

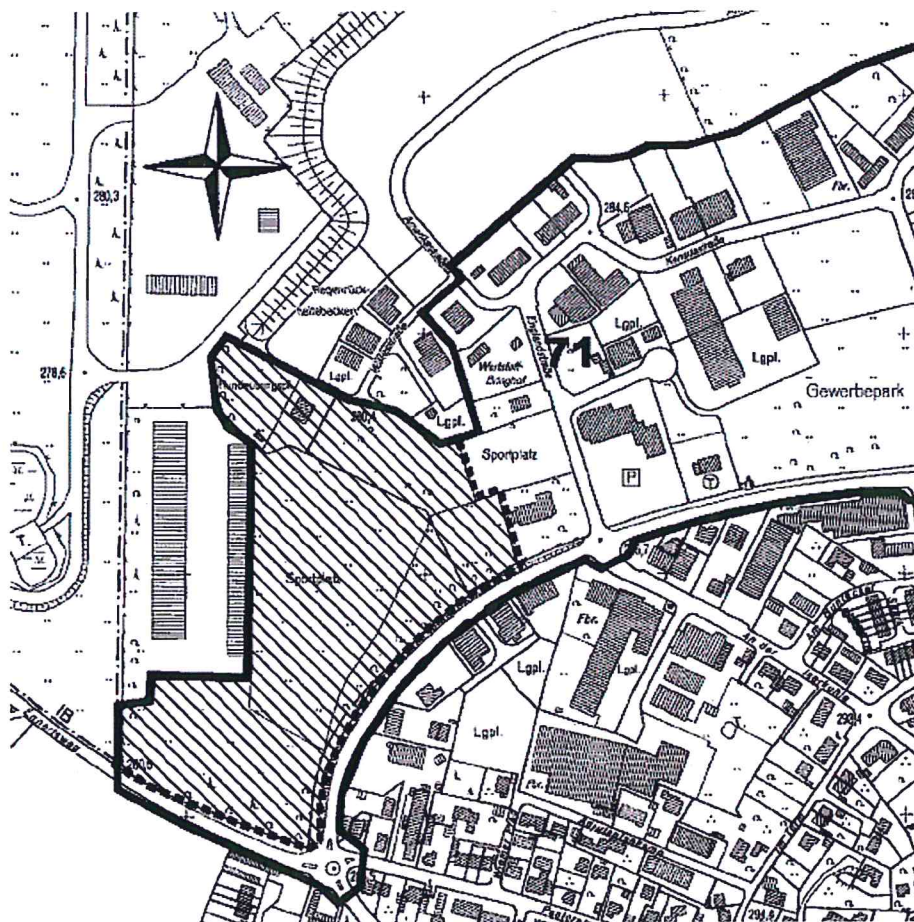
Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 „Camp Deilinghofen“

Stand: April 2009, ergänzt 30.10.2009

TEXTTEILE

- TEIL 1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- TEL 2 BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
- TEIL 3 FFH-VERTRÄGLICHKEITSVORPRÜFUNG



schrattierte Fläche = Änderungsbereich

ohne Maßstab

Bearbeiter: Michael Karolije
Amt für Planen, Bauen und Verkehr

VERFAHRENSVERMERKE		
1.	Aufstellungsbeschluss	28.01.2009
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	22.07.2009
3.	Bekanntmachung der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	22.07.2009
4.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom	29.07.09 - 12.08.09
5.	Billigungs- und Auslegungsbeschluss	17.09.2009
6.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	23.09.2009
7.	Öffentliche Auslegung vom	30.09.09 - 29.10.09
8.	Satzungsbeschluss	24.11.2009
9.	Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit	02.12.2009

BESTÄTIGUNG DER RICHTIGKEIT
Hemer, 22.12.2009

Amtsleiter

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 24.11.2009 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Hemer,

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 ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

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

Aufgrund des Hydrologischen Gutachtens (siehe nachrichtlicher Hinweis Nr. 5) ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Planänderungsgebiet 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 Rückhaltebecken 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

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 „Camp Deilinghofen“
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhalt:

1. Planungsanlass
2. Lage und Plangebiet
3. Bestehendes Planungsrecht
4. Städtebauliches Konzept / Geplante Bebauung
5. Verkehrliche Erschließung
6. Ver- und Entsorgung
7. Immissionsschutz
 - 7.1 Betriebslärm
 - 7.2 Verkehrslärm
 - 7.3 Luftschadstoffe und Lichtimmissionen
8. Altlasten, Gefährdungsabschätzungen, bergbauliche Einwirkungen
9. Umweltschutzbelange
 - a) Umweltbericht
 - b) Artenschutzrechtliche Prüfung
 - c) FFH-Verträglichkeitsvorprüfung
 - d) Hydrologische Untersuchungen
 - e) Klima / Luft
10. Städtebauliche Daten

1. Planungsanlass

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Camp-Deilinghofen“ steht mit der westl. angrenzenden Bebauungsplanaufstellung Nr. 71 II „2. Erweiterung Camp Deilinghofen“ und der nördlich angrenzenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 I „Erweiterung Camp Deilinghofen“ in Zusammenhang (siehe Anlage 1 Übersichtsplan). Die Planungen sehen insgesamt eine Gewerbeflächenenerweiterung des Gewerbeparks Camp Deilinghofen vor.

2. Lage und Plangebiet

Der Bereich der 2. Änderung mit einer Flächengröße von rd. 6,4 ha liegt westlich des bestehenden Gewerbegebietes „Camp Deilinghofen“ und ermöglicht zukünftig die Erweiterung des Gewerbeparks. In diesem Areal liegen der Jedermannsportplatz, der Hundesportplatz und der Dirt-Park. Der Hundesportverein bleibt innerhalb des Änderungsbereiches erhalten, muss jedoch verlagert werden. Ebenso wird der vorhandene Dirt-Park an andere Stelle im Planänderungsbereich wieder errichtet. Die durchschnittliche Höhe des Geländes liegt zwischen 282 m ü. NN im Süden und 280 m ü. NN im Norden.

Das Planänderungsgebiet wird wie folgt umschlossen:

- im Norden durch die gemeinsame Grenze zum Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 I „Erweiterung Camp Deilinghofen“,
- im Osten durch die westl. Begrenzung des Schützenplatzes Deilinghofen sowie durch die westl. Begrenzung des sich anschließenden Gewerbegrundstücks Englandstraße / Europastraße,
- im Südosten durch die Europastraße,
- im Süden durch den Ennertsweg sowie
- im Westen durch die gemeinsame Grenze zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. 71 II „2. Erweiterung Camp Deilinghofen“.

Die Gebietsgrenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung ist dem Übersichtsplan auf der Titelseite der Begründung zu entnehmen.

3. Bestehendes Planungsrecht

Nach dem seit Juli 2001 wirksamen Gebietsentwicklungsplan liegt der Planänderungsbereich in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Innerhalb dieses Bereiches sind die Planungsziele der Bebauungsplanänderung umsetzbar. Die landesplanerische Zustimmung gem. § 32 Abs. 1 Landesplanungsgesetz zum Änderungsbereich durch die Bez. Reg. Arnsberg liegt mit AZ.: 62.6.8.1-8.4./47 vom 11. Januar 2007 vor.

In dem seit dem 11.05.1979 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hemer ist der Änderungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Sportfläche festgesetzt. Eine den zukünftigen Nutzungen angepasste Flächennutzungsplanänderung (47. Änderung) läuft bereits parallel zu dem Bebauungsplanverfahren Nr. 71 II „2. Erweiterung Camp Deilinghofen“. Die neue Darstellung aus der 47. Änderung des FNP für den Planänderungsbereich ist bereits genehmigt. Der Planbereich wird zukünftig als „Gewerbliche Baufläche“, Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen: Sportfläche und Freizeiteinrichtungen, sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Schutzgrün zwischen Wohnen und Gewerbe dargestellt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 71 „Camp Deileinghofen“ ist der Änderungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Sportplatz und als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Sport für Jedermann festgesetzt.

Der Planänderungsbereich liegt nicht in einem festgesetzten Landschaftsschutzgebiet. Allerdings befindet sich die Fläche im Einflussbereich des sich in rd. 250 - 300m westlich befindlichen FFH-Gebiet „Felsenmeer“. Innerhalb des Planänderungsbereiches befinden sich keine nach § 62 LG NW gesetzlich geschützten Biotope.

4. Städtebauliches Konzept / Geplante Bebauung

Mit der Gewerbegebietsausweisung soll mittelfristig die Erweiterung eines Gewerbebetriebes der Verpackungstechnik (Holzverarbeitung) bzw. eines weiteren bestehenden Betriebes an der Englandstraße ermöglicht werden. Mit zusätzlichen Grünflächenausweisungen werden Schutzgrünflächen mit dem Lärmschutzwall (zwischen Wohnen und Gewerbe) und Flächen für Freizeiteinrichtungen festgesetzt.

Als Art und Maß der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) mit dreigeschossiger Bebauung festgesetzt. 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 und GFZ eingehalten werden (siehe auch textliche Festsetzung B 1.1). Masten, Antennen, Blitzschutzanlagen, Beleuchtungen etc. sind von der Höhenbegrenzung ausgeschlossen.

Auf der ca. 1,2 ha großen Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Freizeiteinrichtungen werden die Flächen für den bereits vorhandenen Hundesportplatz und den vorhandenen Dirt Park untergebracht und neu gestaltet.

Innerhalb der rd. 1.9 ha großen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Schutzgrün zwischen Wohnen und Gewerbe, wird der Lärmschutzwall errichtet. Die bereits mit Bäumen und Sträuchern begrünten Teilflächen entlang des Ennertsweges und der Europastraße, die nicht vom Wall beansprucht werden, werden als Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die festgesetzte Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche dient nur als Ausfahrt für den anliegenden Gewerbebetrieb.

Die festgesetzte Fläche mit Geh- und Fahrrechten ist zugunsten der Stadt, der Anlieger und des Erschließungsträgers belastet worden.

5. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Hauptanbindung der neuen Gewerbefläche im westlichen Bereich ist durch Anschluss an das vorhandene Straßennetz des Gewerbeparks Deilinghofen an die Amerikastraße vorgesehen. Dazu muss der vorhandene Lärmschutzwall zurückgebaut werden. Dieser Lärmschutzwall hat ohnehin durch Aufgabe der militärischen Nutzung des Standortübungsplatzes keine Bedeutung mehr. Ein weiterer bestehender betriebsbedingter Anschluss des Gewerbebetriebes an das öffentliche Straßennetz liegt an der Deilinghofer Straße. Hier wird in Zukunft der LKW-Verkehr des Gewerbebetriebes über die private Ausfahrt zur Deilinghofer Straße ab-

fließen. Dieser Verkehr wird über verkehrslenkende Maßnahmen (Ausfahrt vom Gewerbegrundstück nur links über den noch leistungsgerecht auszubauenden Kreisverkehr - Umbau der Mittelinsel) außerhalb des Bebauungsplans geregelt.

Der zweite bestehende Gewerbebetrieb wird direkt von der Englandstraße erschlossen.

6. Ver- und Entsorgung

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

Das Niederschlagswasser soll rückgehalten und reguliert an das öffentliche Kanalnetz abgegeben werden.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie Energie erfolgt durch Erweiterung der vorhandenen Netze der zuständigen Versorgungsunternehmen.

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

Der im Gewerbegebiet anfallende Abfall wird gemäß Satzung der Stadt Hemer über die Abfallentsorgung gesammelt und entsorgt.

7. Immissionsschutz

Um die Ansiedlung des Gewerbebetriebes mit einer späteren Erweiterung realisieren zu können, wurde eine Geräusch-Immissionsprognose durchgeführt. Ergebnis ist, dass Lärmschutzmaßnahmen im Planänderungsbereich entlang des Kreuzungsbereiches bzw. Kreisverkehrs Europastraße / Ennertsweg gebaut werden müssen, um das südlich am Ennertsweg liegende Wohngebiet vor Lärmbelästigung zu schützen. Für die Gestaltung des Lärmschutzwalles wird eine Fachplanung durchgeführt, da neben der Wallgestaltung und Geländemodellierung auch das vorhandene ökologische Potential zu berücksichtigen ist (Erhalt von Bäumen und Sträuchern, neue Bepflanzung des Walles).

7.1 Betriebslärm

Im Rahmen einer für diese Bebauungsplanänderung und die Aufstellung des benachbarten Bebauungsplans Nr. 71 II „2. Erweiterung Camp Deilinghofen“ durchzuführenden schalltechnischen Untersuchung sind die vom Plangebiet ausgehenden zulässigen Gewerbelärmimmissionen ermittelt worden, damit im Bereich der nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen außerhalb des Planänderungsgebietes 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 in diesem 2. Bebauungsplanänderungsverfahren des B-Planes Nr. 71.

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

Um das Ziel, die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen zu erreichen, 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 L_{EK} , 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 maßgeblichen 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 "vorhandene und/oder zu erwartende 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 die im Änderungsbereich festgesetzte GE-Fläche voll in Anspruch nehmen. 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 Bereich der benachbarten Wohnhäuser die anzusetzenden Tages-Immissionsrichtwerte eingehalten wer-

den. 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.

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.

8. 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 nennenswerte 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 bei erforderlichen Erdarbeiten - diesbezügliche Kontaminationsanzeichen zu beachten und die untere Abfallbehörde unverzüglich einzuschalten.

Nach Hinweisen des Geologischen Dienstes NRW liegt der Planänderungsbereich über verkarstungsfähigem Kalkstein (Gievett- 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.

Der Planänderungsbereich 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“.

Bezüglich bergbaulicher Aktivitäten im Planänderungsbereich liegen Informationen der Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW - über einen Versuchsschacht Nr. 1 (verlassene bergbauliche Tagesöffnung des ehem. Bergwerksfeldes Friedrich II) vor. 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.

Der Standort des Versuchsschachtes (Tagesöffnung) liegt im Planänderungsbereich und ist beim Bau des Lärmschutzwalles zu beachten. Die entsprechenden Informationen sind dem Fachplanungsbüro, das den Lärmschutzwall plant, zur Berücksichtigung zugeleitet worden. Eventuell erforderlich werdende Sicherungsmaßnahmen, Verfüllungsverdichtung o.ä., werden im Zuge der Planrealisierung vorzunehmen sein.

Es ist vorgesehen, das Material für den neuen Lärmschutzwall teilweise von dem abzutragenden Wall im Norden des Plangebietes sowie der Erweiterung des Regenrückhaltebeckens zu nutzen. In Absprache mit dem Märkischen Kreis sollen für den neuen Wall die gleichen Kriterien gelten, wie für den bereits erstellten Lärmschutzwall.

9. Umweltschutzbelange

a) Umweltbericht

Die Umweltschutzbelange werden im Umweltbericht abgearbeitet, der auch eine Vorprüfung des Einzelfalles, eine artenschutzrechtliche Prüfung und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung enthält. Der Umweltbericht betrachtet das Gesamtgebiet der Bebauungspläne 71 II „2. Erweiterung Camp Deilinghofen“, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 I „Erweiterung Camp Deilinghofen“ und die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 „Camp Deilinghofen“. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 „Camp Deilinghofen“ unterliegt in Zusammenhang mit den benachbarten Bebauungsplan Nr. 71 II „2. Erweiterung Camp Deilinghofen“ gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) der Pflicht zur Durchführung einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles. Die tabellarische Vorprüfung befindet sich im Anhang des Umweltberichtes (Anlage A 2). Zusammenfassend ergibt die Vorprüfung, dass sich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter abzeichnen. Vorausgesetzt wird allerdings, dass beim Schutzgut „Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt“ keine planungsrelevanten Arten erheblich beeinträchtigt werden (siehe hierzu Artenschutzrechtliche Prüfung im Umweltbericht, Anlage A1).

Die ökologische Bilanzierung des Änderungsgebietes, bei dem das bestehende Planrecht dem zukünftigen Planrecht gegenübergestellt wird, zeigt einen Wertpunkteüberschuss (+57.135 Wertpunkte) auf. Insgesamt auf alle drei Bilanzierungen wird ein Wertpunkteüberschuss von + 16.691 Punkten erreicht. Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz sind demnach nicht erforderlich.

b) Artenschutzrechtliche Prüfung

Die im Umweltbericht unter der Anlage A 1 durchgeführte Artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass bei den ermittelten Arten insgesamt keine vorhabensbedingten Beeinträchtigungen prognostizierbar sind, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen können. Weitere Einzelheiten sind den Prüfprotokollen zur Artenschutzrechtlichen Prüfung im Anhang A 1 zum Umweltbericht zu entnehmen.

c) FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

Aufgrund der relativen Nähe (rd. 250 - 300m) des Planänderungsgebietes zum Flora-Fauna-Habitat-(FFH)-Gebiet DE-462-301 „Felsenmeer mit Höhlen“ wurde im Zusammenhang mit dem angrenzenden B-Plan Nr. 71 II „2. Erweiterung Camp Deilinghofen“ und dem Änderungsbereich des B-Planes Nr. 71 „Camp Deilinghofen“) eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt.

Im vorliegenden Fall der Bebauungsplanänderung wird eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, um überschlägig zu klären, ob

- das prüfungsrelevante Natura 2000-Gebiet „Felsenmeer mit Höhlen“ bzw. die hier lebenden, FFH-relevanten Tierarten betroffen sein können und ob
- erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele möglich sind; nicht möglich sind Beeinträchtigungen dann, wenn sie offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die durchgeführte FFH-Verträglichkeitsvorprüfung für die in Rede stehende Bebauungsplanänderung kommt zu dem Schluss, dass das prüfungsrelevante Natura 2000-Gebiet „Felsenmeer mit Höhlen“ durch die im Änderungsbereich festgesetzten Vorhaben nur geringfügig betroffen ist. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele sind offensichtlich ausgeschlossen, sodass auf eine weitere FFH-Prüfung verzichtet werden kann. Einzelheiten können dem Gutachten von Januar 2009 zur FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 71 II „2. Erweiterung Camp Deilinghofen“ und den Änderungsbereichen der B-Pläne Nr. 71 und 71 I entnommen werden. Das Gutachten kann im Planungsamt eingesehen werden.

d) Hydrologische Untersuchungen

Über die Bodenbeschaffenheit - speziell über die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet - liegen hydrogeologische Gutachten vor, die im Planänderungsverfahren beachtet werden. Diese Gutachten können im Planungsamt eingesehen werden.

e) Klima / Luft

Nach der Klimaanalyse der Stadt Hemer, die vom Deutschen Wetterdienst in Essen erstellt worden ist, wird das Plangebiet dem Stadtrandklimabereich zugeordnet. Da sowohl der erste Bauabschnitt des Planbereichs des Bebauungsplanes Nr. 71 als auch die Erweiterung des Gewerbeparks bereits bebaut und versiegelt ist und war, treten mit der Nutzungsanpassung im Änderungsbereich keine klimatischen Veränderungen ein.

Lufthygienische Vorbelastungen des gesamten Planänderungsgebietes bestehen durch den Verkehr auf dem Ennertsweg sowie den Verkehr durch die in der Nachbarschaft bereits ansässigen Gewerbebetriebe.

9. Städtebauliche Daten

Räumlicher Geltungsbereich - 6.4 ha
davon:

- Gewerbliche Baufläche - 3,2 ha
- Grünfläche (einschl. Wallfläche) - 1.9 ha
- private Verkehrserschließung - 0,1 ha
- Fläche für den Gemeinbedarf - 1,2 ha

Hemer, August 2009, ergänzt 30.10.2009
21 26 04 / 71, 2. Änderung - 611 -


Stefan Szuggat
Amtsleiter

Anlage

- Umweltbericht als Bestandteil der Begründung
- FFH-Verträglichkeitsvorprüfung