STADT HALTERN

Begründung zum

Entwurf

Bebauungsplan Nr.66 der Stadt Haltern "Gewerbepark - Am Prozessionsweg"

im

Ortsteil Haltern Mitte

Aufgestellt:

Stadt- und Regionalplaner

Arch. Dipl.-Ing.AKNW

Gregor Baumeister

Birkenkamp 8 45891 Gelsenkirchen

Tel. (0 209/787654)

August 1998

Begründung zum Entwurf
Bebauungsplan Nr.66 der Stadt Haltern
"Gewerbepark - Am Prozessionsweg" im Ortsteil Haltern Mitte

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlaß / Aufstellung / Rechtsgrundlagen	Seite 3
2.	Geltungsbereich / örtliche Verhältnisse	Seite 4
3.	Übergeordnete Planung	Seite 5
4.	Ziele	Seite 6
5.	Städtebauliche Einbindung	Seite 7
6.	Festsetzungen ,Allgemeine und Besondere Hinweise, Abstandserlaß	Seite 9
7.	Art und Maß der baulichen Nutzung	Seite 30
8.	Grünordnung / Landschaftsraum/Hinweise	Seite 34
9.	Erschließung	Seite 38
10.	Wasserschutzzone	Seite 39
11.	Baugrund	Seite 40
12.	Gewässer	Seite 40
13.	Abwasser	Seite 41
14.	Ver- und Entsorgung	Seite 43
15.	Altlasten / Immissionsschutz	Seite 44
16.	Flächenbilanz	Seite 45
17.	Kosten	Seite 45
18.	Anlage zum Bebauungsplan (Textliche Hinweise, Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen)	Seite 46

1. ANLASS / AUFSTELLUNG / RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 "Gewerbepark Am Prozessionsweg" wurde am 30.05 1996 vom Rat der Stadt Haltern gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
Generelles Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes entlang der östlichen Straßenseite der Münsterstraße (L 511). Das neu ausgewiesene Gebiet liegt im Anschluß zu dem Gewerbegebiet "Haltern-Nord" (Bebauungsplan Nr. 55 vom 07.06.1994).

Das beschlossene Entwicklungskonzept "Gewerbeflächen der Stadt Haltern" (Februar 1993), die 12. Änderung des Gebietsentwicklungsplans vom 29.09.1994 - Teilabschnitt nördliches Ruhrgebiet - mit der Aufnahme des Gewerbeansiedlungsbereiches nördliche Ortsrandlage von Haltern sowie das 37. Änderungsverfahren des wirksamen Flächennutzungsplans bilden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die verbindliche Bauleitplanung des Gewerbegebietes "Gewerbepark - Am Prozessionsweg".

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

Baugesetzbuch (BauGB) in der ~~Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466~~) *Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), in der aktuellen Fassung.*

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO~~) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466~~ *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.l*

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ~~in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),~~ *lt. Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I. S.889), in der aktuellen Fassung.*
Landschaftsgesetz (LGNW) ~~in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1980 (GV NW S. 734), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.1994 (GV NW S. 418),~~ *lt. Bekanntmachung vom 26.06.1980 (GV NW s.743), in der aktuellen Fassung.*
§ 86 ~~(4)~~ der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 ~~13.04.1995~~ (GV NW 1995 S. 218~~), in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB~~ in der aktuellen Fassung in Verbindung mit § 9 der aktuellen Fassung in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB).

2. GELTUNGSBEREICH / ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE

Das ca. ~~24~~ ha 22ha umfassende Plangebiet 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 511~~)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)

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke:
Nr. 49, 50, 51, 52, 56, 57, 58, 60, 63, 65, 66, 67, 71, 74, 75, 83, 84, 26, 27, 28,29, 16, 13, 156, Teilflächen Prozessionsweg und Münsterstraße L ~~511~~ 551 der Gemarkung Haltern Flur 28.

Das vom Osten nach Westen leicht ansteigende Gelände mit einer Gesamtflächengröße von 22 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. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan für Nordrhein-Westfalen (LEP vom Juni 1995) ist die Stadt Haltern als Mittelzentrum (25.000 - 50.000 EW) mit überwiegend ländlicher Struktur dargestellt. Der nördliche Teil des Stadtgebietes liegt im Einzugsbereich der Talsperren Halterner See und Hullern, die zur Trinkwasserversorgung genutzt werden.

Gebietsentwicklungsplan

Das Plangebiet liegt im Gebietsentwicklungsplan (GEP) des Regierungsbezirkes Münster, Teilabschnitt nördliches Ruhrgebiet. Gemäß der 12. Änderung der GEP vom 29.09.1994 ist das Untersuchungsgebiet sowie die südlich angrenzenden Flächen als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe dargestellt. Die Fläche westlich der Münsterstraße in der Umgebung des Plangebietes ist sowohl als Bereich für die oberirdische Gewinnung von Bodenschätzen als auch für eine besondere Pflege und Entwicklung der Landschaft beschrieben. Im Osten grenzt ein Wohnsiedlungsbereich mit geringer Siedlungsdichte an. Als Erholungsbereich, Bereich zum Schutz der Landschaft und Bereich zum Schutz der Gewässer wird die Fläche nördlich des Plangebietes gekennzeichnet.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Haltern ist die Fläche des Bebauungsplangebietes "Gewerbepark - "Am Prozessionsweg" als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Aufstellungsbeschluß zur 37. Änderung des wirksamen FNP der Stadt Haltern für den räumlichen Geltungsbereich "Gewerbepark - Am Prozessionsweg" im Ortsteil Haltern-Mitte wurde am 19.01.1995 gefaßt. Es ist beabsichtigt, im Flächennutzungsplanänderungsentwurf auf der Grundlage eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages , die Größe und Lage der, durch den zu erwartenden Eingriff erforderlich werdenden Ausgleichsflächen als öffentliche Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft darzustellen. Diese Flächen liegen am Nordostrand des Planbereiches im Übergangsbereich zur freien Landschaft.

Bebauungsplan

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Gewerbepark - Am Prozessionsweg" wurde am 30.05.1996 vom Rat der Stadt Haltern beschlossen. Generelles Ziel des Bauleitplanverfahrens Nr. 66 ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes entlang der östlichen Straßenseite der Münsterstraße (L ~~511).~~ 551
Dieses Gebiet liegt direkt nordöstlich des Bebauungsplangebietes Nr. 55 "Gewerbegebiet Haltern-Nord - Fortsetzung" ,(am 13.10. 1994 rechtskräftig).

4. ZIELE

Generelles Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, den dringenden Bedarf an Gewerbeflächen zumindest teilweise abzudecken und Flächen vorzuhalten, die unmittelbar angrenzend an die vorhandenen Gewerbeflächen Haltern-Nord Fortsetzung, die vorgegebenen Standortvorteile

- gute verkehrliche Anbindung zum Zentrum und ans klassifizierte Straßennetz (L551/ BAB 43);
- hohe Akzeptanz und problemlose Orientierung durch unmittelbare räumliche Zuordnung zum jahrzehntealten Gewerbeflächenstandort - Münsterknapp.

nutzen können und der privilegierten Gewerbeflächenzuordnung zum Siedlungsschwerpunkt Haltern-Mitte Rechnung zu tragen. Durch die Lage des geplanten Gewerbeparks am Ortsrand fällt dieser Fläche außerdem die besondere Aufgabe zu, den Siedlungsraum abzugrenzen und gleichzeitig den Übergang zur freien Landschaft landschaftstypisch zu gestalten .

Durch die Festsetzung von Umringsbaugrenzen ist eine flexible Ausnutzung der bebaubaren Grundstücke denkbar, die ein breites Spektrum an nicht oder nicht erheblich belästigenden Betrieben zuläßt und diesen in ihren baulichen Entwicklungen vielfältige Möglichkeiten bietet.

Das Plangebiet zählt mit den südlich angrenzenden Flächen zu einem der Hauptstandorte der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Haltern und bildet den nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Haltern-Mitte.

Die mit der Planung beabsichtigte nördliche Erweiterung des Gewerbestandorts Haltern-Nord " Münsterknapp" ist eine Ergänzung des am Südrand des Ortsteils Haltern-Mitte vorhandenen Gewerbeparks Mersch ,insbesondere unter dem Aspekt, daß das dort vorhandene Flächenpotential nahezu aufgebraucht ist.

Das Gewerbegebiet in seiner nördlichen Ortsrandlage mit der direkten Anbindung an die Münsterstraße L 551 bildet ein wirtschaftliches Entwicklungspotential für den gesamten Raum der Stadt Haltern.

Die vorgenannten Zielaussagen sind Leitgedanken der angestrebten gewerblichen Nutzung am auszuweisenden Standort und beschreiben die beabsichtigten zukünftigen Gewerbeentwicklungen im und für den Raum Haltern.

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.

Das Parzellierungs- und Modulsystem sieht zwei Kategorien vor:

Kategorie A:
Modul 2500 qm (500-5000 qm)
Kleine Betriebsform (kleinerer Flächenbedarf)
Vom Handwerks- bis zum Gewerbehof mit Dienstleistungsbetrieben, von kulturhandwerklichen Einrichtungen bis hin zur High-Technologie, Laboratorien (Zulieferungsbereiche für regionalbestimmende Betriebsformen).

Kategorie B:
Modul 7500 qm (2500-15000 qm)
Mittlere Betriebsform (mittlerer Flächenbedarf)
Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe für Fahrzeug- und Landmaschinenbau, Handwerks- und Baugewerbe, versorgungsbezogene Handwerksbetriebe, Wartungs- und Dienstleistungsbereich, Baugewerbe und versorgungsbezogene Betriebseinrichtungen.

Durch die Wahl des Parzellierungs- und Modulsystems ist ein flexibles Angebot, je nach Flächenbedarf, gewährleistet. Durch die Zonierung der Zulässigkeit von emissionsaussendenden Betrieben nach der Abstandsliste ~~1990~~ *1998* (Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom ~~21.03.1990~~) *02.04.1998* wird der Schutz der vorhandenen Siedlungsbereiche gewährleistet. Die Abstands-klassenbereiche 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~~ *den* 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~~ *baulich* weiterentwickelt werden.

Die parallel zur Verlängerung 'Strandallee' vorgesehene Bebauung mit abgestufter Geschossigkeit (I) verdeutlicht den Übergang zum unbesiedelten Außenbereich.

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 und berücksichtigt zum anderen gleichwertig das ökologische Landschaftsbild der benachbarten Frei- und Außenbereichsflächen und bezieht diese ebenfalls ins Planungskonzept mit ein. 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 eines Zonenprinzips.

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.

Das Prinzip sieht eine Aufteilung der Parzelle bzw. des gewerblichen Grundstücks in mehrere Zonen vor:

1. Die Vorzone - Mit direktem Anschluß an den öffentlichen Erschließungsraum Sie wird durch Vegetationsflächen mit repräsentativem Charakter bestimmt.

2. Die Stellplatzzone - Diese Zone ist für den ruhenden Verkehr und die Versorgung definiert.

3. Im Anschluß erfolgt die Gliederung in Bauzone 1 und Bauzone 2 mit der Zuordnung:

   Bauzone 1 repräsentative Büro-, Verwaltungs- und soziale Gebäude.
   Bauzone 2 Produktions-, Lager- und Werkplätze.

4. Grün- und Vegetationszone, Grenzt das Grundstück zum übrigen Raum ab und leitet somit zum Landschaftsraum über.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Gewerbegebiet - **GE$^{1-8}$**- ist die in § 8 (3) Nr.3 BauNVO aufgeführte ausnahms-
weise Nutzung -
Vergnügungsstätten - nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

1.1 Im Gewerbegebiet -**GE$^{1-8}$**- sind Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 (2) Nr. 3 u. 4 BauNVO gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig gem. § 1 (5) BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO.
Vom vorgenannten Ausschluß ausgenommen sind gem. § 1 (9) BauNVO sowie § 1(10) BauNVO die unter Punkt 1.13 genannten Nutzungen (abschließende Auflistung).
Diese bleiben nach der Maßgabe ihrer textlichen Festsetzung in den jeweils bezeichneten Gewerbegebieten zulässig.

~~1.1.1 Im Gewerbegebiet -GE$^{1-8}$- ist Möbeleinzelhandel gem. § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig. Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, daß keine schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde entstehen (§11 (3) BauNVO).~~

~~1.1.2 Im Gewerbegebiet -GE$^{1-3}$- ist ein Baumarkt / Gartencenter in Ausnahme mit folgender Sortimentsbegrenzung zulässig:~~

~~Werkzeuge, Maschinen, Zubehör~~	~~Elektromaterialien~~
~~Kleineisenwaren, Beschläge~~	~~Werken, Basteln, Hobby~~
~~Farben, Lacke, Leime, Tapeten~~	~~Pflanzen und Zubehör~~
~~Holzplatten, Leisten, Kunststoffe~~	~~Kücheneinzelmöbel~~
~~Bauelemente, Baumaterialien~~	~~Gardinenleisten und Zubehör~~
~~Heizungen, Sanitär~~	~~Autozubehör~~
~~Innenausbau~~	~~Gartenmöbel~~
~~Gartenartikel~~	

~~Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, daß keine schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde entstehen (§11 (3) BauNVO).~~

1.1.3 Sonstiger Einzelhandel ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn er in funktioneller Verbindung und direkter räumlicher Zuordnung mit einem Handwerksbetrieb geführt wird oder wegen seines besonderen Sortimentes oder seiner besonderen Vertriebsform verbunden mit gewerbetypischem Störungsgrad dem Gewerbegebiet zugeordnet werden muß (z.B. Lagerung und Handel mit Futtermitteln, Getränken, Holz u.ä.).Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, daß keine schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde entstehen (§ 11 Abs.3 BauNVO).

1.2 Im Gewerbegebiet **-GE$^{4-8}$** sind Tankstellen, Kfz- Waschanlagen gem. § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie in funktioneller Verbindung und direkter räumlicher Zuordnung mit einem Produktionsbetrieb stehen und ausschließlich für diesen Betrieb genutzt werden.

2. Die Abstände zu Wohngebieten sind durch eine Abstandslinie **-o-o-o-o-o-o-o-o-** mit
entsprechender Entfernungsangabe in - m - gekennzeichnet.
Ausnahmsweise können Betriebe oder Betriebsteile in der nächst~~geringeren~~ *höheren* Abstandsklasse zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, daß der Immissionsschutz sichergestellt ist.

3. Im Mischgebiet -**MI***- sind die in § 6 (2) Nr. 8 *sowie § 6(3)* BauNVO aufgeführten Nutzungen -Vergnügungsstätten- nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans und somit gem. § 1 (5) BauNVO und § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

3.1 Im Mischgebiet -**MI***- sind Betriebe im Sinne des § 6 (2) Nr. 3, 6 ,und 7 BauNVO gem. § 1(5) BauNVO nicht zulässig.
Vom vorgenannten Ausschluß ausgenommen sind gem. § 1 (9) BauNVO bauliche Änderungen und Erneuerungen der bestehenden Betriebe, wenn damit keine Verschlechterung der Immissionssituation für die angrenzende Wohnbebauung (WA) verbunden ist.

4. Die Erdgeschoßfußbodenoberfläche der Neubauten darf nicht höher als 0,5 m über der zugeordneten öffentlichen Erschließungsanlage - gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie - liegen.

5. In der abweichenden Bauweise **-a-** können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude ohne Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Bei ~~Bestehen der~~ *bestehender* Grenzbebauung gilt für diese Grenzen die geschlossene Bauweise. Im Einvernehmen zwischen den Nachbarn kann beiderseits der Grundstücksgrenze mit beliebigem Abstand gebaut werden, wenn die für beide Vorhaben erforderlichen Abstandsflächen insgesamt eingehalten werden. Für die Übernahme von Abstandsflächen in Folge benachbarter Bebauung auf dem eigenen Grundstück gilt § 7 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW).

6. Im Gewerbegebiet **-GE-$^{1-8}$** ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 19 (4) Nr. 1 BauNVO gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

7. Die Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung sind für alle Flächen innerhalb der im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Wasserschutzgebietszone zu beachten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - FORTSETZUNG -

8.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen der gem. § 9 (1) ~~10~~ *2* BauGB

8.1.1 Versiegelung

Eine Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist, mit Ausnahme der im Bebauungsplan mit (St) gekennzeichneten Flächen nicht zulässig. Die hier zulässige Versiegelung ist unter Pkt. 8.1.2 festgelegt.

8.1.2 Stellplätze und Zufahrten

Auf den Baugrundstücken ist die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten außerhalb der Baugrenzen nur in den im Bebauungsplan mit (**St**) gekennzeichneten Flächen zulässig.

Stellplatzflächen und Zufahrten für ~~Personenkraftwagen~~ *Kfz* sind in der gesamten Fläche in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Diese Festsetzungen gelten nur für entsprechende Flächen außerhalb der Wasserschutzzone III.

Es wird die Anwendung folgender Bauweisen empfohlen:

Schotterrasen	Ökosteine
Kunststoffwaben	Pflastersteine mit breiter Rasenfuge
Gittersteine	wassergebundene Decke
Rasenklinker	Polymere-Sandgemische

8.1.3 Einfriedung Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauO NW

Eine transparente (durchsichtige und - für Kleintiere - durchlässige) Einfriedung der Grundstücke ist zulässig, wenn die Einfriedung mindestens bis zur Baugrenze zurückversetzt und die verbleibende Grundstücksfläche mit Ausnahme der im Bebauungsplan mit (St) gekennzeichneten Flächen außerhalb der Einfriedung dauerhaft begrünt wird.

An der Baugebietsgrenze sind Einfriedungen nur als niedrige Hecken zulässig. Ausnahmen sind aus Sicherheitsgründen möglich.

Für die Anpflanzung von Hecken wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

Hainbuche	Carpinus betulus	Eibe	Taxus baccata
Weißdorn	Crataegus monogyna	Rotbuche	Fagus silvatica
Liguster	Ligustrum vulgare	Feldahorn	Acer campestre

8.1.4 Entwässerung

Das auf den Dachflächen aller baulichen Anlagen anfallende Niederschlagswasser ist über ~~ein getrenntes Leitungsnetz der zentralen Regenwasserrückhaltungsanlage im Plangebiet zuzuführen.~~ d*ezentrale Versickerungseirichtungen auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die* Speicherung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken und die Verwendung als Brauchwasser (z. B. zur Bewässerung der Freianlagen bzw. zur Speisung von Teichanlagen) ist zulässig.

Für die Realisierung der Maßnahmen ist eine gesonderte Entwässerungsplanung zu erstellen, die im Rahmen der Baugenehmigung und/oder ~~der~~ *des* wasserrechtlichen Verfahrens zu prüfen ist.

8.2 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

8.2.1 Straßenverkehrsfläche

Geh- und Radwege sowie Stellplatzflächen für Personenkraftwagen sind in der gesamten Fläche in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Diese Festsetzungen gelten nur für entsprechende Flächen außerhalb der Wasserschutzzone III.

Es wird die Anwendung folgender Bauweisen empfohlen:

Geh- und Radwege	**Stellplatzflächen**
Ökosteine	Schotterrasen
wassergebundene Decke	Kunststoffwaben
	Rasenklinker
Polymere-Sandgemische	Gittersteine
	Pflastersteine mit breiter Rasenfuge

8.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB

Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend gleichwertig zu ersetzen.

Die für die Anpflanzungen auf Privatgrundstücken vorgesehene Vegetationsperiode wird mit der Baugenehmigung festgelegt.

Es sind die Arten aus der nachfolgenden Liste zu verwenden.

Standortheimische (bodenständige) Gehölze (Grundgerüst der Pflanzung, rd. 80 %)

<u>Großkronige Bäume</u>	
Rotbuche #	Fagus sylvatica
Stieleiche #	Quercus robur
Esche *	Fraxinus exelsior
<u>Mittelkronige Bäume</u>	
Sandbirke #	Betula pendula
Eberesche #	Sorbus aucuparia
Salweide */#	Salix caprea
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Schwarzerle *	Alnus glutinosa
<u>Kleinkronige Bäume</u>	
Wildobstgehölze	
<u>Großsträucher</u>	
Hülse/Stechpalme #	Ilex aquifolium
Weißdorn	Crataegus oxyacantha und monogyna
Grauweide *	Salix cinerea
Haselnuß	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa

Mittelgroße Sträucher

Brombeere #	Rubus fruticosus
Himbeere #	Rubus idaeus
Kratzbeere	Rubus caesius
Hundsrose	Rosa canina
Faulbaum #	Rhamnus frangula
Waldgeißblatt #	Lonicera periclymenum
Bluthartriegel	Cornus sanguinea

Kleinsträucher
bodendeckende Wildrosen

Die in der Liste mit (*) gekennzeichneten Arten sind insbesondere bei gewässerbegleitende Anpflanzungen und auf feuchteren Standorten zu verwenden.

Die in der Liste mit (#) gekennzeichneten Arten sind insbesondere bei Anpflanzungen auf Böschungen und trockeneren Standorten zu verwenden.

8.3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Vorhandener Gehölzbestand ist zu erhalten und in die Neuanpflanzung zu integrieren. Eine Versiegelung und dauerhafte Einfriedung der Flächen ist nicht zulässig.

8.3.1.1 Anpflanzen von Gehölzstreifen

Auf den im Bebauungsplan mit (**H**) gekennzeichneten Flächen ist eine Bepflanzung gemäß Punkt 1.2 (freiwachsende Hecken) des Anhangs der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen *der Stadt Haltern* nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 15. Juli 1996 durchzuführen. Es sind Pflanzenarten der Liste unter Punkt 3 zu pflanzen, so daß sich eine geschlossene, gestufte, heckenartige Pflanzung ergibt.

8.3.1.2 Anpflanzen von Gehölzflächen

Auf den im Bebauungsplan mit (**W**) gekennzeichneten Flächen ist auf mindestens 75 % der Gesamtfläche ein standortgerechter Wald gemäß den Punkten 1.2 (Waldmantel) und 1.3 (Anlage standortgerechter Wälder) des Anhangs zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 15. Juli 1996 anzupflanzen, so daß sich eine geschlossene, gestufte, waldartige Pflanzung ergibt. Es ist die Artenliste unter Punkt 8.3 zu beachten.

8.3.2. Fassadenbegrünung von baulichen Anlagen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NW

Mindestens 10 % der geschlossenen Fassadenteile der baulichen Anlagen und mindestens 50 % der geschlossenen Fassadenteile der baulichen Nebenanlagen sind mit schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Je zwei Meter Wandlänge ist mindestens 1 Pflanze zu setzen.

Bei genehmigten Ausnahmen sind als Ersatz je ermittelter Pflanze für die Fassadenbegrünung mindestens ein großer und ein mittelgroßer Strauch gemäß der Artenliste (Pkt. 8.3) auf dem Grundstück zu pflanzen.

Zur Begrünung der Fassaden und Fassadenteile wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

Südwände (blattabwerfend, sommergrün)

Akebie	Akebia quinata (Schlinger, mit Kletterhilfe)
Waldrebe	Clematis vitalba (Ranker, mit Kletterhilfe)
Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium (Schlinger, mit Kletterhilfe)
Wilder Wein*	Parthenocissus quinquefolia "Engelmanii" (Wurzelkletterer, ohne Kletterhilfe)
Wilder Wein*	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wurzelkletterer, ohne Kletterhilfe)
Knöterich	Polygonum sub. (Schlinger, mit Kletterhilfe)
Blauregen	Wisteria sinensis (Ranker, mit Kletterhilfe)

West- und Nordwände (immergrün)

Kletterspindelstrauch	Euonymus fort. "Radicans" (Wurzelkletterer, ohne Kletterhilfe)
Efeu*	Hedera helix (Wurzelkletterer, ohne Kletterhilfe)
Heckenkirsche	Lonicera henryi (Schlinger, mit Kletterhilfe)

Ostwände (je nach örtl. Situation sommergrün oder immergrün)

Akebie	Akebia quinata (sommergrün, Schlinger, mit Kletterhilfe)
Efeu*	Hedera helix (immergrün, Wurzelkletterer, ohne Kletterhilfe)
Knöterich	Polygonum sub. (sommergrün, Schlinger, mit Kletterhilfe)

*) Für große Wandflächen geeignet.

8.3.3 Dachbegrünung von baulichen Nebenanlagen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NW

Flachdächer und flachgeneigte Flachdächer bis 15 ° Dachneigung aller baulichen Nebenanlagen sind in einem Umfang von mindestens 75 % der Dachfläche mit einer dauerhaften Dachbegrünung zu versehen. Es sind mindestens Extensivbegrünungen mit angepaßter Gras- und Staudenvegetation wie Moos-Sedum-Begrünungen, Sedum-Moos-Kraut-Begrünungen, Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen, Gras-Kraut-Begrünungen anzulegen.

Bei genehmigten Ausnahmen ist als Ersatz für die ermittelte Dachbegrünungsfläche eine mindestens gleich große Gehölzfläche gemäß Punkt 3.1.1 auf dem Grundstück anzupflanzen.

8.3.4 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Baugebietes

Sämtliche unversiegelt bleibenden Flächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Grundstücke, für die weitergehende Bestimmungen gelten, dauerhaft zu begrünen. Auf den nicht versiegelten Flächen sind je angefangene 400 qm Fläche mindestens ein großkroniger Baum oder zwei mittelkronige oder vier kleinkronige Bäume sowie ein großer Strauch oder zwei mittelgroße Sträucher gemäß der Artenliste (Pkt. 8.3) zu pflanzen. Grundstücke deren Grundstücksfreiraum kleiner als 400 qm ist, sind von der Festsetzung befreit.

Grundsätzlich sind alle unversiegelt bleibenden Grundstücksflächen als extensive Wiese (Landschaftsrasen bzw. Grünlandansaat) anzulegen.

8.3.5 Begrünung der Verkehrsflächen

Entlang der Verkehrsstraßen ist auf dem im Bebauungsplan mit (**A**) gekennzeichneten Bereich beidseitig sowie auf dem mit (**B**) gekennzeichneten Bereich einseitig der Straßenflächen je angefangene 14 m Straßenlänge (gemessen in der Straßenmitte) mindestens ein Baum I. Ordnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 20 / 25 cm in 1 m Höhe gemäß der folgenden Artenliste zu pflanzen.

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Linde	Tilia div. spec.
Stieleiche	Quercus robur
Gemeine Esche	Fraxinus exelsior
Baumhasel	Corylus colurna

Die Bäume sind in Form geschlossener Baumreihen bzw. Alleen oder in Gruppen zur Bildung von Platzbereichen entsprechend dem Querschnitt des Straßenraumes anzupflanzen. Bei straßenbegleitenden Stellplätzen ist je 5 Stellplätze in Senkrechtaufstellung und je 2 Stellplätze in Parallelaufstellung ein Baum zu pflanzen. Für die Anpflanzung der Einzelbäume gilt die Anlage zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a BNatSchG.

8.3.6 Begrünung von Stellplätzen im Baugebiet

Je 5 Stellplätze (**St**) ist ein Baum I. Ordnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 20 / 25 cm in 1 m Höhe gemäß der Artenliste (Pkt. 8.3.5) zu pflanzen.

Für die Anpflanzung der Einzelbäume gilt die Anlage der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a BNatSchG.

8.4. Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB

8.4.1 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Beschädigungen und Beeinträchtigungen der zu erhaltenden Gehölze sind im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu vermeiden bzw. zu beseitigen. Die entsprechenden Vorschriften zum Schutz der Gehölze sind zu beachten.

8.4.1.1 Erhaltung einer Obstwiese

Die Obstweide ist mit ihrem Bewuchs zu erhalten und ist als eine extensive Obstwiese weiterzuentwickeln und zu pflegen. Eine extensive Nutzung (z. B. extensive Weidenutzung) ist zulässig, wenn die Obstbäume gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen geschützt werden. Abgestorbene Obstbäume sind durch Neuanpflanzungen von Obstbäumen der Sortierung 10/12 - alte, lokale Sorten - mindestens in gleicher Stückzahl zu ersetzen. Für die Anpflanzung der Einzelbäume gilt die Anlage zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a BNatSchG. Eine Versiegelung der Fläche ist nicht zulässig.

8.4.1.2 Erhaltung von Gehölzstreifen

Die Gehölzstreifen entlang der vorhandenen Straßenverkehrsflächen sind als Gesamtbestand zu erhalten. Die Beseitigung bzw. das Auf-den-Stock-setzen von Einzelgehölzen aus Gründen der Pflege bzw. der Verkehrssicherungspflicht ist zulässig. Entstandene Lücken sind durch Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenliste (Pkt. 8.3) zu schließen.

Der Punkt 1.2 der Anlage zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 15. Juli 1996 ist zu beachten.

8.4.1.3 Erhaltung von Bäumen

Die im Bebauungsplan dargestellten, zu erhaltenden Bäume entlang des Prozessionsweges bilden eine Allee, die als Gesamtbestand zu erhalten ist. Die Beseitigung eines zu erhaltenden Baumes ist nur aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht, nach Prüfung alternativer Maßnahmen (z. B. baumchirurgische Maßnahmen), zulässig. Als Ersatz ist, soweit nicht weitergehende, zu beachtende Vorschriften zum Schutz der Gehölze genaueres bestimmen, umgehend ein Baum der gleichen Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 20 / 25 cm in 1 m Höhe zu pflanzen.

8.5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Vorhandener Gehölzbestand ist zu erhalten und in die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu integrieren. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind unter Beachtung der Festsetzung unter Punkt 8.3.1.2 auf mindestens 75 % der Gesamtfläche mit Gehölzen gemäß der Artenliste (Pkt. 8.3) zu bepflanzen, so daß sich eine geschlossene, gestufte, waldartige Pflanzung mit gebuchteter Randzone ergibt. Auf dem verbleibenden Flächenanteil sind weitere, offene Biotopstrukturen (z. B. Kleingewässer, Feuchtmulden, Sukzessionsflächen, Staudensäume) gemäß des Anhangs der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 15. Juli 1996 anzulegen.

Eine dauerhafte Einfriedung der Flächen ist mit Ausnahme von Heckenpflanzungen nicht zulässig. Eine Versiegelung der Flächen ist nicht zulässig.

8.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) 14 BauGB

Vorhandener Gehölzbestand ist zu erhalten und in die Gestaltung der Retentionsfläche zu integrieren. In der Fläche für die Abwasserbeseitigung ist ein zentrales Regenwasserrückhaltungsbecken anzulegen, in die das über ein getrenntes Leitungsnetz geführte, auf den Dachflächen aller baulichen Anlagen im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser einzuleiten ist. ~~Hierzu ist ein flaches, eingeschnittenes, naturnah gestaltetes Erdbecken herzustellen und dauerhaft mit Landschaftsrasen zu begrünen~~. *Die Ausgestaltung dieses Regenwasserrückhaltebeckens wird in der Begründung unter 13. Abwasser im Abschnitt II. Regenwasser abgehandelt.*

~~Die Randflächen außerhalb des Beckens sind entsprechend der Festsetzung für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Pkt. 8.3 zu bepflanzen.~~

~~Das gestaute Niederschlagswasser ist über einen entsprechend anzulegenden Abfluß mit zeitlicher Verzögerung in den nächsten örtlichen Vorfluter einzuleiten.~~

~~Für die Realisierung der Maßnahmen ist eine gesonderte Planung zu erstellen und die erforderlichen wasserwirtschaftlichen Verfahren durchzuführen.~~

8.7 Darstellungen für Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

In den Grünflächen (Ö) ist jeweils ein durchgängiger, öffentlicher Fuß- und Radweg mit Anbindung an die äußeren, vorhandenen Verkehrsflächen sowie an die innere Erschließung des Gewerbeparks anzulegen.

Grünflächen sind, soweit nicht weitere Festsetzungen genaueres bestimmen, unter Schonung vorhandener Gehölze dauerhaft zu begrünen. Je angefangene 400 qm Fläche sind mindestens ein großkroniger Baum oder zwei mittelkronige oder vier kleinkronige Bäume sowie ein großer Strauch oder zwei mittelgroße Sträucher gemäß der Artenliste (Pkt. 8.3) zu pflanzen.

Grundsätzlich sind alle unversiegelt bleibenden Grünflächen als extensive Wiese (Landschaftsrasen bzw. Grünlandansaat) anzulegen.

Eine dauerhafte Einfriedung der öffentlichen Grünflächen ist mit Ausnahme von Heckenpflanzungen nicht zulässig.

Eine Versiegelung ist, soweit nicht weitere Festsetzungen genaueres bestimmen, nur für die Anlage von Geh- und Radwegen und Aufenthaltsbereichen sowie Unterhaltungspflegewegen in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

Es wird die Anwendung folgender Bauweisen empfohlen:

Ökosteine
wassergebundene Decke
Polymere-Sandgemische
Schotterrasen

8.8 Ausgleichsfunktionen

Die gemäß § 9 (1) 20 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) 15 BauGB festgesetzten Flächen übernehmen Ausgleichsfunktionen und werden allen Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind, entsprechend zugeordnet (§ 8a (1) BNatSchG).
85 % der festgesetzten Ausgleichsflächen werden den geplanten Baumaßnahmen,
15 % den geplanten Erschließungsanlagen zugeordnet

9. Hinweise

9.1 Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Planentwurf Blatt 1 und den Textli chen Hinweisen zum Bebauungsplan (Anlage A, 15 Blätter)

9.2 Die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a BNatSchG vom 15. Juli 1996 ist den Textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan (Anlage A, 15 Blätter) beifügt.

A Allgemeine Hinweise

A1 Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendigste zu beschränken. Flächen, die über einen absehbaren Zeitraum keine Versiegelung benötigen, sind zu begrünen.

A2 Die Baustelleneinrichtung ist auf das Notwendigste zu beschränken. Fahr- und Lagerflächen, sollen sich nach Möglichkeit auf geplante Versiegelungsflächen erstrecken. Vorhandene und anzulegende Vegetationsflächen sind nur in begründeten Ausnahmefällen in Anspruch zu nehmen. Die Umgebung der Baustelle ist vor Befahren zu sichern.

A3 Nach Abschluß der Baumaßnahmen ist auf den Flächen, die nicht versiegelt worden sind und begrünt werden sollen, sämtlicher Bauschutt und Baustellenabfall ordnungsgemäß zu entsorgen und eine Tiefenlockerung durchzuführen

A4 Auf den Einsatz von Pestiziden und Tausalzen ist zu verzichten.

A5 Die angelegten Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Die Pflege ist auf das Notwendigste zu beschränken, so daß die natürliche Entwicklung der Pflanzungen unterstützt wird.

A6 Bei allen Baumaßnahmen, die im Wurzelbereich zu erhaltender Bäume stattfinden, sind die DIN 18920, die Richtlinie zur Anlage von Straßen, Landschaftsgestaltung (RAS - LG) und die Zusätzliche Technische Vorschrift (ZTV) Baumpflege zu beachten.

A7 Die Anzahl der Zufahrten zu den Grundstücken ist auf das Notwendigste zu beschränken.

A8 Die Baumaßnahmen, insbesondere die Erdarbeiten sollten nach Möglichkeit in der trockenen Jahreszeit durchgeführt werden, jedoch möglichst spät im Jahr.

A9 Die Einfriedung von Flächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

B Besondere Hinweise für das Schutzgut Boden

B1 Die Gesetze und Verordnungen zum Schutz des Bodens sind zu beachten.

B2 Mit dem im Plangebiet anstehenden Boden ist grundsätzlich sparsam und schonend umzugehen.

B3 Die Beseitigung bodenbedeckender Vegetation ist auf das Notwendigste zu beschränken. Bei Böden, die voraussichtlich länger als 8 Wochen ohne Vegetationsbedeckung bleiben, ist eine Zwischenbegrünung vorzunehmen.

B4 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende humose Oberboden in seiner gesamten Dicke abzuheben und zur Wiederverwendung zu sichern. Die maximale Lagerhöhe beträgt 1 m. Bei Lagerung über 8 Wochen sind die Bodenmieten zu begrünen (z. B. Leguminosen).

B5 Bei Erdarbeiten, insbesondere Aushub und Lagerung, ist der Ober- und Unterboden sorgfältig zu trennen. Eine Vermischung ist zu vermeiden.

B6 Die Bodenmodellierungen in den Freianlagen sind auf das Notwendigste zu beschränken.

C Besondere Hinweise für das Schutzgut Wasser

C1 Die Gesetze und Verordnungen zum Schutz der Gewässer und des Grundwassers sind zu beachten.

C2 Die Lagerung von grundwassergefährdenden Stoffen darf nicht auf ungeschützten Flächen erfolgen.

C3 Die Brauchwasserwiedernutzung ist anzustreben.

D Besondere Hinweise für das Schutzgut Klima / Luft

D1 Bei der Freianlagenplanung ist ein hoher Gehölzanteil für die zu begrünenden Flächen vorzusehen. Es sollen parkartige Flächen mit lockerem Gehölzbestand entstehen.

E Besondere Hinweise für das Schutzgut Flora / Fauna

E1 Gehölze sind insbesondere vor verkehrsbedingte Beschädigungen zu schützen.

E2 Vegetationsflächen sind insbesondere vor Befahren und Ablagerungen zu schützen.

E3 Ansaaten von Rasenflächen mit Landschaftsrasen und Kräutermischungen sind dem Einheitsrasen vorzuziehen.

E4 Zur Unterstützung der Ansiedlung von Vögeln und Kleinsäugern sollen an Bäumen und Gebäudeteilen Nisthilfen angebracht werden.

E5 Bei der Freianlagenplanung sind die Anforderungen des Biotop- und Artenschutzes insbesondere auch für den Biotopverbund zu berücksichtigen. Es sollen kleine Refugien mit Anbindung an die Rahmenpflanzungen entstehen.

F Besondere Hinweise für das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

F1 Bei der Hochbau- und Freianlagenplanung sind die Anforderungen an das Landschaftsbild und an die Attraktivität der Landschaft für Erholungssuchende zu berücksichtigen. Die Gestaltung soll sich an dem Leitbild der Parklandschaft orientieren.

Abstands-klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
V	300	133	10.7 (2)	Anlagen zum Vulkanisieren von Natur- oder Synthesekautschuk unter Verwendung von Schwefel oder Schwefelverbindungen, ausgenommen Anlagen, in denen - weniger als 50 kg Kautschuk je Stunde verarbeitet werden oder - ausschließlich vorvulkanisierter Kautschuk eingesetzt wird
		134	10.21 (2)	Anlagen zur Innenreinigung von Eisenbahnkesselwagen, Straßentankfahrzeugen oder Tankcontainern sowie Anlagen zur automatischen Reinigung von Fässern einschließlich zugehöriger Aufarbeitungsanlagen, soweit die Behälter von organischen Stoffen gereinigt werden, ausgenommen Anlagen, in denen Behälter ausschließlich von Nahrungs-, Genuß- oder Futtermitteln gereinigt werden
		135	10.23 (2)	Anlagen zur Textilveredlung durch Sengen, Thermofixieren, Thermoisolieren, Beschichten, Imprägnieren oder Appretieren, einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen, ausgenommen Anlagen, in denen weniger als 500 m^2 Textilien je Stunde behandelt werden
		136	-	Gattersägen, wenn die Antriebsleistung eines Gatters 100 KW oder mehr beträgt, sowie Furnier- oder Schälwerke
		137	-	Abwasserbehandlungsanlagen bis einschließlich 100 000 EGW
		138	-	Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton oder Lehm
		139	-	Anlagen zur Herstellung von Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen oder Faserzementplatten unter Dampfüberdruck
		140	-	Anlagen zur Herstellung von Bauelementen oder in Serien gefertigten Holzbauten
		141	-	Deponieklasse II i.S. der Technischen Anleitung Siedlungsabfall (Siedlungsabfalldeponien und vergleichbare Deponien)
		142	-	Deponieklasse I i.S. der Technischen Anleitung Siedlungsabfall (Inertstoffdeponie, Erdaushub- oder Bauschuttdeponien)
		143	-	Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen
		144	-	Preßwerke (*)
		145	-	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen in geschlossenen Hallen (*)
		146	-	Stab- oder Drahtziehereien (*)
		147	-	Schwermaschinenbau
		148	-	Emaillieranlagen
		149	-	Schrottplätze
		150	-	Margarine- oder Kunstspeisefettfabriken
		151	-	Auslieferungsläger für Tiefkühlkost (*)
		152	-	Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienste (*)
		153	-	Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen (*)
VI	200	154	2.9 (2)	Anlagen zum Säurepolieren oder Mattätzen von Glas oder Glaswaren unter Verwendung von Flußsäure
		155	2.10 (2)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 4 m^3 oder mehr oder die Besatzdichte mehr als 100 kg/m^3 und weniger als 300 kg /m^3 Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Abluftführung betrieben werden

. . .

Abstands-klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
VI	200	156	3.4 (2)	Schmelzanlagen für Nichteisenmetalle für einen Einsatz von 50 bis weniger als 1 000 kg, ausgenommen - Vakuum-Schmelzanlagen, - Schmelzanlagen für Gußlegierungen aus Zinn und Wismut oder aus Feinzink und Aluminium in Verbindung mit Kupfer oder Magnesium, - Schmelzanlagen, die Bestandteil von Druck- oder Kokillengießmaschinen sind oder die ausschließlich im Zusammenhang mit einzelnen Druck- oder Kokillengießmaschinen gießfertige Nichteisenmetalle oder gießfertige Legierungen niederschmelzen, - Schmelzanlagen für Edelmetalle oder für Legierungen, die nur aus Edelmetallen oder aus Edelmetallen und Kupfer bestehen, und - Schwallötbäder (s. auch lfd. Nrn. 27 und 92)
		157	3.8 (2)	Anlagen, die aus einer oder mehreren Druckgießmaschinen mit Zuhaltekräften von 2 Meganewton oder mehr bestehen
		158	3.10 (2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Metallen unter Verwendung von Fluß- oder Salpetersäure, ausgenommen Chromatieranlagen
		159	5.7 (2)	Anlagen zur Verarbeitung von flüssigen ungesättigten Polyesterharzen mit Styrol-Zusatz oder flüssigen Epoxidharzen mit Aminen zu a) Formmassen (z. B. Harzmatten oder Faser-Formmassen) oder b) Formteilen oder Fertigerzeugnissen, soweit keine geschlossenen Werkzeuge (Formen) verwendet werden, für einen Harzverbrauch von 500 kg oder mehr je Woche z. B. Bootsbau, Fahrzeugbau oder Behälterbau
		160	5.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von künstlichen Schleifscheiben, -körpern, -papieren oder -geweben unter Verwendung organischer Binde- oder Lösungsmittel
		161	5.11 (2)	Anlagen zur Herstellung von Polyurethanformteilen, Bauteilen unter Verwendung von Polyurethan, Polyurethanblöcken in Kastenformen oder zum Ausschäumen von Hohlräumen mit Polyurethan, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 200 kg oder mehr je Stunde beträgt, ausgenommen Anlagen zum Einsatz von thermoplastischen Polyurethangranulaten
		162	7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder Mastkälbern oder zum Halten oder zur getrennten Aufzucht von Schweinen mit a) 3 200 bis weniger als 14 000 Hennenplätzen, b) 6 400 bis weniger als 28 000 Junghennenplätzen, c) 6 400 bis weniger als 28 000 Mastgeflügelplätzen, d) 3 200 bis weniger als 14 000 Truthühnermastplätzen, e) 120 bis weniger als 525 Mastschweineplätzen (Schweine von 30 kg oder mehr Lebendgewicht), f) 40 bis weniger als 175 Sauenplätzen einschließlich dazugehörender Ferkelaufzuchtplätze (Ferkel bis weniger als 30 kg Lebendgewicht), g) 50 bis weniger als 225 Sauenplätzen einschließlich dazugehörender Ferkelaufzuchtplätze (Ferkel bis weniger als 10 kg Lebendgewicht) oder h) 350 bis weniger als 1 500 Ferkelplätzen für die getrennte Aufzucht (Ferkel von 10 bis weniger als 30 kg Lebendgewicht), i) 75 bis weniger als 200 Mastkälberplätzen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		163	7.5 (2)	Anlagen zum Räuchern von Fleisch- oder Fischwaren, ausgenommen - Anlagen in Gaststätten und - Räuchereien mit einer Räucherleistung von weniger als 1000 kg Fleisch- oder Fischwaren je Woche

...

Abstands-klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
VI	200	164	7.20 (2)	Malzdarren
		165	7.21 (2)	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 t bis weniger als 500 t je Tag (*)
		166	7.27 (2)	Melassebrennereien, Biertrebertrocknungsanlagen oder Brauereien mit einem Ausstoß von 5 000 hl Bier oder mehr je Jahr und Brennereien, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		167	7.28 (2)	Anlagen zur Herstellung von Speisewürzen aus tierischen oder pflanzlichen Stoffen unter Verwendung von Säuren
		168	7.32 (2)	Anlagen zum Trocknen von Milch, Erzeugnissen aus Milch oder von Milchbestandteilen mit Sprühtrocknern
		169	7.33 (2)	Anlagen zum Befeuchten von Tabak unter Zuführung von Wärme, oder Aromatisieren oder Trocknen von fermentiertem Tabak
		170	10.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bautenschutz-, Reinigungs- oder Holzschutzmitteln, soweit diese Produkte organische Lösemittel enthalten und von diesen 1 t/h oder mehr eingesetzt werden; Anlagen zur Herstellung von Klebemitteln mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen, in denen diese Mittel ausschließlich unter Verwendung von Wasser als Verdünnungsmittel hergestellt werden
		171	10.9 (2)	Anlagen zur Herstellung von Holzschutzmitteln unter Verwendung von halogenierten aromatischen Kohlenwasserstoffen
		172	10.10 (2) 10.11 (2)	Anlagen zum Färben oder Bleichen von Flocken, Garnen oder Geweben unter Verwendung von Färbebeschleunigern, alkalischen Stoffen, Chlor oder Chlorverbindungen einschließlich der Spannrahmenanlagen, ausgenommen Anlagen, die unter erhöhtem Druck betrieben werden
		173	10.15 (2)	Prüfstände für oder mit Verbrennungsmotoren oder Gasturbinen mit einer Leistung von 300 KW oder mehr
		174	10.17 (2)	Anlagen, die an 5 Tagen oder mehr je Jahr der Übung oder Ausübung des Motorsports in lärmschutztechnisch optimierten Hallen dienen, ausgenommen Modellsportanlagen (*)
		175	10.20 (2)	Anlagen zur Reinigung von Werkzeugen, Vorrichtungen oder sonstigen metallischen Gegenständen durch thermische Verfahren
		176	-	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten sowie Automatendrehereien (*)
		177	-	Anlagen zur Herstellung von kaltgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl (*)
		178	-	Anlagen zum automatischen Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2500 Flaschen oder mehr je Stunde (*)
		179	-	Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhängern
		180	-	Maschinenfabriken oder Härtereien
		181	-	Pressereien oder Stanzereien (*)
		182	-	Anlagen zur Herstellung von Kabeln
		183	-	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren
		184	-	Zimmereien (*)

Abstands-klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
VI	200	185	-	Lackierereien mit einem Lösungsmitteldurchsatz bis weniger als 25 kg/h (z.B. Lohnlackierereien)
		186	-	Fleischzerlegebetriebe ohne Verarbeitung
		187	-	Anlagen zum Trocknen von Getreide oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen (*)
		188	-	Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
		189	-	Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung
		190	-	Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennah-verkehrs (*)
		191	-	Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern bei Getreide-annahmestellen, soweit weniger als 200 t Schüttgüter je Tag bewegt werden können, ausgenommen Anlagen zur Aufnahme von selbstgewonnenem Getreide im landwirtschaftlichen Betrieb
VII	100	192	2.6 (2)	Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbesterzeugnissen auf Maschinen
		193	3.20 (2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Gegenständen aus Stahl, Blech oder Guß mit festen Strahlmitteln, die außerhalb geschlossener Räume betrieben werden, ausgenommen nicht begehbare Handstrahlkabinen
		194	8.9 (2)	Anlagen zur Lagerung oder Behandlung von Autowracks durch sortenreine Demontage der Einzelteile, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		195	-	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe)
		196	-	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
		197	-	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
		198	-	Autolackierereien, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
		199	-	Automatische Autowaschstraßen
		200	-	Tischlereien oder Schreinereien
		201	-	Steinsägereien, -schleifereien oder -poliereien
		202	-	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 107 erfaßt werden
		203	-	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
		204	-	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle
		205	-	Spinnereien oder Webereien
		206	-	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
		207	-	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
		208	-	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegrafie- oder Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
		209	-	Bauhöfe
		210	-	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
		211	-	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten

...

Abstands-klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
VII	100	212	-	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden

		107	4.3 (2)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Arzneimitteln oder Arzneimittelzwischenprodukten ohne chemische Umwandlung
		108	4.8 (2)	Anlage zur Aufbereitung von organischen Lösungsmitteln durch Destillieren mit einer Leistung von 0,5 t bis weniger als 1 t je Stunde
		109	4.9 (1+2)	Anlagen zum Erschmelzen von Natur- oder Kunstharzen mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag
5	300	110	4.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von Firnis, Lacken oder Druckfarben mit einer Leistung von 1t oder mehr je Tag
		111	5.1 (2)	Anlagen zum Lackieren von Gegenständen oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlage, soweit die lacke organische Lösungsmittel enthalten und von diesen 25 kg bis weniger als 250 kg je Stunde eingesetzt werden
		112	5.2 (1+2)	Anlagen zum Bedrucken von bahnen- oder tafelförmigen Materialien mit Rotationsdruckmaschine einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen
		113	5.3 (2)	Anlagen zum Beschichten oder Imprägnieren bahnen- oder tafelförmiger Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlage mit Kunststoffen oder Gummi unter Einsatz von 25 kg bis weniger als 250 kg organischen Lösungsmittel je Stunde
		114	5.11 (2)	Anlagen zur Herstellung von Polyurethanformteilen oder zum Ausschäumen von Hohlräumen mit Polyurethan, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 200 kg oder mehr je Stunde beträgt ausgenommen Anlagen zum Einsatz von thermoplastischen Polyurethangranulaten

Abstands-klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4.BImSchV	Betriebsart
		115	6.2 (1+2)	Anlagen, die aus einer oder mehreren Papiermaschinen sowie Maschinen zur Herstellung von Papier, Karton, Pappe oder Wellpappe bestehen (*)
		116	7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit a) 14 000bis weniger als 51 000 Hennenplätzen, b) 28 000bis weniger als 102 000 Junghennenplätze, c) 28 000bis weniger als 102 000 Mastgeflügelplätze, d) 525 bis weniger als 1 900 Mastschweineplätzen oder e) 175 bis weniger als 640 Sauenplätzen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		117	7.4 (2)	Anlagen zur fabrikmäßigen Verarbeitung von Kartoffeln, Gemüse, Fleisch oder Fisch für die Menschliche Ernährung durch Erwärmung
		118	7.8 (1)	Anlagen zur Herstellung von Gelatine, Hautleim, Lederleim oder Knochenleim
		119	7.10 (1)	Anlagern zum Lagern oder Aufbereitung unbehandelter Tierhaare mit Ausnahme von Wolle, ausgenommen Anlagen für selbstgewonnene Tierhaare in Anlagen, die nicht durch Nr. 69erfaßt werden
		120	7.13 (2)	Anlagen zum Trocknen, Einsalzen, Lagern oder Enthaaren ungegerbter Tierhäute oder Tierfälle

		121	7.14 (2)	Anlagen zum Gerben einschließlich Nachgerben von Tierhäuten oder Tierfällen sowie Lederfabriken
		122	7.22 (2)	Anlagen zum Herstellen von Hefe oder Stärkemehlen
		123	7.29 (2)	Anlagen zum Rösten von Kaffee mit einer Leistung von 75 kg oder mehr je Stunde
		124	7.30 (2)	Anlagen zum Rösten von Kaffee-Ersatzprodukten, Getreide, Kakao oder Nüssen
		125	7.31 (2)	Anlagen zur Herstellung von Lakritz oder Schokolade
		126	7.32 (2)	Anlagen zur Herstellung von Milchpulver
		127	8.4 (1+2)	Anlagen, in denen feste Abfälle, auf die die Vorschriften des Abfallgesetzes Anwendung finden, aufbereitet werden sowie Anlagen, in denen Stoffe aus in Haushaltung anfallenden oder aus gleichartigen Abfällen durch Sortieren für den Wirtschaftskreislauf zurückgewonnen werden, jeweils mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Stunde
		128	8.5 (1)	Kompostwerke
		129	9.10 (1)	Anlagen zum Umschlagen von festen Abfällen i. S. von § 1 Abs. 1 des Abfallgesetzes mit einer Leistung von 100 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder von Gestein, daß bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt
5	300	130	10.7 (2)	Anlagen zum Vulkanisieren von Natur- oder Synthesekautschuk unter Verwendung von Schwefel oder Schwefelverbindung, ausgenommen Anlagen, in denen, n weniger als 50 kg Kautschuk je Stunde verarbeitet werden oder n ausschließlich vorvulkanisierter Kautschuk eingesetzt wird
		131	10.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bautenschutz-, Reinigungs-, Holzschutz- oder Klebemittel mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen, in denen diese Mittel ausschließlich unter Verwendung von Wasser als Verdünnungsmittel hergestellt werden

Abstands-klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsarten
		132	10.9 (2)	Anlagen zur Herstellung von Holzschutzmittel unter Verwendung von halogenierten aromatischen Kohlenwasserstoffen
		133	10.12 (2)	Anlagen zum automatischen Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2 500 Flaschen oder mehr je Stunde (*)
		134	10.14 (2)	Gattersägen, wenn die Antriebsleistung eines Gatters 100 KW oder mehr beträgt sowie Furnier- oder Schälwerke
		135	-	Abwasserbehandlungsanlagen
		136	-	Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton und Lehm
		137	-	Anlagen zur Herstellung von Bauelementen oder in Serien gefertigten Holzbauten
		138	-	Erdaushub- oder Bauschuttdeponien
		139	-	Steinsägereien, schleifereien oder poliereien
		140	-	Anlagen zur Herstellung von Terrazzowaren (*)
		141	-	Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen
		142	-	Preßwerke (*)

		143	-	Stab- oder Drahtziehereien (*)
		144	-	Schwermaschinenbau
		145	-	Emaillieranlagen
		146	-	Schrottplätze
		147	-	Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienste (*)
		148	-	Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlagen größerer Gütermengen (*)
6	200	149	2.9 (2)	Anlagen zum fabrikmäßigen Säurepolieren oder Mattätzen von Glas oder Glaswaren unter Verwendung von Flußsäure
		150	2.10 (2)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse unter Verwendung von Ton, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 3 m^3 oder mehr und die Besatzdichte weniger als 300 kg/m^3 Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Abluftführung betrieben werden
		151	3.4 (1+2)	Schmelzanlagen für Nichteisenmetalle für einen Einsatz von 50 bis weniger als 1 000 kg (s. auch lfd. Nrn. 28 und 95)
		152	3.8 (2)	anlagen, die aus einer oder mehreren Druckgießmaschinen mit Zuhaltekräften von 2 Meganewton oder mehr besteht
		153	3.10 (2)	Anlagen zur fabrikmäßigen Oberflächenbehandlung von Metallen unter Verwendung von Fluß- oder Salpetersäure, ausgenommen Chromatieranlagen
		154	3.20 (2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Stahlbaukonstruktionen, Werkstücken für Stahlbaukonstruktionen oder Blechteilen mit Strahlmitteln, ausgenommen Anlagen, die geschlossen sind und bei denen das Strahlmittel im Kreislauf gefahren wird
6	200	155	5.7 (2)	Anlagen zur Verarbeitung von flüssigen ungesättigten Polyesterharzen mit Styrol-Zusatz oder flüssigen Epoxidharzen mit Aminen zu a) Formmassen (z.B. Harzmatten oder Faser-Formmassen) oder b) Formteilen oder Fertigerzeugnisse, soweit keine geschlossenen Werkzeuge (Formen)verwendet werden, für einen Harzverbrauch von 500 kg oder mehr je Woche z.B. Bootsbau, Fahrzeugbau oder Behälterbau

Abstands-klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4.BImSchV	Betriebsart
		156	5.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von künstlichen Schleifscheiben, -körpern, -papieren, oder -geweben unter Verwendung organischer Binde- oder Lösungsmittel
		157	7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit a) 3 200 bis weniger als 14 000 Hennenplätzen, b) 6 400 bis weniger als 28 000 Junghennenplätzen, c) 6 400 bis weniger als 28 000 Mastgeflügelplätzen, d) 102 bis weniger als 525 Mastschweinplätzen oder e) 40 bis weniger als 175 Sauenplätzen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig

		158	7.5 (2)	Anlagen zum Räuchern von Fleisch- oder Fischwaren, ausgenommen n Anlagen in Gaststätten n Räuchereien mit einer Räucherleistung von weniger als 1000 kg Fleisch- oder Fischwaren je Woche
		159	7.20 (2)	Anlagen zum Trocknen von Getreide, Malz oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen, ausgenommen Getreide oder Tabak im landwirtschaftlichen Betrieb
		160	7.21 (2)	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 t bis weniger als 500 t je Tag
		161	7.27 (2)	Melassebrennereien, Biertrebertrocknungsanlagen oder Brauereien mit einem Ausstoß von 5 000 hl Bier oder mehr je Jahr
		162	7.28 (1)	Anlagen zur Herstellung von Speisewürzen aus tierischen oder pflanzlichen Stoffen unter Verwendung von Säuren
		163	10.10 (2) 10.11 (2)	Anlagen zum Färben oder Bleichen von Flocken, Garnen oder Geweben unter Verwendung von Färbebeschleunigern, alkalischen Stoffen, Chlor oder Chlorverbindungen einschließlich der Spannrahmenanlagen, ausgenommen Anlagen, die unter erhöhten Druck betrieben werden
		164	10.13 (2)	Automatische Autowaschstraßen (*)
		165	10.15 (2)	Prüfstände für oder mit Verbrennungsmotoren oder Gasturbinen mit einer Leistung von 300 KW oder mehr
		166	–	Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhänger
		167	–	Maschinenfabriken oder Härtereien
		168	–	Pressereien oder Stanzereien (*)
		169	–	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen
		170	–	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren
		171	–	Zimmereien (*)
		172	–	Fleischzerlegungsbetriebe ohne Verarbeitung
		173	–	Auslieferungslager für Tiefkühlkost (*)
		174	–	Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
		175	–	Margarine- oder Kunstspeisefettfabriken
		176	–	Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung
6	200	177	–	Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs

Abstands-klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4.BImSchV	Betriebsart
		178	–	Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern bei Getreideannahmestellen, soweit weniger als 200 t Schüttgüter je Tag bewegt werden können, ausgenommen Anlagen zur Aufnahme von selbstgewonnenem Getreide im landwirtschaftlichen Betrieb
7	100	179	2.6 (2)	Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbesterzeugnissen auf Maschinen
		180	7..4 (2)	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe)

~~181~~	–	~~Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien~~
~~182~~	–	~~anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen~~
~~183~~	–	~~Autolackierereien~~
~~184~~	–	~~Tischlerei oder Schreinerei~~
~~185~~	–	~~Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 112 oder 113 erfaßt werden~~
~~186~~	–	~~Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken~~
~~187~~	–	~~Kompostierungsanlagen~~
~~188~~	–	~~Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle~~
~~189~~	–	~~Spinnereien oder Webereien~~
~~190~~	–	~~Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien~~
~~191~~	–	~~Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen~~
~~192~~	–	~~Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegrafie- oder Elektrogerätebaus sowie der sonstige elektronischen oder feinmechanischen Industrie~~
~~193~~	–	~~Bauhöfe~~
~~194~~	–	~~Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung~~
~~195~~	–	~~Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten~~
~~196~~	–	~~Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden~~

7. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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.

MI-Gebiete
Die Mischgebietsfestsetzung im Sinne des § 6 BauNVO ermöglicht das Wohnen und die Unterbringung von Gewerbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Hierbei sind Gewerbebetriebe mit der Ausnahmsweiseregelung, die den Nachweis der nicht störenden Auswirkung auf die Nutzungsform führen, in diesem Gebiet zulässig.
Durch die Überplanung der am Südostrand des Geltungsbereichs vorhandenen Wohn- und Gewerbegebäude und durch die gewählte Mischgebietsfestsetzung wird der Bestand in der Art der baulichen Nutzung gesichert und darüber hinaus eine gebietstypische Weiterentwicklung ermöglicht. Diese gemischte Baufläche verbindet als Übergangsbereich die vorhandene Wohnbaufläche südöstlich des Hellweges mit der geplanten gewerblichen Baufläche.
Für das Mischgebiet wurde eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschoßflächenzahl von 1,0 mit einer maximalen II- Geschossigkeit festgesetzt. Als mögliche Dachformen werden Flachdächer ~~und~~ *bzw.* Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 45° angeboten.
Diese Festsetzungen entsprechen dem Maß der baulichen Nutzung der Bestandsbebauung und räumen somit etwaigen Erweiterungen - durch Umringsbaugrenze-, oder beabsichtigter Neubebauung die gleichen Möglichkeiten ein. So entsteht trotz Vermischung von Alt- und Neubebauung ein einheitliches Siedlungsbild.
Zur einheitlichen Begrenzung der Höhenentwicklung werden darüber hinaus die Erdgeschoßfußbodenhöhe und die ~~Traufhöhe~~ *Firsthöhe* festgelegt .

GE-Gebiete
Die Festsetzung Gewerbegebiet für den überwiegenden Teil des Bebauungsplangebietes im Sinne des § 8 BauNVO ermöglicht die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 (2) Nr.1 BauNVO ist ebenso ausgeschlossen wie die von Tankstellen und von Anlagen für sportliche Zwecke.
Eine Ausnahmeregelung gemäß § 1 (9) BauNVO gilt im einzelnen für die abschließend aufgeführten und genannten Einzelhandelsnutzungen. ~~(Baumärkte, Gartencenter) mit Sortimentsbegrenzung die als nicht innenstadttypisch gelten. Diese Betriebe und Betriebsarten, die auch aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht in der Innenstadt angesiedelt werden können und denen deshalb im Gewerbegebiet die Möglichkeit einen Ansiedlung eingeräumt werden muß , sind mit klar definierter Sortimentsbeschränkung als Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO 1990 in genau abgegrenzten Teilbereichen des Planungsgebietes ausnahmsweise zulässig.(GE 1-3)~~
~~*Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, daß keine schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde entstehen (§11 (3) BauNVO).*~~
~~*Die Abgrenzung bzw. Zuordnung der Flächen für die ausnahmsweise Zulässigkeit der Baumärkte und Gartenzentren begründet sich in der Zielsetzung der Gliederung des Gewerbegebietes. Ein weiterer Grund besteht in der direkten Anbindungsmöglichkeit an die Hauptverkehrserschließung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen innerhalb der Verkehrsführung.*~~

~~Ebenfalls ausnahmsweise zulässig ist im GE 1-8 Möbeleinzelhandel, jedoch nur unter der Voraussetzung, daß keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche entstehen.~~

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 ist darüber hinaus kein absoluter Einzelhandelsausschluß vorgesehen, sondern eine modifizierte städtebaulich sinnvolle Regelung gefunden worden:

Sonstiger Einzelhandel kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er in funktioneller Verbindung und direkter räumlicher Zuordnung mit einem Handwerksbetrieb geführt wird oder wegen seines besonderen Sortiments oder seiner besonderen Vertriebsform verbunden mit gewerbetypischem Störungsgrad dem Gewerbegebiet zugeordnet werden muß (z. B. Lagerung und Handel mit Futtermitteln, Getränken u. ä.).

Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, daß keine schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde entstehen.

Anlagen für sportliche Zwecke sind im Bereich der Gewerbegebietsausweisung nur ausnahmsweise zulässig; Tankstellen gänzlich ausgeschlossen. Letztere sind in eingeschränkten Bereichen (GE 4-8) genau wie Kfz-Waschanlagen ausnahmsweise zulässig, wenn sie in funktionaler Verbindung und direkter räumlicher Zuordnung mit/zu einem Produktionsbetrieb stehen und ausschließlich für diesen Betrieb genutzt werden. Die Einschränkung - ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke - relativiert sich durch die allgemeine Zulässigkeit dieser Anlagen im Mischgebiet.

Alle vorgenannten Ausschlüsse bzw. Einschränkungen der Zulässigkeit durch ~~Sortimentsbeschränkungen,~~ Bindungen an Betriebe und ausnahmsweise Zulässigkeiten dienen neben dem Schutz der innerstädtischen Struktur der Intention der Stadt Haltern, diesen "Gewerbepark - Am Prozessionsweg" vorzugsweise dem produzierenden Gewerbe und dem weißen Gewerbe (Dienstleistungsbetriebe) vorzuhalten, denn genau hier liegen - nach Aussage der Wirtschaftsförderung- die großen Flächendefizite.
Die nur sortiments- und/oder gebietseingeschränkt (s. o.) zulässigen Betriebe sind darüber hinaus, ebenfalls nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten, im Stadtgebiet schon ~~mehrfach vielleicht auch~~ ausreichend vertreten.

In Anlehnung an das Gewerbegebiet Münsterknapp und unter Berücksichtigung der ökologischen Belange wird für das Gewerbegebiet eine generelle Grundflächenzahl GRZ von 0,5 / 0,6 und eine Geschoßflächenzahl GFZ von 1,2 als Höchstmaß festgelegt. Zur Schaffung des Ausgleichs für zu erwartende Eingriffe ist u.a. eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (i. S. d. § 19 (4) Nr. 1 BauNVO) nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Festsetzung des benachbarten Gewerbegebietes Münsterknapp. Eine dreigeschossige Bebauung wird im zentralen Bereich der geplanten gewerblichen Ansiedlung und eine maximal zweigeschossige, Bebauung als abgestufte Höhenentwicklung zum Landschaftsraum, zur Bestandsbebauung und zum Prozessionsweg hin festgesetzt.

Die festgesetzte Eingeschossigkeit am Nordostrand des Plangebietes bildet die Grenze des Siedlungsraumes des Ortsteils Haltern-Mitte und gleichzeitig den Übergang zum unbebauten Außenbereich.

Im einzelnen erfolgt die Höhenfestsetzung für Einzelbaukörper mit der Traufhöhenbegrenzung, die zwischen 7 und 10 m bezogen auf die Höhe der Erschließungsstraße zu definieren ist.

Die frei zu wählenden Dachformen (FD und/oder SD) räumen dem Bauherrn bei der äußeren Gestaltung seines Betriebs-/Wohngebäudes größtmögliche Freiheiten ein. Das einheitliche Gebietsbild wird jedoch durch die maximale TH/FH-Festsetzung gesichert.

Die Festsetzung der Bauweise als abweichende Bauweise gewährleistet eine erforderliche Flexibilität für die bebaubaren Grundstücksflächen im Sinne der Abstandsregulierung.
In der abweichenden Bauweise - a- können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude ohne Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Bei bestehender Grenzbebauung gilt für diese Grenze die geschlossene Bauweise.
Im Einvernehmen zwischen den Nachbarn kann beiderseits der Grundstücksgrenze mit beliebigem Abstand gebaut werden, wenn die für beide Vorhaben erforderlichen Abstandsflächen insgesamt eingehalten werden. Für die Übernahme von Abstandsflächen infolge benachbarter Bebauung auf das eigene Grundstück gilt § 7 BauO NW.
Die Ausweisungsgliederung trägt zu einer intensiven Nutzung der Bauflächen und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Umringsbaugrenzen festgesetzt.

In den ausgewiesenen Bauzonen bzw. auf den entstehenden Grundstücken wird auf die Ausrichtung von Baukörpern als Festsetzung im einzelnen verzichtet. Dies dient der Übernahme bzw. Anwendung des Zonierungsprinzips zur Aufteilung der Einzelgrundstücke in die unter 5. "Städtebauliche Einbindung" genannten und vorgestellten 4 Zonen.

Da für die gewerbliche und betriebliche Entwicklung schwerlich verläßliche Prognosen auf Jahre hinaus möglich sind, ist es durch die Wahl der allgemeinen Festsetzung sinnvoll, eine Flexibilität innerhalb der bebaubaren Flächen zu gewährleisten.

Zum Schutz der im Nordosten des Plangebietes vorhandenen Wohngebäude wurde das Gewerbegebiet durch Abstandslinien in einzelne Abstandsklassen unter Anwendung der - Abstandserlaß der Bezirksregierung Münster vom ~~21.03.1990~~ – *02.04.1998* eingeteilt (Abstandsklassen als Anlage zur Begründung)

Ausnahmen gemäß § 31 BauGB zur Errichtung von Betrieben und Betriebsarten des nächst~~geringeren~~ *höheren* Abstands der Abstandsliste werden zugelassen

Für die Zulässigkeit der Ausnahme gem.§31 Abs.1 BauGB ist es erforderlich, daß die künftig hier angesiedelten Betriebe zusätzliche Vorkehrungen zum Immissionsschutz treffen. Dies wird möglich, weil durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Immissionen einer später zu bauenden Anlage so weit begrenzt oder Ableitbedingungen so gestaltet werden, daß sachliche Umwelteinwirkungen in dem schutzbedürftigen Gebiet vermieden werden.
Diese Voraussetzungen sind anhand der im einzelnen vorzulegenden genauen Antragsunterlagen (Bauantrag) zu prüfen.

Die vorgenannte zulässige Ausnahme dient insbesondere der höheren Flexibilität und Entwicklungsmöglichkeit kleinerer und mittlerer Betriebe.

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.

Der Eingriff im Bebauungsplan "Am Prozessionsweg" kann durch die beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (= rd. 68 % des Kompensationsbedarfes) im Plangebiet nicht vollständig kompensiert werden. Zur vollständigen Kompensation sind zusätzliche Ersatzmaßnahmen (= rd. 32 % des Kompensationsbedarfes) erforderlich.

Auf die Flächen bezogen ergibt sich ein Verhältnis von etwa 1:1 hinsichtlich Eingriff und Kompensation: rd. 13,5 ha Eingriffsfläche (Bauflächen, Verkehrsflächen, Stellplätze im Eingriffsbereich) stehen rd. 12,5 ha Kompensationsfläche gegenüber, die sich aus 4,5 ha Ausgleichsfläche im Eingriffsbereich, 4 ha Ersatzfläche (= Aufwer-

tungsbereich) und 4 ha zusätzlicher Ersatzfläche (Bedarf) zusammensetzt. Darüber hinaus werden 100 Straßenbäume im Eingriffsbereich als Kompensationsmaßnahme gepflanzt.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht unterzubringende Ersatzflächenbedarf von ca. 4 ha steht somit einer aufgewerteten und neu geschaffenen Kompensationsfläche von 8,4 ha gegenüber.

Die auf den Kompensationsflächen vorgesehenen Maßnahmen werden in Form von Textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf mit aufgenommen. Diese Festsetzungen werden unter 8.1 bis 8.7 sowohl für die Ausgleichs- als auch für die Ersatzflächen aufgeführt.

Die hier genannten Festsetzungen schreiben auf der Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages für die Ausgleichsflächen detailliert und explizit fest,

daß eine Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig ist,

daß alle Stellplätze und ihre Zufahrten außerhalb der Wasserschutzzone III in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind ,

daß nur transparente Einfriedungen oder Hecken mit empfohlenen Arten zulässig sind,

daß anfallendes Niederschlagswasser entweder auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht oder in ein zentrales Regenrückhaltebecken geleitet werden muß,

daß Geh- und Radwege sowie Stellplatzflächen außerhalb der Wasserschutzzone III in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind.

Außerdem werden Fassadenbegrünungen und die Dachbegrünung von baulichen Nebenanlagen unter Angabe von empfohlenen Arten festgesetzt. Die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Verkehrsflächen und der Stellplätze im Baugebiet wird ebenso festgesetzt. Die zu erhaltenden Gehölzstreifen ,Bäume und die Obstwiese, bei deren Schutz und evtl. Neuanpflanzungen die Anlage zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen zu beachten ist (Anlage der textlichen Hinweise zum Bebauungsplan), werden gesichert.Die Ausgestaltung der Flächen für die Abwasserbeseitigung gem. § 9(1) 14 BauGB, der Grünflächen gem. § 9(1) 15 BauGB und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurde ebenfalls als Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

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 unterliegen dem Bestandschutz.

Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung - Aufnahme von Fuß- und Radwegen - dienen der Sicherung des Prozessionsweges und der Entwicklung einer West-Ost-

Die südliche Grünfläche dient als Pufferzone zwischen gewerblichen Flächen und Mischgebietsflächen. Gleichzeitig ist sie Vorhaltfläche für die vorgesehene Renaturierung des "Unteren Heubachs" Letzteres gilt auch für den nordöstlich angrenzenden Grünstreifen.

Zur Sicherung der vorgenannten Festsetzungen auch auf privaten Grundstücken, ist jedem Bauantrag ist ein Bepflanzungsplan beizufügen.

Unter dem Aspekt des dringenden Gewerbeflächenbedarfes insbesondere bei den ortsansässigen klein- und mittelständigen Betrieben, die bei entsprechenden Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten sicherlich auch eine Aufstockung der Beschäftigtenzahl in Betracht ziehen würden, erscheint es vertretbar, gegen den Belang von Natur und Landschaft (kein 100% iger Ausgleich) zugunsten der Ausweisung eines Gewerbeparks abzuwägen. Hierbei ist insbesondere darauf hinzuweisen, daß durch die vorgenannten in den Bebauungsplan mit aufgenommenen Festsetzungen die Umsetzung der 68% igen Kompensation abgesichert worden ist.

Der Bebauungsplanentwurf enthält unter 8.8 die Aussage, daß die Ausgleichsflächen zu 85%den geplanten Baumaßnahmen, zu 15% den geplanten Erschließungsanlagen zugeordnet werden.
Der Bebauungsplan selber besteht aus dem Planentwurf und den textlichen Hinweisen, denen die Anlage zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen, auf die insbesondere im Zusammenhang mit den ökologischen Festsetzungen mehrfach hingewiesen worden ist, beigefügt ist. Diese textlichen Hinweise beinhalten Aussagen zur Errichtung von Außenwerbung und Werbeanlagen entlang der L551, zur Herstellung von Erschließungsanlagen, zur Entsorgung von Produktionsabwasser, zur Entsorgung von verschmutztem und unverschmutztem Niederschlagswasser und von Schmutzwasser, zur Wasserschutzgebietszone III, zu Bepflanzungsplänen zum Bauantrag, zum Umgang mit möglichen Bodenfunden, und zur Sicherung des Löschwasserbedarfs. Ein besonderer Hinweis wurde vom Kampfmittelräumdienst übernommen, in dem es heißt, daß zwar die Auswertung von Luftbildern keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Kampfmitteln ergeben, daß ein solches jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden kann und deshalb, bei Verdacht ,sofort der staatliche Räumdienst der Bezirksregierung Münster (Tel.0251/411-25051) verständigt werden muß.
Weitergehende allgemeine und besondere Hinweise für die Schutzgüter Boden, Wasser Klima/ Luft, Flora/ Fauna und Landschaftsbild/ Erholung sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag entnommen und der Begründung unter 6. Festsetzungen ebenso beigefügt wie der Abstandsklassenerlaß, der bei der Einteilung des Plangebietes in Entfernungsabständen zur Bestandsbebauung angewandt wurde.

Nachrichtlich übernommen wurde der Hinweis zu den Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung Halterner Stauseen. Die Darstellung Wasserschutzgebietsflächen (Wasserschutzzone III) erfolgt im Bebauungsplan.

9. ERSCHLIESSUNG

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~~ *ist* der rechnerische Nachweis für den vorgesehenen Knotenpunktes erfolgt.

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

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 Verkehrsplanungsvorgaben 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 Erschließungsstraßen 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

10.WASSERSCHUTZZONE

Der südöstliche Teil der geplanten gewerblichen Baufläche liegt in der Trinkwasserschutzzone III. Für die Anlage von Entsorgungsanlagen sind die entsprechenden Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung "Halterner Stausee" (28.07.1988), die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag, 19982), die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW W 101, 1995) sowie das Wasserhaushalts- und Landeswassergesetz NRW zu berücksichtigen.
Der Text der Wasserschutzgebietsverordnung Halterner Stausee kann während der Dienstzeiten der Stadtverwaltung Haltern im Planungs- und Vermessungsamt, Verwaltungsgebäude Rochfordstraße 1 in 45721 Haltern, von jedermann eingesehen werden.
Verbote sowie genehmigungs- bzw. anzeigepflichtige Vorhaben können der ausliegenden Wasserschutzgebietsverordnung entnommen werden.

11. BAUGRUND

Im Rahmen der Bearbeitung ist eine Baugrunduntersuchung zur Feststellung der Grundwasserstände sowie der Sickerfähigkeit der Böden durchgeführt worden.
Unter der Mutterbodenschicht folgen stark feinsandige Schluffe und überwiegend schwach bis stark schluffige Feinsande bzw. Fein- bis Mittelsande. Diesen Ablagerungen sind z.T. Geschiebemergel/-lehm untergelagert (toniger bis stark toniger, sandiger Schluff bis schluffiger, sandiger Ton mit kiesigen Beimengungen).
Die meßbaren Grundwasserstände (1. Stockwerk) lagen zum Untersuchungszeitpunkt bei 2,18 bis 2,35 m unter GOK. Die Grundwasserstände im tieferen Stockwerk liegen in den Halterner Sanden zum Untersuchungszeitpunkt bei über 20 m unter GOK.

Im Untersuchungsbereich ist auch in den oberflächennahen bindigen Böden teilweise mit bis in den Oberboden hinaufreichender Staunässe zu rechnen.
Die untersuchten Böden sind mit K_f-Werten zwischen $5 \cdot 10^{-6}$ bis 10^{-5} m/s für Versickerungszwecke gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 geeignet.

12. GEWÄSSER

Im Planungsbereich befindet sich ein zum Teil verrohrtes Fließgewässer, ~~daß~~ *das* in die Zuständigkeit des Wasser- und Bodenverbandes "Unterer Heubach" fällt.
Das Gewässer wird im Zuge der Baumaßnahme zum Gewerbegebiet ertüchtigt. Entsprechende bauliche Maßnahmen sind nach den "Blauen Richtlinien", den "Richtlinien für naturnahen Ausbau und Unterhaltung der Fließgewässer in Nordrhein-Westfalen", vorzusehen. Die derzeitige Verrohrung soll weitestgehend unter Berücksichtigung der neuen Grundstückszuschnitte und Führung der öffentlichen Straßen aufgegeben werden. Der neue Graben wird in das Gesamtkonzept der Grünflächen eingebunden und liegt dann voraussichtlich in dem als öffentliche Grünfläche dargestellten Bereich zwischen den festgesetzten Flächen Mischgebiet und Gewerbegebiet .Hinter dem nordöstlichsten Bestandsgebäude der Mischgebietsfläche soll der renaturierte Bach dann möglicherweise rechtwinkelig abknicken und in südöstlicher Richtung das Plangebiet verlassen.
Die entsprechenden Flächen für die zukünftige Linienführung des Grabens "Unterer Heubach" sind im Plangebiet vorgesehen. ~~*Die Beantragung des Genehmigungsverfahrens nach § 31 ist eingeleitet worden und wird parallel zu dem Bebauungsplanverfahren geführt.*~~
Nach Rücksrache mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Recklinghausen wird eine Beantragung des Verfahrens gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz erst dann als sinnvoll erachtet, wenn das wirksame Planungsrecht für den BP gesichert ist. Dies begründet sich in möglichen Änderungsformen wärend der Aufstellung des BP, für die dann ein eingeleitetes Verfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz neu eingeleitet bzw. aufgehoben werden müßte. In Abstimmung mit der UWB wird nach Wirksamkeit des Planungsrechtes zum BP das Verfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz eingeleitet.

13. ABWASSER

I. Schmutzwasser

Das Baugebiet wird im Trennverfahren entwässert. Die im geplanten Gewerbegebiet anfallenden Schmutzwässer aus dem häuslichen und gewerblichen Bereich (Produktionsabwässer) werden in einer neu zu bauenden Schmutzwasserkanalisation gesammelt und einem im Planbereich zu errichtenden Abwasserpumpwerk zugeleitet.
Im Zuge der Neuordnung der Regenwasserbehandlung ist der Bau einer Abwasserdruckrohrleitung, die entlang des Plangebietes bis zur Kläranlage Haltern-Mitte verläuft, vorgesehen. Durch diese Druckrohrleitung wird das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser zur Kläranlage geleitet. Der Regelungsbescheid der Bezirksregierung für diese Maßnahme vom 20.01.1997, Az.54-4.5.1-6.5.0, Gen-Nr.2069, liegt vor. Zur Schmutzwasserförderung ist der Bau eines Schmutzwasserpumpwerkes in der für die Abwasserbeseitigung vorgesehenen Fläche geplant. Die Verbindungsleitung vom Abwasserpumpwerk bis zu der das Baugebiet tangierenden Abwasserdruckrohrleitung wird aus RE-HD mit einer Druckstufe von PN 16 hergestellt. Da sich das Plangebiet größtenteils in der Wasserschutzzone III des Halterner Stausees befindet, sind höhere Anforderungen an die Qualität der zu bauenden Schmutzwasserkanalisation zu stellen. Aus diesem Grunde sollten Gußrohre für die Herstellung verwendet werden.

Nachweis der Wassermenge:

~~max. 900 Betriebsangehörige = 450 EW~~
~~entsprechend DVGW-Regelwerk W 110~~
~~Qg = EW x q~~
~~= 450x5/1000=2,5 l/s~~

II. Regenwasser

a) Das Regenwasser ~~der~~ *von den* Dachflächen der Grundstücke der geplanten Bebauung soll über dezentrale Versickerungseinrichtungen auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Die Versickerungsanlagen sind so herzustellen, daß die Versickerung über die blebte Bodenzone erfolgt *(Mulden, Gräben usw.). Dieses Versickerungsverfahren ist angezeigt, weil dies vorteilhaft für den Grundwasserschutz ist. Darüber hinaus ist in Teilbereichen aufgrund der Bodenverhältnisse ein Ansteigen des Grundwasserspiegels möglich und durch das vorgesehene Versickerungsverfahren ist ein größtmöglicher Grundwasserflurabstand gegeben. Im südöstlichen Teil des Plangebietes ist laut Bodengutachten ein Anstieg des Grundwasserspiegels bis auf ca. 0,4 m unter OKG möglich. In diesem Bereich sollte durch Geländeauffüllung mind. ein Grundwasserflurabstand von ca. 1,2 m erreicht werden.*

b) Das Regenwasser der Betriebsflächen und der Straßenflächen wird in einem neu zu bauenden Regenwasserkanal gesammelt. Die Behandlung des Regenwassers

dieser Flächen erfolgt in einem Regenklärbecken (ständig gefüllt) gemäß Trennerlaß vom 04.01.1988. Der Klär- bzw. Beckenüberlauf wird mit Tauchwänden versehen, so daß das Becken gleichzeitig als Ölabscheider dient. Darüber hinaus wird bei der Konstruktion des Beckens zusätzlich der in den (RiStWag) Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten gemäß Bild 8 a bei Leichtflüssigkeitsabscheidern geforderte Ölauffangraum von 30 cbm vorgesehen. Aufgrund der Leistungsfähigkeit ist vor Einleitung des behandelten Regenwassers in das im Plangebiet verlaufende Gewässer ein Rückhaltebecken gemäß ATV Arbeitsblatt A 117 zwischenzuschalten.

Regenwasser von öffentlichen Straßen
Die Straßenwässer werden über Straßenabläufe in einer Kanalisation erfaßt und über eine dichte Rohrleitung abgeleitet.
Vor Einleitung in den angrenzenden Vorfluter ist ein Abscheider für Leichtflüssigkeiten und ein Regenrückhaltebecken anzuordnen. Abscheider und Rückhaltebecken sind rückstaufrei anzulegen.

Nachweis der erforderlichen Fläche:

A_{Str}	=	2,1 ha
$Q_{r,15,1}$	=	2,1 · 0,9 · 120 = rd. 230 l/s
erf. V_{RRB}	=	rd. 500 m³ (gem. ATV-A 117)
erf. A_o	=	rd. 1.000 m²
		(Fläche bei angenommener Stauhöhe von 0,50 m)

Der Anschluß des Planbereiches für die Schmutzwasserentsorgung "Kläranlage Haltern-Mitte" kann erst dann erfolgen, wenn die Anlage den a.a.R.d.T. entspricht. Einzelne Übergangslösungen sind prüffähig dem staatlichen Umweltamt vorzulegen.

Das verschmutzte bzw. stark verschmutzte Niederschlagswasser wird über einen Abscheider (Klärung) und dem entsprechenden Rückhaltebecken der angrenzenden Vorflut zugeleitet. Die Begründung bezieht sich auf das bestehende Wasserschutzgebiet und die entsprechende Wasserschutzverordnung.

"Das verschmutzte bzw. stark verschmutzte Niederschlagswasser (Oberflächen-wasser von Betriebsflächen) darf nicht der direkten Versickerung zugeführt werden. Es ist über einen Abscheider (Klärung) und dem entsprechenden Rückhaltebecken der angrenzenden Vorflut zu zuleitet (gem. Wasserschutzgebietsverordnung "Halterner Stauseen").Die Art der Klärung bzw. mögliche Einleitung von verschmutztem und stark verschmutztem Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) wird im einzelnen im Bauantragsverfahren entschieden"

14. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über die in Haltern konzessionierten Versorgungsunternehmen und über die bestehenden Versorgungsnetze an der L 551 bzw. K31.
Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas wird durch die VEW und die Stadtwerke GmbH Haltern sichergestellt.
Die im Plangebiet vorhandenen Versorgungstrassen werden durch ein Leitungsrecht für den Versorgungsträger gesichert. Hierzu zählt die Gasleitung entlang des Prozessionsweges
Weitere Flächensicherung erfolgt durch eine mögliche Umformstation und ~~der~~ *die* Rückhaltung im östlichen Plangebiet.
Die Wasserversorgung und Löschwasserversorgung erfolgt auf der Grundlage des zwischen der Stadt Haltern und der Gelsenwasser AG bestehenden Konzessionsvertrages.

Es wird empfohlen, die Wasserversorgung mit einer Brauchwassernutzung aus dem anfallenden Niederschlagswasser zu kombinieren.

Die Müllentsorgung erfolgt über die städtische Müllabfuhr. Der gewerblicher Müll ist in Abstimmung mit den Entsorgungsunternehmen einer gesicherten Entsorgung zuzuführen.

15.ALTLASTEN / IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet ist frei von Altlasten. Altlastenverdacht besteht nicht.

Die Abstände der gewerblichen Betriebe zu den Wohngebieten richten sich nach dem Abstandserlaß NRW und sind mit entsprechender Entfernungsangabe in - m - gekennzeichnet. ~~In diesen Abstandsräumen sind nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören~~.

Ausnahmsweise können Betriebe oder Betriebsteile ~~in dem gekennzeichneten~~ *des nachsthöheren* Abstandsraumes zugelassen werden, ~~bei denen~~ *wenn* im Einzelfall nachgewiesen wird, daß der Immissionsschutz sichergestellt ist.

Für das Teilstück der zukünftigen Verbindungsstraße zwischen der K31 (Breitenweg), und L551 (Münsterstraße) wurde eine schalltechnische Berechnung vorgenommen, die die Einhaltung der notwendigen Orientierungswerte für Mischgebiete im Grenzbereich nachweist.
Da Grenzwertüberschreitungen nicht auszuschließen sind und ~~die~~ im Mischgebietszuordnung ~~durch die~~ auch eine Wohnnutzung ermöglicht wird, ist eine Reduzierung der ~~Lärmimmissionen~~ anfallenden Imissionen durch aktiven Lärmschutz (Lärmschutzwall) vorgesehen. ~~sichergestellt.~~ Durch diese Maßnahme werden die Immissionsgrenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet erreicht.

Die Abstandsklassenzonierung zum Wohnhaus an der Münsterstraß Nr. 163 hin wird entsprechend der Ausweisung des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 55 ~~abgestellt.~~ vorgenommen. Dabei sind Vorbelastungen des Wohnhauses durch die direkt angrenzenden gewerblichen Betriebsformen ~~und~~ sowie landwirtschaftlichen Nutzungen im Außenbereich ~~sind~~ festzustellen.
Die gewählte Abstandszone VII (100) mit der Gliederung der Betriebe und Betriebsarten gewährleistet so den notwendigen Immissionsschutz und grenzt die möglichen Immissionskonflikte aus.
Diese Abstandszone beträgt bis zur Münsterstraße 100m. Durch diese Maßnahme wird der notwendige Schutz für die Wohnbebauung im Außenbereich gewährhrleistet.

KAMPFMITTELBEEINFLUSSUNG

Für Teilflächen des Bebauungsplanes ist eine Kampfmittelbeeinflußung erkennbar. Die systematische Absuchung dieser Teilfläche vor Beginn jeglicher Baumaße ist erforderlich. Für die betroffenen Teilbereiche sind die erforderlichen ~~Voraussetzung~~ Untersuchungen begonnen worden.~~eingeleitet. Entsprechende Unterlagen nach sind abschluß der Räumarbeiten dem Kampfmittelräumdienst vorzulegen~~. Die Freigabe für jegliche Baumaßnahmen erfolgt nur über den Kampfmittelräumdienst.

16. FLÄCHENBILANZ

bezogen auf den Geltungsbereich

-.Kompensationsflächen / Grünflächen	58.620.qm
- Versorgungsflächen	3.770 qm
- Verkehrsflächen	20.770 qm
- Fahrbahn	6.000 qm
- Gehweg, Fußwege	7.300 qm
- Stell.-Park- und Wendeplätze	7.470 qm
GE-Gebiete -Grundstücksfläche-	126.435 qm
MI-Gebiet -Grundstücksfläche-	..12.900 qm
Gesamtfläche	222.495 qm

17. KOSTEN

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

1. Straßen- und Wegebau	2.500.000,00 DM
2. Entwässerung	1.800.000,00 DM
3.Grün.-/Kompensation	1.600.000,00 DM

18. ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN (TEXTL. HINWEISE, SATZUNG ZUR ERHEBUNG VON KOSTENERSTATTUNGSBEITRÄGEN

TEXTLICHE HINWEISE zum Bebauungsplan 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 *den* 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 Bochum 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.

~~***Zur Präzisierung wird der Hinweis wie folgt ergänzt:***~~
~~*"Das verschmutzte bzw. stark verschmutzte Niederschlagswasser (Oberflächenwasser von Betriebsflächen) darf nicht der dierekten Versickerung zugeführt werden. Es ist über einen Abschieber (Klärung) und dem entsprechenden Rückhaltebecken der angrenzenden Vorflut zu zuleitet (gem. Wasserschutzgebietsverordnung "Halterner Stauseen").Die Art der Klärung bzw. mögliche Einleitung von verschmutztem und stark verschmutztem Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) wird im einzelnen im Bauantragsverfahren entschieden"*~~

~~Produktionsabwässer sind in der produktionszugeordneten Abwasseraufbereitungsanlage für den Betrieb aufzubereiten. Eine Einleitung in das bestehende Entwässerungsnetz von Produktionsabwässern ist auszuschließen.~~

~~Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen ist der Versickerung auf dem Grundstück durch ein Mulden-, Rohr-/Rigolensystem zuzuführen. Der Nachweis der Flächenbeanspruchung ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.~~

~~Die Anlegung sämtlicher öffentlicher Verkehrsflächen innerhalb der im Planentwurf dargestellten Flächen der Trinkwasserschutzzone III sind wasserundurchlässig zu gestalten (gem. Wasserschutzgebietsverordnung "Halterner Stauseen").~~

~~Der Anschluß des Planbereiches für die Schmutzwasserentsorgung "Kläranlage Haltern-Mitte" kann erst dann erfolgen, wenn die Anlage den a.a.R.d.T. entspricht. Einzelne Übergangslösungen sind prüffähig dem staatlichen Umweltamt vorzulegen~~

~~Das verschmutzte bzw. stark verschmutzte Niederschlagswasser wird über einen Abschieber (Klärung) und dem entsprechenden Rückhaltebecken der angrenzenden Vorflut zugeleitet (gem. Wasserschutzgebietsverordnung "Halterner Stauseen").~~

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 ~~Kampfmittel~~räumdienst 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

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

Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 15. Juli 1996

Aufgrund von § 8a Abs. 5 BNatSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl.I.S.889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. August 1993 (BGBl.I.S.1485) und von § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S.666) hat der Rat der Stadt Haltern in seiner Sitzung vom 27.06.1996 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

Kostenerstattungsbeträge für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und dieser Satzung erhoben.

§ 2

Umfang der erstattungsfähigen Kosten

(1) Erstattungsfähig sind die Kosten für die Durchführung von allen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nach § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG zugeordnet sind.

(2) Die Durchführungskosten umfassen die Kosten für
1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
2. die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich ihrer Planung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

Dazu gehört auch der Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.

(3) Die Ausgestaltung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich deren Durchführungsdauer ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit den in der Anlage dargestellten Grundsätzen. Der Bebauungsplan kann im Einzelfall von den in der Anlage beschriebenen Grundsätzen Abweichungen vorsehen. Dies gilt entsprechend für Satzungen nach §§ 4 Abs. 2a, 7 BauGB-MaßnahmenG.

§ 3

Ermittlung der erstattungsfähigen Kosten

Die erstattungsfähigen Kosten werden nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

§ 4

Verteilung der erstattungsfähigen Kosten

Die nach §§ 2,3 erstattungsfähigen Kosten werden auf die nach § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG zugeordneten Grundstücke nach Maßgabe der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) verteilt. Ist keine zulässige Grundfläche festgesetzt, wird die überbaubare Grundstücksfläche zugrundegelegt. Für sonstige selbständige versiegelbare Flächen gilt die versiegelbare Fläche als überbaubare Grundstücksfläche.

§ 5

Anforderung von Vorauszahlungen

Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Kostenerstattungspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorauszahlungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Kostenerstattungsbetrages anfordern, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen.

§ 6

Fälligkeit des Kostenerstattungsbetrages

Der Kostenerstattungsbetrag wird einen Monat nach Bekanntgabe der Anforderung fällig.

§ 7

Ablösung

Der Kostenerstattungsbetrag kann auf Antrag abgelöst werden. Der Ablösebetrag bemißt sich nach der voraussichtlichen Höhe des zu erwartenden endgültigen Erstattungsbetrages.

§ 8

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8a BNatSchG

Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1. ANPFLANZUNG/AUSSAAT VON STANDORTHEIMISCHEN GEHÖLZEN, KRÄUTERN UND GRÄSERN

1.1 Anpflanzung von Einzelbäumen

-Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgruppe gem. DIN 18916

-Anpflanzung von Hochstämmen mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 für höchstens mittelgroße (z.B. Weißdorn, Mehlbeere) und der Sortierung 20/25 für große Bäume (z.B. Spitzahorn)

-Freihaltung einer offenen, dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Bodenfläche von mindestens 10qm je Baum, bei kleinen Bäumen mindestens 6 qm je Baum

-Verankerung der Bäume und Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe

-Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 4 Jahre

1.2 Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Waldmänteln

-Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915

-Anpflanzung von Bäumen I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20, Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, Heistern 150/175 hoch und zweimal verpflanzten Sträuchern je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch

-Je 100 qm je 1 Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher

-Verankerung der Gehölze und Erstellung von Schutzeinrichtungen

-Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre

1.3 Anlage standortgerechter Wälder

-Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915

-Aufforstung mit standortgerechten Arten

-3500 Stück je ha, Pflanzen 3-5 jährig, Höhe 80-120 cm

-Erstellung von Schutzeinrichtungen

-Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre

1.4 Schaffung von Streuobstwiesen

-Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915 -Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen und Befestigung der Bäume

-je 100qm ein Obstbaum der Sortierung 10/12

-Einsaat Gras/Kräutermischung

-Erstellung von Schutzeinrichtungen

-Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre

1.5 Anlage von naturnahen Wiesen und Krautsäumen

-Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915

-Einsaat von Wiesengräsern und -kräutern, möglichst aus autochtonem Saatgut

-Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre

2. SCHAFFUNG UND RENATURIERUNG VON WASSERFLÄCHEN

2.1 Herstellung von Stillgewässern

-Aushub und Einbau bzw. Abfuhr des anstehenden Bodens

-ggf. Abdichtung des Untergrundes

-Anpflanzung standortheimischer Pflanzen

-Fertigstellung- und Entwicklungspflege: 3 Jahre

2.2 Renaturierung von Still- und Fließgewässern

-Offenlegung und Rückbau von technischen Ufer- und Sohlbefestigungen

-Gestaltung der Ufer und Einbau natürlicher Baustoffe unter Berücksichtigung ingenieurbiologischer Vorhaben

-Anpflanzung standortheimischer Pflanzen

-Entschlammung

-Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre

3. BEGRÜNUNG VON BAULICHEN ANLAGEN

3.1 Fassadenbegrünung

-Anpflanzung von selbstklimmenden Pflanzen

-Anbringung von Kletterhilfen und Pflanzung von Schling- und Kletterpflanzen

-eine Pflanze je 2 lfm.

-Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 2 Jahre

3.2 Dachbegrünung

-intensive Begrünung von Dachflächen

-extensive Begrünung von Dachflächen

-Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre

4.ENTSIEGELUNG UND MASSNAHMEN ZUR GRUNDWASSERANREICHERUNG

4.1 Entsiegelung befestigter Flächen

-Ausbau und Abfuhr Wasserundurchlässiger Beläge

-Aufreißen wasserdurchlässiger Unterbauschichten

-Einbau wasserdurchlässiger Deckschichten

-Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 1Jahr

4.2 Maßnahmen zur Grundwasseranreicherung

-Schaffung von Gräben und Mulden zur Regenwasserversickerung

-Rückbau/Anstau von Entwässerungsgräben, Verschließen von Drainagen

-Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 1 Jahr

5. MASSNAHMEN ZUR EXTENSIVIERUNG

5.1 Umwandlung von Acker bzw. intensivem Grünland in Acker- und Grünlandbrache

-Nutzungsaufgabe

-Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 1 Jahr

5.2 Umwandlung von Acker in Ruderalflur

-ggf. Abtragen und Abtransport des Oberbodens

-Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 1Jahr

5.3 Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland

-Bodenvorbereitung ggf. Abtragenund Abtransport des Oberbodens

-Einsaat von Wiesengräsern und Kräutern

-Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre

5.4 Umwandlung von intensivem Grünland in extensiv genutztes Grünland

-Nutzungsreduzierung

-Aushagerung durch Mahd und Verwertung oder Abtransport des Mähguts

-bei Feuchtgrünland Rückbau von Entwässerungsmaßnahmen

-Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende vom Rat der Stadt Haltern beschlossene Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 15.07.1996 wird hiermit gem. § 7 Abs. 4 GO NW öffentlich bekanntgemacht.

Es wird darauf hingewiesen, daß eine Verletzung von Verfahrens-und Formvorschriften gem. § 7 Abs. 6 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden
c) der Stadtdirektor hat den Satzungsbeschluß vorher beanstandet oder
d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Haltern vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Haltern, den 15.07.1996

E. Kirschenbaum

(Kirschenbaum)
Bürgermeister