

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 71 / II „2. Erweiterung Camp Deilinghofen“
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit den Angaben nach § 2a BauGB

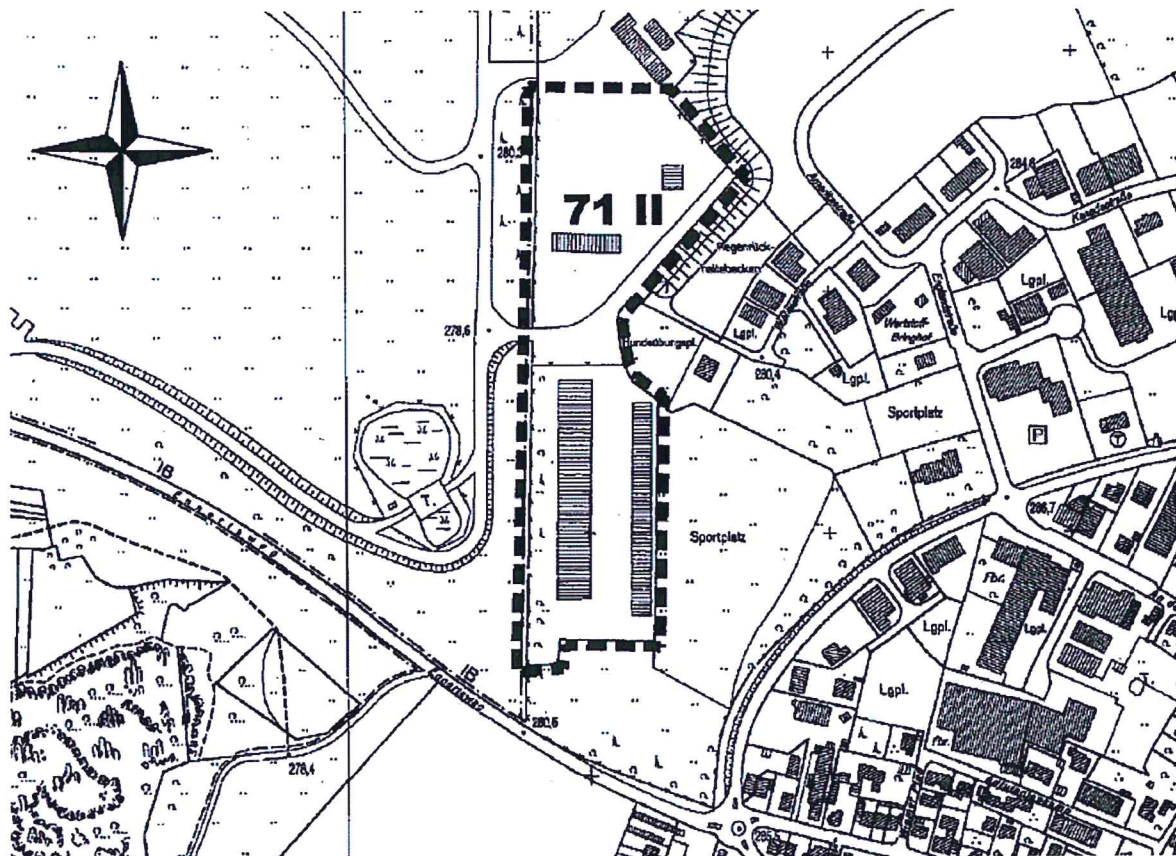
Stand: 04.12.2008, ergänzt 10.12.2008 / 03.03.2009 / 25.05.2009

TEXTEILE

TEIL 1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL 2 BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

TEIL 3 FFH-VERTRÄGLICHKEITSVORPRÜFUNG



Bearbeiter: Michael Karolije
Amt für Planen, Bauen und Verkehr

VERFAHRENSVERMERKE		
1.	Aufstellungsbeschluss	28.11.2006
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	03.12.2008
3.	Bekanntmachung der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	03.12.2008
4.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom	15.12.08 - 05.01.09
5.	Billigungs- und Auslegungsbeschluss	17.03.2009
6.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	25.03.2009
7.	Öffentliche Auslegung vom	02.04.09 - 04.05.09
8.	Satzungsbeschluss	30.06.2009
9.	Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit	30.09.2009
BESTÄTIGUNG DER RICHTIGKEIT		
Hemer, 09.10.2009		
gez. Esken Amtsleiter		
AUSFERTIGUNG		
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 30.06.2009 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.		
Hemer, 09.10.2009		
gez. Esken Der Bürgermeister		

Teil 1

Textliche Festsetzungen gem. BauGB

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

1.1 Ausnahme von der Höhenbegrenzung

Im Einzelfall kann für Sonderbauteile (z.B. Aufzüge, Lüftungsschächte, Schornsteine etc.) im GE-Gebiet gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO die zulässige Maximalhöhe ausnahmsweise um 6 m überschritten werden, sofern die höchstzulässigen Werte der festgesetzten GRZ, GFZ und BMZ eingehalten werden.

1.2 Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen, Stellplätze und Lagerplätze

Stellplätze dürfen im Baugebiet auch außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

Offene Lagerplätze und Lagerstellagen sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen erlaubt. Die Revisionsschächte bzw. die Kanaldrosselungsanlage des Mischwasserkanales sind freizuhalten.

2. Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Aufgrund des Hydrologischen Gutachtens (siehe Nachrichtlicher Hinweis Nr. 6) ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Es wird vorgeschlagen, die anfallenden Niederschlagswässer über Rückhaltung und gedrosselter Ableitung in das vorhandene Kanalsystem einzuleiten. Für den Katastrophenfall ist ein Notüberlauf vorgesehen. Die Rückhaltung erfolgt in einem noch zu erweiterndem offenen grünen Rückhaltbecken im angrenzenden B-Planbereich Nr. 71 I.

2.1 Beseitigung

a) Überbaute Flächen - Dachflächen neuer Gebäude

Die Niederschlagswasserbeseitigung für neu zu errichtende Gebäude ist über Rückhaltung und gedrosselter Ableitung an die städtische Mischwasserkanalisation durchzuführen.

b) Überbaute Flächen - Dachflächen vorhandener Gebäude

Die Niederschlagswasserbeseitigung für bereits bestehende Gebäude ist über Rückhaltung und gedrosselter Ableitung an die städtische Mischwasserkanalisation durchzuführen.

c) Befestigte Flächen

Die Niederschlagswasserbeseitigung der befestigten Hof- und Platzflächen ist über Rückhaltung und gedrosselter Ableitung an die städtische Mischwasserkanalisation durchzuführen.

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

Hinweis:

Die Abwassersatzung der Stadt Hemer ist zu beachten.

3. Immissionsschutz

Jede gewerbliche Nutzung (Anlage) ist derart auszuführen und zu betreiben, dass die von ihr verursachten Lärmimmissionen an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohnhäuser), auch unter Berücksichtigung vorhandener und/oder zu erwartender Geräuschvor- und Zusatzbelastungen, die hier festgesetzten Immissionsrichtwerte nicht überschreiten. Eine Berücksichtigung der Vor- und Zusatzbelastung ist nicht erforderlich, wenn der Beurteilungspegel der zu beurteilenden Anlage die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

TEIL 2

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 71/II „2. Erweiterung Camp Deilinghofen“
der Stadt Hemer**

gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhalt:

1. Lage des Plangebietes
2. Erfordernis der Bebauungsplanung
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung und die Einfügung in die Bauleitplanung
4. Bestandsbeschreibung
5. Ziel und Zweck der Planung
6. Art und Maß der baulichen Nutzung
7. Immissionsschutz
 - 7.1 Betriebslärm
 - 7.2 Verkehrslärm
 - 7.3 Luftschadstoffe und Lichtimmissionen
8. Erschließung
9. Ver- und Entsorgung
10. Umweltbelange
11. Städtebauliche Daten
12. Bodenordnung

TEIL 2

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 71/II „2. Erweiterung Camp Deilinghofen“ der Stadt Hemer

gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Lage des Plangebietes

Die geplante Erweiterung des Gewerbeparks Deilinghofen der Stadt Hemer liegt in der Gemarkung Deilinghofen, Flur 14, westlich der Bebauungspläne Nr. 71 „Camp Deilinghofen“ und 71 I Erweiterung „Camp Deilinghofen“.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

1. im Norden vom ehemaligen Standortübungsplatz Deilinghofen der Bundeswehr,
2. im Nordosten vom Lärmschutzwall des Gewerbegebietes Camp Deilinghofen im Bebauungsplan Nr. 71 I, Erweiterung „Camp Deilinghofen“,
3. im Südosten durch eine als „Sportplatz für Jedermann“ genutzten Grünfläche im Bebauungsplan Nr. 71 „Camp Deilinghofen“ und
4. im Westen durch das Gelände vom ehemaligen Standortübungsplatz Deilinghofen der Bundeswehr.

Die Gebietsgrenze des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan auf der Titelseite der Begründung zu entnehmen.

2. Erfordernis der Bebauungsplanung (gemäß § 1 Absatz 3 und § 2 Absatz 1 BauGB)

Planungsanlass ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die 2. Erweiterung des Gewerbeparks Deilinghofen. Es ist erforderlich, einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Absatz 1 BauGB aufzustellen, der alle planrelevanten Belange berücksichtigt. Planungsziel ist es, die bisher von der gewerblichen Nutzung freigehaltene Sonderbaufläche der ehemaligen militärischen Nutzung zwischen dem Gewerbepark und dem ehemaligen Standortübungsplatz der Bundeswehr einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung und Einfügung in die Bauleitplanung (gemäß § 1 Absatz 4 und § 8 Absatz 2 BauGB)

Der wirksame Regionalplan vom 17.07.2001 stellt den überwiegenden Teil des geplanten Erweiterungsbereiches als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und den nördlichen Teilbereich als Freiraumbereich für zweckgebundene Nutzungen (Standortübungsplatz) dar. In Abstimmung mit der übergeordneten Landes- und Regionalplanung der Bezirksregierung ist geklärt worden, dass die Erweiterung des Gewerbeparks zwar geringfügig über die Darstellung des Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) im Regionalplan hinausgeht, dies jedoch als unerheblich anzusehen ist.

Die landesplanerische Zustimmung gem. § 32 Abs. 1 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG NW) ist im Rahmen der 47. Flächennutzungsplanänderung eingeholt worden und liegt mit Az.: 62.6.8.1-8.47 vom 11.01.2007 vor.

Im Parallelverfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hemer durchgeführt, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen wird. Den Einleitungsbeschluss zur 47. Änderung des Flächennutzungsplanes hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hemer zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan Nr. 71 / II „2. Erweiterung Camp Deilinghofen“ am 28.11.006 gefasst.

4. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst den nördlichen Teilbereich der 1992 aufgegebenen britischen Kasernen „Peninsula Barracks“ und „Barrosa Barracks“, der übergangsweise von der Bundeswehr bis zu deren Abzug aus Hemer genutzt wurde. Im Plangebiet befinden sich in direkter Nachbarschaft zum Gewerbepark Deilinghofen Gebäude und bauliche Einrichtungen, die erst 1987 errichtet wurden und für eine gewerbliche Folgenutzung hervorragend geeignet sind. Es handelt sich hierbei unter anderem um zwei Panzerhallen mit rd. 7.500 m² Fläche. Die leerstehenden Panzerhallen können durch die mögliche Ansiedlung eines holzverarbeitenden Gewerbebetriebes weitergenutzt werden. Der überwiegende Teil des restlichen Planbereichs ist durch großflächig betonierte und asphaltierte Straßen und Plätze versiegelt. Lediglich in den Randbereichen entlang der Einzäunung befinden sich vereinzelte Gehölze. Der Planbereich selbst ist Vegetationsfrei. Die flächenmäßige Aufteilung ist der Bestandsberechnung der Eingriffs- und Kompensationsbilanz des Umweltberichtes zu entnehmen.

5. Ziel und Zweck der Planung

1991 wurde der Aufstellungsbeschluss für den östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 71 „Camp Deilinghofen“ gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Gewerbepark zu schaffen. Damit sollte das Defizit an gewerblichen Bauflächen in der Stadt Hemer reduziert werden. Dieser Bebauungsplan ist seit dem 01.04.1999 rechtskräftig. Zur Erschließung und Entwicklung wurde die Entwicklungsgesellschaft „Gewerbepark Deilinghofen“ gegründet. Mittlerweile sind über 85 Prozent der gewerblichen Bauflächen des Gewerbeparks Deilinghofen verkauft. Im Rahmen der zweiten Konversionswelle ab 2005 besteht die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung für die Nachnutzung der aufgegebenen Flächen weitere Gewerbenutzungen über eine Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebietes „Camp Deilinghofen“ anzusiedeln. Die bisher freigehaltenen Flächen westlich des Gewerbeparks sollen erschlossen und einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Hierfür ist Bauleitplanung erforderlich. Zur Erschließung der Erweiterung des Camp Deilinghofen wird ein Erschließungsvertrag mit der Gewerbepark Deilinghofen geschlossen. Anfragen bei der Projektgesellschaft „Gewerbepark Deilinghofen GmbH & Co.“, die auch die Vermarktung des Geländes durchführt, belegen, dass zusätzlicher Bedarf besteht.

Der Geltungsbereich der Erweiterung ist für die Ansiedlung von mind. zwei größeren Betrieben bedarfsgerecht abgegrenzt. Entsprechend der Darstellung im Regionalplan, der für den geplanten Geltungsbereich Nr 71 II/ 2. Erweiterung einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ festlegt, können nach Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen weitere gewerbliche Bauflächen bereitgestellt werden. Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren betrieben.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet (GE) mit dreigeschossiger Bebauung. Die bauliche Ausnutzung des Gewerbegebietes wird gemäß den möglichen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 Absatz 1 BauNVO) vorgegeben. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit maximal 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit maximal 2,4 festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude (Oberkante Flachdach bzw. Traufe) darf gemäß § 16 Absatz 3 BauNVO 12,00 Meter 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.

Ausnahmsweise kann eine Höhenüberschreitung von max. 6,00 m Höhenüberschreitung zugelassen werden, sofern die höchstzulässigen Werte der GRZ, GFZ eingehalten werden (siehe

auch textliche Festsetzung B 1.1) Masten, Antennen, Blitzschutzanlagen, Beleuchtungen etc. sind von der Höhenbegrenzung ausgeschlossen.

7. Immissionsschutz

Die Stadt Hemer hat 2007 das Ingenieurbüro für Akustik und Lärmimmissionsschutz (IAL Buchholz) aus Hagen beauftragt, zu untersuchen, unter welchen schalltechnischen Bedingungen eine Erweiterung des Gewerbeparks in östliche Richtung für die Ansiedlung eines holzverarbeitenden Gewerbebetriebes der Verpackungsindustrie möglich ist. Zur langfristigen Absicherung des Gewerbebetriebes legten die Gutachter eine maximal mögliche Ausnutzung des Grundstückes zugrunde. Ermittelt wurde eine Prognose der zu erwartenden Geräuschimmissionen auf die benachbarte Wohnbebauung.

7.1 Betriebslärm

Im Rahmen einer für diesen Bebauungsplan durchzuführenden schalltechnischen Untersuchung sind die vom Plangebiet ausgehenden zulässigen Gewerbelärmimmissionen zu ermitteln, damit im Bereich der nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen außerhalb des Plangebietes die Anforderungen gemäß TA Lärm eingehalten werden.

Die Untersuchung wurde 2007 beauftragt und stellte im Ergebnis fest, dass durch die Ansiedlung von Betrieben mit Lärmauswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung zu rechnen ist. Deshalb empfiehlt das Büro, aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Walles zu ergreifen. Die Umsetzung erfolgt im angrenzenden 2. Bebauungsplanänderungsverfahren des B-Planes Nr. 71. Das Änderungsverfahren wurde am 28.01.2009 eingeleitet.

Da mehrere Gewerbebetriebe im Plangebiet siedeln können, ist es erforderlich, die Schallausbreitungen für jeden Ansiedlungsfall zu regeln, um die Gesamtauswirkungen zu begrenzen. Grundsätzlich besteht im Bebauungsplan die Möglichkeit, Emissionskontingente nach DIN 45691 für Flächen bzw. Anlagen festzusetzen.

Um das Ziel, die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen, können für das Plangebiet Geräuschkontingentierungen vorgenommen werden. Mit einer Schallausbreitungsrechnung werden dann, unter Beachtung der Planwerte (gem. 95 % Kriterium TA-Lärm), die maximal zulässigen, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel, die sog. Emissionskontingente LE_K , bestimmt. In einem Plangebiet wären danach nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemission die festgesetzten Emissionskontingente pro Quadratmeter Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Eine aus lärmimmissionsmäßiger Sicht sinnvolle Aufteilung der Kontingente ist dabei aber i.d.R. nur dann möglich, wenn die Art und die Betriebszeiten der anzusiedelnden Betriebe bekannt ist, welches aber nicht immer der Fall ist. Durch eine eher pauschale Festsetzung der Kontingente im Bebauungsplan kann damit die Flexibilität hinsichtlich der Nutzungen der Flächen stark eingeschränkt werden. Wenn z.B. eine im Bebauungsplan mit einem hohen Lärmkontingent belegte Fläche später nicht entsprechend geräuschintensiv genutzt wird, wird das zulässige Maß der Geräuschimmissionen zum Nachteil des Nachbarbetriebes nicht ausgeschöpft.

Da ein Übertrag des nicht ausgeschöpften Kontingentes der einen Fläche auf eine andere, mit einem niedrigeren Kontingent belegte Fläche, ohne eine Änderung des Bebauungsplanes oder einer Befreiung von diesem, nicht möglich ist, kann durch die Kontingentierung die Nutzbarkeit des Gewerbegebietes über das erforderliche Maß hinaus eingeschränkt werden.

Festgesetzt wird daher eine flexiblere Regelung. Zur Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung soll die Regelung nach TA Lärm [4] Nr. 3.2.1 letzter Absatz herangezogen werden. Nach dieser Regelung ist eine Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung nicht erforderlich, wenn der Beurteilungspegel der zu beurteilenden Anlage den Immissionsrichtwert am maßgeb-

lichen Immissionsort um mindestens 6 dB (A) unterschreitet. Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan wie folgt aufgenommen worden:

»Jede gewerbliche Nutzung (Anlage) ist derart auszuführen und zu betreiben, dass die von ihr verursachten Lärmimmissionen an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohnhäuser), auch unter Berücksichtigung vorhandener und/oder zu erwartender Geräuschvor- und Zusatzbelastungen, die hier festgesetzten Immissionsrichtwerte nicht überschreiten. Eine Berücksichtigung der Vor- und Zusatzbelastung ist nicht erforderlich, wenn der Beurteilungspegel der zu beurteilenden Anlage die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.«

Besonderes Augenmerk ist hierbei dem Textteil "vorhandener und/oder zu erwartender Geräuschvor- und Zusatzbelastungen" zu widmen, der über den Text der TA Lärm hinausgeht. Nach TA Lärm Nr. 3.2.1 ist nur die vorhandene Vorbelastung zu berücksichtigen. Durch die Hinzunahme einer zu erwartenden Zusatzbelastung werden auch die Flächen berücksichtigt, die noch nicht betrieblich genutzt werden. Hierdurch wird, wie bei dem Verfahren der Kontingentierung sichergestellt, dass die im Bereich benachbarter schutzbedürftiger Flächen und Nutzungen geltenden Immissionsrichtwerte nicht bereits von Anlagen oder Betrieben ausgeschöpft werden können, die nur einen Teil der Fläche des Gewerbegebietes einnehmen, wodurch die beabsichtigte Nutzung der übrigen Teilflächen des Gewerbegebietes eingeschränkt würde.

Soweit die Begründung für eine noch nicht konkretisierte, aber nach den Bebauungsplanfestsetzungen mögliche gewerbliche Nutzung des Baugebietes.

Nach aktuellem Stand wird eine holzverarbeitende Verpackungsfirma ca. 85 % der Grundstücksfläche im Bebauungsplan beanspruchen. Für die verbleibenden ca. 15 % steht der Nutzer noch nicht fest. Diese Fläche ist dem maßgeblichen Immissionsaufpunkt am weitesten entfernt. Daher ist es unbedenklich, dass bei Anwendung der TA-Lärm die Unterschreitung des Beurteilungspegels um 6 dB(A) bei der Prognose für die Verpackungsfirma nicht gänzlich eingehalten wird. Vergleichende Messungen gegenüber den Prognosewerten ergeben den noch freien Lärmanteil, um in Zusammenwirkung der Immissionen die Richtwerte der TA-Lärm einzuhalten.

Für den Verpackungsbetrieb wurde im Jahre 2007 ein „Lärm-Immissionsschutz-Gutachten“ durch das Ingenieurbüros für Akustik und Lärm- Immissionsschutz, Peter Buchholz, aus Hagen erstellt.

Aufgrund der fortgeschrittenen Planung wurde ein ergänzendes Gutachten im Jahre 2008 erarbeitet. Als Fazit ist demnach festzuhalten,

Zitat:

„dass unter Berücksichtigung der Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall im angrenzenden Bebauungsplan) im Bereich der benachbarten Wohnhäuser die anzusetzenden Tages-Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Unter Berücksichtigung der Lärmschutzmaßnahmen ist der Betrieb somit im Tageszeitraum aus schalltechnischer Sicht möglich. Bezogen auf den Nachtzeitraum wurde ein eingeschränkter Produktionsbetrieb berücksichtigt, ohne Aktivitäten im Außenbereich. Für diesen sind aber weitergehende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (z.B. mechanische Lüftungsanlage), die derzeit nicht eingeplant sind.“

Die vollständigen Gutachten können im Amt für Planen, Bauen und Verkehr eingesehen werden.

Durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß §11 BauGB werden die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen geregelt.

7.2 Verkehrslärm

Durch die verkehrliche Erschließung verändert sich die Lärmsituation nicht negativ zu Ungunsten der Nachbarschaft.

7.3 Luftschadstoffe und Lichtimmissionen

Aufgrund der Erfahrungen der Nutzungen im Gewerbegebiet Deilinghofen ist mit einer Beeinträchtigung der Luftschadstoffe und Lichtimmissionen nicht zu rechnen.

7.4 Altlasten, Gefährdungsabschätzungen, bergbauliche Einwirkungen

Der Gewerbepark „Camp Deilinghofen“ ist geprägt durch die Nutzung der ehemaligen britischen Kasernen Peninsula Barracks und Barrosa Barracks. Beide Kasernen verfügten über eigene technische Bereiche, Mannschaftsunterkünfte, Verwaltungs- und Schulungsgebäude, Lagerungseinrichtungen, Kirchen, Sport- und Freizeiteinrichtungen. Im Vorfeld des Bebauungsplanes Nr. 71 sind im Rahmen eines Reaktivierungskonzeptes der Landesentwicklungsgesellschaft NRW (LEG NW) einige Altlastverdachtsflächen ermittelt worden, die gutachterlich untersucht worden sind. Die Ergebnisse der Altlastenerfassung sind von einem Gutachterbüro in einer Gefährdungsabschätzung bewertet worden. Die Probenentnahmen und Analysen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers zeigten weder nennenswerten Schadstoffkonzentrationen noch Überschreitungen der Orientierungswerte bei der Analyse des Oberflächenwassers. Die ehemaligen Kasernenanlagen scheiden daher als mögliche Eintragsstelle für Grundwasserkontaminationen aus.

Auch die Analyse von Bodenproben zeigt, obwohl eine geringfügige Belastung mit Schwermetallen vorliegt, dass die geplante gewerbliche Folgenutzung ohne Einschränkungen realisiert werden kann.

In dem Bebauungsplan für die Erweiterung des Gewerbeparks Deilinghofen sind wie im Bebauungsplan des ersten Bauabschnittes keine belasteten Flächen gekennzeichnet und auch keine Vermerke hinsichtlich eventueller Bodenverunreinigungen eingetragen.

Da es jedoch nicht ganz ausgeschlossen werden kann, dass bisher noch nicht bekannte Kontaminationen vorhanden sein könnten, wird den künftigen Grundstückseigentümern und Investoren empfohlen, bei Anlagenutzungen oder Neubaumaßnahmen - hier insbesondere erforderlichen bei Erdarbeiten - diesbezügliche Kontaminationsanzeichen zu beachten und die untere Abfallbehörde unverzüglich einzuschalten.

Das Plangebiet liegt teilweise über den auf Eisenerz verliehenen inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern „Friedrich II“, „Peter I“, „Urbke“ sowie über dem auf Kupfererz verliehenen inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „August“.

Nach den Hinweisen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, ist im Bereich der Erweiterung des Gewerbeparks Camp Deilinghofen jedoch kein Bergbau umgegangen, so dass mit bergbaulichen Einwirkungen auf das Plangebiet nicht zu rechnen ist.

Nach Hinweisen des Geologischen Dienstes NRW liegt das Plangebiet über verkarstungsfähigem Kalkstein (Givet- bis Adorf- Massenkalk / Devon). Daher sollte folgendes beachtet werden:

- a. Unterirdische Hohlräume sind nicht auszuschließen.
- b. Der obere Grundwasserleiter ist sehr verschmutzungsgefährdet.
- c. Bei den Bauarbeiten sind Verunreinigungen des Karstkluftwasserleiters auszuschließen.

Die Hinweise werden in die Legende der Planurkunde unter dem Punkt: Hinweise aufgeführt, um entsprechend bei den Bauarbeiten reagieren zu können.

Bezüglich bergbaulicher Aktivitäten im Planbereich liegen Informationen der Bezirksregierung

Arnsberg - Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW - über einen Versuchsschacht Nr. 1 (verlassene bergbauliche Tagesöffnung des ehem. Bergwerkfeldes Friedrich II) vor. Der Standort des Versuchsschachtes (Tagesöffnung) liegt außerhalb dieses Bebauungsplanbereiches. Er ist im Areal des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 71 „Camp Deilinghofen“, 2. Änderung zu finden und im entsprechenden B-Planverfahren zu berücksichtigen. Die entsprechenden Informationen sind dem Fachplanungsbüro, das den Lärmschutzwall plant, zur Berücksichtigung zugeleitet worden.

8. Erschließung

a) Äußere Erschließung

Der Gewerbepark Deilinghofen liegt ca. 3 Kilometer östlich der Innenstadt von Hemer und ist über die Landstraßen L 682 / 683 im Westen an die Bundesstraße 7 und im Osten an die Bundesstraße 515, die etwa 3 Kilometer entfernt ist, angebunden. Mit Anschluss an die B 7 ist das Gewerbegebiet auch die BAB A 46 angebunden.

Der Ortsteil Deilinghofen wird von der Buslinie 2 der Märkischen Verkehrsgesellschaft (MVG) angedient. Der Haltepunkt liegt ca. 500 m entfernt an der Ecke Europastraße / Hönnetalstraße. Der direkte Anschluss des Gewerbeparks an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist bei Bedarf über die Europastraße und den bereits vorhandenen bzw. über den zusätzlich geplanten Ringschluss durch den Gewerbepark möglich. Die hier vorhandenen und geplanten Straßenquerschnitte sind auf LKW- und Busverkehre ausgerichtet.

b) Innere Erschließung

Die verkehrliche Anbindung der neuen Gewerbefläche im nordöstlichen Bereich ist durch Anschluss an das Straßennetz des Gewerbeparks Deilinghofen (Amerikastraße) vorgesehen. Dazu muss der vorhandene Lärmschutzwall zurückgebaut werden. Dieser Lärmschutzwall hat ohnehin durch Aufgabe der militärischen Nutzung des Standortübungsplatzes keine Bedeutung mehr. Dieser Teil liegt im Bebauungsplanbereich Nr. 71. Der zukünftige innerbetriebliche Verkehr verläuft auf dem Baugrundstück auf bereits versiegelten Flächen.

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Trink- und Löschwasser sowie Energie und Telekommunikation erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze. In Abstimmung mit der RWE Net AG werden keine Flächen für Trafostationen festgesetzt, sondern im Zuge der

Erschließung und Ansiedlung der neuen Gewerbebetriebe werden bedarfsgerecht die erforderlichen Flächen für die Standorte festgelegt.

Die Mischwasserableitung erfolgt innerhalb des Plangebietes durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz.

Im Vorfeld der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 71 II, 2. Erweiterung hat die Stadt Heuer durch den Dipl. Geologen Stephan Brauckmann, Fröndenberg, die Standortbedingungen im Rahmen eines hydrogeologischen Gutachtens untersuchen lassen. Das Gutachten vom 03. Juli 2008 untersuchte das Versickerungspotential des Erweiterungsgebietes des Gewerbegebietes anhand von Bohrungen und Versickerungsversuchen. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser aus gutachterlicher Sicht innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht möglich ist (weitere Einzelheiten können dem Gutachten entnommen werden).

Das Gutachten schlägt vor, die anfallenden Niederschlagswässer von den bebauten und befestigten Flächen in das Kanalsystem einzuleiten. Das Niederschlagswasser wird im östl. benachbarten B-Plangebiet rückgehalten und gedrosselt an die städtische Mischwasserkanalisation abgeleitet; für den Katastrophenfall ist ein Notüberlauf vorgesehen. Die Rückhaltung erfolgt so-

wohl in einem geschlossenen Staukanal als auch in einem, im angrenzenden B-Plangebiet Nr. 71 I gelegenen offenen grünen Rückhaltebecken, die ein gemeinsames System bilden. Die Fläche des offenen Rückhaltebeckens wird bei Rückbau des Lärmschutzwalles vergrößert. Die planungsrechtliche Sicherung der Erweiterung der Regenwasserrückhaltefläche erfolgt im separaten 1. Planänderungsverfahren des B-Planes Nr. 71 I, 1. Erweiterung Camp Deilinghofen.

Der im Bebauungsplanbereich anfallende private Hausmüll wird in der für das gesamte Stadtgebiet üblichen Weise gesammelt und entsorgt.

Die anfallenden Gewerbeabfälle sind auf der Grundlage des seit Oktober 1996 geltenden Kreislauf Wirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beseitigen und zu verwerten.

Über entsprechende Straßenhydranten kann den Belangen des Brandschutzes Rechnung getragen werden. Für die Löschwasserversorgung haben die Stadtwerke die für Gewerbegebiete erforderliche Mindestwassermenge von 96 cbm/h über zwei Stunden aus dem vorhandenen Netz wie im 1. Bauabschnitt des Gewerbeparks zugesichert. Künftig eventuell darüber hinausgehende notwendige Löschwassermengen für besondere Betriebsarten müssen über Ergänzungsleitungen, Wasserbecken, Zisternen o.ä. im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

10. Umweltbelange

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt. Eine wesentliche Neuerung stellt dabei die Einführung der Umweltprüfung für die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung aller Bauleitpläne dar. Grundlage für die Erstellung des Umweltberichtes stellt der § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dar, in dem die Vorgaben zu den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, dargestellt werden.

Der vorliegende Umweltbericht dokumentiert auf der Basis des derzeitigen Planungsstandes das umweltrelevante Abwägungsmaterial. Er stellt die umweltrelevanten Aspekte der Planung umfassend und systematisch dar, sodass die Belange der betroffenen Schutzgüter in der Abwägung berücksichtigt werden können.

Sind gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind zudem die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Eingriffs- und Kompensationsbilanz (Ökobilanz) zeigt, dass kein Ausgleichsdefizit besteht. Ein externer Ausgleich ist nicht nötig.

Das Vorhaben unterliegt zudem gemäß Anlage 1 der Pflicht zur Durchführung einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Eine tabellarische Vorprüfung befindet sich im Anhang des vorliegenden Umweltberichtes.

Darüber hinaus liegt das Vorhaben in einer Entfernung von weniger als 300 m zu einem bestehenden FFH-Gebiet, sodass es Gegenstand einer gesonderten FFH-Verträglichkeitsvorprüfung ist (Ökoplan - Januar 2009).

11. Städtebauliche Daten

- Räumlicher Geltungsbereich	4,9 ha
- Gewerbeflächen einschl. Erschließungsflächen	4,9 ha
- Gewerbeflächenanteil (GRZ 0,8)	4,0 ha
Gesamt	13, 8 ha

12. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich, da sich die Fläche des Plangebietes im Eigentum des ansiedlungswilligen Betriebseigners befindet. Die Erschließung und Baureifmachung der 2. Erweiterung des Gewerbeparks Deilinghofen wird vertraglich zwischen der Stadt Hemer und dem Betriebseigner in der Form eines Erschließungs- und städtebaulichen Vertrages geregelt. Die Regelungen bezüglich der notwendigen Lärmschutzmaßnahmen werden hierin ebenfalls festgeschrieben. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Erschließungsträgers.

Für die Bearbeitung dieses Bebauungsplanverfahrens einschließlich der Verfahrensabwicklung hat die Gewerbepark Deilinghofen GmbH & Co. ein externes Planungsbüro zur Mitarbeit beauftragt.

Die planungs- und verfahrensbedingten Kosten wie Personal- und Materialkosten sowie Veröffentlichungsgebühren und ähnliches sind in der städtischen Haushaltsplanung bereitgestellt. Weitere Kosten für die Planung, Erschließung und Vermarktung des Erweiterungsgebietes des Gewerbeparks entstehen für die Stadt Hemer nicht.

Hemer, im März 2009, ergänzt 25.05.2009
61 26 04 - 71 II, 2. Erweiterung


.....
Stefan Szuggat
Amtsleiter Planen, Bauen und Verkehr