



Stadt Halver

Bebauungsplan Nr. 17 „Oesterberg“,
8. Änderung

Begründung

gemäß § 2a BauGB

- öffentliche Auslegung -

August 2023

Bearbeitung:

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung Beele und Haase PartG mbB, Stadtplaner
Kuniberts kloster 7-9 . 50668 Köln
Tel. 0221 .95268633 | Fax 89994132 | Mail post@hb-stadtplanung.de

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

28. August 2023

INHALT

| | | |
|-----|--|---|
| 1 | ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG | 4 |
| 2 | ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS..... | 4 |
| 3 | VERFAHREN | 5 |
| 4 | BESTEHENDE SITUATION..... | 5 |
| 5 | ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BESTEHENDES PLANUNGS- UND FACHRECHT | 6 |
| 5.1 | Landes- und Regionalplanung..... | 6 |
| 5.2 | Flächennutzungsplan | 6 |
| 5.3 | Natur- und Landschaftsschutz | 6 |
| 5.4 | Wasserschutz | 7 |
| 5.5 | Bebauungsplan | 7 |
| 6 | PLANINHALT | 7 |
| 7 | UMWELTBELANGE..... | 8 |
| 7.1 | Umweltprüfung | 8 |
| 7.2 | Eingriff in Natur und Landschaft..... | 8 |
| 7.3 | Artenschutz..... | 8 |

1 Anlass und Ziele der Planung

Zur Durchgrünung des Wohngebietes „Oesterberg“ sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 neben Baugebieten und Erschließungsflächen zwei öffentliche Grünzüge festgesetzt, die in der Örtlichkeit gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans auch hergestellt sind. Ein Grünzug besteht zwischen Schleienweg und Karpfenweg. Der zweite Grünzug erstreckt sich zwischen dem bogenförmig verlaufenden Hechtweg in Ost-West-Richtung. Durch beide Grünzüge verläuft ein öffentlicher Fußweg. Beide Grünflächen sind mit Gehölzen bewachsen.

In beiden öffentlichen Grünzügen wurde in der Vergangenheit ein Teil der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans städtischen Grundstücksflächen an die jeweils angrenzenden privaten Grundstückseigentümer veräußert. Diese Grundstücksteile werden zwar weiterhin entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans als Grünfläche genutzt, stehen jedoch einer öffentlichen Nutzung nicht mehr zur Verfügung, da sie teilweise bereits gärtnerisch genutzt werden.

Demzufolge soll mit der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 die im Privatbesitz befindlichen Teile der im Ursprungsbebauung festgesetzten öffentlichen Grünfläche in private Grünflächen geändert werden.

Die im Privatbesitz befindlichen Grundstücksteile liegen am Rand des jeweiligen Grünzugs, so dass die im Ursprungsbebauungsplan beabsichtigte öffentliche Durchwegung abseits der Verkehrsflächen erhalten bleibt.

2 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 umfasst vier Teilbereiche mit einer Gesamtflächengröße von ca. 1.400 m².

Der Teilbereich A umfasst in der Gemarkung Halver (051005), Flur 73 die Flurstücke 450, 451 sowie 453 und wird

- im Nordwesten durch den Schleienweg,
- im Osten durch die Wohnbebauung Schleienweg 10 und 12 sowie Karpfenweg 1,
- im Süden durch den Karpfenweg und
- im Westen durch den öffentlichen Grünzug

begrenzt.

Der Teilbereich B umfasst in der Gemarkung Halver (051005), Flur 73 das Flurstück 448 und wird

- im Nordwesten durch den Schleienweg,
- im Nordosten und Osten durch einen Teil des öffentlichen Grünzugs und
- im Süden durch die Wohnbebauung Hechtweg 40

begrenzt.

Der Teilbereich C umfasst in der Gemarkung Halver (051005), Flur 73 die Flurstücke 398, 399 sowie 443 und wird

- im Norden durch die Wohnbebauung Hechtweg 17 und 19,
- im Osten, Süden und Westen durch den öffentlichen Grünzug zum Hechtweg

begrenzt.

Der Teilbereich D umfasst in der Gemarkung Halver (051005), Flur 73 das Flurstück 403 und wird

- im Norden und Westen durch den öffentlichen Grünzug zum Hechtweg,
- im Osten durch die Wohnbebauung Hechtweg 13 und
- im Süden durch die Wohnbebauung Hechtweg 11

begrenzt.

Die genauen Abgrenzungen der Bebauungsplanänderung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3 Verfahren

Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplans um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geändert werden. Als Grundvoraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt, dass die planungsrechtlich zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unterhalb von 20.000 m² liegt. Dies ist hier der Fall. Es werden bzw. wurden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundflächen mit zu berücksichtigen wären. Durch die Änderung von öffentlichen Grünflächen in private Grünflächen wird keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Durch den Bebauungsplan wird im Übrigen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete.

Demgemäß erfüllt der Plan die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB und kann im beschleunigten Verfahren geändert werden. Folgerichtig wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange werden jedoch im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs beteiligt (§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB).

4 Bestehende Situation

Alle Flächen innerhalb der vier Änderungsbereiche befinden sich im Privateigentum. Die Flurstücke 398, 399, 403, 443 und 450 werden gärtnerisch genutzt und sind zum öffentlichen Grünzug hin mit Zäunen und Hecken eingefriedet. Die Flächen sind teilweise mit Gartenhäuschen sowie sonstigen kleineren Nebenanlagen bebaut. Die Flurstücke 448, 451 und 453 sind nicht eingefriedet, sondern optisch Bestandteil des jeweiligen öffentlichen Grünzugs.

Die Änderungsbereiche sind eingebettet in zwei öffentlichen Grünzügen. Der Großteil der beiden Grünflächen ist mit zum Teil groß gewachsenen Laubbäumen sowie Unterholz und Bodendeckern bewachsen. Durch beide Grünzüge verläuft ein nicht befestigter Weg. Im Westen des Grünzugs am Hechtweg besteht ein öffentlicher Spielplatz mit einigen Spielgeräten.

Die unmittelbare Umgebung der beiden Grünflächen ist weitestgehend durch Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern und vereinzelt Doppelhäusern geprägt. Das Wohngebiet Oesterberg ist an drei Seiten von bewaldeten Flächen umgeben.

Der Grünzug zwischen Schleienweg und Karpfenweg stellt eine grüne Verbindung zwischen den bewaldeten Flächen nordwestlich und südöstlich des Wohngebietes Oesterberg dar.

5 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungs- und Fachrecht

5.1 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, Planungsraum Märkischer Kreis, stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Gemäß der Definition im Regionalplan dienen ASB „der Flächensicherung für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe, für Wohnfolgeeinrichtungen, einschließlich öffentlicher und privater Dienstleistungen, sowie für siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen.“

Die Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt somit die Ziele der Raumordnung i. S. d. § 1 Abs. 4 BauGB.

5.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Halver stellt die Änderungsbereiche als Grünflächen dar.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird nicht zwischen dem Nutzerkreis der Fläche (öffentlich oder privat) differenziert, so dass die geplante Änderung von öffentlicher in privater Grünflächen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

5.3 Natur- und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in keinem Schutzgebiet gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wie Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Biotopverbundfläche, geschütztes oder schutzwürdiges Biotop.

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

5.4 Wasserschutz

Die Änderungsbereiche liegen innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes der Ennepetalsperre. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 03.04.2002, bekannt gemacht am 11.05.2002 im Amtsblatt Nr. 19/2002 für den Regierungsbezirk Arnsberg, ist daher zu beachten. Es gelten die dort aufgeführten Genehmigungspflichten, Verbote und Duldungspflichten.

5.5 Bebauungsplan

Die Änderungsbereiche sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 „Oesterberg“ jeweils als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Die restlichen Flächen der beiden Grünzüge sind ebenfalls als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt für den westlichen Teil der öffentlichen Grünfläche zwischen dem Hechtweg zusätzlich die Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest. Die unmittelbar an die Grünzüge angrenzenden Flächen sind im Bebauungsplan als Allgemeine Wohngebiete mit überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baufenstern, die sich entlang von öffentlichen Verkehrsflächen erstrecken, festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist überwiegend mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,5 sowie maximal einem Vollgeschoss begrenzt. Zudem ist die offene Bauweise sowie Sattel- und Walmdächer vorgegeben. Der nordwestliche Rand des Wohngebietes ist als weitere, großzügige öffentliche Grünfläche und der östliche Rand als Waldfläche festgesetzt.

6 Planinhalt

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 sieht für die innerhalb der Änderungsbereiche liegenden acht Flurstücke jeweils die Änderung von einer öffentlichen Grünfläche in eine private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) vor. Damit wird das verbindliche Planungsrecht an die faktische Situation angepasst, da alle acht Flurstücke mittlerweile in Privatbesitz übergegangen sind und einer öffentlichen Nutzung nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Änderung der Grünflächen erfolgt zeichnerisch. Das im Ursprungsbebauungsplan beabsichtigte planerische Ziel einer öffentlichen, grünen Durchwegung abseits der Verkehrsflächen wird weiterhin erfüllt. Um dies zu verdeutlichen sind in der Planzeichnung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 die weiterhin bestehenden und nicht geänderten Grünflächen aus dem Ursprungsbebauungsplan informativ dargestellt.

Zusätzlich wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW zur Sicherstellung eines positiven und grünen Erscheinungsbildes der weiterhin bestehenden öffentlichen Durchwegungen textlich festgesetzt, dass zum öffentlichen Grünzug hin Einfriedungen als Gehölzhecken aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie als Holzzäune herzustellen sind. Metall- oder Kunststoffzäune werden lediglich in Verbindung mit mindestens gleichhohen, lebenden Hecken zugelassen. Massive Einfriedungen wie Mauern (Mauerwerk, Betonzaun, Gabionen) werden ausgeschlossen, um v.a. eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

7 Umweltbelange

7.1 Umweltprüfung

Da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren erfolgt (vgl. Kapitel 3), ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Die betroffenen Umweltbelange wurden im Planverfahren jedoch trotzdem ermittelt und in die Abwägung eingestellt (vgl. Kapitel 5.3, 5.4, 7.2 und 7.3).

7.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Änderung von öffentlichen Grünflächen in private Grünflächen werden im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vorbereitet, da weiterhin Grünflächen festgesetzt bleiben. Bauliche Anlagen sind innerhalb der festgesetzten Grünflächen demnach weiterhin nur beschränkt zulässig. Im Übrigen gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7.3 Artenschutz

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren sind die Belange des Artenschutzes im Sinne des BNatSchG zu berücksichtigen. Aus den unmittelbar geltenden Regelungen des BNatSchG ergibt sich im Bauleitplanverfahren grundsätzlich die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP).

Dadurch, dass durch die Änderung des Bebauungsplans lediglich die Nutzung der Grünflächen geändert wird, die Freiflächen aber grundsätzlich erhalten bleiben, sind keine negativen Auswirkungen auf die sogenannten planungsrelevanten Arten i. S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Halver, den

28.08.2023

Der Bürgermeister