

Teil A - Städtebaulicher Teil der Begründung

Kreisstadt Olpe



Bebauungsplan Nr. 100
,Gewerbepark Huppcherhammer'

Begründung zum Bebauungsplan

26. August 2009

Im Auftrag der Kreisstadt Olpe

Aufgestellt durch

pp a|s
pesch partner architekten stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	4
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
1.2	Entwicklungsziele	5
2.	Verfahrensablauf B-Plan Nr. 100 ‚Gewerbepark Hüppcherhammer‘	5
3.	Räumlicher Geltungsbereich	7
4.	Planungsrechtliche Situation	8
4.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	8
4.2	Flächennutzungsplan	8
4.3	Wasserschutzgebiete	9
4.4	Überschwemmungsgebiet der Brachtpe	9
4.5	Planungen anderer Träger öffentlicher Belange	9
4.6	Gutachterliche Stellungnahme zum Einzelhandel	9
5.	Beschreibung des Plangebiets	10
5.1	Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzungen	10
5.2	Verkehrerschließung und Infrastruktur	10
6.	Allgemeine Inhalte und Ziele der Planung	11
6.1	Interkommunaler Gewerbepark Hüppcherhammer	11
6.2	Nördliche Teilfläche: 1. Bauabschnitt (Bebauungsplan Nr. 100)	12
6.3	Südöstliche Teilfläche: 2. Bauabschnitt	13
6.4	Südwestliche Teilfläche: 3. Bauabschnitt	14
6.5	Verkehrliche Erschließung	14
6.6	Freiraumkonzept	15
7.	Entwässerungskonzept	15
7.1	Geplante Entwässerung des Gewerbeparks Hüppcherhammer	15
7.2	Anteilige Versickerung von Niederschlagswasser	16
8.	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
8.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	17
8.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	19
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	19
8.4	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	19
8.5	Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	20
8.6	Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	20
8.7	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	20
8.8	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	20
8.9	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 BauO NRW)	20
9.	Nachrichtliche Übernahmen	21
10.	Umweltbericht und Eingriffsbilanzierung	21
10.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	21
10.2	Eingriffsbilanzierung und Kompensationsmaßnahmen	22

10.3	Artenschutzbelange	22
10.4	Ergebnisse Artenschutz	23
11.	Immissionsschutz	25
11.1	Straßenverkehrsgeräusche	25
11.2	Gewerbliche Emissionen	26
12.	Bodenordnung	28
13.	Altablagerungen	28
14.	Städtebauliche Kenndaten	28
15.	Kosten	28
16.	Beteiligungsverfahren	29
17.	Hinweise	29
18.	Zusammenfassende Erklärung	30
18.1	Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	30
18.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	33

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 Flächenangebots 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 der Kreisstadt Olpe insgesamt ein Bedarfswert von 28 Hektar besteht. Dabei wurde die Wiedernutzung 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 rechtswirksam 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 Regionalplans 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 ‚Huppcherhammer‘, 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 der Standortalternativen durchgeführt. Nach einem systematischen Vergleich von mehreren Standortalternativen – untersucht wurden die Bereiche Altenleusheim, Dahl-Süd, Oberneger, Griesemert, Rhonard, Rother Stein und Thieringhausen sowie Huppcherhammer – hat sich der Standort ‚Huppcherhammer‘ als der günstigste Standort im Hinblick auf die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen herausgestellt. Im sonstigen Außenbereich der Kreisstadt Olpe stehen auch keine weiteren Alternativstandorte außerhalb von bestehenden Waldgebieten 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 Huppcherhammer, 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 in Richtung Süden und Südwesten des Plangebiets und bezieht den Huppcher 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.

1.2 Entwicklungsziele

Interkommunaler Gewerbegepark HÜppcherhammer

Unter anderem mit dem Bebauungsplan Nr. 100 ‚Gewerbepark HÜppcherhammer‘ und der bereits genehmigten 8. Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt nunmehr die Kreisstadt Olpe, für den regionalplanerisch gesicherten Bereich verbindliches Planungsrecht herzustellen. Vor dem Hintergrund der eingeleiteten Entwicklung der Gesamtfläche als interkommunaler Gewerbegepark kann dieser Bebauungsplan nicht isoliert gesehen werden. Der Bebauungsplan Nr. 100 ‚Gewerbepark HÜppcherhammer‘ ist in seiner städtebaulichen Struktur und dem Erschließungssystem auf die vorgesehene Gesamtentwicklung abzustimmen. Daher werden die folgenden planerischen Aussagen in den Kontext der Gesamtentwicklung gestellt.

Entwicklungsziel des gesamten ‚Gewerbeparks HÜppcherhammer‘ sowie des Bebauungsplans Nr. 100 ist es, das vorhandene erhebliche Defizit an frei verfügbaren Gewerbe- und Industrieflächen in der Kreisstadt Olpe auszugleichen und die Neuansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben zu fördern. Gleichzeitig ist der mit dem Bebauungsplan Nr. 100 bauplanungsrechtlich zu sichernde Bereich der erste wichtige Schritt zur Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets, mit dem die Städte Olpe und Drolshagen in interkommunaler Zusammenarbeit die Wirtschaftsstruktur beider Städte und der gesamten Region stärken wollen. Am Standort HÜppcherhammer, der sich hinsichtlich der Verkehrsanbindung an das überörtliche Straßennetz und seiner Lage in Bezug auf die Siedlungsschwerpunkte im Vergleich mit mehreren anderen Standorten als besonders geeignet erwiesen hat, sollen zukunftsfähige Arbeitsplätze in gewerblichen und industriellen Branchen entstehen und aufgrund der hohen Standortgunst auch langfristig gesichert werden. Die Städte Olpe und Drolshagen haben zudem bereits eine vertragliche Vereinbarung über die zukünftige Organisation des Gewerbegeparks HÜppcherhammer abgeschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 100 ‚Gewerbepark HÜppcherhammer‘ soll als erster ‚Baustein‘ aus der städtebaulichen Gesamtkonzeption des geplanten Gewerbegeparks HÜppcherhammer entwickelt werden. Aus funktionaler und auch aus planungsrechtlicher Sicht handelt es sich bei dem 1. Bauabschnitt des Gewerbegeparks jedoch um ein eigenständiges Bauleitplanungsverfahren. Der 2. und der 3. Bauabschnitt des Gewerbegeparks HÜppcherhammer sollen ebenfalls durch eigenständige Bauleitplanungsverfahren planungsrechtlich gesichert werden.

Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen eines gesonderten Fachgutachtens untersucht und entsprechende Festsetzungen zur Sicherung der beeinträchtigten planungsrelevanten, gefährdeten und bemerkenswerten Arten getroffen.

2. Verfahrensablauf B-Plan Nr. 100 ‚Gewerbepark HÜppcherhammer‘

21.02.08	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 gemäß § 4 Abs.1 BauGB
28.02.08	Öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 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 nach § 3 Abs. 2 BauGB
- 20.11. - 23.12.08 Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung nach § 3 und 4 Abs. 2 BauGB
- Entscheidung über eingegangene Stellungnahmen (Stadtverordnetenversammlung)
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Stadtverordnetenversammlung)

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 100 ‚Gewerbepark Hüpcherhammer‘ umfasst den nördlichen Teil des Gesamtplanungsraums zur Entwicklung des interkommunalen Gewerbeparks Hüpcherhammer. Die Grenzen des Bebauungsplans verlaufen im Norden entlang des Brachtpetals, im Osten entlang der Grenze zur Bundesautobahn, im Süden entlang des Wirtschaftswegs, der unter der Autobahn Richtung Stadtkern führt sowie entlang des westlichen Randes des Allmickesiepens. Ferner zählt die neue Erschließungsstraße bis zum Anknüpfungspunkt an die Bundesstraße 54/55 zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 ‚Gewerbepark Hüpcherhammer‘. Die genaue Abgrenzung ist in der Übersichtskarte dargestellt.



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 ‚Gewerbepark Hüpcherhammer‘

Der Gesamtplanungsraum für den ‚Interkommunalen Gewerbepark Hüpcherhammer‘ reicht weiter nach

Süden bis zum nördlichen Rand des Schlehsiepen und zur Kreisstraße 36. Dieser Bereich wird wegen der inhaltlichen und räumlichen Zusammenhänge zum Bebauungsplangebiet mitbetrachtet, zählt jedoch nicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100. Die planungsrechtliche Absicherung dieser Flächen ist im Rahmen eines folgenden Planverfahrens nach dem Vorliegen der regionalplanerischen Voraussetzungen vorgesehen.

4. Planungsrechtliche Situation

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.

Die Kreisstadt Olpe ist im Landesentwicklungsplan vom 11.05.1995 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 (A4)‘ (großräumige, Oberzentren verbindende Achse), ‚Olpe-Kreuztal (B 54)‘ und ‚Olpe-Meschede-Lippstadt (B55)‘ (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. Änderung des Gebietsentwicklungsplans, Teilabschnitt Oberbereich Siegen, wurde für die beabsichtigte Gewerbe- und Industriefläche die landesplanerische Anpassung vorgenommen. Mit Beschluss des Regionalrats vom 01. Juli 2004 erfolgte im Bereich ‚Huppcherhammer‘ die Änderung der GEP-Darstellung von Waldbereich in Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB).

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 beschlossen. Die Erweiterung des GIB erfolgt, ausgehend vom bisher dargestellten GIB-Fläche in Richtung Süden und Südwesten und bezieht den Huppcher 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.

4.2 Flächennutzungsplan

Zu Beginn des Planungsverfahrens wurde der Bereich Huppcherhammer im wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Olpe als gewerbliche Baufläche, als Fläche für Wald und in einem kleinen Teilbereich unmittelbar an der Autobahn 45 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund einer fehlenden Genehmigung der für den Gewerbepark Huppcherhammer vorgesehenen Flächen sowie aufgrund der von der aktuellen Planung abweichend dargestellten Flächen, wurde für den Bereich Huppcherhammer die 8. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Im Rahmen der 8. FNP-Änderung wurde die bisherige Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan (Fläche für Wald, Fläche für die Landwirtschaft) durch die Darstellung als gewerbliche Baufläche, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, als Fläche für Wald sowie als öffentliche Grünfläche ersetzt.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans ‚Bereich Gewerbepark Huppcherhammer‘ wurde am 18.02.2009 durch die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Olpe beschlossen und wurde per Verfügung vom 05.05.2009 durch die Bezirksregierung Arnsberg genehmigt. Der Bebauungsplan Nr. 100 wird aus der genehmigten 8. FNP-Änderung der Kreisstadt Olpe entwickelt.

4.3 Wasserschutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 100 ‚Gewerbepark Hüppcherhammer‘ liegen keine Wasserschutzgebiete. An der Kreisstraße 36 ragt der nördliche Abschnitt des Trinkwasserschutzgebietes ‚Olpe-Schlehsiepen‘ in das Plangebiet des zweiten Bauabschnitts. Die Fläche des Trinkwasserschutzgebietes ist von einer zukünftigen gewerblichen Entwicklung auszunehmen, die Trinkwasserschutzbestimmungen sind bei der Entwicklung des nördlich angrenzenden Gewerbeparks zu beachten. Dies trifft insbesondere bei der Entwicklung des 2. Bauabschnittes im südöstlichen Teilbereich des Gewerbeparks zu.

4.4 Überschwemmungsgebiet der Brachtpe

Im Bereich der Brachtpe befindet sich ein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Durch den Bau der neuen Brücke sowie der erforderlichen Böschungen dürfen sich keine Veränderungen des Überschwemmungsgebietes ergeben. Die sich aus dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet ergebenden Vorgaben und Restriktionen sind deshalb im Rahmen der Ausführungsplanung für das Brückenbauwerk zwingend zu beachten.

4.5 Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

Planungsabsichten anderer Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, die der gemeindlichen Planung innerhalb des Plangebiets entgegenstehen, sind der Kreisstadt Olpe nicht bekannt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der öffentlichen Auslegung am Planverfahren beteiligt.

4.6 Gutachterliche Stellungnahme zum Einzelhandel

Aufgrund der Entwicklung der Einzelhandelsbranche hat die Kreisstadt Olpe für das Stadtgebiet ein Markt- und Standortgutachten erstellen lassen (Verf.: GfK Marktforschung, Markt- und Standortgutachten Stadt Olpe, 1997). Das Gutachten hat sich teilweise auch mit der Ansiedlung von konkreten Einzelhandelsbetrieben - insbesondere Lebensmitteldiscountern - in verschiedenen Gewerbegebieten befasst. Die Frage des kleinflächigen Einzelhandels mit sonstigen Sortimentsstrukturen wurde in diesem Gutachten jedoch nicht vertieft behandelt, weshalb in einer ergänzenden Untersuchung die Frage der generellen Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten untersucht wurde (Verf.: GfK Prisma Institut für Handels-, Stadt- und Regionalforschung GmbH & Co. KG, Gutachterliche Stellungnahme zu den einzelhändlerischen Ansiedlungsspielräumen in den Gewerbegebieten der Stadt Olpe, Hamburg, 2003). Untersucht wurde, welcher Einzelhandel in welchem Gewerbegebiet zugelassen werden kann oder ausgeschlossen werden soll, um negative Folgen für die Olper Innenstadt und das produzierende Gewerbe und die Handwerksbetriebe zu vermeiden.

Laut des Gutachtens ergibt sich als innerstädtische Leerstandsquote in Olpe zum Jahresbeginn 2003 ein stattlicher Wert von knapp 20 %. Dies verdeutlicht, dass hier ein akuter Handlungsbedarf gegeben ist, um diesen Negativtrend mit all seinen Folgen (Besucherdifferenzverlagerung, weitere Schließung von Geschäften, Bedeutungs- und Funktionsverluste von Einzelhandelslagen durch ‚Dominoeffekte‘) aufzuhalten. Zu betonen ist dabei, dass Standortverlagerungen bzw. Neuansiedlungen an nicht integrierten Standorten (Gewerbegebiete) in einem derart kleinstädtischen Kontext in aller Regel mit einer signifikanten Umsatzumverteilung zu Lasten der innerstädtischen Lagen verbunden sind, die als Konsequenz eine weitere Bedrohung der Vielfalt und Funktionsfähigkeit der Stadtmitte darstellt.

Einzelhandelsbetriebe contra ‚klassisches‘ Gewerbe

Wie die Untersuchung der Olper Gewerbegebiete gezeigt hat, werden diese hinsichtlich ihres Besatzes nach wie vor vom produzierenden Gewerbe (Metallverarbeitung) und anderen gewerblichen Nutzungen geprägt, wobei notwendige Flächen für potenzielle Erweiterungen und insbesondere Neuansiedlungen gegenwärtig insgesamt als relativ knapp einzustufen sind. Mögliche Neuansiedlungen von Einzelhandelsflächen würden von daher mit dem produzierenden Sektor im direkten Wettbewerb um – auch aufgrund

der physischgeographischen Gegebenheiten (Tallagen) – knappe Betriebsgrundstücke und Erweiterungsareale stehen. Im Sinne der Standortsicherung bzw. Gewährleistung von Ansiedlungsmöglichkeiten von produzierenden Betrieben in Olpe sollte von daher angestrebt werden, sowohl die Flächenkapazitäten in den etablierten als auch in den geplanten Gewerbegebieten in erster Linie für die bereits ansässigen und neu anzusiedelnden (produzierenden) Gewerbebetriebe vorzuhalten und eine Verdrängung durch Einzelhandelsanbieter zu vermeiden.

5. Beschreibung des Plangebiets

5.1 Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Stadtgebiets von Olpe. Es ist durch die Autobahn 45 vom Siedlungsschwerpunkt der Kreisstadt Olpe getrennt, die Luftliniendistanz zwischen dem Bebauungsplangebiet und dem südwestlichen Siedlungsrand der Kreisstadt Olpe 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 Bundesautobahn 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 NN (Hüppcher Kopf). Die höchste Stelle liegt bei ca. 380 Meter über NN 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 noch zwei kleinere Siepen, in denen sich das Oberflächenwasser der angrenzenden Flächen sammelt. Aufgrund der topographischen Verhältnisse und der beschriebenen Abflussrichtungen kann davon ausgegangen werden, dass ein Großteil des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers der Brachtpe zufließt.

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 zu Brachtpe hin und am Südwesthang zum Schlehsiepen befanden. Ein größerer Teilbereich im Süden wird als landwirtschaftliche Fläche (Acker und Grünlandflächen) genutzt.

5.2 Verkehrserschließung und Infrastruktur

Individualverkehr

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 100 ‚Gewerbepark Hüppcherhammer‘ sowie das gesamte Projektgebiet für den ‚Gewerbepark Hüppcherhammer‘ ist zurzeit für den motorisierten Individualverkehr nicht erschlossen. Die heute als Wald und Acker genutzte Fläche ist lediglich von Wirtschaftswegen durchzogen. Die das Plangebiet durchschneidenden Wirtschaftswegen werden heute 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 in Richtung des Stadtkerns. Diese Fußwegebeziehungen sollen auch nach der Entwicklung des Gewerbeparks bestehen bleiben. Im Brachtpetal verläuft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 100 ‚Gewerbepark Hüppcherhammer‘ auf einer ehemaligen Bahnfläche ein regionaler Radweg. Diese regionale Radwegeverbindung wird durch die Planung nicht 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 ausschließlich an die Bundesstraße 54/55 angebunden werden. Von der südlich des Plangebietes verlaufenden Kreisstraße 36, die über die Autobahn nach Osten Richtung Stadtkern Olpe führt, soll keine Anbindung des Gewerbeparks an die äußere Erschließung erfolgen.

Parallel zur ehemaligen Bahnlinie durch das Brachtpetal verläuft heute die Straße Rosenthal, die in Höhe der Siedlung Hüpcherhammer an die Bundesstraße 54/55 anbindet. Die Straße Rosenthal behält auch in Zukunft Erschließungsfunktion.

6. Allgemeine Inhalte und Ziele der Planung

6.1 Interkommunaler Gewerbepark Hüpcherhammer

Das Projektgebiet ‚Interkommunaler Gewerbepark Hüpcherhammer‘ gliedert sich in drei Teilflächen: Das nördliche Baufeld entlang der Autobahn, das südöstliche Baufeld ebenfalls entlang der Autobahn und das südwestliche Baufeld im Bereich des Hüpcher Kopfes. Die Gliederung dieser Teilflächen erfolgt durch Grünzüge, welche die heute in Form von Wirtschaftswegen vorhandenen Wegebeziehungen aufgreifen. Zwischen den Bauflächen entlang der Autobahn ist dies der Wirtschaftsweg, der unter der Autobahn 45 nach Osten Richtung Olpe weiterführt, zwischen dem südwestlichen und südöstlichen Baugebiet ist dies der Weg, der aus dem Kerbtal der Allmicke über den Geländesattel zwischen Hüpcher Kopf und der Erhebung an der Autobahn Richtung Schlehsiepen führt. Die Grüngliederung vollzieht die natürliche topographische Gliederung jeweils über die Sättel zwischen den vorhandenen Höhen nach und verbindet so auch in Zukunft die einzelnen Talräume miteinander. Damit wird die Barrierewirkung der neuen Gewerbeflächen gemildert, Wegebeziehungen für Fußgänger, Spaziergänger und Wanderer bleiben erhalten.

Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 100 ‚Gewerbepark Hüpcherhammer‘ ist lediglich die nördliche Teilfläche. Die beiden südlichen Teilflächen sollen erst zu einem späteren Zeitpunkt nach dem Vorliegen der regionalplanerischen Voraussetzungen im Rahmen separater planungsrechtlicher Verfahren gesichert werden. Um die planerischen Zusammenhänge zu erkennen, werden in der Beschreibung der städtebaulichen Konzeption die drei Teilflächen gemeinsam betrachtet.

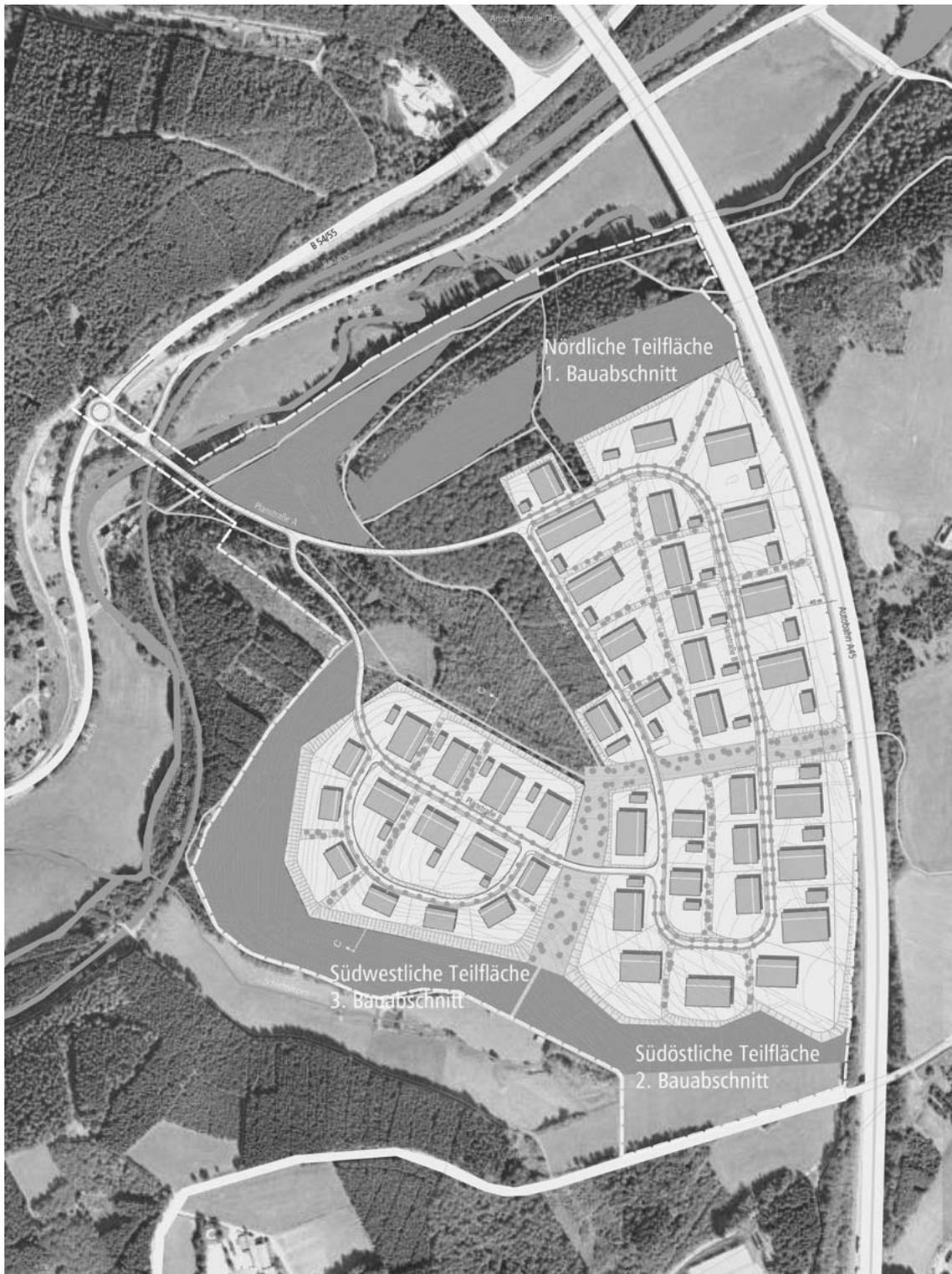


Abb. 2: Gesamtes Projektgebiet ‚Interkommunaler Gewerbepark Hüpcherhammer‘

6.2 Nördliche Teilfläche: 1. Bauabschnitt (Bebauungsplan Nr. 100)

Der erste Bauabschnitt, gleichzeitig Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 ‚Gewerbepark Hüpcherhammer‘, erstreckt sich im Norden des Gesamtgebietes entlang der Autobahn 45. Die äußeren Abmessungen des Baufelds betragen etwa 450 Meter in Nord-Süd-Richtung und 350 Meter in Ost-West-Richtung. Mit dem Bebauungsplan 100 ‚Gewerbepark Hüpcherhammer‘ soll zunächst für dieses Baufeld Baurecht geschaffen werden, da zu Beginn der Bauleitplanung nur dieser Teilbereich im Gebietsentwick-

lungsplan als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dargestellt war.

Gegenüber der Darstellung im Regionalplan rücken die im Bebauungsplan vorgesehenen Bauflächen deutlicher von den sensiblen Landschaftsräumen ab. Im Norden wird ein Abstand von mehr als 200 Meter vom Brachtpetal eingehalten. Damit soll dieser sensible Naturraum bestmöglich geschützt werden. Das vorhandene kleine Kerbtal Richtung Brachtpe (namenloser Siepen) wird durch einen Einschnitt in einer Breite von 30 Meter freigehalten, um einen möglichst großen Abstand zum angrenzenden Quellbereich sicherzustellen und darüber hinaus die vorhandene Fußwegebeziehung hinunter in das Brachtpetal offen zu halten.

Neben dem Schutz des Talraums mit seinem Gewässer soll der vorhandene Eichenwald soweit möglich erhalten werden. Westlich der neuen Erschließungsstraße bleibt ein Eichenwaldstreifen von etwa 60 mal 300 Meter bestehen. Dieser Waldsaum bildet gleichzeitig die landschaftliche Einbindung des neuen Gewerbegebiets Richtung Westen.

Die nördliche Teilfläche weist zwischen dem höchsten Punkt im Süden mit ca. 374 Meter über NN und dem tiefsten Punkt am nordwestlichen Rand mit ca. 350 Meter über NN eine maximale Höhendifferenz von 24 Metern auf. Bezogen auf die gesamte Längenausdehnung des Geländes von etwa 450 Meter entspricht dies einem durchschnittlichen Gefälle von unter 6 %, selbst in den steilsten Abschnitten bleibt das natürliche Geländegefälle unter 10 %.

Da für eine gewerbliche Nutzung möglichst ebene Flächen angeboten werden sollten, ist das natürliche Gelände so zu modellieren, dass auf der einen Seite möglichst große, flexibel nutzbare Flächen entstehen, auf der anderen Seite die Böschungshöhen moderat bleiben. Gleichzeitig müssen die so entstehen Plateaus auf die Höhenlage der Straße abgestimmt sein, um die Erschließung der Plateaus sicherzustellen. Letztendlich wird die Größe der Plateaus jedoch von der speziellen Nachfrage nach den Bauflächen abhängig sein.

Im städtebaulichen Konzept wurde beispielhaft die Machbarkeit einer Plateaubildung nachgewiesen und dargestellt. Danach staffelt sich das Gelände der ersten Teilfläche von Süden nach Norden ab. Die Höhenunterschiede zwischen den verschiedenen Plateaus betragen maximal fünf Meter. Es entstehen zusammenhängende ebene Flächen, die etwa entlang der Autobahn eine Größe von bis zu 2,5 Hektar erreichen. In steileren Teilbereichen betragen die Größen der ebenen Teilflächen im dargestellten Beispiel zwischen etwa 4.500 und 9.300 Quadratmeter. Die ebenen Flächen entstehen durch einen Ausgleich der Bodenmassen innerhalb der einzelnen Plateaus: Mit dem Abtrag des höheren Teilbereichs wird der abfallende Teilbereich aufgefüllt.

Das städtebauliche Konzept für den nördlichen Teilbereich zeigt beispielhaft die Möglichkeit der baulichen Entwicklung. Dargestellt ist eine Mischung von Grundstücken unterschiedliche Größe zwischen etwa 4.500 qm und 14.000 qm Fläche.

Die verkehrliche Anbindung des nördlichen Teilbereichs erfolgt ausschließlich über die von der Bundesstraße 54/55 ausgehende neue Erschließungsstraße (Planstraße A) über das Brachtpetal (vgl. Verkehrskonzept). Eine Erschließungsschleife dient der gebietsinternen Erschließung. Bis der südöstliche Teilbereich mit der kompletten Erschließungsschleife entwickelt wird, soll eine befristete Lösung die Verknüpfung zwischen dem westlichen und östlichen Teil der Schleife herstellen. Als Verknüpfung dient der provisorische Ausbau des heutigen in West-Ost-Richtung verlaufenden Wirtschaftsweges.

6.3 Südöstliche Teilfläche: 2. Bauabschnitt

Die Teilfläche Südost ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 100 ‚Gewerbepark Hüppcherhammer‘, steht jedoch in einem engen funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem 1. Bauabschnitt. Die bereits im 1. Bauabschnitt angelegte Erschließungsschleife wird Richtung Süden fortgeführt und komplettiert. Die behelfsmäßige Querverbindung am südlichen Ende des ersten Bauabschnitts kann dann entfallen und die provisorische Straße wieder zu einem Fußweg zurückgebaut werden. Der 2. Bauabschnitt hat eine Flächenausdehnung von etwa 300 Meter in Nord-Süd-Richtung und etwa 320 Meter in Ost-West-Richtung. Zwischen dem höchsten Punkt am südöstlichen Rand der Teilfläche mit 382 Meter über NN und dem tiefsten Punkt am nordwestlichen Rand mit 368 Meter beträgt hier die Höhendifferenz 14 Meter, die

flacheren Teilbereiche erstrecken sich entlang der Autobahn. Durch eine Modellierung des Geländes ist es auch in diesem Teilbereich möglich, gut nutzbare ebene Plateaus auszubilden, die Betriebsflächen zwischen 4.000 qm und mehr als 3 Hektar entlang der Autobahn zulassen.

Auch der südöstliche Teilbereich wird ausschließlich von der Bundesstraße 54/55 erschlossen. Eine Fahrverbindung nach Süden zur Kreisstraße 36 erfolgt nicht. Die Fläche südlich des gewerblich genutzten Bereichs steht bis zur Kreisstraße für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.

6.4 Südwestliche Teilfläche: 3. Bauabschnitt

Mit der südwestlichen Teilfläche soll in einem 3. Bauabschnitt die Fläche auf dem Hüppcher Kopf gewerblich entwickelt werden. Die Erschließung dieser Teilfläche erfolgt über eine neue Straße, die den dritten Bauabschnitt südwestlich des Allmickesiepens mit der Planstraße A verbindet. Damit wird nicht nur der 3. Bauabschnitt auf kurzem Wege an die Bundesstraße 54/55 angebunden, insgesamt verbessert sich durch dieses Teilstück die Erschließungsqualität des gesamten ‚Gewerbeparks Hüppcherhammer‘.

Der 3. Bauabschnitt hat eine Flächenausdehnung von etwa 350 Meter in Ost-West-Ausrichtung und 300 Meter in Nord-Süd-Ausrichtung. Zwischen der höchsten Erhebung am Hüppcher Kopf (372 Meter über NN) und der nördlichen Zufahrt beträgt die Höhendifferenz etwa 30 Meter. In diesem Teilabschnitt befinden sich demnach die größten Höhendifferenzen. Entsprechend ist eine im Vergleich zu den ersten Bauabschnitten kleinteiligere Struktur vorgesehen. Eine innere Erschließungsschleife ermöglicht die Bildung kleinerer gewerblicher Einheiten in einer Größenordnung zwischen 4.000 und 6.000 qm Grundstücksfläche. Eine kleinteiligere Struktur ist auch insofern angemessen, als die Fläche exponiert liegt und aus der Ferne von Westen einsehbar ist. Der Eingrünung dieses Abschnitts zu allen drei umgebenden Tälern – Brachtpe, Schlehsiepen und Allmicke – ist daher von besonderer Bedeutung.

6.5 Verkehrliche Erschließung

KFZ-Verkehr

Der Standort ‚Gewerbepark Hüppcherhammer‘ zeichnet sich insbesondere durch die kurzwegige Anbindung an das überörtliche Straßennetz aus. Die äußere Erschließung erfolgt von der Bundesstraße 54/55 etwa 50 Meter nordöstlich der heutigen Einmündung der Straße Rosenthal. Die Verknüpfung der Planstraße A mit der Bundesstraße erfolgt in Form eines Kreisverkehrs. Ausgehend vom Kreisverkehr führt die Planstraße A Richtung Südosten hangaufwärts, um den ‚Gewerbepark Hüppcherhammer‘ zu erschließen. Die etwa 580 Meter lange Straße bis zum Beginn des Gewerbegebiets gliedert sich in folgende Abschnitte:

Zwischen Kreisverkehr und dem ehemaligen Bahndamm verläuft die Planstraße A in Dammlage. Etwa 50 Meter südöstlich des Kreisverkehrs zweigt die Straße Rosenthal ab. Der auf dem Bahndamm verlaufende Radweg quert die neue Straße kreuzungsfrei und wird unter der neuen Straße hindurchgeführt.

Ein Brückenbauwerk mit einer Länge von 60 bis 80 Meter quert das Brachtpetal. Die sich aus dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Brachtpe ergebenden Vorgaben und Restriktionen werden im Rahmen der Ausführungsplanung nach § 55 HOAI beachtet. Die gewählte Lage des Brückenbauwerks an der engsten Stelle des Tals, wo bereits die ehemalige Bahnlinie die Brachtpe quert, stellt die geringstmögliche Störung des Landschaftsbildes dar. Die Mündungsbereich des Allmickesiepens in die Brachtpe bleibt ohne Beeinträchtigungen.

Im weiteren Verlauf führt die Planstraße A mit einer maximalen Steigung von etwa 9 % bergan. Etwa 300 Meter südöstlich des Kreisverkehrs quert die Straße den Allmickesiepen. Hier soll durch einen ausreichend großen Durchlass sichergestellt werden, dass Wasserabfluss und ökologische Bezüge im Siepentäl möglichst wenig gestört werden. Schließlich mündet nach einer weiteren Steigungsstrecke die Planstraße A auf den Erschließungsring des Gewerbeparks.

Die innere Erschließung der nördlichen Teilfläche erfolgt über eine Erschließungsschleife, wobei die südliche Verbindung zwischen der Planstraße B und der Planstraße C zunächst als provisorische Straße durch

den Ausbau des vorhandenen Wirtschaftsweges erfolgt.

ÖPNV, Fußwege und Radwege

Es ist vorgesehen, den ‚Gewerbepark Huppcherhammer‘ mit einer Buslinie zu erschließen. Das im Bestand vorhandene Netz von Wirtschaftswegen, die auch als Fußwege von Spaziergängern und Wandernern genutzt werden, bleibt in seinen wesentlichen Elementen erhalten. Der Weg am südlichen Brachtpetal wird aufgegriffen und Richtung Süden beidseitig des Allmickesiepens weitergeführt. Am Schnittpunkt zwischen den drei gewerblichen Teilflächen führen diese Wege durch öffentliche Grünflächen weiter nach Osten in Richtung der Autobahnunterführung und weiter Richtung Olpe, nach Süden zum vorhandenen Weg entlang des Schleh siepens. Es bleibt so ein zusammenhängendes Netz von freiraumgeprägten Fußwegen für Spaziergänger und Wanderer erhalten.

Zur Erschließung des Gewerbeparks wird aufgrund der bewegten Topographie keine eigene Fahrradinfrastruktur bereitgestellt. Der Radweg auf der ehemaligen Bahntrasse bleibt erhalten, der Knotenpunkt mit der Planstraße A so gestaltet, dass der Radweg unterhalb der Straße geführt wird und zukünftige Querungskonflikte vermieden werden können.

6.6 Freiraumkonzept

Durch die räumliche Gliederung des Gewerbeparks soll die natürliche Freiraumstruktur ablesbar bleiben. Die nachteiligen erholungsrelevanten Auswirkungen werden durch den Erhalt zweier Grünzüge im Gewerbegebiet gemildert. Die bestehenden Fußwegeverbindungen von Olpe aus unter der Autobahn hindurch in Richtung Huppcherhammer und Schleh siepens werden aufgegriffen.

Auf eine Bebauung westlich der Planstraße C entlang des Allmickesiepens wird verzichtet, um Teile des hochwertigen Eichenwaldes zu erhalten und eine möglichst große Distanz zum Allmickesiepen einzuhalten.

Die an die Gewerbeflächen grenzenden Sturmwurfflächen werden mit lebensraumtypischen Baumarten aufgeforstet und verleihen dem neuen Gewerbegebiet eine grüne Kontur. Die dichte Eingrünung soll insbesondere aus der Fernsicht zu einer guten landschaftlichen Einbindung des Gebiets beitragen. Im 1. Bauabschnitt – dies betrifft den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 100 ‚Gewerbepark Huppcherhammer‘ – wird der südlich an das Brachtpetal grenzende Hang aufgeforstet. Im 2. und im 3. Bauabschnitt erhalten der südliche Gebietsrand parallel zum Schleh siepen und der westliche Rand des Huppcher Kopfes eine intensive Eingrünung.

7. Entwässerungskonzept

7.1 Geplante Entwässerung des Gewerbeparks Huppcherhammer

Im Rahmen der Erschließungsplanung sowie der städtebaulichen Planungen für den ‚Gewerbepark Huppcherhammer‘ wurden verschiedene Varianten für die Beseitigung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers untersucht.

Nach den Vorschriften des § 51a Abs. 1 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der nördlich gelegenen Brachtpe, welche ca. 1 km unterhalb des Huppcherhammers in die Biggetalsperre mündet. Innerhalb des Plangebiets liegen der Allmickesiepen, ein weiterer namenloser Siepen sowie südlich des Plangebiets der ebenfalls zur Brachtpe abfließende Schleh siepen.

7.2 Anteilige Versickerung von Niederschlagswasser

Um im Norden des Plangebiets dem Allmicke Siepen und den zur Brachtpe hinführenden namenlosen Siepen nicht den natürlichen Zufluss zu entziehen, sollen die direkt angrenzenden Dachflächen über natürliche Gräben zu den beiden genannten Siepen hin entwässert werden.

Im Rahmen eines Boden- und hydrogeologischen Gutachtens (Verf.: Ingenieurbüro Dr.-Ing. Abel, Bodengutachten Neubau Planstraße A mit Brücke über die Brachtpe, Planstraßen B und C (teilweise), Gewerbefläche 1. Bauabschnitt, Siegen, 16.07.2008) wurden entsprechende geologische und hydrogeologische Untersuchungen durchgeführt. In einem Ergänzungsgutachten (Verf.: Ingenieurbüro Dr.-Ing. Abel, Ergänzender Bericht zur gezielten Versickerung von Niederschlagswasser in den Randbereichen der neuen Gewerbeflächen, Siegen, 13.10.2008) wurden vertiefte Aussagen zu den geplanten Versickerungsanlagen gemacht. Im Rahmen der genannten Gutachten wurde der Untergrund großflächig mit Schürfgruben und Sondierungen erkundet, und zwar sowohl aus baugrundtechnischer Sicht, wie auch mit der Zielsetzung der schadlosen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers. Auf dieser Basis wurden weitere Versickerungsversuche in Schürfgruben durchgeführt. Der Nordwesten des Plangebiets wurde hierbei aufgrund der erschwerten Zugänglichkeit ausgespart.

Aufgrund der Schurfergebnisse und den aus den ersten Erkundungen und Untersuchungen in dem Gebiet gewonnenen Erkenntnissen hat sich die lokal in kurzen Entfernungen wechselnde Untergrundbeschaffenheit hinsichtlich der Schichtdicke der relativ gut wasseraufnehmenden Felszone über dem gering Sickerwasser aufnehmenden kompakteren, weitgehend geschlossenen Fels bestätigt. Als Tendenz ist erkennbar, dass die Dicke der Überlagerung und der zerklüfteten Zone darunter jeweils von den höheren Lagen in die Täler geringfügig zunimmt (im Westen Richtung Allmicke und im Norden / Nordwesten in Richtung des namenlosen Siepens).

Aufgrund aller jetzt vorliegender Kenntnisse und unter Berücksichtigung der morphologischen Geländezustände kann davon ausgegangen werden, dass ein wesentlicher Teil der Speisung der Quellen ‚Allmicke‘ nordwestlich des Gewerbegebietes und ‚Namenloser Siepen‘ nördlich heute über den Transport von großflächig versickerndem Oberflächenwasser maßgeblich über die stärker geklüftete Felszone über dem kompakteren Tonschiefer und Sandstein stattfindet. Um diesen Zustand auch nach dem Bau des Gewerbeparks Huppcherhammer im 1. Bauabschnitt annähernd zu erhalten wird seitens des Gutachters eine flächige Versickerung des dafür vorgesehenen Wassers (nach letztem Planungsstand nur unbelastetes Wasser von Dachflächen) am nördlichen und am westlichen Rand der Planfläche vorgeschlagen. Die zu bevorzugenden Bereiche sind im Bebauungsplan als 10 m breite Zone für die Versickerung des Dachflächenwassers entsprechend festgesetzt. Die Lage der eigentlichen Versickerungsanlage ist wegen der uneinheitlichen Verhältnisse (Wechsel der Dicke der wasseraufnehmenden Felszone und der Durchlässigkeit dieser Zone in kurzen Strecken) ist innerhalb der Zone variabel. Wesentlich für das Funktionieren der Versickerung und die Speisung des Felsuntergrundes ist die möglichst großflächige Gestaltung der Versickerungsanlagen. Empfohlen wird der Aushub von breiten, im Mittel 1,5 m tiefen Gräben und die anschließende Verfüllung mit Dränagesplitt in einer mittleren Schichtdicke von $\geq 0,7$ m über dem undurchlässigen Fels. Darüber kann mit humosem Boden, ggf. bei Verbleib einer Bodenmulde verfüllt werden (Mulden-Rigolen-Element). Wenn die Einleitung über die Humusschicht erfolgt, findet eine natürliche Reinigung / Filterung des zu versickernden Wassers statt. Im Innern der Splittpackung ist für eine Verteilung des Sickerwassers mit einem Leitungssystem (Dränrohre) zu sorgen. Eine Einleitung von Wasser kann auch in im Nahbereich der Versickerungsanlagen speziell aus ökologischen Gründen eingerichtete Stau mulden mit Überlauf in die Sickerung erfolgen. Diese Einrichtungen können zudem einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von Lebensräumen für zeitweise wassergebundene Tierarten (Amphibien) beitragen. Alle Versickerungsanlagen sollten mit einem Notüberlauf ausgestattet werden (an den Tiefpunkten der Anlagen angeordnet; mit Ableitung in Richtung der Quellgebiete). Für die Bemessung der Versickerungsanlagen gilt weiterhin der im Hauptgutachten bereits angegebene (durch Versickerungsversuche ermittelte) Durchlässigkeitsbeiwert für den klüftigen Fels $k_f = 1 \cdot 10^{-5}$ m/s (Dicke der Versickerungsschicht i. M. = 0,7 m).

Innerhalb der geplanten gewerblichen Bauflächen (auf verschiedenen Terrassen) sind nahezu keine Voraussetzungen für Versickerungen gegeben, da die vorgesehenen Plateaus überwiegend im kompakten Fels oder auf dicht herzustellenden Anschüttungen liegen. In beiden Fällen ist von Durchlässigkeiten des Untergrundes von $k_f \leq 1 \cdot 10^{-6}$ m/s auszugehen (dafür nach dem Arbeitsblatt für Planung, Bau und Betrieb

von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, DWA-Regelwerk August 2008 keine Versickerung empfohlen). Außerdem sind gegenseitige negative Beeinflussungen der Betriebe auf den verschiedenen Terrassen nicht auszuschließen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser am östlichen Rand der Gewerbefläche ist ebenfalls nicht zu empfehlen, weil hier dort Autobahn A 45 meist in Dammlage entlang führt, so dass der Einstau von Wasser am Dammfuß oder im ebenen Gelände vor der Autobahn zu Negativeinflüssen auf den Straßenkörper führen kann. Diese sind unbedingt zu vermeiden. Schließlich besteht theoretisch die Möglichkeit der Versickerung im Süden, ebenfalls in der Felszone über dem kompakten Gebirge. Die Herstellung von Versickerungsanlagen ist hier jedoch nicht sinnvoll, da ggf. in weiteren Bauabschnitten in diese Richtung erweitert werden soll. Hinsichtlich des eventuell herzustellenden Ausgleichs von verloren gehender Versickerungsfläche durch den Bau der Gewerbefläche wird seitens des Gutachters hier (im Süden) nur geringer Handlungsbedarf gesehen. Der überwiegende Teil des in den heutigen Flächen versickernden Oberflächenwassers bewegt sich entsprechend der Morphologie in dem Gebiet in Richtung Norden bis Westen. Dadurch ist ein Einfluss auf das Einzugsgebiet für den Schlehsiepen durch den 1. Bauabschnitt nahezu auszuschließen.

Einleitung in die Brachtpe

Die o. g. sonstigen Flächen (vor allem die Zuwegungen und Hofflächen) müssen an den geplanten Regenwasserkanal angeschlossen werden. Das verbleibende Niederschlagswasser wird in Regenwasserkanälen gesammelt und zu einem geplanten Regenklärbecken östlich der neuen Zufahrtsstraße geleitet. In diesem Regenklärbecken erfolgt eine mechanische Klärung. Der Überlauf entlastet in ein angrenzendes neues Regenrückhaltebecken, welches Entlastungsspitzen aufnimmt. Der Ablauf und der Notüberlauf des Regenrückhaltebeckens erfolgt in die Brachtpe. Da die Biggetalsperre über ausreichend große Retentionsmöglichkeiten verfügt, können die verhältnismäßig großen Regenwassermengen aus dem geplanten Gewerbepark aufgenommen werden.

Schmutzwasser

Die Ableitung des zukünftig im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluss an den Ruhrverbandssammler an der B 54/B 55. Dies erfolgt über ein Pumpwerk, da die Brachtpe gekreuzt werden muss. Wie bereits erläutert, wird das im Regenklärbecken aufgefangene klärflichtige Regenwasser nach Regenende in den Ruhrverbandssammler gepumpt.

Allgemeine Daten

Das geplante Regenwasser- sowie das Schmutzwassernetz weisen jeweils eine Länge von etwa 3 km auf. Für die Erschließung sind Kanäle in einer Dimension von DN 300 bis DN 1000 vorgesehen.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 ‚Gewerbepark Hüppcherhammer‘ wird ein (eingeschränktes) Industriegebiet (GI*1 und GI*2) nach § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Laut Definition dienen Industriegebiete (GI) ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Innerhalb der eingeschränkten Industriegebiete (GI*1 und GI*2) sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der eingeschränkten Industriegebiete die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) unzulässig, da die festgesetzten Industriegebiete gemäß der Zielsetzungen des Bebauungsplans (Ausgleich des vorhandenen Gewerbeflächendefizits) ausschließlich für Handwerks- und Gewerbebetriebe im enge-

ren Sinne vorgehalten werden sollen.

Einschränkung der Industriegebiete - Gliederung nach Abstandserlass NRW

Die relative Nähe zu den bereits vorhandenen Wohnnutzungen (ca. 350 - 400 m) im Bereich Hüppcherhammer und nordöstlich der Autobahn 45 macht eine planungsrechtliche Steuerung der in den Industriegebieten zulässigen Betriebstypen auf Grund der zu erwartenden Emissionen erforderlich. Eine Gliederung und Einschränkung der Industriegebiete erfolgt in Abhängigkeit von der Entfernung zu den nächstgelegenen Wohn- oder Mischgebieten anhand der im Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 06. Juni 2007 (Abstandserlass 2007) geregelten Abstandsklassen.

Die in der Abstandsliste aufgeführten Betriebe sowie diesen ähnliche Betriebe und Anlagen erfordern den jeweils genannten Mindestabstand zu Wohnnutzungen. Ausnahmsweise können jedoch auch Betriebe oder Betriebsteile in der nächst geringeren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn im Einzelfall im nachgeordneten Genehmigungsverfahren gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) nachgewiesen wird, dass die Anforderungen an den Immissionsschutz in der nächsthöheren Abstandsklasse sichergestellt sind. Im Einzelnen wird folgende Gliederung nach Abstandsklassen festgesetzt:

Eingeschränktes Industriegebiet 1 (GI*1)

Die unter den lfd. Nrn. 1 - 160 (Abstandsklassen I - V) in der Abstandsliste 2007 aufgeführten Anlagen sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad sind innerhalb des eingeschränkten Industriegebiets 1 (GI*1) unzulässig. Die unter den lfd. Nrn. 81 - 160 (Abstandsklasse V) in der Abstandsliste 2007 aufgeführten Anlagen sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad sind innerhalb des eingeschränkten Industriegebiets 1 (GI*1) ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den im eingeschränkten Industriegebiet 1 (GI*1) allgemein zulässigen Anlagen (lfd. Nrn. 161 - 221, Abstandsklassen VI - VII) üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

Fazit:

Generell unzulässig sind im GI*1 Betriebe der Abstandsklassen I - IV. Als Ausnahme zulässig sind beim Nachweis der genannten Voraussetzungen hingegen Betriebe der Abstandsklasse V.

Eingeschränktes Industriegebiet 2 (GI*2)

Die unter den laufenden Nummern 1 - 80 (Abstandsklassen I - IV) in der Abstandsliste 2007 aufgeführten Anlagen sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad sind innerhalb des eingeschränkten Industriegebiets 2 (GI*2) unzulässig. Die unter den laufenden Nummern 37 - 80 (Abstandsklasse IV) in der Abstandsliste 2007 aufgeführten Anlagen sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad sind innerhalb des eingeschränkten Industriegebiets 2 (GI*) ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den im eingeschränkten Industriegebiet 2 (GI*2) allgemein zulässigen Anlagen (lfd. Nrn. 81 - 221, Abstandsklassen V - VII) üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

Fazit:

Generell unzulässig sind im GI*2 Betriebe der Abstandsklassen I - III. Als Ausnahme zulässig sind beim Nachweis der genannten Voraussetzungen hingegen Betriebe der Abstandsklasse IV.

Hinweis: Abstandserlass als Anlage zur Begründung

Es wird darauf hingewiesen, dass der Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 06. Juni 2007 (Abstandserlass 2007) als Anlage der Begründung dieses Bebauungsplans beigefügt ist.

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den Industriegebieten

Gesamtstädtisch ist eine Entwicklung zu beobachten, dass Einzelhandelsbetriebe (auch unterhalb der Großflächigkeit) mit einem teils innenstadtrelevanten Warensortiment sich in den Gewerbegebieten ansiedeln, um dort die allgemein geringeren Mieten und vermeintlich geringeren Stellplatzprobleme zu nutzen. Durch das Eindringen des Einzelhandels in die Gewerbegebiete fehlt dort dem produzierendem Gewerbe, dem Handwerk sowie dem ‚klassischen‘ Gewerbe generell der Raum (vgl. auch GfK-Gutachten 2003).

Der Einzelhandel ist deshalb im Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig, und zwar lediglich in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit diesem Betrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen unter der Größe der Geschossfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebsteils liegt, um diesen Bereich dem produzierenden Gewerbe, dem Handwerk sowie dem ‚klassischen‘ Gewerbe generell vorzubehalten (vgl. OVG NRW, Urteil vom 13.09.2007, Az. 7 d 91/06.NE).

8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den vorgegebenen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für ein Industriegebiet. Es ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl oder der Anzahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da dies in der Regel bei Industriegebieten nicht zielführend ist.

Um einen baulich einheitlichen Charakter des Gebiets zu gewährleisten und eine ortsbildgerechte maßvolle Höhenentwicklung der Bebauung zu sichern, werden je nach Situation unterschiedliche maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf maximal 25 m über der jeweils festgesetzten Sollgeländeoberfläche betragen. Die Gebäudehöhe wird als maximal zulässige Wandhöhe, gemessen vom tiefgelegenen Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der fertigen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und bei Flachdächern mit der Oberkante der Attika definiert.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen kann aus zwingenden topographischen, grundstücksspezifischen und betrieblichen Gründen und für technische Anlagen wie z. B. Schornsteine und Silos zugelassen werden. Die Gründe sind im Baugenehmigungsverfahren entsprechend nachzuweisen.

Weiterhin sind zur Nutzung der regenerativen Energiequellen Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Flächen (Baufenster) werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. In der Regel orientieren sich die ‚Baufenster‘ an den zugeordneten Verkehrsflächen und bilden einheitliche Raumkanten entlang der zukünftigen Straßen.

In den eingeschränkten Industriegebieten 1 und 2 (GI*1 und GI*2) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, um die zukünftigen Gewerbebetriebe nicht durch eine Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücksflächen zu beeinträchtigen. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Die seitlichen Grenzabstände der Gebäude sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

8.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf dem jeweiligen Betriebsgelände ist entsprechend der geplanten Art und des Maßes der baulichen Nutzung für die zu erwartenden Besucher, Beschäftigten, Lieferanten etc. eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen zu errichten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die erforderlichen Stellplätze angelegt werden oder bereits vorhanden sind.

8.5 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Regelquerschnitt der Planstraße A sieht eine Fahrbahnbreite von 6,50 Meter vor, so dass eine Begegnung von Lastkraftwagen ohne Einschränkung möglich ist. Aufgrund der nur in einem geringen Maße zu erwartende Fußgängerfrequenz ist einseitig ein Gehweg in einer Breite von 1,50 Meter vorgesehen. Der Gesamtquerschnitt von Planstraße A summiert sich auf 8,50 Meter öffentliche Verkehrsfläche. Aufgrund der erforderlichen Geländemodellierungen wird beidseitig der Planstraße A ein Streifen von 10 Metern Breite für die erforderlichen Böschungen als ‚Fläche für Verkehrsbegleitgrün‘ vorgehalten.

Die Planstraße B hat folgenden Regelquerschnitt: Der Gesamtquerschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 13 Meter. 6,50 Meter stehen für die Fahrbahnfläche zur Verfügung. Die Fahrbahn wird auf einer Seite begleitet von einem 4,50 Meter breiten Streifen, der einen Gehweg für Fußgänger (1,50 Meter) sowie Stellplätze in Längsrichtung enthält. Die Stellplätze sind entweder 2,00 Meter breit und stehen für PKW zur Verfügung. In den Bereichen, in denen Stellplätze für LKW benötigt werden, werden die Stellplätze auf 3,00 Meter aufgeweitet. Auf der anderen Seite der Fahrbahn wird eine Fläche von 2,00 Metern als Böschungsfläche vorgehalten. Hier können die Höhenunterschiede zu den angrenzenden Betriebsflächen überbrückt werden.

Die Planstraße C erschließt den westlichen Abschnitt des nordöstlichen Teilbereichs. Da die Planstraße C in weiten Abschnitten nur einseitig angebaut ist, wird der Querschnitt im Vergleich zur Planstraße A reduziert. Die Gesamtbreite beträgt 10,50 Meter mit einem einseitigen Parkstreifen, der durch Bäume gegliedert ist. Zudem wird im Anschluss ein Gehweg von 1,50 Meter Breite angelegt.

8.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im westlichen Abschnitt der Planstraße A ist eine erforderliche Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenklär- und Regenrückhaltebecken) festgesetzt.

8.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Das im Bestand vorhandene Netz von Wirtschaftswegen soll in seinen wesentlichen Elementen erhalten bleiben. Der Weg am südlichen Brachtpetal wird aufgegriffen und Richtung Süden beidseitig des Allmickesiepens weitergeführt. Am Schnittpunkt zwischen den drei gewerblichen Teilflächen führen diese Wege durch öffentliche Grünflächen weiter nach Osten in Richtung der Autobahnunterführung und weiter Richtung Olpe, nach Süden zum vorhandenen Weg entlang des Schlehnsiepen.

8.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Bebauungsplan ‚Gewerbepark Hüppcherhammer‘ werden insgesamt drei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die nähere Beschreibung erfolgt im Teil B der Begründung (Umweltbericht). Weiterhin werden zahlreiche Festsetzungen zum Schutz der vorgefundenen Arten getroffen, die ebenfalls im Rahmen des Umweltberichts erläutert werden.

8.9 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 BauO NRW)

Gesetzliche Grundlagen der örtlichen Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder bestimmen, das auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des Baugesetzbuchs Anwendung finden. Zweck dieser Regelung ist es, in Ergänzung zu den städtebaulichen Festsetzungen, die in § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB abschließend geregelt sind, auch solche Festsetzungen aufnehmen zu können, die in einem sachlichen Zusammenhang mit den Aufgaben des Bebauungsplans stehen und auf Landesrecht beruhen. Auf diese Weise können landesrechtlich als Rechtsvorschrift vorgesehene Bestimmungen in die Bebauungsplanung einbezogen und kann der bun-

desrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden [...].

Geeignet für die Aufnahme in den Bebauungsplan sind nur Regelungen, für deren Erlass die Gemeinde zuständig ist [...] (Quelle: Baugesetzbuch Kommentar, Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger, Stand 81. Ergänzungslieferung Juli 2006, C. H. Beck, München). Gemäß § 86 Abs. 1 Nrn. 1 - 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen über unter anderem die äußere Gestaltung baulicher Anlagen [...] sowie die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der [...] unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] sowie über die Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen u. a.

Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW können örtliche Bauvorschriften auch als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 100 ‚Gewerbepark Hüppcherhammer‘ soll von dieser Regelungsmöglichkeit Gebrauch gemacht werden. Aus gestalterischen Gründen wird die folgende örtlichen Bauvorschriften aufgestellt:

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Ortsbilds lediglich in eingeschränkter Form zulässig. Der städtebauliche Grundsatz bei der Zulässigkeit von Werbeanlagen ist, dass die Werbeanlage einen unmittelbaren Bezug zum zugeordneten Betrieb aufweisen muss, von der Größe eine Maximalgröße von 20 qm nicht überschreiten darf und im Bereich der Fassaden und nicht im Dach- und/oder Attikabereich anzubringen ist.

9. Nachrichtliche Übernahmen

Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen

Laut § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen längs der Bundesautobahnen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Anbauverbotszone). Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (Anbaubeschränkungszone).

10. Umweltbericht und Eingriffsbilanzierung

10.1 Umweltprüfung und 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.

Dabei legt die Gemeinde 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 Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen ist. Um Doppelpfahrungen 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 für den Bereich des Gewerbeparks Hüppcherhammer wurde ein Umweltbericht auf der Ebene des Flächennutzungsplans erarbeitet, dessen Ergebnis-

se in den Umweltbericht zum Bauungsplan Nr. 100 ‚Gewerbepark Hüppcherhammer‘ übernommen und auf der Ebene des Bauungsplans weiter konkretisiert wurden. Der Umweltbericht zum Bauungsplan Nr. 100 ‚Gewerbepark Hüppcherhammer‘ ist Bestandteil dieser Begründung (Teil B).

10.2 Eingriffsbilanzierung und Kompensationsmaßnahmen

Für den Bauungsplan Nr. 100 ‚Gewerbepark Hüppcherhammer‘ ergibt sich auf der Grundlage der Bilanzierung ein Ausgleichsdefizit in Höhe von ca. 495.000 Biotopwertpunkten. Da kein vollständiger Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans möglich ist, müssen extern gelegene Flächen herangezogen werden. Die entsprechenden Flächen werden innerhalb des Bauungsplans Nr. 57 ‚Ausgleichsmaßnahmen Olper Stadtwald‘ nachgewiesen und umgesetzt. Die für den Bauungsplan Nr. 100 erforderliche externe Kompensation kann auf der Grundlage des auf dem städtischen ‚Ökokonto‘ vorhandenen ‚Punkteguthabens‘ nachgewiesen werden. Die Umsetzung der externen und plangebietsinternen Kompensation erfolgt nach den folgenden Zielvorgaben:

- 100 % der externen Kompensation ein Jahr nach Beginn der Erdarbeiten
- 50 % der internen Kompensation, sobald 50 % der überbaubaren Grundstücksfläche in Anspruch genommen worden sind
- weitere 50 % der internen Kompensation, sobald 80 % der überbaubaren Grundstücksflächen in Anspruch genommen worden sind.

10.3 Artenschutzbelange

Für eine naturschutzfachliche Prüfung der Eingriffserheblichkeit nach § 19 Abs. 3 sowie § 42 Abs. 1 und 5 BNatSchG sind insbesondere die ‚planungsrelevanten Arten‘ gemäß der Empfehlungen des MUNLV (2007) zu berücksichtigen. Dabei fallen unter die „Zugriffsverbote“ des § 42 Abs. 1 BNatSchG die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten. Für alle weiteren ‚besonders geschützten Arten‘ gilt die Berücksichtigung der Eingriffsregelung (§ 19 BNatSchG bzw. § 4 LG NRW). Da aber unter die ‚besonders geschützten Arten‘ u. a. viele Wirbelosengruppen (z. B. alle Wildbienen und Libellen, zahlreiche Schmetterlinge und Käfer) und einige Pflanzensippen fallen, ist eine Berücksichtigung aller ‚besonders geschützten Arten‘ im Rahmen eines Eingriffsverfahrens aus arbeitsökonomischen, methodischen und finanziellen Gründen in der Regel nicht leistbar. Außerdem fallen unter den Schutz des § 42 Abs. 1 BNatSchG alle europäischen Vogelarten, also auch solche, die sehr häufig und ungefährdet sind.

Eine auf Nordrhein-Westfalen abgestimmte Liste, welche Arten grundsätzlich als ‚planungsrelevant‘ einzustufen und demnach in entsprechenden Fachplanungen zu beachten sind, hat KIEL (2005; siehe auch MUNLV 2007) erstellt. Außerdem empfiehlt er, darüber hinaus die besonders geschützten Arten, die in den ‚Roten Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in NRW‘ (LÖBF 1999) geführt werden, zu berücksichtigen. Es ist anerkannte Planungspraxis, im Rahmen einer Artenschutzprüfung nach den Empfehlungen von KIEL vorzugehen. Darüber hinaus wurden alle vorkommenden Amphibienarten, also auch die nach Roter Liste als ungefährdet eingestuft, berücksichtigt. Der hiermit vorliegende Artenschutzrechtliche Fachbeitrag liefert die erforderliche artenschutzrechtliche Beurteilung der Eingriffserheblichkeit, indem er auf der Grundlage einer umfassenden Kartierung die Vorkommen ‚planungsrelevanter Arten‘ (im vorgenannten Sinne) im Untersuchungsraum darstellt. Deren Betroffenheit durch das Planvorhaben wird sowohl auf Individual- als auch auf Populationsebene analysiert. Bei einer möglichen Betroffenheit werden Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherstellung des günstigen Erhaltungszustandes formuliert.

Grundlage der vorliegenden Begutachtung und Beurteilung der Konflikte und Eingriffe ist der Vorentwurf des Bauungsplanes Nr. 100 ‚Gewerbepark Hüppcherhammer‘. Um im Rahmen des laufenden Planverfahrens die rechtzeitige Auf- und Einarbeitung der Ergebnisse zu gewährleisten, wurde die Abgabe der Begutachtung zunächst auf Ende Juli 2008 terminiert. Da zu dieser Zeit das Brutgeschäft der Vogelarten weitgehend abgeschlossen ist und auch die Wochenstubezeit der Fledermäuse dem Ende zugeht, ist der Nachweis auch spät auftretender Arten innerhalb des Kartierzeitraumes bis Mitte Juli gewährleistet.

Das ca. 36 ha große Untersuchungsgebiet liegt westlich Olpe und südlich der B 54. Es wird überwiegend von Windwurfflächen, einer größeren Laubwaldparzelle im Zentrum, kleineren Fichtenparzellen und einzelnen Grünlandflächen eingenommen. Nahe der westlichen Gebietsgrenze verläuft ein Siefen mit mehreren kleineren Teichen. Ein weiterer kleiner Siefen befindet sich im Norden. Um zu einer angemessenen naturschutzfachlichen Beurteilung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten zu gelangen, wurde der Untersuchungsbereich über das engere Plangebiet hinaus um angrenzende Bereiche erweitert. Dabei wurde insbesondere das nördlich angrenzende, von Grünland geprägte Brachtpetal berücksichtigt.

Der Untersuchungszeitraum erstreckte sich vom 19. März 2008 bis 15. Juli 2008. In diesem Zeitraum wurden mehrere Geländebegehungen bei günstigen Wetterbedingungen (zumeist warm, trocken, windstill) zu unterschiedlichen Tageszeiten – z. T. bis in die Nacht hinein – durchgeführt. Es erfolgte eine systematische Erfassung der Fledermäuse, Vögel und Amphibien. Bei allen Kartierungen wurde auf weitere streng geschützte, gefährdete oder in anderer Weise planungsrelevante Arten geachtet (z. B. Gefäßpflanzen, weitere Säuger, Heuschrecken, Tagfalter). Darüberhinaus erfolgte eine Einschätzung des Lebensraumpotenzials für solche Arten. Besonders untersucht wurden dabei mögliche Vorkommen der streng geschützten Schlingnatter, da Nachweise dieser Art im weiteren Umfeld bekannt sind (LANUV 2008a). Nach den Ergebnissen der Fledermauskartierung ergab sich nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Olpe weiterer Untersuchungsbedarf, da zunächst nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden konnte, ob Fortpflanzungsstätten seltener, Baumhöhlen bewohnender Arten beeinträchtigt werden. Hier waren vor allem Nachweise der mittels Detektortechnik nicht bis zur Art bestimmbare Vertreter der Gattungen *Plecotus* und *Myotis* zu überprüfen. Um den Fortgang des Bebauungsplanverfahrens dennoch zu ermöglichen, wurden hierzu mehrere Schritte unternommen:

- es erfolgte eine Erfassung potenzieller Höhlenbaumquartiere in dem Bereich der Eingriffsflächen, die von älterem Laubwald bestanden sind
- es wurden Netzfänge an Stellen innerhalb oder in Nachbarschaft des Eingriffsbereiches durchgeführt, an denen mit dem Auftauchen der genannten Fledermausarten gerechnet werden konnte
- zusätzlich war geplant, geeignete Exemplare (säugende Weibchen) mit einem Sender zu versehen, um eventuelle Quartiere und Wochenstuben zu finden bzw. zu überprüfen, ob im Eingriffsbereich besetzte Quartiere vorhanden sind
- um für den (unwahrscheinlichen) Fall, dass im Eingriffsbereich Quartiere vorhanden sind und diese durch die geplanten Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, einen vorgezogenen Ausgleich gemäß § 42, Nr. 5 BNatSchG zu schaffen, wurden in den Kompensationsräumen des Bebauungsplangebietes insgesamt 20 Fledermauskästen als Ersatzquartiere aufgehängt

10.4 Ergebnisse Artenschutz

Die vorliegende bioökologische Bestandserfassung und die darauf aufbauende artenschutzrechtliche Betrachtung zum geplanten Gewerbegebiet Hüppcherhammer ergibt im Hinblick auf die 'planungsrelevanten Arten' sowie weitere gefährdete bzw. bemerkenswerte Arten folgendes Ergebnis:

Nicht betroffene planungsrelevante Arten

Folgende planungsrelevante, gefährdete bzw. bemerkenswerte Arten sind von dem Planvorhaben nicht betroffen

- Großes Mausohr (*Myotis myotis*)
- Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*)
- *Myotis* sp., sofern es sich um Arten mit großem Aktionsräumen handelt (z. B. Wasserfledermaus)
- Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*)
- Eisvogel (*Alcedo atthis*)

- Goldammer (*Emberiza citrinella*)
- Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*)
- Waldeidechse (*Zootoca vivipara* (*Lacerta v.*))
- Waldbrettspiel (*Pararge aegeria*)

Nicht erheblich betroffene planungsrelevante, gefährdete bzw. bemerkenswerte Arten

Folgende planungsrelevante, gefährdete bzw. bemerkenswerte Arten sind von dem Planvorhaben nicht erheblich betroffen. Eine Gefährdung der lokalen Population besteht nicht. Der Erhaltungszustand ist in der Regel auch ohne Umsetzung geeigneter Maßnahmen gesichert. Minderungs- und Schutzmaßnahmen sind jedoch in einzelnen Fällen sinnvoll.

Art und Betroffenheit

- Feldhase (*Lepus europaeus*); geringfügige Beeinträchtigungen durch Beseitigung von Teilflächen des Lebensraumes mit geringer Bedeutung
- Graues/Braunes Langohr (*Plecotus austriacus/auritus*); geringfügige Beeinträchtigungen durch Beseitigung von Teilen des Lebensraumes, die als Jagdhabitat und Balzarena genutzt werden
- Myotis sp., sofern es sich um Arten mit kleinen Aktionsräumen handelt; geringfügige Beeinträchtigungen durch Beseitigung von Teilen des Lebensraumes, die als Jagdhabitat genutzt werden
- Rauhhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*); geringfügige Beeinträchtigungen durch Beseitigung von Teilen des Lebensraumes, die als Jagdhabitat und Balzarena genutzt werden
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*); geringfügige Beeinträchtigungen durch Beseitigung von Teilen des Lebensraumes, die als Jagdhabitat und Balzarena genutzt werden
- Baumfalke (*Falco subbuteo*); geringfügige Beeinträchtigungen durch Verlust kleiner Teilflächen des Jagdhabitats
- Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*); geringfügige Beeinträchtigungen durch nötige Verlagerung eines Brutplatzes
- Mäusebussard (*Buteo buteo*); Beseitigung eines Horstbaumes; geringfügige Einschränkung des Nahrungshabitats
- Schwarzspecht (*Dryocopus martius*); geringfügige Beeinträchtigungen durch Beseitigung von Teilflächen des Jagdhabitats
- Sperber (*Accipiter nisus*); geringfügige Beeinträchtigungen durch Verlust kleiner Teilflächen des Jagdhabitats
- Turmfalke (*Falco tinnunculus*); geringfügige Beeinträchtigungen des Jagdhabitats durch Beseitigung von Teilflächen geringer Bedeutung
- Wasserramsel (*Cinclus cinclus*); geringfügige Beeinträchtigungen durch nötige (temporäre) Verlagerung eines Brutplatzes
- Waldschnepfe (*Scolopax rusticola*); geringfügige Beeinträchtigungen durch Verlust von Teilflächen des Lebensraumes und möglicherweise nötige Verlagerung eines Brutplatzes
- Feld-Sandlaufkäfer (*Cicindela campestris*); geringfügige Beeinträchtigungen durch Verlust kleiner Teilflächen des Lebensraumes

Beeinträchtigte gefährdete bzw. bemerkenswerte Arten

Folgende gefährdete bzw. bemerkenswerte Arten werden durch das Planvorhaben beeinträchtigt. Negative Auswirkungen auf die lokalen Populationen können ohne Umsetzung geeigneter Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden.

Art und Betroffenheit

- Bergmolch (*Triturus alpestris*); mittlere Beeinträchtigungen durch Beeinträchtigung der Laichgewässer, Verlust von Teilen des Landlebensraumes und Beeinträchtigung der Laichwanderungen
- Feuersalamander (*Salamandra salamandra terrestris*); mittlere Beeinträchtigungen durch Beeinträchtigung der Laichgewässer, Verlust von Teilen des Landlebensraumes und Beeinträchtigung der Laichwanderungen

- Grasfrosch (*Rana temporaria*); mittlere Beeinträchtigungen durch Beeinträchtigung der Laichgewässer, Verlust von Teilen des Landlebensraumes und Beeinträchtigung der Laichwanderungen
- Teichmolch (*Triturus vulgaris*); mittlere Beeinträchtigungen durch Beeinträchtigung der Laichgewässer, Verlust von Teilen des Landlebensraumes und Beeinträchtigung der Laichwanderungen
- Große Goldschrecke (*Chrysochraon*
- *dispar*); mittlere bis hohe Beeinträchtigung durch Verlust von Teilen des Lebensraumes

Einschätzung des Lebensraumpotenzials für die Schlingnatter: Im Rahmen der gezielten Überprüfung auf Vorkommen der streng geschützten Schlingnatter konnte kein Nachweis erbracht werden. Ideale Habitate dieser Art sind im Gebiet nicht vorhanden.

Umgang mit den Planungshinweisen im Rahmen der Bauleitplanung

Seitens des Fachgutachters werden verschiedene Planungshinweise zum Erhalt der Lebensraumfunktionen gegeben, die im Rahmen des Bebauungsplans durch entsprechende textliche und/oder zeichnerische Festsetzungen umgesetzt werden. Ziel der Festsetzungen ist es, die negativen Auswirkungen auf die genannten beeinträchtigten gefährdeten und bemerkenswerten Arten zu minimieren und diesen Arten weiterhin geeignete Lebensräume und Jagdhabitats sichern zu können. Im Rahmen eines fünfjährigen Monitoring werden die Artenschutzmaßnahmen auf ihre Wirksamkeit überprüft.

11. Immissionsschutz

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Autobahn 45 und der relativen Nähe zu benachbarten Wohnnutzungen wurde im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 100 Gewerbepark Hüpcherhammer ein Schallschutzgutachten erarbeitet (Verf.: Akustikbüro Göttingen, Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 ‚Gewerbepark Hüpcherhammer‘ 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 Hüpcherhammer‘ hinausgeht.

11.1 Straßenverkehrsgeräusche

Straßenverkehrsgeräusche innerhalb des Plangebiets

Es wurde festgestellt, dass die Immissionsbelastung im Plangebiet im Wesentlichen durch die Einwirkungen der A 45 dominiert wird. Der Tag-Immissionsgrenzwert für GE-Gebiete wird in ca. 95 % der überbaubaren gewerblichen Bauflächen eingehalten. In der Nachtzeit wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (IGW) in ca. 40 % der überbaubaren gewerblichen Baufläche eingehalten. In der Nachtzeit wird der Sanierungsgrenzwert für GE-Gebiete in einem zur BAB 45 nächstgelegenen, maximal 60 m tiefen Korridor überschritten. Dies entspricht ca. 5 % der gesamten überbaubaren gewerblichen Baufläche. Es wurde ein Vorschlag zur Aufnahme in die textlichen Festsetzungen zum Schutz des Plangebiets erarbeitet. Die Empfehlung des Gutachters sieht vor, dass für einen Teil der gewerblichen Bauflächen folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden sollen.

- In einem Korridor entlang der A 45 soll ausnahmsweises Wohnen ausgeschlossen werden
- Schlafräume und Kinderzimmer sollten grundsätzlich mit Schallschutzfenstern mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen versehen werden
- Diese Festsetzung soll auch für GI-Gebiete angewendet werden

Da innerhalb geplanten Industriegebiete (GI) jedoch grundsätzlich keine Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig sind, ist keine Übernahme der Empfehlungen des Schallgutachters erforderlich.

Straßenverkehrsrgeräusche außerhalb des Plangebiets

Die von der Erschließungsstraße verursachten Immissionen unterschreiten bei der bestehenden Bebauung die maßgebenden Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV um mindestens 4 dB. Hinsichtlich der durch die Verkehrsmehrbelastung verursachten Emissionen, die durch die Inbetriebnahme der GE/GI-Flächen im ‚Gewerbepark Hüttcherhammer‘ zu erwarten sind, wird seitens des Gutachters festgestellt, dass grundsätzlich kein Handlungsbedarf zur Verringerung der Immissionsbelastung durch Straßenverkehrsrgeräusche in Bezug auf die vorhandene und geplante Bebauung besteht. Im Bereich der neuen Brachtpebrücke soll durch ein gegenüber den gesetzlichen Vorschriften erhöhtes Brückengeländer zusätzlicher Schallschutz geschaffen werden.

Weitere Messergebnisse

In der für die Beurteilung in Bezug auf eine mögliche Verdeckung durch Fremdgeräusche (A 45) relevanten ‚leisesten‘ Nachstunde ist laut Gutachter davon auszugehen, dass der ständig vorherrschende Grundgeräuschpegel im Falle der Mitwindsituation auch unter Berücksichtigung einer in anderer Sache diskutierten Schallschutzwand mit einer Höhe von maximal 4,0 m zum Schutz der östlich angrenzenden Wohnbebauung die im Folgenden genannten geringsten Werte annehmen wird. Bei Gegenwind liegt der ständig herrschende Hintergrundpegel L_{AF95} für nicht autobahnahe Immissionsorte zwar unterhalb 40 dB(A), dann aber fällt der Beurteilungspegel für den Gewerbepark auch mindestens um 3 dB(A) geringer aus. Hierbei wurde die geplante Pegelminderung durch die geplante Lärmschutzwand entlang der BAB 45 zur Sicherheit nicht mit eingerechnet. Die Zielwerte, bei denen keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen durch die zu beurteilende Anlage (Plangebiet) zu befürchten sind, betragen:

- I-Ort Nr. 6: Zielwert I ZW = 41 dB(A)
- I-Ort Nr. 7: Zielwert I ZW = 43 dB(A)
- I-Ort Nrn. 5, 8 bis 10: Zielwert I ZW = 45 dB(A)

11.2 Gewerbliche Emissionen

Aufgrund der Gebietstypik als Industriegebiet ist mit gewerblichen Schallemissionen zu rechnen. Deshalb wurde seitens des Gutachters eine Kontingentierung der gewerblichen Schallemissionen vorgeschlagen. Dabei wurde davon ausgegangen, dass das Emissionsverhalten im Mittel dem eines GI-Gebiets entspricht.

Zulässig sind innerhalb des Plangebiets folgende Vorhaben (Betriebe und / oder Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK_{i,j} nach DIN 45691 weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten. Die Emissionskontingente können am Tage nur beansprucht werden, sofern hierdurch in angrenzenden GI*-Gebieten keine Immissionsrichtwertüberschreitung hervorgerufen wird.

Ort Fläche	2b	3	4	5a	6	7	8	10	11
	1. OG T/N	1. OG T/N	1. OG T/N	1. OG T/N	2. OG T/N	2. OG T/N	2. OG T/N	2. OG T/N	1. OG T/N
F 1	71/56	71/56	74/59	71/56	69/54	68/53	69/54	72/57	74/59
F 2	73/58	72/57	73/58	69/54	67/52	67/52	69/54	73/58	76/61
F 3	75/60	74/59	74/59	65/50	65/50	64/49	65/50	71/56	76/61
F 4	73/58	74/59	75/60	68/53	67/52	65/50	66/51	70/55	74/59
F 5	73/58	76/61	77/62	71/56	69/54	67/52	66/51	70/55	73/58

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) LEK_i durch LEK_{i,j} zu ersetzen ist. Die Immissionsorte sind nachfolgend aufgeführt und im Übersichtsplan dargestellt:

- **2b** Siedlung Hüpcher Hammer, Haus Nr. 1, 1. OG, südöstliche Fassade
- **3** Gewerbebetrieb (Betonwerk) im Außenbereich, 1. OG, südliche Fassade
- **4** Siedlung Rosenthal, Haus Nr. 1, 1. OG, südwestliche Fassade
- **5a** Landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich, 1. OG, nordwestliche Fassade
- **6** zukünftiger westlicher Siedlungsrand, B-Plan ‚Bratzkopf 2‘, 2. OG
- **7** Außenbereich, südwestlich B-Plan ‚Bratzkopf 2‘, 2. OG
- **8** Außenbereich, westlich des Olper Siedlungsrandes, 2. OG
- **10** Am Schilde Haus Nr. 9, 2. OG
- **11** Einzelhaus Eichenermühle, 1. OG

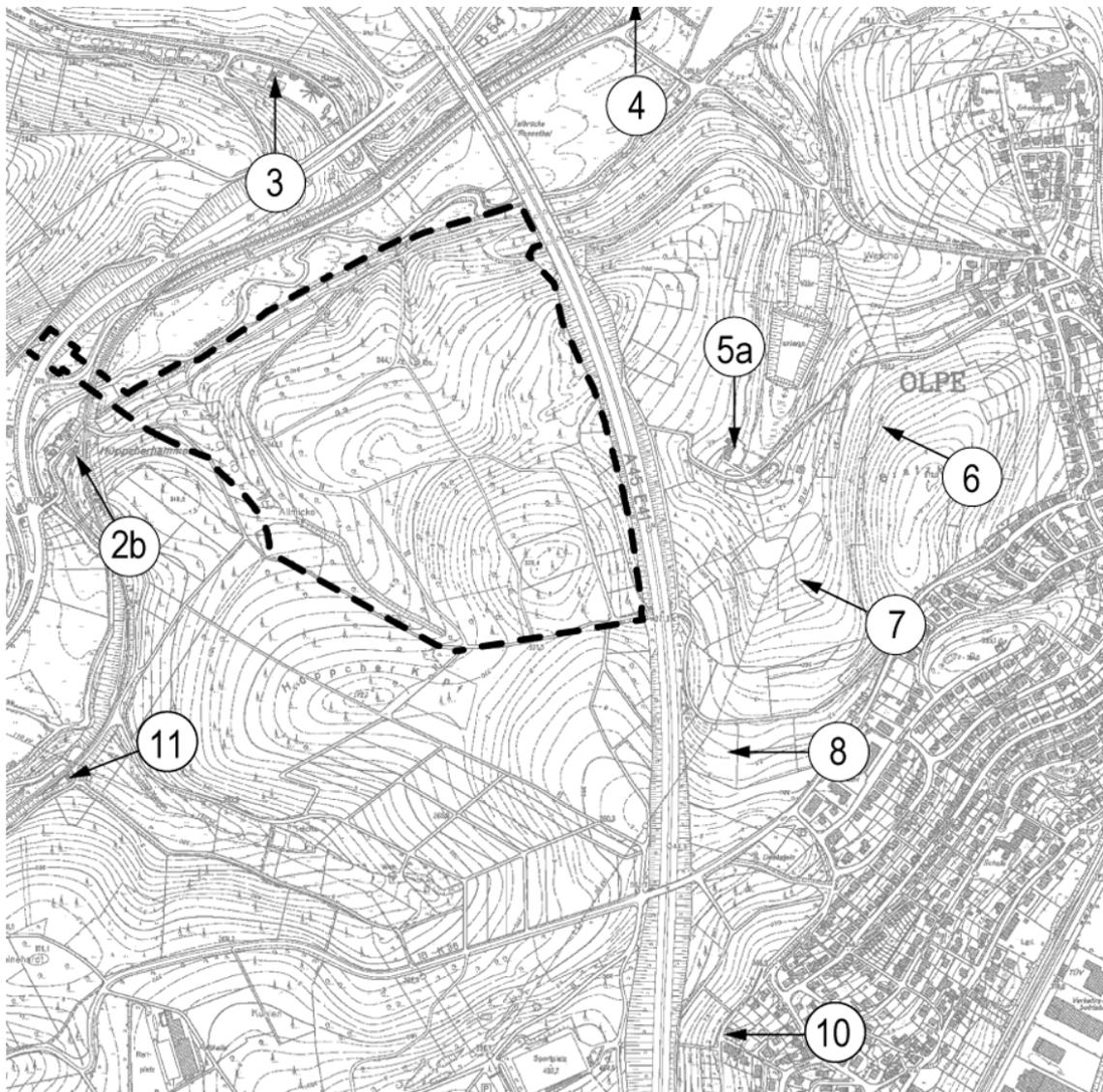


Abb. 3: Räumliche Zuordnung der Immissionsorte

12. Bodenordnung

Die zur Umsetzung der Planung erforderlichen Grundstücke sind im Eigentum der Kreisstadt Olpe. Die Flächen werden nach der Rechtskraft des Bebauungsplans parzelliert und überwiegend an private Bauherren (Gewerbebetriebe) veräußert. Für den Bebauungsplan sind keine öffentlich-rechtlichen bodenordnende Maßnahmen gemäß der §§ 45 ff. BauGB (Baulandumlegung) erforderlich.

13. Altablagerungen

Der Kreis Olpe hat im Rahmen einer Gebietsinventur ein kreisweites Kataster über Altablagerungen und Altstandorte erstellen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass sich im Plangebiet eine Altablagerung in Form einer teilweise vorgenommenen Hohlwegverfüllung unbekanntes Inhaltes befindet.

Die im Kataster über Altablagerungen und Altstandorte des Kreises Olpe aufgeführte und im Plangebiet gelegene Altablagerung wird nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Nr. 100 entsprechend gekennzeichnet. Die Fläche liegt außerhalb der überbaubaren Flächen, so dass keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind.

14. Städtebauliche Kenndaten

Nettobauland 1. Bauabschnitt	12,1 ha
Öffentliche Verkehrsfläche inklusive Verkehrsbegleitgrün	3,3 ha
Öffentliche Grünfläche	1,1 ha
Flächen für Pflanzgebote	0,45 ha
Waldfläche (Bestand)	5,5 ha
Ausgleichsfläche	13,0 ha
Größe des Geltungsbereichs	35,6 ha

Das gesamte Projektgebiet ‚Interkommunaler Gewerbepark Hüppcherhammer‘ weist eine Größe von ca. 66,8 ha auf.

15. Kosten

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 100 ‚Gewerbepark Hüppcherhammer‘ werden die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für ein Industriegebiet mit entsprechenden Folgeinvestitionen geschaffen. Für die Kreisstadt Olpe fallen deshalb Kosten in Höhe von ca. 7,5 Millionen Euro an. Die Ingenieurdienstleistungen und Baulose lassen sich zu den folgenden Blöcken zusammenfassen:

- Planungsleistungen (z. B. Vermessung, städtebauliche Planungen, Erschließungsplanung, Schallgutachten und ggf. andere fachplanerische Leistungen)
- Herrichtung Gelände (Entfernen der Vegetation, Terrassierung der Bauflächen)
- Erschließung (Bau öffentlicher Straßen, Wege, Abwasserkanalisation und ggf. Regenwasserbewirtschaftung)
- Herstellung der öffentlichen Grünflächen
- Ausgleichsmaßnahmen

Die Erschließungskosten (Straßen, Wege, Abwasserkanalisation und ggf. Regenwasserbewirtschaftung) werden über den entsprechenden Gebührenhaushalt und anschließend durch die Beiträge der anschluss-

pflichtigen Grundstückseigentümer gemäß der Erschließungsbeitragssatzung der Kreisstadt Olpe abgegolten.

16. 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
- die Gelegenheit zu Einzelgesprächen mit der Planungsabteilung in der Zeit vom 12.03.2008 bis 15.04.2008

Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Öffentliche Auslegung Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde nach der öffentlichen Bekanntmachung am 11.11.2008 in der Zeit vom 20.11.2008 bis einschließlich 23.12.2008 durchgeführt.

Behördenbeteiligung

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

17. Hinweise

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 ‚Gewerbepark Hüppcherhammer‘ sind keine in die Denkmalliste eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. In den Textteil des Bebauungsplans wird dennoch ein Hinweis aufgenommen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmale entdeckt werden können. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z. B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten.

Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmälern oder von mutmaßlichen Hinweisen ist nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisstadt Olpe (Tel. 02761.83-1275) und dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe (Tel. 02761.9375.0, Fax. 02761.2466) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Abstandserlass

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass der Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 06. Juni 2007 (Abstandserlass 2007) als Anlage der Begründung dieses Bebauungs-

plans beigefügt ist.

Luftfahrthindernisse

Sollten bauliche Anlagen einschließlich untergeordneter Gebäudeteile (z. B. für Schornsteine oder Silos) eine maximale Gesamthöhe von 25 m überschreiten, sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach BauO NRW oder BImSchG die Planungsunterlagen der Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 30 10 54, 40410 Düsseldorf, vor Erteilung einer Baugenehmigung zur Prüfung zuzuleiten.

DIN-Normen

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normblätter dem Original der Begründung als Anlage beigefügt werden und zudem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Olpe zur Einsichtnahme bereitliegen.

18. Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan Nr. 100 ‚Gewerbepark Hüppcherhammer‘ eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

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

Der **Kreis Olpe** weist darauf hin, dass sich durch das neue Brückenbauwerk über die Brachtpe keine Veränderung des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Brachtpe ergeben darf und dass die mit dem bisherigen Bewertungsverfahren vorgenommene und plausible Prognose für ein ausreichendes Guthaben auf dem Ökokonto der Stadt aus Gründen der Vergleichbarkeit mit Hilfe des zur Eingriffsbilanzierung verwendeten Verfahrens (LANUV) dargestellt werden sollte. Die sich aus dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Brachtpe ergebenden Vorgaben und Restriktionen werden im Rahmen der Ausführungsplanung nach § 55 HOAI beachtet. Eine erneute Ermittlung der Ökokontopunkte anhand des LANUV-Verfahrens anstatt des bisher verwendeten Gelsenwasser-Verfahrens ist jedoch kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und muss in einem anderen Zusammenhang erfolgen.

Weiterhin wird seitens des **Kreises Olpe** angeregt, die Umsetzung der externen und plangebietsinternen Kompensation (ohne Artenschutzmaßnahmen) zeitlich an die Baumaßnahmen zu koppeln. Da diese Anregungen mit den Vorstellungen der Kreisstadt Olpe übereinstimmt, wird der Anregung gefolgt. Zur Thematik des Artenschutzes werden seitens des **Kreises Olpe** weitere Anregungen (Komplettierung der Datengrundlagen, Erhalt vorhandener Quartiere, CEF-Maßnahmen, 5-jähriges Monitoring u. a.) geäußert, denen im Rahmen der planerischen Abwägung generell gefolgt wird. Aufgrund der Anregungen des **Kreises Olpe** wurde zudem eine Ergänzung der bereits vorhandenen Artenschutzgutachtens beauftragt und mittlerweile abgeschlossen.

Der **Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Südwestfalen**, sieht sich nicht in der Pflicht zur Durchführung geplanter Maßnahmen oder zu einer finanziellen Beteiligung, äußert aber verschiedene Anregungen zur Ausführung des neuen Kreisverkehrsplatzes, zur Erforderlichkeit einer weiteren Beteiligung, zum Abschluss einer ebenfalls erforderlichen Verwaltungsvereinbarung sowie zu den Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes im Hinblick auf bauliche Maßnahmen entlang der Autobahn und der Bundesstraße. Den Anregungen wurde gefolgt oder wird im Rahmen der Ausführungsplanung für den Kreisverkehrsplatz gefolgt.

Seitens der **Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstelle Olpe** bestehen erhebliche Bedenken gegen die Bebauungsplanung, da mittelfristig landwirtschaftliche Flächen in erheblichem Umfang verloren gehen und die Planung den Zielen der Agrarstruktur widerspricht.

Wie bereits mehrfach ausführlich dargelegt, ist von insgesamt acht untersuchten potenziellen Gewerbestandorten der Standort Hüppcherhammer der einzige geeignete Gewerbestandort innerhalb des Stadtgebiets. Die Interessen am Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen werden deshalb zugunsten der dringend notwendigen Ausweisung von gewerblichem Bauland zurückgestellt. An den Zielsetzungen des Projekts – Ausweisung 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 wurde und 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 im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine RWE-Hochspannungsfreileitungen verlaufen. Der südlich angrenzende 2. Bauabschnitt wird jedoch von der in einem 2 x 20,0 m = 40,0 m breiten Schutzstreifen verlaufenden 110-kV Hochspannungsfreileitung Anschluss Olpe gekreuzt, so dass die dort geltenden Auflagen und Hinweise zu beachten sind. Die Anregungen sind im Rahmen der 8. FNP-Änderung berücksichtigt worden und werden in den potenziellen weiteren Bauabschnitten des Gewerbeparks Hüppcherhammer berücksichtigt.

Die **Wehrbereichsverwaltung West** teilt mit, dass grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Die Gebäude sollen jedoch eine Höhe von 25 m nicht überschreiten, da ansonsten eine Prüfung durch die Wehrbereichsverwaltung erforderlich wird. In den Bebauungsplan Nr. 100 ‚Gewerbepark Hüppcherhammer‘ wurde 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** unterstützt nachdrücklich die Zielsetzung, das Gewerbeflächendefizit der Stadt Olpe nachhaltig zu reduzieren und begrüßt vor dem Hintergrund der generellen Gewerbeflächenknappheit im Raum Olpe die Zielsetzung der Planung, Einzelhandel im Plangebiet generell auszuschließen.

Seitens der **Öffentlichkeit** wird angeregt, den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 ‚Gewerbepark Hüppcherhammer‘ auf das südöstliche Baufeld entlang der Autobahn und das südwestliche Baufeld im Bereich des ‚Hüppcher Kopfes‘ auszudehnen oder hilfsweise die umweltrechtlichen Untersuchungen, insbesondere den Umweltbericht und die schalltechnische Untersuchung, auf die Auswirkungen durch das südöstliche Baufeld entlang der Autobahn und das südwestliche Baufeld im Bereich des ‚Hüppcher Kopfes‘ auszudehnen und die vorgenannten Auswirkungen in die Begründung einzubeziehen. Der Bebauungsplan Nr. 100 ‚Gewerbepark Hüppcherhammer‘ soll als erster ‚Baustein‘ aus der städtebaulichen Gesamtkonzeption des geplanten Gewerbeparks Hüppcherhammer entwickelt werden. Aus funktionaler und auch aus planungsrechtlicher Sicht handelt es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 100 jedoch um ein eigenständiges Bauleitplanungsverfahren, da dieser Bauabschnitt auch losgelöst von den Bauabschnitten 2. und 3. funktionieren könnte. Deshalb wird der Anregung nicht gefolgt und der Geltungsbereich nicht erweitert. Im Umweltbericht für die 8. FNP-Änderung wurde jedoch der Gesamtbereich untersucht und die Erkenntnisse im Bebauungsplanverfahren vertieft. Dies gilt auch für die Erschließungsplanung einschließlich der Entwässerungsplanung sowie für das Schallgutachten, welches die Belange aller drei Bauabschnitte würdigt.

Weiterhin wird seitens der **Öffentlichkeit** angeregt, eine erneute Untersuchung der Standortalternativen durchführen zu lassen. Dieser Anregung wird nicht gefolgt, da eine erneute Untersuchung der Standort-

ternativen gegenüber der bestehenden Untersuchung der Standortalternativen nicht zu neuen Erkenntnissen führen wird. Der Standort Hüppcherhammer ist aufgrund der Lage an der A 45 nach wie vor der am besten geeignete Standort in der Kreisstadt Olpe.

Zudem wird seitens der **Öffentlichkeit** darauf verwiesen, dass die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen allein in Schlafräumen und Kinderzimmern, nicht jedoch in sonstigen Aufenthaltsräumen als unzureichend eingeschätzt wird. Es handelt sich hierbei jedoch um eine Empfehlung des Schallgutachters. Da innerhalb geplanten Industriegebiete (GI) jedoch grundsätzlich keine Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig sind, wurde die Empfehlungen des Schallgutachters nicht in den Bebauungsplan übernommen.

Weiterhin wird bemerkt, dass die Funktion der vorhandenen Waldflächen nicht hinreichend berücksichtigt worden ist und die Bedeutung der Inanspruchnahme der Waldflächen jedoch verkannt bzw. falsch gewichtet wurde. Im Umweltbericht wurde jedoch ausführlich auf die Belange des Waldes eingegangen, was auch zu räumlichen Änderungen im Bebauungsplan (Herausnahme von Bauflächen aufgrund hochwertiger Eichenbestände) geführt hat.

In einem weiteren Punkt wird angeregt, dass das geplante Gewerbegebiet einen natürlichen Lebensraum zerstört, der derzeit wichtige stabilisierende ökologische Ausgleichsfunktionen wahrnimmt, dass der Ortsteil Rüblinghausen mit seinen Gewerbegebieten und der Autobahn an die Grenzen seiner Belastbarkeit gekommen ist und eine darüber hinausgehende Beeinträchtigung der Natur nicht hinnehmbar ist, die Naherholungseignung beeinträchtigt wird. Zudem wird die Erholungsmöglichkeit, die die Stadt Olpe selbst an ihren Ortseingängen bewirbt (wie z. B. mit ‚Die Stadt am See und am Wald‘) durch das geplante Gebiet in Frage gestellt. Die genannten Punkte wurden im Rahmen des Umweltberichts jedoch untersucht, Minimierungsmöglichkeiten aufgezeigt und auch im städtebaulichen Entwurf des Gesamtgebietes (Integration der Fußwege in die Grünflächen) berücksichtigt.

Weiterhin wird seitens der **Öffentlichkeit** darauf verwiesen, dass die letzte intakte Agrarstruktur am Ortsrand von Olpe überplant werde. Es gibt jedoch innerhalb der Kreisstadt Olpe insgesamt eine Landwirtschaftsfläche von 22,6 % oder 1.940 ha, so dass noch andere landwirtschaftliche Flächen (auch als Ersatzflächen) existieren.

Darüber hinaus wird mit der Verwirklichung des Gewerbegebiets das Wasserschutzgebiet Hüppcherhammer [überbaut]. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 100 ‚Gewerbepark Hüppcherhammer‘ liegen allerdings keine Wasserschutzgebiete. Diese Anregung wird deshalb in den folgenden B-Plan-Verfahren für die Bauabschnitte 2. und 3. berücksichtigt, da diese direkt betroffen sind.

Es wird seitens der **Öffentlichkeit** angeregt, dass sich in dem Bereich ‚Brachtpe‘ der Eisvogel sowie sein Brutgebiet befinden. Nicht zuletzt dies führt dazu, dass die Aufstellung des Bebauungsplans mit naturschutzrechtlichen Vorgaben nicht im Einklang steht. Die vorliegende bioökologische Bestandserfassung und die darauf aufbauende artenschutzrechtliche Betrachtung zum geplanten Gewerbegebiet Hüppcherhammer hat im Hinblick auf die ‚planungsrelevanten Arten‘ sowie weitere gefährdete bzw. bemerkenswerte Arten jedoch ergeben, dass unter anderem der Eisvogel (*Alcedo atthis*) nicht von dem Planvorhaben betroffen ist.

Seitens der **Öffentlichkeit** wird darauf hingewiesen, dass die seit Jahren zu verzeichnende Anhäufung bösartiger Erkrankungsfälle (Malignome) in Rüblinghausen nicht hinreichend ermittelt wurde. Zu diesen Krankheitsfällen liegen jedoch keine gesicherten Erkenntnisse vor. Zudem sind im B-Plan textliche Festsetzungen zum Schutz vor gewerblichen Emissionen (v. a. Gliederung nach Abstandserlass) getroffen worden.

Es wird zudem angeregt, eine Untersuchung einer Altablagerung durchführen zu lassen. Die Fläche liegt jedoch außerhalb der überbaubaren Flächen im Wald, so dass im Rahmen der Bauleitplanung keine weiteren Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. Weitergehende Untersuchungen der Altablagerung sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

Bedenken bestehen schließlich im Hinblick auf die gewählte Festsetzung zum Einzelhandelsausschluss. Da es für diesen Ausschluss jedoch eine triftige städtebauliche Begründung gibt (Vorhaltung der knappen Gewerbeflächen für Gewerbe- und Handwerksbetriebe), wird der Anregung nicht gefolgt.

Weiterhin wird seitens der Öffentlichkeit bemängelt, dass das Vorhaben nicht mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung im Einklang steht. Im Rahmen der Prüfung der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung nach § 32 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) NRW wurde durch die Bezirksregierung Arnsberg jedoch bestätigt, dass der erforderliche Bedarf der Kreisstadt Olpe und der Stadt Drolshagen für die geplante 8. FNP-Änderung gegeben ist. Folglich kann eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auch für das Gesamtprojekt und entsprechend für den dritten Bauabschnitt bestätigt werden.

Weiterhin wurden die Anregungen aus der Neuaufstellung des Olper Flächennutzungsplans (2001) erneut als Anregungen eingereicht. Über die damaligen Anregungen werden die politischen Gremien deshalb erneut in Kenntnis gesetzt.

18.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden bereits im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans geprüft. Wie eine Untersuchung von insgesamt acht alternativen Standorten – untersucht wurden die Bereiche Altenkleusheim, Dahl-Süd, Griesemert, Oberneger, Rhonard, Rother Stein, Thieringhausen sowie Hüppcherhammer – gezeigt hat, bestanden und bestehen für den Bereich des geplanten Gewerbeparks Hüppcherhammer (und insofern auch für den Bebauungsplan Nr. 100 ‚Gewerbepark Hüppcherhammer‘) 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)

Zu diesem Bebauungsplan sind folgende Gutachten erstellt worden:

- Akustikbüro Göttingen, Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 ‚Gewerbepark Hüppcherhammer‘ in Olpe, Göttingen, 20. Juni 2008
- Ingenieurbüro Dr.-Ing. Abel, Bodengutachten Neubau Planstraße A mit Brücke über die Brachtpe, Planstraßen B und C (teilweise), Gewerbefläche 1. Bauabschnitt, Siegen, 16.07.2008
- Ingenieurbüro Dr.-Ing. Abel, Ergänzender Bericht zur gezielten Versickerung von Niederschlagswasser in den Randbereichen der neuen Gewerbeflächen, Siegen, 13.10.2008
- Hamann & Schulte Umweltplanung und angewandte Ökologie, Gewerbepark Hüppcherhammer Artenschutzrechtlicher Beitrag, Gelsenkirchen, 12. August 2009
- GfK Prisma Institut für Handels-, Stadt- und Regionalforschung GmbH & Co. KG, Gutachterliche Stellungnahme zu den einzelhändlerischen Ansiedlungsspielräumen in den Gewerbegebieten der Stadt Olpe, Hamburg, 2003