

Bebauungsplan Nr. 75  
„Nesberg“

Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10a BauGB

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans</b>	<b>3</b>
<b>2. Verfahren</b>	<b>4</b>
2.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden (§§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB)	4
2.2. Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)	5
<b>3. Begründung einschließlich Umweltbericht des     Bebauungsplanes Nr. 75</b>	<b>6</b>
<b>4. In Betracht kommende anderweitige     Planungsmöglichkeiten</b>	<b>8</b>

## 1. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Aufgrund der stetigen Nachfrage beabsichtigt die Stadt Haltern am See die Ausweisung eines neuen Baugebietes.

Die Ausweisung dient folgenden Zielen:

- der Bereitstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen, um dem zukünftigen Bedarf unterschiedlicher Zielgruppen in der Stadt Haltern am See gerecht zu werden,
- einer konsequenten Entwicklung innenstadtnaher Flächen als Arrondierung des Stadtgebietes und dem damit einhergehenden geringeren Bedarf der Zuweisung weiterer Flächen an den Siedlungsrändern und im Außenbereich,
- der Stärkung der Eigenentwicklung der Stadt Haltern am See, um damit weiterhin eine positive Bevölkerungsentwicklung zu ermöglichen und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in ihrem Bestand zu sichern.

Die Ausweisung des neuen Wohnbaugebietes ist damit ein wesentlicher Beitrag zur nachhaltigen Wohnraum- und Daseinsversorgung. Auf Basis des aus eingehender Prüfung verschiedenster Varianten hervorgegangenen städtebaulichen Konzeptes wird eine entsprechende Bau- und Freiraumstruktur planungsrechtlich definiert.

Diesbezüglich sind mit der Planung unter städtebaulichen Gesichtspunkten folgende Ziele verbunden:

- eine städtebaulich verträgliche und geordnete bauliche Ergänzung und Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers,
- die Schaffung eines qualitätvollen und unverwechselbaren Siedlungsgebietes am Rande des Landschaftsraumes,
- die Gestaltung von hochwertigen öffentlichen Räumen (öffentliche Grünverbindung zwischen Landschaftsraum und Siedlungskörper, Retentionsräume und Quartiersplatz) mit Aufenthaltscharakter,
- die konsequente Vernetzung der Neubebauung für Fußgänger und Radfahrer mit dem angrenzenden Landschaftsraum und der umliegenden Siedlungsstruktur,
- die Definition von gestalterischen Prinzipien im öffentlichen Raum und für die zukünftige Neubebauung,
- die Sicherstellung einer nachhaltigen Ver- und Entsorgung des neuen Siedlungsbereichs sowie
- die Schaffung eines durchgrüntem neuen Wohnquartiers.

## 2. Verfahren

### 2.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden (§§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB)

Der Rat der Stadt Haltern am See hat in der Sitzung am 24.06.2021 beschlossen, diesen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 14.01.2022 bis 15.02.2022.

#### Öffentlichkeit:

Die Anregungen aus der Öffentlichkeit bezogen sich vorwiegend auf die Entwässerungsthematik und eine Sicherung des entsprechenden Konzeptes, auf die Verkehrs- und Parksituation im Bereich der Sundernstraße, auf das Parkplatzangebot im Plangebiet sowie auf das Erschließungskonzept und die Verkehrsuntersuchung.

Des Weiteren bezogen sich Anregungen auf die überbaubaren Grundstücksflächen und das Maß der baulichen Nutzung. Es wurde zudem auf die Schalleinträge von der Autobahn A 43 sowie auf gesichtete Greifvögel hingewiesen.

#### Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

Mit Schreiben der Stadt Haltern am See vom 05.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, innerhalb des oben genannten Zeitraums zur Aufstellung des Bebauungsplanes Stellung zu nehmen.

Die Anregungen und Bedenken der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bezogen sich insbesondere auf den Bodenschutz, auf wasserrechtliche Genehmigungsverfahren und auf die Anrechenbarkeit und Festsetzung von Dachbegrünungen. Es gingen zudem Hinweise zu Versorgungsleitungen, zu städtebaulicher Kriminalprävention und dem möglichen Vorkommen von Zauneidechsen ein.

Darüber hinaus wurde eine differenzierte Festsetzung zu zulässigen Gebäude-, Trauf- und Firshöhen sowie zur Zulässigkeit von Dachaufbauten und -einschnitten angeregt.

#### Änderungen der Planung zur öffentlichen Auslegung:

Aufgrund der Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie nach fachlicher Überprüfung wurden zulässige maximale Gebäudehöhen und Mindesthöhen für Erdgeschossfertigfußböden festgesetzt, die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland in Allgemeines Wohngebiet geändert und Anpassungen der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen. Des Weiteren wurden im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 die Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze zugunsten einer Verpflichtung für die Errichtung von Tiefgaragen aufgegeben. Es wurden zudem für das im Plangebiet befindliche Bestandsgrundstück die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt, die erforderlichen Retentionsflächen sowie Pflanzmaßnahmen für den Ausgleich und Ersatz dezidiert vorgeschrieben und eine Festsetzung

zum Erhalt des Waldrandes aufgenommen. Aus gestalterischen Gründen wurde festgesetzt, dass Anlagen für Kälte- und Klimatechnik sowie Luft-Wärme-Technik in Vorgärten und in Bereichen entlang von öffentlichen Flächen ausgeschlossen sind. Ebenfalls aus gestalterischen Gründen wurden Vorgaben für Stützelemente bei Geländeauffüllungen und -abgrabungen festgesetzt. Darüber hinaus wurden Hinweise zu bodenkundlicher Baubegleitung, zum Bodenschutz, zur Niederschlagsentwässerung auf privaten Grundstücken, zu Vorkehrungen zum Hochwasserschutz und Regelungen des Wasserabflusses, zu Starkregenereignissen, zum Energiekonzept und zur polizeilichen Beratung ergänzt bzw. geändert.

## **2.2. Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)**

Der Rat der Stadt Haltern am See hat in der Sitzung am 02.06.2022 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 01.07.2022 bis einschließlich zum 19.08.2022.

### Öffentlichkeit:

Die Anregungen aus der Öffentlichkeit bezogen sich erneut vorwiegend auf die Entwässerungsthematik und eine Sicherung des entsprechenden Konzeptes, auf die Verkehrs- und Parksituation im Bereich der Sundernstraße, auf das Parkplatzangebot im Plangebiet, auf die Sicherheit des Radverkehrs sowie auf das Erschließungskonzept und die Verkehrsuntersuchung. Des Weiteren wurde auf Beeinträchtigungen durch Verkehrsemissionen und den künftigen Baustellenverkehr hingewiesen. Die vorgesehenen Gebäudehöhen werden als zu hoch angesehen und die damit einhergehende geplante Dichte bemängelt. Generell wird das künftige Baugebiet als zu groß dimensioniert angesehen und auf Baulücken im Stadtgebiet sowie auf den Mangel an bezahlbarem Wohnraum hingewiesen.

### Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

Mit Schreiben der Stadt Haltern am See vom 23.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, innerhalb des oben genannten Zeitraums der öffentlichen Auslegung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Stellung zu nehmen.

Die eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich auf den Bodenschutz und eine erforderliche bodenkundliche Baubegleitung (BBB), auf Informationen zur Entwässerungsplanung, auf wasserrechtliche Genehmigungsverfahren, auf die Anrechenbarkeit und Festsetzung von Dachbegrünungen sowie auf Hinweise zu Starkregen Gefahrenkarten. Es gingen zudem Hinweise zu möglichen Vorkommen von Zauneidechsen, Änderungen im Denkmalschutzgesetz sowie Anregungen zu weitergehenden Festsetzungen für Stützelemente und Fassadenfarben ein.

### Änderungen der Planung nach der öffentlichen Auslegung:

Aufgrund der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie nach fachlicher Überprüfung und gerechter Abwägung aller öffentlichen und privaten

Belange gegeneinander und untereinander waren keine Änderungen der Planung erforderlich.

Es wurde lediglich die Festsetzung zur Dachbegrünungspflicht redaktionell klargestellt sowie Hinweise zum Bodenschutz, zur Niederschlagsentwässerung auf privaten Grundstücken, zum Hochwasserschutz, zu Starkregenereignissen und zum Energiekonzept ergänzt.

### **3. Begründung einschließlich Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 75**

Für das Schutzgut Mensch wurden zum Schutz vor Verkehrslärm (Festsetzungen zu Lärmpegelbereichen und schallgedämmten Lüftungssystemen) im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes getroffen.

Des Weiteren wurden für die Abwasserbeseitigung (Niederschlagswasser) zum Schutz vor Überschwemmungen (Retentionsmulden) entsprechende Flächen festgesetzt.

Mit Umsetzung der Planung und des zugehörigen Grünkonzeptes gehen keine Bereiche mit Erholungs- und Freizeitfunktion verloren, sondern werden durch neue Wegeverbindungen und öffentliche Flächen ergänzt und aufgewertet.

In Bezug auf das Schutzgut Natur und Landschaft wurden zahlreiche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Zwecke der Kompensation sowie zu Dach und Tiefgaragenbegrünung getroffen.

Für das Schutzgut Tiere wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Artenschutzprüfung der Stufe I durchgeführt. Zusammenfassend kommt die Artenschutzprüfung zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden können und keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG vorliegen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden wurde zur Verringerung der Bodenversiegelung festgesetzt, dass private Stellplätze für Kraftfahrzeuge, deren Zufahrten und private Wege aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien herzustellen sind. Des Weiteren wurde festgesetzt, dass Vorgartenbereiche zu mindestens 50 % wasseraufnahmefähig herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen sind. Die schutzwürdigen Böden wurden mit extra Aufschlägen bilanziert, sodass dies bei der Kompensation Berücksichtigung findet.

Zudem wurden zum Schutz der hochwertigen und empfindlichen Böden Hinweise zur Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen sowie zum Bodenschutz nach DIN 19639 aufgenommen.

Für das Plangebiet sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster erfasst, es liegen jedoch Hinweise auf Kampfmittel vor. Diesbezüglich wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bezüglich des Schutzgutes Fläche ist mit der Umsetzung der Planung ein Flächenverlust verbunden. Im Flächennutzungsplan 2018 der Stadt

Haltern am See wurde die Plangebietsfläche bereits überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Ein Teil im nordwestlichen Bereich wurde als Grünfläche ausgewiesen. Mit der parallel aufgestellten 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Teil der o.g. Grünfläche ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt, um die Umsetzung der Planung zu sichern. Da die Siedlungsflächenbedarfsberechnung Ruhr 2022 für die Stadt Haltern am See zusätzlich Wohnbauflächen in Höhe von 14,3 ha ermittelt hat, ist die zusätzliche Inanspruchnahme der 0,75 ha Grünfläche für siedlungsnahe Wohnbauflächenentwicklung vertretbar.

Das Schutzgut Wasser betreffend wurden zur Versickerung des Niederschlagswassers der öffentlichen Flächen Retentionsflächen festgesetzt, über welche das Wasser zurückgehalten und versickert wird.

Die privaten Grundstücke erhalten keinen Anschluss an die städtische Regenwasserkanalisation. Hier muss mit entsprechenden Anlagen die Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden. Zudem kann mittels der o.g. Festsetzungen (Bodenschutz) im Bereich der privaten Stellplätze, deren Zufahrten und der privaten Wege sowie in den Vorgärten das Niederschlagswasser ebenfalls versickert werden. Darüber hinaus können auch Teile des Niederschlagswassers auf den begrünten Dächern und Tiefgaragendecken zurückgehalten werden und verdunsten.

Durch die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes kann das anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten werden und verdunsten bzw. versickert werden, sodass keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt entstehen.

Bezüglich des Schutzgutes Luft / Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung erfolgte die Festsetzung extensiver Dachbegrünung für Flachdächer und geneigte Dächer von Gebäuden und Garagen gemäß der Gründachstrategie der Stadt Haltern am See. Decken von Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudeteilen sind intensiv zu begrünen.

Überdies wurden Festsetzungen zur Begrünung der Retentionsmulden, zum Anpflanzen von Vegetationsflächen mit Wiesen, Hecken und Sträuchern sowie zum Anpflanzen von Laubhecken als Vorgarteneinfriedungen und entlang der Fuß- und Radwege getroffen. Weiterhin sind die Vorgärten zu mindestens 50% wasseraufnahmefähig herzustellen und zu begrünen.

Darüber hinaus ist in dem neuen Wohnquartier ein kaltes Nahwärmenetz vorgesehen, welches über Grundwasser oder Erdsonden die Niedertemperaturwärme gewinnen soll. Hierzu wurde eine Satzung über die Nahwärmeversorgung beschlossen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter wurde bezüglich möglicher anzutreffender Fossilien ein Hinweis zu Archäologischen Bodenfunden aufgenommen.

#### Bilanzierung der Eingriffe und Maßnahmen zum Ausgleich:

Im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde ein Defizit ermittelt, welches über Maßnahmen innerhalb des Plangebietes (s. o.) bzw. über den Erwerb von entsprechenden Ökopunkten über die Landschaftsagentur Plus GmbH ausgeglichen wird.

#### **4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Um den Bedarf an neuen Wohnbauflächen zu decken, werden im nord-westlichen Bereich des Stadtgefüges Flächen für eine Arrondierung in Anspruch genommen.

Alternativflächen zu einer dem Bedarf gerecht werdenden Entwicklung sind aus planerischer Sicht unter Berücksichtigung der im Folgenden zusammengefassten Kriterien

- Lagegunst in Anbindung an den vorhandenen Siedlungsbereich sowie angrenzend an den Naturraum mit Verbindung zum Naturpark Hohe Mark,
- hohe Wohnqualität für Familien mit Kindern wie auch für barrierefreie und seniorengerechte Wohnungen sowie neue innovative Wohnformen,
- Sicherstellung der Bedarfsdeckung,
- Entwicklung innenstadtnaher Flächen und damit ein Beitrag zur „Stadt der kurzen Wege“ und
- Verfügbarkeit der Flächen

innerhalb des Siedlungsbereiches nicht vorhanden.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes stellen eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbereiches dar und erfüllen die o. g. Kriterien. Potentielle Alternativflächen in räumlicher Nähe erfüllen derzeit nicht die o. g. Kriterien bzw. sind nicht verfügbar.

Stadt Haltern am See

Der Bürgermeister

Gez.

Haltern am See, Dezember 2022