BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Haltern für den Bereich „Gewerbepark – Am Prozessionsweg“

1. ANLASS / AUFSTELLUNG / RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan Nr. 66 „Gewerbepark - Am Prozessionsweg“ im Ortsteil Haltern-Mitte wurde durch Ratsbeschluss vom 30.05.1996 aufgestellt und ist am 30.10.1998 durch vorherige Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft getreten.
Planungsrechtliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist die durchgeführte 37. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Haltern.
Generelles Ziel des 2. Änderungsverfahrens ist es, die im Rahmen der Verkaufsgespräche mit Ansiedlungsinteressenten angesprochene Umsetzungsproblematik mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu entschärfen oder - wenn möglich - gänzlich auszuräumen, um eine störungsfreie und kurzfristige Nutzung der Flächen, mit der Zielvergabe aus dem Bebauungsplan Nr. 66 - Gewerbepark -, gewährleisten zu können.

Rechtsgrundlagen sind:
§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) lt. Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), in der aktuellen Fassung.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), in der aktuellen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) lt. Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), in der aktuellen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PLanzV 90) vom 18.12.1993 (BGBl. I S. 58), in der aktuellen Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) lt. Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I. S. 889), in der aktuellen Fassung.

Landschaftsgesetz (LGNW) lt. Bekanntmachung vom 26.06.1980 (GV NW S. 743), in der aktuellen Fassung.
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), in der aktuellen Fassung in Verbindung mit § 9 der aktuellen Fassung in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

2. GELTUNGSBEREICH / ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE

Das ca. 23 ha umfassende Plangebiet für die 2. Änderung liegt am nordöstlichen Stadtrand der Stadt Haltern und bildet durch die geplante Bebauung die Grenze und durch die am Nordostrand vorgesehenen Ausgleichsflächen einen landschaftstypischen, nach ökologischen Gesichtspunkten gestalteten Übergang zur freien Landschaft.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Westen durch die Münsterstraße (L 551) unter Einbeziehung des Anschlussknotens für das Gewerbegebiet.

Im Süden durch die südliche Parzellengrenze des Prozessionsweges

Im Osten durch die östliche Parzellengrenze des Weges entlang der bestehenden Bebauung.

Im Norden durch den Verbindungsweg zwischen Hellweg und Münsterstraße (Verlängerung der Strandallee)

Das vom Osten nach Westen leicht ansteigende Gelände mit einer Gesamtflächengröße von 23 ha besteht in der derzeitigen Nutzung aus Wiesen- und Weideflächen. Im Nordosten des Geländes ist ein Bestand von Wiesenflächen mit Obstbäumen sowie Hecken- und Gehölzgruppen entlang der Wegeverbindung zwischen Münsterstraße und Hellweg bestimmend.

Die vorhandene Allee entlang des Prozessionsweges bestimmt den südlichen Rand des Geltungsbereiches. Entlang der Münsterstraße - westliche Begrenzungszone des Gebietes - besteht eine unterbrochene Gehölz- und Saumzone.
Der östliche Rand wird im Süden durch Einzelbebauung und im Norden durch natürliche Landschaftsstrukturen und bäuerliche Bewirtschaftungsformen geprägt.

3. BESTEHENDES PLANRECHT

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Haltern weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 nach dem abgeschlossenen 37. Änderungsverfahrens als Gewerbefläche, Fläche für überörtliche Hauptverkehrsstraßen und Mischgebietsfläche. Der v. g. Bebauungsplan setzt die Flächen als Bauflächen bzw. Verkehrsflächen analog fest.

4. ZIELE

Die 2. Änderung basiert auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanentwurfes Nr. 66 und auf der dazugehörenden Begründung.

Generelles Ziel des Änderungsverfahrens ist es, die zum Verkauf anstehenden Gewerbeflächen für die Interessenten so alternativ wie möglich darzustellen, alle anderen städtebaulichen und umweltrelevanten Aspekte dabei jedoch nicht außer acht zu lassen.

Durch die Erweiterung der Umringsbaugrenzen auf alle Bauflächen ist eine höhere Flexibilität in der Flächenausnutzung möglich.

Die Aufteilung des Geltungsbereiches in unterschiedliche Abstandsklassen lässt ein breites Spektrum an nicht oder nicht erheblich belästigenden Betriebe zu, unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes an Wohn- und Mischgebietsbebauung.

5. STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG

Um eine größtmögliche Flexibilität der Entwicklung kleinerer und mittlerer Betriebe zu gewährleisten, wird ein Modul- und Parzellierungssystem für die gesamte geplante Gewerbefläche empfohlen.
Das System ermöglicht:

- kurzfristige Flächeninanspruchnahme von unterschiedlichen Nutzungsansprüchen, ohne Störung der zusammenhängenden Entwicklungsstruktur (gewachsene Besiedlungsform)
- ökologisches und ökonomisches Zusammenspiel von Gewerbestrukturen und Landschaftsräumen
- Erweiterung von Erschließungs- und infrastrukturellen Versorgungseinrichtungen.

Durch die Wahl des Parzellierungs- und Modulsystems ist ein flexibles Angebot, je nach Flächenbedarf, gewährleistet. Durch die Zonierung der Zulässigkeit von emittierenden Betrieben nach der Abstandsliste 1990 (Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990) wird der Schutz der vorhandenen Siedlungsbereiche gewährleistet. Die Abstandsklassenbereiche werden nochmals in zwei übergreifende Zonenbereiche eingeteilt:

1. Zone
Emissionsfreie und gering emittierende Betriebe (Abstandsklasse VII - VIII / 100 m)

2. Zone
Nicht erheblich belästigende Betriebsarten (Abstandsklasse V - VI / 300 m - 200 m)

Die gewählte Siedlungsform orientiert sich an die vorhandenen Verkehrsflächen, die im Planentwurf entweder als Haupterschließung (L551) festgesetzt oder

grundsätzlich bzw. tlw. für den motorisierten Verkehr gesperrt werden (Prozessionsweg, Weg am Südostrand des Plangebietes) sollen.
Die entlang des Prozessionsweges geplante Bebauung übernimmt als 'Erweiterung' des südlichen angrenzenden Gewerbegebietes "Haltern-Nord Fortsetzung" Art und Maß der dort festgesetzten baulichen Nutzung. Die im Osten vorhandene Bebauung wird durch die Mischgebietsfestsetzung II-geschossig in ihrem Bestand gesichert und kann somit analog zur bestehenden Nutzung begrenzt weiterentwickelt werden.

Die innere Siedlungsform wird durch das gewählte Erschließungssystem "Ringerschließung" sowie durch das Parzellierungs- und Modulsystem bestimmt.
Der Siedlungsschwerpunkt liegt innerhalb des Geltungsbereiches im südwestlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes und dominiert durch seine III-Geschossigkeit
Diese beabsichtigte Staffellung, erreicht durch die möglichen unterschiedlichen baulichen Höhenentwicklungen, trägt zum einen der im Planbereich vorhandenen und direkt angrenzend vorhandenen baulichen Nutzungsstrukturen Rechnung. Gleichzeitig ist die beabsichtigte innere Verdichtung durch die von außen sichtbar werdende höhere Geschossigkeit (III) zu erkennen.

Die Gestaltung bzw. die Aufteilung auf den Grundstücken erfolgt vorbereitet und unterstützt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Hilfe der genannten Zonierung.

Das erarbeitete Prinzip ermöglicht eine funktionsgerechte Aufteilung der gewerblichen Bauflächen und schafft somit ein charakteristisches und zusammenhängendes Siedlungsbild, das für zukunftsweisende Gewerbeflächenentwicklungen als positiver Standortfaktor zu bewerten ist.

6. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Unter Zugrundelegung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66, die mit ihrer Begründung auch weiterhin Bestandkraft haben, ergeben sich folgende Änderungen:

Für das gesamte Plangebiet wurden die einschränkenden Festsetzungen der Dachform, Dachneigung, First und Traufhöhe gestrichen. Hier wurde in Anlehnung an das angrenzende Gewerbegebiet Münsterknapp und im Interesse einer städtebaulich zweckmäßigen Höhenentwicklung eine für alle Gewerbeflächen bindende Traufhöhe von 10,50 m (Höchstgrenze) festgesetzt. Die Wahl der Dachform bleibt frei. Um die vorhandenen gewerblichen Baugrundstücke optimal nutzen zu können, ist die nach § 19 (4) Satz 1 zulässige Überschreitung der Grundflächen durch Garagen und Stellplätze nicht mehr ausgeschlossen.
Im Hinblick auf die gewünschte Überschreitung des Nachtfahrverbotes für LKW's in der Abstandszone – 300 m – wurde um zwei betreffende Grundstücke eine 50 m-Zone festgesetzt, die für deren betroffene Grundstücke gem. § 8(3)1 BauNVO ausnahmsweise die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausschließt.

Zur Vorbereitung einer möglichen Gewerbeflächenerweiterung in Ostrichtung wurde, parallel zur L 551 eine zusätzliche öffentliche Erschließung festgesetzt und die vorhandene Erschließung – Zur Lehmkuhle – auf 10,0 m erweitert. Die erstgenannte neue öffentliche Verkehrsfläche bindet darüber hinaus, im rückwärtigen Bereich abgetrennte Grundstücke an.

Die entlang der Erschließung A und B festgesetzten ST-Flächen wurden gestrichen. Die Einrichtung derer obliegt nun dem Grundstückseigentümer in freier Wahl. Darüber hinaus wurden entlang der v. g. Erschließung im öffentlichen Straßenraum öffentl. Stellplätze, die auch der Aufnahme von LKW's dienen können, in die Straßenausbauplanung eingestellt.
Ein in der 1. Änderung festgeschriebenes Ein- und Ausfahrverbot an der Straße Zur Lehmkuhle wurde im Interesse eines künftigen Grundstückseigentümers aufgehoben.

Im Sinne einer optimalen Vermarktung und im Hinblick auf das Erfordernis ein in allen Punkten attraktives und zu Nachbarstädten konkurrenzfähiges Gewerbeflächenangebot zu schaffen, wurden weitergehende, insbesondere textliche Festsetzungen aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Erhaltungsgebote, Pflanzgebote) gestrichen, die eine Einschränkung der Nutzung der jeweiligen Gewerbegrundstücke zur Folge gehabt hätten. Gleichlautende Festsetzungen auf öffentlichen Flächen, der Ausgleichsstreifen am Nord-Ost-Rand des Planbereiches, die Begrünung von Verkehrsflächen und das Erhaltungsgebot für die Allee am Prozessionsweg werden beibehalten. So verbleibt im Geltungsbereich nunmehr die Festsetzung zur Fassaden- und/oder Dachbegrünung und die Aufforderung, nicht überbaute Grundstücksflächen entsprechend zu begrünen. Der sich daraus ergebende Ausgleichsdefizit wurde in einer neuen Eingriffsbilanzierung berechnet. Der Ausgleich wird außerhalb des Planbereiches auf einer an den Bebauungsplan vertraglich zu bindenden Flächen im Gemeindegebiet der Stadt Haltern nachgewiesen.

Die Einfriedung der Grundstücke kann auf den Grundstücksgrenzen in Form von transparenten (durchsichtig und für Kleintiere durchlässig) Hecken und/oder Zäunen erfolgen und die Art der Versiegelung von Flächen wird freigestellt. An drei Stellen wurde die, ansonsten als Umringsfestsetzung dargestellte Baugrenze unterbrochen, um Bereiche für die Anbindung der Hauptsammler (400-er Abflussrohre der vorhandenen Flächendrainage) an die Regenwasserkanalisation zu schaffen. Alle Hauptsammler werden zu Informationszwecken als nachrichtliche Übernahmen dargestellt.

7. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich übernimmt die Festsetzungen des rechtkräftigen Bebauungsplanes Nr. 66.

Gemäß den Zielvorstellungen sind die Flächen im Plangebiet überwiegend der gewerblichen Nutzung und im geringeren Umfang der Mischnutzung. vorbehalten.

Deshalb sind die Bauflächen als GE-Gebiete (Gewerbegebiete) und MI-Gebiete (Mischgebiete) festgesetzt worden.
Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit in den gewerblichen Bauflächen und in den Mischgebietsflächen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Der vorgenannte Ausschluss von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet bzw. im Mischgebiet ist notwendig, um den gewohnten Charakter der vorgenannten Baugebiete zu bewahren und unnötige Unruhe im Plangebiet zu vermeiden.

Weiterhin wird ein differenzierter Einzelhandelsausschuß vorgenommen.
Eine Konzentration derartiger Betriebe an städtebaulich nicht integrierten Standorten außerhalb der zentralen innerstädtischen Versorgungsbezirke wirkt sich nachteilig auf die Innenentwicklung der Gemeinde und damit auf die im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung unter Berücksichtigung vorhandener mittelständischer Strukturen anzustrebende städtebauliche Entwicklung und Ordnung aus.

Aus diesem Grunde hat der Bundesgesetzgeber im Zuge der Novellierung der Baunutzungsverordnung Regelungen eingeführt, die die bekannten neueren Betriebsformen des Einzelhandels (Einkaufszentren, Verbauchermärkte) in Gewerbegebieten für unzulässig erklären, wenn sie der übergemeindlichen Versorgung dienen.
Derartige Betriebe werden in Kerngebiete und für derartige Betriebe eigens festzusetzende Sondergebiete verwiesen.

Der Ansiedlung bzw. dem Entstehen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Einkaufs- und Fachmarktzentren und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben ist im Interesse einer Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die innerstädtischen Versorgungsstrukturen entgegenzuwirken.
Darüber hinaus kann der Einzelhandel zulässigerweise eingeschränkt werden, um ihn an anderer Stelle im Stadtgebiet zu stärken, insbesondere:

- in der Innenstadt zur Sicherung der Versorgung der Bevölkerung in angemessener Entfernung zur Wohnung und zwar mit der Vielfalt des Warenangebotes des mittelständischen Einzelhandels,

- zur Erhaltung funktionsgerechter gewachsener städtebaulicher Strukturen im Stadtkern von Haltern.

8. GRÜNORDNUNG / LANDSCHAFTSRAUM

Die grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 66 dienen neben der Ausgleichsfunktion der naturnahen Einbindung der gewerblichen Bauflächen im Übergang vom Landschaftsraum zum Eingangsbereich der Ortslage Haltern-Mitte.

Die naturräumliche Verbindung zum benachbarten Gewerbegebiet Münsterknapp erfolgt über die als zu erhalten festgesetzte Allee und durch die weitergehende Festsetzung zur Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Grün- und Vegetationsräume entlang des Prozessionsweges. Die Festsetzung von Grün- und Vegetationszonen und die Neuanlegung und teilweise Aufnahme vorhandener Grünachsen (Grün- und Wegeverbindung) schafft die Verbindung zum nordöstlich angrenzenden offenen Landschaftsraum. Ein harmonischer Übergang vom besiedelten Raum (geplanter Gewerbepark) zum unbebauten Außenbereich wird durch die hier am Nordostrand des Geltungsbereiches gelegenen Ausgleichsflächen erreicht, die dem vorhandenen Landschaftsbild angepaßt gestaltet werden.
Ein weiteres ökologisches Gestaltungsmerkmal ist das sich durch das GE ziehende Begleitgrün an den Erschließungsanlagen.

Das vorhandene ökologische Potential soll durch gezielte Maßnahmen:
- ökologische Vernetzung,
- Anbindung und Weiterentwicklung von Feuchtstandorten,
- Aufnahme vorhandener Bach- und Gewässereinrichtungen (die z. Z. teilweise verrohrt sind),
- Aufforstung zur Schaffung eines ökologischen und klimatischen Systems von Freiflächen, die zu einer Aufwertung des dem Landschaftsbild angepaßten Siedlungsrandes führen,

gefördert werden.

Das Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 "Gewerbepark - Am Prozessionsweg" besitzt für die untersuchten (Landschaftspflegerischer Begleitplan) Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie Landschaftsbild und Erholung eine mittlere bis hohe Bedeutung.

Die Böden im Gebiet werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt oder grenzen an intensiv genutzte Bereiche, so daß sie insgesamt eine mittlere Bedeutung besitzen. Besonders wertvolle Böden kommen im Plangebiet nicht vor.

Für das Schutzgut Wasser sind die Flächen des Untersuchungsraumes insgesamt von mittlerer bis hoher Bedeutung. Insbesondere die Flächen, die im westlichen Teil des Untersuchungsraumes liegen, sind für den Bereich Wasser bedeutsam, weil sie in der Wasserschutzgebietszone III des Wasserschutzgebietes Halterner Stauseen liegen und somit eine wichtige Funktion für die Trinkwasserversorgung erfüllen.

Die Bedeutung des Gebietes für das Klima ist als mittelhoch zu betrachten, obwohl es sich in diesem Bereich um Freilandklima handelt. Die durch die Grünstrukuren eingeschränkte Abflußmöglichkeit ist ausschlaggebend dafür, daß die entstehende Kaltluft nicht auf angrenzende Gebiete ausstrahlen kann.

Für das Schutzgut Flora und Fauna besitzen die Gehölzstrukturen, die das Gebiet umgeben, entscheidende Bedeutung. Sie erfüllen in hohem Maße Funktionen des Biotopverbundes und bilden die einzigen Strukturen im Untersuchungsraum, die als Rückzughabitate für die Fauna anzusehen sind. Hierbei ist die hohe Bedeutung der Eichenallee und der Wiese mit Obstbaumbestand in besonderer Weise hervorzuheben. Die großflächig ausgeprägten Agrarflächen, innerhalb sowie außerhalb des Gebietes, sind als geringwertig anzusehen.

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind überwiegend geringe bis mittlere Empfindlichkeitsgrade ermittelt worden. Dies ist insbesondere auf Vorbelastungen der Erlebnisräume durch Gewerbe- und Wohnbebauung zurückzuführen sowie auf die Nähe zur stark befahrenen Münsterstraße L 551 (Lärm) und auf die großen Ackerschläge und gegliederten Flächen.
Die Erholungsnutzung des Gebietes beschränkt sich auf Randbereiche, vor allem auf die Rad- und Wanderwege, die entlang der Planungsraumgrenzen verlaufen.

Zielvorstellungen

Erhaltung:

- der Heckenstrukturen, die das Gebiet umgeben
- der Eichenallee.

Entwicklung:

- zur extensiven Obstwiese
- von durchgängigen Grünstrukturen innerhalb des Gewerbegebietes
- von abschirmender Bepflanzungen zu den vorhandenen Grünstrukturen und Wohnbebauungen
- Integrieren der Obstwiese, der Eichenallee und der Hecken in die Ausgleichsmaßnahmen

- von Wegeverbindungen innerhalb des Gewerbegebietes
- eines harmonischen, landschaftstypisch gestalteten Übergangs zur Freien Landschaft
- eines offenen Gewässerlaufs und Rückhaltung von Niederschlagwasser
- eines Zisternensystems zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagwasser zur Bewässerung.

Änderung der Eingriffsermittlung

Die Änderung des Bebauungsplanes bewirkt eine wesentliche Veränderung der Eingriffs- und der Ausgleichsflächen im Eingriffsbereich. Auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrags vom Mai 1997 ist daher eine Überarbeitung der Kompensationsbedarfsermittlung erforderlich.

Die Bestandsanalyse und –bewertung sowie die Grundsätze zur Kompensationsbedarfsermittlung bleiben unverändert und sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.
Die Bezeichnung der Biotop-/ Nutzungstypen ist aus Gründen der Nachvollziehbarkeit unverändert aus dem Fachbeitrag entnommen.

In der Tabelle 3 des Fachbeitrages (S. 37) wurden die korrigierten Biotopwertfaktoren (Planung / Nachher) ermittelt. Für die Nutzungstypen „Verkehrsfläche" („F" und „L") wird in der Änderung die Aufwertung um 0,1 Wertpunkt

gestrichen, da eine luft- und wasserdurchlässige Befestigung nicht mehr vorgesehen ist.

Eine Änderung ergibt sich für folgende Tabellen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages

- Tab. 4 Kompensationsbedarfsermittlung für den Eingriffsbereich (S. 40/41)
- Tab. 6 Kompensation im Aufwertungsbereich (S. 42)
- Tab. 7 Eingriff-Ausgleich-Bilanz (S. 46).

Tab.4 : Kompensationsbedarfsermittlung für den Eingriffsbereich

		Vorher		Nachher	
Biotop-/ Nutzungstyp	Korrigierter Wertfaktor	Größe (m²)	Biotopwert	Größe (m²)	Biotopwert
Übertrag		180.865,00	335.310,00		
A überbaute Grundstücksfläche - Gewerbegebiet, max. 3 Vollgeschosse, 40% der Grundstücksfläche	-1,0			5.251,60	-5.251,60
B überbaute Grundstücksfläche - Gewerbegebiet, max. 2 Vollgeschosse 40% der Grundstücksfläche	-0,75			46.780,00	-35.085,00
D überbaute Grundstücksfläche - Mischgebiet, max. 2 Vollgeschosse 40% der Grundstücksfläche	-0,5			2.513,40	-1.256,70
E nicht überbaute, versiegelte Grundstücksfläche 40% derGrundstücksfläche im GE- und MI-Gebiet	0			63.935,00	0,00
H Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen 20% der Grundstücksflächen im GE- und MI-Gebiet	1			29.620,00	29.620,00
Fläche für Versorgungsanlagen	0			159,00	0,00
L Verkehrsfläche	0			21.197,00	0,00
N Grünfläche dauerhafte Vegetationsfläche)	3			6.439,00	19.317,00
O öffentliche Grünfläche mit Geh- / Radweg	1,5			5.221,00	7.831,50
P Großbäume in Verkehrsflächen	2,5			*4000*	10.000,00
Summe		180.865,00	335.310,00	181.116,00	25.175,20
Kompensationsbedarfswert	310.134,80				

Die Differenz zwischen den Biotopwerten „Vorher" (Bestand) und „Nachher" (Planung) ergibt für den Eingriffsbereich einen Kompensationsbedarfswert von rd. 310.135 Wertpunkten. Dies entspricht einer Fläche von rd. 10,3 ha auf der durch Ersatzmaßnahmen ein Wertsteigerungsfaktor von 3,0 zu erreichen ist.

Die geringfügig unterschiedlichen Gesamtflächengrößen ergeben sich daraus, dass für die vorliegende Änderung die mittlerweile für das Umlegungsverfahren ermittelten Flächengrößen aus der Umlegungskarte zu Grunde gelegt werden konnten.

Tab. 6: Kompensation im Aufwertungsbereich

	Wert	Vorher		Nachher	
Nutzungstyp/ Maßnahme	Steigerungs-Faktor	Größe (m²)	Biotopwert	Größe (m²)	Biotopwert
4 EA0 Umwandlung von Wirtschafts-grünland (intensiv) in strukturreiches Gehölz mit Saumzone	3			13033	39099
6 HA0 Umwandlung von Acker (intensiv) in strukturreiches Gehölz mit Saumzone	4,5			18.901,00	85054,5
16 HK3 Erhaltung und Entwicklung einer Obstweide (intensiv) zu einer Obstwiese (extensiv)	2			10.170,00	20340
Summe				42.104,00	144.493,50
Kompensationswert					144.493,50

Im Aufwertungsbereich ergibt sich ein Kompensationswert von rd. 144.494 Wertpunkten.

Dem Kompensationsbedarfswert im Eingriffsbereich werden die im Fachbeitrag beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen im Aufwertungsbereich (Umwandlung von Acker und Grünland in strukturreiches Gehölz mit Saumzone, Erhaltung und Entwicklung einer Obstweide (Intensiv) zu einer extensiven Obstwiese) gegenübergestellt.

Tab. 7: Eingriff-Kompensation-Bilanz

	Kompensations-bedarf		Kompensation (Aufwertungs-bereich
	310.134,80		144.493,50
Defizit		165.641,30	

Die Differenz zwischen Kompensationsbedarf und Kompensationsleistung ergibt den Kompensationsbedarf für das gesamte Plangebiet. Da der Kompensationsbedarfswert im Eingriffsbereich größer als der Kompensationswert im Aufwertungsbereich ist, ergibt sich ein Defizit, dass durch zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen zu decken ist.

Die Differenz zwischen Kompensationsbedarfswert im Eingriffsbereich und Kompensationsleistung im Aufwertungsbereich ergibt für das Plangebiet ein Defizit von rd. 165.650 Wertpunkten. Dies entspricht einer Fläche von rd. 4,1 ha, auf der durch zusätzliche Ersatzmaßnahmen ein Wertsteigerungsfaktor von 4,0 zu erreichen ist.

Demzufolge ist zum vollständigen Ausgleich des Eingriffs eine planexterne Ausgleichsmaßnahme auf einer Fläche von mind. 4,1 ha erforderlich.

Die nachfolgend genannten Festsetzungen schreiben auf der Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages für die Ausgleichsflächen fest, dass anfallendes Niederschlagswasser entweder auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht oder in das zentrale Regenrückhaltebecken - außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes - geleitet werden muß.

Außerdem werden Fassadenbegrünungen und die Dachbegrünung von baulichen Nebenanlagen unter Angabe von empfohlenen Arten vorgeschlagen.

Die festgesetzten Grünflächen bilden zwei Kategorien in ihrer Zweckbestimmung.
Die am nordöstlichen Rand ausgewiesenen Grünflächen mit der Zweckbestimmung - Parkanlagen - und mit den Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) 20 BauGB) dienen der Umsetzung und Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes.

Die von der Grünflächenausweisung betroffenen baulichen Anlagen genießen Bestandschutz.

Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung - Aufnahme von Fuß- und Radwegen - dienen der Sicherung des Prozessionsweges und der Entwicklung einer West-Ost-Verbindung zum östlich angrenzenden freien Landschaftsraum als Grünachse durch das Gewerbegebiet mit einem Fuß- und Radweganschluß

Die südliche Grünfläche dient als Pufferzone zwischen gewerblichen Flächen und Mischgebietsflächen. Gleichzeitig ist sie Vorhaltfläche für die vorgesehene Renaturierung des „Unteren Heubachs".

9. ERSCHLIESSUNG

Die im Bebauungsplan Nr. 66 festgesetzte und begründete äußere und innere Erschließung bleibt unverändert.
Hinzu gekommen ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit Wendehammer, parallel zur L 551, um die am Nordwestrand des Gewerbegebietes liegenden tiefen Grundstücke zu teilen und zu erschließen. Hierbei wurde die Dimensionierung der Planstraße B übernommen.

Äußere Erschließung

Die L 551 als überörtliche klassifizierte Verbindungsstraße zwischen Recklinghausen, Haltern, Dülmen und Münster, gleichzeitig auch Umleitungsstrecke für die A 43, ist die Zubringerstraße für das geplante Gewerbegebiet. Trotz der jetzt schon hohen Belastung stellt die zusätzliche Anbindung aufgrund des Ausbaustandards von 14,00 m Kronenbreite (Fahrspuren mit zusätzlichen Mehrzweckstreifen) in keiner Weise ein Problem dar.
Der Anschlußpunkt wird durch die vorhandene Situation an der L 551 mitbestimmt. Auf der Westseite der L 551 befinden sich heute im Bereich des künftigen Gewerbegebietes drei größere Grundstückszufahrten.
Der Bereich der Zufahrten liegt in der "freien Strecke", aber innerhalb des geschwindigkeitsreduzierten Abschnittes von 70 km/h, der weiter südlich (Richtung Stadtzentrum) in einen Abschnitt von 50 km/h übergeht. Ca. 150 m südlich der Zufahrt zum benachbarten Gewerbegebiet "Münsterknapp" beginnt die Ortsdurchfahrt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Zufahrten und der Anlage der Straßen im geplanten Gewerbegebiet wird eine Anbindung als „Rechtwinkliger Anschluß an die L 551" in Höhe der Parkplatzzufahrt „Görtzhof" empfohlen.
Die Knotenpunktausbildung ist entsprechend der RAS-K 1 bzw. der EAHV als Knotenpunkttyp 2 (Knotenpunkt mit Linksabbiegespuren ohne Verzögerungsstrecke und mit in der Regel offener Einleitung) vorgesehen.
Unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsstärken von ca. 6.000 Kfz/24 h auf der L 551 und der zu erwartenden Verkehrsmengen von ca. 650 Kfz/24 h aus dem Gewerbegebiet erfolgte der rechnerische Nachweis für den vorgesehenen Knotenpunktes erfolgt.

Die Erschließung des öffentl. Personennahverkehrs erfolgt über die K 31 (Breitenweg) und zwar über die im Einmündungsbereich des Prozessionsweges in den Breitenweg vorhandene Haltestelle.

Zu dem Gewerbegebietsanschluss über die L 551 (Münsterstraße) ist eine zusätzliche Verkehrsverbindungsstraße von der Straße "Breitenweg" K 31 über das Gewerbegebiet zur L 551 vorgesehen.

Durch diese Verbindung wird der Breitenweg entlastet, was wiederum zu einer wesentlichen Umfeldverbesserung in den bestehenden Wohnsiedlungsbereichen führt. Die Notwendigkeit einer "Nordtangente" (Verbindung K 31 / L 551) begründet sich außerdem in der geplanten Bahnüberführung im Bereich "Strandallee", der durch die Weiterleitung über die Nordtangente einen Anschluß an die L 551 erhält und so den Freizeit- und Erholungsverkehr stadtverträglich abwickeln kann.
Aus diesen Vekehrsplanungsvorgaben wird das Teilstück der Verbindungsstraße in den Geltungsbereich zum Bebauungsplan aufgenommen und als Verkehrsfläche festgesetzt.

Innere Erschließung

Aufgrund des einseitigen Anschlusses des Gewerbegebietes an die L 551 bietet sich ein Ring-Erschließungssystem für die gewerblichen Flächen an.
Die Ringerschließung bietet insbesondere den Vorteil, daß einfahrende Fahrzeuge - insbesondere Lastkraftwagen auch jeweils in Fahrtrichtung das Gebiet wieder verlassen können, d.h. aufwendige Wendemanöver auf öffentlichen oder privaten Grundstücksflächen entfallen. Auf entsprechend großzügig angelegte Wendeplätze kann verzichtet werden, das heißt; auch die Flächeninanspruchnahme wird hierdurch minimiert.
Um eine sukzessive Entwicklung des Gewerbegebietes zu gewährleisten, kann die Ringerschließung so konzipiert werden, daß in Teilabschnitten gebaut werden kann.
Die für den ruhenden Verkehr vorgesehenen öffentlichen Flächen parallel zur Ringerschließung könnten z.B. zur Aufnahmen des Baustellenverkehrs während der Bauphase dienen und erst im Nachhinein endgültig fertiggestellt werden.

Für die Ringerschließung ist ein Querschnitt gewählt worden, der neben der Aufnahme des Kfz-Verkehrs, den ruhenden Verkehr als Längsparker sowie rad- und fußläufigen Verkehr aufnehmen kann. Die Längsparkstreifen werden durch Grün- und Baumscheiben in regelmäßigen Abständen unterbrochen. Im öffentlichen Raum können als Längsparkstreifen sowie an den o.a. Einzelpunkten - vorübergehende Wendeplätze - ca. 100 Stellplätze - zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund der Größe des Gebietes erfolgt sowohl in Nord/Süd- als auch in Ost/West-Richtung die zusätzliche Anlage von Rad- und Fußwegen, so daß die Anbindung an das außerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Wegenetz gewährleistet ist und eine bequeme und gefahrlose Querung des Gewerbeparks auch für Nichtanlieger möglich ist.
Die technische Ausgestaltung der Straßenquerschnitte ergibt sich aus der Verkehrsbelastung, das heißt; hier im "Gewerbegebiet" ist der Lkw-Verkehr die Bemessungsgrundlage.

Es ist grundsätzlich von einer Versiegelung der zu befestigenden Flächen auszugehen. Dies gilt auch für die Parkstreifen, um den Eintrag von Öl u.ä. aus abgestellten Fahrzeugen in Grund und Boden zu vermeiden. Die Verwendung "ökologischer Flächenbeläge" in den Gehwegbereichen ist denkbar, sollte aber im Einzelfall geprüft werden. Der Querschnitt der inneren Erschließungsstraße wird auf 15m begrenzt, wobei eine beidseitige Geh- und Radwegführung und eine einseitige Längstparkfläche ermöglicht wird.
Die betroffene Querschnittsregelung wird auf die Grundmaße für Erschließungs-straßen im Gewerbegebiet nach EAE festgelegt.

Die Festsetzung im BP bezieht sich auf die gesamte Verkehrsfläche., Die Aufteilungen innerhalb der Verkehrsflächen ergeben sich aus dem zukünftigen Bauentwurf .

Die Aussagen zu **10. Wasserschutzzone, 11. Baugrund und 12. Gewässer** bleiben inhaltlich gleich.
Gleiches gilt für den Abschnitt **13. Abwasser** (I. Schmutzwasser, II. Regenwasser) der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 66 „Gewerbepark – Am Prozessionsweg" wobei das neu zu bauende Regenklärbecken (s. a. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66) außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt wurde.
Die Abschnitte **14. Ver- und Entsorgung, 15. Altlasten/Immissionsschutz und Kampfmittelbeeinflussung** können ebenfalls gleichlautend aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 66 entnommen werden.

16. FLÄCHENBILANZ

bezogen auf den Geltungsbereich

-.Kompensationsflächen / Grünflächen	56.110.qm
- Versorgungsflächen	159 qm
- Verkehrsflächen	29.243 qm
- Gehweg, Fußwege, Radweg	215 qm
GE-Gebiete -Grundstücksfläche-	137.152 qm
MI-Gebiet -Grundstücksfläche-	..11.146 qm
Gesamtfläche	**234.025 qm**

17. KOSTEN

Nach überschlägigen Ermittlungen werden durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

1. Straßen- und Wegebau	2.820.000,00 DM
2. Entwässerung	2.000.000,00 DM
3.Grün.-/Kompensation (im Plangebiet)	1.600.000,00 DM

Der Bürgermeister
Amt 62

Haltern,den 12.02.2001

i. A.

(Stock)
Leiter der Servicegruppe Planung

i. A.

(Rieken)
Leiter der Servicegruppe Freiraum- und Umweltplanung

18. ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

TEXTLICHE HINWEISE zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Haltern "GEWERBEPARK - AM PROZESSIONSWEG" im Ortsteil Haltern-Mitte (Anlage A zum Bebauungsplan)

"Anlagen der Außenwerbung dürfen gem.§28 Abs.1 StrWG NW entlang der freien Strecke der Landstr. L551 in einer Entfernung bis zu 20m, gemessen vom äußeren Rand der für Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
Für nicht amtliche Hinweiszeichen bis zu einer Größe von 1qm und für Anlagen gem. §13 Abs.3 Nr. 1 und 2 der BauO NW und für Werbeanlagen an Fahrgastunterständen des öffentlichen Personennahverkehrs oder der Schülerbeförderung können unter Voraussetzung des §28 Abs.1 Satz 3 StrWG NW auf Antrag beim WSAB Ausnahmen von diesem Verbot zugelassen werden.

Anlagen der Außenwerbung entlang der freien Strecke der Landstr. L551 in einer Entfernung bis zu 40m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn bedürfen gem. §25 StrWG NW in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. der Genehmigung des WSBA Bochum.
Die Herstellung der Erschließungsanlagen, einschließlich der Aufweitung der L 551, soll vor Beginn der Bautätigkeit erfolgen.

Zu jedem Bauantrag ist ein Bepflanzungsplan vorzulegen (der unter Umständen auch die Anteile der Maßnahmen außerhalb des Privatgrundstückes enthalten kann). Vorhandene Gebäude, Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterliegen dem Bestandsschutz.

Historische Bodenfunde sowie Funde von kulturhistorischem Wert sind nach den Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzes NW bei der "Unteren Denkmalbehörde" (hier: Stadt Haltern) meldepflichtig.

Die Durchführung aller beabsichtigten Vorhaben sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, weil ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidenten Münster (Telefon: 0251 - 4112505) zu verständigen.

Der Löschwasserbedarf von 3.200 l/Min. für einen Zeitraum von 2 Stunden wird gemeindeseitig über das Trinkwassernetz und ggf. durch Feuerlöschfahrzeuge sichergestellt.

VEW Erdgasleitung Nr.: 5069 / Hauptsammler mit Leitungsrecht

Einwirkungen und Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden. Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich der Leitungen bedürfen der Zustimmung der VEW Energie AG und der Stadt Haltern.