



# **Stadt Halver**

Bebauungsplan Nr. 53 „Sternbergerland“

## **Begründung**

gemäß § 2a BauGB

11. März 2022

**Bearbeitung:**

## H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung Beele und Haase PartG mbB, Stadtplaner  
Kuniberts kloster 7-9 . 50668 Köln  
Tel. 0221 .95268633 | Fax 89994132 | Mail post@hb-stadtplanung.de

Projektleitung:  
Christoph Johncke . M. Sc. Raumplanung . AKNW Stadtplanung

11. März 2022

**INHALT**

1	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....	5
2	ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS .....	5
3	VERFAHREN.....	5
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BESTEHENDES PLANUNGS- UND FACHRECHT.....	7
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	7
4.2	Bundesfernstraßengesetz .....	7
4.3	Flächennutzungsplan.....	8
4.4	Natur- und Landschaftsschutz .....	8
4.5	Wasserschutz.....	8
4.6	Bestehendes Planungsrecht .....	8
5	BESTEHENDE SITUATION ..... <b>FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.</b>	
5.1	Plangebiet .....	9
5.2	Umgebung.....	9
5.3	Verkehrerschließung .....	9
6	PLANUNGSKONZEPT .....	9
7	PLANINHALT ..... <b>FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.</b>	
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
7.2.1	Grundflächenzahl.....	11
7.2.2	Geschossflächenzahl .....	11
7.2.3	Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen .....	12
7.3	Bauweise.....	13
7.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	13
7.5	Verkehrsfläche .....	13
7.6	Grünfläche.....	13
7.7	Artenschutzmaßnahmen .....	14
7.8	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche .....	14
7.9	Anpflanzen von Bäumen .....	16
7.10	Nachrichtliche Übernahme .....	16
8	AUSWIRKUNGEN .....	17
8.1	Umweltprüfung .....	17

8.2	Eingriff in Natur und Landschaft .....	17
8.3	Artenschutz .....	17
8.4	Ver- und Entsorgung.....	18
9	ANLAGEN .....	18

## 1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 „Sternbergerland“ soll auf einer ca. 1,35 ha großen Fläche zwischen Hagener Straße, Remscheider Straße (B 229) und Sternberger Straße die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern sowie einer Kindertagesstätte geschaffen werden.

Im Westen des Plangebiets besteht das Betriebsgrundstück eines Autohauses. Der östliche Teil des Plangebiets ist hingegen unbebaut und nahezu vollständig mit Bäumen und sonstigen Gehölzen bewachsen.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planvorhaben sieht die Errichtung von mehreren Mehrfamilienhäusern vor, um das Angebot an innenstadtnahen Wohnraum zu ergänzen. Um den in den letzten Jahren gestiegenen Bedarf an Kita-Plätzen zu decken, ist im Plangebiet außerdem eine Kindertagesstätte vorgesehen.

Für das Plangebiet besteht aktuell kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich hier daher nach §§ 34 und 35 BauGB. Zur Umsetzung des Vorhabens ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten vor. Durch Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung soll die vorgesehene bauliche Entwicklung hinsichtlich der baulichen Ausnutzung des Grundstücks, der Geschossigkeit sowie der Gebäudehöhe gesteuert werden.

Der Bebauungsplan dient außerdem dazu, die Verträglichkeit zwischen dem geplanten Quartier und den Lärmemissionen der unmittelbar nördlich des Plangebiets verlaufenden Remscheider Straße (B 229) planungsrechtlich zu sichern, so dass es zu keinen Konflikten zwischen den Nutzungen kommt und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden können.

## 2 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Norden von Halver und umfasst eine Fläche von ca. 1,35 ha.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Halver, Flur 80 die Flurstücke 70, 168, 186, 191, 195, 196, 197, 198 und 210.

Das Plangebiet wird

- im Norden durch die Remscheider Straße (B 229),
- im Osten und Süden durch die Wohnbebauung entlang der Sternberger Straße sowie einen Sanitär- und Heizungsbetrieb und
- im Westen durch die Hagener Straße begrenzt.

Die genauen Abgrenzungen des Bebauungsplans sind dem Lageplan zu entnehmen.

## 3 Verfahren

Der Rat der Stadt Halver hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.06.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 „Sternbergerland“ einzuleiten. In derselben Sitzung wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher

Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Bürgerversammlung beschlossen.

Der westliche Teil des Plangebiets (Flurstücke 186, 191, 197 und 198) wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da dieser Plangebietsteil durch das Autohaus sowie die unmittelbare angrenzende Bebauung bereits baulich vorgeprägt und erschlossen ist. Dieser Teil des Plangebiets umfasst eine Fläche von ca. 6.800 m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung des übrigen Teils des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (ca. 6.700 m<sup>2</sup>) liegt die Geltungsbereichsgröße und somit auch die durch die Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO in jedem Fall unterhalb der Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>. Es werden bzw. wurden auch keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundflächen mit zu berücksichtigen wären.

Durch den Bebauungsplan wird zudem nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, da sich in der Nähe keine Störfallbetriebe befinden. Demgemäß erfüllt der westliche Teil des Plangebiets alle Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei der östlichen Teilfläche des Plangebiets (Flurstücke 70, 168, 195, 196 und 210) handelt es sich hingegen um eine sogenannte Außenbereichsinsel im Innenbereich. Nach verschiedenen Rechtsprechungen können solche Flächen über ein § 13a-Verfahren beplant werden, wenn folgende Bedingungen erfüllt werden:

- a) Die Fläche ist auf allen Seiten von Bebauung umgeben.
- b) Die Fläche wird nach vorherrschender Meinung dem Siedlungsbereich zugeordnet.
- c) Es handelt sich bei der Planung um eine Wiedernutzbarmachung, eine Nachverdichtung oder eine andere Maßnahme der Innenentwicklung.
- d) Eine bauliche Vorprägung des Plangebiets ist bereits vorgezeichnet.

Da die bestehende Gehölzfläche, die kaum bis gar nicht öffentlich zugänglich oder wahrnehmbar ist, nicht dem Siedlungsbereich zugeordnet werden kann und auch keine bauliche Vorprägung vorgezeichnet ist, kann für diesen Bereich kein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Da auf dieser Fläche jedoch durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden soll und die Fläche sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, wird dieser Teil des Geltungsbereichs im Verfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt. Die dem Wohnen dienende Infrastruktureinrichtungen, wie beispielsweise die konkret vorgesehene Kindertagesstätte, können hier dennoch zugelassen werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte Baugebietsgröße beträgt im östlichen Teilbereich 5.153 m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der festgesetzten

Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die zulässige Grundfläche maximal 2.061 m<sup>2</sup> und liegt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes für die Anwendbarkeit des Verfahrens gemäß 13b BauGB von 10.000 m<sup>2</sup>.

Der gesamte Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt. Folgerichtig wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Zudem gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auch von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Um Bürgerinnen und Bürger, Träger öffentlicher Belange und die politischen Entscheidungsträger umfassend zu partizipieren sowie etwaige Problematiken bereits frühzeitig zu identifizieren, wurde dennoch in der Zeit vom 06.09.2021 bis einschließlich 08.10.2021 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Zudem fand am 13.09.2021 eine Bürgerversammlung statt.

Der Rat der Stadt Halver hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.12.2021 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Halver vom 12.01.2022.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 03.01.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zu einer Stellungnahme zu den Inhalten der Planunterlagen aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen fand in der Zeit vom 24.01.2022 bis einschließlich 28.02.2022 statt.

## **4 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungs- und Fachrecht**

### **4.1 Landes- und Regionalplanung**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, Planungsraum Märkischer Kreis, stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die ASB dienen der Flächensicherung für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe, für Wohnfolgeeinrichtungen, einschließlich öffentlicher und privater Dienstleistungen, sowie für siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen. Demzufolge werden mit der geplanten Wohngebietsentwicklung die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfüllt.

### **4.2 Bundesfernstraßengesetz**

Entlang der gesamten nördlichen Plangebietsgrenze verläuft die als Bundesstraße klassifizierte Remscheider Straße (B 229). Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen in einem Bereich von bis zu 20 m längs einer

Bundesstraße keine Hochbauten errichtet werden (Bauverbotszone). Dieses Verbot schließt auch Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs mit ein. Darüber hinaus bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für bauliche Anlagen, die in einer Entfernung von bis zu 40 m zur Bundesstraße errichtet werden, der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde (Baubeschränkungszone). Die Zustimmungsbedürftigkeit gilt dabei entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Die Abstände sind jeweils vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße zu messen.

Die Bauverbotszone entlang der B 229 wird berücksichtigt, indem hier keine Hochbauten, sondern lediglich Erschließungsflächen geplant sind.

### **4.3 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Halver stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche dar.

Da die Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren erfolgt (vgl. Kapitel 3), kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans auch vor der erforderlichen FNP-Änderung durchgeführt werden. Der FNP ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

### **4.4 Natur- und Landschaftsschutz**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie in der unmittelbaren Umgebung bestehen keine Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wie Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biotopverbundflächen, geschützte oder schutzwürdige Biotope.

Im Plangebiet oder der näheren Umgebung wurden bei der Erstellung der nationalen Gebietsliste des Landes Nordrhein-Westfalen auch keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

### **4.5 Wasserschutz**

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebiets der Ennepetalsperre. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 03.04.2002, bekannt gemacht am 11.05.2002 im Amtsblatt Nr. 19/2002 für den Regierungsbezirk Arnsberg, ist daher zu beachten. Es gelten die dort aufgeführten Genehmigungspflichten, Verbote und Duldungspflichten.

Eine Bebauung innerhalb der Wasserschutzzone III ist jedoch grundsätzlich möglich.

### **4.6 Bestehendes Planungsrecht**

Für das Plangebiet besteht aktuell kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der von der Hagener Straße aus gesehen vordere Teil des Plangebiets ist aufgrund der baulichen Vorprägung als Innenbereich zu bewerten. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich hier daher nach § 34 BauGB. Der östliche Plangebietsteil ist hingegen als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

## 5.1 Plangebiet

Im Westen des Plangebiets, unmittelbar an der Hagener Straße, besteht ein Autohaus. Das Betriebsgrundstück besteht aus einem eingeschossigen Gebäude und einer großen Stellplatz- bzw. Ausstellungsfläche. Der östliche Teil des Plangebiets ist hingegen unbebaut und nahezu vollständig mit Bäumen und sonstigen Gehölzen bewachsen.

## 5.2 Umgebung

Die Umgebung des Plangebiets ist insgesamt durch eine heterogene Nutzungsstruktur geprägt. Im Süden grenzt die Wohnbebauung entlang der Sternberger Straße an das Plangebiet. Hier bestehen überwiegend Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss. Im Kreuzungsbereich der Hagener Straße/ Sternberger Straße besteht das Betriebsgrundstück eines Sanitär- und Heizungsbetriebs mit einem Wohngebäude auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich. Die Verlade- sowie Stellplatzfläche des Betriebs grenzt unmittelbar an das Plangebiet. Westlich der Hagener Straße sowie östlich des Plangebiets befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen wie eine Spedition, einen Großhandel für Gebäudetechnik, Kfz-Werkstätten sowie ein weiteres Autohaus. Unmittelbar westlich der Hagener Straße bestehen zudem zwei Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sowie nördlich davon vier freistehende Einfamilienhäuser.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft die Remscheider Straße (B 229). Hier besteht bereits eine ca. 2,5 m hohe Lärmschutzwand. Die unmittelbar westlich des Plangebiets verlaufene Hagener Straße quert die Remscheider Straße als Unterführung und erschließt das nordwestlich des Plangebiets liegende Industriegebiet Löhbach.

## 5.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Hagener Straße erschlossen. Von dort ist über die Elberfelder Straße die Anbindung an die Remscheider Straße (B 229) und damit an das überörtliche Straßennetz gegeben.

Das Stadtzentrum ist fußläufig innerhalb von ca. acht Minuten erreichbar.

Eine Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Leye“, die nur wenige Meter vom Plangebiet entfernt auf der Hagener Straße liegt und von den Buslinien 84 (Hagener, Hauptbahnhof), 92 (Halver, Landwehr) und 134 (Radevormwald, Busbahnhof) angefahren wird.

Die Hagener Straße verfügt über separate Gehwege. Der Radverkehr wird hier in der Fahrbahn abgewickelt.

## 6 Planungskonzept

Im gesamten Plangebiet sind Wohnnutzungen in Form von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Zusätzlich ist auf der östlichen Teilfläche eine Kindertagesstätte geplant. Die geplanten Mehrfamilienhäuser bilden damit eine Fortsetzung der bereits entlang der Sternberger Straße bestehenden Mehrfamilienhausbebauung. Die Mehrfamilienhäuser sind mit maximal drei Vollgeschossen sowie einem Nicht-Vollgeschoss und Flachdach vorgesehen.

Zunächst ist die Umsetzung der Planung auf der östlichen Teilfläche vorgesehen. Das auf der westlichen Teilfläche befindliche Autohaus soll bis auf weiteres bestehen bleiben. Perspektivisch ist hier jedoch eine weitere Wohngebietsentwicklung vorgesehen.

Die geplanten Gebäude werden in einem ausreichend großen Abstand zur Remscheider Straße (B 229) errichtet, um die gemäß Bundesfernstraßengesetz geltende Bauverbotszone einzuhalten.

Die Erschließung der östlichen Teilfläche erfolgt über eine parallel zur B 229 geplante private Stichstraße, die an die Hagener Straße anbindet und im Norden des Plangebiets verlaufen soll. Die Planstraße endet in einem einseitigen Wendehammer, der gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraße (RASt 06) eine Befahrbarkeit durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug ermöglicht.

Die für die Wohnnutzungen sowie die Kindertagesstätte erforderlichen Stellplätze sollen als Senkrechtparkplätze entlang der Planstraße errichtet werden. Die Errichtung einer Straße sowie von Stellplätzen ist innerhalb der Bauverbotszone zulässig.

Neben der Erschließung über die Hagener Straße ist auch eine Anbindung an die Sternberger Straße in Form eines öffentlichen Fuß- und Radweges vorgesehen. Dadurch wird eine direkte Anbindung der zwischen Hagener Straße und Von-Vincke-Straße bestehenden Wohngebiete an die im Plangebiet geplante Kindertagesstätte geschaffen.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur Umsetzung der im gesamten Plangebiet vorwiegend vorgesehenen Wohnbebauung wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet zeichnerisch festgesetzt.

Dabei wird das allgemeine Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauGB in zwei Teilgebiete gegliedert. Das westliche Teilgebiet WA 1 umfasst das Grundstück des aktuell bestehenden Autohauses. Hier werden unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (Nr. 4) sowie Tankstellen (Nr. 5) ausgeschlossen, da diese Nutzungen aufgrund ihres großen Flächenbedarfs im Widerspruch zu der eher kleinteilig geprägten bestehenden sowie geplanten Wohnbebauung östlich der Hagener Straße stehen. Die momentane Gehölzfläche im Osten des Plangebiets wird als Teilgebiet WA 2 festgesetzt. Im Teilgebiet WA 2 werden daher sämtliche in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, um hier ausschließlich Wohnen sowie dem Wohnen dienende Nutzungen und Anlagen zuzulassen. Damit wird für diesen Teil des Plangebiets eine Bedingung für das Verfahren nach § 13b BauGB erfüllt, indem hier die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird. Die ausgeschlossenen Nutzungen induzieren in der Regel zudem ein hohes Verkehrsaufkommen, wodurch Immissionskonflikte mit der geplanten sowie entlang der Sternberger Straße bestehenden Wohnnutzung, deren Außenbereiche direkt an das Teilgebiet WA 2 grenzen, zu erwarten wären. Die konkret geplante Errichtung einer Kindertagesstätte ist als Anlage für soziale Zwecke allgemein zulässig.

Mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten wird in beiden Teilgebieten trotz der Ausschlüsse einiger Nutzungen ein beschränktes Maß an

Nutzungsmischung auch nach Beginn der Umsetzung des Bebauungsplans grundsätzlich ermöglicht, die mit der Festsetzung von reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO nicht gegeben wäre. Eine gewisse Durchmischung der Wohnnutzung mit nicht störenden anderen Nutzungen soll grundsätzlich für die Zukunft ermöglicht werden.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **7.2.1 Grundflächenzahl**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete des § 17 BauNVO und ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung, die sich an der bereits entlang der Sternberger Straße bestehenden Wohntypologie orientiert. Durch die Festsetzung der GRZ wird dem Ziel des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen und eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Neubebauung untereinander sowie gegenüber der angrenzenden Bestandsbebauung gewährleistet. Es ist ein planerisches Ziel, eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke in Bezug auf die geplante Nutzung zu ermöglichen und gleichzeitig die Inanspruchnahme der Flächen zu reglementieren.

Zusammen mit der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ um 50 % durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen wird der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke in den allgemeinen Wohngebieten auf maximal 60 % fixiert.

Innerhalb beider Teilgebiete kann gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer GRZ von insgesamt 0,8 zugelassen werden, um die Errichtung von Tiefgaragen grundsätzlich zu ermöglichen. Bedingung hierfür ist jedoch, dass die nicht überbauten Teile der Tiefgaragen dauerhaft begrünt werden müssen, um die Auswirkungen auf das optische Erscheinungsbild der Freiflächen des Grundstücks gering zu halten.

### **7.2.2 Geschossflächenzahl**

Ergänzend zur Festsetzung der GRZ wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO in den Baugebieten eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Diese entspricht ebenfalls dem Orientierungswert für die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete des § 17 BauNVO und orientiert sich an der Bestandswohnbauung entlang der Sternberger Straße und Hagener Straße.

### 7.2.3 Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

Zur städtebaulichen Steuerung der Höhenentwicklung der im Neubaugebiet geplanten Gebäude wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Für die allgemeinen Wohngebiete sind demnach maximal drei Vollgeschosse zulässig. Um die Höhe der Neubebauung über die Zahl der Vollgeschosse hinaus im Detail zu steuern, wird zusätzlich gemäß § 18 BauNVO die maximale Höhe der Gebäudeoberkante (OK) festgesetzt. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Als unterer Bezugspunkt gilt Normalhöhenull (NHN). Der obere Bezugspunkt ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Innerhalb des Teilgebiets WA 1 wird eine OK von 429,00 m und innerhalb des Teilgebiets WA 2 eine OK von 432,00 m als Höchstmaß festgesetzt. Beide OK ermöglichen gemäß der bestehenden Geländehöhen innerhalb der Baugrundstücke eine maximale Gebäudehöhe von jeweils ca. 14,0 m. Damit soll im Plangebiet eine Neubebauung mit bis zu drei Vollgeschossen und einem aufgesetzten Nicht-Vollgeschoss ermöglicht werden. Die für die Neubebauung festgesetzte OK entspricht in etwa den Höhen der Bestandsbebauung entlang der Sternberger Straße sowie westlich der Hagener Straße.

Da für die Neubebauung in Anlehnung an die Umgebungsbebauung auch die Umsetzung von geneigten Dächern ermöglicht werden soll, wird in den beiden Teilgebieten auch eine maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt. Diese liegt jeweils 3,0 m höher als die OK für Flachdächer, um ebenfalls die Errichtung von drei Vollgeschossen sowie einem Dachgeschoss zu erlauben. Damit liegt die maximal zulässige FH im Neubaugebiet um ca. 2,0 bis 3,0 m über den Bestandshöhen der Umgebungsbebauung entlang der Sternberger Straße sowie Hagener Straße und um ca. 10,0 m bzw. 6,0 m über den Firsthöhen des südlich des Teilgebietes WA 1 angrenzenden Sanitär- und Heizungsbetriebs bzw. des dazugehörigen Wohngebäudes. Da die Neubebauung jedoch nördlich dieses Grundstücks errichtet werden und einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Grundstücksgrenze einhält (vgl. Kapitel 7.4 Überbaubare Grundstücksfläche), ist jedoch mit keiner erheblichen Einschränkung, wie beispielsweise Verschattung der Nachbarbebauung, zu rechnen. Durch die Höhe der Bestandsbebauung westlich der Hagener Straße wäre auf dem Grundstück des derzeitigen Autohauses bereits unter Anwendung des aktuellen Planungsrechts (unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB) eine ähnlich hohe Bebauung zulassungsfähig.

Durch die Festsetzung der Geschossigkeit sowie der Gebäudehöhe als Höchstmaß in Kombination mit der GRZ und GFZ wird insgesamt eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht und gleichzeitig ein städtebaulich harmonischer Übergang der Neubebauung von der B 229 im Norden zur südlich und westlich angrenzenden Bestandsbebauung sichergestellt.

Um einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Bauausführung zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch die dem Dach untergeordnete technische Anlagen und Aufbauten wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sowie durch Fahrstuhlüberfahrten und Treppenhäuser um bis zu 2,0 m zugelassen. Da diese Anlagen von untergeordneter städtebaulicher Bedeutung sind und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht maßgeblich

beeinträchtigen, sind solche geringfügigen Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen städtebaulich vertretbar und haben keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

### **7.3 Bauweise**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für beide Teilgebiete die offene Bauweise festgesetzt. Demnach müssen Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden und die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen. Dadurch entsteht die vorgesehene aufgelockerte Bebauung, die auch für die umgebende Bestandsbebauung prägend ist.

### **7.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO werden innerhalb der Baugebiete die überbaubaren Grundstücksflächen definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Dabei wird innerhalb der Teilgebiete jeweils eine großzügige, flächenhafte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, um den Bauherren ausreichend Spielraum bei der späteren Gebäudeplanung zu geben. Die Festsetzungen zur Bauweise sowie die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenerfordernisse bleiben hiervon unberührt. Zu den Freiflächen der Bestandsbebauung entlang der Sternberger Straße bleibt die überbaubare Grundstücksfläche 5,0 m zurück. Außerdem wird die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zur B 229 einzuhaltende Bauverbotszone (vgl. Kapitel 7.9 Nachrichtliche Übernahme) berücksichtigt.

Um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht zu stark einzuschränken, ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Pfeiler, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen sowie Vorbauten wie Erker oder Balkone um bis zu 1,5 m zulässig.

### **7.5 Verkehrsfläche**

Die zur Anbindung des Teilgebiets WA 2 an das örtliche, bestehende Verkehrsnetz erforderliche Erschließungsfläche, die entlang der B 229 geplant ist, wird durch die Festsetzung als private Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert. Die Verkehrsfläche umfasst dabei eine ausreichend große Fahrbahn, einen möglichen Gehweg auf der Südseite der Fahrbahn sowie eine Wendeanlage, die auch für Müllfahrzeuge geeignet ist.

Die Errichtung des als zusätzliche Erschließungsmöglichkeit, insbesondere der Kindertagesstätte, zwischen dem Plangebiet und der Sternberger Straße vorgesehenen Fuß- und Radwegs wird durch die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ planungsrechtlich vorbereitet.

### **7.6 Grünfläche**

Die Fläche zwischen dem Wendehammer am Ende der Planstraße und dem geplanten öffentlichen Fuß- und Radweg wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um eine begrünte und unbebaute Fassung des Fuß- und Radweges sicherzustellen.

## 7.7 Artenschutzmaßnahmen

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde im Mai 2021 eine Artenschutzprüfung, Stufe 1 (vgl. Anlage 1) durchgeführt. Die gutachterlichen Empfehlungen, bei einem Abriss des im Teilgebiet WA 1 bestehenden Autohauses die dadurch potentiell verloren gehenden Sommer-Spaltenquartiere von Fledermäusen durch die Neuanlage von mindestens fünf Quartiersangeboten zu kompensieren sowie innerhalb des Plangebiets ausschließlich eine insektenfreundliche und fledermausschonende Beleuchtung zu verwenden, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB entsprechend textlich festgesetzt.

## 7.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Zur Beurteilung der Lärmauswirkungen auf die im Plangebiet geplanten Nutzungen durch den Straßenverkehr der B 229 sowie durch die gewerblichen Nutzungen des südlich bestehenden Sanitär- und Heizungsbetriebs und des im Plangebiet bestehenden Autohauses wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Die Verkehrslärmimmissionen wurden nach den Richtlinien für Lärmschutz an Straßen (RLS-19) auf Basis einer durchgeführten Verkehrszählung und unter Berücksichtigung der entlang der B 229 bestehenden Lärmschutzwand berechnet. Für die Ermittlung der gewerblichen Lärmimmissionen erfolgte auf Grundlage einer Ortsbesichtigung inkl. der Durchführung von Messungen am 28.10.2021.

Die Berechnungsergebnisse der Gewerbegeräusche ergaben, dass im Beurteilungszeitraum nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) keine schalltechnischen Konflikte zu erwarten sind. Jedoch treten im Beurteilungszeitraum tags (6:00 bis 22:00 Uhr) in dem unmittelbar an das Grundstück des Sanitär- und Heizungsbetriebs angrenzenden Bereich des Teilgebiets WA 1 Überschreitungen des gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Allgemeine Wohngebiete einzuhaltenden Richtwerts von 55 dB(A) auf. Der Bebauungsplan schließt daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in dem entsprechenden Teilbereich der überbaubaren Grundstücksfläche, der in der Planzeichnung entsprechend dargestellt ist, die Errichtung von schutzbedürftigen Räumen (Wohn-, Schlaf- und sonstige Aufenthaltsräume) mit zu öffnenden Fenstern aus. Damit werden hier die gemäß TA Lärm zu bewertenden maßgeblichen Immissionsorte ausgeschlossen. Dies kann z.B. durch das Einsetzen von nicht-öffnbaren Fenstern oder durch eine Grundrissorientierung, die keine schutzbedürftige Räume zum Sanitär- und Heizungsbetrieb vorsieht, erfolgen. Durch diese Festsetzung wird auf der einen Seite die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den geplanten Wohngebieten sichergestellt und auf der anderen Seite Einschränkungen der Tätigkeiten des angrenzenden Sanitär- und Heizungsbetriebs durch die heranrückende Wohnbebauung ausgeschlossen.

Die Berechnungsergebnisse der Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr ergaben, dass der Bereich entlang der B 229 stark durch Verkehrsgeräusche vorbelastet ist. Innerhalb des Plangebiets treten im Beurteilungszeitraum tags Pegel zwischen 53 dB(A) bis ca. 72 dB(A) auf. Nachts treten Pegel zwischen 45 dB(A) und 66 dB(A) auf. Die höchsten Pegel treten dabei in den nordöstlichsten Bereichen des Plangebiets auf. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für

Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) fast im gesamten Plangebiet überschritten. Die höchsten Pegel sind hingegen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu erwarten. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Beurteilungspegel von ca. 68 dB(A) tags und ca. 62 dB(A) nachts zu erwarten. Das bedeutet aber, dass im Nordosten des Teilgebiets WA 2 der Schwellwert der Gesundheitsgefährdung von maximal 60 dB(A) in der Nacht überschritten. Der für den Tagzeitraum geltende Schwellwert der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) wird innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hingegen nicht überschritten.

Zum Schutz der Wohnruhe und zur Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB werden somit entsprechend der Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung unter Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der Gebäude gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Stand 2018), die damit als Norm in den Bebauungsplan eingeführt wird, festgesetzt. Dazu wurden anhand der Verkehrslärmmissionen die maßgeblichen Außenlärmpegel bemessen, die im Bebauungsplan über die zeichnerische Darstellung von Lärmpegelbereichen (5 dB(A)-Schritte) abgebildet werden. Im Norden des Teilgebiets WA 2 liegt der Lärmpegelbereich V vor. Nach Süden hin nimmt die Höhe der Lärmpegelbereiche ab. Die dargestellten Lärmpegelbereiche regeln das zu berücksichtigende Schalldämmmaß der Außenbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.). In Verbindung mit der zeichnerischen Darstellung der Lärmpegelbereiche wird textlich festgesetzt, dass bei einer Neubebauung mindestens die gemäß DIN 4109 erforderlichen Schallschutzmaßnahmen, die sich aus dem entsprechenden Schalldämmmaß an den Außenbauteilen ergeben, zu treffen sind.

Die genaue Festlegung der Anforderungen an die einzelnen Bauteile setzt allerdings die Kenntnis der Bauausführung voraus, da Raummaße und Fensteranteile mit in die Berechnung eingehen und erfolgt üblicherweise erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Daher wird zusätzlich festgesetzt, dass auch ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel ausreichenden Schallschutz gewährleisten kann, wenn dies im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird.

Unabhängig von der akustischen Situation wird durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) der Einbau von doppelschaligen Fenstern vorgeschrieben. Dadurch werden bereits in der Regel die Schallschutzanforderungen nach DIN 4109 für den Lärmpegelbereich II und eingeschränkt für den Lärmpegelbereich III erfüllt.

Da im gesamten Plangebiet nachts Überschreitungen des gemäß der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet geltenden Orientierungswerts von 45 dB(A) zu erwarten sind, muss bei den Neubauten für einen ausreichenden Schallschutz für Schlafräume gesorgt werden. Daher wird festgesetzt, dass für Schlaf- und Kinderzimmer eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen ist, wenn Außenlärmpegel von mehr als 45 dB(A) für den Nachtzeitraum vorherrschen.

Im Nordosten des Teilgebiets WA 2 werden für die potentiellen Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien und Terrassen tagsüber Pegel von mehr als 62 dB(A) prognostiziert. Die aktuelle Rechtsprechung zum zulässigen Dauerschallpegel für

Außenwohnbereichsflächen besagt, dass Dauerschallpegel von 62 dB(A) hinnehmbar seien, da dieser Wert die Schwelle markiere, bis zu der unzumutbaren Störung der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten seien. Ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) im Tagzeitraum ist in der Regel anzunehmen, wenn nach DIN 4109 ein Lärmpegelbereich IV oder höher ermittelt wurde. Zum Schutz der Außenwohnbereiche vor unzumutbarer Lärmbeeinträchtigung wird daher festgesetzt, dass bei der Errichtung von Außenwohnbereichen in einem Bereich mit einem Beurteilungspegel von mehr als 62 dB(A) im Tagzeitraum Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind, die die Einhaltung des Beurteilungspegels und damit eine angemessene Aufenthaltsqualität sicherstellen.

### **7.9 Anpflanzen von Bäumen**

Um eine Mindestbegrünung der Freiflächen der Wohnbebauung sicherzustellen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein mittelkroniger, einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen ist.

### **7.10 Nachrichtliche Übernahme**

#### Bauverbots- und Baubeschränkungszone B 229

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen in einem Bereich von bis zu 20 m längs der Bundesstraße keine Hochbauten errichtet werden (Bauverbotszone). Dieses Verbot schließt auch Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs mit ein. Darüber hinaus bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für bauliche Anlagen, die in einer Entfernung von bis zu 40 m zur Bundesstraße errichtet werden, der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde (Baubeschränkungszone). Die Zustimmungsbedürftigkeit gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Die Abstände sind jeweils vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße zu messen.

Die Bauverbots- sowie die Baubeschränkungszone entlang der nördlich an das Plangebiet verlaufenden B 229 werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 6 BauGB zeichnerisch übernommen.

#### Erdgashochdruckleitung

Im Bereich des geplanten öffentlichen Fuß- und Radweges verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Erdgashochdruckleitung der Westnetz GmbH. Der Verlauf der Leitung sowie ein beidseitiger Schutzstreifen von 3,0 m in der Planzeichnung entsprechend den von Westnetz zur Verfügung gestellten Lageplan nachrichtlich übernommen. Innerhalb des Schutzstreifens sind die vom Betreiber festgelegten Schutzanweisungen zu berücksichtigen.

Der geplanten Errichtung des Fuß- und Radweges steht das Vorhandensein der Erdgashochdruckleitung nicht automatisch entgegen, da der Bau von Wegen gemäß den Schutzanweisungen im Bereich von Erdgashochdruckleitungen zwar genehmigungspflichtig, jedoch nicht grundsätzlich unzulässig ist.

## **8 Auswirkungen**

### **8.1 Umweltprüfung**

Da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren erfolgt (vgl. Kapitel 3), ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

### **8.2 Eingriff in Natur und Landschaft**

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein ökologischer Ausgleich der durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich.

### **8.3 Artenschutz**

Durch die Baugebietsentwicklung werden insbesondere auf der aktuell unbebauten Gehölzfläche im Osten des Plangebiets die bestehenden Lebensräume für Tiere und Pflanzen weitestgehend zerstört. Es wurde daher eine Artenschutzprüfung, Stufe 1 durchgeführt, um zu ermitteln, ob mit der Umsetzung des Vorhabens sogenannte planungsrelevante Arten, also besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten betroffen sind und ggf. Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Die Artenschutzprüfung hat ergeben, dass im Plangebiet ein Brutvorkommen von planungsrelevanten Vogelarten ausgeschlossen werden kann. Es wurde jedoch festgestellt, dass einige sogenannte „Allerweltsarten“ potentiell im Plangebiet brüten könnten. Um Zerstörungen/ Beschädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Vorfeld zu vermeiden, darf eine Baufeldfreiräumung, Rodung der Gebüsch- und Entfernung von Vegetationsbeständen ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) erfolgen. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass die planungsrelevanten Vogelarten Sperber, Waldkauz und Star das Plangebiet als Nahrungshabitat aufsuchen. Jedoch handelt es sich bei dem Plangebiet um kein essentielles Nahrungshabitat. Zudem existieren in der direkten Umgebung besser geeignete Bereiche.

Ebenso ist das Plangebiet als Nahrungshabitat für einige Fledermausarten geeignet, jedoch aufgrund seiner geringen Größe ebenfalls nicht von essentieller Bedeutung. Bestehende Wohnquartiere von Fledermäusen wurden nicht gefunden. Die am Bestandsgebäude bestehenden Spalten kommen jedoch für kleine gebäudebezogene Fledermausarten als Übergangs-, Zwischen- oder Männchenquartier im Sommer potenziell in Frage. Daher sind die durch den Gebäudeabriss potenziell verloren gehenden Sommer-Spaltenquartiere von Fledermäusen durch die Neuanlage von Spalten oder Hohlräumen in störungsarmer Umgebung zu kompensieren. In Anbetracht der Tatsache, dass vorliegend keine konkreten Hinweise auf ein Quartier gefunden werden konnten, wird die Neuanlage mindestens fünf neuer Quartiersangebote empfohlen. Dies wird im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt (vgl. Kapitel 7.7).

Die Eignung des Plangebiets als Lebensraum für planungsrelevante Amphibien oder Reptilien kann aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen ausgeschlossen werden. Grundsätzlich müssen die Bauarbeiten vorläufig eingestellt werden, wenn während der Arbeiten Vögel oder Fledermäuse angetroffen werden, die nicht selbständig flüchten. Die Tiere sind vor Fortsetzung der Arbeiten durch eine fachkundige Person zu bergen.

#### **8.4 Ver- und Entsorgung**

Das Grundstück des Autohauses ist bereits an den öffentlichen Schmutzwasserkanal innerhalb der Hagener Straße angeschlossen. Durch die mit der Aufstellung des Bebauungsplans ermöglichte Entwicklung eines Wohnquartiers auf dem Grundstück des Autohauses sowie auf dem noch unbebauten Teilbereich wird sich die abzuleitende Schmutzwassermenge erhöhen. Die im Kanalnetz verfügbaren Kapazitäten lassen jedoch eine Ableitung des zusätzlichen Schmutzwassers über den in der Hagener Straße bestehenden Schmutzwasserkanal zu.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Versiegelung der bisher unbebauten Teilfläche im Osten vorbereitet. Dadurch wird sich die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers erhöhen. Gemäß § 44 des Landeswassergesetzes NW (LWG) ist das Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Daher wird im weiteren Verfahren geprüft, ob insbesondere unbelastetes Dachwasser ortsnah versickert werden oder über ein namenloses Gewässer mit Vorflut in den Löhbach geleitet werden kann. Die Entwässerungsplanung wird im Zuge der Ausführungsplanung erarbeitet und mit der Unteren Wasserbehörde des Märkischen Kreises abgestimmt.

Die Versorgung mit Strom und Wasser kann durch einen Anschluss an die vorhandenen Versorgungsleitungen innerhalb der Hagener Straße gewährleistet werden. Eine Änderung des Netzkonzepts ist nach Aussage der ENERVIE Vernetzt GmbH nicht notwendig.

### **9 Anlagen**

Anlage 1: ARTENREICH UMWELTPLANUNG: Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung Stufe I. Hagen, Mai 2021

Anlage 2: ACCON KÖLN GMBH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 53 an der Hagener Straße in Halver. Köln, November 2021

Anlage 3: ISV INGENIEURGRUPPE STADT + VERKEHR: Verkehrszählungen in Halver. Bonn, November 2021

-----  
Halver, den 11. 03. 2022

.....  
Der Bürgermeister