

Stadt Halver

Bebauungsplan Nr. 37 „Schmittenkamp“ Ortsteil Ehringhausen



Begründung

vom 15.01.2020

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Inhaltsverzeichnis

Präambel

1. **Vorbemerkung**
 2. **Aufstellungsverfahren**
 3. **Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes**
 4. **Lage des Plangebietes und strukturelle Situation**
 5. **Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**
 6. **Bestehendes Planungsrecht**
 7. **Städtebauliches Konzept**
 8. **Inhalte des Bebauungsplanes**
 - 8.1 Bauliche Nutzung
 - 8.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 8.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 8.1.3 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen
 - 8.1.4 Örtliche Bauvorschriften / Festsetzung zur Gestaltung
 - 8.1.5 Sonstige Festsetzungen und Darstellungen
 - 8.2 Verkehrliche Erschließung
 - 8.2.1 Äußere Erschließung
 - 8.2.2 Innere Erschließung
 - 8.3 Natur und Landschaft, Bodenschutz, Umweltbelange und Artenschutz
 - 8.4 Immissionsschutz / Umgang mit Störfallbetrieben
 - 8.5 Ver- und Entsorgung
 - 8.5.1 Kanalisation / Berücksichtigung des § 55 WHG
 - 8.5.2 Wasser- / Löschwasserversorgung
 - 8.5.3 Strom- / Gasversorgung
 - 8.5.4 Abfallentsorgung
 - 8.5.5 Boden- und Bauschuttentsorgung
 - 8.6 Belange des Denkmalschutzes
 - 8.7 Altlasten / Altstandorte / Kampfmittel und Bergbau
 9. **Sonstige Auswirkungen, Monitoring und Klimaschutz**
 10. **Durchführung, Kosten, Zeitplan**
-
- Anlage 1 - **Artenschutzrechtliche Prüfung des Büro Stelzig aus Soest**
 - Anlage 2 - **Vereinfachte Prüfung der Umweltbelange des Büro Stelzig aus Soest**
 - Anlage 3 - **Geräusch – Immissionsschutz – Gutachten des Ing.- Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz – Erbau-Röschel – Horstmann aus Dortmund**

Präambel

Auf Grund

- des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202), in Kraft getreten am 24. April 2019
- des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) In Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019.
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Halver in der Sitzung am 27.01.2020 den Bebauungsplan Nr. 37 „Schmittenkamp“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

1. Vorbemerkungen

Die Stadt Halver beabsichtigt, den insgesamt knapp 5 ha großen Bereich nördlich der Heerstraße (L 892) im Ortsteil Ehringhausen zu erschließen und einer Bebauung zuzuführen. Das Gebiet ist planungsrechtlich dem baulichen Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Bislang ist der Bereich überwiegend als private landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Das derzeitige Planungsrecht deckt die geplante bauliche Entwicklung des Bereiches nicht ab, so dass eine Änderung des Planungsrechts erforderlich wird.

Grundsätzlich ist aus Sicht der Stadt Halver die mit der demographischen Entwicklung einhergehende, nachlassende Baulandnachfrage bei Neuausweisungen von Bauflächen zu beachten. Bauplätze bilden zukünftig vermehrt eine Konkurrenz zu Bestandsimmobilien, so dass Leerstände zu befürchten sind.

Im konkreten Fall ist jedoch das Planungsziel eine Arrondierung in städtebaulich integrierter Lage und fügt sich in den umliegenden, bereits bebauten Bereich ein. Durch die Planung wird eine Baulandausweisung unter bestmöglicher Nutzung bestehender technischer Infrastrukturen in ein bestehendes, bereits heute teilweise baulich geprägtes Umfeld integriert.

Aus den v.g. Gründen bietet sich die Bebauung der Fläche städtebaulich an, so dass die Beschlussfassung des Ausschusses sowohl fachlich also auch im Hinblick auf die stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen konsequent und sinnvoll ist.

2. Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt.

§ 13 b BauGB sagt hierzu folgendes: Bis zum 31.12.2019 gilt der § 13a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) entsprechen für Bebauungspläne mit einer Grundfläche i.S.d. § 13a Abs. 1 und 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren hierzu muss bis zum 31.12.2019 eingeleitet werden und vor dem 31.12.2021 abgeschlossen sein. Die Voraussetzungen liegen bei dieser Planung vor.

Er werden im Geltungsbereich 28.008 m² Wohnbauflächen mit der GRZ-Zahl 0,3 ausgewiesen, demnach eine Grundfläche von 8.204,40m². Dazu gibt es eine Wohnbaufläche von 3.853,00m² mit der GRZ-Zahl von 0,4, demnach 1.541,20m². In Summe somit 9.943,60m² unterschreitet damit den im § 13 b BauGB genannten Wert.

Dem Bebauungsplan Nr. 37 „Schmittenkamp“ liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung als separates Dokument (Anlage 1) bei. Eine Vereinfachte Prüfung der Umweltbelange ist als Anlage 2 Bestandteil des Verfahrens.

Der Rat der Stadt Halver hat in seiner Sitzung am 24.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Schmittenkamp“ beschlossen. In gleicher Sitzung hat der Ausschuss die Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. § 13b i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ebenfalls in der v.g. Sitzung wurde der Beschluss des Rates vom 21.06.2010, mit dem seinerzeit ein Bebauungsplanverfahren in einem normalen Verfahren für diesen Bereich eingeleitet wurde, aufgehoben.

3. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Ziel der Stadtentwicklung in der Stadt Halver ist es, auch unter den Vorzeichen des demographischen Wandels und der daraus resultierenden nachlassenden quantitativen Nachfrage nach Bauland an städtebaulich sinnvollen Stellen noch bedarfsgerechte Baulandkapazitäten zur Verfügung zu stellen. Dieses Erfordernis resultiert bereits aus der Tatsache, dass es im Hinblick auf die qualitativen Anforderungen am Wohnungsmarkt noch erheblichen Optimierungsbedarf gibt.

Die Stadt Halver hat derzeit etwa 16.100 Einwohner (31.12.2017). Laut aktueller Prognose von it.nrw (2018-2040) soll die Bevölkerungszahl in der Stadt Halver bis 2040 im Betrachtungszeitraum um gut 17 % auf etwa 13.370 Einwohner abnehmen.

Diese Entwicklung ist negativer als der durchschnittliche Rückgang im Märkischen Kreis (-13%), und zudem deutlich negativer, als in vielen anderen Landesteilen NRW's bzw. dem Landesdurchschnitt (+1%).

Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus negativen Wanderungssalden, auch wenn die natürliche Bevölkerungsentwicklung für sich betrachtet ebenfalls schon zu einer Schrumpfung führt. Hierbei verliert die Stadt Halver insbesondere an das nähere Umland Personen und hier vor allem an Städte wie Lüdenscheid, Schalksmühle und Kierspe (vgl. *it.nrw, Kommunalprofil 05/2017*).

Bei der altersspezifischen Betrachtung fällt auf, dass neben der in dieser Region mangels Hoch-/ Fachhochschulen üblichen „Bildungswanderung“ bei den 18-25jährigen auch in anderen Motiv-/Altersgruppen im Verhältnis zu vergleichbaren größeren Kleinstädten Wanderungsverluste zu verzeichnen sind (vgl. *Abb. 1*).

Allerdings sind zwischenzeitlich in der Altersgruppe der unter 18jährigen ebenso wie bei deren „Elterngenerationen“ der 30-50jährigen Wanderungsgewinne zu verzeichnen. Diese Gruppe stellt einen erheblichen Anteil der Wohnraumnachfrage.

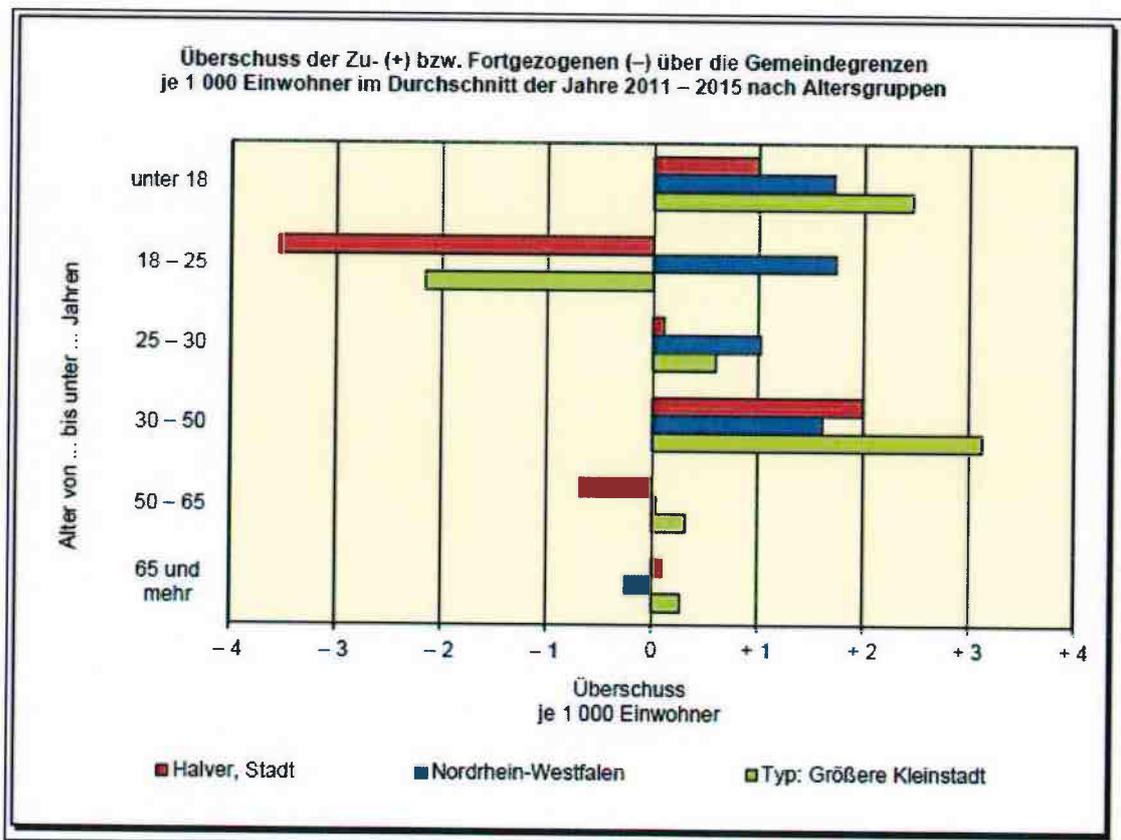


Abbildung 1: Wanderungsbewegungen 2011-2015 nach Altersgruppen
 Quelle: *it.nrw, Kommunalprofil 05/2017*

Grundsätzlich wird es tendenziell dabei bleiben, dass künftig quantitativ weniger Bauland bzw. Wohnungen nachgefragt wird. Neben den o.g. Überschüssen in der Altersgruppe der klassischen „Bauherren“ führen jedoch auch die veränderte Altersstruktur, sowie die Zusammensetzung der Haushalte sowie der qualitative Nachholbedarf an Wohnraum zu einer Nachfrage. Hier ist es für die Stadtentwicklung insbesondere bedeutsam, auch der wachsenden Zahl älterer Menschen adäquaten Wohnraum zur Verfügung zu stellen (vgl. Abb. 2). Daher werden zukünftig verstärkt seniorengerechte und moderne Wohnformen nachgefragt werden.

Aktuell gibt es einen Bedarf an Wohnraum, insbesondere für junge Familien. Das zeigt sich auch darin, dass mehr KiTa's gebaut werden sollen. Neben den v.g. Senioren sind daher auch junge Familien eine wichtige Zielgruppe. Dies zeigt auch die *Abbildung 1*.

Somit wäre der komplette Verzicht auf entsprechende Baulandangebote ein falsches Signal, gerade für die Klientel der Senioren mit barrierefreiem Wohnraum und für die umworbenen jungen Familien. Wichtig ist vielmehr, punktuell geringfügige Baulandangebote bedarfsorientiert und in städtebaulich und strukturell integrierten Lagen anzubieten. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Plangebiet gegeben.

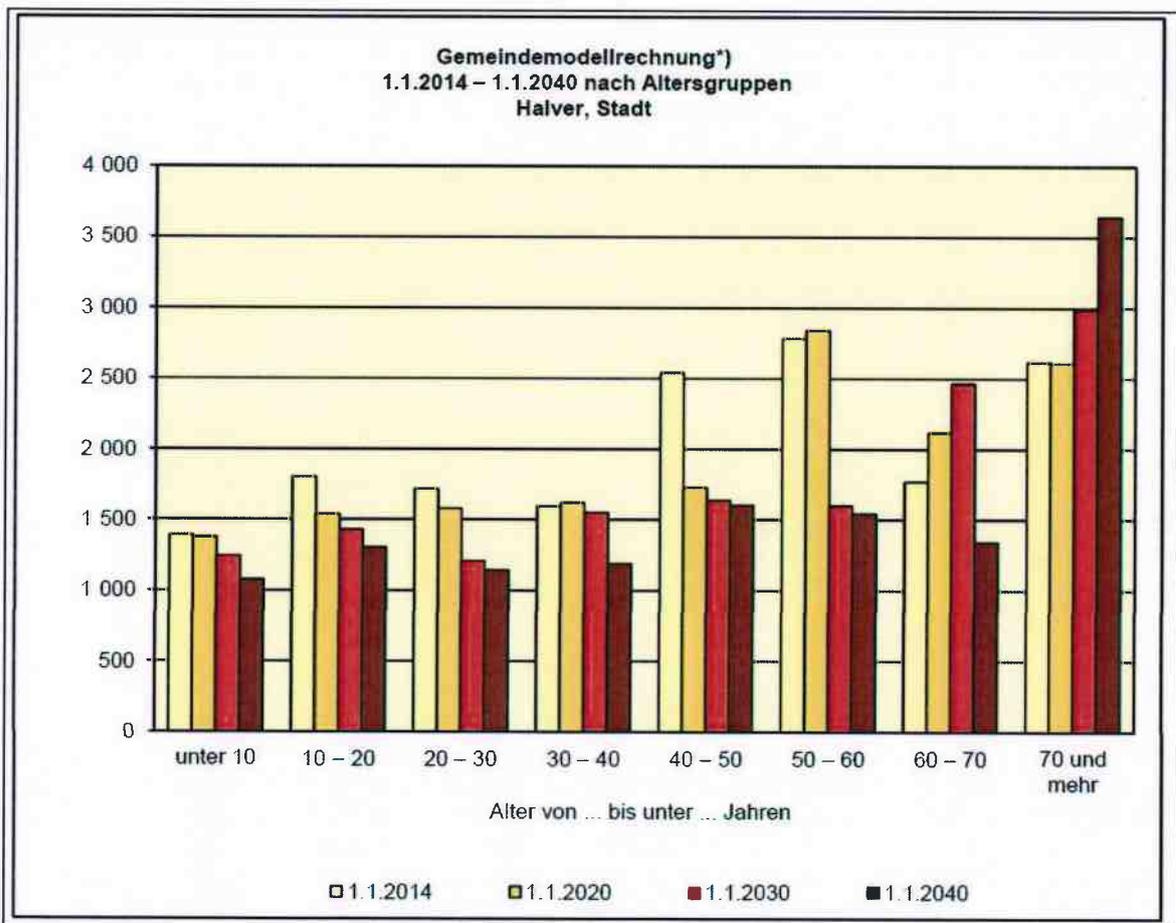


Abbildung 2: Gemeindemodellrechnung 2014/2040 nach Altersgruppen (Basisvariante),
 Quelle: it.nrw, Kommunalprofil 05/2017

In dem Halver Ortsteil Ehringhausen, nach dem Oberbrügge der zweitgrößte Ortsteil der Stadt Halver, leben mit derzeit etwa 1.000 Einwohnern gut 6% der Bevölkerung des Stadtgebietes Halver. Der Ortsteil liegt östlich des Siedlungsschwerpunktes Halver in verkehrsgünstiger Lage an den Landstraße 892, Heerstraße, die im Weiteren über die B54 und die B229 nach Lüdenscheid führt. Nach Süden führt die die B54 über Kierspe nach Meinerzhagen mit Anschluss an die Autobahn 45. Funktionierende Versorgungsinfrastrukturen sind in Halver und in Oberbrügge als Grundzentrum gegeben.

Der Ortsteil beheimatet keine Versorgungsgrundfunktionen im Bildungssektor, wie eine Kindertagesstätte (diese wird im direkt angrenzenden Nachbarortsteil Oberbrügge vorgehalten) oder eine Grundschule (Halver). Arbeitsplätze im gewerblichen Sektor sowie größere Einzelhandelsgeschäfte (Lebensmittel etc.) werden im in den Nachbarorten, insbesondere im nahegelegenen Hauptort Halver vorgehalten. Durch die geringe Entfernung des Ortsteiles Ehringhausen zum Zentrum Halver, aber auch zum regionalen Mittelzentrum Lüdenscheid, ist dieser ein beliebter Wohnort. Diese Lagegunst hat in der Vergangenheit dazu beigetragen, dass die Aufsiedlungsdauer von Wohnbaulandausweisungen verhältnismäßig gering war.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 „Schmittenkamp“ ist planungsrechtlich fast vollständig nach § 35 BauGB zu beurteilen, so dass eine Umsetzung der Planung nur durch eine Änderung der planungsrechtlichen Situation möglich gemacht werden kann.

Durch die Aufstellung des **Bebauungsplanes** Nr. 37 „Schmittenkamp“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung von bis zu ca. 52 zusätzlichen Bauplätzen geschaffen werden, wobei die Erschließung über mehrere neu anzulegende Straßen, die von der, von der Heerstraße nach Norden abzweigenden, Schmiedestraße ausgehen, erfolgen soll.

Durch das Bauland soll vor allem ortansässigen Bürgern aus Halver und Umgebung die Möglichkeit gegeben werden, ein barrierefreies und energetisch den aktuellen Anforderungen entsprechendes Wohnhaus zu realisieren. Der Bebauungsplan soll damit der Versorgung der (örtlichen) Bevölkerung mit Wohnraum und somit auch der Sicherung und Stärkung der örtlichen Infrastruktur dienen.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Bebauungsplanverfahren unter Durchführung einer Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB aufgestellt. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde unabhängig davon dennoch in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) ist als Anlage 1 und die vereinfachte Prüfung der Umweltbelange beides erstellt vom Büro Stelzig, Burghofstraße 6, 59494 Soest ist als Anlage 2 der Begründung beigefügt. Das Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten zum Bebauungsplan vom INGENIEURBÜRO FÜR AKUSTIK UND LÄRM-IMMISSIONSSCHUTZ, Märkische Straße 59, 44141 Dortmund ist als Anlage 3 der Begründung beigefügt

Zusammenfassend verfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes demnach folgende

übergeordnete Ziele:

- **Attraktivitätssteigerung** der Stadt Halver als qualitativ hochwertiger Wohnstandort
- **Abschwächung der demographischen Entwicklung**
- **Stärkung von Halver** einschl. der infrastrukturelle Einrichtungen

konkrete Zielsetzungen:

- Schaffung von ca. 50 zusätzlichen Bauplätzen
- Schaffung von aktuell erforderlichen Wohnraumqualitäten im Ortsteil Ehringhausen / der Gesamtstadt
- Bauliche Arrondierung bzw. Erweiterung in integrierter städtebaulicher Lage

4. Lage des Plangebietes und strukturelle Situation

Der Halver Ortsteil Ehringhausen hat zurzeit knapp 1.000 Einwohner und liegt etwa 2,5 km östlich des Siedlungsschwerpunktes Halver als dem zentralen Ort im **Stadtgebiet** Halver. Er liegt in räumlich günstiger Lage zwischen Halver und dem Mittelzentrum Lüdenscheid.

Der nahegelegene Ortsteil Halver verfügt über vielfältige Angebote im Bildungs- und Betreuungssektor sowie im Einzelhandel und stellt die wesentlichen zentralen Versorgungseinrichtungen im Stadtgebiet Halver zur Verfügung. Auch die vorhandene Freizeit- und Erholungsinfrastruktur im Umfeld machen Halver zu einem beliebten Wohnort. Durch den begrenzten Wohnraum im Zentrum – insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser - sind die umliegenden Ortsteile, zu denen auch Ehringhausen gehört, beliebte Nachfrageräume für Bauland in unmittelbarer Umgebung des Hauptortes.

Ein Vorteil Ehringhausens ist die verkehrsgünstige Lage an der Landstraße 892. Diese führt über die B54 und B229 mittelbar in Richtung Osten nach Lüdenscheid und in Richtung Westen unmittelbar in das Zentrum Halver. Nach Süden führt die B54 über Kierspe nach Meinerzhagen mit Anschluss an die Autobahn 45. Somit ist in überschaubarer Entfernung eine Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz – insbesondere in Richtung Westen (Ruhrgebiet) aber auch in alle anderen Richtungen (Süden – Frankfurt/Köln, Norden – Münster) – gegeben.

Gewerbliche Baugebiete und Arbeitsplätze in anderen Sektoren sind im Zentrum Halver sowie im weiteren Umfeld vorhanden.

Siedlungsstrukturell weist Ehringhausen eine Ausdehnung in West-Ost-Richtung auf. Die Hauptverkehrsader der L892 führt in zentraler Lage durch den Ortsteil. Der Ortsteil weist eine typische, vorwiegend auf das Wohnen ausgerichtete Nutzungsstruktur eines kleineren Ortsteiles auf, wobei die Hauptfunktionen des Einzelhandels- und Bildungssektors im zentralen Ort Halver vorgehalten werden. In Ehringhausen dominiert die Wohnfunktion. Auch die gewerblichen Nutzungen sind an andere Stelle im Stadtgebiet zu finden.

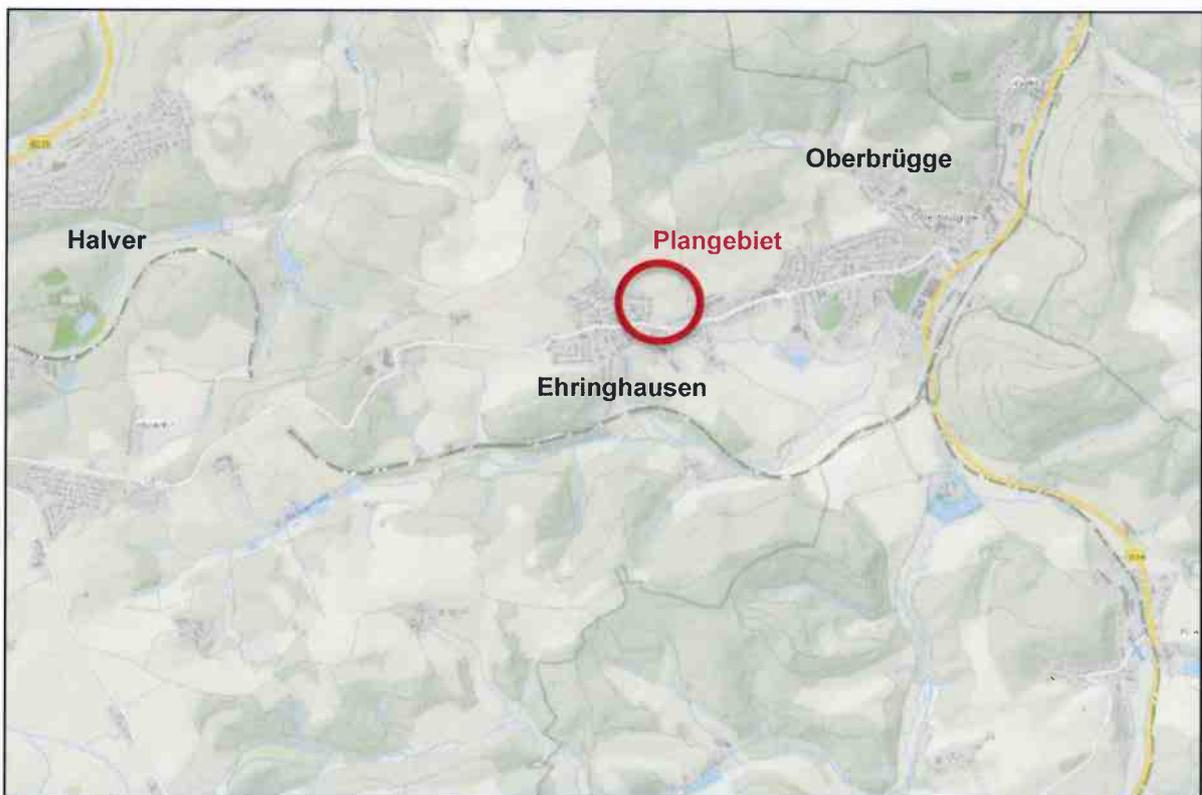


Abbildung 3: Siedlungsstrukturelle Lage des Plangebietes (Basiskarte)

Die Strukturen im Stadtgebiet Halvers machen es, auch aufgrund der topographischen Rahmenbedingungen, schwierig, integriert gelegene Arrondierungsmöglichkeiten für die Wohnbebauung – insbesondere zur Errichtung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zu finden.

Das ca. 5 ha große Plangebiet liegt in relativ kurzer Distanz zum westlich gelegenen Stadtzentrum Halver, im zentralen nördlichen Bereich des Ortsteiles Ehringhausen nördlich der L 892 und bietet sich aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine innerörtlich gelegene, teilweise von bestehender Wohnbebauung umgebene Freifläche handelt, für eine Entwicklung an.

Nach Westen und Süden grenzt das Plangebiet an Wohngebiete bzw. gemischt genutzte Baugebiete an. Derzeit ist das Plangebiet überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt (vgl. Abb. 4 / Abb. 5).

Die Größe des Planbereichs beträgt insgesamt knapp 5 ha.

Über alles werden folgende Nutzungen bauplanungsrechtlich vorgesehen:

• Wohnbauflächen	ca. 3,186 ha
• Verkehrsflächen	ca. 1,132 ha
• Grünflächen	ca. 0,485 ha
• SUMME:	ca. 4.803 ha

Die genauen Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanung sind durch eine unterbrochene schwarze Linie gemäß § 9 Absatz 7 BauGB im Plan gekennzeichnet.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke ganz oder teilweise:

Gemarkung:	Halver
Flur:	13
Flurstücke:	708,706,704,702,700,656,655,691-697, 658,748,749,685,686,689,690,741,438,46,271,362,143,257,111,112

5. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 37 „Schmittenkamp“ sollen zur Deckung des Bedarfs im Ortsteil Ehringhausen bzw. der Gesamtstadt Halver zusätzliche Wohnbaugrundstücke ausgewiesen werden, die hinsichtlich der Gestaltung und dem Grundstückszuschnitt den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen angepasst werden.

Insgesamt sollen innerhalb des betreffenden Bereiches mittels mehrerer neu zu errichtenden Erschließungsstraßen, die als Verlängerung der Schmiedestraße an die Heerstraße (L 892) anbinden, ca. 52 Bauplätze entwickelt werden.

Hierzu soll im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt werden, wobei sich an den Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung an den umliegenden Bestandsbebauungen orientiert wird. Unabhängig davon werden diese im Hinblick auf die aktuellen gestalterischen Maßstäbe fortentwickelt.

Die Bereitstellung der zusätzlichen Wohnbauflächen ist aus Sicht der Stadt Halver aus Gründen der baulichen Arrondierung einer derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche in integrierter städtebauliche Lage sinnvoll und somit vor dem Hintergrund der Lage und Größe angemessen. In Summe ist die Planung erforderlich.

6. Bestehendes Planungsrecht

Seit Januar Juli 2019 ist der neue Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in Kraft. Die in dem neuen LEP NRW enthaltenen landesplanerischen Vorgaben, formuliert durch Ziele und Grundsätze, werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die Vorgaben des LEP NRW werden auf regionaler Ebene durch die Regionalpläne weiter konkretisiert. Der für das Stadtgebiet Halver relevante Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Bochum und Hagen ist seit September 2011 rechtswirksam. Die grundsätzlichen Zielsetzungen des Regionalplanes beziehen sich auf die Bewältigung des demographischen Wandels, die soziale Kohäsion, die zunehmende Regionalisierung mit gewachsenen Ansprüchen an die regionale Kooperation sowie auf den Klimawandel und den Schutz von Natur und Landschaft. Der Regionalplan bezieht sich von seinem Wesen her ausschließlich auf raumbedeutsame Vorhaben.

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in einem im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsgebiet (ASB) bzw. im siedlungsferneren Teil innerhalb des Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches. Die Planung berücksichtigt die Vorgaben des Regionalplanes (vgl. Abb. 6). Eine entsprechende Anpassung an

die Ziele der Raumordnung ist unter Auflagen durch die Bezirksregierung Arnsberg mit Verfügung vom 25.02.2019 erteilt worden. Im Oktober 2019 ist die Bezirksregierung nochmals zu der Anpassung angefragt worden. Die Bezirksregierung hat mit Schreiben vom 28.11.2019 mitgeteilt das die Planung derzeit nicht mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist, weil der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Halver für das Plangebiet im Wesentlichen eine Landwirtschaftliche Fläche, im Bereich der Heerstraße auch Gewerbliche Baufläche darstellt. Der Regionalplan (GEP für die Oberbereiche Bochum und Hagen) legt für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) sowie im siedlungsferneren Teil Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich fest. Laut Ziel 6.1-1 des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP) ist die „Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten“. Die Stadt Halver verfügt derzeit über ausreichend große Reserven an Wohnbauflächen, die den rechnerischen Bedarf um ca. 8 ha übersteigen. Vor diesem Hintergrund ist gemäß Ziel 6.1-1 LEP sowie Grundsatz 6.2-3 LEP der Wohnbauflächenüberhang abzubauen. Somit bedarf es zur Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen gleichzeitig der planerischen Rücknahme nicht **bedarfsgerechter** Wohnbauflächen. In der landesplanerischen Stellungnahme gem. § 34 Abs. 1 LPlG vom 26.02.2019 wurde dargelegt, dass durch die planerische Rücknahme der südlich der L 892 (Heerstraße) gelegenen Reserveflächen Nr. 14 (Objekt-ID 531717) und Nr. 14_Teil (Objekt-ID 531718) gemäß aktuellem Siedlungsflächen-Monitoring eine Anpassung der Planung an die Erfordernisse der Raumordnung in Aussicht gestellt werden kann. Die Flächen werden von der Stadt Halver im Siedlungsflächenmonitoring überwiegend als Umplanungsflächen gekennzeichnet. Sie befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und verfügen über eine hinreichende Größe. Auch im Zuge des **Werkstattgesprächs** am 13.02.2019 zur Neuauflistung des Regionalplans (räumlicher Teilplan MK, OE und SI) ist die Rücknahme von Wohnbauflächenreserven südlich der Heerstraße in Oberbrügge thematisiert worden.

Hingewiesen wurde zudem auf das Erfordernis, das Bauleitplanverfahren zur Rücknahme der o.g. Umplanungsflächen per Ratsbeschluss einzuleiten bzw. beide Planungsabsichten (Darstellung zusätzlicher Wohnbauflächen und Rücknahme bestehender Wohnbauflächen) in einem FNP-Änderungsverfahren zusammenzufassen.

Die Vereinbarkeit der vorgelegten Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung konnte nicht festgestellt werden. Sofern die planerische Rücknahme der o.g. Wohnbauflächenreserven eingeleitet wird, kann eine Anpassung der Planung an die Erfordernisse der Raumordnung in Aussicht gestellt werden.

Entsprechend wurde seitens der Stadt Halver die Rücknahme von Wohnbauflächen geprüft. Im Ergebnis soll der die Wohnbaufläche im Bereich Bebauungsplan Nr. 39 – Quabecke zurückgenommen werden.

Am 02.12.2019 ist das vom Rat der Stadt Halver in Form der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen worden. Auf der Grundlage wurde am 04.12.19 die Bezirksregierung erneut die Anfrage nach § 34 Abs.5 Landesplanungsgesetz gestellt. Mit Schreiben vom 19.12.2019 hat die Bezirksregierung bestätigt dass durch die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Rücknahme der entsprechenden Flächen deren Bedenken ausgeräumt wurden. Die Planungen sind nun in den vorliegenden Abgrenzungen und mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.



Abbildung 6: Rücknahmefläche Bebauungsplan Nr. 39 – Quabecke

Der Regionalplan Arnsberg – Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe und Kreis Siegen-Wittgenstein soll neu aufgestellt werden. Der Regionalrat als Träger der Regionalplanung hat in seiner Sitzung vom 07.12.2017 die Regionalplanungsbehörde damit beauftragt, mit den erforderlichen Arbeiten zu beginnen. Noch gelten die Darstellungen des o.g. Regionalplanes aus dem Jahr 2011.

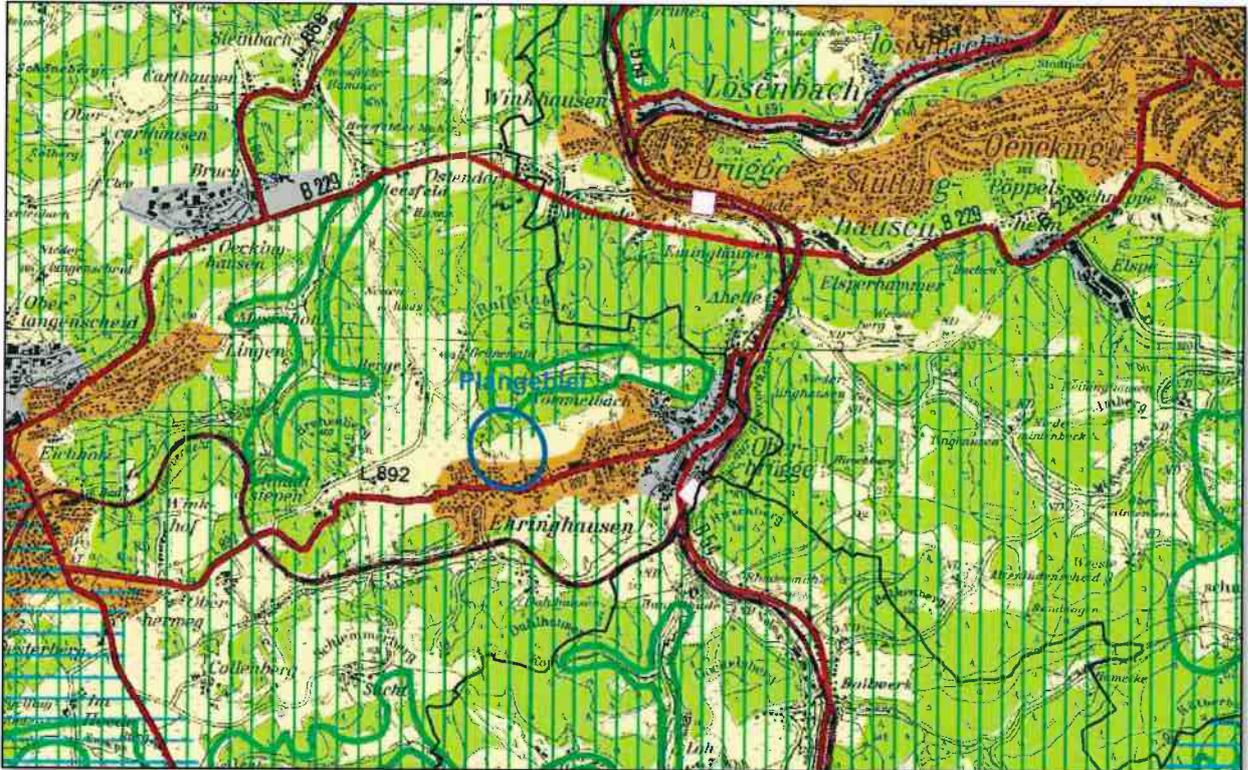


Abbildung 7: Auszug aus dem Regionalplan TA Oberbereiche Bochum und Hagen, Blatt 8

Das ca. 5 ha große Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Halver im Wesentlichen als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Bereich der Heerstraße ist eine Darstellung als „Gemischte Baufläche“ (im westlichen Bereich) bzw. als „Gewerbliche Baufläche“ (im östlichen Bereich) enthalten (vgl. Abb. 7). Daher wird der Flächennutzungsplan der Stadt Halver im Nachgang der Planung angepasst und berichtigt. Planungsziel ist hier die Darstellung einer „Wohnbaufläche“, so dass der Bebauungsplan Nr. 37 künftig als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt.

Nördlich und östlich des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Westlich befinden sich Wohnbauflächen. Im Süden, im Bereich der Heerstraße, schließen Gemischte Bauflächen an.

Das Plangebiet liegt im baulichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Eine bauliche Entwicklung ist daher ohne vorherige Änderung der bauplanungsrechtlichen Situation nicht möglich. Unmittelbar vor dem Hintergrund der vorstehenden Aussagen stellt der Bebauungsplan Nr. 37 „Schmittenkamp“ eine in Größe und Massstäblichkeit homogene und vertretbare Entwicklung von Bauland in diesem Bereich des Ortsteiles Ehringhausen dar.

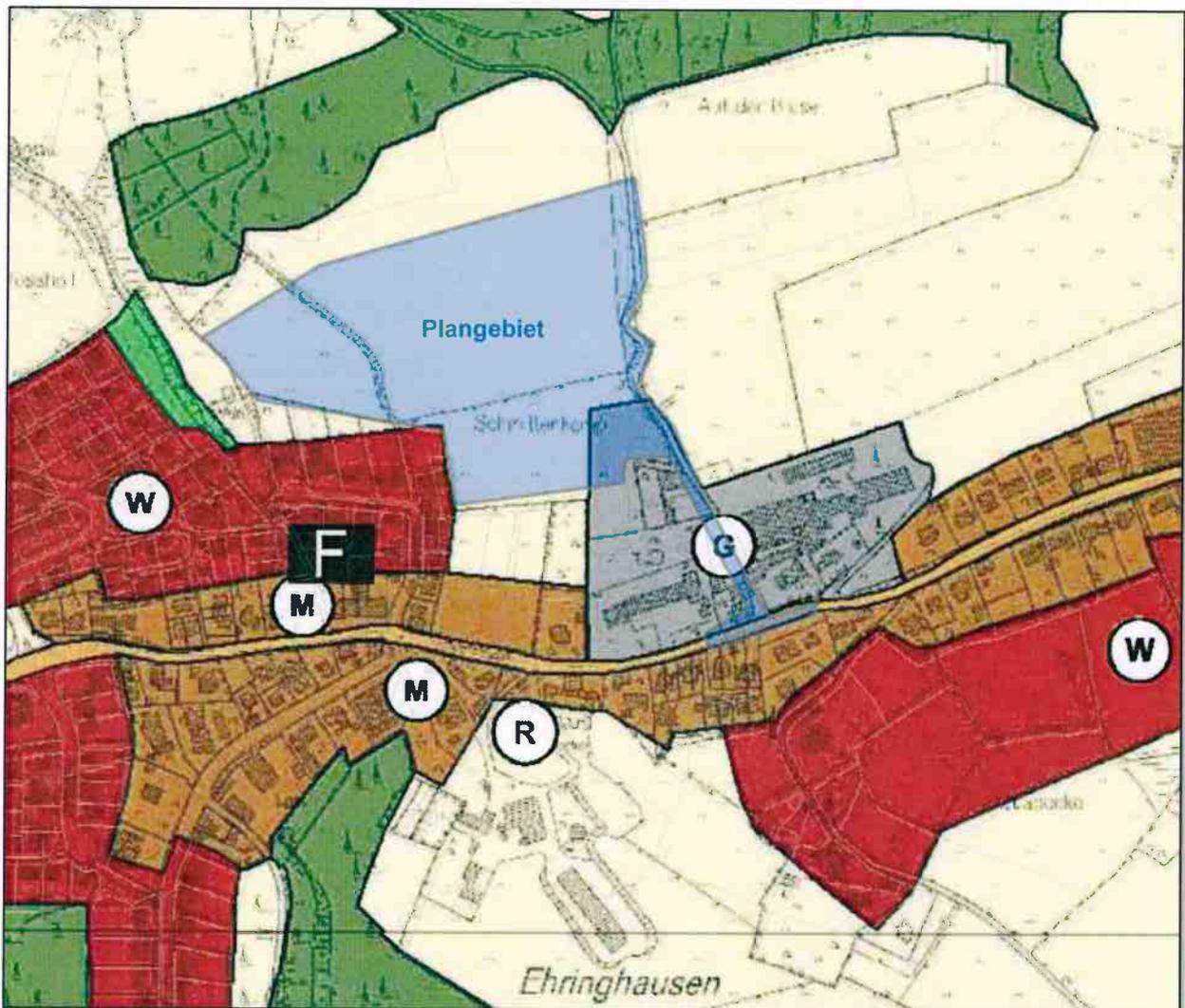


Abbildung 8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Halver

7. Städtebauliches Konzept

Die vorhandenen Wohngebiete in Halver sind insgesamt häufiger durch ein System von Stich- und Ringstraßen, die in Wendemöglichkeiten enden, gekennzeichnet. Dies gilt in Teilen auch für die umliegenden Baugebiete. Das dem Bebauungsplan Nr. 37 „Schmittenkamp“ zu Grunde liegende städtebauliche Konzept orientiert sich an dieser durch Konzeption der vorhandenen Baugebiete.

Auch wenn die Erfahrungen der letzten Jahre gezeigt haben, dass Stichstraßen im Hinblick auf Entsorgungs- und Rettungsdienste und auch im Hinblick auf den ruhenden Verkehr oftmals problematisch sind, soll aufgrund der städtebaulich gewünschten Nachverdichtung im Plangebiet in Teilen eine Erschließung durch Stichwege vorgesehen werden.

Die Erschließung des Baugebietes macht somit eine Erweiterung der technischen Infrastruktur in Form von Erschließungsstraßen bzw. von Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich. Im Plangebiet werden insgesamt bis zu ca. 5 zusätzliche Baugrundstücke entstehen. Insgesamt wird durch die gewählte Erschließungskonzeption eine städtebaulich homogene Entwicklung des gesamten Bereiches erreicht.

Die Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Festsetzungen bzw. dem Erscheinungsbild der Baugebiete im Umfeld, wobei sie den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen hinsichtlich der Gestaltungsvorgaben angepasst werden.

Insgesamt stellt das Konzept eine angemessene, städtebaulich in sich schlüssige Nachverdichtung und Folgenutzung im zentralen Bereich des Ortsteiles Ehringhausen dar.

8. Inhalte des Bebauungsplanes

8.1 Bauliche Nutzung

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen, welches der Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs an Wohnbauflächen im Ortsteil Ehringhausen dienen soll.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Die übrigen, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden für nicht zulässig erklärt.

Der Ausschluss der Nutzungsarten resultiert aus der Erschließungskonzeption und der Tatsache, dass sich das Plangebiet innerhalb eines bestehenden ländlich geprägten Wohnumfeldes mit entsprechenden Schutzansprüchen befindet. Insofern sind die ausgeschlossenen Nutzungsarten in das bestehende Nutzungsgefüge nicht zu integrieren.

Das Wohngebiet selbst stellt sich durch die Form und Anlage der Erschließung als ein in sich geschlossenes Quartier in städtebaulich integrierter Lage dar, in welchem die v.g. Nutzungsarten mit den entsprechenden Begleiterscheinungen (Verkehr, Immissionen etc.) nicht gewünscht sind.

Es sind größtenteils Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Wohngebäude (auch je Doppelhaushälfte) zulässig. Durch diese Festsetzungen wird der ortstypischen, aufgelockerten Bauweise Rechnung getragen und eine städtebaulich in dieser Lage nicht anzustrebende zu starke Verdichtung im rückwärtigen Bereich unterbunden. Lediglich im Südöstlichen Bereich werden auf sechs Grundstücken sechs Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen, um den ebenfalls benötigten Mietwohnungsbau zu ermöglichen bzw. den Bedarf hierfür zu decken. Dieser Bereich trägt auch den mit der demographischen und gesellschaftlichen Entwicklung einhergehenden Nachfrage nach barrierefreiem und mit Serviceleistungen versehenen Wohnungen Rechnung, die nicht nur ältere Menschen nachfragen.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet orientieren sich an den Festsetzungen bzw. dem Erscheinungsbild in den angrenzenden Baugebieten und hängen darüber hinaus davon ab, welche Wohnungsanzahl auf den Grundstücken erlaubt ist.

Die Grundflächenzahl beträgt nahezu flächendeckend wohngebietstypisch im ländlichen Raum 0,3. Hiermit soll in Verbindung mit den Grundstücksgrößen von i.d.R. 550-700m² einer zu hohen Verdichtung entgegen gewirkt werden. Ein südöstlicher Teilbereich von rd. 3.800m² erhält eine Grundflächenzahl von 0,4. Hier soll die Möglichkeit von Mietwohnungsbau erreicht werden, welcher sich städtebaulich der Ein- und Doppelhausbebauung angepasst und sich insbesondere in der Höhe der Gebäude nicht gravierend absetzen soll. Eben aus diesem Grund soll hier eine größere Gebäudegrundfläche zugelassen werden, um die zulässige Wohnungszahl realisieren zu können.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO gliedert sich nach den gleichen Kriterien, wie die Gliederung der Grundflächenzahl. Sie dient auch den gleichen städtebaulichen Zielen. Sie beträgt für nahezu das gesamte Gebiet 0,6. Dies entspricht in Kombination mit der Regelung zur Gebäudehöhe und der daraus resultierenden Zahl der Vollgeschosse einem sinnvollen Wert. Auch wenn über die Gestaltungsvorschriften zu Gebäudehöhe grundsätzlich ausreichende Regelungen getroffen sind, um für ein städtebaulich homogenes Bild mit der vorhandenen baulichen Umgebung zu sorgen, wird die additive Festsetzung der Geschossflächenzahl gerade auch aufgrund des Verzichtes auf die Festsetzung der Geschossigkeit (die großen architektonischen Spielraum ermöglicht und daher wenig Aussagekraft im Hinblick auf die tatsächlich entstehende optische Geschossigkeit hat) im Sinne der Einheitlichkeit der baurechtlichen Regelungen für sinnvoll erachtet. In Verbindung mit den Gestaltungsvorschriften wird die Höhenentwicklung eindeutig geregelt.

Durch die weitest gehende Orientierung der v.g. Maße der baulichen Nutzung an den angrenzenden Baugebieten wird die städtebauliche Homogenität des gesamten Bereiches unterstützt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im Plangebiet einheitlich auf Basis einer absoluten Höhenangabe in Metern bezogen auf Normalhöhennull (NHN) geregelt. Hierzu wird das Plangebiet in verschiedene Bereiche unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 Abs. 5 BauNVO differenziert. Untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennen, Masten und Aufbauten sind ein Meter höher zulässig. Die Vorschrift zur maximalen Gebäudehöhe dient gemeinsam mit den Vorgaben zur Wandhöhe, in Abhängigkeit zur Dachform, um eine möglichst homogenen Höhenabwicklung der Bebauung zu erreichen. Aufgrund der Tiefe der Grundstücke ist oft eine Auslegung der Gartenbereiche vor und hinter dem Haus möglich. Durch die durchgehend starke Neigung der Bauflächen von mehr als 15% (Nord-Südrichtung) reicht die Festsetzung der waagerechten Höhe nach NHN nicht aus um die Gebäudehöhe innerhalb des großzügigen Baufenster zu regulieren. Die zusätzlich Festsetzungen der Wandhöhe soll zum Ziel haben, normale Bauhöhen für ca. 2-geschossige Gebäude auf verschiedenen Bereichen des Grundstückes zu erzielen. Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der äußeren Dachhaut im First. Da die Grundstückspartzellierungen lediglich vorgeschlagen werden, können Gebäude innerhalb von zwei definierten Höhenbereichen liegen. In diesem Fall ist die niedrigere festgesetzte maximale NHN als Firsthöhe einzuhalten.

Die Wandhöhe wird gemessen vom Urgelände bis zum Schnittpunkt OK Dacheindeckung mit Außenkante aufgehender Außenwand. Bei vor- bzw. zurückspringenden Gebäudeteilen ist ausnahmsweise ein Überschreiten der max. Wandhöhe zulässig, wenn diese vor Vor- bzw. Rücksprünge in der Summe nicht mehr als die Hälfte der Gesamtwandlänge bzw. Gebäudefront betragen.

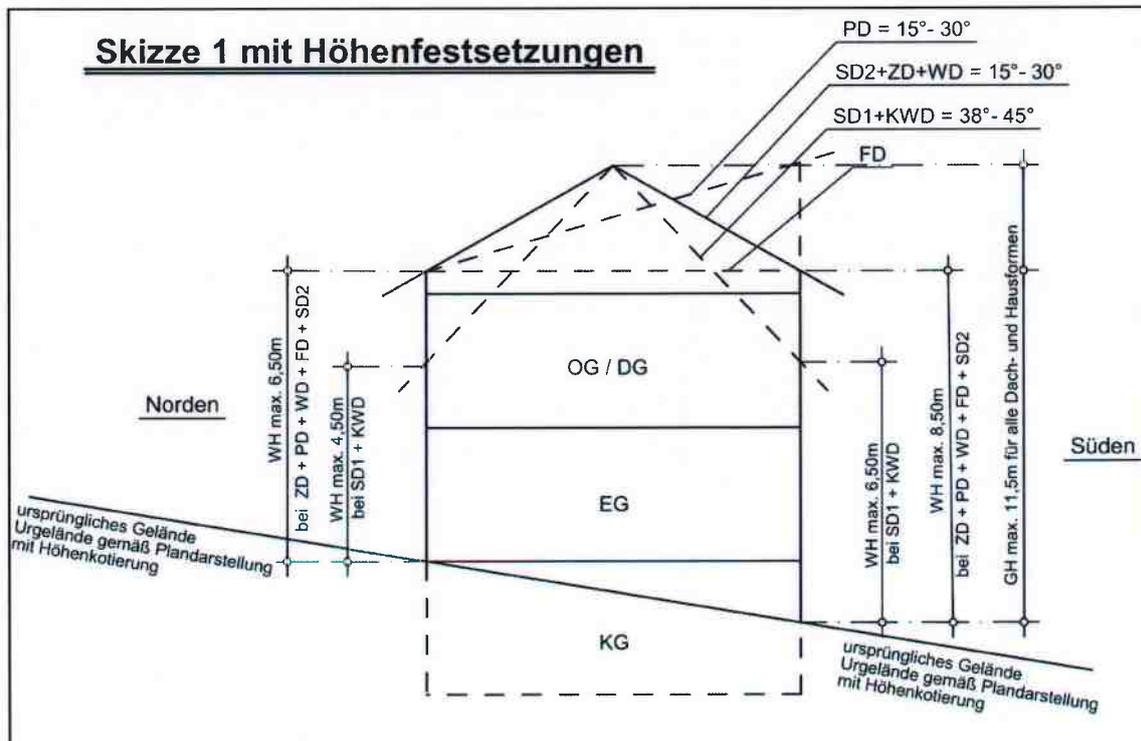


Abbildung 9: Skizze zu Wand- und Gebäudehöhen

8.1.3 Bauweise, Überbaubare und Nicht-Überbaubare Grundstücksflächen

Für das gesamte Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus sind in weiten Teilbereichen nur zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Diese Vorgabe gilt auch für Doppelhaushälften. Durch diese Festsetzungen wird der ortstypischen, aufgelockerten Bauweise im Ortsteil Rechnung getragen und eine städtebaulich in dieser Lage nicht anzustrebende zu starke Verdichtung unterbunden.

Gleichzeitig wird durch die v.g. Festsetzungen in Kombination mit den Maßen der baulichen Nutzung die Zahl von Miet- bzw. Eigentumswohnungen innerhalb großer Teile des Gebietes beschränkt. Zielgruppe dieses Baugebietes sollen in erster Linie junge Familien sein, die sich den Traum vom Eigenheim realisieren, so dass Mietwohnungen, nur eine untergeordnete Rolle im südöstlichen Teilraum spielen sollen. Für Personengruppen, die Mietwohnungen nachfragen, wird hier sowie an anderer Stelle im Stadtgebiet ein entsprechendes Angebot zur Verfügung gestellt. Konsequenterweise werden im Südosten auf etwa sechs Grundstücken beschränkt auf maximal bis zu sechs Wohneinheiten je Gebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte).

Das Baugebiet soll sich durch seine besondere Lage und, im Hinblick auf die städtebauliche Struktur des Ortsteiles, durch einen hohen Wohnwert auszeichnen. Die Erschließungsstraße und die Zuordnung der Baugrundstücke im zentralen Bereich sind so angelegt, dass vornehmlich Ein- und Zweifamilienhäuser das Erscheinungsbild dieses Bereichs prägen sollen.

Die Baugrenzen orientieren sich größtenteils an dem Straßenverlauf der neuen Erschließungsanlagen, wobei die Tiefe der Baufenster 14-22m beträgt um individuelle Gebäudestandorte zu ermöglichen. Diese Entwicklung wird, aufgrund der Nord-Südausrichtung und der starken Geländeneigung, einer konsequenten **Straßenrandbebauung** vorgezogen. Somit wird die Entwicklung fortgeführt, die sich in den angrenzenden Baugebieten – zum Teil ebenfalls durch entsprechende planungsrechtliche Unterstützung – entwickelt hat.

Unter Beachtung der städtebaulich angestrebten Entwicklung wird versucht, den Baugrundstücken durch die Lage der Baugrenzen bzw. die Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen den größtmöglichen Spielraum hinsichtlich der Wahl der Gebäudestellung einzuräumen, so dass Ruhezone(n) (Gärten) unter Berücksichtigung des Sonnenverlaufes angelegt werden können.

Auf den straßenseitig gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zugelassen, um der aufgelockerten, typisch ländlichen Bauweise gerecht zu werden und den Straßenraum nicht optisch zu verengen.

8.1.4 Örtliche Bauvorschriften / Festsetzungen zur Gestaltung

Für das Plangebiet werden eine Reihe von Gestaltungsvorschriften erlassen, um die Homogenität innerhalb des Gebietes sowie zu den angrenzenden Baugebieten zu unterstützen.

Um den Bauherren einen möglichst großen gestalterischen Spielraum zu geben, sind bis auf steile Walmdächer alle üblichen Dachformen und Dachneigungen zugelassen. Es wird ein Spektrum für eine Dachneigung zwischen 15° und 45° vorgegeben, das sich je nach Dachform differenziert. 15-30° für Zelt- und Pultdächer sowie Walmdächer und 38-45° für Sattel- und Krüppelwalmdächer. Durch die gegliederte Neigung je Dachform erfolgt eine dem Haustyp passende und ortsübliche Zuordnung. Die Dachneigungen erlauben die eine Eindeckung mit in der Region üblichen Dachpfannen.

Zulässig sind in Abhängigkeit von den Wand- und Gebäudehöhen nach den Planskizzen 1:

- SD2 + ZD + WD	- Sattel-, Zelt- und Walmdächer mit 15° - 30° Dachneigung
- SD1 + KWD	- Sattel- und Krüppelwalmdächer mit 38° - 45° Dachneigung
- PD	- Pultdach mit 15° - 30° Dachneigung
- FD	- Flachdach

Die Regelungen zur Dachform und -neigung gelten auch für Nebenanlagen und Garagen. Hauptdächer der Gebäude sind einheitlich farbig (nicht changierend) mit einer nicht glänzenden, unglasierten und blendfreien Dacheindeckung in anthrazit, schwarz, dunkelbraun, rotbraun oder rot auszubilden.

Ausgenommen hiervon sind Flächen, die für eine solarenergetische Nutzung erforderlich sind (Solar und Fotovoltaikzellen) Dacheindeckungen mit Folien und Dachpappe sind nicht zulässig.

Für Flächen, die für eine solarenergetische Nutzung erforderlich sind (Solar- und Fotovoltaikzellen) gilt: Das Material sowie die Oberflächen- und Farbgestaltung der Solar- und Fotovoltaik-Elemente ist so zu wählen, dass eine Blendwirkung für den Straßenverkehr als auch für die vorhandene wie zukünftige Bebauung vermieden wird. Die Solar- oder Fotovoltaikanlage darf die Sicherheit und Ordnung des öffentlichen Verkehrs, z. B. durch ihre Blendwirkung bzw. Reflexionen, nicht gefährden. Sollten sich nach abschließender Fertigstellung Missstände herausstellen, sind Maßnahmen zur Abstellung der Mängel durchzuführen.

Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/ Zwerchgiebel sind in ihrer Summe bis maximal 75% der Firstlänge eines Gebäudes zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zum Ortgang aufweisen.

Doppelhäuser sind bezüglich Dachmaterialien, -farben, -neigung, -aufbauten/-einschnitten, der Zwerchhäuser/-giebel und der Ausbildung der Traufe und des Firstes aufeinander abzustimmen. Uneinheitliche Gestaltungen von Doppelhäusern stören ein homogenes und ruhiges Erscheinungsbild.

Ähnlich wie bei dem Verzicht auf Garagen etc. im unmittelbar angrenzenden Raum zu Straße werden Einfriedungen auf eine maximale Höhe von 1,0 Metern reduziert. Auch dies dient dazu, dem Straßenraum die Offenheit eines Wohngebietes in ländlicher Umgebung zu geben.

Von den v.g. Vorschriften kann im begründeten Einzelfall abgewichen werden, wenn hierdurch nicht die Gesamtheit der Gestaltungsvorschriften in ihrem Sinn gefährdet wird.

Je angefangene 300m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Für die ersten 300m² ist ein standortgerechter Laubbaum in vorgegebener Qualität zu wählen. Für die verbleibende Fläche je angefangene 300m² ist ein Obstbaumhochstamm zu wählen. Diese Vorgabe dient der Durchgrünung des Gebietes, was insbesondere aufgrund der ländlichen Lage städtebaulich sinnvoll ist.

Zudem werden Vorgaben zur Gartengestaltung gemacht, um artenarme Stein- oder Schottergärten auszuschließen. Diese Vorgaben dienen dem Erhalt der Biodiversität in dem Gebiet. Ausgenommen sind Zufahrten und Wege.

Um den Parkdruck im öffentlichen Raum zu mindern, der aufgrund wenig realistischer Regelungen in der Bauordnung NRW häufig entsteht, ist die Herstellung von mindestens zwei PKW-Stellplätze auf jedem Grundstück festgesetzt. Garagen und Carports sind auf der Grenze zulässig. Bei der Anlage der Stellplätze und Grundstückerschließungen sind max. zwei Zufahrten/Absenkungen mit einer Gesamtlänge von 9,0 Metern pro Grundstück zulässig. Dies dient dem Schutz der Fußgänger und Radfahrer, da der Gehweg nicht ständig gequert wird.

Durch Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind ausreichende bauplanungsrechtliche Einschränkungen vorgenommen worden, um eine städtebauliche Homogenität zu gewährleisten.

8.1.5 Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

Ein weiteres Planzeichen ist u.a. die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanung gem. § 9 Abs. 7 BauGB. Die Grenze orientiert sich an dem städtebaulich erforderlichen Bereich, um die gewünschte Verdichtung bzw. Arrondierung planungsrechtlich zu ermöglichen.

Aufgrund der differenzierten Vorgaben zur max. Gebäudehöhe, der Geschossigkeit sowie der maximal zulässigen Wohnungszahl wird das Plangebiet mit dem entsprechenden Planzeichen („Perlenschnur“) in Bereiche unterschiedlicher Nutzung unterteilt.

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches wird eine etwa 3.000 m² große Grünfläche mit einem Spielplatz für Kinder bis 14 Jahren festgesetzt, die dem Baugebiet aber auch den umliegenden Gebieten Ehringhausens dienen soll. Entlang der östlichen Grenze verläuft ein Fußweg, der die dort bestehende Wegeverbindung nach Herstellung des Baugebietes für Fußgänger und Radfahrer aufrecht erhält. In der

Grünfläche werden 8 Stellplätze mit Rasenfuge oder wasserdurchlässig angelegt und 10 heimische Bäume angepflanzt.

Zudem sind weitere Fuß- und Wohnwege festgesetzt, um die Erschließungsstraßen miteinander zu verbinden und die Vernetzung mit dem Umfeld fuß- und radverkehrstechnisch sicherzustellen.

Zur Differenzierung der maximalen Gebäudehöhe nach NHN wird die Festsetzung zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (4) BauNVO gewählt.

Zudem ist das Sichtfenster gemäß RAST'06 für die verkehrliche Anbindung der Schmiedstraße an die Heerstraße ausgewiesen.

Für die Ver- und Entsorgungstrassen werden Leitungsrechte gem. § 9(1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Stadt Halver ausgewiesen.

8.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließungskonzeption orientiert sich an den umliegenden Baugebieten. Aus städtebaulichen Gründen ist die Erschließungskonzeption so angelegt, dass das im umliegenden Bereich vorherrschende Stich- und Ringstraßensystem an dieser Stelle ebenfalls aufgegriffen wird.

8.2.1 Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über von der Heerstraße (L 892) nach Norden abzweigende Schmiedestraße. Die Heerstraße ist nach Nordwesten an die B 54 angebunden, nach Osten führt sie in den Hauptort Halver. Die Zuführungsstraßen und die entsprechenden Knotenpunkte sind bereits bis zum Endausbau realisiert worden und somit vorhanden. Die v.g. Straßen weisen einen ausreichenden Querschnitt auf, um die zusätzlichen Verkehre aufnehmen zu können. Die Schmiedestraße wird für die äußere Erschließung nach Norden verlängert. Von ihr zweigen weitere neu anzulegende Erschließungsstraßen ab. Die Einmündung Schmiedestraße ist endausgebaut. Ihr Ausbauquerschnitt ist auch unter Berücksichtigung der zu erwartenden Zusatzverkehre in diesem Bereich ausreichend. Der weitere Verlauf der Schmiedestraße ist nicht erstmalig ausgebaut und derzeit nicht in der Lage die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen.

Die Schmiedestraße wird an die L 892 angebunden. Die Landstraße 892 ist erst vor kurzem ausgebaut worden. Die Anbindung ist ohne Linksabbiegespuren ausgebaut und ist auch nach der Erschließung erstmalig nicht vorgesehen und erforderlich. Nach Vorgesprächen mit Vertretern des Landesbetriebes Straßenbau StraßenNRW am 31.07.2019 wird einer Anbindung ohne bauliche Maßnahme am Bestand der Landstraße zugestimmt, wenn der Qualitätsnachweis erbracht wird.

Die vorherrschende Verkehrsbelastung liegt bei 4810 Kfz/d. Der SV-Anteil ist dabei 220 Kfz. Für das Baugebiet mit maximal 100 Wohneinheiten wird für die Spitzenstunde ein Aufkommen von 150 Kfz angesetzt welche nach Ost und West auf der Heerstraße befahren und auch teilweise in der der Berechnungsstunde zurück zum Baugebiet fahren. Für die Bewertung wurden die Bestandswerte nach oben aufgerundet und diverse „Zugaben“ für Motorräder und Fahrräder angesetzt.

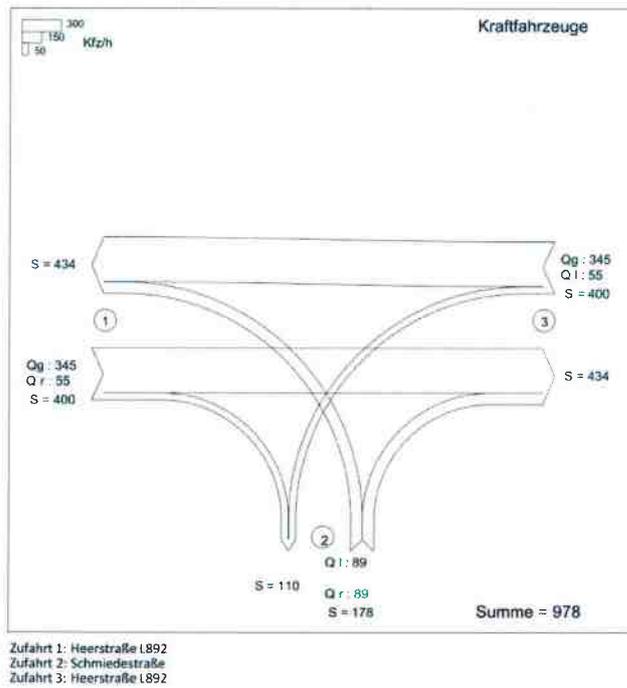


Abbildung 10.: Ein- bzw. Ausgangsdaten für Bewertung nach dem HBS 2015

HBS 2015, Kapitel 55: Stadtstraßen: Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage											
Projekt : Anbindung Baugebiet Schmiedestraße an die L 892											
Knotenpunkt : L892(Heerstraße) - Schmiedestraße											
Stunde : Spitzenstunde / Worst Case											
Datei : 2019_09_18_BG-SCHMITTENKAMP.kob											
Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
2	→	370				1800					A
3	↓	58				1573					A
4	←	97	6,5	3,2	794	344		14,2	2	2	B
6	→	97	5,9	3,0	383	745		5,4	1	1	A
Misch-N		193				470	4 + 6	12,6	3	4	B
8	←	370				1800					A
7	↓	58	5,5	2,8	411	792		5,1	1	1	A
Misch-H		428				1800	7 + 8	2,7	1	2	A
Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt :											B
Lage des Knotenpunkte : Innerorts											
Alle Einstellungen nach : HBS 2015											
Strassennamen :											
Hauptstrasse : Heerstraße L892											
Heerstraße L892											
Nebenstrasse : Schmiedestraße											

Abbildung 11.: Ergebnistabelle Bewertung nach dem HBS 2015

Bei den verwendeten Eingabewerten wird die Qualitätsstufe B erreicht.

Die Anfahrtsichtweite von 70m gemäß RASt'06 wird eingehalten.

Im Anbindungsbereich der Schmiedestraße sollten Halteverbote auf der Landstraße herbeigeführt werden, um Sichtbeziehungen für die Anfahrtsicht nicht zu behindern.

Die Anbindung an den gemeindlichen und überregionalen ÖPNV wird durch die fußläufig erreichbare, südlich an der Heerstraße gelegene Bushaltestellen „Ehringhausen“ durch die dort verkehrende Buslinie 134 gewährleistet.

8.2.2 Innere Erschließung

Für die Realisierung ist der Bau neuer Erschließungsstraßen erforderlich. Die Haupterschließungsstraße stellt eine Verlängerung der bestehenden Schmiedestraße dar. Von dieser zweigen insgesamt drei neu anzulegende Straßen nach Westen ab - zunächst eine Stichstraße, die in einer Wendeanlage endet und weiter nördlich dann eine Ringstraße, die im weiteren Verlauf im Norden in die verlängerte Schmiedestraße übergeht. Der südliche Ast der Ringstraße wird im äußersten Westen nicht verlängert und endet dort in einer Wendeanlage.

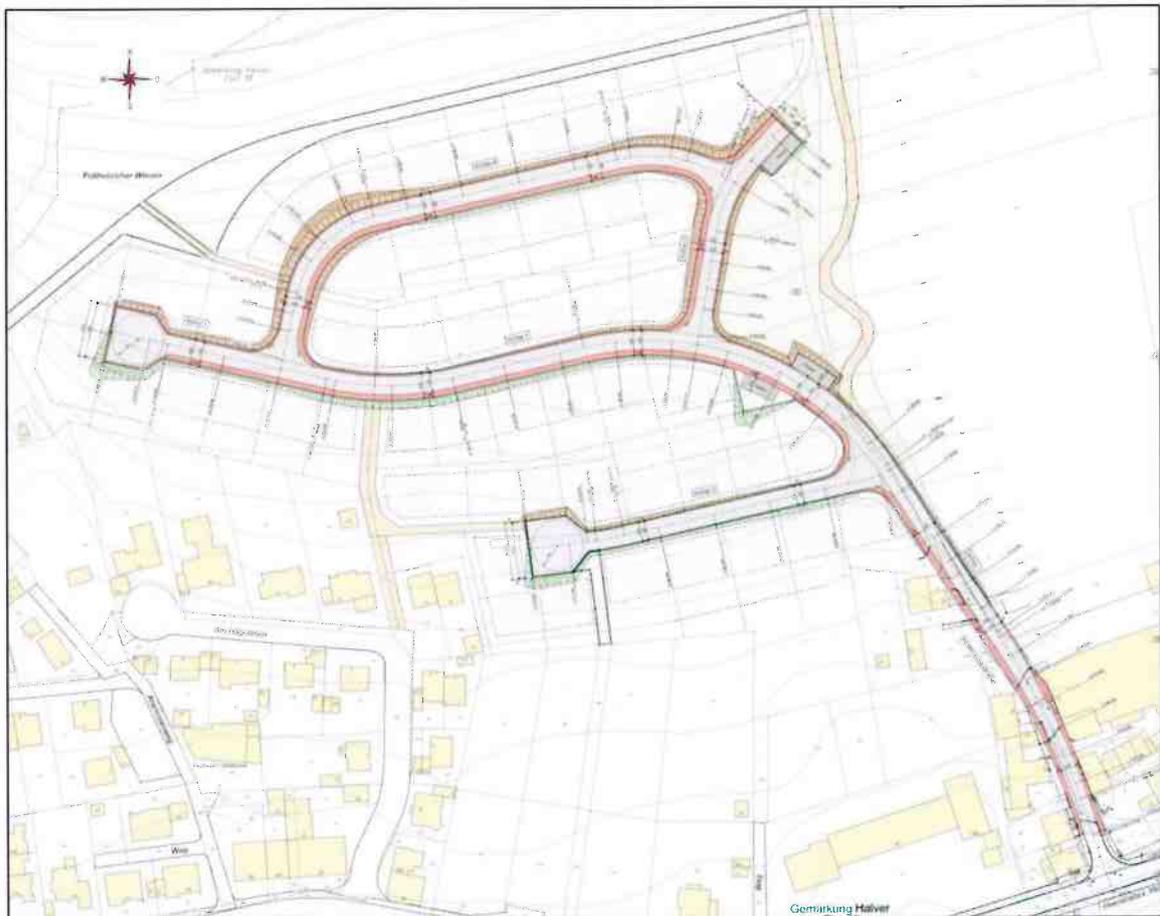


Abbildung 12: Erschließungskonzept

Die Haupterschließungsstraße bekommt einen Querschnitt von 9,00m. Der Gehweg soll rd. 2m breit werden. Auf der 6,50m breiten Fahrbahn sind Stellplatzmöglichkeiten gegeben die Winterdienst, Müllabfuhr nicht einschränken oder behindern. Der südliche rd. 125m lange Stichweg wird als Mischverkehrsfläche mit einer Parzellenbreite von 7m vorgesehen. Hier ist ebenfalls Parken unter gleichen Bedingungen möglich. Im Plangebiet soll Tempo 30 ausgewiesen werden.

Durch die topografische Situation wird in einem geringen Bereich der Haupteerschließungsstraße die Regelhöchstneigung von 12% überschritten. Die Verkehrsflächen werden insgesamt als öffentliche Verkehrsfläche innerhalb von **Straßenbegrenzungslinien** festgesetzt.

Fuß- und Wohnwege in erforderlicher Breite vernetzen die einzelnen Erschließungsanlagen untereinander und das Baugebiet insgesamt mit dem Umfeld.

8.3 Natur und Landschaft, Bodenschutz, Umweltbelang und Artenschutz

Für das Stadtgebiet Halver existiert kein Landschaftsplan. Weitere, naturschutzrechtlich relevante Festsetzungen bzw. Vorgaben bestehen nicht.

Durch die Regelung nach § 13a BauGB bedarf der Eingriff in Natur- und Landschaft keiner Kompensation.

Geologisch wird das Gelände von Grundgebirge (geschieferter Tonstein des Mitteldevons, Givet-Stufe, sog. 'untere Honseler Schichten') unterlagert und konnte bei Bohrungen in ver-/angewitterter Form angetroffen werden (**Verwitterungs-Lehm** und **Verwitterungs-Schutt**). Das unverwitterte Festgestein wurde nicht direkt aufgeschlossen. Oberhalb folgen durch menschliche Einflüsse beeinflusste Mutterböden. Grundsätzlich wurde das geförderte Bohrgut auch einer umweltgeologischen Bodenansprache unterzogen und auf auffällige bzw. schadstoffbehaftete Inhaltsstoffe kontrolliert. Bei der Boden-/Material-ansprache wurden innerhalb der gewachsenen Böden keine sensorischen Auffälligkeiten erkannt, sodass es sich vermutlich um eine unbelastete Fläche handelt.

Grundwasser wurde bei Bohrungen bis 4m unter Gelände nicht angetroffen. Gleichwohl kann Hangwasser je nach Jahreszeit nicht ausgeschlossen werden. Das Staunäsepotenzial auf den Verwitterungs- und Hanglehmen aber auch auf dem teils stark verlehmteten Verwitterungs-Schutt ist als ausgeprägt zu charakterisieren. Nach Offenlegung ist bei Niederschlagsereignissen mit Stauwasser sowie einer **Konsistenzverringering** dieser bindigen und/oder verlehmteten Böden zu rechnen, die mit einer Abnahme der Baugrundgüte einhergeht. Zudem kann oberhalb von undurchlässigen Böden Schichtwasser anfallen.

Umweltrelevante Aspekte, die gegen die Planung sprechen, sind nicht erkennbar. Ein vereinfachter Umweltbericht ist, obwohl im Verfahren nach 13b nicht grundsätzlich erforderlich, zur Bewertung der Maßnahme / Umwelteinflüsse als separater Bericht vom Büro Stelzig aus Soest (Anlage 2) beigefügt.

Zum Planverfahren wurde seitens des Büro Stelzig aus Soest ebenfalls eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Auch diese Unterlage ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt. Zusammengefasst ergeben sich hier folgende Aspekte:

Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn

- die Baufeldräumung zum Schutz von europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15.3. bis 31.7. stattfinden
- vom 1.3. bis 30.9. Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BNatSchG)
- die Beleuchtung des Wohngebietes zweckdienlich gehalten wird
- der **Brutplatz** und das Nahrungshabitat des Neuntötters müssen durch eine mind. 250 Meter lange und 5-10 breite Hecke und durch einen parallel verlaufenden ca. 5 Meter breiten Saumstreifen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden
- Der Brutplatz des Waldkauzes muss durch drei artspezifische Nisthilfen ausgeglichen werden

Werden die oben genannten Maßnahmen eingehalten, bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche **Beeinträchtigungen** können ausgeschlossen werden. Genauere Angaben sind der Artenschutzrechtlichen Prüfung der Anlage 1 zu entnehmen.

8.4 Immissionsschutz / Umgang mit Störfallbetrieben

Mit den umliegenden Allgemeinen Wohngebieten bzw. Mischgebieten befinden sich immissionsrelevante, d.h. schützenswerte Bauflächen im Nahbereich der Planaufstellung. Im Südosten besteht zudem ein kleiner **Gewerbebetrieb**.

Festsetzungen zum Schutz der Bevölkerung vor Immissionen und Emissionen sind im Plangebiet insofern

getroffen worden, dass im Plangebiet die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten ausgeschlossen werden.

Herr Dipl.-Ing. (FH) Rolf Erbau-Röschel hat Lärm- Immissionschutzgutachten (Bearb.-Nr. 19/147 vom 19.09.2019) erstellt. Dieses ist als separater Bericht (Anlage 3) Bestandteil der Begründung.

Hinsichtlich der schalltechnischen Untersuchungen wurde dabei zwischen 3 Punkten unterscheiden:

1. Verkehrslärm im Plangebiet

Als maßgebliche Immissionsorte bezogen auf das Plangebiet wurden insgesamt sechs Aufpunkte mit einer Aufpunktshöhe von 6m im Bereich der Wohnbauflächen gewählt. Als Gebietsart wurde entsprechend der Planung ein allgemeines Wohngebiet (WA) zu Grunde gelegt. Zur Bewertung des Verkehrslärms werden die Schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 berücksichtigt. Aus der Berechnung geht hervor das im Bereich des Plangebietes die für allgemeine Wohngebiete nach Beiblatt 1 zu DIN 4109 geltenden schalltechnischen Orientierungswerte teilweise überschritten werden. Die Überschreitungen basieren dabei vorrangig auf dem Verkehr im Plangebiet und den dort vorliegenden Straßensteigungen, die zu einer Erhöhung der Verkehrslärmpegel führen. Auf Grund der Überschreitungen der Schalltechnischen Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Für eine Übernahme der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen eignen sich z.B. folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büros sind die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu berücksichtigen, einschließlich der sich daraus ergebenden Anforderungen an die Schalldämmung ($R'_{w,ges}$) der gesamten Außenhülle der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, bestehend aus Wänden, Dächern, Fenstern, Rollladenkästen und Lüftungseinrichtungen usw.

	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenhülle	
		Wohn- und Schlafräume und Unterrichtsräume	Büroräume und Praxisräume
Lärmpegelbereich I	55 dB(A)	$R'_{w,ges} \geq 30$ dB	$R'_{w,ges} \geq 30$ dB
Lärmpegelbereich II	60 dB(A)	$R'_{w,ges} \geq 30$ dB	$R'_{w,ges} \geq 30$ dB
Lärmpegelbereich III	65 dB(A)	$R'_{w,ges} \geq 35$ dB	$R'_{w,ges} \geq 30$ dB
Lärmpegelbereich IV	70 dB(A)	$R'_{w,ges} \geq 40$ dB	$R'_{w,ges} \geq 35$ dB
Lärmpegelbereich V	75 dB(A)	$R'_{w,ges} \geq 45$ dB	$R'_{w,ges} \geq 40$ dB
Lärmpegelbereich VI	80 dB(A)	$R'_{w,ges} \geq 50$ dB	$R'_{w,ges} \geq 45$ dB
Lärmpegelbereich VII	> 80 dB(A)	Die Anforderungen sind auf Grund der örtlichen Situation festzulegen	$R'_{w,ges} \geq 50$ dB

Abbildung 13: Tabelle zu Lärmpegelbereichen

In Aufenthaltsräumen, die dem Nachtschlaf dienen (Kinderzimmer, Schlafzimmer), sind Schallschutzfenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungseinrichtungen oder fensterunabhängige schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß unter Berücksichtigung der Lüftungseinrichtungen nicht unterschritten wird. Von den festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maßen kann abgewichen werden, wenn auf Grund der Gebäudeausrichtung und Abschirmwirkung nachgewiesen werden kann, dass sich geringere Anforderungen ergeben.

2. Verkehrslärm durch das Plangebiet

Als maßgebliche Immissionsorte bezogen auf die im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Wohnhäuser wurden insgesamt acht Aufpunkte mit 6m Höhe im Bereich der entlang der Heerstraße und der Schmiedestraße vorhandenen Wohnhäuser gewählt. Als Gebietsart der Wohnhäuser südlich der Heerstraße wurde entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) als gemischte Baufläche (M) ein Mischgebiet (MI) in Sinne von § 6 BauNVO zu Grunde gelegt. Für die untersuchten Wohnhäuser nördlich der Heerstraße und entlang der Schmiedestraße wird entgegen der Darstellung im FNP als gewerbliche Baufläche (G)

ebenfalls eine Einstufung als Mischgebiet (MI) vorgenommen, da die ausgewählten Wohnhäuser keinen direkten Bezug zu den vorhandenen Betrieben aufweisen. Zur Bewertung des Verkehrslärms werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) unter Berücksichtigung der weiteren Vorgaben der 16. BImSchV berücksichtigt. Im Bereich der Wohnhäuser entlang der Heerstraße (L 892) Erhöhungen der Verkehrslärmpegel zu erwarten, die mit Werten von 0,4 bis 1,4 dB(A), bzw. aufgerundet 1 bis 2 dB(A), unterhalb von 3 dB(A) liegen. Im Sinne von § 1(2) der 16. BImSchV liegt somit bezogen auf die Wohnhäuser entlang der Heerstraße keine wesentliche Änderung vor. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Heerstraße als Landstraße L 892 bereits ein erhöhtes Verkehrsaufkommen aufweist. Aus den teilweise bereits vorliegenden und weitergehenden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV ergeben sich keine Anspruchsvoraussetzungen für Schallschutzmaßnahmen, da die Heerstraße eine bereits bestehende Straße darstellt.

An den Wohnhäusern entlang der Schmiedestraße, die zur Erschließung des Plangebiets genutzt werden soll, ergeben sich dagegen Erhöhungen der Verkehrslärmpegel von aufgerundet 3 bis 7 dB(A). Da an den vorhandenen Wohnhäusern an der Schmiedestraße aber die für Mischgebiete (MI) nach der 16. BImSchV festgesetzten Immissionsgrenzwerte (IGW) eingehalten werden, ist somit auch hier eine Anspruchsvoraussetzung für Schallschutzmaßnahmen nach der 16. BImSchV nicht gegeben.

3. Gewerbelärm im Plangebiet

Zur Ermittlung des auf den Bereich der geplanten Wohnbaufläche durch benachbarte Betriebe einwirkenden Gewerbelärms wurden von uns insgesamt vier Ortstermine durchgeführt. Bei den Ortsterminen konnte - wie bereits unter Ziffer 5. beschrieben - eine Geräuscheinwirkung durch die benachbarte Fa. Aug. Grote GmbH & Co. KG, Schmiedestraße 8, nachfolgend vereinfachend Fa. Grote, festgestellt werden. Die Geräuscheinwirkung wurde dabei vorrangig durch einen Lüfter auf der Nordseite der Betriebshallen der Fa. Grote bestimmt. Die maßgeblichen Geräuschemissionen gehen von dem Lüfter der Schweißmaschinen aus, dessen Geräuschkennlinie als tonhaltig einzustufen ist. Unter Berücksichtigung eines innerhalb der uns angegebenen maximalen Betriebszeit von 06.30 bis 20.00 Uhr an Werktagen über $T_E = 13,5$ Stunden durchgehenden Betriebes und eines zu berücksichtigenden Zuschlages von $K_I = 3$ dB(A) oder 6 dB(A) für die Tonhaltigkeit des Geräusches des Lüfters ergibt sich daraus am östlichen Rand des Plangebiets ein Tages-Beurteilungspegel von $L_r = 54$ dB(A) bis 57 dB(A). Ein Vergleich mit dem im Bereich der geplanten Wohnbaufläche für allgemeine Wohngebiete geltenden Tages-Immissionsrichtwert von $IRW = 55$ dB(A) zeigt, dass dieser durch den erfassten Betrieb der Firma Grote nahezu erreicht bzw. überschritten wird. Aus Sicht des Geräuschemissionsschutzes liegt somit im östlichen Bereich des Plangebietes eine mögliche Konfliktsituation vor, die behoben werden sollte. Zur Minderung der durch den Lüfter in der nordwestlichen Betriebshalle der Fa. Grote vorhandenen Lüfters ausgehenden Geräuschemissionen wird daher empfohlen, den vorhandenen Lüfter mit einem Schalldämpfer ausstatten zu lassen, der die vorhandenen Emissionspegel um mindestens 15 dB(A) reduziert. Da die Fa. Grote nicht innerhalb der Plangebietes liegt, ist hierzu eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger, der Stadt Halver, und der Firma Grote erforderlich.

Beachtung der Seveso-III-Richtlinie:

Artikel 13 der sogenannten Seveso-III-Richtlinie schreibt vor, dass die EU-Mitgliedstaaten sicherzustellen haben, dass **zwischen** bestimmten schutzbedürftigen Gebieten (vor allem Wohngebieten) und sogenannten Störfallbetrieben ein „angemessener Sicherheitsabstand“ eingehalten wird. Zur Umsetzung noch der alten Seveso-II-Richtlinie wurde § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz entsprechend angepasst, wonach bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen für bestimmte Nutzungen vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen sind, dass die Auswirkungen von Störfällen für bestimmte Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Zu den raumbedeutsamen Planungen im Sinne dieser Regelung gehören bei richtlinienkonformer Auslegung auch generell Bebauungspläne, auch Vorhabenbezogene Bebauungspläne, sodass diese den Anforderungen des § 50 BImSchG und Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie entsprechen müssen. Dabei ist bedeutsam, ob ein im Sinne der genannten Regelungen geschütztes Gebiet/oder eine geschützte Nutzung innerhalb des **Sicherheitsabstandes** eines Störfallbetriebes ausgewiesen werden soll. Der Abstand ist im jeweiligen Einzelfall anhand aller relevanten störfallspezifischen Faktoren festzulegen. Solche Faktoren können die Art der jeweiligen gefährlichen Stoffe, die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines schweren Unfalls, die Folgen

eines etwaigen Unfalls für die menschliche Gesundheit und die Umwelt, die Art der Tätigkeit der geplanten Ansiedlung, die Intensität ihrer öffentlichen Nutzung etc. sein.

Zu berücksichtigen sind auch Nutzungseinschränkungen oder besondere bauliche Anforderungen an das an den Störfallbetrieb heranrückende im Bebauungsplan zuzulassende Vorhaben selbst, sofern damit die Angemessenheit des Abstandes beeinflusst werden kann.

Das nach § 50 Satz 1 BImSchG, Art. 13 Seveso-III-Richtlinie zu berücksichtigende Abstandserfordernis zwischen einem Störfallbetrieb und einer geschützten Nutzung dient nicht nur dem Schutz der z. B. zukünftigen Anwohner des auszuweisenden Wohngebietes, sondern auch dem Recht des Inhabers des Störfallbetriebes auf Erhaltung seines Betriebes und seines Interesses auf betriebliche Entwicklung.

Die vorliegende Planung berücksichtigt die Seveso-III-Richtlinie. Eine Betroffenheit ist nicht gegeben.

8.5 Ver- und Entsorgung

8.5.1 Kanalisation / Berücksichtigung des § 55 WHG

Gemäß den Vorschriften des § 55 Abs. 1 und 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Im Vorfeld der Planung wurde ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit erstellt, dass zu dem Ergebnis kommt, dass von Versickerung oder Verrieselung abzusehen ist.

Zusammenfassung aus dem Bodengutachten von der Kleegräfe Geotechnik GmbH, Projekt Nr. 190547:

Die bei einer potenziellen Versickerung vom Wasserrecht geforderte dauerhaft schadlose Abführung von Niederschlagswasser kann bei den bestehenden topographischen und geologischen Rahmenbedingungen nicht gewährleistet werden. Aus gutachterlicher Sicht wird von einer gezielten Versickerung der Niederschlagswässer aufgrund der folgenden Punkte abgeraten (• materialspezifisch differierende Eignung mit z. T. zu geringen, nicht ausreichenden Durchlässigkeiten, • Gefährdungspotenzial durch Quellung / Aufweichung und dadurch verursachten Rückstau / Oberflächenabfluss, • Gefährdungspotenzial für morphologisch tiefergelegene Wohngebäude aufgrund der Morphologie • einer zu erwartenden Konsistenzverringern = Baugrundgüteverschlechterung). Diese Beurteilung stimmt mit den wasserrechtlichen (MURL) und technischen Vorgaben (DWA/ATV) überein. Vorbehaltlich der Zustimmung des Tiefbauamtes wird eine Einleitung in das Kanalsystem vorgeschlagen.

Der Zentrale Abwasserplan sieht für den Bereich ein Trennsystem vor, welches auch für die Planung aufgegriffen wird. Innerhalb der Heerstraße befindet sich ein Mischwasserkanal, an den der Schmutzwasserkanal des Plangebietes angeschlossen wird. Das Regenwasser wird mittels Freigefällekanäle bis und entlang sowie quer der Heerstraße dem vorhandenen RRB Ehringhausen zugeführt. Das RRB muss entsprechend, berechnet aus den zusätzlichen Zuleitungsmengen und der nach dem ZAP genehmigten Drosselmengen (Einleitungsmenge in die Kleine Schlemme) aus dem ZAP, um mehr als 1.000m³ vergrößert werden. Genaueres wird in einer Genehmigungsplanung nach § 57 WHG und § 8 LWG mit den Behörden abgestimmt.

8.5.2 Wasser- / Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwassers erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke Halver GmbH.

Für den Bereich Ehringhausen besteht laut Brandschutzbedarfsplan unter Berücksichtigung der Löschwassersituation ein mittleres Gesamtrisiko. Die erforderliche Löschwassermenge (LW-V) im Brandfall steht laut Brandschutzbedarfsplan zur Verfügung. In den Kernbereichen und Siedlungsschwerpunkten ist eine angemessene LW-V über die öffentliche Trinkwasserversorgung als Grundschutz vorhanden. Zur Entnahme ist ein ausreichendes Hydrantennetz aufgebaut. In den Außenbereichen muss je nach Lage der Einsatzstelle, Ausmaß des Brandes und Jahreszeit eine LW-V über lange Wegstrecke oder Pendelverkehr aufgebaut

werden. Hierfür existieren teilweise Einsatzpläne. Die Löschwasserversorgung ist daher druck- und mengenmäßig sichergestellt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über aus dem öffentlichen Leitungsnetz. Die Medien sind von der Heerstraße aus entsprechend zu erweitern. Etwaige Hydrantenstandorte werden nach vorheriger Abstimmung mit dem Versorger vorgesehen.

8.5.3 Strom- / Gasversorgung

Für die Strom- bzw. Gasversorgung sind die bestehenden Netze entsprechend zu erweitern. Inwieweit hier neue Leitungen verlegt oder bestehende Kapazitäten erweitert werden müssen, wird im Rahmen des Verfahrens zur Umsetzung des Bebauungsplanes mit dem/den zuständigen Unternehmen abgestimmt.

8.5.4 Abfallentsorgung

Hausmüll und hausmüllähnliche Abfallstoffe werden durch eine geregelte Müllabfuhr eingesammelt und einer geordneten Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt. Mit der Beseitigung des Restmülls und des Altpapiers ist der Stadtreinigungs-, Transport- und Baubetrieb Lüdenscheid (STL) beauftragt. Verpackungen mit dem Grünen Punkt werden von der Fa. Lobbe entsorgt. Die Abfallentsorgung erfolgt über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

- Restmüll, Altpapier, Sperrmüll: STL (Stadtreinigungs- Transport- und Baubetrieb Lüdenscheid)
- Grüner Punkt: Lobbe

Die für das Plangebiet zuständige Abfallbeseitigungsanlage ist das Müllheizkraftwerk (MHKW) Iserlohn, deren Betreiber der AMK ist.

Im Ortsteil Ehringhausen sind Behälter für Restmüll (Graue Tonne), Altpapier als auch für Verpackungsabfälle vorhanden. Altglas sowie Grünabfall werden im Bringsystem gesammelt. Entsprechende Standorte sind im Stadtgebiet vorhanden.

8.5.5 Boden- und Bauschuttentsorgung

Zur Entsorgung von belasteten Bodenaushub und Bauschutts kann die Boden- und Bauschuttdeponie Lüdenscheid-Lösenbach (DK I) angefahren werden. Anfallender Bodenaushub in der Einstufung nach LAGA kann den Möglichkeiten der Wiederverwendung zugeführt werden.

Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB bei Baumaßnahmen zu schützen und muss getrennt ausgehoben, zwischengelagert und wiederverwendet werden. Nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Bebauungsplangebietes einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen.

8.6 Belange des Denkmalschutzes

Im Vorfeld der Planung wurde eine archäologische Feldbegehung von weiten Teilen des künftig zu bebauenden Areals vorgenommen. Die Untersuchungsfläche betrug gut 4 ha von maximal zu untersuchenden 5,25 ha. Die verbleibenden 1,25 ha im Süden des Areals waren aufgrund des dichten Grasbewuchses nicht für eine Oberflächenprospektion geeignet.

Die Arbeiten vor Ort fanden in der 18. KW 2018 statt und erfolgten gem. der Richtlinien für archäologische Maßnahmen in Westfalen-Lippe, den Grabungsrichtlinien der LWL-AfW und den aktuellen Empfehlungen des Verbandes der Landesarchäologen.

Aufgrund zahlreicher historischer Quellen war zu vermuten, dass sich auch im Bereich des Projektareals Bodendenkmäler erhalten haben und hier vor allem mit steinzeitlichen Funden zu rechnen war. Die Begehung brachte demnach 32 Einzelfunde zu Tage, darunter jedoch nur eine Feuersteinklinge, einen Feuerstein und eine Flake als Funde aus der Steinzeit, die übrigen Funde waren neuzeitliche Objekte.

Die Oberflächenprospektion des Büros Archäologische Dienste aus Köln ist Gegenstand der Verfahrensunterlagen und als Anlage 4 beigefügt.

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler, wie Siedlungsplätze und Friedhöfe werden nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen, auch wenn diese im Umfeld der Planung dokumentiert sind.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und naturgeschichtliche Bodenfunde, wie z.B. Mauern, alte Gräben oder Einzelfunde wie z.B. Scherben, Werkzeuge, Haushaltsgeräte, Schmuck, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, oder auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus **erdgeschichtlicher Zeit**) entdeckt werden.

Sollten im Rahmen der Bautätigkeit Hinweise zur Entdeckung von Bodendenkmälern erkennbar sein, ist dies unverzüglich der Stadt Halver, Untere Denkmalbehörde, Thomasstraße 18, 58553 Halver (Tel.: 02353/73-145) und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel.: 02761/9375-0) anzuzeigen.

Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

8.7 Altlasten / Altstandorte / Kampfmittel und Bergbau

Im Altlastenkataster des **Märkischen Kreises** sind innerhalb des Geltungsbereiches der Planung zwei als „Altablagerung (AA)“ oder „Altstandort (AS)“ bezeichnete Flächen verzeichnet.

Westlich der Wendeanlage der bestehenden Straße „Am Hägelchen“ befindet sich die Fläche „03/045“, auf der eine Ablagerung von Schrott erfolgt. Beidseitig der Schmiedestraße auf Höhe von Hausnummer 4 befindet sich die Fläche „03/079“ aufgrund der aktuellen Nutzung als Verdachtsfläche eingestuft ist. Bei beidesn Flächen handelt es sich um unbewertete Verdachtsflächen. Gutachten oder **Schadensbewertungen** sind bisher nicht erfolgt bz. nicht bekannt. Im Bereich der Fläche „03/079“ ist bei Bodeneingriffen ein Erfordernis einer Gefährdungsabschätzung mit dem Märkischen Kreis abzuklären.

Weitere belastete Bereiche (Altlastenflächen/Altstandorte) oder möglicherweise belastete Bereiche (Altlastenverdachtsflächen) sind innerhalb des Planbereiches nach heutigem Kenntnisstand nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

Eine entsprechende Anfrage zu Erkenntnissen bzgl. etwaiger Kampfmittelvorkommen wurde im beim Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg gestellt. Dabei wurde auf Basis der zurzeit vorhandenen Unterlagen festgestellt, dass hinsichtlich der beantragten Fläche keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich sind, da keine **Kampfmittelgefährdung** bekannt ist, welche zu weitergehende Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt.

Grundsätzlich ist bei Erdarbeiten eine erhöhte Aufmerksamkeit bezüglich der Kampfmittel geboten. Falls hierbei verdächtige Gegenstände gefunden werden oder aber eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In einem solchen Fall ist die Stadt Halver als Ordnungsbehörde (Tel.: 02353/73-0), die Polizei (Tel.: 110) oder die Feuerwehr (Tel.:112) zu informieren, die dann den Kampfmittelräumdienst anfordern kann.

9. Sonstige Auswirkungen

Auswirkungen auf das Verfassungsgebot der Gleichberechtigung von Frau und Mann, die Belange der Jugend- und Sozialplanung, die mittelständische Wirtschaft oder auf städtische Immobilien sind nicht vorhanden bzw. erkennbar.

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung von Bauleitplänen auf die Umwelt gefordert. Entsprechend den Vorgaben des § 4c BauGB erfolgt eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, durch die entsprechende Behörden. Zielsetzung eines solchen Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Ein Monitoring ist hinsichtlich der Einhaltung der vorgesehenen Festsetzungen zum Bebauungsplan erforderlich. Des Weiteren ist die sachgerechte Durchführung der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu prüfen.

Die Monitoringstelle ist der Fachbereich 3 – Bauen und Wohnen der Stadt Halver. Hier werden unter Beteiligung der jeweils zuständigen Behörden, Verbände und Privatpersonen sowie aufgrund eigener Erkenntnisse die umweltrelevanten Informationen gesammelt und nach Erheblichkeit beurteilt und, wenn erforderlich und möglich, entsprechende Maßnahmen eingeleitet sowie die zuständigen Maßnahmenträger für die Umsetzung der Maßnahme benannt.

Erste Überprüfung:

Die erste Überprüfung der Auswirkungen der Maßnahme wird 5 Jahre nach Rechtskraft der Bebauungsplanung vorgenommen. Die Überwachungsbeteiligten werden dann von der Monitoringstelle der Stadt Halver hinsichtlich umweltrelevanter, zum Zeitpunkt der Planung nicht zu erwartender und erheblicher Auswirkungen der Maßnahme befragt. Dieses Ergebnis sowie eigene Erhebungen und ansonsten bekannt gewordene umweltrelevante Auswirkungen werden von der Monitoringstelle bewertet und, soweit erforderlich und möglich, durch entsprechende Instrumentarien gesteuert. Das Ergebnis der ersten Überprüfung wird dokumentiert.

Zweite Überprüfung

Die zweite Überprüfung erfolgt ein Jahr nach weitgehender Realisierung der gesamten Maßnahmen, spätestens 10 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Eine Maßnahme ist als weitgehend realisiert anzusehen, wenn 80% der baulichen Umsetzung erfolgt ist. Das Überprüfungsverfahren und evtl. steuernde Maßnahmen entsprechen denen der ersten Prüfung. Ebenso das Erfordernis der Dokumentation.

Das Baugesetzbuch ist die wesentliche rechtliche Grundlage für die Verankerung von Klimaschutz- und Energieeffizienzaspekten in der städtebaulichen Planung. Im Folgenden werden die einzelnen Instrumente und rechtlichen Grundlagen detailliert betrachtet. In den vergangenen Jahren sind durch Novellierungen (z.B. Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung etc.) zunehmend Regelungen zum mittelbaren/unmittelbaren Klimaschutz in das BauGB aufgenommen worden

Klimarelevante Aspekte, die in der Bauleitplanung eine Relevanz haben sind z.B.

- **Bauliche Dichte (Maß der baulichen Nutzung):**
Reduktion der Flächenversiegelung über enge Bauraumvorgaben, kompakte Baustrukturen, geringere GRZ und höhere GFZ bzw. Gebäudehöhen, Reduktion von Erschließungsflächen, Aktivierung von innerstädtischen Brachen (Innenentwicklung § 13 a BauGB), Innen- vor Außenentwicklung
- **Umwelteffiziente Mobilität:**
Planung von Baugebieten im Bereich bestehender Infrastruktureinrichtungen, Schaffung von Park & Ride-Plätzen, Verflechtung mit dem ÖPNV, Schaffung attraktiver Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr durch Ausbau von Fuß- und Radwegen, E-Mobilität
- **Intelligente Ortstechnik:**
Festsetzung von Bauräumen und Firstrichtungen sowie Abstandsflächen zur optimalen Ausnutzung von Solarenergie, Nutzung von Geothermie, Fernwärme, Kraft- Wärme-Kopplung, aktive Begrünungsmaßnahmen
- **Vernetzung der Freiräume:**
Sicherung bestehender Grünzüge und Kaltluftschneisen, Schaffung wohnortnaher öffentlicher Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität, Ausgleichsflächen
- **Energiesparende Gebäudetechnik:**
Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 37 „Schmittenkamp“ wird unter Berücksichtigung der dörflich-

aufgelockerten Strukturen der Umgebungsbebauung durch eine Reihe von Festsetzungen versucht, Maßnahmen zu Klimaschutz umzusetzen.

So wird die GRZ auf 0,3 festgesetzt, während üblicherweise ein Wert von 0,4 ausgeschöpft wird. Hierdurch wird die Bodenversiegelung reduziert. Die Erschließungskonzeption ist so angelegt, dass eine möglichst effiziente Erschließung unter Verwendung möglichst geringer Flächen für Erschließungsanlagen erzielt wird. Zudem wird eine klimafreundliche Vernetzung in die Nachbarquartier über entsprechende Fuß- und Radwegeangebote erreicht. Es werden wohnortnahe Grünflächen und -züge angelegt, insbesondere im nördlichen und östlichen Geltungsbereich. Die Gebäudestellung und die Abstände der Gebäude zueinander lassen den Einsatz von Photovoltaikanlagen zu.

Durch die Veränderung gegenüber der Vornutzung wird die Funktion des Plangebietes als Kaltluftentstehungsgebiet reduziert. Die angrenzenden Freilandflächen im Bereich des Ortsteiles sind aber immer noch im erheblichen Umfang vorhanden, so dass Auswirkungen auf das Klima zu erwarten sind. Lediglich im Plangebiet selbst wird es zu einer Änderung des Mikroklimas kommen

10. Durchführung, Kosten und Zeitplan

Die Umsetzung der Planung erfordert die im Folgenden genannten notwendigen Maßnahmen:

- Baufeldfreimachung
- Ausbau der Erschließungsanlagen (Straße, Ver- und Entsorgung) gemäß vorliegender Konzeption
- Durchführung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen

Die Erschließung der Maßnahme soll über einen privaten Erschließungsträger erfolgen.

Für die Stadt Halver fallen – außer für die Bauleitplanung – keine Kosten an.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach Rechtskraft des Planes begonnen werden. Die Planung soll im Jahr 2019 erfolgen, mit der Erschließung des Geländes und der baulichen Umsetzung soll nach Möglichkeit im Frühjahr 2020 begonnen werden.

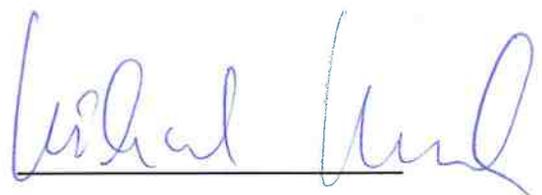
59846 Sundern, den 15.01.2020



Der Aufsteller

58553 Halver, den 15.01.2020

Der Bürgermeister



Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Artenschutzrechtliche Prüfung des Büro Stelzig aus Soest
- Anlage 2 Vereinfachte Prüfung der Umweltbelange des Büro Stelzig aus Soest
- Anlage 3 Geräusch- Immissionsschutz- Gutachten des Ing.- Büro für Akustik und Lärm- Immissionschutz Buchholz- Erbau-Röschel- Horstmann aus Dortmund
- Anlage 4 Bericht zur archäologischen Oberflächenprospektion des Büros Archäologische Dienste aus Köln
- Anlage 5 Baugrunderkundung / Gründungsberatung des Büro Kleegräfe Geotechnik GmbH aus Lippstadt