STADT HEMER
- Planungsamt -
- 61 26 00 / 71 -

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 71 "Camp Deilinghofen"
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

1. Lage des Plangebietes

Das planerisch erfaßte Gebiet der ehemaligen militärischen Anlage "Camp Deilinghofen" ist ca. 27 ha groß und liegt an der Europastraße am Nordrand des Ortsteiles Deilinghofen. Es erstreckt sich auf die städtebaulich verfügbare Teilfläche des ca. 63 ha großen Geländes der aufgegebenen britischen Kasernen "Peninsula Barracks" und "Barrosa Barracks".
Das Plangebiet wird wie folgt umschlossen:
- im Norden und Westen vom Standortübungsplatz Deilinghofen, wobei im überwiegenden Bereich zwischen dem Plangebiet und dem Standortübungsplatz eine Abstandsfläche liegt,
- im Osten durch den Apricker Weg,
- im Süden durch die Europastraße
- und im Südwesten durch den Ennertsweg.

Die Gebietsabgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan eingetragen.

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

Im Zusammenhang mit der Aufgabe der britischen Kasernenanlage Camp Deilinghofen (Peninsula Barracks und Barrosa Barracks) ist die Überplanung der Anlage erforderlich, um die Folgenutzungen in bedarfsorientierte, städtebaulich geordnete Bahnen zu lenken.

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

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) stellt in seiner wirksamen 11. Änderung vom März 1997 das Plangebiet als "Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB)" dar. Innerhalb dieses Bereiches sind die Planungsziele des Bebauungsplanes umsetzbar.

Der Flächennutzungsplan (FNP) gab bisher die Nutzung der ehemaligen militärischen Anlage als Sonderbaufläche vor.
Da die Zielsetzungen des GEP sowie des FNP und des Bebauungsplanes übereinstimmen müssen und der Bebauungsplan aus dem FNP zu entwickeln ist (§ 8 Abs. 2

BauGB), wurde der FNP in einem Änderungsverfahren (13. Änderung) den Zielen der Raumordnung und Landesplanung - dargestellt im GEP - angepaßt. Das FNP-Änderungsverfahren ist parallel zur Bebauungsplanaufstellung gelaufen (§ 8 Abs. 3 BauGB). Die Übereinstimmung der 13. FNP-Änderung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist am 06.03.1998 und am 02.09.1998 von der Bezirksregierung Arnsberg bestätigt worden (§ 20 Abs. 1 und 5 Landesplanungsgesetz NW).

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Bebauungsplanbereiches

Das gesamte Plangebiet wurde ehemals von britischen Militäreinheiten kasernenmäßig genutzt. Es ist großflächig mit betonierten und asphaltierten Straßen und Plätzen versiegelt und mit jetzt leerstehenden Militäranlagen bebaut.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden wie folgt genutzt:
- im Norden und Westen:
  Standortübungsplatz und zur Zeit brachliegende, mit leerstehenden militärischen Anlagen bebaute Abstandsfläche/Schutzzone zwischen dem Standortübungsplatz und der künftigen Campnutzung,
- im Nordosten:
  Standortübungsplatz und befristet eingerichtete Asylbewerberunterkünfte des Landes NRW (Lage innerhalb der vorgegebenen Abstandsfläche),
- im Osten:
  Verkehrsfläche Apricker Weg, Standortübungsplatz und Sportplatz Deilinghofen,
- im Süden:
  Verkehrsfläche Europastraße und ausgewiesene, bebaute Gewerbegebiete,
- im Südwesten:
  Verkehrsfläche Ennertsweg und ausgewiesenes, bebautes Wohngebiet und landwirtschaftliche Nutzfläche.

5. Ziel und Zweck der Planung

Im Jahre 1992 ist die Kasernennutzung des Campgeländes von den britischen Militärs aufgegeben worden. Die Campfläche fiel, soweit sie nicht in das Standortübungsgelände der Blücherkaserne (Bundeswehr) eingegliedert wurde, in die Planungshoheit der Stadt Hemer zurück.

Aus der Nutzungsaufgabe und den daraus erwachsenen Bestrebungen zur städtebaulich geordneten Umnutzung der vorhandenen Anlagen und Einrichtungen sowie aus der Gesamtgröße des Campgeländes hat sich das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes entwickelt.

Die gefaßten Ratsbeschlüsse zur Änderung des FNP und Aufstellung eines Bebauungsplanes geben für die planerisch verfügbaren Flächen im wesentlichen die Planungsziele "Gewerbe und Sport" vor. Mit den Ausweisungen sollen die in Hemer vorherrschenden hohen Defizite dieser Nutzungsarten zumindest teilweise gedeckt werden.

Im Auftrage der Stadt Hemer hat die Landesentwicklungsgesellschaft NW (LEG) in den Jahren 1992 bis 1996 unter Mitwirkung der Stadt und Beteiligung der Hemeraner Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange ein Reaktivierungskonzept für den Campbereich mit dem Planungsziel erarbeitet, hier Gewerbe- und Sportnutzungen anzusiedeln.

Die zwischenzeitlich von einem Privatinvestor ebenfalls in Planung genommene Freizeitnutzung des gesamten Campgeländes wird nicht weiter verfolgt. Auch die mit Beschluß vom 06.07.1993 eingeleitete Voruntersuchung der Stadt Hemer für die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches gemäß § 165 BauGB wird nicht weitergeführt.
Der Rat der Stadt Hemer hat deshalb am 07.10.1997 beschlossen, die Planung in Richtung Gewerbe- und Sportnutzung fortzusetzen.

Auf der Nutzungsbasis des vorliegenden Reaktivierungskonzeptes sowie unter Berücksichtigung verschiedener gutachterlichen Untersuchungen und planungsbindender Vorgaben der Wehrbereichsverwaltung (Abstandsfläche zum Standortübungsplatz) hat die Stadt Hemer einen Bebauungssplan entwickelt, wobei das Plangebiet auf die planerisch verfügbaren Campflächen reduziert wurde. Das Plangebiet ist als nutzungsmäßig gegliederte gewerbliche Baugebiete und als Fläche für den Gemeinbedarf mit Sportnutzungen sowie als Festplatz für örtliche Schützenfeste u.ä. und in geringem Umfang als Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt planerisch vorgegeben worden. Art und Umfang der festgesetzten Nutzungsplanungen entsprechen dem örtlichen Bedarf.

Das Erschließungs- und Nutzungskonzept der Bebauungsplanung ist grundsätzlich auf den Erhalt des vorhandenen Straßensystems und die Umnutzung der verwertbaren Bausubstanz ausgerichtet. So können z.B. einige Panzer- und Kfz-Hallen, Werkstattgebäude und Mannschaftsunterkünfte sowie die beiden Kirchengebäude mit wirtschaftlich vertretbarem Sanierungs- bzw. Umbauaufwand einer neuen Nutzung zugeführt werden.
Allerdings kann auch ein Teil der Anlagen aufgrund der unzureichenden Gebäudemaße und des Bauzustandes nicht für eine Weiternutzung verwendet werden. Ein Erhalt dieser Gebäude ist weder aus gestalterischen noch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten heraus anzustreben.
Der planerisch erfaßte Verkehrsflächenanteil am Plangebiet liegt bei ca. 3,2 ha.

Die festgesetzten Gewerbegebiete weisen eine Gesamtgröße von ca. 16 ha auf. Diese 16 ha Bauflächen können jedoch wegen der Lärmausstrahlung des vorhandenen Standortübungsplatzes der Bundeswehr und wegen der Immissionsschutzanforderungen der benachbarten Wohngebiete in Deilinghofens und Apricke nicht uneingeschränkt gewerblich genutzt werden. Hier wurden aufgrund des von der Wehrbereichsverwaltung geforderten Nutzungsabstandes von ca. 200 m von der Standortübungsplatzgrenze sowie gemäß den Abstandserfordernissen zwischen dem geplanten Gewerbe und der vorhandenen Wohnbebauung nach dem Abstandserlaß NW konkrete nutzungseinschränkende Gliederungen der Gewerbegebiete erforderlich.

Auf einer ca. 7 ha großen Fläche für den Gemeinbedarf, die im wesentlichen innerhalb der Schutzzone vor dem Standortübungsplatz liegt, sollen ein Sportplatz mit 400m-Umlaufbahn (Stadion) und eine Sportfläche für jedermann angelegt werden.
Diese Einrichtungen sind nach dem Sportstättenbedarfsplan der Stadt Hemer erforderlich.
Ferner ist innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ein Festplatz bzw. eine Festwiese für örtliche Veranstaltungen wie Schützenfeste u.ä. vorgesehen.

Ein Teilbereich von ca. 0,8 ha Flächengröße ist als Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt und Ergänzungseinrichtungen (Getränkemarkt und Shops/Café) mit bedarfsorientierten Verkaufsflächengrößen festgelegt.

Der Ortsteil Deilinghofen, gestärkt durch seinen Einzugsbereich Apricke, Brockhausen und Teile von Sundwig, hat sich aufgrund der vorhandenen Stadtstruktur und der städtebaulichen Bedarfsanforderungen in weiter zunehmendem Maße zu einem Siedlungsschwerpunktbereich mit entsprechenden Infrastrukturanforderungen entwickelt.
In dem seit 1995 vorliegenden Einzelhandelskonzept für das Stadtgebiet Hemer wird dringendst empfohlen, in Deilinghofen einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Bedarfsmäßig ist die Einrichtung unabweisbar, deshalb ist dieser Empfehlung mit der Planung der nutzungsgebundenen Sonderbaufläche an diesem verfügbaren Standort nachgekommen worden.

Aufgrund der örtlichen Lage sowie der festgelegten Größenordnung und Nutzungsstruktur des Sondergebietes, treten keine Ausstrahlungen auf, die sich auf die infrastrukurelle Ausstattung, auf den Verkehr und die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie auf die Entwicklung zentralörtlicher Versorgungsbereiche im Stadtgebiet oder in den Nachbarstädten negativ auswirken könnten. Art und Umfang der Sondergebietsnutzung sind mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar und entsprechen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung Hemers (vergl. Ziffer 3. der Begründung).

Der räumliche Zusammenhang des Sondergebietes zum zentralen Siedlungsschwerpunktbereich Deilinghofen ist gegeben und entspricht den Anforderungen des § 24 Abs. 3 Landesentwicklungsprogramm sowie den Regelungsvorschriften des Einzelhandelserlasses NW vom 07.05.1996.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung und Immissionsschutz

Die ausgewiesenen Gewerbegebiete (GE1 und GE2) sind wegen den örtlichen Immissionsschutzanforderungen (siehe Ziffer 5 der Begründungf) auf den Grundlagen der Baunutzungsverordnung (§ 1 Abs. 4) und des Abstandserlasses NW in unterschiedliche Nutzungsabschnitte gegliedert worden.

Von der ca.16 ha großen Gesamtfläche sind etwa 10 ha als GE1-Gebiete festgesetzt. Sie sind gewerblich nutzbar, einschließlich der ausnahmsweise zulässigen betriebszugehörigen Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Diese ca. 10 ha Gewerbeflächen liegen außerhalb des aus Lärmschutzgründen von der Wehrbereichsverwaltung geforderten Schutzabstandes zum Standortübungsplatz.

Rund 6 ha wurden im Einvernehmen mit der Wehrbereichsverwaltung innerhalb des Schutzabstandes als GE2-Gebiete ausgewiesen. In diesen Gebieten ist allerdings die Ausnahmeregelung hinsichtlich der betriebszugehörigen Wohnungen mit Rücksicht auf den Lärm aus dem Standortübungsgelände ausgeschlossen.

Weitere Nutzungseinschränkungen der Gewerbegebiete erfolgten mit Rücksicht auf das Schutzbedürfnis der vorhandenen Wohnbebauung Deilinghofens und Aprickes in der Form von Gebietsgliederungen nach den Abstandsklassen des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998, Ministerialblatt Nr. 43 NW vom 02.07.1998.
Die Gebietsgliederung erfolgte nach den Abstandsklassen V/300, VI/200 und VII/100 (Abstandsliste 1998) der zulässigen Betriebsarten gemäß Abstandserlaß NW von 1998. Die Abstandsliste ist Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzungen. Die Liste ist dem Bebauungsplan und der Bebauungsplanbegründung als Anlage beigefügt.

Bei den innerhalb der einzelnen Abstandsklassen zulässigen Betriebsarten sind die Gesichtspunkte des Lärmschutzes und der Luftreinhaltung gleichermaßen berücksichtigt. Für solche Anlagenarten, die ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes in den zugeordneten Abstandsklassen geführt werden, sollen bei entsprechenden Nachweisen die Abstände entsprechend den Regelungsvorgaben des Abstandserlasses verringert werden dürfen.

Die dem Plangebiet benachbarten Asylbewerberunterkünfte des Landes NW am Aprikker Weg stehen nicht im Widerspruch zu den Gewerbegebietsausweisungen, da diese Anlage nicht den für Wohngebiete geltenden Immissionsschutzrichtlinien unterliegt. Die Anlage stellt eine Sondereinrichtung des Landes NW dar. Sie ist auf Antrag des Staatlichen Bauamtes/Finanzbauamtes am 03.04.1992 von der Bezirksregierung Arnsberg speziell als Sammelunterkunft für die Erstaufnahme von Asylbewerber befristet (vorerst bis1999) genehmigt worden. Hemer wurde seinerzeit im Rahmen des § 75 BauONW (§ 80 n. F.) gehört und hat keine planungsrechtlichen Bedenken geäußert.
Die Aufenthaltsdauer der einzelnen Asylbewerber in der Sammelunterkunft ist gemäß Genehmigungsunterlagen auf einen Zeitraum von ca. 6 Wochen begrenzt. Aus dieser Erstaufnahmeeinrichtung werden die Asylbewerber in der Regel bereits innerhalb von 4 bis 6 Wochen nach ihrer Ankunft über einen Verteilerschlüssel den Städten und Gemeinden zugewiesen, wo sie bis zur Entscheidung über ihre gesicherten Aufenthaltsrechte in wohngerechten Unterkünften, Übergangswohnheimen o.ä. untergebracht werden. Deshalb ist diese vom Land eingerichtete Erstaufnahmeeinrichtung nicht gleichzusetzen mit einem Wohngebiet nach der BauNVO und unterliegt nicht den für Wohngebiete geltenden Immissionsschutzrichtlinien. Dies wird auch damit belegt, daß die Anlage ohne jeglichen Schutzabstand und ohne besondere Lärmschutzmaßnahmen direkt an der Grenze des uneingeschränkt nutzbaren Standortübungsplatzes der Bundeswehr genehmigt wurde. Im unmittelbaren Grenzbereich der Anlage befinden sich ausgebaute Panzerstraßen auf denen die Übungsbetriebe der Panzer und der Verbindungsverkehr zwischen den Standortübungsflächen westlich und östlich des Apricker Weges ablaufen.
Auch wenn die Immissionsrichtlinien für diese Landeseinrichtung nicht gelten, kann im Hinblick auf ein gewisses Schutzbedürfnis der Kurzzeitbewohner dennoch auf die nutzungseinschränkenden Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen werden. Diese Bebauungsplanfestsetzungen, die in den planerisch erfaßten Gebieten die Gewerbenutzungsarten gemäß Abstandserlaß einschränken, bewirken bereits Immissionswertminderungen. Daher können selbst bei Vollnutzung der Gewerbegebietsflächen die Lärmwerte aus dem an die Asylbewerberunterkünfte direkt angrenzenden, uneingeschränkt nutzbaren Standortübungsplatzgebiet / Panzerübungsgelände der Bundeswehr kaum erreicht werden.

Die baulichen Ausnutzungen der Gewerbegebiete bzw. der Baugrundstücke sind unter Berücksichtigung der zweckgebundenen Gewerbenutzung mit Grundflächenzahlen (GRZ) von max. 0,8 und Geschoßflächenzahlen (GFZ) von max. 2,4 vorgegeben.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen markiert. Die Baugrenzen halten angemessene Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein. Damit wird eine städtebaulich geordnete Bebauung und räumliche Übersicht gewährleistet. Ferner können dadurch zwischen den Verkehrsflächen und der Bebauung eventuell zusätzlich notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen entlang der Straßen verlegt werden, ohne dafür die vorhandenen, relativ mächtigen Betonplatten der Straßen aufzureißen.

Die zulässige Baumasse (BMZ) in den GE-Gebieten und im Sondergebiet ist im Hinblick auf die zielgerichteten Grundstücksnutzungen auf maximal 10,0 begrenzt worden. Die maximale Gebäudehöhe (H) - OK Flachdach bzw. Traufe - wurde in Anpassung an die im Plangebiet bereits vorhandene und umnutzbare Bausubstanz sowie mit Rücksicht auf die benachbarten Baugebiete und die das Plangebiet umgebenden unbebauten Freiraumflächen des Standortübungsplatzes auf max. 12 m Höhe festgelegt (Oberkante Flachdach bzw. Traufenhöhe), bezogen auf die Höhenlage der grundstückserschließenden Verkehrsfläche. Um die Zweckbebauung der Gewerbenutzung nicht unverhältnismäßig zu erschweren, soll gem. § 16 Abs. 6 BauNVO in Einzelfällen gestattet werden, in den GE-Gebieten die zulässige Maximalhöhe um 6 m zu überschreiten, sofern die höchstzulässigen Werte der GRZ, GFZ und BMZ gewahrt bleiben.

Der als Fläche für den Gemeinbedarf erfaßte Bereich erstreckt sich zum überwiegenden Teil auf bisher von den Militärs genutztes Sportgelände innerhalb des Camps. Der Bereich ist planerisch mit den Nutzungsvorgaben "Sport" und "Sport für jedermann" sowie für eine kulturelle "Festplatznutzung" für Schützenfeste u.ä. belegt.
Nach dem städtebaulichen Planungsziel sollen im Zuge des Sportstättenbaues eine zentrale Sportanlage mit einem leichtathletikgerechten und für alle Ballspiele geeigneten "Stadion" (Sportplatz mit 400 m Umlaufbahn) angelegt und zusätzlich ein Bereich als "Jedermann-Sportfläche" vorgesehen werden. Weiter sollen bedarfs- und nutzungsangemessene Anlagen und Einrichtungen wie Vereinsgebäude, Sanitäreinrichtungen, Geräteräume, Kfz-Stellflächen sowie der geplante Festplatz mit eventuell notwendigen Zusatzanlagen eingerichtet werden. Sonstige nutzungsartfremde Hochbauten oder Einrichtungen sind nicht zulässig.
Aufgrund der zweckgebundenen flächenmäßigen Grundstücksnutzung der öffentlichen Gemeinbedarfsfläche ist auf die Festsetzung der baulichen Ausnutzbarkeit verzichtet worden.

Die Planungen entsprechen dem Bedarf Hemers und erfüllen die zur Zeit überschaubaren Nutzungsanforderungen an die künftigen Gemeinbedarfseinrichtungen.

Der Nutzungsumfang der Sportfläche und die Standorte der Anlagen sind immissionsschutzmäßig unbedenklich. Unter Berücksichtigung der verfügbaren Flächen bzw. des Grundstückszuschnittes sowie der Lärmschutzanforderungen für die vorhandenen Wohngebiete im südlichen Umfeld sind das "Stadion" mit den erforderlichen Kfz-Stellplätzen und der "Festplatz" lagemäßig im Norden der Gemeinbedarfsfläche/Sportfläche eingeplant.

Im Süden der Fläche sind die Sportanlagen standort- und nutzungsmäßig auf die Schutzbedürfnisse der nächstgelegenen allgemeinen und reinen Wohnbiete ausgerichtet. Zulässig sind hier "Jedermann-Sportflächen" für ein breites Nutzungsfeld (auch Bolzen). Die im Vorfeld der Planung an diesem Standort vorgesehe lärmintensive Rugbysportnutzung ist nicht in die konkrete Bebauungsplanung übernommen worden.

Gutachterliche Lärm-Immissionsschutz-Untersuchungen belegen, daß die im Plan aufgezeigten Nutzungsfestsetzungen den Lärmschutzanforderungen gerecht werden. Das auf der Basis des vorliegenden Planentwurfs erstellte Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

"Schalltechnische Untersuchungen und Berechnungen haben ergeben, daß trotz des im Bereich des Immissionsortes A festgesetzten WR-Gebietes (reines Wohngebiet) die vorgesehene "Sportplatz-Nutzung" aus lärmimmissionsmäßiger Sicht möglich ist.

Aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle/-wände oder Lärmschutzfenster am betroffenen Wohnhaus) sowie weitere organisatorische Maßnahmen (Nutzungs- und Spielzeitenbeschränkungen) sind nicht erforderlich.
In Bezug auf die den Sportanlagen zuzurechnenden Verkehrsgeräuschen ergaben Berechnungen, daß eine Erhöhung der vorhandenen Beurteilungspegel der Ist-Situation nicht erfolgt, so daß eine weitere Betrachtung und/oder Berücksichtigung dieser Geräusche entfällt."

Da zur Zeit noch keine Ausbauplanungen und keine konkreten Nutzungskonzepte für die Sportstätten vorliegen, mußte bei den o.a. Lärmberechnungen von Erfahrungswerten und vom ungünstigsten Fall für die Anwohner ausgegangen werden. Derzeit nicht erfaßbare Lärmschutzanforderungen für künftig eventuell erforderliche Nutzungsabweichungen mit wesentlich höheren Schalleistungspegeln lassen sich jedoch bei Bedarf im Zuge der Anlagenrealisierung unter weiterer gutachterlicher Begleitung durch lärmmindernde Standortvorgaben, organisatorische Schallschutzmaßnahmen (Spielbetriebs-Sperrzeiten) oder durch aktiven/passiven Schallschutz (bauliche Lärmschutzanlagen) bewältigen.

Das Sondergebiet (SO) für einen Lebensmittelmarkt ist auf § 11 Abs. 3 BauNVO gestützt. Die Verkaufsflächen von max. 1000 qm für den Lebensmittelmarkt und die Ergänzungseinrichtungen wie Getränkemarkt bis max. 400 qm und Shops/Café bis max. 375 qm entsprechen größenmäßig dem örtlichen Bedarf. Die erforderlichen Kfz-Stellplätze können innerhalb des SO-Gebietes eingerichtet werden. Die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes (GRZ, GFZ, H, BMZ und Baugrenzen) ist den angrenzenden Gewerbegebietsausweisungen angepaßt. Die für Einzelfälle in Gewerbegebieten zulässige Überschreitung der höstzulässigen Gebäudehöhe gilt nicht für das SO-Gebiet. Hier soll die an konkrete Nutzungsvorgaben gebundene, städtebaulich sinnvolle kompakte Bauform gewahrt werden.

Im gesamten Plangebiet ist auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise (offene, geschlossene oder sonstige), die vorrangig die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken vorgibt, verzichtet worden (§ 22 Abs. 1 und 4 BauNVO).
Innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der vorausgegangenen militärischen Nutzungen die unterschiedlichsten Bauformen und Gebäudearten vorhanden, die, soweit sie bausubstanzmäßig verwertbar bzw. umnutzbar sind, erhalten bleiben können.
Es ist deshalb städtebaulich sinnvoll - auch unter Berücksichtigung der noch nicht feststehenden Grundstücksaufteilungen und der künftigen zweckgebundenen Nutzungen - auf die bindenden Vorgaben einer Bauweise zu verzichten.

7. Verkehrliche Erschließung

a) Äußere Erschließung

Das Plangebiet Camp Deilinghofen liegt am Nordrand des Ortsteiles Deilinghofen. Seine südliche Gebietsgrenze schließt direkt an die planerisch miterfaßte Europastraße an, die seinerzeit für den Militärverkehr ausgebaut wurde. Die Europastraße zieht sich im Ringschluß um den Ortskern Deilinghofen herum. Sie beginnt und endet jeweils mit Anschlüssen an die Hönnetalstraße (L682). Am östliche Plangebietsrand verläuft die Verbindungsstraße der Ortsteile Deilinghofen und Apricke (Apricker Weg) und im Südwesten tangiert der Ennertsweg das Plangebiet.

Um die zu erwartenden Verkehrsabläufe anforderungsgerecht und übersichtlich zu regeln, wurden die Kreuzungsbereiche des Apricker Weges und des Ennertsweges mit der Europastraße für den Ausbau zu Kreisverkehrsflächen eingeplant.

Die Hemeraner Innenstadt befindet sich ca. 3 km westlich des Camps.

Die Anbindung des Plangebietes an das Bundesautobahnnetz (A 46) erfolgt in einer Entfernung von ca. 8 km über die durch Hemer verlaufenden Landstraßen 682/683 und die Bundesstraße 7 mit der Anschlußstelle Hemer am derzeitigen Ausbauendpunkt der A 46. Der Anschluß an das Autobahnnetz kann mit dem Bau der in Planung stehenden innerstädtischen Entlastungsstraße Westtangente weiter verbessert werden.

Etwa 3 km östlich des Plangebietes verläuft die B 515 in die Richtungen Menden und Balve mit weiteren Anbindungen an das überörtliche Straßennetz.

Die vorhandenen Straßen in Deilinghofen und im weiteren Umfeld weisen nach aktuellen Verkehrszählungen noch angemessene Reserven auf, so daß sich aufgrund der Bebauungsplanung zur Zeit keine zusätzlichen Straßenausbauerfordernisse ergeben.

Nach der Nutzungsplanung (vergl. Ziffern 5 und 6) für die städtebaulich verfügbaren Flächenanteile des Campgeländes werden die ehemaligen Verkehrswerte der intensiven Kasernennutzungen nicht erreicht. Neben dem früheren sehr starken Militärfahrzeugverkehr fand auch durch die außerhalb des Camps wohnenden Soldaten und die im Camp beschäftigten Zivilpersonen ein reger Pkw-Verkehr statt. Von der mehrzeitlich über 3000 Mann starken Kasernenbelegschaft wohnten etwa 780 Soldaten mit ihren Familien in Hemer verteilt und weitere, zahlenmäßig hier nicht erfaßte Soldaten in den Nachbarstädten. Von diesen Personen wurden die Verkehrswege zwischen dem Camp und den Wohnungen mehrmals täglich benutzt.
Die jetzt planerisch verfügbare auf ca. 16 ha Gewerbenutzung reduzierte Campfläche sowie die künftige, verkehrszeitenmäßig versetzte Sportflächennutzung und der geplante, örtlich orientierte Lebensmittelmarkt werden die vorausgegangenen Staßenbelastungswerte kaum erreichen können.
Nach landesplanerischen Richwerten sind im Raum Hemer für 16 ha brutto Gewerbeflächen bei voller Ausnutzung ca. 580 bis 640 Beschäftigte anzusetzen.
Allenfalls bei eventueller künftiger Ausweitung der gewerblichen Bauflächen über den derzeitigen Planbereich hinaus oder bei gedrängter Ansiedlung besonders verkehrsintensiever Betriebe müßte über den zusätzlichen Ausbau oder den Neubau von Straßen nachgedacht werden.
Gleichwohl sind jetzt schon Verkehrsuntersuchungen im Umfeld Deilinghofens und weiter in Richtung Hemer und A 46 eingeleitet und eine Machbarkeitsstudie für eine künftig eventuell erforderlich werdende Umgehungsstraße in Erwägung gezogen worden.

Der Ortsteil Deilinghofen ist von den öffentlichen Personennahverkehrslinien (ÖPNV) der Märkischen Verkehrsgesellschaft (MVG) erschlossen. Der direkte Anschluß des Plangebietes an den ÖPNV ist bei Bedarf über die Europastraße möglich. Die hier vorhandenen und geplanten Straßenquerschnitte und Kreisverkehre sind auf Lkw- und Busverkehre ausgerichtet.

b) Innere Erschließung

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über zwei innergebietlich vorhandene Straßen mit bestehenden Anschlüssen an die Europastraße.

Die Straßenplanung ist überwiegend auf die schon vorhandenen Verkehrsanlagen gestützt. Sie ist einschließlich der erschließungsnotwendigen Geh- und Radwege sowie der erforderlichen öffentlichen Parkstreifen ausbaumäßig den aktuellen Verkehrsflächenanforderungen der Gebietsausweisungen angepaßt.
Vorhandene Baumreihen entlang der Verkehrsflächen wurden großenteils als Straßenbegleitgrün in die Planung einbezogen.
Die Verkehrsflächen sind mit ihrem lagemäßigen Verlauf und ihrer maximalen Querschnittsbemessung planungsrechtlich festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Dagegen ist die Verkehrsflächenaufteilung wie Fahrbahn, Gehweg, Parkstreifen, Straßenbegleitgrün in verkehrsgerechter Bemessung nur nachrichtlich dargestellt, um mit geeigneten Ausbauvariationen den künftigen Verkehrsanforderungen je nach Nutzungsumfang der angrenzenden Baugebiete gerecht werden zu können. Die Querschnittsbemessungen der Wendeplätze entsprechen den Gewerbegebietsanforderungen.

Um die innergebietlichen Verkehrsabläufe zu gewährleisten, wurden die Haupterschließungsstraßen im Norden des Gebietes planerisch miteinander verbunden. Ebenso sind vorhandene Stichstraßen in die Planung einbezogen worden, wodurch die Grundstücksflächen in vollem Umfang einer optimalen Nutzung zugeführt werden können.

Die Stichstraßen im mittleren Planbereich sind mit einem Fuß- und Radweg verbunden, der ausbaumäßig als Rettungsweg zu gestalten ist.
Der Fuß- und Radweg am östlichen Plangebietsrand soll gleichermaßen Rettungsfunktionen erfüllen und zusätzlich die notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen lagemäßig sichern.

Im Norden des Plangebietes behalten die Erschließungsstraßen ihre Anschlüsse an das vorhandene Straßennetz innerhalb der zur Zeit planerisch nicht verfügbaren Schutzflächen zum Standortübungsplatz hin, um hier die Zugänglichkeit für die weitere Pflege und Bewirtschaftung dieser Flächen zu sichern.

Die während des Planverfahrens bereits durchgeführte detaillierte Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen zeigte, daß sich aufgrund örtlich vorhandener und wegen ihrer Verwertbarkeit in die künftige Gebietsnutzung einzubeziehender Festpunkte des innergebietlichen Verkehrsnetzes und der Entsorgungsleitungen (vorhandene Betonstraßen und Kanalisation) in einigen Abschnitten des Straßen- und Wegeverlaufs geringfügige Abweichungen von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie - zum Teil minimal in die angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen hineingehend, jedoch ohne Veränderung der Baugrenzen - ergeben.
Die Abweichungen sind vor Satzungsbeschluß in die Verkehrsflächenfestsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB übernommen worden. Da diese Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, wurde gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen und die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Im Nachanhörungsverfahren wurde mit den Betroffenen Einigung erzielt.

8. Versorgung

Im Plangebiet können alle Versorgungsarten und -einrichtungen sowie alle Energieformen zugelassen werden.
Besondere Standorte für Versorgungseinrichtungen sind, soweit sie nicht schon vorhanden oder bekannt sind, planerisch nicht vorgegeben, um die Zwecknutzung der

Gebiete bzw. Grundstücke nicht zu erschweren. Versorgungseinrichtungen werden jedoch bei Bedarf innerhalb des gesamten Plangebietes zugelassen (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

Die derzeitig verfügbaren Versorgungsarten sind:

a) Strom

Die Stromversorgung erfolgt durch die RWE Energie AG. Innerhalb des Gebietes sind den künftigen Nutzungen angepaßte neue Mittel- und Niederspannungskabel zu verlegen und Umspannstationen (Trafostationen) zu errichten.

Die Standorte für Trafostationen sind, soweit sie von der RWE Energie AG bereits vorgegeben wurden, im Bebauungsplan an den Planstraßen B und E festgelegt.
Der Standort an der Planstraße E wurde allerdings aufgrund aktueller Grundstücksaufteilungen und Geländevermessungen nach der öffentlichen Planauslegung von der westlichen auf die östliche Straßenseite verlegt. Dabei wurde auf die Baugrenzenfestsetzung innerhalb dieser Versorgungsfläche sowie innerhalb der Versorgungsfläche an der Planstraße B (2. Trafostandort) verzichtet, um hier die Zwecknutzungen nicht zu erschweren.
Da diese Planänderung als geringfügig einzustufen ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, konnte die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB vorgenommen werden. Mit den von der Änderung Betroffenen wurde im Nachanhörungsverfahren Einigung erzielt.

b) Gas

Von den Stadtwerken Hemer wird das Gebiet von der Europastraße ausgehend über ein neu zu verlegendes Leitungsnetz mit Erdgas versorgt.

c) Wasser

Das Plangebiet wird wie bei der vorausgegangenen Campnutzung von den Stadtwerken Hemer mit Brauch- und Löschwasser versorgt. Von der Europastraße aus ist das Leitungsnetz in das Gebiet auszubauen. Für Löschwasser werden von den Stadtwerken 48 cbm/h über zwei Stunden aus dem Netz bereitgestellt, weitere 48 cbm/h über zwei Stunden können vom Wasserbeschaffungsverband Deilinghofen zur Verfügung gestellt werden, so daß die Mindestlöschwasserversorgung für Gewerbegebiete von 96 cbm/h über zwei Stunden gewährleistet ist. Eventuell darüber hinausgehend notwendige Löschwassermengen für besondere Betriebsarten müssen über Ergänzungsleitungen, Wasserbecken, Zisternen o.ä. im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Ferner wird der im westlichen Planbereich vorhandene etwa 600 cbm Wasser fassende Hochbehälter saniert und für die Löschwasservorhaltung bereitgestellt.

d) Telekommunikation

Der Campbereich ist von der Telekom bereits mit einem Breitbandkabel versorgt, so daß nach entsprechendem Gebietsausbau die Nutzungen aller Telekommunikationen angeboten werden können.

9. Entsorgung

a) Entwässerung

Innerhalb des Campgeländes liegt ein relativ gut erhaltenes Entwässerungssytem, das zum großen Teil für die neuen Gebietsnutzungen verwendbar ist. Erforderliche Ergänzungsleitungen werden den örtlichen Nutzungsplanungen angepaßt.
Das anfallende Schmutzwasser wird über das vorhandene und im Planbereich abschnittsweise zu ergänzende Kanalnetz der Kläranlage Hemer zugeführt.
Auf der Basis der vorhandenen Kanalisation erfolgt die Entwässerung des nordwestlichen Plangebietes im Mischsystem und des östlichen Plangebietes im Trennsystem.
Der bisher für die Campentwässerung genutzte, außerhalb des Plangebietes verlaufenden Staukanal steht bereits im Eigentum der Stadt Hemer und wird auch weiter der Gebietsentwässerung dienen.

Im Bereich der künftigen Privatgrundstücke schon vorhandene und geplante Kanal-Leitungs-Trassen sind im Plan zur Sicherung der Leitungsrechte zugunsten des Erschließungs- bzw. Entsorgungsträger vorgegeben (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).
Weitere Entsorgungseinrichtungen können bei Bedarf innerhalb des Plangebietes zugelassen werden (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

Das Niederschlagswasser kann innerhalb des Gebietes nicht dem Untergrund zugeleitet werden, da die Bodenverhältnisse dies ausschließen. Das hydrogeologische Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, das den gesamten ehemaligen Campbereich (Plangebiet und außerhalb liegende Schutzflächen) erfaßt, zeigt folgendes Ergebnis auf:

"Bei den durchgeführten Versickerungsversuchen wurde innerhalb des untersuchten Campgeländes eine deutliche Zweiteilung in versickerungsgeeignete und in versickerungsungeeignete Bereiche erkannt. Bei den geeigneten Arealen handelt es sich um die Kalkstein im Untergrund führenden Bereiche im nördlichen Zentralbereich. Die ungeeigneten Abschnitte innerhalb des östlichen, südlichen und westlichen Campgeländes führen einen Ton als das Verwitterungprodukt eines Tonsteins.
Sowohl der Verwitterungston als auch der Kalkstein werden von Lößschluffen überdeckt. Grundwasser liegt innerhalb der relevanten Teufen nicht vor.
Problematisch bezüglich einer Versickerung ist die Positionierung der diesbezüglich geeigneten Bereiche (Kalkstein) innerhalb der morphologisch höher gelegenen Campabschnitte, während die nicht geeigneten Areale mit Ton im Untergrund innerhalb der tiefergelegenen Bereiche gelegen sind. Hieraus resultiert ein hydraulisches Zuführungsproblem der Niederschlagswässer aus dem Tonbereich in den Kalkbereich, da kein ausreichendes natürliches Gefälle existiert."

Da der versickerungsfähige Kalksteinuntergrund mit einem beträchtlichen Höhenversatz außerhalb des Planbereichs in der vorgegebenen Schutzfläche des Standortübungsplatzes und innerhalb der dem Standortübungsplatz eingegliederten Campfläche liegt, muß planerisch auf die Niederschlagswasserversickerung verzichtet werden. Es wird zwangsläufig auf die bisherige Regelung im Campbereich zurückgegriffen.
Bedingt durch die im Plangebiet verlaufende Wasserscheide wird das im westlichen Planbereich (Teilflächen der Peninsula Barracks) anfallende Regenwasser über ein Mischsystem dem örtlich schon vorhandenen Staukanal am westlichen Plangebietsrand und von dort gedrosselt in Richtung Kläranlage abgeleitet. Der Staukanal steht bereits im Eigentum der Stadt Hemer.

Das Regenwasser im östlichen Plangebiet (Barrosa Barracks) wird ebenfalls wie bisher während des Kasernenbetriebes über Leichtflüssigkeitsabscheider/Ölabscheider und Regenrückhaltebecken dem Versickerungsbecken "Hexenkuhle" (östlich des Apricker Weges) zugeleitet.

Den anzusiedelnden Betrieben wird empfohlen, Maßnahmen zur Verringerung des Wasserverbrauchs wie Mehrfachverwendung von Betriebswasser im Rahmen der konkreten Gewerbebetriebsplanungen zu berücksichtigen.

b) Abfall

Die im Plangebiet anfallende Abfallentsorgung wird nach dem seit Oktober 1996 geltenden Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) geregelt. Das Gesetz unterscheidet zwischen Abfällen zur Beseitigung und Abfällen zur Verwertung. Die Abfälle zur Beseitigung entsprechen im wesentlichen den "Abfällen" im Sinne des ehemals geltenden Abfallgesetzes, die Abfälle zur Verwertung den früher sogenannten "Reststoffen", "Wertstoffen", "Wirtschaftsgütern" oder "Sekundärrohstoffen". Das KrW-/AbfG unterscheidet desweiteren zwischen Abfällen aus privaten Haushalten und Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen (Gewerbeabfällen).

I. Abfälle aus privaten Haushalten

Nach dem KrW-/AbfG sind Erzeuger oder Besitzer von Abfällen aus privaten Haushalten verpflichtet, diese den nach Landesrecht zur Entsorgung verpflichteten öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgern zu überlassen, soweit sie zu einer Verwertung nicht in der Lage sind oder diese nicht beabsichtigen. Für alle Abfälle zur Beseitigung und Verwertung, die in privaten Haushalten anfallen, besteht grundsätzlich eine Überlassungspflicht gegenüber den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgern, es sei denn, die Abfälle werden durch den Abfallerzeuger oder Abfallbbesitzer selbst auf dem an die kommunale Abfallentsorgungseinrichtung angeschlossenen Grundstück ordnungsgemäß und schadlos im Sinne des KrW-/AbfG verwertet (Eigenverwertung).

II. Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen

Für die Entsorgung hausmüllähnlicher Gewerbeabfälle gilt auf der Grundlage des KrW-/AbfG im einzelnen folgendes:

Abfälle zur Verwertung brauchen den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgern nicht überlassen werden. Für die Erfüllung ihrer gegenüber der Beseitigung vorrangigen Pflicht zu einer ordnungsgemäßen und schadlosen sowie möglichst hochwertigen Verwertung sind die Erzeuger und Besitzer dieser Abfälle selbst verantwortlich. Sie können sich dazu der auf dem Entsorgungsmarkt tätigen Firmen bedienen, bleiben aber für die ordnungsgemäße und schadlose Verwertung grundsätzlich selbst verantwortlich.

Abfälle zur Beseitigung sind auch künftig den öffentlich rechtlichen Entsorgungsträgern zu überlassen. Von dieser Überlassungspflicht werden "gewerbliche" Erzeuger und Besitzer von Abfällen zur Beseitigung nur dann ausnahmsweise frei, wenn sie diese in eigenen Anlagen beseitigen und wenn der geplanten Eigenbeseitigung keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Eigene Anlagen sind solche, bei denen aufgrund des Eigentums oder sonst eines dringlichen Rechts die tatsächliche und wirtschaftliche Verfügungsgewalt des Abfallerzeugers gesichert ist, das heißt, der Abfallerzeuger die Anlage auf eigene Rechnung betreibt und für den Betrieb der Anlage weisungsberechtigt ist.

Überwiegende öffentliche Interessen, die der Beseitigung in einer eigenen Anlage entgegenstehen, können vor allem dann vorliegen, wenn die Erfüllung der abfallwirtschaftlichen Aufgaben der Körperschaft durch die Eigenentsorgung der Wirtschaft nicht nur unerheblich beeinträchtigt würde, z.B. durch mangelnde Anlagenauslastung.

c) Bauschutt und Bodenaushub

Die bei den Gebäudeabriß-, Entsiegelungs- und Neubaumaßnahmen anfallenden Bauschutt- und Bodenaushubmassen werden auf eine geordnete Deponie verbracht, soweit diese Materialien nicht auf den Baugrundstücken selbst oder für Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes untergebracht werden können.

10. Umweltbelange

a) Altlastenuntersuchungen und Gefährdungsabschätzungen

Der Planbereich Camp Deilinghofen ist geprägt durch die Nutzung der ehemaligen britischen Kasernen Peninsula Barracks und Barrosa Barracks. Beide Kasernenanlagen verfügten über eigene technische Bereiche, Mannschaftsunterkünfte, Verwaltungs- und Schulungsgebäude, Lagerungseinrichtungen, Kirchen, Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchungen für das dem Bebauungsplan vorausgegangene Reaktivierungskonzept der LEG NW sind einige Altlastverdachtsflächen ermittelt worden, die sich hauptsächlich auf drei technische Bereiche im Nordwesten, Süden und Westen des Geländes sowie auf die ehemaligen Schießplätze konzentrieren. Die Schießplätze können durch die Einwirkung der Geschosse mit Nitrat (Kugelfang), Schwermetallen, TNT und Derivaten auf Nitrose-Basis verunreinigt sein.
Die technischen Bereiche sind Zonen, in denen Tankstellen, Fahrzeughallen, Garagen, Wartungshallen, Panzer- und Kfz-Werkstätten, Montagerampen, Waschplätze, Betriebsstofflager, Abstellflächen zur Versorgung der Rad- und Kettenfahrzeuge und Betriebsstofflager des Heizwerkes zusammengefaßt sind. Mögliche umweltgefährdende Belastungen gehen hier von Betriebsmitteln sowie von Reinigungs- und Lösungsmitteln aus.

Die Einschätzung der Altlastsituation beruht auf der Auswertung multitemporaler Luftbildauswertungen und Standortuntersuchungen unter Zugrundelegung der verfügbaren Informationen zur Nutzungsstruktur und Nutzungsgeschichte sowie der Anwendung allgemeiner Kenntnisse über branchentypische Verfahren, Handlungspraktiken und der dabei eingesetzten bzw. potentiell freiwerdenden Schadstoffen.
Die Ergebnisse der Altlastenerfassung sind von einem Gutachterbüro in einer Gefährdungsabschätzung bewertet worden. Die Probennahmen und Analysen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers legen folgendes Ergebnis dar:

"In der Bodenluft konnten keine nennenswerten Schadstoffkonzentrationen, die die Folgenutzung beeinträchtigen, nachgewiesen werden. Die Analyse von Oberflächenwasser aus dem Hexenloch östlich des Camps belegt, daß die für Wasser zugrunde gelegten Orientierungswerte nicht überschritten werden. Das Camp scheidet daher als mögliche Eintragsstelle für Grundwasserkontaminationen aus.
Die Analyse von Bodenproben zeigt, daß einige Außenbereiche von Werkstätten (RKS 16, 44, 45), der unbefestigte Stellplatz RKS 15, die nähere Umgebung des Schießplatzes (RKS 37) geringfügig mit Schwermetallen belastet sind. Sie liegen bis auf einen

Fall zwischen B II und B III der Eikmann-Kloke-Liste (1991) für Haus- und Kleingärten. Bei RKS 8 in der Nähe eines alten Ölabscheiders wurde der C-Wert der Holland-Liste für KW überschritten.
Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben kann die Folgenutzung ohne Einschränkungen realisiert werden."

Im Bebauungsplan sind deshalb keine belasteten Flächen zu kennzeichnen und auch kein Vermerk hinsichtlich eventueller Bodenverunreinigungen einzutragen.
Da es jedoch nicht ganz ausgeschlossen werden kann, daß bisher noch nicht bekannte Kontaminationen vorhanden sein könnten, wird den künftigen Grundstückseigentümern und Investoren zu empfehlen sein, bei Anlagennutzungen oder Neubaumaßnahmen diesbezügliche Kontaminationsanzeichen zu beachten und die Untere Abfallbehörde unverzüglich einzuschalten.

b) Klima

Nach der Klimaanalyse der Stadt Hemer, erstellt vom Deutschen Wetterdienst Essen aus aktuellen Meßdaten, ist das Plangebiet dem Stadtrandklimabereich zugeordnet. Da das gesamte Plangebiet bereits bebaut und versiegelt ist, treten mit der Gebietsumnutzung keine klimatischen Veränderungen ein. Durch die mit der Planrealisierung verbundenen großflächigen Entsiegelungsmaßnahmen in Verbindung mit den Verkehrs- und Bauflächenanordnungen ist sogar noch bei einer maximal zulässigen Versiegelung von 0,8 ein positiver klimatischer Effekt zu erwarten.

c) Landschaftsrecht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind sowohl die geordneten städtebaulichen Entwicklungen und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse als auch die Belange des Umweltschutzes sowie die Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen zu berücksichtigen.

Bei jedem Planverfahren heißt es deshalb, die aufgrund der unterschiedlichen Zielsetzungen auftretenden Konflikte gegeneinander und untereinander zu wichten, abzuwägen und zu entscheiden, ob und inwieweit durch geeignete Maßnahmen die Beeinträchtigung der Umwelt vermieden oder gemildert werden können.
Die Überprüfung der Grundstückssituation zeigt, daß für den gesamten Planbereich die Grundvoraussetzungen für eine Flächenbilanzierung und Eingriffsregelung nach § 1a BauGB sowie dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Landschaftsgesetz NW fehlen.

Das gesamte Plangebiet ist bereits in hohem Maße mit Straßen, Plätzen und baulichen Anlagen versiegelt. Die maßliche Ausdehnung der betonierten und asphaltierten Flächen und der Gebäude war bisher auf die zweckgebundene Kasernennutzung ausgerichtet. Aufgrund der schon bestehenden bzw. vorausgegangenen intensiven Gebietsnutzungen und der heute zwar leerstehenden aber noch vorhandenen Anlagen sind mit der bebauungsplanmäßigen Umnutzungsplanung keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, zumal die angestrebte Umnutzung keine erstmalige bauliche oder sonstige Nutzung im Sinne der Definition eines Eingriffs darstellt und auch keine Verschlechterung der bestehenden Situation bewirkt.

Der Bebauungsplan ermöglicht lediglich Nutzungsänderungen, verbunden mit baulichen Veränderungen bestehender Anlagen und Einrichtungen, wobei die Planumsetzung großflächige Entsiegelungsmaßnahmen voraussetzt und die neue Gebietsnutzung im Verhältnis zu der vorausgegangenen Kasernennutzung geringere Umweltbe-

lastungen hervorruft, so daß davon ausgegangen wird, daß insgesamt eine Verbesserung der Umweltsituation eintreten wird.
Eine Eingriffsregelung gemäß §1a BauGB nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt hier.

Der im Campbereich vorhandene, relativ spärliche und überwiegend in schlechtem Zustand befindliche Baumbestand ist eingemessen und bei der Planung weitestgehend berücksichtigt worden. Die Verkehrsführung wurde grundsätzlich auf den Erhalt der vorhandenen Baumreihen ausgerichtet, die in den planerisch geeigneten Bereichen durch Grünflächen in der Form von Straßenbegleitgrün gestützt werden. Von der planungsrechtlichen Sicherung des Baumbestandes wurde jedoch wegen der reinen Zwecknutzung des Plangebietes sowie der noch nicht festlegbaren Grundstücksaufteilungen und des noch nicht feststehen Nutzungsumfanges der künftigen Einzelgrundstücke verzichtet. Allerdings gestattet die Bauflächenanordnung und die Vorgabe der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen den weitgehenden Erhalt des Pflanzenbestandes sowie eine städtebaulich angemessene Durchgrünung der Baugebiete.

d) Bergbau

Innerhalb des Planbereichs nördlich der Einmündung des Ennertsweges in die Europastraße befindet sich eine verlassene Tagesöffnung des Bergbaues. Es handelt sich um einen ca. 8,5 m tiefen Versuchsschacht mit einer Tagesöffnung von 2 m Durchmesser und einer Lockermassenüberdeckung von 5 m.
Der Schacht ist offensichtlich im Zuge der Ausbaumaßnahmen des ehemals militärischen Sportplatzes verfüllt worden. Die vom Landesoberbergamt NW genannten Mittelpunktkoordinaten schwanken um ± 20 m.
Da keine weiteren Unterlagen über die Verfüllung und Sicherung der Tagesöffnung vorliegen und auch sonst keine Angaben gemacht werden können, ist der Versuchsschacht, einschließlich der vom Landesoberbergamt angegebenen Sicherungsfläche im Bebauungsplan vorsorglich als Gefährdungsbereich nach § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet worden.

Eventuell erforderlich werdende Sicherungsmaßnahmen, Verfüllungsverdichtung o.ä., werden im Zuge der Planrealisierung vorzunehmen sein.

11. Denkmalschutz/Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden durch die Bebauungsplanung nicht berührt.
Da es jedoch nicht auszuschließen ist, daß bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können, ist folgender Hinweis in die Baugenehmigungsbescheide aufzunehmen:

"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 Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in un-

verändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW)."

12. Bodenordnung

Die Campflächen einschließlich der inneren Erschließungsflächen stehen, soweit sie mit Gewerbe- und Sondergebietsnutzungen überplant sind, im Eigentum der eigens für die Erschließung und Vermarktung des Campgeländes gegründeten Projektgesellschaft. Die Realisierung der geplanten Gewerbegebiete ist durch die Projektgesellschaft gesichert.

Das als Fläche für den Gemeinbedarf/Sportfläche überplante Gebiet hat die Stadt Hemer größtenteils bereits zweckgebunden erworben. Über den Erwerb der übrigen Flächen durch die Stadt Hemer besteht Einvernehmen mit der Oberfinanzdirektion (OFD). Die Planverwirklichung für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche liegt hier im Zuständigkeitsbereich der Stadt Hemer.

Aus heutiger Sicht erscheinen keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Der gesamte Planbereich soll auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgegebenen Nutzung zugeführt werden. Sollten sich jedoch jetzt noch nicht erkennbare Problem bei der Umsetzung der vorgesehenen Nutzung ergeben, so soll von den Möglichkeiten des Baugesetzbuches Gebrauch gemacht werden.

13. Kosten

Im vorausgegangenen Reaktivierungskonzept der LEG sind die Kosten für die Erschließung und Baureifmachung des Campgeländes überschläglich ermittelt worden. Da die LEG jedoch die umfangreiche Neuanlegung der Verkehrsflächen sowie die Neukonzeption der Ver- und Entsorgungsanlagen in die Planung einbezogen hatte, der jetzt vorliegende Entwurf aber vom wesentlichen Erhalt der verwertbaren Anlagen und Einrichtungen ausgeht, kann die seinerzeit angesetzte und von der Stadt Hemer akzeptierte Kostenermittlung nicht herangezogen werden.

Inzwischen hat sich eine Projektgesellschaft für die Erschließung und Vermarktung des Campgeländes gebildet. Die gesamten künftig gewerblich nutzbaren Bauflächen - einschließlich der Sondergebietes - stehen bereits im Eigentum der Projektgesellschaft. Die Erschließung und Baureifmachung dieser Flächen werden vertraglich zwischen der Stadt Hemer und der Projektgesellschaft in der Form eines Erschließungsvertrages geregelt. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten der Projektgesellschaft.

Für die Stadt Hemer sind die Ausbaukosten für die Gemeinbedarfsnutzungen mit den anteiligen Erschließungskosten anzusetzen.
Da für die Gemeinbedarfsfläche noch keine konkreten Projektplanungen bestehen und die Ausbaumaßnahmen - abgesehen von der Festplatzgestaltung - in langfristigen Bauabschnitten realisiert werden sollen, können die auf die Stadt Hemer zukommenden Kosten nur grob überschläglich benannt werden.

Die als Fläche für den Gemeinbedarf überplanten Grundstücksflächen hat die Stadt Hemer größtenteils bereits zweckgebunden erworben. Die Mittel für den Erwerb der übrigen Flächen sind haushaltsmäßig gesichert.
Kurzfristig und mittelfristig sind anteilige Erschließungskosten für die Gemeinbedarfsfläche und die Ausbaukosten des Festplatzes sowie der notwendigen Kfz-Stellplatzflächen für den Festplatz und die jetzt schon nutzbaren Sportflächen für jedermann in Höhe von etwa 800 000,- DM anzusetzen.
Langfristig sind ca. 5,9 Mio. DM einzuplanen für den Sportplatzausbau, die Umkleidegebäude, Sanitäranlagen u.ä. sowie für die äußere Gebietserschließung wie Umgestaltung der Europastraße, Kreisverkehre u.ä.
Die von der Stadt Hemer aufzubringenden Mittel werden bedarfs- und zeitgerecht in die Investitionsplanungen aufgenommen und haushaltsmäßig gesichert.
Die Planungs- und verfahrensbedingten Kosten, wie Personal- und Materialkosten, Veröffentlichungsgebühren u.ä. stehen haushaltsmäßig schon bereit.

61 26 00/71 - 611 -
Hemer, im März 1998, überarbeitet im Juli und August 1998 und im Oktober 1998

Schlüter
Amtsleiterin

Anlagen:
- Übersichtsplan mit Eintragung des Plangebietes
- Abstandsliste 1998 gemäß Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998 (MBl. NW Nr. 43 vom 02.07.1998)