



Stadt Halver

Bebauungsplan Nr. 43
„Gewerbegebiet Susannenhöhe“
1. Änderung

Begründung

Begründung gemäß § 2a i.V.m. § 9 Abs. 8 BauGB

August 2023

Bearbeitung:

Ingenieurgesellschaft
Patzke Büro für Bauwesen

Ingenieurgesellschaft Patzke GmbH, Büro für Bauwesen
Westenhellweg 9, 59494 Soest
Tel.: 02921-381 96 10 / Fax: 02921-381 96 99 / Mail: info@patzke-ing.de

Projektleitung:
Bernd Patzke / Dipl.-Ing. Bauwesen / Beratender Ingenieur IKBau-NRW 102095

25. August 2023

INHALT

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2.	ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	4
3.	VERFAHRENSABLAUF	5
4.	STÄDTEBAULICHE SITUATION PLANGEBIET UND UMGEBUNG	5
4.1	Bau- und Nutzungsstruktur	5
4.2	Natur und Landschaft.....	5
4.3	Verkehr	6
5.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BESTEHENDES PLANUNGS- UND FACH- RECHT	6
5.1	Landes- und Regionalplanung.....	6
5.2	Flächennutzungsplan	6
5.3	Landschaftsplan	6
5.4	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung	6
5.5	Wasserschutz	6
5.6	Bestehendes Planungsrecht	6
6.	PLANUNGSZIELE UND BEBAUUNGSKONZEPT.....	7
6.1	Allgemeine Ziele.....	7
6.2	Bebauungskonzept	7
6.3	Verkehrerschließung.....	7
7.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	7
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung	10
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
7.4	Grünflächen.....	11
7.5	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
7.6	Verkehrsflächen / Erschließung.....	16
7.7	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
7.8	Höhenlage der Geländeoberfläche	17
7.9	Hinweise	18
8.	VER- UND ENTSORGUNG.....	19
9.	FLÄCHENBILANZ	20
10.	UMWELTAUSWIRKUNGEN	20
11.	PLANVERWIRKLICHUNG / KOSTEN.....	23
12.	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	23

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 43 „Gewerbegebiet Susannenhöhe“ ist seit dem 22.08.2013 rechtswirksam. Im östlichen Teil des Plangebietes ist am Ende der Erschließungsanlage eine Wendeanlage festgesetzt.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Änderung der Wendeanlage auf die vor Ort vorhandene Lage und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gewerbenutzung auf den ehemaligen Verkehrsflächen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Änderung teilweise überplant. Die ursprünglich größere Verkehrsfläche wird im Änderungsbereich verkleinert und diese Flächen werden in die nutzbaren Gewerbeflächen einbezogen.

2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich östlich des vorhandenen Gewerbegebietes "Oeckinghausen" zwischen Oeckinghausen und Heesfeld im Gewerbegebiet „An der Susannenhöhe“.

Es wird eingegrenzt durch die Hälverstraße (L 868) im Westen, durch die Bundesstraße B 229 im Süden, durch die Straße in Richtung der Susannenhöhe sowie durch den Ortsteil Heesfeld im Osten.

Der Bereich der 1. Änderung liegt in der Gemarkung Halver, Flur 11, Flurstücke 925 und ehem. 936. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Halver. Es ist eine Teilungsvermessung durch einen ÖbVI erfolgt.

Im Westen grenzt dieses Teilgebiet an den hinteren Bereich der Erschließungsstraße an, ab Einmündung der nördlich angebundenen Stichstraße.

Die gesamte Bebauungsplanfläche hat eine Größe von ca. 11,15 ha und wurde bereits größtenteils zwecks Bebauung mit Gewerbebetrieben veräußert. Die Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst 2,36 ha. Davon werden derzeit 2,19 ha ackerbaulich genutzt. Nordwestlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an die Bebauungsplanfläche an.

Das Teilgebiet hat eine Breite von ca. 120 m und eine Länge von ca. 240 m und steigt nach Nord-Osten an. Die Höhe des Geländes liegt zwischen 307,40 m und 326,40 m über NHN. Die Fläche ist derzeit Brachland und wird überwiegend als Wiese genutzt.

Die genauen Abgrenzungen der Bebauungsplanänderung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Verfahrensablauf

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete.

So erfüllt der Änderungsbereich alle Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB. Die wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

In diesem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird 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.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB 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.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange werden jedoch im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs beteiligt (§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB). 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. Bürgerinnen und Bürger werden im Verfahren der öffentlichen Auslage beteiligt.

4. Städtebauliche Situation Plangebiet und Umgebung

4.1. Bau- und Nutzungsstruktur

Das Überplanungsgebiet ist derzeit unbebaut.

Die Umgebung ist entsprechend des geltenden Bebauungsplanes Nr. 43 „Gewerbegebiet Susannenhöhe“ weitestgehend durch verschiedenartige Gewerbebetriebe geprägt. Die Baustruktur in der Umgebung besteht daher im Wesentlichen aus Produktions- und Lagerhallen sowie Verwaltungs- bzw. Bürogebäuden.

4.2. Natur und Landschaft

Bis auf den teilversiegelten Weg ist das gesamte Plangebiet weitestgehend unver-siegelt.

Innerhalb des Gewerbegebietes Susannenhöhe gibt es bis auf einzelne unbebaute Baugrundstücke nur wenige begrünte Freiflächen. Das Gewerbegebiet selbst ist jedoch von großzügigen Acker-, Grün- und Waldflächen umgeben.

4.3. Verkehr

Das Plangebiet wird über die Straße „Susannenhöhe“ erschlossen. Von dort ist durch die L 868 und die B 229 die Anbindung der Straße „Susannenhöhe“ an das überörtliche Straßennetz gegeben.

Das Stadtzentrum ist mit dem Auto innerhalb von 7 Minuten erreichbar.

Die fußläufige Erschließung erfolgt über den quer durch das Plangebiet verlaufenden Fußweg sowie über einseitige Gehwege entlang der „Susannenhöhe“.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist über zwei Bushaltestellen entlang der B 229 gegeben.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes wurden bereits entsprechende Leitungen verlegt.

5. Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungs- und Fachrecht

5.1 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, Planungsraum Märkischer Kreis, stellt das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Somit ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

5.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Halver stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als gewerbliche Baufläche dar. Die 1. Änderung ist somit gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Märkischen Kreises.

Unmittelbar südwestlich angrenzend erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet Märkischer Kreis (LSG-4512-0004).

5.4 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung

Im Plangebiet oder der näheren Umgebung wurden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete (Natura 2000) ausgewiesen.

5.5 Wasserschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung befinden sich keine Oberflächengewässer oder Quellbereiche. Das Plangebiet liegt auch in keinem Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiet.

5.6 Bestehendes Planungsrecht

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 43 setzt für den östlichen Bereich des Plangebietes ein Gewerbegebiet mit einer durch Baugrenzen gefassten ca. 21.887 m² großen überbaubaren Grundstücksfläche fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,8 festgesetzt.

Zum Schutz der westlich und nördlich des Bebauungsplanes bestehenden Wohnnutzungen sind immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Diese liegen hier bei 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Zudem sind einzelne Betriebe der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW wegen der Eigenart ihrer Emissionen ausgeschlossen.

6. Planungsziele und Baukonzept

6.1 Allgemeine Ziele

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 ist die Reduzierung von Verkehrsflächen, die ursprünglich zur Herstellung einer Wendeanlage vorgesehen waren, zu Gunsten von gewerblichen Bauflächen (GE). Der Wendepark wurde in geplanter Größe hergestellt, die zum Wendepark hinführende Stichstraße wurde in Abänderung der Straßenplanung um ca. 28 m verkürzt hergestellt.

Die bisher festgesetzten Grünflächen bleiben in voller Größe erhalten. Zum Schutz der nord-östlich gelegenen Wohnbebauung durch eventuellen Gewerbelärm wurden für die Flächen Lärmschutzmaßnahmen in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln erarbeitet.

6.2 Baukonzept

Auf dem nördlichen Teil des Flurstück 936 beabsichtigt ein gewerbliches Unternehmen die Errichtung von Gebäuden.

6.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Straße „An der Susannenhöhe“ mit Anschluss an die L 868 erschlossen. Im Rahmen der Herstellung der Erschließungsanlagen für die Gewerbeflächen wurden die Erschließungsstraßen im Endausbau hergestellt und sind von den Erwerbern der Teilflächen nutzbar. Erforderliche Grundstückszufahrten zur Anbindung der Bauflächen sind herzustellen.

7. Inhalte des Bebauungsplanes

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Gewerbegebiet Susannenhöhe“ werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

Gewerbegebiet nach § 8 BauGB i.V. mit § 1-15 BauNVO

(1) Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind in Anwendung des § 8 BauNVO, sofern sie

nicht nachstehend ausgeschlossen werden und sofern deren gesamte Schallemissionskontingente in den ausgewiesenen Teilflächen nicht überschreitet, Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

(3) Unzulässig sind:

1. Vergnügungsstätten.
2. Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

3. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
4. Anlagen für sportliche Zwecke.
5. Tankstellen.

(4) Ausnahmsweise sind zugelassen:

Ausnahmsweise ist gem. § 31 (1) BauGB der Verkauf, von im Plangebiet gefertigten Waren, an Endverbraucher zulässig, sofern die Verkaufsstätte in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit dem Handwerks-, produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieb steht.

Die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Halveraner Liste“ darf 100 m² nicht übersteigen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Grundstückszufahrten

Es ist jeweils eine Zufahrt bis max. 8 m Breite zulässig, aber auch eine getrennte Zu- und Ausfahrt.

Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

Werbeanlagen sind bis max. 2 m über Traufhöhe zulässig.

Böschungen innerhalb der bebauten Grundstücke dürfen nicht steiler sein, als 1:1,5. Böschungsfuß und -schulter sind auszurunden.

Mauern zur Geländeabstützung an öffentlichen Verkehrsflächen sind max. 1 m hoch zu errichten.

Bei untergeordneten Nebenanlagen, die im Einzelfall über 20 m hoch sein können, ist eine Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West vorzunehmen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 8 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1-15 BauNVO Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 43 „Gewerbegebiet Susannenhöhe“ ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

Die Gliederung in 7 Teilflächen GE01 bis GE07 ergibt sich aus den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung.

Zulässig sind in Anwendung des § 8 BauNVO, sofern sie nicht nachstehend ausgeschlossen werden und sofern deren gesamte Schallemission die Schallemissionskontingente in den ausgewiesenen Teilflächen nicht überschreitet, Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Das Gewerbegebiet soll vorwiegend der Ansiedlung von produzierendem Gewerbe wie Produktions- und Handwerksbetrieben sowie produktionsorientierten Dienstleistungsbetrieben dienen und mit arbeitsplatzintensiven Nutzungen belegt werden, da im Stadtgebiet ein Defizit an diesen Flächen besteht und somit die Arbeitsbevölkerung innerhalb des Stadtgebietes zu halten.

Zur Wahrung des angestrebten Gebietscharakters und im Sinne eines sparsamen Landverbrauchs sind die allgemein zulässigen Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, werden in Anwendung des § 1 BauN-VO auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

Diese Festsetzungen tragen auch zu einer arbeitsplatzintensiven Flächennutzung der Gewerbeflächen im Stadtgebiet bei. Im übrigen Stadtgebiet bestehen ausreichend räumliche und planungsrechtlich abgesicherte Möglichkeiten für eine Realisierung der im Gewerbegebiet ausgeschlossenen, nicht gewerbegebietstypischen Nutzungen.

Der Ausschluss von Einzelhandel soll negative Auswirkungen auf den vorhandenen zentralen Einzelhandelsstandort im Stadtzentrum verhindern. Der vorhandene zentrale Einzelhandelsstandort ist für die Funktionsfähigkeit der Stadt und ihrer Ortsteile unerlässlich.

Durch die Ausweisung "Gewerbegebiet" sind zwar großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) BauNVO ohnehin ausgeschlossen. Es ist jedoch zunehmend zu beobachten, dass sich kleinere Betriebe unterhalb der in § 11 (3) BauNVO genannten Vermutungsregel von 1.200 m² Geschossfläche in städtebaulich nicht integrierten Standorten ansiedeln bzw. versuchen, in Gewerbegebieten Fuß zu fassen. Diese Entwicklung steht im Widerspruch zu der angestrebten Stadtentwicklung und läuft auch den städtischen Zielen, die im Einzelhandelskonzept für die Stadt Halver formuliert wurden, entgegen.

Daher werden auch Einzelhandelsnutzungen, die unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegen, für nicht zulässig erklärt. Im gesamten Plangebiet werden daher die nach § 8 (2) Nr. 1 und die nach § 9 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsnutzungen gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen. Aus den zuvor genannten Gründen soll somit eine Einzelhandelsentwicklung mit innenstadt- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Bereich des Bebauungsplanes verhindert werden.

Ausnahmsweise wird nur der Verkauf von in den Gewerbebetrieben produzierten Waren zugelassen. Es ist deshalb festgesetzt worden, dass zum einen der produzierende Anteil deutlich überwiegen muss. Das wird mit der Regelung erreicht, dass die Verkaufsfläche 100 m² nicht überschreiten darf, womit sie deutlich unterhalb der Vermutungsregelung für erhebliche Beeinträchtigungen liegt.

Es dürfen entsprechend der obenstehenden Zielsetzung keine zentrums- und nahversorgungsrelevanten Sortimente geführt werden. Die zuvor erläuterten städtebaulichen Zielsetzungen dürften damit nicht gefährdet werden. Die Liste der zentrumsrelevanten Sortimente ist in der Legende abgedruckt.

Tankstellen mit den heute üblichen Tankstellenshops dienen mit einer ungünstigen Flächenkennziffer (m² pro Beschäftigte) auch nicht der hier gewünschten intensiven gewerblichen Nutzung der Flächen und werden daher nicht zugelassen. Tankstellenangebote sind im Ortskern von Halver in ausreichender Anzahl, und auf die zentralen Verknüpfungspunkte des überregionalen Straßennetzes konzentriert, vorhanden.

Auch werden nicht notwendige Verkehrsströme zu dem Gewerbegebiet von vornherein unterbunden.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Da weder die künftigen Betriebe noch die hierfür erforderlichen Grundstücksgrößen und Grundstückszuschnitte, zum Zeitpunkt der Planaufstellung konkret bekannt sind, werden große zusammenhängende überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Die flächenhaften Ausweisungen der überbaubaren Grundstücksflächen in Form von großräumigen Baugrenzen geben Bauwilligen einen weiten Spielraum für die Anordnung der Baukörper.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert, um weiterhin ein einheitliches Erscheinungsbild des Gewerbegebietes zu gewährleisten.

Die Festsetzung der max. Höhe baulicher Anlagen und Gebäude über NHN, bezogen auf verschiedene Nutzungsflächen gemäß BauNVO § 18 beträgt max. 328,00 m ü. NHN.

Die Oberkante definiert sich durch OK des Dachrandes bzw. der Firsthöhe.

Ausnahmsweise können Höhenüberschreitungen durch technische Aufbauten wie z.B. Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung zugelassen werden.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO stellen den so festgelegten und durch die dargestellten Baugrenzen bestimmten Teil des Baugebietes dar, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, soweit der überbaubare Grundstücksanteil (die zulässige Grundfläche) der Baugrundstücke nicht überschritten wird und die Bestimmungen der Landesbauordnung NRW (BauONRW) über Abstandsflächen und Gebäudeabstände eingehalten werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, werden durch die festgelegten Baugrenzen im Baugebiet begrenzt.

Im Einzelfall darf jedoch der überbaubare Grundstücksanteil (die zulässige Grundfläche) der Baugrundstücke überschritten werden, wenn die Bestimmungen der Landesbauordnung NRW (BauONRW) über Abstandsflächen und Gebäudeabstände eingehalten werden.

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

¹ Abstandserlass (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände) des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW vom 06.06.2007 (MBI. NW S. 659)

7.4 Grünflächen

Private Grünflächen PG 03, PG 04 und PG 05 sind gemäß § 9 Absatz 1, Ziffer 15, BauGB durch die 1. Änderung des Bebauungsplans betroffen.

Im Bereich der privaten Grünflächen ist je 1.800 m² Grundstücksfläche 1 Laubbaum erster und zweiter Ordnung zu pflanzen, z.B. an den Stellplatzbereichen.

Art:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Qualität:

Stammumfang: 12-14 cm, Hochstamm, 3xv., aus extra weitem Stand mit Drahtballierung.

Zusätzlich sind alle privaten Grünflächen mit Landschaftsrasen einzusäen.

Damit wird gewährleistet, dass diese Flächen nicht in anderer Form, z. B. für eine Bebauung, in Anspruch genommen werden, sondern in ihrer Erhaltung und Entwicklung zum Schutz der Natur gesichert sind.

Auf den Flächen PG 3 sowie PG 5 werden Gehölzstreifen mit niedrigen Sträuchern als Sichtschutz mit einem Reihenabstand von 2 m und einem Pflanzabstand von 2 m gepflanzt.

Art / Qualität:

Kornelkirsche (*Comus mas*), I. Str., 100-150 cm

Schlehe (*Prunus spinosa*), I. Str., 50-80 cm

Zweigriffliher Weißdorn (*Crataegus laevigata*), I. Str., 3tr. 100-150 cm

Hunds-Rose (*Rosa canina*), 1/1, 50-80 cm

Die Fläche PG 4 wird mit gering strukturierten Hecken und Sträuchern bepflanzt.

Art / Qualität:

Sal-Weide (*Salix caprea*), 1/1, 50-80 cm

Haselnuss (*Corylus avellana*), 1/0, 50-80 cm

Faulbaum (*Frangula alnus*), I. Str., 3tr. 70-90 cm

Hunds-Rose (*Rosa canina*), 1/1, 50-80 cm

Die innerhalb des Geltungsbereiches getroffenen Festsetzungen reichen zum Ausgleich aller Eingriffe im Plangebiet nicht aus. Soweit eine Kompensation entsprechend der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgen kann, werden die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft über das Öko-Konto der Stadt Halver ausgeglichen. Der nach Vorgaben des ökologischen Landbaues bewirtschaftete Ackerboden wird im Umweltbericht bewertet. Dabei wird der Verlust des Ackers als Produktionsfläche aufgrund der lediglich mittleren Ertragsqualität als nicht abwägungsrelevant eingeschätzt.

Ein Entzug von derartig qualitativ hochwertiger Ackerfläche aus der Landwirtschaft ist im Sinne des §1 BauGB nur in unbedingt notwendigem Umfang vorgenommen. Es ist in einer Alternativflächenuntersuchung festgestellt worden, dass im landwirtschaftlichen Sinne minderwertigere Flächen z.B. in der Nähe von notwendigen Versorgungseinrichtungen (Kanal, Wasser, Strom, verkehrstechnische Erschließung) nicht zur Verfügung stehen.

Diese Fläche ist anschließend an das Gewerbegebiet Oeckinghausen wirtschaftlich für gewerbliche Nutzung erschließbar und fördert die gemischte Entwicklung aus Landwirtschaft und Gewerbe im ländlichen Bereich.

Die Stadt Halver ist sich der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bewusst. Die Lage und Größe des geplanten Baugebietes wurden sorgfältig ausgewählt und dem Bedarf entsprechend angepasst. Die Baufläche wurde angepasst an die jetzt geplante Nutzung und nur so groß, wie tatsächlich benötigt, ausgewiesen.

Bei den geplanten Bautätigkeiten ist der Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB zu beachten. Der Oberboden soll, soweit er vorrangig nicht zur Geländemodellierung auf dem Baugrundstück benutzt werden kann, zur Bodenverbesserung auf landwirtschaftlichen Flächen verwendet werden.

Der bei den Bautätigkeiten abzutragende Mutterboden kann von der ausführenden Baufirma entweder auf Seitenflächen in Mieten zwischengelagert werden, oder gleich auf den entsprechenden Ackerflächen abgeladen werden. Der abgetragene Mutterboden sollte damit den Landwirten zur Bodenverbesserung zur Verfügung gestellt werden.

Die Festlegung hierzu soll im Zuge der Ausschreibung der Tiefbaumaßnahmen erfolgen.

Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zum Eingriff ins Schutzgut Boden innerhalb des Bebauungsplans sind nur in begrenztem Maß möglich. Ausgleichsmöglichkeiten außerhalb des Plangebiets im Sinne wie z.B. Renaturierung entsprechender (Brach-) Flächen sind nicht gegeben. Eine Kompensation erfolgt daher mit anderen Flächen über das Ökokonto der Stadt Halver.

Weitere Ersatzmaßnahmen, z.B. Extensivierung von Ackerflächen, sind nicht möglich, ohne Belange der Landwirtschaft durch den Entzug von Bewirtschaftungsflächen weiter zu beeinträchtigen.

Zur Abklärung alternative Planungsmöglichkeiten wurde mit den Landwirten bei der Flächennutzungsplanung Gebiete für die zukünftige Entwicklung der Landwirtschaft besprochen, diskutiert und geplant. Bei der genannten „Funktionsbündelung mit anderen landwirtschaftlichen Flächen“ ist seitens der

Landwirte ein Dialog erfolgt. Alternative Flächen für eine landwirtschaftliche Nutzung sind im Stadtgebiet nicht zu erkennen.

Der Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche wird nicht so hoch bewertet, wie der entstehende, positive städtebauliche Entwicklungsprozess, der durch die Ausweisung des Gewerbegebietes erzielt werden kann.

Durch den langzeitlichen Strukturwandel wird mit Arbeitsplätzen vor Ort, außerhalb der Landwirtschaft, eine nachhaltige Chance eingeräumt und eine parallele Entwicklung der Landwirtschaft, neben dem Gewerbe, als Zukunftsentwicklung des Dorfbereiches von Heesfeld gesehen.

Die öffentlichen und privaten Grünflächen gewährleisten eine gute Ortsranddurchgrünung mit visueller Einbindung in die Landschaft. Durch die Begrünung wird ein Puffer zwischen den Gewerbeflächen und den Grundstücken in Heesfeld geschaffen.

Auf die Festsetzung weiterer größerer sichtverschattender Bäume wird verzichtet, um die Nutzung regenerativer Energien zu ermöglichen.

Durch die vorstehend aufgeführten Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes und durch die externen Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff in den Naturhaushalt sowie die Veränderung des Landschaftsbildes so gering wie möglich gehalten bzw. im Sinne des Gesetzes ausgeglichen.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Abganges der zu pflanzenden Bäume sind an gleicher Stelle entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

7.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Belange des Schallimmissionsschutzes auf Grund der Umplanung der Erschließungsstraße wurden durch eine schalltechnische Betrachtung, Bericht FD 7032-1 vom 14.11.2022 der Peutz-Consult GmbH, Dortmund, untersucht. Der Bericht ist als Anlage 2 der Begründung beigelegt.

Kontingentierung nach DIN 45691 / TA Lärm

Zum Schutz der benachbarten Wohnnutzungen vor gewerblichen Lärmemissionen sind im Plangebiet nach DIN 45691 immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt.

Die schutzwürdigen Nutzungen sind durch außerhalb des Plangebietes liegende Immissionspunkte gekennzeichnet und werden in die Berechnungen einbezogen.

Die Emissionskontingente der Teilflächen sind durch die nahe angrenzende Wohnbebauung im Nordwesten und der bereits vorhandenen Vorbelastungen durch das westlich gelegene Gewerbegebiet Oeckinghausen deutlich begrenzt.

Demzufolge sind je nach Art der neuen Betriebe bauliche und organisatorische Schallschutzmaßnahmen in der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen. Hierzu gehören in erster Linie die Einschränkungen von geräuschproduzierenden Nutzungen auf den Tageszeitraum sowie bauliche Abschirmungsmaßnahmen gegenüber der Wohnnachbarschaft für die direkt angrenzenden neuen Betriebe.

Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten im Bereich des Plangebietes ist für die Teilflächen

TF 01 bis TF 07 des Plangebietes jeweils ein Emissionskontingent L_{EK} gem. DIN 45691 festgesetzt.

Zulässige Emissionskontingente der Teilflächen $L_{EK,i}$ [dB(A)/m²] nach DIN 45691

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m ²]	
	Tags (06:00 bis 22:00 Uhr)	Nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
TF 01	59	44
TF 02	61	46
TF 03	63	48
TF 04	65	50
TF 05	61	46
TF 06	63	48
TF 07	63	48

Ausgehend vom im Lageplan der Anlage 4.3 der schalltechnischen Untersuchung gekennzeichneten Bezugspunkt sind die nachfolgenden Zusatzkontingente $L_{EK,zus,j}$ für den Tages- und Nachtzeitraum festgesetzt.

Bezugspunkt	X=3397496,87	Y=5675804,35	Zusatzkontingent [dB]	
			tags	nachts
Bezeichnung	Richtungsvektor r 1	Richtungsvektor r 2		
Bereich A	270°	345°	0	0
Bereich B	345°	228°	9	9
Bereich C	228°	270°	0	4

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Fläche, des festgesetzten Emissionskontingentes L_{EK} und der Zusatzkontingente die zulässigen Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der Teilflächen nach folgender Gleichung zu ermitteln.

$$L_{r,j} = 10 \cdot \lg \sum_i 10^{0,1(L_{EK,i} + L_{EK,zus,j} - \Delta L_{i,j})/dB} \text{ dB}$$

mit $L_{r,i}$ = zulässiger Beurteilungspegel bzw. Immissionskontingent in dB(A)

$L_{EK,i}$ = Emissionskontingent der Teilfläche i

$L_{EK,zus,j}$ = Zusatzkontingent

$\Delta L_{i,j}$ = Abstands / Flächenkorrekturmaß

$$\Delta L_{i,j} = -10 \cdot \lg \left(\frac{S_i}{(4 \cdot \pi \cdot S_{i,j}^2)} \right) \text{ dB}$$

S_i = Größe der Teilfläche TF_i in m²

$S_{i,j}$ = Abstand zw. Teilflächenmittelpunkt i und d. Immissionsort j in m

Ein Vorhaben erfüllt auch die schalltechnische Festsetzung, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ dieses Vorhabens den Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzkriterium der DIN 45691).

Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Beurteilungspegel $L_{r,j}$ ist im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm – vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel L_r gemäß TA-Lärm darf den anteiligen Beurteilungspegel $L_{r,j}$ nicht überschreiten.

Mit den Festsetzungen ist sichergestellt, dass die Werte nicht überschritten werden.

Schallimmission Straßenverkehr nach DIN 1005 und der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung

Die Berechnung der Emissionspegel als Ausgangsgröße für die Berechnung der Schallimmissionen aus Straßenverkehr erfolgt gemäß der RLS-90.

Grundlage der verkehrstechnischen Untersuchung ist die Berücksichtigung eines Zusatzverkehrsaufkommens durch das geplante Gewerbegebiet Susannenhöhe mit 1.600 Fahrzeugen pro Tag und einem 20 % Lkw-Anteil. Berücksichtigt wurde die Verteilung über den gesamten Tageszeitraum von 16 Stunden. Im Nachtzeitraum ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich eines zu erwartenden Zusatzverkehrs.

Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung ist u.a., dass der Knotenpunkt B 229 / L 868 derzeitig sowie zukünftig auch ohne Lichtsignalanlage ausgeführt werden kann. Die Berechnungsgrundlagen, sowie die sich ergebenden Schallemissionen gemäß RSL-90 sind detailliert in den Teilen 5 und 6 der Begründung zusammengestellt.

Die Berechnungsergebnisse durch Verkehrslärm zeigen, dass mit der Umsetzung der Planung (Erschließung des Gewerbegebietes Susannenhöhe) eine Erhöhung der Beurteilungspegel von bis zu 2 dB im Tageszeitraum vorliegt. An dem Immissionsaufpunkt 14 (Rettungswache) liegt eine Erhöhung des Beurteilungspegels tags von 2,6 dB vor. Hier werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sicher eingehalten.

Im Nachtzeitraum ergeben sich keine Erhöhungen. Insgesamt zeigt sich, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) tags für Mischgebiete und 65 dB(A) tags für Gewerbegebiete im Wesentlichen eingehalten werden.

An den Wohnhäusern entlang der B 229 werden bereits im Bestand die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Hier ergeben sich Erhöhungen der Beurteilungspegel um bis zu 0,7 dB im Tageszeitraum.

Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen (Prognosefall) ergibt sich an diesem Gebäude keine maßgebende Erhöhung der Beurteilungspegel (0,3 dB tags). Subjektiv lässt sich diese Erhöhung nicht wahrnehmen.

Für die Anwohner sind daher über die Festsetzung von Immissionskontingenten keine zusätzlichen Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich.

Die festgesetzten Schalleistungspegel dienen der Begrenzung des Gewerbelärms auf ein verträgliches Maß, so dass an der umliegenden Wohnbebauung, insbesondere im Ortsteil Heesfeld, keine unverträgliche Lärmbelastung entsteht und die gesetzlichen Richtwerte eingehalten werden.

Die Einhaltung der Schalleistungspegel wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

7.6 Verkehrsflächen / Erschließung

Zur späteren Anbindung des nördlich gelegenen Schulgeländes war eine Mischverkehrsfläche, ohne Separierung der Straßen und Gehwegflächen, vorgesehen. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird diese Fläche nicht als Mischverkehrsfläche festgesetzt. Fahrbahn und Gehweg sind somit getrennt.

Die differenzierten Darstellungen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien sind keine Festsetzungen, sondern nachrichtliche Übernahmen aus der Straßenplanung.

Der Anschluss eines Grundstücks an die Verkehrsfläche darf nur über jeweils eine Zufahrt erfolgen, wobei auch eine getrennte Zu- und Ausfahrt zulässig ist. Bei Grundstücken, die mit einer Frontlänge von mehr als 75 m an die Verkehrsflächen angrenzen, können ausnahmsweise zwei Zufahrten zugelassen werden, um die Ausnutzung der Gewerbeflächen optimal zu gewährleisten.

7.7 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan gemäß § 9 s. 1 Nr. 15 BauGB innerhalb der Grünflächen, Baugrundstücke und Böschungen festgesetzten Pflanzmaßnahmen werden übernommen.

Es sind folgende Pflanzmaßnahmen festgesetzt:

- Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Grünflächen PG 3, PG 4 und PG 5 sind je 200 m² Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Baum mit einem Stammumfang von 20-25 cm und 2 kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang von 14- 16 cm (in 1,00 m Höhe über Bodenoberfläche gemessen) zu pflanzen. Die durch Planzeichen zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dabei auf die Gesamtzahl der anzupflanzenden Bäume anrechenbar.
- Mindestens 10% der Grundstücksflächen sind zu begrünen. Nicht überbaubare Flächen, die an die freie Landschaft oder an Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Landschaft grenzen, sind mit Strauch- und Baumpflanzungen zu gestalten und so zu erhalten. Diese Flächen sind auf die zu begrünende Fläche anrechenbar.
- Auf den zu begrünenden Flächen sind mindestens 50 % Sträucher und mindestens 30 % Wiese, Rasen oder Bodendecker zu pflanzen.
- Auf den Baugrundstücken ist je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von 20-25 cm (in 1,00 m Höhe über Bodenoberfläche gemessen) zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 6 m² pro Baum betragen. In Bereichen mit Kfz-Verkehr ist ein Anfahrschutz anzubringen.
- Arbeits- und Lagerflächen sind gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen den Nachbargrundstücken durch Baum- und Strauchpflanzungen abzuschirmen.

- Alle Böschungen sind durch Baum- und Strauchpflanzungen zu begrünen. Die Böschungsneigung darf nicht steiler als 1:1,5 angelegt werden.
- Baumscheiben in privaten Bereich sind mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.
- Je angefangene 5 Stellplätze ist zusätzlich ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm (in 1,00 m Höhe über der Bodenoberfläche gemessen) zu pflanzen.

Bei der Auswahl der Gehölzpflanzen ist die folgende Pflanzenliste zu verwenden:

Großkronige Bäume	
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Kleinkronige Bäume	
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sträucher für Flächenpflanzungen	
Im gesamten Bereich:	
Cornus sanguinea	Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Zur Landschaft und zwischen den Gebäuden:	
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa cania	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Hecken	
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Bodendecker	
Euonymus fortunei	Kriechspindel
Hedera helix	Efeu
Ribes alpinum	Alpenbeere
Rosa rosga	Apfelrose

Durch die Pflanzmaßnahmen wird der Eingriff in den Naturhaushalt sowie die Veränderung des Landschaftsbildes so gering wie möglich gehalten. Zudem werden die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und eine menschenwürdige Umwelt gesichert.

7.8 Höhenlage der Geländeoberfläche

Um eine Bebauung auf dem unebenen Gelände zu ermöglichen und ein einheitliches Geländeniveau zu erreichen, wird für einen Großteil der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 3 BauGB eine Geländehöhe von 316,75 m über Normalhöhen null festgesetzt, die im Plangebiet örtliche Geländeangleichungen in Form von Aufschüttungen und Abtragungen erforderlich macht.

Um einen gewissen Spielraum bei der Geländemodellierung zu gewährleisten, darf die festgesetzte Geländehöhe um 0,5 m unter- oder überschritten werden.

7.9 Hinweise

Die folgenden Hinweise, die den textlichen Festsetzungen auf der Planurkunde beigefügt sind, sind dem rechtskräftigen Bebauungsplan entnommen und durch übliche Hinweise zu einem möglichen Fund von Kampfmitteln, zur Gehölzrodung sowie zum Ort der Einsichtnahme in die im Plan aufgeführten technischen Regelwerke ergänzt:

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, 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 Stadt Halver als Untere Denkmalbehörde und/ oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 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 Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Kampfmittel

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlich anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Grundwasser

Falls bauliche Anlagen das Grundwasser tangieren oder in dieses eintauchen, ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis oder Bewilligung zu beantragen.

Wandflächen- und Dachflächenbegrünung

Aus landschaftsästhetischen Gründen ist eine Begrünung der Wandflächen mit rankenden und schlingenden Gewächsen und eine trockenheitsresistente, extensive Dachflächenbegrünung empfehlenswert.

Artenschutz

Gehölzrodungen und Baumfällungen sind ausschließlich in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

Einsichtnahme in technische Regelwerke

Alle in dieser Satzung aufgeführten technischen Regelwerke (wie z.B. DIN-Normen) liegen mit dem Urkundsplan bei der Stadtverwaltung Halver während der allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereit.

8. Ver- und Entsorgung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL 01) belastete Flächen gemäß § 9 Absatz 1, Ziffer 21 BauGB für Ver- und Entsorgungsanlagen werden zugunsten der Stadt Halver und der Versorgungsunternehmen im erforderlichen Umfang für Kabel- und Leitungsverlegungen festgesetzt.

Diese Bereiche sind langfristig von Bäumen freizuhalten. Bepflanzungen auf den Flächen mit Leitungsrechten sind mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

Im Rahmen der Herstellung der Erschließungsanlagen für die Gewerbeflächen wurden alle relevanten Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum verlegt und sind von den Erwerbern der Teilflächen nutzbar. Erforderliche Hausanschlüsse zur Anbindung der Bauflächen sind von den Anschlussnehmern herzustellen.

Die hergestellte GFL-Fläche 01 weicht aufgrund einer Verschiebung des Wendeplatzes in Richtung Westen von der ursprünglichen Planung ab und weist diesbezüglich eine Verlängerung in westliche Richtung auf. Auf die veränderte Fläche wird im Punkt 10 dieser Begründung hingewiesen.

9. Flächenbilanz

Fläche	Maßeinheit m ²	%
Bebauungsplanfläche	111.508	100,00
Gewerbeflächen	71.164	63,82
nicht überbaubare Flächen	8.042	7,21
Geh-,Fahr-u.Leitungsrecht	1.788	1,60
öffentliche Grünflächen	11.175	10,02
private Grünflächen	7.825	7,02
Straßenverkehrsflächen	6.508	5,84
Verk.-Fl.mit bes.Zweckbest.	4.986	4,47
Versorgungsanlagen(Trafo)	20	

Flächen 1. Änderung	Bestand	Änderung	Saldo
Gewerbegebiet	16.670 m ²	16.670 m ²	0 m ²
zulässige Grundfläche (GRZ = 0,8)	13.336 m ²	13.336 m ²	0 m ²
Grünfläche	4.012 m ²	3.984 m ²	- 28 m ²
davon öffentlich	0 m ²	0 m ²	0 m ²
davon privat	4.012 m ²	3.984 m ²	- 28 m ²
GFL 01	665 m ²	925 m ²	260 m ²
öffentl. Verkehrsfläche	1.788 m ²	1.556 m ²	- 232 m ²
Gesamt	23.135 m²	23.135 m²	0 m²

10. Umweltauswirkungen

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) oder nach Landesrecht unterliegen.

Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete. Demgemäß erfüllt der Änderungsbereich alle Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt (vgl. Kapitel 3). Auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nach § 2a BauGB kann gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB verzichtet werden.

Es werden jedoch die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die einzelnen Umweltbelange berücksichtigt.

Insbesondere geht es um die planungsrechtliche Klarstellung, der von den ursprünglichen Planungen abweichend hergestellten Planstraße, durch eine Verkürzung in westliche Richtung. Darüber hinaus haben sich im Rahmen der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen eine Verlängerung der Stichstraße in nördliche Richtung sowie eine Verlängerung des Gehweges im Knotenbereich ergeben.

Tiere und Pflanzen

In der Artenschutzprüfung, Stufe 1 (ASP 1) des Büros Artenreich-Umweltplanung (vgl. Anlage 1) wurde ein Vorkommen und eine mögliche Beeinträchtigung von sogenannten planungsrelevanten Arten im Bereich des Plangebietes geprüft.

Es wurde untersucht, welche eventuellen Wirkfaktoren sich, durch die anders als ursprünglich geplante Bebauung, ergeben.

Die ASP 1 kommt im Artenschutzrechtlichen Kurzbericht zu dem Ergebnis, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine planungsrelevanten Arten beeinträchtigt werden und somit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Es wird ein vorsorglicher Hinweis aufgenommen, dass gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG Gehölzrodungen und Baumfällungen ausschließlich in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig sind.

Es wird im Ergebnis darauf hingewiesen, dass die erfolgte Abweichung von der ursprünglichen Planung des Wendebereichs und der dazugehörigen Straße keine umweltrelevanten Auswirkungen aufweist.

Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete wie Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete sowie FFH- und Vogelschutzgebiete oder sonstige gesetzlich geschützte Biotope, die durch die Änderung des Bebauungsplanes beeinträchtigt werden könnten.

Die Grünfläche und die überplanten Gehölze in der PG 5 haben eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und werden entsprechend als private Grünfläche festgesetzt. Außerdem sind in der Umgebung großzügige Frei- und Waldflächen vorhanden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich der durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

Landschafts- und Ortsbild

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das Orts- und Landschaftsbild nicht verändert. Für die derzeit als öffentliche Straßenfläche ausgewiesene wird künftig eine gewerbliche Nutzung und Bebauung ermöglicht.

Boden

Durch die geänderten Ausweisungen von ehemaligen Verkehrsflächen des Gewerbegebietes wird die Versiegelung durch Verkehrsflächen im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes um 232,00 m² verringert.

Durch die Erweiterung der Baufläche wird die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes ermöglicht.

Das Plangebiet ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataster nicht als Altlast verdächtige Fläche erfasst.

Wasser

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die versiegelte Fläche reduziert und es ist mit geringerem Oberflächenabfluss zu rechnen. Zur Ableitung der anfallenden Abwässer sind innerhalb der vorhandenen Erschließungsanlagen ausreichend dimensionierte Entwässerungskanäle vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer, die durch die Änderung des Bebauungsplanes beeinträchtigt werden könnten.

Das Plangebiet liegt auch in keinem Wasserschutzgebiet.

Mensch

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes rückt eine mögliche emittierende gewerbliche Bebauung näher an die bestehende Wohnbebauung heran. Durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln innerhalb des Gewerbegebietes wird die Wohnbebauung jedoch vor einer unverträglichen Lärmbeeinträchtigung geschützt. Grundlage für die Höhe der Schallleistungspegel ist eine im Verfahren erstellte schalltechnische Untersuchung.

Die durch die Erweiterung des Gewerbegebietes überplante Grünfläche hat aufgrund der dort vorhandenen Topographie und der in der Umgebung großflächig vorhandenen Freiflächen keine nennenswerte Bedeutung als Naherholungsfläche.

Klima und Luft

Dem Plangebiet kommt aufgrund der bereits bestehenden Bebauung der Umgebung keine besondere Funktion im Hinblick auf die Luftreinigung, die Entstehung von Frischluft oder sonstiger lufthygienischer Bereiche zu.

Die teilweise Überplanung der Grünfläche hat Auswirkungen auf die Luftqualität und das (Mikro-) Klima im Plangebiet. Außerdem wird durch die zusätzlich ermöglichte Versiegelung die Verdunstungsfähigkeit eingeschränkt. Die Auswirkungen sind jedoch aufgrund der geringen Größe der Erweiterungsfläche und der Anzahl wegfallender Gehölze als nicht erheblich zu bewerten. Zudem zeichnet sich der Umkreis des Gewerbegebietes durch großzügige Freiflächen mit Grünland- und Ackerflächen bzw. größeren Waldflächen aus, die eine weitaus größere Bedeutung für die Luftqualität bzw. für das Klima haben.

Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind keine Hinweise auf die Existenz von Kultur- und Sachgüter bekannt. Es sind somit keine Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Es wird jedoch vorsorglich ein Hinweis bzgl. des Verhaltens bei Auffinden eines Bodendenkmals im Zuge von Bodeneingriffen aufgenommen.

11. Planverwirklichung / Kosten

Die Erschließung und die Finanzierung der Erschließungsanlagen wurden von der Stadt Halver durchgeführt. Soweit die Voraussetzungen erfüllt werden, ist eine teilweise Freistellung von Erschließungsbeiträgen möglich. Ansonsten erfolgen Festsetzungen und Erhebung der Erschließungsbeiträge entsprechend den gesetzlichen Möglichkeiten als Voraussetzungen und mit endgültiger Heranziehung.

Die Kosten für die Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans trägt die Stadt Halver.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich bis auf eine kleine öffentliche Grünfläche im Eigentum des Vorhabenträgers. Maßnahmen zur Bodenordnung werden durch die Planung nicht erforderlich.

Anlagen der technischen Erschließung wurden von der Stadt Halver hergestellt. Die Kosten für Planung und Erschließung werden entsprechend der zu treffenden vertraglichen Vereinbarung zwischen den Erschließungsträgern und der Stadt Halver von dem Investor getragen.

12. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.43 „Gewerbegebiet Susannenhöhe“, aufgestellt durch Artenreich Umweltplanung Schultz & Gärtner GbR, Hagen vom Juli 2023

Anlage 2: Schalltechnische Betrachtung zur 1. Änderung des Bebauungsplans, Bericht FD 7032-1 der Peutz Consult GmbH, Dortmund vom 14.11.2022

Halver, den 25.08.2023

(i.A. Bernd Patzke)



.....
Der Bürgermeister