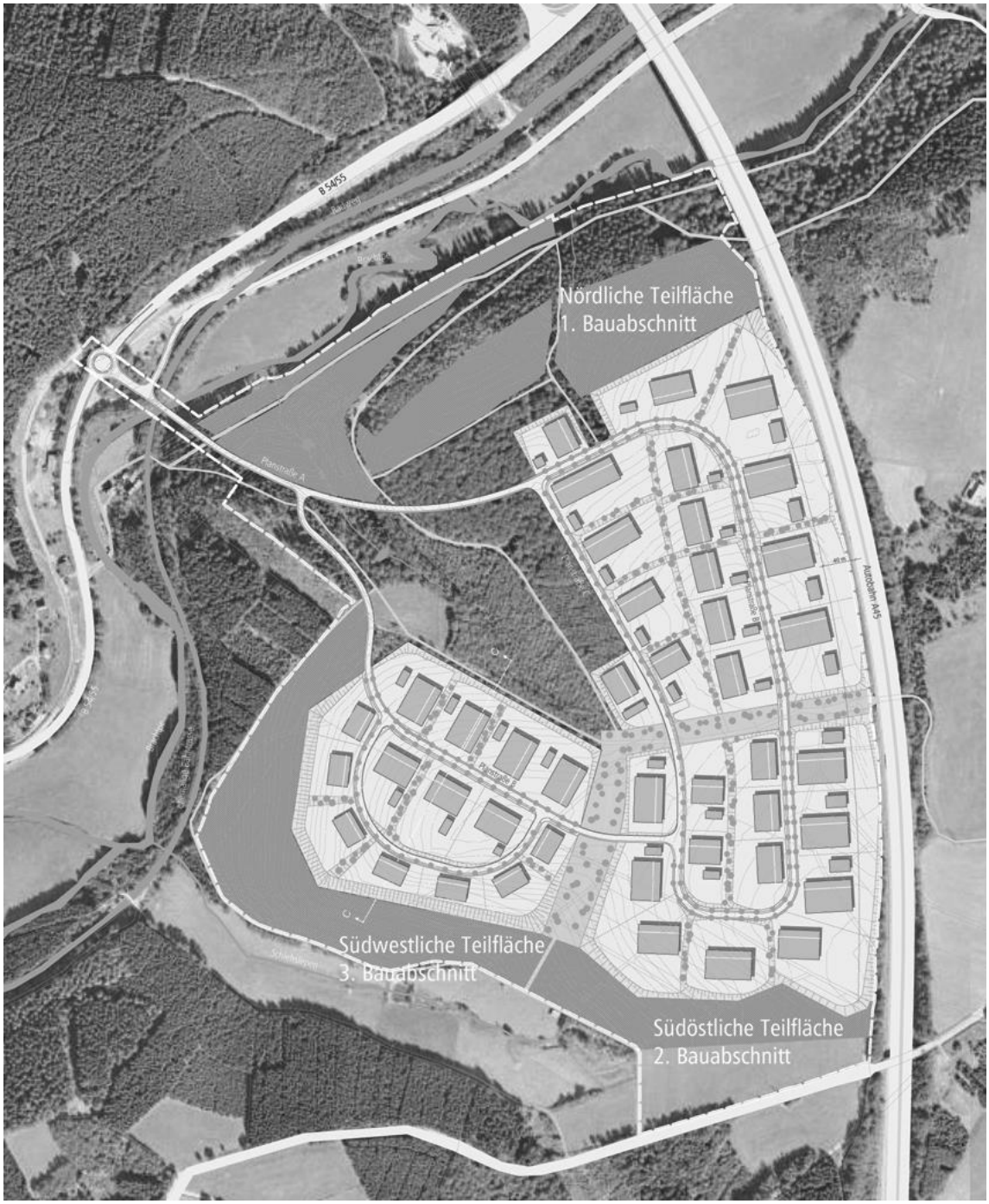

Abb. 1: Bebauungs- und Erschließungskonzept Gewerbepark Hüppcherhammer aus dem Jahr 2007 / 2008

Bis heute wurden nur die nördlichen Teilflächen (1. Bauabschnitt) realisiert. Der für den 1. Bauabschnitt aufgestellte Bebauungsplan Nr. 100 „Gewerbepark Hüppcherhammer“ wurde im Jahr 2009 vom Rat der Kreisstadt Olpe als Satzung beschlossen und umfasst den nördlichen Teil des Gesamtplanungsraums zur

Entwicklung des Interkommunalen Gewerbeparks. Dieser Bebauungsplan wird derzeit im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 100 „Gewerbepark Hüppcherhammer“ geändert.

In den Folgejahren wurden für den 1. Bauabschnitt die Erschließungs- und Bodenarbeiten durchgeführt und die Baugrundstücke an verschiedene Gewerbebetriebe verkauft. Seit geraumer Zeit ist der 1. Bauabschnitt komplett vermarktet, so dass seit einigen Jahren keine gewerblich und industriell nutzbaren Flächenreserven mehr zur Verfügung stehen.

1.2 Aktuelle Entwicklung

Gleichzeitig besteht jedoch eine hohe Nachfrage nach gewerblichen und industriellen Bauflächen, die vor allem von Bestandsbetrieben ausgeht, die am heutigen Betriebsstandort aufgrund topografischer, schalltechnischer, eigentumsrechtlicher und sonstiger Restriktionen an ihre Grenzen stoßen, jedoch dringend neue Flächen für gewerbliche Zwecke benötigen.

Da die Gewerbeflächen im 1. Bauabschnitt in Gänze vermarktet sind, sollen nun für die rund 32 ha großen 2. und 3. Bauabschnitte des Gewerbeparks die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Zudem soll südlich des 2. Bauabschnitts ein dringend benötigter Standort für ein neues Gefahrenabwehrzentrum im Bereich der Straße Am Bratzkopf (K 36) planungsrechtlich gesichert werden. Da die geplanten Gewerbegebiete und der Standort des neuen Gefahrenabwehrzentrums (zentrale Einrichtung für den Brand- und Bevölkerungsschutz sowie das Rettungswesen) räumlich aneinandergrenzen und auch inhaltliche Bezüge (z. B. Schallschutzthematik) bestehen, bietet sich die Aufstellung eines gemeinsamen Bebauungsplans für die beiden Vorhaben an. Hierfür soll der im Jahr 2009 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 100 „Gewerbepark Hüppcherhammer“ erweitert werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die potenziellen gewerblichen Flächen bereits überwiegend als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Vor allem aufgrund der erforderlichen Gemeinbedarfsflächen für das neuen Gefahrenabwehrzentrum wird der wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Olpe im Parallelverfahren (23. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans) geändert.

2. Planungsziele

Durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 100 „Gewerbepark Hüppcherhammer“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine gewerbliche Entwicklung der im Plangebiet gelegenen Flächen gesichert werden. Folgende konkrete Ziele werden mit der Planung weiterhin verfolgt:

- Sicherung der geplanten Gewerbe- und Industriegebiete sowie des Gefahrenabwehrzentrums
- Regelung der Gebäudehöhen zum Schutz des Landschaftsbildes
- Eingrünung der Randbereiche
- Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr

- Gestalterische Vorgaben für die Freiflächen und Böschungen
- Regelung der erforderlichen Kompensationsflächen sowie Waldersatzflächen
- Regelungen zum Artenschutz
- Naturnahe Entsorgung des Niederschlagswassers gemäß den gesetzlichen Vorgaben

3. Verfahren

Die vorliegende Bebauungsplanung erfolgt im Regelverfahren gemäß BauGB. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung und eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen.

3.1 Verfahrensablauf

04.04.2019	Planaufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB sowie Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB (Ausschuss Umwelt, Planen, Bauen)
18.08.2020- 22.09.2020	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
07.08.2020	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
18.08.2020	Öffentliche Bürgerversammlung im Rathaus Olpe, Ratssaal, Franziskanerstraße 6, 57462 Olpe/Biggesee
19.08.2020 - 22.09.2020	Einzelanhörung interessierter Bürger mit Gelegenheit zu Gesprächen mit der Planungsabteilung
__.__.202_	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)
__.__.202_	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
__.__.202_	Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung
__.__.202_	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB
__.__.202_	Entscheidung über eingegangene Stellungnahmen (Stadtverordnetenversammlung)

__.__.202_	Satzungsbeschluss der 2. Änderung und Erweiterung gemäß § 10 BauGB (Stadtverordnetenversammlung)
__.__.202_	Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses

3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 100 grenzt südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 „Gewerbepark Hüppcherhammer“ sowie der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 100 und liegt unmittelbar westlich der A 45. Im Süden wird der Geltungsbereich teilweise durch die Kreisstraße 36 begrenzt, zum Teil aber auch durch die hier gelegenen Freiflächen. Die Größe des Geltungsbereichs umfasst etwa 32 Hektar.

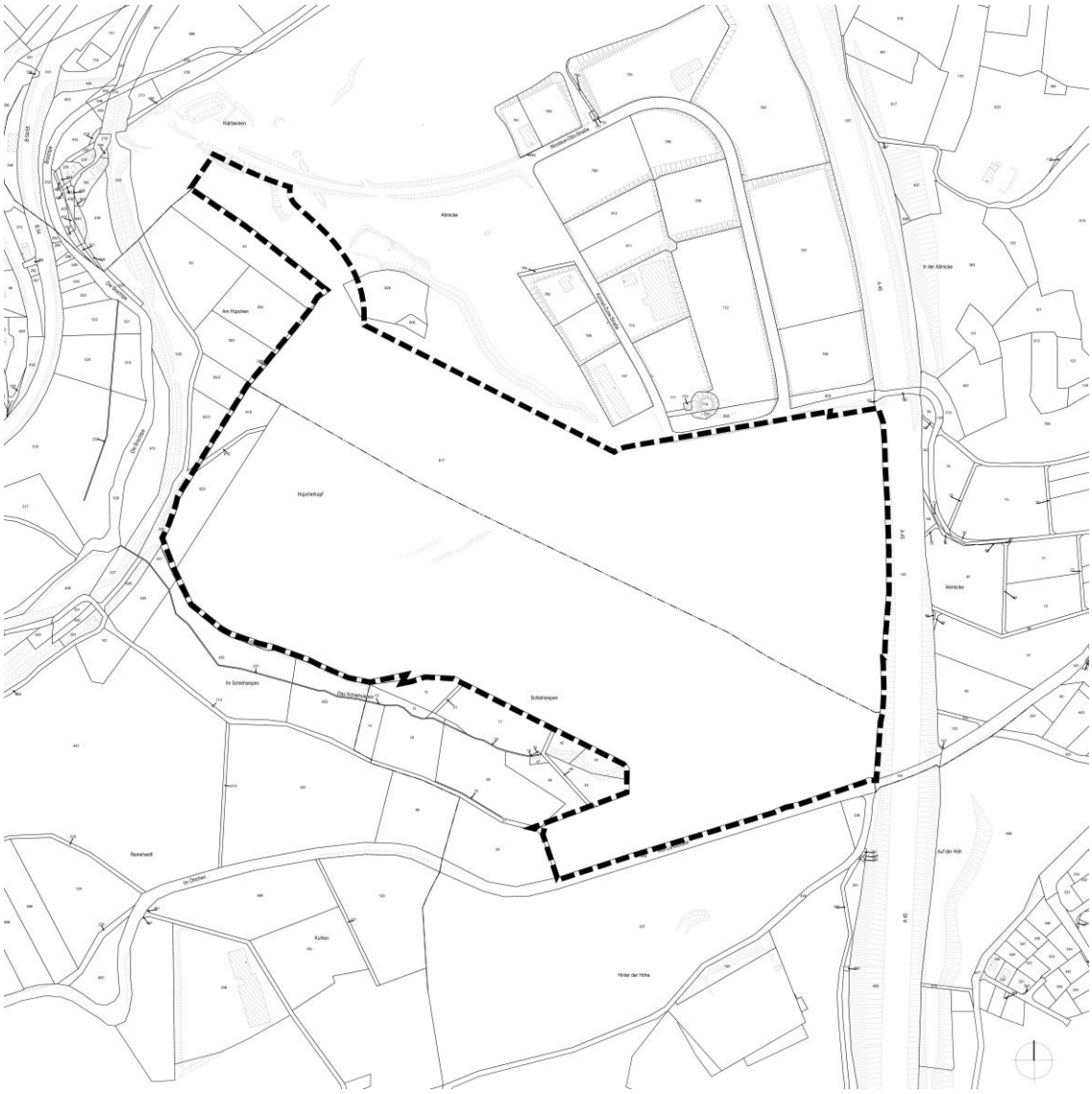

Abb. 2: Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 100 „Gewerbepark Hüppcherhammer“, Stand 11/2022

4. Bestand, Umgebung und Einbindung

4.1 Nutzung und Topographie

Die Flächen im Plangebiet sind derzeit unbebaut und werden land- oder forstwirtschaftlich genutzt. Das Gelände weist in Richtung Süden und Westen zum Schlehsiepen sowie zur Brachtpe hin ein deutliches Gefälle auf und fällt zwischen der östlichen und der südwestlichen Plangebietsgrenze von rd. 382 m ü NHN auf rd. 324 m ü NHN um maximal rund 58 m ab.

4.2 Einbindung und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet liegt auf Olper Stadtgebiet zwischen der Autobahn A 45, der Kreisstraße 36 (K 36) sowie der Stadtgrenze zur Nachbarstadt Drolshagen und grenzt unmittelbar südlich an den erschlossenen und bereits vollständig bebauten 1. Bauabschnitt des Gewerbeparks Hüppcherhammer an. Hier befinden sich bereits gewerbliche Betriebe.

4.3 Öffentlicher Nahverkehr

Der Gewerbepark Hüppcherhammer ist über die ÖPNV-Linien R 52, L 560, L 561 und L 562 in das regionale Busnetz eingebunden. Innerhalb des Gewerbeparks verkehrt noch keine der vorgenannten Linien und es wurden bislang auch noch keine Haltestellen angelegt. Bei der nächsten Nahverkehrsplanung soll zur Verbesserung der Anbindung eine zusätzliche Schleifenfahrt durch den Gewerbepark berücksichtigt werden.

Eine Anbindung an das Schienennetz besteht nicht mehr, da auf einer ehemaligen Eisenbahntrasse im Brachtpetal der Schienenverkehr bereits in den 1960er-Jahren eingestellt und durch Busse ersetzt wurde. Die ehemalige Bahntrasse wurde anschließend in Teilen als Radweg umgebaut.

4.4 Sonstige Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbeparks Hüppcherhammer, 1. Bauabschnitt, erfolgt bereits seit längerem über die Anbindung der Nicolaus-Otto-Straße an die Bundesstraße 55 in Form eines „Kleinen Kreisverkehrsplatzes“.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die zur Versorgung des Plangebiets erforderlichen Versorgungsleitungen (u. a. Strom, Wasser, Telekommunikation) liegen in den angrenzenden Straßenzügen und können bedarfsabhängig in das Plangebiet hinein verlängert werden. Auch die für die Entwässerung des Plangebiets erforderlichen Kanalisationsanlagen befinden sich in den angrenzenden Straßen. Im Plangebiet verlaufen hingegen keine Ver- und Entsorgungsleitungen.

4.6 110-KV-Leitung

Im südöstlichen Plangebiet liegen kleine Teilabschnitte der vorhandenen 110-kV-Hochspannungsfreileitung Anschluss Olpe sowie der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Drolshagen.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Landesentwicklungsplan NRW

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

5.2 Regionalplan

Der noch gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) – stellt das östliche Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und das westliche Plangebiet als Waldbereich dar. Der westliche Bereich wird zudem von einer Freiraumfunktion zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung überlagert.

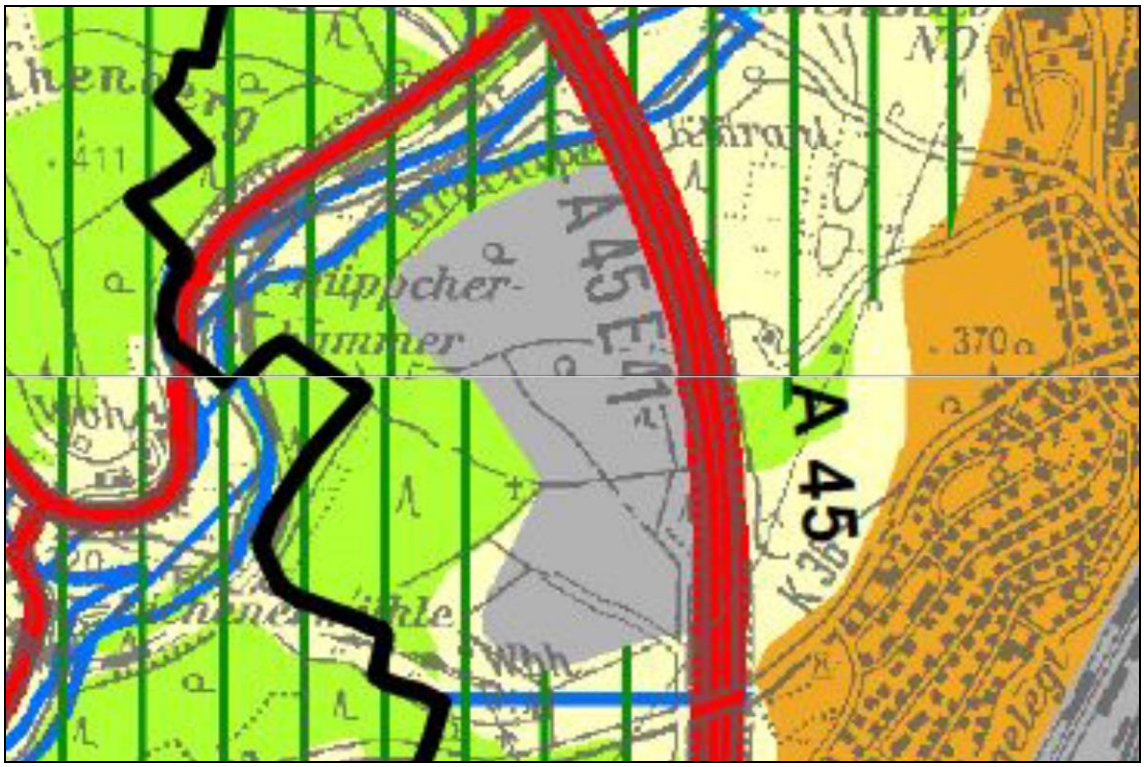

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen, Blatt 6, Bereich Hüppcherhammer

Aktuell wird der Regionalplan Arnsberg Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein neu aufgestellt, was auch Auswirkungen auf den Bereich des Gewerbeparks Hüppcherham-

mer hat. Die geplanten Gewerbe- und Industriegebiete werden als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen mit Zweckbindung (Interkommunale Zusammenarbeit)“ dargestellt. Die Darstellung im neuen Regionalplan umfasst alle drei Bauabschnitte des Gewerbeparks Hüppcherhammer (vgl. Abb. 4).

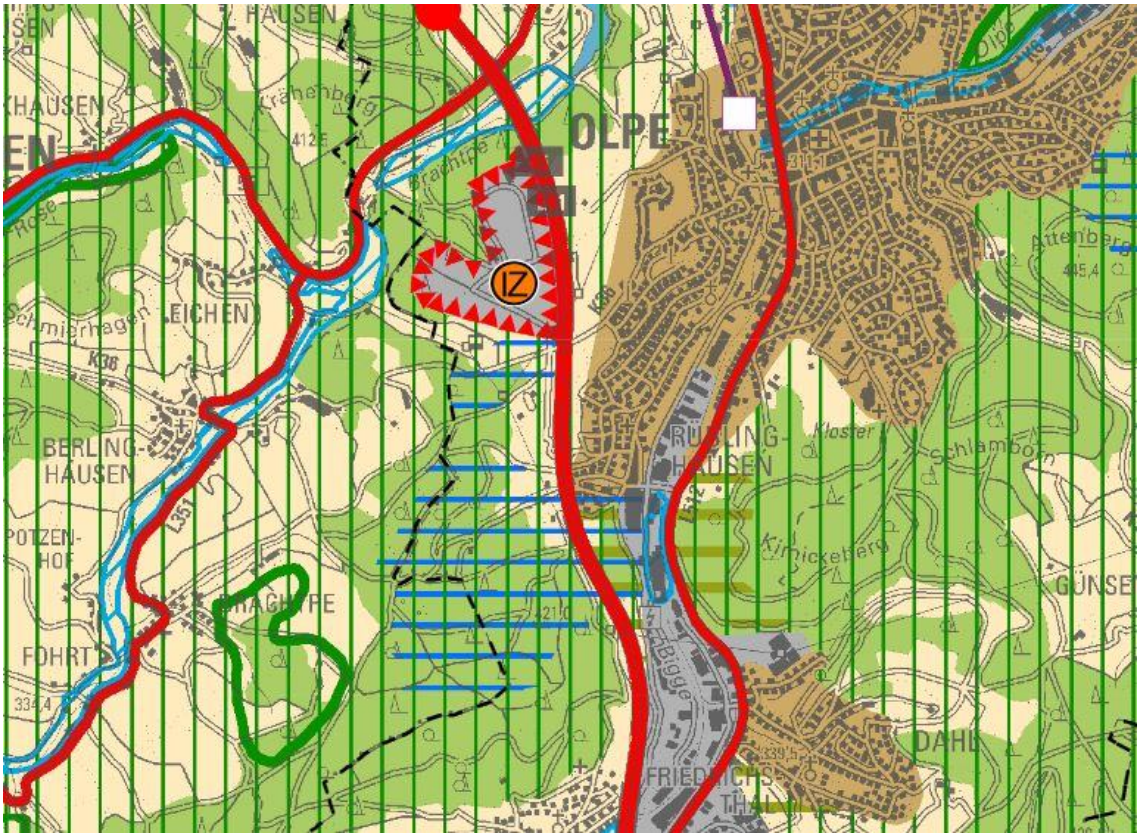

Abb. 4: Ausschnitt aus dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan Arnsberg Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein, Blatt 16, Bereich Hüppcherhammer

5.3 Flächennutzungsplan

Abb. 5: 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Olpe für den Bereich Hüppcherhammer

In der wirksamen 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Olpe für den Bereich Hüppcherhammer sind gemäß den früheren Planungen große Flächen innerhalb des Geltungsbereichs als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zudem sind flankierende Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Unter anderem aufgrund des neuen Gefahrenabwehrzentrums im Süden des Plangebiets sowie aufgrund des Wegfalls der Grünzüge wird der Flächennutzungsplan für diesen Bereich im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren geändert. Dieses Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

5.4 Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

Die im Bundesverkehrswegeplan enthaltene 3-spurige Erweiterung der A 45 ist bei der vorliegenden Planung bereits berücksichtigt. 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 zudem im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 und § 4 BauGB am vorliegenden Planverfahren beteiligt.

6. Planerische Konzeption

In den rund 32,0 ha großen Bauabschnitten 2 und 3 des Gewerbeparks Hüppcherhammer sollen zwei Industriegebiete (GI) und zwei Gewerbegebiete (GE) planungsrechtlich gesichert werden. Die Flächengrößen der geplanten Gewerbe- und Industriegebiete liegen zwischen minimal rund 2,6 ha und maximal rund 6,9 ha. Die Konzeption und der große Zuschnitt der Flächen erfolgt vor dem Hintergrund, dass die im 1. Bauabschnitt geplanten Grundstückszuschnitte und -größen teilweise zu klein für die interessierten Unternehmen waren.

Die Anbindung der neuen Gewerbe- und Industriegebiete erfolgt im Norden über Planstraße C an die Konrad-Zuse-Straße sowie über eine neue Straßenverbindung (Planstraße A), die südlich des 1. Bauabschnitts verläuft und im weiteren Verlauf an die Nicolaus-Otto-Straße angebunden wird.

Die neuen Gewerbe- und Industriegebietsflächen werden durch Wald-, Grün- sowie Landwirtschaftsflächen eingerahmt, die auch für einen Teil der Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes genutzt werden sollen. Hierzu wurde in Abstimmung mit den betroffenen Fachdiensten der Kreisstadt Olpe sowie des Kreises Olpe ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Verf.: HKR-Landschaftsarchitekten: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 100 „Gewerbepark Hüppcherhammer“ der Kreisstadt Olpe 2. und 3. Bauabschnitt, Waldbröl, 25.11.2022) erarbeitet.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 100 "Gewerbepark Hüppcherhammer" ist die Ansiedlung von gewerblichen und ggfls. auch industriellen Nutzungen und des neuen Gefahrenabwehrzentrums geplant. Deshalb werden im Plangebiet zwei Gewerbegebiete (GE), zwei Industriegebiete (GI) sowie eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Grundsätzlich gilt zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Kreisstadt Olpe sowie der angrenzenden Kommunen, das Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 sowie § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO innerhalb des Plangebiets unzulässig sind.

Industriegebiete

Industriegebiete dienen gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Die in Industriegebieten generell zulässigen Tankstellen werden innerhalb der beiden Industriegebiete (GI) aus verkehrlichen Gründen sowie aufgrund des Vorrangs der gewerblichen und industriellen Nutzungen ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der beiden Industriegebiete (GI) die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) unzulässig, da bei der generellen Knappheit an verfüg- und nutzbaren Industriegebieten die wenigen vorhandenen GI-Flächen zwingend für gewerbliche und industrielle Nutzungen vorgehalten werden sollen.

Gewerbegebiete

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind in den beiden Gewerbegebieten (GE) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind in den beiden Gewerbegebieten aufgrund des gewerblichen Vorrangs sowie aus verkehrlichen Gründen ausgeschlossen.

Des Weiteren gilt gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO, das innerhalb der Gewerbegebiete die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) aus den bereits genannten Gründen - hier Vorrang gewerblicher Nutzungen vor sonstigen Nutzungen, die auch in anderen Gebietskategorien der BauNVO zulässig sind - nicht zulässig sind.

Gemeinbedarfsfläche

Der neue Standort für das Gefahrenabwehrzentrum wird entsprechend der geplanten Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Gefahrenabwehrzentrum" festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß den Vorgaben der BauNVO wird in den Industrie- und Gewerbegebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Die Gesamthöhe der neuen Gebäude darf in den Gewerbe- und Industriegebieten maximal 25 m betragen. Die maximale Gebäudehöhe ist aufgrund der erforderlichen Bodenbewegungen auf die zukünftige Geländehöhen (Sollgeländehöhe) bezogen und ist als maximal zulässige Wandhöhe, gemessen vom tiefstgelegenen Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der fertigen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bei Flachdächern mit der Oberkante der Attika definiert.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen kann als Ausnahme aus betrieblichen Gründen sowie für technische Anlagen wie z. B. Schornsteine und Silos zugelassen werden. Die jeweiligen Gründe sind im Baugenehmigungsverfahren entsprechend nachzuweisen.

Zur Förderung regenerativer Energien sind Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

7.3 Bauweise

In den Industrie- und Gewerbegebieten ist aufgrund des gewerblichen Charakters des Plangebiets und der geplanten Nutzungen eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Die seitlichen Abstandsflächen der Gebäude sind auf dem jeweils zugeordneten Baugrundstück nachzuweisen.

7.4 Nebenanlagen

Da die zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend dimensionierte Flächenreserven auch für ggfls. erforderliche Nebenanlagen aufweisen, sind sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Plangebiet werden aus landschaftsökologischen, natur- sowie artenschutzrechtlichen Gründen auf der Grundlage des beauftragten landschaftspflegerischen Fachbeitrags mehrere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie konkrete Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Dies sind die folgenden Maßnahmen und Flächen:

Eine Fällung der Gehölze darf generell nur zwischen Anfang November bis Ende Februar durchgeführt werden. Die Gehölze sind im Zeitraum zwischen 15. November und 28. Februar auf Stock zu setzen. Im Bereich des festgesetzten Haselmaushabitats (Fläche E 1) sind zum Schutz der Haselmäuse nur die Gehölze von der Fläche zu entfernen, die Wurzelstöcke jedoch im Boden zu belassen. Dabei ist die Fällung der Gehölze auf einer Höhe von ca. 0,5 m per Hand durchzuführen. Das Befahren des Geländes mit schweren Geräten ist bis Mai untersagt. Generell gilt, dass nach einer Fällung der Gehölze und Sträucher im Winter ausschließlich im Frühjahr (ab Mai bis Oktober) die Gehölze gerodet und die Wurzelstöcke entfernt werden können.

Um eine Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, ist unmittelbar vor Rodung der Bauflächen eine Kontrolle auf potenzielle Quartierstrukturen durchzuführen. Sollten potenzielle Quartierstrukturen von Bautätigkeiten betroffen sein, ist folgendes Vorgehen vor der Rodung der Bauflächen einzuhalten:

- Kontrolle der Quartierstrukturen auf Fledermausbesatz durch eine fachkundige Person
- Bei Fledermausbesatz ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Genehmigungs- und der Fachbehörde (Untere Naturschutzbehörde des Kreis Olpe) abzustimmen

Falls Fledermausquartiere festgestellt werden, sind eventuelle Zerstörungen dieser Quartierstrukturen durch geeignete Maßnahmen (z. B. das Ausbringen von Fledermauskästen) zu kompensieren. Die Art der Kompensation ist vorab ebenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Olpe abzustimmen.

Des Weiteren ist vor Beginn der Bauarbeiten eine Umweltbaubegleitung (UBB) zu beauftragen. Die Festlegung der Anwesenheitsfrequenz während der Bauarbeiten obliegt hierbei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Olpe.

Zur Beleuchtung der Außenflächen sowie zur Objektbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel mit vorwiegend langwelligem Licht (Natriumdampf-Niederdrucklampen (SE/ST-Lampe) oder LED-Lampen) zu verwenden. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen. Insbesondere ist eine Abschattung Richtung Offenland und den verbleibenden Waldflächen zu gewährleisten.

Des Weiteren ist vor der Rodung der Baufelder für die gesamte Bauphase (Geländemodellierung) ein Schutzzaun um die Rodungs- und Bauflächen zu errichten und die festgesetzten Erhaltungsflächen sowie die an den Geltungsbereich angrenzende Bäume zu schützen. Dazu sind die Anforderungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen; Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu berücksichtigen. Es ist eine Absperrung durch einen zweizügigen Holzlattenzaun, Zaunhöhe:1 m, Pfahlabstände 2,50 bis 3 m, Befestigungshöhe 1 m vorzusehen. Alternativ kann ein Schutzzaun mit mobilen Rahmenelementen aus Kunststoff oder Stahl, Zaunhöhe 2 m, verwendet werden.

Aufgrund des Entfalls einer Magergrünlandflächen ist im Plangebiet ein 1.300 m² großer Magergrünland-Streifen anzulegen. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist im Maßnahmenbereich der Oberboden bis auf eine dünne Humusschicht abzuschieben, im Anschluss mit Regio-Saatgut für magere Standorte einzusäen und später in zwei Durchgängen pro Jahr abschnittweise zu mähen. Dabei muss der erste Schnitt nach dem 15.07. eines jeden Jahres erfolgen. Um den Status des Magergrünlands auf Dauer erhalten zu können, muss das Mahdgut regelmäßig von der Fläche entnommen werden.

Der für die Haselmaus zu erhaltene Gehölzbestand (Maßnahme E1) wird um weitere Pflanzungen östlich (ca. 485 m²) und nordwestlich (ca. 1.315 m²) ergänzt. Dafür ist eine Pflanzung fruchttragender standortheimischer Bäume und Sträucher im gestaffelten lockeren Verband entsprechend der Vorgaben im landschaftspflegerischen Fachbeitrag sowie der in den Festsetzungen enthaltenen Pflanzlisten erforderlich.

Im gesamten Haselmaushabitat (Flächen der Maßnahme E1 und A4) sind zudem insgesamt 8 Nistkästen anzubringen. Aufgrund des Mangels an bodennahen Verstecken sind zudem zwei 5 m breite Totholz-Reisigwälle mit hohem Anteil von Laubstreu anzulegen, die die Erhaltungsfläche mit der zusätzlichen Pflanzung verbinden. Im Bereich der nordwestlichen Ergänzungsfläche ist ein ca. 40 m langer Wall, im östlichen Bereich ein ca. 20 m langer Wall anzulegen.

7.6 Erstaufforstung und Aufwertung von externen Waldflächen

Im Rahmen der erforderlichen forstrechtlichen Maßnahmen sind verschiedene Pflanzungen mit Laubgehölzen auf extern gelegenen Flächen vorgesehen. Dies sind die folgenden Maßnahmen und Flächen:

- A 1.1 - Eichenmischwald Gem. Olpe-Land, Flur 26, Flst.-Nr. 366 tlw.
- A 1.2 - Erlen-Buchen-Mischwald am Lärmschutzwall Rüblinghausen
- A 1.3 - Eichen-Buchen-Mischwald auf Flächen der Gem. Kleusheim

Weitergehende Regelungen bzgl. der Waldumbaumaßnahmen werden ggfls. vertraglich geregelt.

Der auf den vorgenannten Flächen nicht nachweisbare Ausgleichsbedarf von 459.700 ökologischen Wertpunkten wird über das Ökokonto der Stadt Olpe ausgeglichen. Es handelt sich dabei vorrangig um Maßnahmen auf Forstflächen, die ehemals mit Fichten bestockt waren.

7.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zum Schutz des Landschaftsbildes, aber auch aus mikroklimatischen Gründen und zur Retention von Regenwasserspitzen, werden verschiedene Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Pflanzmaßnahmen festgesetzt.

Die Fläche E 1 (Kyrill-Schadenfläche) sowie die landwirtschaftlich genutzte Fläche E 2 sind im heutigen Zustand zu erhalten. Die im Bereich der Fläche R 1 vorhandenen Wegeflächen sind zu entsiegeln, zu lockern und nach dem Auftrag von Oberboden zu begrünen. Die mit B 1 gekennzeichneten Flächen sind

mit standorttypischen Gehölzen gemäß den Vorgaben im landschaftspflegerischen Fachbeitrag sowie den in den textlichen Festsetzungen enthaltenen Pflanzlisten zu bestocken.

Auf der mit B 2 gekennzeichneten Flächen sind Gehölze der Höhe nach gestaffelt zu pflanzen. Angrenzend an die Fläche A 3 sind die ersten 15 m nur mit Sträuchern zu pflanzen und anschließend mit Bäumen 2. Ordnung entsprechend zu ergänzen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Rasenflächen, Einzelbaumpflanzungen, Hecken, Solitärsträucher, Staudenrabatten zu begrünen. Dabei dürfen Koniferen max. 10 % der zu begrünenden Fläche einnehmen. Böschungen innerhalb der Baugrundstücke, die mindestens eine Höhe von 1 m und eine Breite von 3 m haben, sind mit standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste der Maßnahme B1 zu bepflanzen und zu pflegen. Die Einbringung von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien sowie Kies-, Schotter und ähnliche Materialaufschüttungen sind unzulässig.

Ein 5 m breiter Schutzbereich unterhalb der 110 KV-Freileitung sowie die Entwässerungsrigole entlang des Böschungsfußes und der angrenzenden Bereiche sind durch Ansaat zu begrünen. In dem Bereich ist nach Beendigung der Bauarbeiten der Boden zu lockern, als Vegetationsfläche vorzubereiten und mit einer standortgerechten, artenreichen Gräser-Kräutermischung anzusäen. Dafür ist eine Regiosaatgutmischung (FLL RSM Regio, Ursprungsgebiet 7 - Rheinisches Bergland) zu verwenden, z. B. RegioZert Grundmischung. Die empfohlene Saatstärke beträgt 5 g/m². Die Auswahl einer Regiosaatgutmischung ist zwingend, da die Ausbringung gebietsfremden Saatguts in der freien Natur nach § 40 (4) BNatSchG untersagt ist.

Die gemäß des Erschließungs- und Entwässerungskonzepts (Verf.: Klapp & Müller) geplanten Kaskadenbecken im Norden des Plangebiets entlang der Haupterschließung sind mit Regiosaatgut einzusäen. Dafür ist eine Regiosaatgutmischung (FLL RSM Regio, Ursprungsgebiet 7 - Rheinisches Bergland) zu verwenden (z. B. RegioZert Ufer). Die empfohlene Saatstärke beträgt 7 g/m². Die angrenzenden Flächen sind mit Sträuchern und Bäumen gemäß der Pflanzliste Maßnahme B1 zu bepflanzen.

Die Dachflächen der neuen Gebäude sind extensiv zu begrünen. Dafür sind die Dächer mit einer durchwurzelbaren Magersubstratauflage mit einer Mindestaufbaudicke von 8 cm je nach Vegetationsform als Sedum-Moos-Kraut-Begrünung, Sedum-Kraut-Gras-Begrünung oder Gras-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Begrünung des Plangebiets ist je 6 angefangene Stellplätze ein heimischer Laubbaum gemäß den im Textteil des Bebauungsplans aufgeführten Pflanzlisten zu pflanzen.

7.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende Dachflächenwasser ist in die gemäß des Entwässerungskonzepts (Verf.: Klapp & Müller) geplanten Mulden-Rigolen-Systeme einzuleiten und zu versickern. Die Mulden-Rigolen-Systeme werden

als breite, im Mittel ca. 1,5 m tiefe Gräben ausgeführt und mit Dränagesplit in einer mittleren Schichtdicke von 0,7 m sowie mit humosem Boden (Mulden-Rigolen-Element) verfüllt. Im Innern der Splitpackung ist für eine Verteilung des Sickerwassers mit einem Leitungssystem (Dränrohre) zu sorgen. Im Nahbereich der Versickerungsanlagen sind Staumulden mit einem Überlauf in die Versickerungsanlage oder in die vorhandenen Wasserläufe anzulegen. In den um die geplanten Gewerbe- und Industriegebiete gelegenen Grün- und Waldflächen können deshalb auch Flächen und Maßnahmen für die Niederschlagswasserbeseitigung integriert werden. Ziel ist eine möglichst naturnahe Niederschlagswasserentsorgung.

7.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der verkehrsbedingten Schallimmissionsbelastung, verursacht durch die A 45, aber auch durch Ziel- und Quellverkehr, werden Festsetzung zur erforderlichen Luftschalldämmung in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a gemäß den im Textteil des Bebauungsplans beigefügten Anlagen 1 (Tag) und 2 (Nacht) für die freie Schallausbreitung und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart}$	35 dB für Büroräume und Ähnliches
$K_{Raumart}$	30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
L_a	der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)

Mindestens einzuhalten sind im Plangebiet

R'_w = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von R'_w > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1 Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen

Aus gestalterischen Gründen müssen sich Werbeanlagen in ihrer Gestaltung und in ihren Abmessungen den baulichen Anlagen unterordnen. Sie sind im Bereich der gesamten Fassade zulässig, dürfen in der Fläche jedoch 20 % einer Wandseite nicht überschreiten. Als Wandseite gilt die Fläche zwischen der natürlichen Geländeoberkante und der Schnittlinie von der Außenwand mit der Dachhaut.

Freistehenden Werbeanlagen und deren Träger (z. B. Säulen, Masten oder Pylonen) sind nur in einer den Gebäuden untergeordneten Form zulässig und dürfen eine Höhe von max. 12,0 m über der Geländeoberkante nicht überschreiten.

9. Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich derzeit keine Ver- und Entsorgungsleitungen. Diese werden im Rahmen der Erdbau- und Erschließungsmaßnahmen in den Planstraßen neu verlegt. Im Plangebiet ist gemäß des Entwässerungskonzepts ein Trennsystem geplant.

9.1 Gewerbliches Schmutzwasser

Für die Entsorgung des gewerblichen Schmutzwassers werden im Plangebiete neue Schmutzwasserkanäle verlegt, an das vorhandene Kanalnetz im Umfeld des Gewerbeparks Hüppcherhammer angebunden und im weiteren Verlauf in den Biggerandkanal des Ruhrverbands eingeleitet. Gemäß dem mit dem Ruhrverband abgeschlossenen Vertrag über den „Anschluss eines Gewerbegebietes an den Biggerandkanal" vom 28.02. /14.04. 2008 beträgt der festgelegte Maximalabfluss aus dem Gewerbegebiet Hüppcherhammer in den Biggerandkanal zur Weiterleitung an die Kläranlage Biggetal aktuell 15 l/s.

9.2 Niederschlagswasser

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m § 44 LWG Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet

werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für die Beurteilung der Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt (Verf.: Reißner Geotechnik und Umwelt, Olpe 2021). Im Ergebnis dieser Untersuchungen wird die Versickerungsfähigkeit der im Plangebiet anzutreffenden Böden als unzureichend für die anfallenden Wassermengen eingestuft und eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht empfohlen.

Aufgrund der geplanten Versiegelungen und fehlenden Versickerungsmöglichkeiten wird eine dezentrale Realisierung von Regenrückhaltebecken und Versickerungsmulden (Mulden-Rigolen-Systeme) vorgeschlagen, sodass das derzeitige Wasserdargebot annähernd beibehalten werden kann. Aus diesem Grund wird entlang des südlichen Böschungsfußes der geplanten Anschüttung für die Gewerbe- und Industriegebiete eine böschungsparallele Entwässerungsmulde festgesetzt.

Auf dieser Grundlage ist auch das Dachflächenwasser in die geplanten Mulden-Rigolen-Systeme einzuleiten und zu versickern. Die Mulden-Rigolen-Systeme sind als breite, im Mittel ca. 1,5 m tiefe Gräben auszuführen und mit Dränagesplit in einer mittleren Schichtdicke von 0,7 m sowie mit humosem Boden (Mulden-Rigolen-Element) zu verfüllen. Im Innern der Splitpackung ist für eine Verteilung des Sickerwassers mit einem Leitungssystem (Dränrohre) zu sorgen.

Im Nahbereich der Versickerungsanlagen sind Staumulden mit einem Überlauf in die Versickerungsanlage oder in die vorhandenen Wasserläufe anzulegen.

10. Trinkwassergewinnung Wasserbeschaffungsverband Rüblinghausen

Der Standort Schlehsiepen dient traditionell der Trinkwassergewinnung. Da nicht ausgeschlossen werden konnte, dass durch den Bau des Gefahrenabwehrzentrums im Wasserstollen des Wasserbeschaffungsverbandes Rüblinghausen zukünftig weniger Wasser anfällt, hat der Kreis Olpe als Bauherr des Gefahrenabwehrzentrums eine neue Tiefenbohrung beauftragt und durchführen lassen. Mittlerweile ist die Bohrung fertiggestellt und die Ergebnisse werden aktuell analysiert.

Generell gilt, dass die Wasserversorgung des Gefahrenabwehrzentrums unabhängig von den Ergebnissen der genannten Untersuchungen im Notfall auch über die neue Tiefenbohrung gesichert werden.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich sind keine in die Denkmalliste eingetragenen Bau- und / oder Bodendenkmäler vorhanden. Auf die geltenden Regelungen des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (DSchG) sowie die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird im Textteil des Bebauungsplans hingewiesen.

12. Eingriffsbilanzierung und Kompensation

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde gemäß den naturschutzrechtlichen Vorgaben eine Eingriffs- / Ausgleichsermittlung mit folgendem Ergebnis durchgeführt.

Die Ermittlung des notwendigen Umfanges der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen für die unvermeidbaren Eingriffe in die Biotop- und Lebensraumfunktion erfolgte gemäß der „Nummerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV, 2008). Die verkürzte Bewertungsgrundlage des LANUV, die i. d. R. im Rahmen der Bauleitplanung angewendet wird („Nummerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung“, 2008) wurde nicht verwendet, da die vorgefundenen Biotopstrukturen damit nicht angemessen beschrieben werden können.

In einem ersten Schritt wurde der Biotopwert des Plangebiets im Ausgangszustand vor dem Eingriff ermittelt. Hierbei wurden 1.292.790 ökologische Werteinheiten (öW) ermittelt.

In einem zweiten Schritt wurde der ökologische Wert des Plangebiets im Planungszustand ermittelt. Hierbei wird der Entwicklungszustand der Biotoptypen nach einer Entwicklungsdauer von 30 Jahren bewertet. Hierbei wurde ein Wert von 615.840 ökologische Werteinheiten ermittelt.

Aus der Differenz zwischen Ausgangszustand und Planungszustand ergibt sich ein rechnerisches ökologisches Defizit von - 676.950 ökologischen Werteinheiten. Dieser wird unter anderem durch die folgenden Ausgleichsmaßnahme A 1 und A 2 kompensiert.

12.1 Ausgleich Biotopfunktion

Der Ausgleichsbedarf für den Eingriff in die Biotopfunktion beträgt insgesamt 676.950 ÖW. Der vorgesehenen Waldausgleich kann durch die Maßnahme A 1 mit 217.250 ÖW zum ökologischen Ausgleich beitragen. Der übrige Ausgleichsbedarf von 459.700 ÖW wird als Maßnahme A 2 über ein Ökokonto kompensiert. Aufgrund zukünftig zu erwartender klimatischer Änderungen sind im Rahmen der waldbaulichen Maßnahmen verschiedene Pflanzungen mit Laubgehölzen vorgesehen. Es werden Arten gepflanzt, die voraussichtlich widerstandsfähig gegen den Klimawandel sind.

A 1.1 Eichenmischwald Gemarkung Olpe-Land, Flur 26, 366 tlw.

Bäume: Traubeneiche (60 %), Esskastanie (10 %), Winterlinde (10 %), Hainbuche (10 %), Elsbeere (2 %), Vogelkirsche (5 %), Walnuss (3 %)

Pflanzgröße: 50 - 80 cm Pflanzabstand: Pflanzverband Esskastanie, Winterlinde, Hainbuche 2 x 2 m = 4 qm / Pflanze als 50er Trupps in die Traubeneichen

Pflanzverband Kirsche 2 x 2 m = 4 qm / Pflanze entlang Hauptweg

Pflanzverband Walnuss / Elsbeere 2 x 2 m = 4 qm

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege, die Pflanzungen werden umzäunt.

Waldrand: In Teilbereichen ist eine Waldrandgestaltung möglich: Entlang von Nutzungsgrenzen sowie von Wirtschaftswegen sollte ein ca. 2 m breiter Streifen nicht bepflanzt werden. Vorgelagert ist im Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen ein insgesamt ca. 15 m breiter Waldmantel zu entwickeln. Der Waldmantel setzt sich aus einer waldnahen und einer Übergangszone zusammen. Die „waldnahe“ Zone wird mit bodenständigen Laubbäumen II. Ordnung wie Hainbuche, Feld-Ahorn, Vogelkirsche sowie bodenständige Straucharten wie Schlehe, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Hasel, Hunds-Rose oder Roter Hartriegel bepflanzt. Es soll sich ein höhenabgestufter Bestand entwickeln. Dazu sind die höher werdenden Arten nach innen und die niedriger wachsenden Arten nach außen zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 Meter. In der „waldfernen“ Übergangszone werden auf ca. 50 % der Fläche die o. g. Straucharten in Gruppen (5-9 Stück) gepflanzt. Hier soll sich vorübergehend neben den Gehölzpflanzungen eine blütenreiche Gras- und Krautflur etablieren, die erst im Laufe des natürlichen Wiederbewaldungsprozesses gänzlich verbuscht.

A 1.2 Erlen-Buchen-Mischwald am Lärmschutzwall Rüblinghausen:

Bäume: Hauptbaumarten: Roterle/Schwarzerle, Grauerle, Hainbuche; dazu Feldahorn, Feldulme, Vogelbeere, Salweide

Sträucher: Hasel, Weiden, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Apfelrose, Kornelkirsche, Gem. Schneeball, Schwarzer Holunder

Pflanzgröße: Containerware: Bäume 50-80 cm, Sträucher 30-50 cm

Pflanzabstand: 2 x 2 m, in 10er bis 20er Trupps einer Art, Straucharten am Wallfuß

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege

A 1.3 Eichen-Buchen-Mischwald auf Flächen der Gemarkung Kleusheim

Die Flächen werden ausschließlich mit standortheimischem Laubholz aufgeforstet, dies sind Eiche, Buche, Hainbuche, Linde, Kirsche, Ahorn, Ulme.

Hauptbaumarten sind Eiche und Buche (Waldentwicklungstypen 12,13,20 und 23).

In einem ersten Schritt wird die Eiche (überwiegend Traubeneiche) als Lichtbaumart mit 30% auf die Flächen gebracht werden, in Kleingattern oder im Hordengatter, mit einer dienenden Nebenbaumart Hainbuche oder Linde. Die Restfläche erhält einen Vorwald aus den Pionierbaumarten Eberesche und Salweide im Weitverband. Wenn der Vorwald nach 3-4 Jahren gesichert ist, kommt die Buche als Halbschattbaumart dazu. An standörtlich geeigneten Stellen werden Nebenbaumarten (Edellaubholz und in geringer Menge Weißtanne) beigemischt. In der weiteren Sukzession kommen Weichlaubhölzer, i. W. die Birke durch

Anflug dazu. Die auflaufende Fichtennaturverjüngung muss zur Kultursicherung immer wieder entfernt werden. Eine aktive Waldrandanlage kommt bei Außenrändern in Frage. Gepflanzt werden heimische Bäume und Sträucher, z. B. Vogelkirsche, Feldahorn, Wildbirne, Wildapfel und als Sträucher Pfaffenhütchen, Schlehe, Hartriegel, Heckenrose, Gemeiner Schneeball. Mit Umsetzung der Waldbaulichen Maßnahmen ergibt sich eine ökologische Aufwertung von 217.250 ÖW

A 2 Ausgleich über ein Ökokonto

Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird über das Ökokonto der Stadt Olpe ausgeglichen. Es handelt sich hierbei überwiegend um Maßnahmen auf ehemals mit Fichten bestockten Forstflächen.

13. Immissionsschutz

Im Rahmen der „2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 100 Gewebepark Hüppcherhammer“ wurden zwei schalltechnische Prognosegutachten (Verf.: Graner+Partner Ingenieure) erarbeitet. Folgende Ergebnisse sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung und der planerischen Abwägung zu berücksichtigen.

13.1 Gewerbliche und industrielle Schallimmissionen

Im Schallprognosegutachten (Verf.: Graner+Partner Ingenieure: Schalltechnisches Prognosegutachten Durchführung einer Geräuschkontingentierung zum Bebauungsplan Nr. 100 "Gewerbepark Hüppcherhammer", Bergisch-Gladbach, 18.12.2019) wurde geprüft, ob aus schalltechnischer Sicht eine Emissionskontingentierung des Plangebietes auf der Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ sinnvoll ist.

Auf der Grundlage dieses Gutachtens wurde die Festsetzung einer flächenbezogenen Kontingentierung erwogen, um in dem Bebauungsplan das zulässige Maß der Emissionsbelastung für die verschiedenen Gewerbe- und Industriegebiete abschließend vorzugeben.

Aus lärmtechnischer Sicht wäre aber nur die Festsetzung eines einheitlichen Summenpegels für die einzelnen Teilflächen sinnvoll. Eine Gliederung des Plangebiets in mehrere gewerbliche und industrielle Teilflächen, von denen dann jeweils eine festgelegte Emission ausgehen darf, ist hingegen mit der planerischen Intention nicht vereinbar. Dies ist vor dem Hintergrund, dass es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt und deshalb die Art der potenziellen Betriebe, die Größe der jeweiligen Betriebsflächen und -grundstücke sowie die jeweils geplanten technischen und / oder baulichen Anlagen aktuell nicht oder nur sehr rudimentär bekannt sind.

In der Rechtsprechung wird zudem regelmäßig betont, dass in einem Baugebiet im Falle einer Lärmemissionskontingentierung mit Blick auf den vom Gesetz vorausgesetzten Betriebs- und Anlagenbezug grundsätzlich intern anhand der zulässigen Schallleistungspegel in einzelne Teilgebiete gegliedert werden

muss. Daran fehlt es regelmäßig, wenn für das gesamte Baugebiet nur ein einheitliches Emissionskontingent festgesetzt wird, da ein solches Kontingent nicht hinreichend geeignet ist, das Emissionsverhalten einzelner Betriebe oder Anlegen zu steuern (vgl. etwa OVG NW, Urteil vom 12.06.2014 – 7D 98/12.NE).

Des Weiteren wird betont, dass eine vorhabenunabhängige Emissionskontingentierung im Plangebiet einen bauplanungsrechtlich unzulässigen Summenpegel ähneln würde, der für die Gesamtheit oder zumindest mehrere der in den Teilgebieten ansässigen Betriebe Geltung beanspruche, ohne das Emissionsverhalten eines einzelnen Betriebes im Blick zu nehmen und verlässlich zu steuern (OVG NW, Urteil vom 09.11.2012 – 2 D 63/11.NE). Hiervon ausgehend ist für die im Plangebiet festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete auf eine Emissionskontingentierung verzichtet worden.

Die abschließende Bewältigung der Emissionsbelastung wird daher in die konkrete Vorhabenzulassungsverfahren verlagert, da sich mögliche Lärmkonflikte hier aufgrund der Kenntnis über das konkrete Bauvorhaben und der potenziellen Emissionen sachgerecht lösen lassen.

Gemäß des planerischen Gebots der Konfliktbewältigung sind die in einem Bauleitplan auftretenden Konflikte zwar grundsätzlich in diesem Rahmen im Wege eines gerechten Ausgleichs der berührten Belange zu bewältigen. Nach gängiger Rechtsprechung können jedoch in Ausnahmefällen einzelne Problemlösungen auf die nachgelagerte Vollzugsebene verlagert werden. Diese Verlagerung auf die nachgelagerte Ebene ist jedoch ausgeschlossen, wenn absehbar ist, dass sich die Konflikte auch nicht im nachfolgenden Verwaltungsverfahren sachgerecht lösen lassen. Dies ist bei der vorliegenden Bebauungsplanung jedoch nicht der Fall, hat jedoch zur Folge, dass in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren konkrete betriebs- und flächenspezifische Immissionsprognosen als Teil des jeweiligen bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens erarbeitet werden müssen.

13.2 Verkehrliche Schallimmissionen

In einem weiteren schalltechnischen Prognosegutachten wurden die verkehrsbedingte Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet Nr. 100 "Gewerbepark Hüppcherhammer", 2. Änderung und Erweiterung in Olpe ermittelt und Vorschläge für die Übernahme in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan formuliert.

Auf Basis der ermittelten Verkehrslärmeinwirkungen wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01 als Anlagen 1 und 2 in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen, deren Ergebnisse bei der Dimensionierung der Außenbauteile zu berücksichtigen sind. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse können die Anforderungen an den verkehrlichen Schallimmissionsschutz im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens umgesetzt werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung der genannten Randbedingungen sowie der getroffenen Festsetzungen im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz weitergeführt werden kann.

14. Umweltprüfung und -bericht

Für diesen Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und die nachfolgend erläuterten Ergebnisse in einem Umweltbericht zusammengefasst.

14.1 Landschaftsraum und Schutzgebiete

Die Fläche befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans 1 „Biggetalsperre / Listertalsperre“ des Kreises Olpe und innerhalb des Naturparks Sauerland-Rothaargebirge sowie innerhalb der Kulturlandschaft Sauerland. Der südliche und westliche Rand des Änderungsbereichs liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „LSG-4813-003 – Bigge-Lister-Bergland“.

Im kulturlandschaftlichen Fachbeitrag zur Regionalplanung des Regierungsbezirks Arnsberg ist der Geltungsbereich Teil des bedeutsamen Kulturlandschaftsbereiches „K 21.59 – Raum östlich von Berlinghausen“. Dabei handelt sich um eine bäuerliche Kulturlandschaft mit hohem Waldanteil. Der Raum ist deutlich durch Zeugnisse des Mühlen- und Hammerwesens geprägt. Des Weiteren finden sich historische Waldstandorte und Niederwälder als Zeugnis traditioneller Wirtschaftsweise. Als fachliche Ziele für den Kulturlandschaftsbereich sind die Erhaltung der Waldstandorte mit ihrem naturnahen Charakter sowie die Berücksichtigung der Niederwälder und die Erhaltung der Ablesbarkeit des historischen Flur- und Waldwegenetzes formuliert.

Im Südosten ragt das Wasserschutzgebiet „Rüblinghausen-Schlehsiepen“ in den Geltungsbereich. Dabei handelt es sich um ein Wasserschutzgebiet der Zone 2. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich aktuell eine Trinkwasserentnahmestelle. (Stollen Schlehsiepen). Der Fassungsbereich wird dem Wasserschutzgebiet der Zone I zugeordnet. Er dient dem Schutz der unmittelbaren Umgebung der Fassungsanlage vor jeglicher Verunreinigung.

Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, gesetzlich geschützten Biotope, Biotopkataster- oder Biotopverbundflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

14.2 Artenschutzrechtliche Belange

Für das Vorhaben wurde im Jahr 2019 eine Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I) durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG für einige der oben aufgeführten potenziell vom Eingriff betroffenen Vogel- und Säugetierarten nicht ausgeschlossen werden kann. Deshalb wurde anschließend im Rahmen einer ASP II eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände durchgeführt.

Über die Messtischblattabfrage hinaus wurden im Jahr 2019 umfassende faunistische Kartierungen durchgeführt. Dabei wurden die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Tagfalter und Haselmaus abgedeckt. Im Jahr 2020 wurden die eine Nachkartierung für Brutvögel durchgeführt.

Durch das Vorhaben kommt es voraussichtlich zum Verlust wichtiger Lebensraumstrukturen der planungsrelevanten Arten: Baumpieper, Waldschnepfe Zwergfledermaus und Haselmaus.

Für den Baumpieper kann der Waldmantel im südlichen Plangebiet zum Schlehsiepen hin erhalten bleiben sowie ein Streifen des Sukzessionsvorwaldes der Kyrillfläche. Dadurch bleibt eine ausreichend große Habitatfläche für den Baumpieper bestehen.

Ein potentielles Brutrevier für die Waldschnepfe geht durch das Vorhaben verloren. Für den Verlust ist ein Ausgleich von ca. 1 ha zu schaffen. Als Ausgleich dienen die Kompensationsmaßnahmen für die Haselmaus.

Darüber hinaus hat das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung für die Zwergfledermaus. Die Nutzung der vorhandenen Fledermauskästen sowie von älteren Baumbeständen als Sommerquartiere ist nicht auszuschließen. Spaltenquartiere in Gehölzen gehen bei der Realisierung der Planung teilweise verloren. Um eine Verletzung oder Tötung von Individuen weitgehend auszuschließen, ist deshalb unmittelbar vor Rodung der Bauflächen eine Kontrolle auf potenzielle Quartierstrukturen durchzuführen. Bei Fledermausbesatz potenzieller Quartierstrukturen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Olpe abzustimmen und es sind ggfls. artspezifische Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

Im Bereich der Kyrillfläche kommt es zum Verlust von Lebensraumstrukturen der Haselmaus. Durch den Erhalt eines Teilbereichs der Kyrillfläche sowie die Anpflanzung von Gehölzen in angrenzenden Bereichen bleibt für die Haselmaus ein ausreichend großes Habitat erhalten. Im Ergebnis kann in Kombination mit Fäll- und Rodungszeitbeschränkungen eine Beeinträchtigung der Art vermieden werden.

14.3 Auswirkungen auf weitere Schutzgüter

Mit der Realisierung der Planung kommt es zu erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Boden“ sowie „Landschaft (Landschaftsbild)“.

Die großflächige Neuversiegelung und Veränderung von Bodenschichten von natürlichem Boden ist beim Schutzgut „Boden“ für die erheblichen Beeinträchtigungen ausschlaggebend.

Auch für das Schutzgut „Landschaft (Landschaftsbild)“ sind aufgrund der Größe der geplanten Erweiterung, der erforderlichen Neuprofilierung des Geländes und der topographischen Lage im Kuppenbereich erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Es sind teilweise erhebliche Auswirkungen auf die folgenden Schutzgüter zu erwarten:

- „Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt“
- „Fläche“
- „Wasser (Grundwasser)“
- „Klima / Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels“

- „Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung“
- „Mensch (Erholung im Wohnumfeld)“
- „Kulturgüter / Kulturelles Erbe /Sachgüter“

Auch für das Schutzgut „Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt“ ist die Neuversiegelung und Überplanung der Biotope mit teilweise erheblichen Auswirkungen verbunden.

Für das Schutzgut „Fläche“ kommt es aufgrund der großflächigen Neuversiegelung und der Inanspruchnahme von land- sowie forstwirtschaftlichen Flächen zu teilweise erheblichen Umweltauswirkungen.

Das Teilschutzgut „Wasser (Grundwasser)“ ist aufgrund der hohen Versiegelungsgrades ebenso von teilweise erheblichen Umweltauswirkungen betroffen.

Für die Teilschutzgüter „Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung“ und „Mensch (Erholung im Wohnumfeld)“ ergeben sich teilweise erhebliche Umweltauswirkungen, da es durch die großflächige Anlage des Industrie- und Gewerbegebiets zu einer erheblichen Veränderung des Landschaftsbildes und des erweiterten Umfelds der angrenzenden Siedlungslagen kommt.

Für das Schutzgut „Kulturgüter / Kulturelles Erbe /Sachgüter“ ergeben sich teilweise erhebliche Umweltauswirkungen, da durch die starke landschaftliche Veränderung in einem Teilbereich des Kulturlandschaftsbereiches Auswirkungen auf die gesamte Kulturlandschaft entstehen.

Keine erheblichen Auswirkungen sind für folgende Schutzgüter / Teilschutzgüter zu erwarten

- „Wasser (Oberflächenwasser)“
- „Landschaft (Erholungsnutzung in der freien Landschaft)

Bei diesen Schutzgütern kommt es zwar zu Beeinträchtigungen, die jedoch nicht die Erheblichkeitsgrenze überschreiten.

Kumulierende Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern, die eventuell zu einer anderen Erheblichkeitseinstufung bezüglich der Schutzgüter führen, sind nicht erkennbar.

Bei Nichtdurchführung der Planung kommt es hingegen nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für die untersuchten Umweltschutzgüter.

14.4 Prüfung von Alternativen

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 100 „Gewerbepark Hüppcherhammer“ ist Teil eines Bebauungsplankonzeptes aus dem Jahr 2008. Im Zuge der Konzeptaufstellung wurden verschiedene Alternativstandorte für Gewerbe im Stadtgebiet Olpe geprüft. Eine erneute Prüfung von Alternativstandorten ist nicht erforderlich.

15. Bodenbelastungen

Gemäß Altlastenkataster des Kreises Olpe liegen innerhalb des Plangebiets keine Altlastenverdachtsflächen oder Altstandorte.

16. Nachrichtliche Übernahmen aus anderen Fachgesetzen

Aufgrund der Lage unmittelbar westlich der Bundesautobahn 45 (A 45) werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB zwei nachrichtliche Übernahme im Hinblick auf geltende Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) aufgenommen. Diese betreffen die so genannten „Anbauverbotszonen“ und „Anbaubeschränkungszonen.“ Beide straßenrechtlichen Zonen sind zudem zeichnerisch in den Bebauungsplan aufgenommen und sind vor allem bei nachgeordneten Genehmigungsverfahren durch den jeweiligen Bauherrn zu beachten.

Anbauverbotszone

Laut § 9 Abs. 1 Nr. FStrG dürfen längs der Bundesautobahnen in der Anbauverbotszone in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, keine Hochbauten jeder Art einschließlich Werbeanlagen, Umfahrungen, Parkplätze, Lagerflächen, Zufahrten, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs oder Ähnliches errichtet werden. Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung durch die Straßenbauverwaltung.

Anbaubeschränkungszone

Laut § 9 Abs. 2 Nr. FStrG 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.

17. Hinweise

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt / Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht

die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Technische Regelwerke

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird (DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art) können diese bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Kreisstadt Olpe während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Kampfmittel

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

Luftfahrthindernisse

Sollten Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten wie z. B. Sonnenkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, Antennen, Photovoltaikanlagen, Schornsteine oder Silos eine Gesamthöhe von 30 m über Grund überschreiten, sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach BauO NRW oder BImSchG vor Erteilung einer Genehmigung die Planungsunterlagen mit der Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Str. 46, 40470 Düsseldorf erneut abzustimmen.

110-kV-Hochspannungsfreileitung

Die unter der 110-kV-Freileitung gelegenen Gebäude müssen mit einer Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7, ausgeführt werden. Im Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung dürften keine Baumpflanzungen vorgenommen werden.

Um die Masten herum muss eine Fläche mit einem Radius von 10,0 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrschutz für die Masten erforderlich werden.

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

Durch höher wachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Deshalb sind in diesen Bereich Gehölze zu verwenden, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/ Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen oder zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/ Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist der Leitungsbetreiber berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/ Bauherrn durchführen zu lassen.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen auf Umsetzungsebene

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Umweltbaubegleitung

Mit Beginn der Bauvorbereitung bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme ist eine fachgerechte Umweltbaubegleitung durchzuführen.

Störfall-Verordnung

Bei Anlagen, die der Störfall-Verordnung unterliegen, ist der jeweils angemessene Sicherheitsabstand zu berücksichtigen. Dieses ist auch bei einer späteren Änderung oder Erweiterung bestehender Firmen zu einem „Störfallbetrieb“ zu beachten.

Elektromagnetische Felder

Im Rahmen der Vorsorge nach § 4 der 26. BImSchV sollten sich im Einwirkungsbereich der 110 KV-Freileitung (10 m zu den äußeren Leitern) im Freien sowie in Gebäuden keine Bereiche für einen längerer Aufenthalt von Personen bzw. Beschäftigten befinden.

18. Flächenbilanz

Größe der Änderungsbereiche	**rd. 32,0 ha**
Gewerbegebiete (GE)	12,31 ha
Industriegebiete (GI)	7,65 ha
Gemeinbedarfsfläche Gefahrenabwehr-zentrum	2,23 ha
Wald	2,23 ha
Landwirtschaftsfläche	0,04 ha
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5,57 ha
Verkehrsfläche	1,82 ha
Flächen für Versorgungsanlagen	0,01
Weg Landwirtschaft und Ver- und Entsor-gung	0,14
Summe	**rd. 32,0 ha**

19. Fachgutachten

Folgende Fachgutachten werden parallel zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans BP 100 ‚Gewerbepark Hüppcherhammer‘ erarbeitet und dienen als Grundlage für die planerische Abwägung:

- HKR-Landschaftsarchitekten: Fachbeitrag Artenschutz einschließlich Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I) gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Gewerbepark Hüppcherhammer“ der Kreisstadt Olpe, Waldbröl, 06. November 2019
- Graner+Partner Ingenieure: Schalltechnisches Prognosegutachten Durchführung einer Geräuschkontingentierung zum Bebauungsplan Nr. 100 "Gewerbepark Hüppcherhammer", 2. Änderung und Erweiterung sowie Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche, Bergisch-Gladbach, 18.12.2019
- Reißner Geotechnik und Umwelt Ingenieurgesellschaft mbH, Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser, Olpe, 29.01.2021

- Graner+Partner Ingenieure: Schalltechnisches Prognosegutachten Ermittlung der auf das Bebauungsplangebiet Nr. 100 "Gewerbepark Hüppcherhammer", 2. Änderung und Erweiterung einwirkenden Verkehrsgeräusche, Bergisch-Gladbach, 07.11.2022
- Ecoda GmbH & Co. KG, Niederlassung Dortmund: Fachbeitrag zur vertiefenden Artenschutzprüfung (ASP Stufe II) zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Gewerbepark Hüppcherhammer“ der Kreisstadt Olpe, Dortmund, 22.11.2022
- HKR-Landschaftsarchitekten: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 100 „Gewerbepark Hüppcherhammer“ der Kreisstadt Olpe 2. und 3. Bauabschnitt, Waldbröl, 25.11.2022

Olpe, den __.11.2022

Der Bürgermeister

i. V. .....

J. Feldner (Technische Beigeordnete)