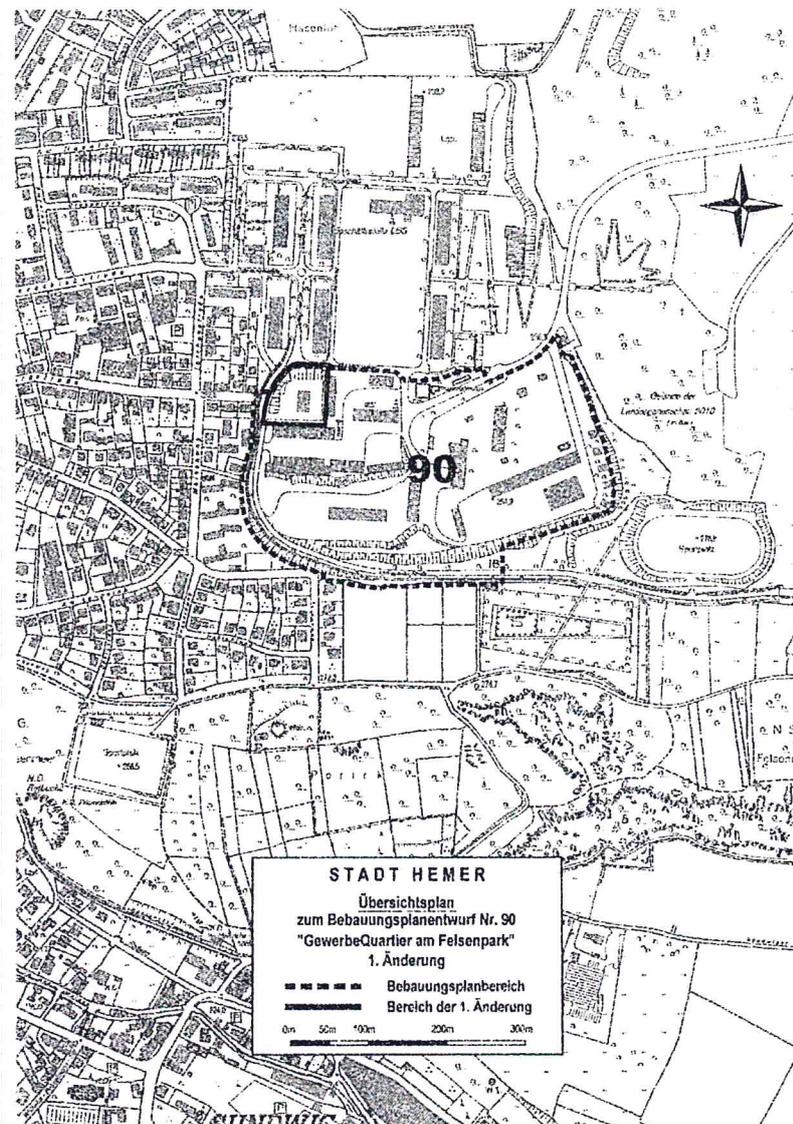


## Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 „GewerbeQuartier am Felsenpark“  
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

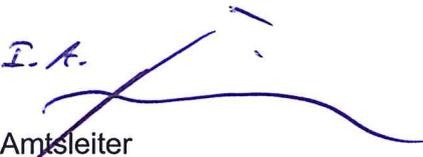
Stand: April 2010



ohne Maßstab

Bearbeiterin: Judith Feldner  
Amt für Planen, Bauen und Verkehr

<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>		
1.	Aufstellungsbeschluss	02.02.2010
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	10.02.2010
3.	Billigungs- und Auslegungsbeschluss	02.02.2010
4.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	10.02.2010
5.	Öffentliche Auslegung vom	17.02.2010 - 05.03.2010
6.	Satzungsbeschluss	18.05.2010
7.	Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit	26.05.2010

**BESTÄTIGUNG DER RICHTIGKEIT**  
Hemer, 28.05.2010  
.....  
*I. A.*  
  
Amtsleiter

**AUSFERTIGUNG**  
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 18.05.2010 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.  
Hemer, 29.05.2010  
.....  
  
Der Bürgermeister

## **Begründung**

**zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 „GewerbeQuartier am Felsenpark“  
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB**

Inhalt:

1. Darstellung der Sachlage und Planungsmotiv
2. Lage des Plangänderungsgebietes
3. Plangebietsgegebenheiten und vorhandene Nutzung
4. Inhalt der Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans
5. Verkehrliche Erschließung
6. Ver- und Entsorgung
7. Umweltbelange
8. Immissionsschutz
9. Altlasten
10. Denkmalschutz und Denkmalpflege
11. Kosten

## 1. Darstellung der Sachlage und Planungsmotiv

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 „GewerbeQuartier am Felsenpark“ soll eine zusätzliche Nutzung eines Grundstücks/Gebäudes am nordwestlichen Rand des Gewerbegebietes ermöglichen. Statt der bisher komplett ausgeschlossenen Wohnnutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sollen für diesen Bereich die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig werden. Damit soll dem Nutzer, dem Deutschen Roten Kreuz, die Unterbringung von Bereitschaftspersonal gestattet werden.

Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich des gesamten Gewerbegebietes. Insgesamt bleibt die beabsichtigte Nutzung als Gewerbegebiet erhalten. Da die Änderung nicht die Grundzüge der Planung berührt, wird ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Für das vereinfachte Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

## 2. Lage des Planänderungsgebietes

Das gesamte Plangebiet umfasst den südlichen baulich genutzten Teil der ehemaligen Blücher-Kaserne und den Ennertsweg/Deilinghofer Straße ab Einmündung des Meisenweges bis zum Übergang in den Bebauungsplan Nr. 93. Insgesamt ist das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 90 etwa 10,9 ha groß und aus beigefügtem Übersichtsplan ersichtlich. Die angegebene Größe des Plangebietes beinhaltet ein ca. 9,4 ha großes Gewerbegebiet.

Der Änderungsbereich umfasst ein Grundstück am nordwestlichen Rand des Plangebietes und hat eine Größe von ca. 0,7 ha.

## 3. Plangebietsgegebenheiten und vorhandene Nutzung

Das Gebiet wird gewerblich genutzt. Geprägt durch die militärische Nutzung haben sich bereits einige Betriebe in den alten Kasernenhallen niedergelassen. Der Änderungsbereich liegt auf einem Plateau etwas überhalb des nördlichen Landesgartenschaugeländes und der südwestlich verlaufenden neuen Deilinghofer Straße. Bebaut ist das Grundstück mit einem Gebäude mit ca. 375m<sup>2</sup> Grundfläche. Es ist von zwei Seiten durch Riegelbebauung von der Gewerbebebauung abgeschlossen, im Westen grenzt es unmittelbar an die Deilinghofer Straße und ist durch sie erschlossen.

In dem seit dem 04.02.2009 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 90 „GewerbeQuartier am Felsenpark“ wird die Nutzung durch die Gewerbebetriebe geregelt. Über Lärmkontingente und Zonierungen wird ein abgestuftes Gewerbegebiet entwickelt, dass auch mit den umgebenen Nutzungen in Einklang steht.

Der für den Bebauungsplan Nr. 90 „GewerbeQuartier am Felsenpark“ geltende Umweltbericht, die FFH-Vorprüfung und die erstellten Gutachten und Konzepte gelten auch für den Änderungsbereich.

## 4. Inhalt der Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 90 „GewerbeQuartier am Felsenpark“ hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden für den Änderungsbereich - GEe2<sup>a</sup> - ergänzt. Die anderen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 90 gelten weiterhin.

## 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB

### **GEE<sup>2a</sup>**

Eingeschränkte Gewerbegebiete 1 - 4 (GEE 1 - GEE 4) gem. § 8 BauNVO mit nutzungseinschränkender Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

Zulässig sind Betriebe und Anlagen (Vorhaben), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts:

Teilfläche	L <sub>EK tags</sub>	L <sub>EK nachts</sub>
<b>GEE 1</b>	<b>62 dB(A)</b>	<b>47 dB(A)</b>
<b>GEE 2 und 2<sup>a</sup></b>	<b>59 dB(A)</b>	<b>44 dB(A)</b>
<b>GEE 3</b>	<b>62 dB(A)</b>	<b>47 dB(A)</b>
<b>GEE 4</b>	<b>59 dB (A)</b>	<b>44 dB (A)</b>

Die Prüfung der Einhaltung der Werte erfolgt nach dem in Abschnitt 5 der DIN 45691 (Ausg. 2006-12) beschriebenen Verfahren.

Es ist durch eine Immissionsprognose nachzuweisen, dass der konkrete Betrieb den gemäß DIN 45691 ermittelten Teil-Immissionswert nicht überschreitet. Bei diesem Nachweis sind aufgrund betriebsspezifischer Randbedingungen ggf. erforderliche Zuschläge (z.B. Impulshaltigkeit, Tonhaltigkeit usw.) entsprechend den Festlegungen in der TA Lärm zu berücksichtigen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind zulässig. Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind ausgeschlossen.

Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

### **Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)**

Die GRZ ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

Bei der Berechnung der GRZ ist nur das gewerbliche Baugrundstück ohne den Anteil der privaten Grünfläche zugrunde zu legen.

### **Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)**

Die GFZ ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

### **Baumassenzahl BMZ (§ 21 BauNVO)**

Die BMZ ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

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

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

Büro- und Verwaltungsgebäude in den Gewerbegebieten dürfen die festgesetzte Geschossigkeit ausnahmsweise um 1 Vollgeschoss überschreiten. Die max. Gebäudehöhe beträgt auch hier 12 m.

### **Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO)**

Der obere Gebäudeabschluss darf 12 m nicht überschreiten.

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

### 5. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die Deilinghofer Straße vorhanden und im Bebauungsplan Nr. 90 „Gewerbequartier am Felsenpark“ geregelt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wird keine Änderung in der verkehrlichen Erschließung vorgenommen.

### 6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an die vorhandenen öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze gewährleistet und wird von der 1. Änderung nicht berührt.

### 7. Umweltbelange

Umweltbelange werden durch Änderung der Festsetzungen nicht berührt. Über die bestehenden Festsetzungen hinaus erfolgt kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft. Da das Planverfahren im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt wird, wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### 8. Immissionsschutz

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 „GewerbeQuartier am Felsenpark“ wird eine untergeordnete Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal in einem Teilbereich am Rand des Gebietes zulässig. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Bewohner müssen gewährleistet sein. Gleichwohl kann in Bezug auf diese Anforderungen aufgrund der tatbestandlichen Einschränkungen (ein bestimmter, sich dafür bereit findender Personenkreis) ein höheres Maß an Belästigungen und Störungen durch Immissionen zugemutet werden als sonstigen Wohnnutzungsberechtigten. Bewohner einer nach den §§ 8, 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genehmigten Wohnung (eines Gebäudes) können nicht verlangen, nur solchen Belästigungen und Störungen ausgesetzt zu sein, die in für das Wohnen vorgesehenen Gebieten zulässig sind. Ein Schutz vor übermäßigen Lärmbelastungen ist bereits in den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 90 „GewerbeQuartier am Felsenpark“ enthalten: die festgesetzten Gewerbeflächen sind eingeschränkte Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO mit nutzungseinschränkender Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Dies geschah aufgrund der Nähe zur in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnbebauung und der damit verbundenen Rücksichtnahme aus Immissionsschutzgründen.

Zulässig sind Betriebe und Anlagen (Vorhaben), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts:

Teilfläche	L <sub>EK tags</sub>	L <sub>EK nachts</sub>
<b>G E e 1</b>	<b>62 dB(A)</b>	<b>47 dB(A)</b>
<b>G E e 2</b>	<b>59 dB(A)</b>	<b>44 dB(A)</b>
<b>G E e 3</b>	<b>62 dB(A)</b>	<b>47 dB(A)</b>
<b>G E e 4</b>	<b>59 dB (A)</b>	<b>44 dB (A)</b>

Zusätzlich sorgt eine Lärmschutzwand für den Schutz der benachbarten Wohnbevölkerung.

Im Bebauungsplan Nr. 90 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen, um zu vermeiden, dass das Emissionsaufkommen in bestimmten Bereichen des Gewerbegebietes zu hoch sein kann und mögliche Schutzansprüche der Betriebswohnungen zu Beschränkungen für die Betriebe führen können. Die vorgesehene gewerbliche Nutzung hat absoluten Vorrang.

Beim Änderungsbereich handelt es sich um ein kleineres Gebäude am nordwestlichen Rand des Gewerbegebietes. Die umgebende riegelartige Bebauung schirmt das Gebäude zusätzlich von evtl. Emissionen aus den Gewerbehallen ab. Diese Lage gewährleistet zum Einen den Schutz der potenziellen Bewohner und verhindert zum Anderen, dass die Gewerbebetriebe stark eingeschränkt werden, um den Schutzanspruch zu gewährleisten. Auf diese Weise wird beiden Interessen entsprochen. Zudem sind nur Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zugelassen. Die Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber sind ausgeschlossen, da hier kein Bedarf für diese Art der Wohnform vorliegt und diese Ansiedlung auch nicht städtebauliches Ziel ist. Im restlichen Bebauungsplanbereich sind alle Formen von Wohnungen weiterhin nicht zulässig.

Zum Bebauungsplan Nr. 90 „GewerbeQuartier am Felsenpark“ wurden Lärmschutzgutachten, ein Lärmschutzkonzept und ein Umweltbericht erstellt. Diese gelten auch für den Änderungsbereich.

## 9. Altlasten

Durch den Bebauungsplan Nr. 90 und die Änderung können innerhalb des Baufensters neue Gebäudeteile entstehen. Bei eventuellen Baumaßnahmen ist daher auf Altlasten und geologische Besonderheiten zu achten (zu beachten auch die Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 90).

Vom Amt für Geoinformationswesen der Bundeswehr wurde in 2007 ein Bericht zur Erfassung und Erstbewertung der Altlastenverdachtsflächen in der gesamten Blücher-Kaserne gefertigt. 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.

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.

## 10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- und Bodendenkmäler werden im Planbereich nicht berührt. Sollten trotzdem bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden, gelten die Hinweise im Bebauungsplan Nr. 90 „GewerbeQuartier am Felsenpark“.

## 11. Kosten

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden Sach- und Personalkosten stehen im Haushalt bereit. Darüber hinaus entstehen der Stadt keine Kosten.

Hemer, im April 2010  
61 26 04 / 90 1. Änderung - 611 -



Stefan Szuggat  
Amtsleiter