

Hemer

**BEGRÜNDUNG**

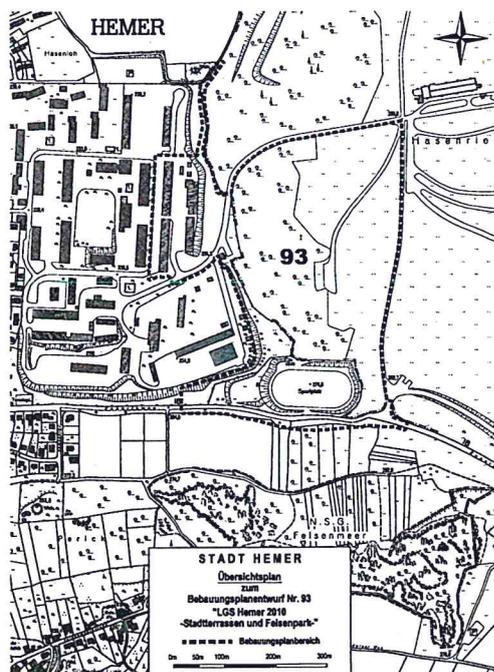
## **Bebauungsplan Nr. 93**

### **„LGS Hemer 2010 - Stadterrassen und Felsenpark“**

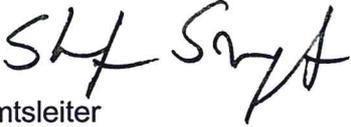
Fassung vom 30.03.2009

#### TEXTTEILE

- |        |   |
|--------|---|
| TEIL 1 | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  |
| TEIL 2 | BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT  |
| TEIL 3 | FFH-VERTRÄGLICHKEITSSTUDIE  |
| TEIL 4 | FACHGUTACHTEN ZUR BEURTEILUNG DER VISUELLEN AUSWIRKUNGEN DES JÜBERGTURMS IM BEREICH DES STANDORTÜBUNGSPLATZES |
| TEIL 5 | LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHE EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBILANZIERUNG ZUM JÜBERGTURM UND SEINER ZUWEGUNGEN               |



Bearbeiter: Arnold Schellert  
Amt für Planen, Bauen und Verkehr

<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>		
1.	Aufstellungsbeschluss	08.05.2008
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	13.06.2008
3.	Bekanntmachung der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	26.05.2008
4.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom	02.06. - 13.06.2008
5.	Billigungs- und Auslegungsbeschluss	15.07.2008
6.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	17.07.2008
7.	Öffentliche Auslegung vom	28.07. - 27.08.2008
8.	Satzungsbeschluss * (siehe nächste Seite)	19.05.2009
9.	Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit	03.06.2009
<p><b>BESTÄTIGUNG DER RICHTIGKEIT</b></p> <p>Hemer, <u>10.06.09</u></p> <p></p> <p>Amtsleiter</p>		
<p><b>AUSFERTIGUNG</b></p> <p>Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 19.05.2009 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.</p> <p>Hemer, <u>15.06.2009</u></p> <p></p> <p>Bürgermeister</p>		

\*

## ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan ist nach der Auslegung und vor dem Satzungsbeschluss nochmals geringfügig geändert worden.

Die fußläufige Verkehrführung nördlich des Sportlergebäudes ist aus topographischen Gründen verändert worden. Aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse wird im Bereich der Gründung des Gebäudes ein Mineralgemisch unter- und aufgefüllt. Für die Böschung wird zwischen öffentlichen Weg und Gebäude ein größerer Abstand benötigt, als in der bisherigen Planung vorgesehen. Daher wurde der Weg vom Gebäude abgerückt. Die im ausgelegten Planentwurf vorgesehenen Straßenbegrenzungslinien mit der Verkehrsflächenfestsetzung sind der neuen Situation angepasst worden. Als Ausgleich für die hierdurch bedingt größere Inanspruchnahme von Natur und Landschaft im Bereich zwischen dem geplanten Fuß- und Radweg und rückwärtigen Gebäudeerschließung werden dem Sport- und dem Parkplatz im östlich verbleibenden Teil Flächen entzogen und der nördlich angrenzenden Wald- bzw. Grünfläche zugeschlagen. Der Eingriff wird somit zumindest teilweise kompensiert. Die genaue Berechnung ist der überarbeiteten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht als Teil der Begründung zu entnehmen.

Die Zweckbestimmung der Landesgartenschau auf der öffentlichen Grünfläche (siehe textliche Festsetzung 3.1) im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes wurde entsprechend des Planungsstandes weiter konkretisiert. Östlich und westlich des Fuß- und Radweges zwischen Sportplatz und Blumenwiese werden temporär die Beiträge der Partner- und Nachbarstädte und der Ortsteile angelegt. Im Plan ist der Bereich nachträglich gekennzeichnet worden. Dabei handelt es sich nicht um eine Festsetzung im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB, sondern um eine nachrichtliche Angabe.

Die Böschungen im westlichen Bereich der Fläche für Sport- und Spielanlagen wurden ebenfalls angepasst.

Um eine derartige Änderung nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in den Bebauungsplan einzufügen, ist gem. § 4 a BauGB vom Grundsatz her eine erneute öffentliche Auslegung sowie die Einholung der Stellungnahmen der von der Änderung betroffenen Behörden erforderlich. Auf eine erneute Auslegung kann jedoch gem. § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB verzichtet werden, sobald die Änderung die Grundsätze der Planung nicht berührt und sich die Betroffenheit von der beabsichtigten Änderung auf einen eingeschränkten und eindeutig ermittelbaren Personen- bzw. Behördenkreis beschränkt. Das ist hier der Fall.

Der Kreis der Betroffenen beschränkt sich auf den Grundstückseigentümer die Stadt Hemer und auf die untere Landschaftsbehörde beim Märkischen Kreis hinsichtlich eines veränderten Eingriffs in Natur und Landschaft. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde entsprechend angepasst. Der Märkische Kreis hat mit Schreiben vom 23.12.2008 mitgeteilt, dass seitens der unteren Landschaftsbehörde keine Bedenken zur Änderung geltend gemacht werden.

Weitere Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Bürgerinnen und Bürger sind von der Änderung nicht betroffen. Unter diesen Voraussetzungen kann auf die Einholung von zusätzlichen Stellungnahmen gem. § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB verzichtet werden.

# TEIL 1

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. RECHTSGRUNDLAGEN

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316))
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- I.4 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.06.2008 (GV. NRW S. 514)

### II. BAUPLANUNGSRECHTLICHER TEIL

#### **Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### II.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

a.) Auf der in der Landesgartenschau als Sport- und Spielanlagen festgesetzten Fläche sind innerhalb der durch Baugrenzen bezeichneten überbaubaren Grundstücksteile nur nachfolgend genannte landesgartenschau- und sport- und spielbezogene, bauliche Anlagen zulässig.

#### **Sportlergebäude**

b.) Auf der als öffentliche Grünfläche „LGS“ festgesetzten Fläche sind innerhalb der durch Baugrenzen bezeichneten überbaubaren Grundstücksteile nur nachfolgend genannte landesgartenschaubezogene, bauliche Anlagen zulässig.

**Aussichtsturm**  
**Blumenhalle mit Gastronomie**  
**integrativer Spielplatz**  
**Skater-Anlage**  
**Ausstellung Forst**

c.) Auf der in der Landesgartenschau als Wald festgesetzten Fläche sind innerhalb der durch Baugrenzen bezeichneten überbaubaren Grundstücksteile nur nachfolgend genannte landesgartenschau- und waldbezogene, bauliche Anlagen zulässig.

#### **Waldspielplatz**

d.) Auf der als private Grünfläche „Grünanlage“ festgesetzten Fläche sind innerhalb der durch Baugrenzen bezeichneten Grundstücksteile nur nachfolgend genannte bauliche Anlagen zulässig

## **Ausstellungsgebäude**

### Vorhaben im Bereich des Aussichtsturms

Während der Landesgartenschau ist im Bereich des Aussichtsturms auch außerhalb der festgesetzten Baufläche die temporäre Erstellung einer baulichen Anlage zur Unterbringung einer Notfallstation, einer Toilettenanlage und eines Kiosks möglich.

### Flächen für Nebenanlagen

Die der Versorgung der Landesgartenschau mit Elektrizität und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind überall im Plangebiet zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

## II.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)

### **a.) Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Baugrenzen kennzeichnen den Bereich, der in den festgesetzten Grün- bzw. Waldflächen mit den unter II.1 genannten Vorhaben bebaut werden darf.

### **b.) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die entsprechende Baufläche im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

### **c.) Höhe des Aussichtsturm (§ 18 BauNVO)**

Der Aussichtsturm darf 25 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt für die maximale Turmhöhe ist die ursprünglich vorhandene Höhe über NN im mittleren Punkt des vom Turm überdeckten Geländes. Als ursprüngliche Geländehöhe ist die Höhe anzunehmen, die der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur für die Erstellung des amtlichen Lageplans zum Baugesuch dokumentiert.

Blitzschutzanlagen sind von der Höhenbegrenzung ausgeschlossen.

## II.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straßenprofilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

Die vorgesehenen Grünstreifen (Straßenbegleitgrün) innerhalb und an den Verkehrsflächen sind mit Bäumen, Sträuchern, Blumen, Rasen u.a. nach Vorgabe der Landesgartenschauplanung zu bepflanzen bzw. einzusäen.

## II.4 Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

### **a) Überbaute Flächen - Dachflächen neuer Gebäude**

Zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nur Anlagen zulässig, die eine Versickerung über die belebte Bodenzone ermöglichen, d.h. es kommen ausschließlich Mulden oder Mulden-Rigolen-Systeme in Frage. Der Abstand der Sohle der Versickerungsanlage zur Oberkante des devonischen Festgesteins (Kalkstein bzw. Tonstein) muss mindestens 1,0 m betragen. In Bereichen, wo dieser Mindestabstand nicht gewährleistet ist, ist der Bau einer Versickerungsanlage nicht zulässig.

Die Vorlage bauvorhabenbezogener Versickerungsgutachten ist erforderlich.

b) Überbaute Flächen - Dachflächen vorhandener Gebäude

Die Niederschlagswasserbeseitigung für bereits bestehende Gebäude ist unverändert beizubehalten.

c) Befestigte Flächen

Die anfallenden Niederschlagswässer aus den befestigten Hof-, Platz- und Ausstellungsflächen sind in die Mischwasserkanalisation einzuleiten. Die Entwässerung kleinerer Flächen kann durch eine Versickerung über die belebte Bodenzone im angrenzenden, unbefestigten Randbereich erfolgen.

d) Straßenflächen neuer Straßen

Eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers muss über die Mischwasserkanalisation erfolgen.

e) Straßenflächen vorh. Straßen

Die vorhandene Entwässerung für verbleibende Straßenflächen ist unverändert beizubehalten

f) Wegeflächen

Die Entwässerung der Wegeflächen für die LGS hat durch eine Versickerung über die belebte Bodenzone im angrenzenden, unbefestigten Randbereich zu erfolgen.

II.5 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB),

II.6 Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB) i.V.m.

II.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

II.5.1 öffentliche Grünflächen: Wege, Kunstobjekte, Gestaltungselemente, Spiel- und Freizeiteinrichtungen

Die Erschließungswege und -treppen einschließlich Podeste, Böschungen, Stützmauern, Brüstungen, Geländer, Absturzsicherungen und sonstiger Begrenzungen sowie Wasserführungen, Leitsysteme u.a.,

die Kunstobjekte und Gestaltungselemente wie Gebilde der Natur- und Landart, Skulpturen, Gartenkunst, Erlebnisstationen und Sinnesinstallationen und weitere Inszenierungen unterschiedlicher Art und Materialien sowie Pergolen, Pavillons, Wandscheiben, Gabionen, Sichtschutzelemente, Fahnen, Pflanzkübel und -beete, kreative Schichtungen, Aufstellungen und Anordnungen von Holz und anderer Materialien etc.,

die Spiel- und Freizeiteinrichtungen wie generationsübergreifende informelle Spielgeräte, Sitzmauern, Ruhebänke und -stühle, Sonnensegel und -schirme, Aussichtseinrichtungen

und die infrastrukturellen und sonstigen Einrichtungen wie Zaunanlagen mit Tore, Infotafeln und -boxen, Einrichtungen im Medienbereich, Beleuchtungen unterschiedlicher Zweckbestimmung, Abfallentsorgungsbehälter, temporäre Info- und Verkaufsstände etc. dienen der Landesgartenschau gegebenenfalls auch ihrer Nachnutzung und sind somit Bestandteil der Grünflächenfestsetzung.

II.5.2 öffentliche Grünflächen: Magerwiesen und -weiden

Die geschützten Biotope sind als Lebensraum für die dort lebenden bzw. befindlichen Tier- und Pflanzenarten mit geeigneten Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde zu sichern und zu schützen.

II.5.3 private Grünfläche: Bepflanzung

Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind entsprechend der Landesgartenschau-

nung zu erhalten bzw. mit Bäumen, Sträuchern, Blumen, Rasen u.a. nach Vorgabe der Landesgartenschauplanung zu bepflanzen bzw. einzusäen, zu pflegen und zu erhalten.

#### II.6.1 Waldflächen - Bereich nördlich der Himmelsleiter

a) Die Erschließungswege und -treppen einschließlich Podeste, Böschungen, Stützmauern, Brüstungen, Geländer, Absturzsicherungen und sonstiger Begrenzungen sowie Wasserführungen, Leitsysteme u.a., die Kunstobjekte und Gestaltungselemente wie Gebilde der Natur- und Landart, Skulpturen, Erlebnisstationen und Sinnesinstallationen und weitere Inszenierungen unterschiedlicher Art und Materialien, Infotafeln und -boxen sowie kreative Schichtungen, Aufstellungen und Anordnungen von Holz etc. unmittelbar entlang der vorgenannten Wege

und die Einrichtungen wie Zaunanlagen und -tore, dezente Inszenierung ausgewählter Bäume oder Geländeformationen, Ruhebänke einschl. Abfallentsorgungsbehälter etc. dienen der Landesgartenschau gegebenenfalls auch ihrer Nachnutzung und sind somit Bestandteil des Waldes.

b) Für den überwiegende Teil der Waldflächen - ohne vorgenannte Waldwege - gelten folgende Vorschriften:

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind konkrete Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die darauf abzielen, den Status quo von Boden, Natur und Landschaft zu bewahren. Die vorhandenen Gesteinsformationen (Felsen) und die flächenhaften Biotope (nicht nur die unter Schutz gestellten) sind als Lebensraum für die dort lebenden bzw. befindlichen Tier- und Pflanzenarten mit geeigneten Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Landschafts- und der Forstbehörde zu sichern und zu schützen.

#### II.6.2 Waldflächen - Bereich südlich der Himmelsleiter

Die vorgenannte Festsetzung gilt besonders für den Bereich südlich der Himmelsleiter; mit Ausnahme des Landesgartenschauweges soweit er durch Wald führt und für die Bereiche der Waldspielplätze. Die natürliche Vegetation ist jedoch auch in diesen Bereichen soweit als möglich zu schützen.

#### II.7 geschützte Biotope (§ 62 LG NW)

Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung oder zu einer Zerstörung der Biotope führen können, sind verboten.

#### II.8 Sonstige Planzeichen

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB setzt der Bebauungsplan in seinem zeichnerischen Teil die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

Im zeichnerischen Teil sind die mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt, der Anlieger und der Erschließungsträger (Kanal, Wasser, Strom, Gas, Telefon u.a.) zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

#### II.9 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan beschrieben und diesem mit nachfolgender Festsetzung zugeordnet.

#### II.10 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

hier: Zuordnung von Flächen außerhalb des Plangebietes für Maßnahmen zur Kompen-

sation des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Nach dem BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden; dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.

Die Stadt Hemer wird auf den im zeichnerischen Teil und im folgenden Umweltbericht aufgeführten Flächen die in der Ausgleichsbilanzierung genannten Maßnahmen durchführen, so dass der ermittelte Kompensationsbedarf außerhalb des Plangebietes ausgeglichen wird.

Die im zeichnerischen Teil genannten Flächen und die darauf durchzuführenden externen Ausgleichsmaßnahmen werden den Eingriffsgrundstücken des Bebauungsplanes zugeordnet.

Die Zuordnungsfestsetzung ist in ihrer Gültigkeit abhängig von der Durchführung des Bebauungsplanes.

### III. HINWEISE

#### 1. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h., Mauern alte Gräben, Einzelfundamente aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Amt für Archäologie – Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

#### 2.) Höhlen

Bei der Bauwerksgründung ist zu erkunden, ob im Untergrund Hohlräume vorhanden sind. Im Rahmen des Nachweises der Tragfähigkeit des Bodens ist dies besonders zu berücksichtigen. Sofern bei Ausschachtungsarbeiten Hohlräume entdeckt werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die weitere Vorgehensweise mit der Stadt abzustimmen.

#### 3.) Munitionsrückstände

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

<b>TEIL 2</b> <b>BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT (ALS ANLAGE)</b>
---

**I. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN**

**I.1 Allgemeine Vorbemerkungen und Planungsanlass**

**I.2 Plangebiet**

**I.3 Planungsvorgaben**

I.3.1 Landes- und Gebietsentwicklung

I.3.2 Flächennutzungsplanung und Ziele der Raumordnung

I.3.3 Planungsrecht

I.3.4 Umweltrecht

**I.4 Städtebauliche Bestandsaufnahme**

I.4.1 Bestehende Nutzungen

I.4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

**I.5 Planung**

I.5.1 Städtebauliches Konzept

I.5.2 Geplante Bebauung und planungsrechtliche Festsetzung

I.5.3 Erschließung und ÖPNV-Anbindung

I.5.4 Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

I.5.5 Hauptversorgungsleitungen

I.5.6 Grünordnung, ökologische Auswirkungen

I.5.7 Immissionsschutz

I.5.8 Altlasten

I.5.9 Geologische Besonderheiten

I.5.10 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

**I.6 Sonstige planungsrelevante Aspekte**

I.6.1 Städtebauliche Daten

I.6.2 Planungskosten

I.6.3 Durchführungskosten

I.6.4 Bodenordnung

I.6.4 Umsetzung der Planung

**II. UMWELTBERICHT MIT ARTENSCHUTZRECHTLICHER PRÜFUNG (ALS ANLAGE)**

II.1 Einleitung

II.2 Beschreibung des Vorhabens

II.3 Planerische und andere Zielvorgaben des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

II.4 Bestandsaufnahme und Bewertung

II.5 Auswirkungen auf die Umwelt

II.6 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

II.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Daten

II.8 Darstellen von Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

II.9 Zusammenfassung

II.10 Quellenverzeichnis

## I. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

### I.1 Allgemeine Vorbemerkungen und Planungsanlass

Anfang November 2004 gab das Bundesverteidigungsministerium bekannt, bundesweit 105 Standorte der Bundeswehr bis 2010 zu schließen. Der Standort Hemer war ebenfalls betroffen. Der letzte Soldat verließ die Blücher-Kaserne Anfang Oktober 2007. Die Schließung des angrenzenden Standortübungsplatzes Apricke wurde zur Jahreswende 2005/2006 vom Bund ebenfalls beschlossen.

Damit endete die Ära einer langjährigen Geschichte des freundschaftlichen Nebeneinanders von militärischen Nutzungen und dem städtischem Leben in Hemer. Bis Anfang der 90er Jahre standen noch rund 8 % des Stadtgebietes unter Nato- und Bundeswehrverwaltung. Mit Aufgabe des letzten Bundeswehrstandortes - der Blücher-Kaserne und des Standortübungsplatzes - hatte sich die aktive militärische Nutzung aus der Stadt zurückgezogen.

Mit Bekanntgabe des Rückzuges lösten 30 ha innerstädtisches Terrain in 700 m Entfernung zum Stadtzentrum und 346 ha Freiraum im Standortübungsplatz im gesamtstädtischen Kontext eine Reihe von Fragestellungen und stadtentwicklungspolitischen Weichenstellungen aus. Schon allein aufgrund der Größe barg die Kasernenfläche nicht nur ein bedeutendes Potenzial für den Standort Hemer, sondern stellte auch für die gesamte Region eine Chance dar.

Zielsetzungen für diese Flächendimensionen mussten gefunden werden. Hierbei spielten die Flächengröße und der Faktor Zeit eine dominierende Rolle.

Schon in 2005/06 wurden die verschiedensten Nutzungsoptionen als wesentliche Frage der zukünftigen Nutzungsstruktur der Blücher-Kaserne auch in der Öffentlichkeit diskutiert. Das zuständige politische Gremium der Stadt Hemer hat am 11.07.2006 die Verwaltung beauftragt, eine Rahmenplanung auf der Grundlage der vorgestellten Nutzungsoption 1 zu erarbeiten. Dabei sollten folgende Zielsetzungen berücksichtigt werden:

- Angestrebt wird eine Gesamtentwicklung der Fläche. Diese soll eine Nutzungsstruktur erhalten, die in etwa eine Verteilung von 40 % - 50 % Wohnen, ca. 30 % für Gewerbe und ca. 20 % - 30 % für Grünflächen vorsieht.
- Ein zentrales Entwurfsziel soll die Durchgrünung des Gebietes sein mit einer Anbindung an die umgebenden Naturräume und an die Innenstadt.
- Eine geordnete städtebauliche Entwicklung aus der Innenstadt heraus soll in die Fläche weitergeführt werden. Mit einem hohen Qualitätsstandard soll sich eine Profilierung verbinden und dem Standort ein positives Image als Wohnstandort geben.
- Die Fläche Hemer Eastend wird als Entwicklungspotenzial angesehen, das mit in die Region hineinwirkt und aus dieser seine Nachfrage herleitet.
- Die Nutzungspotenziale für bestehende Immobilien und Infrastrukturen sollen untersucht werden. In den einzelnen Bereichen für Wohnen, Gewerbe und Grünflächen können auch unterschiedliche Einzelnutzungen untergebracht werden, soweit sie den Zielen der Flächenentwicklung dienen und verträglich sind.

Der Ausschuss beschloss weiterhin die folgenden Zielsetzungen einzufügen:

- Bei der Planung ist der historische Kontext zu berücksichtigen und der „Gedenkort Stalag VI A“ angemessen zu erhalten.
- Eine Hauptverkehrsachse soll von der Ostenschlahstraße bis zum oberen Ennertsweg eingeplant werden.
- Ein zentraler Orientierungspunkt mit zentralen Nutzungen soll zur Stärkung des gesamten Stadtteiles Hemer-Mitte-Ost beitragen.
- Es soll ein ausreichendes Angebot an Freizeiteinrichtungen wie Skater-Anlagen und Spiel- und Ballspielplätze eingeplant werden.

Der Ausschuss folgte zusätzlich der Bitte, die folgende Zielsetzung anzufügen:

- Jede Art der zukünftigen Nutzung hat unter Berücksichtigung der Altersstruktur zu erfolgen und soll dem Gesamtanliegen einer altengerechten Stadt entsprechen.

Am 27.02.2007 entschied der Rat der Stadt Hemer einstimmig, dass sich die Stadt offiziell für die Ausrichtung der Landesgartenschau 2010 bewerben soll. Das Jahr 2010 soll somit der Meilenstein in der Stadtentwicklung werden. Die Einmaligkeit von Konversion und Felsenmeer ließe sich nur im Jahr 2010 darstellen, da dann der Entwicklungsprozess in Hemer zeitnah und in vollem Gange ist.

Das Büro Herbstreit Landschaftsarchitekten entwickelte in der Machbarkeitsstudie „Landesgartenschau Hemer 2010“ neue Planungsperspektiven für den Standort. Sie sind nunmehr verbindliche Grundlage für die weitere Planung.

1. Im Ergebnis der Beratungen für eine Landesgartenschau wurde das Nutzungskonzept 1 „Ostpark“ weiterentwickelt. Die Nutzungsmischung Wohnen/Freiflächen/Gewerbe wird im Kasernenkern um eine Zone mit öffentlicher Nutzung erweitert.
2. Ausgangspunkt ist entgegen der Urkonzeption die Nachnutzung der gut erhaltenen Mannschaftsgebäude im Zentrum der Kaserne für Bildungszwecke sowie für kulturelle und öffentliche Nutzungen.
3. Die öffentliche Zone, das KulturQuartier, bildet den Auftakt für einen Stadtpark. Weitergeführt als erlebbare Grünfläche mit hohem Erholungs- und Aufenthaltswert soll der Landschaftspark das Felsenmeer erreichen und anbinden.
4. Das KulturQuartier eröffnet die Parklandschaft über eine Freiflächenfolge unter dem Begriff Stadtterrassen. Sport- und Freizeitnutzungen können integriert werden und gestalten so den Übergang aus der Bebauung in die Landschaft fließend.
5. Ein Verbindungskorridor - der sog. Felsenpark - verbindet das neue Stadtquartier mit dem Felsenmeer und dem Standortübungsplatz Apricke. Der Park wird als dauerhafte, intensiv gestaltete Grünfläche auf den Geländeterrassen entlang des Jübergs angelegt. Eine Integration von halböffentlichen und kommerziellen Sport- und Freizeitelementen ist denkbar.
6. Das Felsenmeer bildet mit seiner einmaligen naturräumlich-geologischen Qualität den Abschluss. Es soll für den Tourismus wieder erweckt werden.
7. Wie im bisherigen Nutzungskonzept Hemer Eastend bereits vorgesehen, führt eine Durchgangsstraße zur Entlastung der angrenzenden Wohngebiete durch das neue Stadtquartier.
8. Das fortentwickelte städtebauliche Konzept teilt die Kaserne in drei Flächen mit in-

tensiven Nutzungen und dem Landschaftspark. Von Norden nach Süden sieht die Flächenaufteilung vor: Wohnen 5 ha, KulturQuartier 8,6 ha incl. 30 % Grünanteil, Gewerbe 9 ha und Grünfläche 6 ha. Ziel war es dabei, Entwicklungsflächen mit eindeutig zu identifizierenden Inhalten zu schaffen und Nutzungskonflikte zu vermeiden. Aus den Überlegungen hierzu wurden Einzelnutzungen und Ziele definiert.

Die städtebaulichen Planungsziele sollen mit den nachfolgend genannten Bebauungsplänen umgesetzt werden:

- Nr. 90 „GewerbeQuartier am Felsenpark“,
- Nr. 91 „KulturQuartier in der Landesgartenschau“,
- Nr. 92 „WohnQuartier an den Stadterrassen“,
- Nr. 93 „LGS Hemer 2010 - Stadterrassen und Felsenpark“

Mit dem Bebauungsplan Nr. 93 „LGS Hemer 2010 - Stadterrassen und Felsenpark“ werden die Vorhaben und Maßnahmen zur Landesgartenschau Hemer 2010 soweit sie sich nicht im Kultur-Quartier (Bebauungsplan Nr. 91) befinden planungsrechtlich gesichert.

## **I.2 Plangebiet**

Das Plangebiet umfasst

- die östlichen Gebietsteile der ehemaligen Blücher-Kaserne und
- die Teile des Jübergs östlich der Kaserne einschl. des Sportplatzes.

Das Plangebiet ist etwa 21,3 ha groß und aus beigefügtem Übersichtsplan ersichtlich.

## **I.3 Planungsvorgaben**

### **I.3.1 Landes- und Gebietsentwicklung**

#### **I.3.1.1 Landesentwicklungsplan**

Die geltenden Landesentwicklungspläne basieren auf dem Landesentwicklungsprogramm das die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gesamtentwicklung des Landes festlegt. Im zentralörtlichen Gliederungssystem ist die Stadt Hemer ein Mittelzentrum, welches die Versorgung der Bevölkerung mit Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten des periodischen Bedarfs wahrnimmt.

Hemer gehört zur Ballungsrandzone am südöstlichen Rand des Ruhrgebietes und zur Europäischen Metropolregion Rhein-Ruhr. Besonderes Augenmerk gilt nach § 21 Abs. 3b) LEProgramm der geordneten Entwicklung der Siedlungsstrukturen in den Ballungsrandzonen.

#### **I.3.1.2 Regionalplan**

Der Regionalrat des Regierungsbezirks Arnsberg erteilte in seiner Sitzung am 13.12.2007 sein Einvernehmen zu der Abweichung vom obsolet gewordenen Ziel, die Blücher-Kaserne sowie den Standortübungsplatz Deilinghofen einer militärischen Nutzung vorzubehalten.

Für den im Regionalplan dargestellten allgemeinen Siedlungsbereich mit zweckgebundener Nutzung im Bereich der Blücher-Kaserne sowie den Freiraumbereich mit sonstiger Zweckbindung im Bereich des Standortübungsplatzes Deilinghofen in der Stadt Hemer wurde ein Zielabweichungsverfahren gem. § 24 LPIG durchgeführt.

Die Ziele des gültigen Regionalplans Arnsberg Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen stehen der geplanten Flächenkonversion entgegen. Im Bereich der Blücher-Kaserne stellt der Regionalplan einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) für zweckgebundene Nutzungen dar.

Nach Ziel 8 Abs. 2 sind die einer militärischen Nutzung vorbehaltenen Bereiche von Nutzungen freizuhalten, die ihre Zweckbestimmung wesentlich beeinträchtigen. Die besondere öffentliche Aufgabenstellung ist bei der Konkretisierung angrenzender Raumnutzungen zu beachten.

Der Standortübungsplatz Deilinghofen ist als Freiraumbereich mit sonstiger Zweckbindung gekennzeichnet. Er ist teils als Waldbereich, teils als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Zugleich ist der Standortübungsplatz in wesentlichen Teilen als Bereich für den Schutz der Natur dargestellt; eine Festsetzung als Naturschutzgebiet soll gemäß Regionalplan erst nach Aufgabe der militärischen Nutzung erfolgen.

Die militärische Nutzung der Blücher-Kaserne sowie des Standortübungsplatzes Deilinghofen wurde im Oktober 2007 aufgegeben. Eine militärische Nutzung ist nicht mehr vorgesehen. Aus diesem Grund ist die Zweckbestimmung einer militärischen Nutzung von Blücher-Kaserne und Standortübungsplatz Deilinghofen obsolet geworden.

Mit Schreiben vom 03.09.2007 wurden die Wehrbereichsverwaltung West, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sowie der Landrat des Märkischen Kreises als fachlich betroffene Behörden und Stellen sowie die Stadt Hemer aufgefordert, ihr Einvernehmen zur Zielabweichung zu erteilen. Alle Beteiligten haben darauf hin ihr Einvernehmen schriftlich erteilt.

Das Zielabweichungsverfahren ermöglicht im Einzelfall die Zulassung einer von den Zielen der Raumordnung abweichenden Planung ohne Durchführung eines Planänderungsverfahrens, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Anlass ist hier die 49. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Hemer.

### I.3.2 Flächennutzungsplanung und Ziele der Raumordnung

Im gültigen Flächennutzungsplan ist die Blücher-Kaserne als Sonderbaufläche (militärische Fläche und Parkplatz) dargestellt. Die östlich angrenzenden Bereiche sind als Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für die Forstwirtschaft und als Grünfläche (Sportplatz) dargestellt.

Die Darstellungen sollen im Rahmen der Flächenkonversion und zur Vorbereitung der Landesgartenschau 2010 geändert werden.

Da sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln muss, ist das Verfahren zur 49. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt worden.

Die Bezirksregierung hat am 19.02.2008 mitgeteilt, dass der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen stehen.

Mit Verfügung vom 16.01.2009 hat die Bezirksregierung Arnsberg die Genehmigung der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes erteilt. Mit dem Tage der Bekanntmachung am 04.02.2009 ist die Flächennutzungsplanänderung wirksam.

### **I.3.3 Planungsrecht**

Grundsätzlich sind die Liegenschaften des Bundes für die Dauer der militärischen Nutzung dem kommunalen Planungsrecht entzogen und unterliegen dem Fachplanungsrecht des Bundes nach § 37 BauGB. Nach Aufgabe der militärischen Nutzung entfällt die Privilegierung. Jedes ehemals zu militärischen Zwecken genutzte Vorhaben einschließlich der Bausubstanz muss sich bauplanungsrechtlich wie jedes andere Vorhaben behandeln lassen. Einen besonderen Bestandsschutz gibt es nicht.

Nach Aufgabe der militärischen Nutzung und dem Eigentümerwechsel ist der östliche Bereich der Kaserne mit seiner nunmehr freiräumlicher Nutzung bis zur Rechtskraft dieses Bebauungsplanes dem Außenbereich (§ 35 BauGB) der Stadt zuzurechnen.

### **I.3.4 Umweltrecht**

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich Bauleitplanung umgesetzt. Grundlage für die Erstellung des Umweltberichtes (Titel II. dieser Begründung) ist der § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Dem Umweltbericht ist eine artenschutzrechtliche Prüfung angegliedert.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes liegt das NATURA 2000-Gebiet „Felsenmeer“. Nach Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie erfordern Pläne oder Projekte, die ein solches besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für das Gebiet festgesetzten Erhaltungszielen. Aufgrund der geringen Entfernung von unter 300 m können Beeinträchtigungen gegeben sein. Daher ist die FFH-Verträglichkeit geprüft worden. Im Teil 3 ist die FFH-Verträglichkeitsstudie dieser Begründung angefügt.

Es ist geplant im Rahmen der Landesgartenschau 2010 einen Aussichtsturm zu erstellen. Das Bauvorhaben stellt einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Eine landschaftsökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde hierzu erstellt und ist dieser Begründung als Teil 5 angefügt.

Darüber hinaus wurden in einem Fachgutachten die visuellen Auswirkungen des Turms beurteilt. Auch dieses Gutachten befindet sich als Teil 4 in dieser Begründung.

Für die Stadt Hemer besteht kein Landschaftsplan. Die bestehenden Landschafts- und Naturschutzgebiete sind per Verordnung festgesetzt. Süd- und nördlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Märkischer Kreis“. Des Weiteren grenzt südlich das Naturschutzgebiet „Felsenmeer Hemer“ an. Innerhalb des Plangebietes sind gesetzlich geschützte Biotope (§ 62 LG NW) vorhanden.

## **I.4 Städtebauliche Bestandsaufnahme**

### **I.4.1 Bestehende Nutzungen**

Im westlichen Teil des Plangebietes befanden sich Unterstands- und Wartungsgebäude für Panzer und andere Baulichkeiten technischer Nutzung eines Panzerbataillons.

Die Flächen zwischen dem vorgenannten Bereich und dem Sportplatz im Süden des Plangebietes wurden für Geländeübungen der Soldaten genutzt. Auch der östlich daran angrenzende Wald wurde früher in die militärischen Übungen mit einbezogen. Die land-

schaftlichen Freiflächen ganz im Osten gehörten zum Standortübungsplatz Apricke.

#### **I.4.2 Naturräumliche Gegebenheiten**

Nördlich grenzen weiterer Wald des Jübergs und weitere landschaftliche Freiräume des ehemaligen Standortübungsplatzes an das Bebauungsplangebiet an.

Im Süden befindet die landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen Felsenmeer und Ennertsweg, die unter Landschaftsschutz steht. Dazu kommen Wald- und Grünlandflächen die im Nahbereich des Felsenmeers, die wie das Felsenmeer selbst, welches sich wiederum südlich der vorgenannten Flächen befindet, unter Naturschutz stehen.

### **I.5 Planung**

#### **I.5.1 Städtebauliches Konzept**

Mit dem Bebauungsplan sollen die Planungen der Landesgartenschau Hemer 2010 planungsrechtlich umgesetzt werden.

Dabei soll der vorhandene mit einbezogene Sportplatz nach der Landesgartenschau zu einer Leichtathletikkampfbahn umgebaut werden.

Von den schützenswerten Wiesen, die sich zwischen Wald und Hauptweg im Standortübungs Gelände befinden, soll der Benutzerdruck genommen werden. Für die Flächen außerhalb der schützenswerten Biotope nach § 62 LG NRW soll die Nutzung im Rahmen der Landesgartenschau geregelt werden.

Auch der Wald soll sich außerhalb der für die Landesgartenschau erforderlichen Flächen für Vorhaben und Einrichtungen natürlich weiterentwickeln können.

#### **I.5.2 Geplante Bebauung und planungsrechtliche Festsetzung**

Alle baulichen Anlagen in diesem Bebauungsplan stehen im Zusammenhang mit der Landesgartenschau Hemer 2010 einschließlich deren Folgenutzung oder werden ausschließlich für diese erstellt.

Der Bau eines eingeschossigen Sportlergebäudes wird durch die Bebauungsplanausweisung auf der als Sport- und Spielanlagen festgesetzten Fläche zulässig.

Auf der als öffentliche Grünfläche „LGS“ festgesetzten Fläche können die nachfolgend genannten bauliche Anlagen erstellt werden: der Aussichtsturm auf dem Jüberg, auf den nochmals im nachfolgenden Text näher eingegangen wird, die Blumenhalle mit Gastronomie als Um- und Anbau einer alten höhenmäßig zweigeschossigen Panzerreparaturwerkstatt, ein integrativer Spielplatz im Bereich der Stadterrassen sowie eine in dieser Gegend einmalige Skater-Anlage.

Im Waldbereich ist der Ausbau zweier einzigartiger Waldspielplätze möglich.

Auf der als private Grünfläche „Grünanlage“ festgesetzten Fläche wird ein eingeschossiges Ausstellungsgebäude zulässig, das während der Landesgartenschau den christlichen Kirchen für ihre Seelsorge zur Verfügung gestellt wird. Hierzu wird das ehemalige ABC-Gebäude saniert und verschönert. Nach der Landesgartenschau wird es profaneren Ausstellungen dienen.

Während der Landesgartenschau ist im Bereich des Aussichtsturms auch außerhalb der festgesetzten Baufläche die temporäre Erstellung einer baulichen Anlage zur Unterbringung einer Notfallstation, einer Toilettenanlage und eines Kiosks möglich.

Die der Versorgung der Landesgartenschau mit Elektrizität und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind überall im Plangebiet zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

Für den Turm wurde ein architektonischer Wettbewerb durch die Stiftung des Sparkassen- und Giroverbandes durchgeführt. Entsprechend der im Wettbewerb getroffenen Vorgabe darf die Höhe des Aussichtsturm 25 m nicht überschreiten. Diese Höhe erlaubt einen umfassenden Rundblick über die zentralen Stadteile von Hemer und über Deilinghofen bis ins Hönnetal. Blitzschutzanlagen sind von der Höhenbegrenzung ausgeschlossen, da sie keine optische Wirkung haben.

Der Turm mit seiner Zuwegung ist aus Zeitgründen als Einzelvorhaben einem bauordnungsrechtlichen Verfahren unterzogen worden.

### I.5.3 Erschließung und ÖPNV-Anbindung

Die Verkehrsanlagen wurden dem Bedarf entsprechend geplant. Dabei ist die Deilinghofer Straße als regionale Hauptverkehrsstraße konzipiert. Die Kategoriegruppe Hauptverkehrsstraße umfasst Straßen innerhalb bebauter Gebiete bzw. können auch Bestandteil zwischengemeindlicher Verbindungen sein. Sie bilden das System des innerörtlichen Hauptverkehrswegenetzes und übernehmen in der Regel auch die Linien des öffentlichen Nahverkehrs.

Da die Straße durch die Landesgartenschau Hemer 2010 verläuft, soll sie erst nach deren Beendigung für den öffentlichen Verkehr freigegeben werden.

Die bestehende Panzerstraße ins Übungsgelände bleibt für die weitere Nutzung erhalten.

Teile der „Allee Nord“ (Arbeitstitel) dienen der Erschließung des ehemaligen Bundeswehrparkplatzes im Norden der Kaserne. Da dieser Parkplatz auch zur Landesgartenschau entsprechend genutzt werden soll, bleibt die Zuwegung zumindest bis Ende 2010 erhalten.

Die vorgesehenen Grünstreifen (auch Böschungen) innerhalb und an den Verkehrsflächen sind mit Bäumen, Sträuchern, Blumen, Rasen u.a. nach Vorgabe der Landesgartenschauplanung zu bepflanzen bzw. einzusäen. Die Bepflanzung nach Vorgabe führt zu einem einheitlichen Landschaftsbild.

### I.5.4 Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist voll erschlossen.

Umfangreiche Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich im oder am Plangebiet. Fachplaner beurteilen den Zustand und planen die mögliche Weiterverwendung genauso wie eine eventuell erforderliche Neuverlegung.

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kana-

lisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Daraus ist abzuleiten, dass alle bestehenden Gebäude-, Hof- und Platz- sowie Straßenflächen weiterhin an der vorhandenen Mischwasserkanalisation angeschlossen bleiben und dass nur Niederschläge bei neuen Bauvorhaben versickert werden müssen, wenn dann die hierfür getroffenen Festsetzungen eingehalten werden. Zudem ist die Versickerungsmöglichkeit gutachterlich nachzuweisen. Bei der Planung und beim Bau einer entsprechenden Anlage ist die örtliche Entwässerungssatzung zu beachten und einzuhalten.

Da gutachterlich nachgewiesen eine Versickerung in ausreichendem Maße möglich ist, soll der Parkplatz östlich des Sportplatzes über ein Mulden-Rigolen-System entwässert werden. Der hier vorhandene Kalkstein weist ein sehr geringes bis nicht vorhandenes Reinigungspotential auf; daher wird der Durchfluss durch eine ausreichend mächtige belebte Bodenzone notwendig. Die Mulden-Rigole ist in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde durchzuführen.

Die Entwässerung kleinerer Flächen kann durch eine Versickerung über die belebte Bodenzone im angrenzenden, unbefestigten Randbereich erfolgen. Gleiches gilt für die Wegeflächen im Plangebiet.

Eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers auf der Deilinghofer Straße muss über die Mischwasserkanalisation erfolgen.

#### 1.5.5 Hauptversorgungsleitungen

Im Plangebiet befinden sich verschiedene Hauptversorgungsleitungen. Diese befinden sich in Grundstücken der Stadt, daher erübrigt sich eine planungsrechtliche Sicherung. Gleichwohl sind sie bei den Planungen für die Landesgartenschau zu berücksichtigen.

#### 1.5.6 Grünordnung, ökologische Auswirkungen

Die ökologischen Auswirkungen der Planung sind im Umweltbericht dieser Begründung dargelegt. Gleichfalls ist in dem Bericht die Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft enthalten. Die Ausgleichsmaßnahmen sind dort ebenfalls beschrieben.

Dabei können erforderliche Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden. Nach dem BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle den Grundstücken, auf den Eingriffe zu erwarten sind ganz oder teilweise zugeordnet werden. Hierzu werden Maßnahmen auf von der Stadt bereitgestellte Flächen dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Zuordnungsfestsetzung ist auf dem Bebauungsplan enthalten. Bei den Flächen kann es sich auch um Grundstücke oder Grundstücksteile handeln, auf denen für die Stadt eine Grunddienstbarkeit eingetragen wird/ist.

Nach Verwirklichung des Bebauungsplanes wird ein Abgleich zwischen dem geplanten und dem tatsächlichen Eingriff in Natur und Landschaft durchgeführt. Diese Nachbilanzierung ist Grundlage für die endgültige Ausgleichshöhe, die im Planungsstadium vorab großzügig bemessen wurde. Die für die Zuordnung zum Bebauungsplan und zu den benachbarten Einzelvorhaben gegebenenfalls nicht mehr benötigten Ökopunkte werden dem Ökokonto gutgeschrieben.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde beim Märkischen Kreis.

Die im Umweltbericht außerhalb des Plangebietes benannten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sind aus anliegenden Übersichtsplänen zu entnehmen.

Dem Zweck der Landesgartenschau entsprechend werden zum überwiegenden Teil Grün-, Wald- sowie Sport- und Spielflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt.

Dabei werden im Waldbereich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BBauG vorgesehen. Die konkreten Maßnahmen zielen darauf ab, den Status quo zu bewahren. Die vorhandenen Gesteinsformationen (Felsen) und die flächenhaften Biotope (nicht nur die unter Schutz gestellten) sind als Lebensraum für die dort lebenden bzw. befindlichen Tier- und Pflanzenarten mit geeigneten Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Landschafts- und der Forstbehörde zu sichern und zu schützen. Das vorgenannte gilt besonders für den Bereich südlich der Himmelsleiter; mit Ausnahme des Landesgartenschauweges soweit er durch Wald führt und für die Bereiche der Waldspielplätze. Die natürliche Vegetation ist jedoch auch in diesen Bereichen soweit als möglich zu schützen.

Die geschützten Biotope sind als Lebensraum für die dort lebenden bzw. wachsenden Tier- und Pflanzenarten mit geeigneten Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde zu sichern und zu schützen. Für eine Inanspruchnahme von Teilen dieser Flächen sind vorhabenbezogene Ausnahmen durch die untere Landschaftsbehörde erforderlich.

Die vorhandenen Bäume und Sträucher auf der privaten Grünfläche sind entsprechend der Landesgartenschauplanung zu erhalten bzw. mit Bäumen, Sträuchern, Blumen, Rasen u.a. nach Vorgabe der Landesgartenschauplanung zu bepflanzen bzw. einzusäen, zu pflegen und zu erhalten.

In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „LGS“ sind

- die Erschließungswege und -treppen einschließlich ihrer Podeste, Böschungen, Stützmauern, Brüstungen, Geländer, Absturzsicherungen und sonstiger Begrenzungen sowie Wasserführungen, Leitsysteme u.a.,
- die Kunstobjekte und Gestaltungselemente wie Gebilde der Natur- und Landart, Skulpturen, Gartenkunst, Erlebnisstationen und Sinnesinstallationen und weitere Inszenierungen unterschiedlicher Art und Materialien sowie Pergolen, Pavillons, Wandscheiben, Gabionen, Sichtschutzelemente, Fahnen, Pflanzkübel und -beete, kreative Schichtungen, Aufstellungen und Anordnungen von Holz und anderer Materialien etc.,
- die Spiel- und Freizeiteinrichtungen wie generationsübergreifende informelle Spielgeräte, Sitzmauern, Ruhebänke und -stühle, Sonnensegel und -schirme, Aussichtseinrichtungen und
- die infrastrukturellen und sonstigen Einrichtungen wie Zaunanlagen mit Tore, Infotafeln und -boxen, Einrichtungen im Medienbereich, Beleuchtungen unterschiedlicher Zweckbestimmung, Abfallentsorgungsbehälter, temporäre Info- und Verkaufsstände etc.

Inhalt der Landesgartenschau gegebenenfalls auch ihrer Nachnutzung und sind somit Bestandteil der Grünflächenfestsetzung.

In den Waldflächen mit der Zweckbestimmung „LGS“ sind

- die Erschließungswege und -treppen einschl. der hierfür erforderlichen Baulichkeiten,
- die Kunstobjekte und Gestaltungselemente wie Gebilde der Natur- und Landart, Skulpturen, Erlebnisstationen und Sinnesinstallationen und weitere Inszenierungen unterschiedlicher Art und Materialien, Infotafeln und -boxen sowie kreative Schichtungen, Aufstellungen und Anordnungen von Holz etc. unmittelbar entlang der vorgenannten Wege und
- die Einrichtungen wie Zaunanlagen und -tore, dezente Inszenierung ausgewählter Bäume oder Geländeformationen, Ruhebänke einschl. Abfallentsorgungsbehälter etc.

Inhalte der Landesgartenschau gegebenenfalls auch ihrer Nachnutzung sind somit Bestandteil der Festsetzung Wald.

### I.5.7 Immissionsschutz

#### I.5.7.1 Verkehrslärm

Der Neubau der Deilinghofer Straße verursacht Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr. Die Berechnung der Verkehrsgeräusche erfolgt gutachterlich nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RSL-90), die in die 16. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (16. BImSchV) integriert ist. Die Anwendung dieses Verfahrens ist für die Ermittlung der Lärmbelastung durch Straßenverkehr vorgeschrieben.

Da im Bebauungsplanbereich keine relevanten Immissionsorte vorhanden sind, ist kein Lärmschutz erforderlich. Im Bereich des Sportplatzes liegen die Grenzwerte unterhalb der Werte, die für ein allgemeines Wohngebiet gelten.

Das Gutachten zur Ermittlung des Verkehrslärms aus der Deilinghofer Straße ist bei der Stadt im Amt für Planen, Bauen und Verkehr einsehbar.

#### I.5.7.2 Sport- und Freizeitlärm

Im Bereich des Geländes der Landesgartenschau sind verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen geplant. Aus Sicht des Geräusch-Immissionsschutzes ist hierbei die geplante Skateranlage hervorzuheben, von der die höchsten Geräuschimmissionen zu erwarten sind.

Aufgrund des Abstandes der geplanten Skateranlage zur nächstbenachbarten Wohnbebauung am Ennertsweg (ca. 400 m) sind hier keine Überschreitungen der zulässigen Geräuschimmissionen zu erwarten. Dabei wird von einer auf den Tageszeitraum begrenzten Nutzung ausgegangen.

Die Ergebnisse der Geräuschimmissionsuntersuchung sind bei der Stadt im Amt für Planen, Bauen und Verkehr einsehbar.

#### I.5.7.3 Luftschadstoffe

Die Luftverunreinigung ist der auf die Luft bezogene Teilaspekt der Umweltverschmutzung. Gemäß dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist Luftverschmutzung eine Veränderung der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch

Rauch, Russ, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe. Diese Stoffe werden auch als luftfremde Stoffe bezeichnet. In den meisten Industrieländern ist die lokale Luftverschmutzung in den letzten Jahrzehnten stark zurückgegangen. Gleichzeitig hat jedoch der Ausstoß von Treibhausgasen wie Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>) weiter zugenommen.

Die Belastung der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet mit Luftschadstoffen setzt sich aus mehreren Komponenten zusammen.

Zunächst ist die sogenannte Schadstoffgrundbelastung zu betrachten, die in der Umwelt durch rein natürliche Prozesse grundsätzlich immer vorhanden ist.

Im städtischen Bereich ist zusätzlich eine städtische Grundbelastung vorhanden, die durch das städtische Umfeld entsteht. Dazu zählen alle Luftschadstoffe, die durch den Aufenthalt von Menschen, Verkehr, Hausbrand und Industrie hervorgerufen werden und auch über größere Strecken in das Untersuchungsgebiet transportiert werden.

Diese beiden Schadstoffgruppen bilden die städtische Schadstoff-Hintergrundbelastung, der die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet ohne die lokal vorhandenen Schadstoffemissionen ausgesetzt ist.

In die Berechnung der Schadstoffimmissionen fließen neben der vorgenannten Hintergrundbelastung die verkehrsbedingten Emissionen im Untersuchungsgebiet ein. Dabei sind zunächst die motorbedingten Abgasemissionen zu betrachten.

Neuere Untersuchungen der verkehrsbedingten Emissionen zeigen, dass neben den Abgasemissionen, ein nennenswerter Schadstoffanteil bei den Partikelimmissionen durch Aufwirbelung von Straßen-, Kupplungs- und Bremsbelagabrieb und weitere auf der Straßenoberfläche befindlichen Partikeln (Staub etc.) hervorgerufen wird.

In der 22. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (22. BImSchV) sind Immissionsgrenzwerte für Luftschadstoffe zum Schutz der menschlichen Gesundheit und der Vegetation definiert.

Die Grenzwerte sowie die Ergebnisse der Luftschadstoffuntersuchung sind bei der Stadt im Amt für Planen, Bauen und Verkehr einsehbar.

Als Ergebnis ist an dieser Stelle festzuhalten, dass in keinem Bereich, in dem sich Menschen im Freien aufhalten, die Grenzwerte aller untersuchten Luftschadstoffe überschritten werden.

#### 1.5.7.4 Lichtimmissionen

Licht gehört gemäß § 3 Abs. 2 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) neben Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge zu den Emissionen im Sinne des Gesetzes. Lichtimmissionen gehören somit zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeiführen.

Genehmigungsbedürftige Anlagen sind gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht nicht hervorgerufen werden können und dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsbegrenzung getroffen wird.

Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht ver-

hindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und dass nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Der für NRW gültige ministerielle Runderlass „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung“ dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht.

Der Runderlass vom 13.09.2000 ist zur Beurteilung von Lichtimmissionen auf Menschen durch künstliches Licht emittierender Anlagen aller Art anzuwenden, soweit es sich dabei um Anlagen oder Bestandteile von Anlagen im Sinne des § 3 Abs. 5 BImSchG wie z.B. Betriebsstätten handelt. Zu den lichtemittierenden Anlagen zählen künstliche Lichtquellen aller Art wie z.B. Scheinwerfer zur Beleuchtung von Sportstätten, von Verladeplätzen und für Anstrahlungen sowie Lichtreklamen, aber auch hell beleuchtete Flächen wie z.B. angestrahlte Fassaden.

Anlagen zur Beleuchtung des öffentlichen Straßenraumes, Beleuchtungsanlagen von Kraftfahrzeugen und dem Verkehr zuzuordnende Signalleuchten gehören nicht zu diesen Anlagen.

Demnach findet die Ergänzung zum betreffenden ministeriellen Erlass „Hinweise über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere – insbesondere auf Vögel und Insekten – und Vorschläge zur Minderung“ für diese Anlagen ebenfalls keine Anwendung. Zu den schädlichen Einwirkungen von anderen Beleuchtungsanlagen als die des Verkehrs wird im weiteren Verlauf noch eingegangen.

Schädliche Umwelteinwirkungen für den Menschen liegen nicht vor, da die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit nicht erheblich belästigt wird. Die Erheblichkeit der Belästigung durch Lichtimmissionen hängt aber auch wesentlich von der Nutzung des Gebietes, auf das sie einwirken, sowie dem Zeitpunkt (Tageszeit) oder der Zeitdauer der Einwirkung ab. Von Bedeutung für die Beurteilung der benannten Immissionen von Anlagen ist die Schutzbedürftigkeit der Nutzungen in den diesen Anlagen benachbarten Gebieten.

Die Beurteilung umfasst zwei Bereiche:

a) Raumaufhellung

Aufgrund des Fehlens einer wohnbaulichen Nachbarschaft kommt es zu keiner eingeschränkten Nutzung eines Wohnbereiches durch Aufhellung - insbesondere der Schlafzimmer, aber auch der Wohnzimmer, der Terrassen oder Balkone - in Folge der in der Nähe vorgesehenen bzw. befindlichen Beleuchtungsanlage.

b) Blendung

Bei der Blendung durch Lichtquellen wird zwischen der physiologischen und psychologischen Blendung unterschieden. Bei der physiologischen Blendung wird das Sehvermögen durch Streulicht im Glaskörper des Auges vermindert. Dieser Aspekt steht jedoch bei der Immissionssituation im Wohnbereich nicht im Vordergrund der Betrachtung. Die Stöempfindlichkeit durch Blendung wird als psychologische Blendung bezeichnet und kann auch ohne Minderung des Sehvermögens auftreten und zu erheblicher Belästigung führen. Durch starke Lichtquellen in der Nachbarschaft kann dadurch die Nutzung eines inneren oder äußeren Wohnbereiches erheblich gestört werden, auch wenn aufgrund großer Entfernung der Lichtquellen keine übermäßige Aufhellung erzeugt wird. Die Belästigung entsteht in diesem Falle nicht, da keine ständige und ungewollte Ablen-

kung der Blickrichtung zur Lichtquelle hin auftritt, die bei großem Unterschied der Leuchtdichte der Lichtquelle zur Umgebungsleuchtdichte eine ständige Umadaptation des Auges auslösen würde.

Der Gesetzgeber hat bisher keine rechtsverbindlichen Vorschriften zur Bestimmung der immissionsschutzrechtlichen Erheblichkeitsgrenzen für Lichtimmissionen erlassen und auch nicht in Aussicht gestellt. Die im Immissionsschutz auftretenden Lichteinwirkungen bewegen sich im Bereich der Belästigung. Physische Schäden am Auge können ausgeschlossen werden.

Neben dem Schutz des Menschen ist es ebenfalls Ziel des Gesetzes, Tiere und Pflanzen vor schädlichen Umwelteinflüssen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Im Erlass „Hinweise über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere - insbesondere auf Vögel und Insekten - und Vorschläge zu deren Minderung“ werden folgende Maßnahmen zum Schutz aufgeführt.

Maßnahmen zum Schutz von Insekten:

*1. Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft*

Die einzusetzende Beleuchtung wird so konzipiert, dass eine weit reichende Aufhellung der Landschaft und des Himmels vermieden wird, wie es beispielsweise bei freistrahlen- den Leuchten der Fall wäre.

*2. Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen*

Dadurch, dass das Beleuchtungskonzept nur direkt nach unten strahlende, abgeschirm- te Leuchten in der freien Natur vorsieht, kann dieser Aspekt sichergestellt werden.

*3. Wahl von Lichtquellen, mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum*

Der vorgeschlagene Einsatz von Natrium-Niederdruck und Natriumdampf-Hochdruck- lampen ist mit dem Beleuchtungskonzept durch die damit einhergehende unbefriedi- gende Farbwiedergabe nicht vertretbar. Das Konzept sieht in erster Linie den Einsatz von Halogenmetaldampflampen, sowie in geringerem Umfang den Einsatz von Leucht- stofflampen vor. Der Einsatz von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wird vermieden.

*4. Verwendung von staubdichten Leuchten*

Sämtliche in Frage kommenden Leuchten sind so konstruiert, dass keine Insekten ins Innere der Leuchte eindringen können. Dieser Punkt beinhaltet neben dem Schutz der Insekten natürlich auch eine geringere Verschmutzung der Leuchte und damit auch ei- nen geringeren Wartungsaufwand.

*5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit*

Die Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit ist seitens des Betreibers vorzunehmen. Dieser Punkt wird jedoch - nicht zuletzt auch aus energetischen Gründen - als selbstverständlich angesehen. So soll beispielsweise eine Abschaltung im angren- zenden Bereich des Forumsplatzes (Himmelsspiegel) während der späten Nachtstun- den erfolgen. Die Begrenzung der Betriebsdauer ist ebenfalls im Bereich des Felsen- parks vorgesehen.

Maßnahmen zum Schutz von Vögeln:

*1. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen*

Schlaf- und Brutplätze von Vögeln werden nach dem Beleuchtungskonzept nicht be- leuchtet.

## 2. Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden

Hohe Gebäudekörper - insbesondere in diesem Falle der Jüberturm - werden vollständig beleuchtet, so dass der Vogelschlag am Gebäude vermieden wird.

Jedenfalls sind im Hinblick auf Lichtimmissionen bei dem vorliegenden Bebauungsplan keine planungsrechtlichen Festsetzungen zu treffen.

### I.5.8 Altlasten (im gesamten ehemaligen Kasernenbereich)

Vom Amt für Geoinformationswesen der Bundeswehr wurde in 2007 ein Bericht zur Erfassung und Erstbewertung der Altlastenverdachtsflächen in der gesamten Blücher-Kaserne gefertigt. Dabei wurden folgende Ergebnisse festgehalten:

- Auf der Grundlage der durchgeführten Untersuchungen und den Sanierungsmaßnahmen kann eine schädliche Bodenveränderung sowie eine Grundwassergefährdung im Bereich der vier ehemaligen Tankstellen ausgeschlossen werden.
- Da die zwei Ölwechselrampen zumeist überdacht waren und der Boden mit einer Betondecke versiegelt war, konnte eine Verfrachtung von Öl in den tieferen Untergrund durch Sickerwässer nicht stattfinden. Stärkere Verunreinigungen des Bodens können im Bereich der Leitung zum Altöltank und beim Tank selber auftreten. Bei einem vollständigen Rückbau der Rampe - insbesondere wenn die Bodenversiegelung entfernt wird (Aufbrechen der Betondecke), sollte daher auch der Boden im Bereich der Leitung zum Altöltank untersucht werden.
- Bei den an mehreren Stellen sich befindenden Wartungsrampen treten erfahrungsgemäß nur Verschmutzungen der Betonoberfläche auf. Tiefergehende Verunreinigungen des Bodens können mit ziemlicher Sicherheit ausgeschlossen werden.
- In der Kaserne befinden/befanden sich sechs erdversenkte Altöl-/Altkühlmittel tanks, von denen drei neuerer Bauart sind/waren. Bei den neueren Anlagen handelt es sich immer um eine Kombination von zwei Tanks, wobei neben dem Altöltank der Altkühlmittel tank in der gleichen Baugrube eingelassen ist. Deren Domschächte sind jeweils über eine Steigleiter zugänglich und mit einem Schiebedeckel verschließbar. Bei den Tanks neuerer Bauart besteht nur ein geringes Kontaminationsrisiko, sofern nicht durch äußere Einflüsse eine Beschädigung von Tankbehältern oder Zuleitung aufgetreten ist. Bei älteren Tankbehältern empfiehlt sich generell eine Bodenuntersuchung. Bezüglich des Altöltanks bei der Ölwechselrampe Nr. 67 (liegt in diesem B-Planbereich) sollte geklärt werden, ob der Behälter rückgebaut und die Baugrube freigemessen worden ist.
- Bei den zwei Heizöltankanlagen besteht wegen der Leckageüberwachung und da Überfüllvorgänge nicht bekannt sind, nur ein geringes Kontaminationsrisiko. Ein eventueller Ausbau des erdversenkten Tanks vor dem Speisesaal (liegt in diesem B-Planbereich) sollte fachtechnisch begleitet werden.
- Tankbehälter für drei Notstromaggregate werden wesentlich seltener befüllt als Kraftstoffbehälter an Tankstellen. Daher besteht bei diesen nur ein geringes Kontaminationsrisiko, welches bei den Vorratsbehältern im Innern von festen Gebäuden ganz auszuschließen ist. Ein eventueller Rückbau des erdversenkten Tanks bei Geb. 19 (liegt in diesem B-Planbereich) sollte fachtechnisch begleitet werden.
- In der Liegenschaft befinden sich insgesamt 4 Leichtflüssigkeitsabscheider. Dichtigkeitsüberprüfungen fanden im Rhythmus von 5 Jahren statt, wobei die letzte 2006

ohne Mängelbefund blieb. Die Abscheider wurden regelmäßig gewartet. Wegen der regelmäßigen Dichtigkeitsüberprüfungen und Wartungen besteht nur ein geringes Kontaminationsrisiko.

- Im Bereich des Schrottplatzes im südlichen Bereich des Plangebietes sind wegen der durch Beton abgedichteten Bodenoberfläche Verunreinigungen des Bodens darunter nicht zu besorgen.
- Wegen der geschlossenen Bauweise ist im Bereich der drei Werkstattgebäude eine Kontamination des Bodens ziemlich unwahrscheinlich. Eventuell durch Risse im Beton durchgedrungene Flüssigkeit kann höchstens lokale Verunreinigung bewirken, aber wegen der Überbauung und der damit fehlenden Durchsickerung mit Niederschlagswasser findet kein Transport in den tieferen Untergrund statt.
- Die ca. 3 - 4 Jahre alte Waschhalle ist mit einem geschlossenen Wasserkreislauf ausgestattet. Auf Grund der Bauweise und der geringen Nutzungsdauer ist nicht mit Bodenverunreinigungen zu rechnen.
- Im Bereich der Fahrzeug-Waschstelle ist wegen der Bodenversiegelung mit Beton und da das ablaufende Waschwasser über einen Leichtflüssigkeitsabscheider lief, nicht mit Verunreinigungen des Bodens zu rechnen.
- In den fünf Betriebsstofflagerhäusern erfolgte der Umgang mit Betriebsstoff in festen Gebinden. Wenn vielleicht auch hier und da mal ein Kanister durch Unachtsamkeit auslaufen konnte, so ist dennoch nicht mit erheblichen Verunreinigungen unter dem Betonboden zu rechnen.
- Bei den Kleinkaliberschießständen ist die stärkste Schwermetallbelastung in den Geschossfangsanden anzutreffen. Da diese überdacht sind, kann eine Verfrachtung in den Untergrund durch Sickerwasser mit ziemlicher Sicherheit ausgeschlossen werden.
- Zwei große Panzerabstellflächen befinden sich in der Liegenschaft. Eventuelle Tröpfelverluste aus den abgestellten Fahrzeugen können lokale Verunreinigungen auf der Betonoberfläche verursacht haben. Bei einem Zusammentreffen mit undichten Fugen können dann kleinere Kontaminationen im Boden unter der Betondecke entstehen, die aber keine weitreichende Wirkung haben.

Auf Grund der bisherigen Nutzung und der Altlastverdachtsflächensituation ist nur der Pfad Boden-Grundwasser bewertet worden. Da an keiner der in Augenschein genommenen Flächen/Objekte eine tiefergehende schädliche Bodenveränderung im Sinne des BBodSchG festzustellen ist, kann eine akute Gefahr für höhere Schutzgüter bezüglich Boden und Grundwasser ausgeschlossen werden.

Der Bericht ist insgesamt bei der Stadt im Amt für Planen, Bauen und Verkehr einsehbar.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes wird die empfohlene Vorgehensweise aus dem Gutachten beachtet. Konsequenzen für die Bebauungsplanung sind daraus nicht abzuleiten.

Aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung auch außerhalb der eigentlichen Kasernenfläche können Munitionsrückstände im Plangebiet vorhanden sein. Weist bei Durch-

führung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

#### 1.5.9 Geologische Besonderheiten

Durch das Plangebiet verläuft von NW nach SO eine tektonische Störzone. In diesem Bereich ist mit einem Gesteinswechsel und gegebenenfalls mit Auflockerungen des Felsuntergrunds zu rechnen, was bei möglicherweise geplanten Gründungen im Felsuntergrund zu prüfen und zu berücksichtigen wäre. Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben wird auf diese Situation hingewiesen.

Aufgrund der sensiblen Karsthydrologie sind Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen gegenüber der hohen Grundwasserschmutzempfindlichkeit während der Baumaßnahmen und danach einzuhalten. Stoffeinträge durch das Oberflächenwasser sind zu vermeiden.

Als Voraussetzung für den Straßenbau der Deilinghofer Straße sind Baugrunduntersuchungen durchgeführt worden, die auch angrenzende Bereiche mitbetrachten.

Das Bodengutachten ist bei der Stadt im Amt für Planen, Bauen und Verkehr einsehbar.

#### 1.5.10 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Bau- und Bodendenkmäler werden im Planbereich nicht berührt. Sollten trotzdem bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden, sind diese entsprechend den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie anzuzeigen. Die Planausfertigung enthält einen entsprechenden Hinweis.

### 1.6 **Sonstige planungsrelevante Aspekte**

#### 1.6.1 Städtebauliche Daten

Die geplanten Flächengrößen gliedern sich wie folgt:

Nutzungen	Anteil (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
<b>Grünfläche LGS</b>	<b>ca. 111.000</b>	<b>52,1</b>
<b>Waldfläche LGS</b>	<b>ca. 54.000</b>	<b>25,4</b>
<b>Grünfläche priv.</b>	<b>ca. 1.100</b>	<b>0,5</b>
<b>integrativer Spielplatz</b>	<b>ca. 1.000</b>	<b>0,5</b>
<b>Sportplatz</b>	<b>ca. 22.500</b>	<b>10,6</b>
<b>Parkplatz</b>	<b>ca. 4.100</b>	<b>1,9</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>ca. 19.300</b>	<b>9,0</b>
<b>Summe m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 213.000</b>	<b>100</b>
<b>Summe ha</b>	<b>ca. 21,3</b>	

#### 1.6.2 Planungskosten

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden Sach- und Personalkosten stehen bei der Haushaltstelle „Bauleitplanung“ bereit.

### I.6.3 Durchführungskosten

Die Straßenbaukosten für die Deilinghofer Straße sind mit 3,9 Mio. € kalkuliert. Es wird mit Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln in Höhe von ca. 2,9 Mio. € gerechnet, so dass bei der Stadt ein Betrag in Höhe von 1,0 Mio. € verbleibt.

Die Kosten für die Investitionen im Rahmen der Landesgartenschau werden gesondert berechnet und budgetiert. Ein Herausrechnen der Ausgaben, die für diesen Bebauungsplan anteilig zu tätigen sind, ist nicht möglich.

### I.6.4 Bodenordnung

Für die Realisierung des Bebauungsplanes muss kein Grunderwerb mehr getätigt werden.

### I.6.5 Umsetzung der Planung

Mit dem Bau von Teilen der Landesgartenschau und der Deilinghofer Straße wird in diesem Jahr begonnen.

Die Bauflächen können sofort nach Satzungsbeschluss der geplanten Nutzung zugeführt werden.

61 26 04 / 93

Hemer im Juni 2008 - ergänzt im September und Dezember 2008 sowie im März 2009

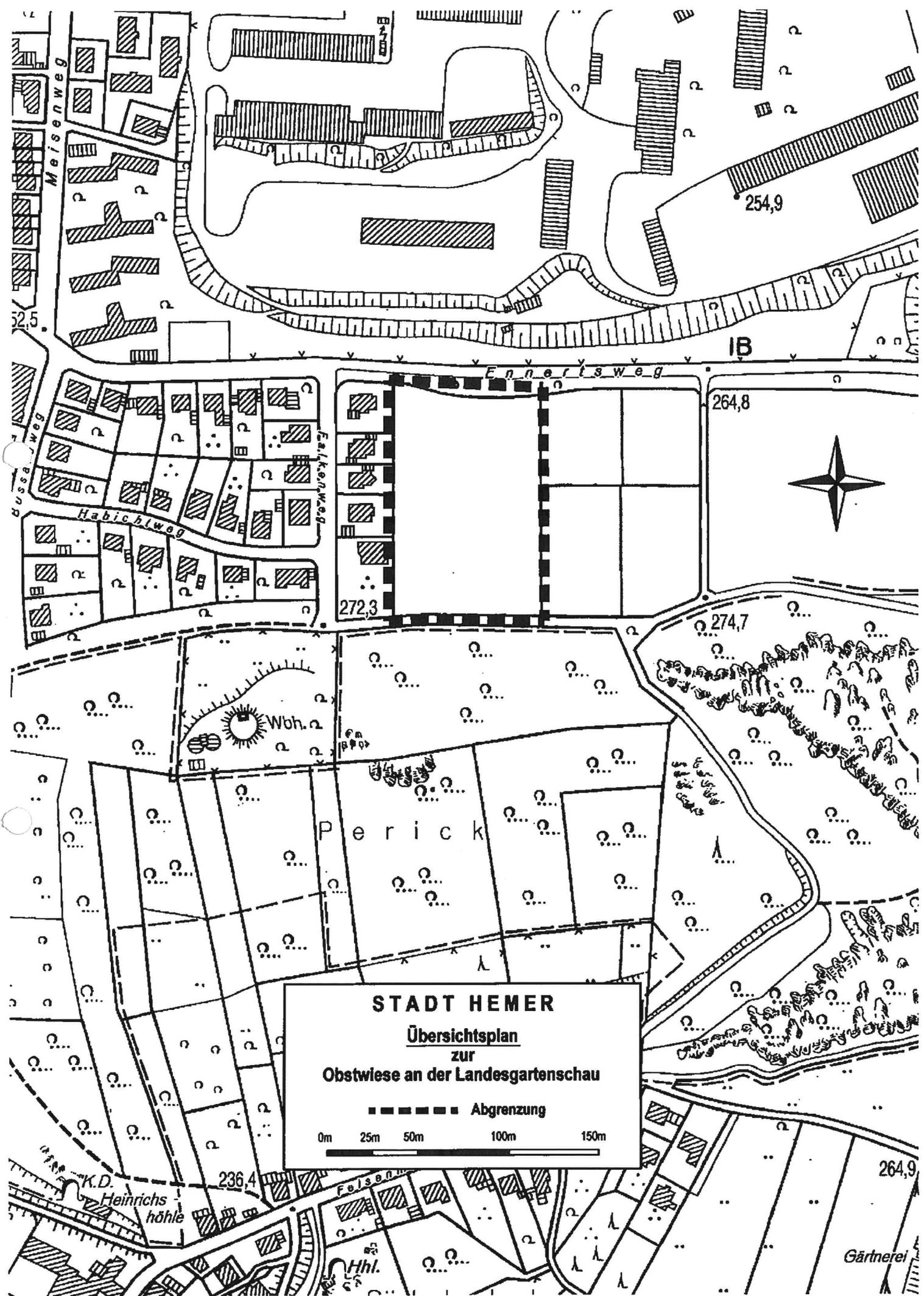
  
Stefan Szuggat  
Amtsleiter

### Anlagen

- Übersichtsplan - Bebauungsplangebiet
- Beweidungsfläche „Kleine Weide“
- Obstwiese an der LGS







**STADT HEMER**  
Übersichtsplan  
zur  
Obstwiese an der Landesgartenschau

----- Abgrenzung

0m 25m 50m 100m 150m

Meisenweg  
252,5  
254,9  
IB  
Ennertsweg  
264,8  
Habitatweg  
Falkenweg  
272,3  
274,7  
Wbh.  
Perick  
236,4  
K.D.  
Heinrichs  
höhle  
Felsen  
Hhl.  
264,9  
Gärtnerei