



## **Stadt Halver**

Bebauungsplan Nr. 13  
„Gewerbegebiet Oeckinghausen“, 7. Änderung

### **Begründung**

gemäß § 2a BauGB

Mai 2022

**Bearbeitung:**

## H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung Beele und Haase PartG mbB, Stadtplaner  
Kuniberts Kloster 7-9 . 50668 Köln  
Tel. 0221 .95268633 | Fax 89994132 | Mail [post@hb-stadtplanung.de](mailto:post@hb-stadtplanung.de)

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

19. Mai 2022

**INHALT**

|      |                                                                         |                                           |
|------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| A.   | BEGRÜNDUNG .....                                                        | 5                                         |
| 1    | ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....                                       | 5                                         |
| 2    | ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS .....                                   | 5                                         |
| 3    | VERFAHRENSABLAUF .....                                                  | 6                                         |
| 4    | BESTEHENDE SITUATION .....                                              | 6                                         |
| 4.1  | Plangebiet .....                                                        | 6                                         |
| 4.2  | Umgebung .....                                                          | 6                                         |
| 4.3  | Verkehrerschließung .....                                               | 7                                         |
| 5    | ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BESTEHENDES PLANUNGS- UND<br>FACHRECHT..... | <b>FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.</b> |
| 5.1  | Landes- und Regionalplanung.....                                        | 7                                         |
| 5.2  | Überörtliche Straßen .....                                              | 7                                         |
| 5.3  | Flächennutzungsplan.....                                                | 7                                         |
| 5.4  | Natur- und Landschaftsschutz .....                                      | 8                                         |
| 5.5  | Wasserschutz .....                                                      | 8                                         |
| 5.6  | Bebauungsplan.....                                                      | 8                                         |
| 6    | PLANUNGSKONZEPT .....                                                   | <b>FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.</b> |
| 7    | PLANINHALT .....                                                        | 9                                         |
| 7.1  | Art der baulichen Nutzung .....                                         | 9                                         |
| 7.2  | Maß der baulichen Nutzung.....                                          | 12                                        |
| 7.3  | Bauweise .....                                                          | 13                                        |
| 7.4  | Überbaubare Grundstücksfläche .....                                     | 13                                        |
| 7.5  | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt .....                                    | 14                                        |
| 7.6  | Artenschutzmaßnahme.....                                                | 14                                        |
| 7.7  | Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern .....                              | 15                                        |
| 7.8  | Örtliche Bauvorschriften .....                                          | 15                                        |
| 7.9  | Kennzeichnung.....                                                      | 15                                        |
| 7.10 | Nachrichtliche Übernahme .....                                          | 15                                        |
| 7.11 | Hinweise.....                                                           | 16                                        |
| 8    | VER- UND ENTSORGUNG.....                                                | 16                                        |
| 9    | AUSWIRKUNGEN .....                                                      | 17                                        |
| 9.1  | Schallschutz.....                                                       | 17                                        |
| 9.2  | Umweltprüfung .....                                                     | 17                                        |
| 9.3  | Eingriff in Natur und Landschaft .....                                  | 18                                        |

|                        |                                             |
|------------------------|---------------------------------------------|
| 9.4 Artenschutz .....  | 18                                          |
| 10 ANLAGEN .....       | 19                                          |
| B. UMWELTBERICHT ..... | <b>FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.</b> 1 |

## **A. BEGRÜNDUNG**

### **1 Anlass und Ziele der Planung**

Ein im Gewerbe- und Industriegebiet Oeckinghausen ansässiger Betrieb plant unter Hinzunahme der östlich und westlich angrenzenden Grundstücke die Erweiterung des momentanen Betriebsgrundstücks.

Die Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbegebiet Oeckinghausen“ lässt das geplante Vorhaben nicht zu. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebsgeländes zu schaffen, ist somit eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Die 7. Änderung des Bebauungsplans sieht insbesondere die Zurücknahme der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Siemensstraße zugunsten einer Erweiterung der Gewerbegebietsfläche vor. Die öffentliche Verkehrsfläche ist für die Erschließung der Gewerbegrundstücke nicht mehr erforderlich, da die Erschließung künftig über Privatflächen vorgesehen ist.

Die geplante Bebauungsplanänderung entspricht dem Ziel der Stadt Halver, die Ausnutzung bestehender Gewerbeflächen zu steigern und damit den Gewerbe- und Industriegebietsstandort in Oeckinghausen zu stärken. Durch die Inanspruchnahme von bereits erschlossenen Grundstücken für die Betriebserweiterung entspricht das Vorhaben dem städtebaulichen Ziel der vorrangigen Innenentwicklung zur Reduzierung der Neuinanspruchnahme von unerschlossenen Flächen im Außenbereich.

Im Zuge der 7. Änderung besteht zudem die Möglichkeit, den Bebauungsplan im Kreuzungsbereich B 229/ L 868 entsprechend der hier durch den Landesbetrieb Straßen.NRW geplanten Errichtung eines Kreisverkehrs anzupassen.

### **2 Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Südosten des Gewerbe- und Industriegebiets Oeckinghausen und umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Halver, Flur 11 die Flurstücke 994 (teilweise), 998 (teilweise), 1000 (teilweise) und 1002 sowie Flur 63 die Flurstücke 72, 338, 357, 358, 360, 588, 656 (teilweise), 657, 661, 663, 664, 713, 715, 718, 719, 721, 724, 729, 775, 815, 816, 820, 821, 822 und 823.

Das Plangebiet wird

- im Norden durch die Kruppstraße, eine Gehölzfläche sowie eine Waldfläche,
- im Osten durch die L 868 (Bruch),
- im Süden durch die B 229 und
- im Westen durch Gewerbegebietsflächen mit eingestreuter Wohnbebauung

begrenzt.

Die genauen Abgrenzungen der Bebauungsplanänderung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### **3 Verfahrensablauf**

Der Rat der Stadt Halver hat in seiner öffentlichen Sitzung am 04.07.2016 die Einleitung des Verfahrens zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 gefasst.

Die Änderung des Bebauungsplans soll als sogenanntes Vollverfahren gemäß § 2 BauGB durchgeführt werden. Demnach ist eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen.

Der Rat der Stadt Halver hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.12.2021 die Fortführung des Verfahrens beschlossen. In derselben Sitzung wurde der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 31.01.2022 bis einschließlich 04.03.2022 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind, sofern sie planungsrelevant waren, in den Entwurf des Bebauungsplans eingeflossen.

### **4 Bestehende Situation**

#### **4.1 Plangebiet**

Zentral im Plangebiet befinden sich das Werksgebäude mit vorgelagerten Park- und Anlieferbereichen des Unternehmens. Östlich des Betriebsgeländes bestehen drei Wohnhäuser mit Gartenbereichen, die jedoch leer stehen und sich teilweise in einem schlechten baulichen Zustand befinden. Östlich der Wohnhäuser besteht das Gebäude eines ehemaligen Malerbetriebs, das momentan ebenfalls von dem Unternehmen genutzt wird. Im Westen des Plangebiets erstreckt sich eine ca. 2.700 m<sup>2</sup> große extensive Wiesenfläche sowie ein gerodetes Waldstück. Nördlich dieser Fläche besteht eine kleine durch junge Erlen und Fichten gefasste Plateaufläche, die sich als geschottete Ruderalfläche darstellt, auf der zahlreiche Container mit Bauschutt und Schrottansammlungen sowie Schutthaufen und Paletten gelagert werden.

#### **4.2 Umgebung**

Unmittelbar im Norden und Nordwesten erstreckt sich eine Waldfläche, die überwiegend aus Erlen mit jungem bis mittlerem Baumholz besteht. Innerhalb dieser Waldfläche verläuft die Bräumke. Nördlich und westlich der Waldfläche erstrecken sich die weiteren Flächen des Gewerbe- und Industriegebiets Oeckinghausen mit einer Vielzahl unterschiedlicher Gewerbebetriebe, insbesondere produzierende und verarbeitende Betriebe. Im Süden des Gewerbegebiets, entlang der B 229, befinden sich einige Wohnhäuser (evtl. Betriebswohnungen), die unmittelbar an den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung grenzen. Das Plangebiet ist im Osten durch die L 868 und im Süden durch die B 229 begrenzt. Nordöstlich des Plangebiets, zwischen Siemensstraße, Kruppstraße, L 868 und dem Betriebsgrundstück besteht eine weitere Gehölzfläche. Östlich der L 868 erstreckt sich das Gewerbegebiet Susannenhöhe.

### 4.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Siemensstraße erschlossen. Von dort ist über die Kruppstraße die Anbindung an die L 868 sowie B 229 und damit an das überörtliche Straßennetz gegeben. Die Knotenpunkte L 868/ Kruppstraße sowie B 229/ L 868 stellen sich momentan jeweils als vorfahrtsregelte Kreuzung zugunsten der jeweils höheren Straßenkategorie dar. Am Knotenpunkt B 229/ L 868 plant der Landesbetrieb Straßen.NRW die Errichtung eines Kreisverkehrs.

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

### 5.1 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, Planungsraum Märkischer Kreis, stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Gemäß der Definition im Regionalplan dienen GIB der Entwicklung und Sicherung von gewerblich-industriellen Bauflächen, insbesondere für die Unterbringung von emittierenden Industrie-, Gewerbe- und öffentlichen Betrieben sowie diesen zuzuordnenden Einrichtungen und Anlagen.

Die Ziele der Raumordnung werden somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfüllt.

### 5.2 Überörtliche Straßen

Entlang der gesamten südlichen Plangebietsgrenze verläuft die Bundesstraße 229. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen in einem Bereich von bis zu 20 m längs einer Bundesstraße keine Hochbauten errichtet werden (Bauverbotszone). Dieses Verbot schließt auch Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs mit ein. Darüber hinaus bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für bauliche Anlagen, die in einer Entfernung von bis zu 40 m zur Bundesstraße errichtet werden, der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde (Baubeschränkungszone). Die Zustimmungsbedürftigkeit gilt dabei entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Die Abstände sind jeweils vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße zu messen.

Die Bauverbotszone entlang der B 229 wird berücksichtigt, indem hier keine Hochbauten, sondern lediglich Erschließungs- und Freiflächen geplant sind.

Entlang der im Osten verlaufenden L 868 bedürfen gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 1 des Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für bauliche Anlagen jeder Art der Zustimmung der Straßenbehörde, wenn sie in einer Entfernung von bis zu 40 m längs des Fahrbahnrandes errichtet werden (Baubeschränkungszone). Eine Bauverbotszone wie bei Bundesstraßen gibt es bei Landesstraßen hingegen nicht.

### 5.3 Flächennutzungsplan

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

Die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

#### **5.4 Natur- und Landschaftsschutz**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in keinem Schutzgebiet gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wie z.B. Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Biotopverbundfläche, geschütztes oder schutzwürdiges Biotop. Die Flächen südlich der B 229 liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Märkischer Kreis“ (LSG-4512-0004).

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

#### **5.5 Wasserschutz**

Der gesamte Geltungsbereich liegt in keinem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Die nordwestlich angrenzende Waldfläche wird von der Bräumke durchflossen. Ein Überschwemmungsgebiet ist für den Bach allerdings nicht ausgewiesen. Das Gebiet ist auch nicht in den Gefahren- und Risikokarten gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) gekennzeichnet.

#### **5.6 Bebauungsplan**

Der seit 26.02.1983 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet Oeckinghausen“ setzt für das momentane Betriebsgelände des Unternehmens, die östlich davon bestehenden Wohnhäuser sowie die westliche Wiesenfläche Gewerbegebiete fest. Diese Gewerbegebiete sind hinsichtlich ihres dort zulässigen Emissionsverhaltens (u.a. Schallleistungspegel) gegliedert. Innerhalb der Gewerbegebiete ist eine großzügige, zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die im Süden und Osten zur B 229 sowie L 868 zurückspringt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Zur Erschließung der Gewerbegebiete ist die Siemensstraße als öffentliche Verkehrsfläche mit einer großzügigen Wendeanlage am westlichen Ende festgesetzt. In den Kreuzungsbereichen L 868/ Kruppstraße sowie B 229/ L 868 sind im Bebauungsplan entsprechende Sichtfelder festgesetzt, die von allen baulichen Anlagen, Einfriedungen, Böschungen und Anpflanzungen - mit Ausnahme von hochstämmigen Bäumen - bis zu einer Höhe von 0,60 m freizuhalten sind.

Unmittelbar westlich des Plangebiets setzt der rechtskräftige Bebauungsplan ebenfalls eine Gewerbegebietsfläche fest. Nördlich sowie nordöstlich der Siemensstraße sind hingegen eine Waldfläche sowie zwei öffentliche Grünflächen festgesetzt. Auf der Fläche zwischen Siemensstraße, Kruppstraße, L 868 und dem Betriebsgrundstück ist innerhalb der dort festgesetzten öffentlichen Grünfläche in Nord-Süd-Richtung eine mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Halver zu belastende Fläche festgesetzt. Zudem ist hier zur Siemensstraße hin eine Fläche für ein Wertstoffzentrum mit einer Stellfläche für Recycling-Container festgesetzt. Nördlich und westlich der Grün- bzw. Waldflächen sind weitere Gewerbe- sowie Industriegebiete

mit großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die Erschließung dieser Baugebiete ist durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen gesichert.

Die momentane Gehölzfläche nordöstlich des Plangebiets wurde im Ursprungsplan ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde diese Fläche hingegen in eine öffentliche Grünfläche geändert.

## **6 Planungskonzept**

Das Planungskonzept sieht eine Erweiterung des bisherigen Betriebsgrundstücks vor. Das neue Betriebsgelände soll sich über das bisherige Betriebsgrundstück sowie die im Osten und Westen angrenzenden Grundstücke erstrecken. Das derzeitige Werksgebäude wird erhalten und in die Neubebauung integriert. Die östlich des derzeitigen Firmengebäudes gelegenen, leerstehenden Wohnhäuser sowie einzelne Nebengebäude auf der östlichen Fläche sollen hingegen abgerissen werden. Der neue Gebäudekomplex soll neben der Produktionsstätte auch die Büro- und Verwaltungsräume sowie die Logistik der Firma umfassen. Ziel ist es, die derzeit noch im Industriegebiet Löhbach ansässigen Teile der Betriebsstätte vollständig im Plangebiet anzusiedeln und im Sinne der Prozessoptimierung an einem zentralen Standort zu bündeln. Die geplante Bebauung hält zur B 229 entsprechend der Bauverbotszone einen Abstand von 20 m ein.

Die Erschließung und Anlieferung des erweiterten Betriebsgrundstücks erfolgt weiterhin über die Siemensstraße. Eine öffentliche Widmung der Straße ist allerdings nur noch bis einschließlich dem Flurstück 715 erforderlich. Die interne Erschließung des Betriebsgeländes erfolgt anschließend über Privatflächen. Durch die Bündelung der beiden bisherigen Standorte der Firma können die aktuell vorhandenen Verkehre zwischen den beiden Betriebsstandorten künftig vermieden werden.

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

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO festgesetzte Gewerbegebiet wird zur Gewährleistung der geplanten Betriebserweiterung und der Errichtung einer neuen Produktionsstätte auf das gesamte Betriebsgrundstück der Firma erweitert. Die aktuell festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche der Siemensstraße wird in diesem Bereich zurückgenommen. Die Siemensstraße wurde bisher lediglich im Bereich der Anbindung an die Kruppstraße sowie im Osten zur Erschließung der Wohnhäuser ausgebaut. Der Großteil des im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten westlichen Sticks mit Wendeanlage wurde hingegen nie hergestellt. Durch die geplante Erweiterung der Betriebsfläche der Firma und die Zusammenlegung aller südlich der Siemensstraße gelegenen Grundstücke ist auch die Aufrechterhaltung der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche zur Erschließung der südwestlichen Baugebiete nicht mehr erforderlich. Eine öffentliche Erschließung der mittlerweile leerstehenden Wohnhäuser, die im Zuge der Betriebserweiterung abgerissen werden sollen, ist ebenfalls nicht mehr erforderlich.

Durch die Erweiterung der Gewerbegebietsfläche wird die Ausnutzung der bestehenden Gewerbefläche gesteigert und der Gewerbe- und Industriegebietsstandort in Oeckinghausen gestärkt. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans sieht zudem im Kreuzungsbereich B 229/L 868 eine geringfügige Zurücknahme der derzeit festgesetzten Gewerbegebietsfläche entsprechend der für den vom Landesbetrieb Straßen.NRW geplanten Kreisverkehr erforderlichen Erweiterung der Verkehrsfläche vor. Die planungsrechtliche Festsetzung der Kreisverkehrsfläche selbst wurde in dem 2020 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 49 getroffen. Durch den künftigen Umbau des momentanen Kreuzungsbereichs zu einem Kreisverkehr können die im Einmündungsbereich der L 868 in die B 229 festgesetzten Sichtfelder entfallen.

#### Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen

Um Konflikte zwischen den Schallemissionen der im Gewerbegebiet zulässigen Betriebe/ Anlagen und den Schutzansprüchen der Wohnnutzungen in der Umgebung auszuschließen, wird unter Anwendung des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO die Art der zulässigen Betriebe und Anlagen hinsichtlich Ihres Emissionsverhaltens eingeschränkt. Die bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) wurden in einer schalltechnischen Untersuchung (vgl. Anlage 1) hinsichtlich ihrer Anwendbarkeit auf die erweiterte Gewerbegebietsfläche überprüft. Mit dem im rechtswirksamen Bebauungsplan für den Tageszeitraum festgesetzten IFSP von 60 dB(A)/ m<sup>2</sup> werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an allen relevanten Immissionsorten um mehr als 6 dB(A) unterschritten. Maßgebend ist das Gebäude Oeckinghausen Nr. 73. Damit sind auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die übrigen Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 13 Konflikte im Sinne der TA Lärm nicht zu erwarten. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert mit dem im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten IFSP von 50 dB(A)/m<sup>2</sup> am Gebäude Oeckinghausen 73 dagegen nur knapp unterschritten. Hier ist demzufolge durch die Vorbelastung der benachbarten Teilflächen ein Konflikt möglich. Daher wird mit der Änderung des Bebauungsplans für den Nachtzeitraum ein um 5 dB(A) niedrigerer IFSP festgesetzt. Mit einer Senkung des IFSP im Nachtzeitraum auf 45 dB(A)/m<sup>2</sup> kann der Immissionsrichtwert auch bei der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets an allen relevanten Immissionsorten um mehr als 6 dB(A) unterschritten werden. Damit werden die Vorbelastungen ausreichend berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass im Gewerbegebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen IFSP nicht überschreiten. Die Ermittlung der IFSP ist mit Hilfe von Ausbreitungsrechnungen nach DIN ISO 9613-2 ohne Berücksichtigung des Geländes und unter ausschließlicher Anwendung der geometrischen Ausbreitung A<sub>div</sub> und mit der vorhandenen Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen.

#### Ausschluss von Nutzungsarten

Folgende Nutzungen und Betriebe, die in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauGB allgemein (Abs. 2) oder ausnahmsweise (Abs. 3) zulässig sind, werden unter Anwendung von § 1 Abs. 5, 6 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen:

*Einzelhandelsbetriebe (enthalten in den „Gewerbebetrieben aller Art“ gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO):*

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ist erforderlich, um potenziell mögliche negative Beeinträchtigungen der Entwicklung und der Funktionsfähigkeit des Innenstadtzentrums von Halver und des ergänzenden Sonderstandortes „Hagener Straße/ Märkische Straße“ sowie der zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen zu vermeiden und im Vorfeld auszuschließen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sind ohnehin in einem Gewerbegebiet nicht zulässig. Der Ausschluss betrifft also Einzelhandelsnutzungen, die unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegen. Um jedoch den sogenannten Werksverkauf, auf den bestimmte Betriebe angewiesen sind, nicht grundsätzlich auszuschließen, ist der Verkauf von in den Gewerbebetrieben produzierten Waren ausnahmsweise zulässig. Als Bedingung für eine solche Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ist festgesetzt, dass die Verkaufsstätte im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Betrieb des produzierenden oder verarbeitenden Handwerks oder Gewerbes stehen muss und ausschließlich Waren aus eigener Herstellung angeboten werden. Zum Schutz der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche darf jedoch auch für den Werksverkauf die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, womit diese deutlich unterhalb der Vermutungsgrenze für Beeinträchtigungen der Einzelhandels- und Zentrenstruktur im Stadtgebiet liegt. Die bzgl. der zulässigen Sortimente maßgebliche Sortimentsliste gemäß dem Einzelhandelskonzept („Halveraner Liste“) ist als Anhang zu den textlichen Festsetzungen aufgeführt.

Der Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel folgt explizit den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts (Ansiedlungsleitsätze I bis III). Der zusätzliche Ausschluss von nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel entspricht dem Ziel der Stadt Halver, innerhalb der bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten vorrangig Betriebe und Anlagen des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes mit einer möglichst großen Zahl von Arbeitsplätzen anzusiedeln.

*Bordelle und bordellartige Betriebe (enthalten in den „Gewerbebetrieben aller Art“ gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO):*

Bordelle und bordellartige Betriebe sind im Planungsrecht nach aktueller Rechtsprechung nicht als Vergnügungsstätten einzustufen, sondern fallen unter die in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art und müssen daher gesondert ausgeschlossen werden.

Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe stehen im Widerspruch zu dem Ziel der Stadt Halver, innerhalb des Gewerbegebiets vorrangig Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sowie des klassischen Dienstleistungsgewerbes mit einer möglichst großen Zahl von Arbeitsplätzen anzusiedeln. Da Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) sowie Bordelle und bordellartige Betriebe regelmäßig bei eher geringem Investitionsbedarf vergleichsweise hohe Gewinnerwartungen erzielen, sind sie geeignet, andere Gewerbebetriebe, für die die Gewerbegebietsausweisung originär vorgesehen ist, mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke zu verdrängen. Vergnügungsstätten und Vergnügungseinrichtungen bzw. Betriebe im Erotikgewerbe (Bordelle und bordellartige Betriebe) können daher zu einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges und zu Verdrängungseffekten führen. Darüber hinaus muss mit

einem Imageverlust, einer Niveauabsenkung und einem Verlust der Lagequalität des Gebietes gerechnet werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten und Bordellen bzw. eine Bordellkonzentration zu befürchten ist. Als Folge einer solchen Abwertung des Gebietes kann es zu Abwanderungen kommen und das Gebiet für Neuansiedlungen „klassischer“ Gewerbebetriebe unattraktiv machen. Dies kann zu wachsenden Leerständen führen. Es kann so zu einer massiven Konzentration von Vergnügungsstätten oder Vergnügungseinrichtungen bzw. Betrieben im Erotikgewerbe und einer negativen Milieubildung kommen. Langfristig besteht eine Gefährdung der vorhandenen Gebietsstruktur. Das Zusammenwirken dieser Effekte führt zum so genannten Trading-Down-Effekt und einem erheblichen Imageverfall des Standortes. Eine solche städtebauliche Fehlentwicklung soll im Plangebiet vermieden werden. Vergnügungsstätten sind bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan ausgeschlossen.

*Tankstellen (gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO):*

Die in einem Gewerbegebiet allgemein zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie dem bereits bestehenden Gebietscharakter nicht entsprechen. Das Plangebiet soll in erster Linie der Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven Gewerbebetrieben dienen. Außerdem verursachen Tankstellen ein starkes Verkehrsaufkommen, das vermieden werden soll.

*Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 bzw. Abs. 3 Nr. 2 BauNVO):*

Diese allgemein (Anlagen für sportliche Zwecke) bzw. ausnahmsweise zulässigen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) baulichen Anlagen stehen ebenfalls im Widerspruch zu dem Ziel der Stadt Halver, innerhalb des Gewerbegebiets vorrangig Betriebe und Anlagen des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes mit einer möglichst großen Zahl von Arbeitsplätzen anzusiedeln.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 wird mit der 7. Änderung des Bebauungsplans nicht geändert, um weiterhin ein einheitliches Erscheinungsbild des Gewerbegebietes zu gewährleisten. Die GRZ von 0,8 entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze für Gewerbegebiete des § 17 BauNVO. Die GFZ von 1,6 liegt hingegen deutlich unterhalb des Orientierungswertes für die Obergrenze (2,4).

Im Vergleich zum rechtswirksamen Bebauungsplan wird zur städtebaulichen Steuerung der Höhenentwicklung mit der 7. Änderung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO die Höhe baulicher Anlagen als maximale Höhe der Gebäudeoberkante (OK) festgesetzt. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Als unterer Bezugspunkt gilt Normalhöhenull (NHN). Der obere Bezugspunkt ist der obere Dachabschluss des Gebäudes. Für den nördlichen Teil des Baugrundstücks wird eine OK von 314,0 m über NHN als Höchstmaß festgesetzt. Die OK

ermöglicht gemäß der bestehenden Geländehöhen eine maximale Gebäudehöhe von ca. 15,0 m. Diese maximale Gebäudehöhe entspricht ungefähr den im östlich der L 868 bestehenden Gewerbegebiet „Susannenhöhe“ zulässigen Gebäudehöhen (Bebauungsplan Nr. 43). Zur B 229 wird zur Minderung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild eine um 4,0 m niedrigere Gebäudehöhe festgesetzt.

Bei gewerblichen Nutzungen muss aus bautechnischen Überlegungen ein gewisser Spielraum für technisch bedingte oder immissionsschutzrechtlich notwendige Dachaufbauten wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Antennen etc. aber auch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie gewährt werden. Es bestünde sonst die Gefahr, dass technisch zwingend erforderliche Anlagen, beispielsweise für die Abluftführung, nicht zulässig sein könnten. Daher wird gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die maximale Gebäudehöhe durch die dem Dach untergeordnete technische Anlagen (wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) sowie Aufzugsüberfahrten um maximal 5,0 m überschritten werden kann. Als Bedingung für die Überschreitung wird festgesetzt, dass die Aufbauten mindestens um das ihrer Höhe oberhalb der Dachhaut entsprechende Maß von der Gebäudekante zurückspringen muss. Dadurch wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen. Zusätzlich zur zulässigen Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch technische Anlagen wird auch eine Überschreitung der Gebäudehöhen durch Absturzsicherungen an den Dächern (wie Geländer oder Brüstungen) um bis 1,5 m festgesetzt. Diese müssen allerdings aufgrund ihrer geringen Auswirkung auf das Ortsbild nicht von der Gebäudekante zurückspringen. Insgesamt hat die Zulässigkeit einer Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen keine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zur Folge, da solche untergeordneten Bauteile sich wegen ihrer geringen Ansichtsfläche in der Regel kaum störend auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken und keine zusätzlichen Geschossflächen erzeugen.

### **7.3 Bauweise**

Da die Gebäude für einen Gewerbebetrieb häufig ein Längenmaß von 50 m überschreiten, können sie nicht in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO errichtet werden, die eine Längenbegrenzung von 50 m festsetzt. Die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO ist aufgrund der damit verbundenen Grenzbauweise für ein Gewerbegebiet ebenfalls ungeeignet. Es wird daher eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässt und hierbei ansonsten wie in der offenen Bauweise Grenzabstände vorsieht.

### **7.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO mit Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der Baugebietserweiterung angepasst. Die überbaubare Grundstücksfläche berücksichtigt die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zur B 229 einzuhaltende Bauverbotszone (vgl. Kapitel 7.8 Nachrichtliche Übernahme) und hält einen Abstand von 20 m zum äußeren Fahrbahnrand ein. Zum Schutz der nördlich angrenzenden Waldfläche bleibt die nördliche Baugrenze hier um 8,0 m zurück.

Bei gewerblich genutzten Gebäuden können z.B. durch spezielle Anforderungen der Anlieferung, des Brandschutzes oder des Immissionsschutzes bauliche Ergänzungen notwendig werden, die über die eigentliche Kontur der Hauptbaukörper und damit ggf. über die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen hinausgehen. Aus diesem Grund wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, dass die Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten (wie Dachüberstände, Pfeiler, Wandvorlagen, Stützwände, Rettungsbalkone und -treppenhäuser, Sonnenschutzeinrichtungen) um bis zu 2,0 m überschritten werden dürfen. Durch die Überschreitungsmöglichkeiten wird der Bauausführung ein gewisser Gestaltungsspielraum eröffnet, ohne die städtebauliche Ordnung in Frage zu stellen. Nachbarbelange werden durch die Überschreitungsmöglichkeiten nicht berührt. Die Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen gilt nicht in Richtung der Bauverbotszone entlang der B 229.

### **7.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Zur B 229 und L 868 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zeichnerisch ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, da hier auf Anregung des Landesbetriebs Straßenbau Nordrhein-Westfalen keine Zu- und Ausfahrten bzw. Zu- und Ausgänge erfolgen dürfen.

### **7.6 Artenschutzmaßnahme**

Im Zuge mehrerer faunistische Bestandserfassungen im Rahmen einer vertiefenden Artenschutzprüfung (ASP II) (vgl. Anlage 2) konnten auf der westlichen Brachfläche und dem Wall zum benachbarten Lagerplatz insgesamt drei Individuen der planungsrelevanten Zauneidechse nachgewiesen werden. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass diese Bereiche einen Lebensraum für die Zauneidechse darstellen. Dieser Teil des Plangebiets ist von der Betriebserweiterung betroffen. Durch eine Zerstörung dieser Brachfläche in Folge der Baufeldfreimachung sowie der Bautätigkeiten ist eine Tötung von Individuen der Zauneidechse und damit das Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG (hier: § 44 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) zu erwarten. Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan gemäß den Empfehlungen der ASP II eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) fest. Diese sieht die Herstellung eines Ersatzlebensraums für die Zauneidechse auf einer derzeit weitestgehend brachliegenden Fläche unmittelbar westlich des Betriebsgeländes vor. Die ca. 2.800 m<sup>2</sup> ist im rechtswirksamen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Zur Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahme wird diese Fläche in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogen und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in eine private Grünfläche geändert. Die private Grünfläche wird mit einer Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB überlagert. Als dazugehörige Maßnahme wird gemäß den Empfehlungen der ASP II textlich festgesetzt, dass die zeichnerisch festgesetzte Fläche reptiliengerecht zu gestalten ist. Dies umfasst einen Freischnitt des Gehölzaufwuchses zur besseren Besonnung, die Ausbringung von grabfähigen und lockeren Böden, Totholz- und Steinhäufen. Hinsichtlich der Pflege ist die Fläche 1x jährlich im Herbst von zu starkem Aufwuchs zu befreien, um eine dauerhafte Nutzbarkeit für Reptilien zu gewährleisten. Die Wirksamkeit der Maßnahmen wird im Rahmen eines Monitorings geprüft.

## 7.7 Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern

Aus gestalterischen Gründen sowie zur Verbesserung der Habitatstrukturen für einige Tierarten werden zwischen der geplanten Bebauung und der B 229 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zwei insgesamt ca. 1.000 m<sup>2</sup> große Gehölzstreifen aus einheimischen Sträuchern festgesetzt. Zur Sicherung der gewünschten gestalterischen und ökologischen Qualität setzt der Bebauungsplan die Mindestqualitäten, in denen die Bepflanzung durchgeführt werden muss, wie Pflanzabstand oder Pflanzhöhe, sowie eine Pflanzliste fest.

Die Gehölzpflanzungen berücksichtigen die im Bereich der bestehenden Erdgashochdruckleitungen der Westnetz GmbH (vgl. Kapitel 7.9) geltenden Schutzanweisungen.

## 7.8 Örtliche Bauvorschriften

Um negative optische Auswirkungen auf das Ortsbild durch zu große oder besonders störende Werbeanlagen im öffentlichen Raum zu vermeiden, wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW festgesetzt, dass Werbeanlagen lediglich bis maximal 5,0 m über der Oberkante des Gebäudes zulässig sind. Werbeanlagen in Form von Blink- und Wechsellichtern oder laufenden Schriftbändern sowie Laserlichtanlagen und sich drehende Werbeanlagen werden aufgrund ihrer in der Regel störenden Wirkung ausgeschlossen. Leuchtwerbeanlagen dürfen grundsätzlich nur indirekt beleuchtet werden.

Trotz der Einschränkungen, bleibt eine ausreichende Werbemöglichkeit für die künftigen Betriebe gewährleistet.

## 7.9 Kennzeichnung

Die im westlichen Teil des Plangebiets bestehende und im Altlastenkataster aufgeführte Verdachtsfläche Nr. 03/0059 „Verdachtsfläche Bräumke“ wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Die Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises weist darauf hin, dass hier im Jahr 2002 unregelmäßige Abfallablagerungen (Metallschredderrückstände) festgestellt wurden. Daher sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren altlastentechnische Auflagen oder Bedingungen (Gutachten, Sanierungsmaßnahmen und dergleichen) nicht auszuschließen.

## 7.10 Nachrichtliche Übernahme

### Bauverbots- und Baubeschränkungszone B 229 und L 868

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen in einem Bereich von bis zu 20 m längs einer Bundesstraße keine Hochbauten errichtet werden (Bauverbotszone). Dieses Verbot schließt auch Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs mit ein. Darüber hinaus bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für bauliche Anlagen, die in einer Entfernung von bis zu 40 m zu einer Bundesstraße errichtet werden, der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, an Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes (Baubeschränkungszone). Die Zustimmungsbedürftigkeit gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die

nach Landesrecht anzeige-pflichtig sind. Die Abstände sind jeweils vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße zu messen.

Für eine Landesstraße gilt gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) ebenfalls eine 40 m tiefe Baubeschränkungszone. Eine Bauverbotszone gibt es bei Landesstraßen hingegen nicht.

Die Bauverbots- sowie die Baubeschränkungszone entlang der südlich des Plangebiets verlaufenden B 229 sowie die Baubeschränkungszone entlang der östlich verlaufenden L 868 werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 6 BauGB zeichnerisch übernommen.

#### Erdgashochdruckleitung

Zwischen dem bestehenden Betriebsgebäude und der B 229 verlaufen zwei Erdgashochdruckleitungen der Westnetz GmbH. Die Verläufe der Leitungen sowie ein beidseitiger Schutzstreifen von 2,0 m werden in der Planzeichnung entsprechend dem von der Westnetz GmbH zur Verfügung gestellten Lageplan nachrichtlich übernommen. Innerhalb des Schutzstreifens sind die vom Betreiber festgelegten Schutzanweisungen zu berücksichtigen.

### **7.11 Hinweise**

Insbesondere aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich Hinweise ergeben, auf die u.a. im Hinblick auf zukünftige Bauantragsverfahren eingegangen werden soll und die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten sind. Die Hinweise sind den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan beigelegt, um Bauherren und Vorhabenträger bei den ersten Planungen ihres Vorhabens auf grundlegende Gegebenheiten, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind, aufmerksam zu machen. Die Hinweise sind selbsterklärend und bedürfen keiner ergänzenden Begründung. Dabei handelt es sich um Hinweise:

- zum Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern
- zum Verhalten bei Kampfmittelfunden
- zu allgemeinen Bodenschutzmaßnahmen
- auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis
- zu allgemeinen Artenschutzmaßnahmen
- auf das Erfordernis von Einfriedungen entlang der B 229 und L 868
- auf die erforderliche Zustimmung bzw. Genehmigung der Straßenbauverwaltung für die Errichtung von Werbeanlagen entlang der B 229 und L 868
- zur Möglichkeit der Einsichtnahme in technische Regelwerke

### **8 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung ist grundsätzlich über die in der Siemensstraße vorhandenen Kanäle und Leitungen, die entsprechend bedarfsgerecht verlängert werden, sichergestellt.

Die insgesamt geringfügige Erweiterung der Gewerbegebietsfläche hat keine erhebliche Erhöhung der Abwassermengen zur Folge hat und die Ableitung des Schmutz- sowie Niederschlagswassers kann weiterhin über die bestehenden

Kanäle erfolgen. Aus den Ergebnissen von Bodenuntersuchungen (vgl. Anlage 3) kann abgeleitet werden, dass der Untergrund aufgrund von Auffüllungen nicht versickerungsfähig ist.

Die Versorgung mit Strom, Wasser, Gas, Wärme und Telekommunikation kann ebenfalls über die bestehenden Leitungen erfolgen.

## **9 Auswirkungen**

### **9.1 Schallschutz**

Die Änderung des Bebauungsplans sieht eine Erweiterung der bestehenden Gewerbegebietsflächen und damit eine potentielle Zunahme von Gewerbelärm vor. Daher wurde eine schalltechnische Untersuchung (vgl. Anlage 1) erstellt, die die Verträglichkeit der Erweiterung der Gewerbegebietsfläche mit der unmittelbar westlich des Plangebiets sowie nördlich der Siemensstraße bestehenden Wohnbebauung bewertet und die Wirksamkeit der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Schallleistungspegel (IFSP) überprüft hat. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer Einhaltung des IFSP von 60 dB(A)/ m<sup>2</sup> für den Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) und 45 dB(A)/ m<sup>2</sup> für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) Immissionskonflikte mit den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen ausgeschlossen werden können. Die IFSP werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt (vgl. Kapitel 7.1). Die ermittelten IFSP liegen jeweils 5 dB(A) niedriger als die Richtwerte für die Obergrenze der Geräuschimmissionen nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Gewerbegebiete, um auch die Vorbelastungen im Untersuchungsbereich ausreichend zu berücksichtigen. Die IFSP sind jedoch ausreichend hoch, um die geplante Betriebserweiterung zu gewährleisten.

### **9.2 Umweltprüfung**

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB i. V. m. § 2a BauGB ist für die Ermittlung der gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr.7 sowie 1a BauGB abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Umweltparameter sowie die umweltbezogenen Belange (Schutzgüter) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht sind auch die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen darzustellen. Die grundsätzlichen Anforderungen an den Umweltbericht sind in der Anlage 1 zum BauGB formuliert.

Im Planverfahren wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den vorliegenden Vorentwurfsunterlagen um Stellungnahme gebeten. Dabei wurden sie auch um Angaben zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten (Scoping).

Der Umweltbericht wurde auf der Grundlage des nach § 4 Abs. 1 BauGB festgestellten Prüfumfangs unter Einbeziehung der umweltbezogenen Stellungnahmen sowie der für die Umweltprüfung gefertigten Gutachten erstellt. Der Umweltbericht bildet als eigenständiges Dokument einen gesonderten Teil der Planbegründung (vgl. TEIL B) und ist somit Bestandteil des Bebauungsplans.

### 9.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Die durch die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 14 BNatSchG auszugleichen. Daher wurde im Zuge des Umweltberichts eine entsprechende Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt. Aus der Gegenüberstellung des bestehenden Planungsrechts (Ausgangszustand) mit der geplanten 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 (Planungszustand) entsteht eine Aufwertung von 14.269 Biotopwertpunkten. Die Eingriffe werden somit vollständig innerhalb des Plangebietes wieder ausgeglichen bzw. sogar überkompensiert. Dies resultiert insbesondere aus der geplanten Maßnahmenumsetzung für die Zauneidechse im Westen des Plangebietes, die Fläche zur Anpflanzung von Sträuchern entlang der südlichen Grenze sowie der Rücknahme von öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet.

### 9.4 Artenschutz

Im Juli 2019 wurde eine Artenschutzprüfung, Stufe 1 (ASP I) durchgeführt. Der Untersuchungsraum umfasste neben dem Plangebiet auch die Flächen in einem Umfeld von bis zu 500 m, also auch die nördlich des derzeitigen Betriebsgrundstücks angrenzende Waldfläche. Die ASP I hatte ergeben, dass ein Vorkommen von planungsrelevanten Fledermäusen, Brutvögeln, Amphibien sowie Reptilien im Plangebiet nicht in Gänze ausgeschlossen werden kann. Aus diesem Grund wurde im Anschluss eine vertiefende Artenschutzprüfung (ASP II) /vgl. Anlage 2) durchgeführt. Dabei wurden zwischen Juni 2019 und Oktober 2020 mehrere faunistische Bestandserfassungen der verschiedenen Artengruppen sowie daran anschließend eine artenschutzrechtliche Art-für-Art-Betrachtung durchgeführt. Die ASP II kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass bei der Änderung des Bebauungsplans artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden können und keine Verbotsstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, wenn folgende Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden:

#### Reptilien (Zauneidechse)

- Errichtung eines Amphibienzauns auf der westlichen Brachfläche, möglichst drei Monate vor Baubeginn
- Aufwertung des nordwestlichen Plateaus sowie weiter westlich angrenzender Flächen (Feinschnitt des Gehölzaufwuchses, Auftrag grabfähiger und lockerer Böden, Anlage von Totholz- und Steinhaufen)

#### Fledermäuse

- Erhalt von Höhlenbäumen oder Prüfung von Baumhöhlen vor der Fällung auf Fledermausbesatz
- händische Demontierung von Außenverkleidungen an Gebäuden vor dem Abriss

#### Brutvögel

- Abriss von Gebäuden außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Brutvögel, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September, durchführen
- Anbringen von drei artspezifischen Nistkästen für den Feldsperling sowie sechs Nistkästen für den Gartenrotschwanz

#### Haselmaus

- Fällung von Gehölzen ausschließlich zwischen Dezember und Februar sowie nur händisch, ohne maschinelle Befahrung oder sonstige großflächige Störung der Bodenoberfläche
- Anpflanzung von blüten- und fruchtreichen Sträuchern in den Randbereichen des Firmengeländes, angrenzend an den nördlichen Waldbestand
- Ablage der gerodeten Wurzelstubben sowie Totholz-/Reisighaufen in dem nördlich angrenzenden Waldbereich
- Installation von zehn Haselmauskästen in dem nördlich angrenzenden Waldbereich

Die Aufwertung des nordwestlichen Plateaus als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die Zauneidechse wird im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt (vgl. Kapitel 7.6). Die Umsetzung der übrigen Artenschutzmaßnahmen wird in einem zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Halver geschlossenen städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Baumaßnahmen werden durch Fachpersonal ökologisch begleitet.

### **10 Anlagen**

- Anlage 1: BRILON BONDZIO WEISER INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR VERKEHRSWESSEN MBH: Schalltechnische Untersuchung zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 in Halver, Bochum, Mai 2022.
- Anlage 2: UWEDO UMWELTPLANUNG DORTMUND: 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbegebiet Oeckinghausen“ in Halver, Artenschutzprüfung I (Vorprüfung) und Stufe II (Vertiefende Prüfung der Verbotsstatbestände), Dortmund, Mai 2022.
- Anlage 3: SLACH & PARTNER MBB BERATENDE INGENIEURE: Bericht zur nutzungsorientierten Gefährdungsabschätzung für den nördlichen Grundstücksbereich des Bauvorhabens: [REDACTED], Betriebsumbau in der Siemensstraße in 58553 Halver, Wipperfurth, April/ Mai 2018.

-----  
Halver, den 23.05.2022

.....

Der Bürgermeister