

Stadt Halver

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 30 „Bahnweg“ 2. Änderung

in der Fassung der Fortschreibung vom 14.11.2023

Stand

01.09.2023

Erstellung der Begründung

bms Stadtplanung GbR
Salierstraße 66
45479 Mülheim

Inhalt

1. Einführung	1
Lage des Plangebietes, Bestandsbeschreibung	1
Anlass und Ziele der Planung	1
Planverfahren	3
2. Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungs- und Fachrecht	4
Landes- und Regionalplan	4
Flächennutzungsplan	4
Landschaftsplan	4
Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung	4
Wasserschutz	4
Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	5
3. Städtebaulicher Inhalt	5
Allgemeine Wohngebiete	5
Überbaubare Grundstücksflächen / Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	6
Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	8
Verkehrsflächen	8
Mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen	9
Flächen für Ver- und Entsorgung	9
4. Sonstige Belange	9
Örtliche Bauvorschriften	9
Verkehr und Erschließung	11
Ver- und Entsorgung	11
Flächenbilanz	11
Umweltauswirkungen	12
Artenschutzprüfung	13
Bodenordnende Maßnahmen	14
Kosten und Finanzierung	14
Anlagenverzeichnis	14

1. Einführung

Lage des Plangebietes, Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 liegt ca. 600m südlich der Innenstadt. In nordöstlicher Richtung befindet sich ca. 150m entfernt ein Einkaufszentrum mit diversen Einzelhandelsgeschäften. Das Plangebiet umfasst Teile des Bahnweges und die westlich vom Bahnweg gelegenen Grundstücke am Bahnweg mit den Hausnummern 4, 6 und 8. Darüber hinaus wird das Plangebiet im Westen durch die Katrineholmstraße und im Norden durch private Gartenflächen begrenzt. Die Fläche des Plangebietes mit einer Fläche von ca. 5.500 m² umfasst die Flurstücke 1108, 1232, 1233, 1234, 1153, 1091, 1093, 1214 und 1215, Flur 29 in der Gemarkung Halver.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die drei o. g. Wohngrundstücke am Bahnweg, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind. Hierbei handelt es sich um zweigeschossige Gebäude mit Satteldach. Das mittlere Gebäude Bahnweg 6 wird heute als Übergangsheim genutzt. Die nördlich und südlich gelegenen Gebäude Bahnweg 4 und 8 sind derzeit ungenutzt und sanierungsbedürftig.

Das an der Katrineholmstraße gelegene Flurstück 1108 ist teilweise genutzt. Im südlichen Bereich dieses Flurstücks sowie in den nördlichen Bereichen der Flurstücke 1232 und 1233 liegt ein Regenklärbecken. Im nordöstlichen Bereich ist eine asphaltierte Fläche mit gepflasterter Zuwegung vorhanden, die in der Vergangenheit als Skateranlage genutzt wurde. Spielgeräte bzw. Aufbauten der Skateranlage wurden abgebaut. Der westliche Bereich ist eine Wiesenfläche. Die heutige Versiegelung des Flurstücks 1108 liegt bei gut 50%.

Das nordwestliche Bereich (Flurstück 1108) fällt von Norden nach Südwesten um ca. 3m ab. Mittig im Plangebiet, in etwa entlang der inneren Grundstücksgrenzen verläuft eine Böschung. Die Wohngrundstücke am Bahnweg (Flurstücke 1232, 1233, 1234) liegen ca. 3m bis 4m höher als die westliche Freifläche und das Regenwasserklärbecken an der Katrineholmstraße. Da die umgebende Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes (Katrineholmstraße 5, Bahnweg 2 und die Bebauung an der Südstraße) ebenso topografisch höher liegen, handelt es sich bei der Freifläche und des Regenwasserklärbeckens um eine Tallage.

Die Freiflächen der Wohngrundstücke sind gärtnerisch genutzt, die Freifläche auf dem Flurstück 1108 wird regelmäßig gepflegt und weist als Wiese keine relevante Begrünung auf. Gehölze finden sich insbesondere an der Böschung und den Randbereichen des Plangebietes. In der Artenschutzprüfung (siehe Punkt 4.6) wird das Plangebiet wie folgt charakterisiert: „Im Bereich der Vorhabenfläche findet sich typische Vegetation entsprechender Wohnbebauung in Stadtrandlage (dichtere, teils verwilderte Gebüsch, junge und mittelalte Baumvegetation bestehend aus Ahorn, Blutbuche, Esche, Eichen und Fichte). Im Rahmen der Planungsumsetzung wird es ggf. nötig, neben Strauchvegetation auch einzelne Bäume, welche in kürzester Distanz zu den sich dort befindlichen Gebäuden stehen, zu entfernen.“

In der Umgebung liegen Wohngrundstücke in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäuser.

Anlass und Ziele der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 30 „Bahnweg“ setzt für den Bereich zwischen Bahnweg und Katrineholmstraße ein Allgemeines Wohngebiet für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf „Notunterkünfte, Übergangsheim“ (WA „N“) fest. Zudem ist das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,7 festgesetzt. Aktuell stehen die inzwischen an einen Investor verkauften Notunterkünfte Bahnweg 4 und 8 komplett leer. Die städtische Unterkunft Bahnweg 6 ist hingegen nahezu komplett belegt.

In dem kleinen Tal zwischen der Wohnbebauung und der Katrineholmstraße (Flurstück 1108) ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Hier wurde ein Skaterplatz errichtet, der jedoch aufgrund des Widerspruchs mit der festgesetzten Zweckbestimmung wieder bis auf die Asphaltfläche zurückgebaut werden musste.

Auf den Grundstücken Bahnweg 4 und 8 ist eine Komplettsanierung der Gebäude und der Einbau/ Umbau von Wohnungen durch den Investor geplant. Die entstehenden Wohnungen sollen der freien Vermietung zur Verfügung stehen und widersprechen somit dem aktuellen Planungsrecht, das hier nur als Notunterkünfte bzw. Übergangsheime genutzte Wohngebäude zulässt. Um das Planungsrecht an die heutigen Wohnbedürfnisse anzupassen, wird daher mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 die Bindung für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf herausgenommen und ein „normales“ Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Grundsätzlich sind in einem WA weiterhin auch als Notunterkünfte genutzte Wohngebäude zulässig. Durch die Streichung der Zweckbestimmung erhält man jedoch eine deutlich höhere Flexibilität bei der Nutzung der Wohngebäude.

Um die Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu optimieren, wird zudem das Maß der baulichen Nutzung erhöht und entsprechend der Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete auf eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Auch die Notwendigkeit zur Korrektur der maximal zulässigen Geschosse wird überprüft, jedoch ausschließlich um ggf. die aktuelle Bestandssituation dem gegenwärtigen Planungsrecht anzupassen. Dadurch wird eine verträgliche bauliche Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung ermöglicht.

Zudem wird auch die als Spielplatz festgesetzte Grünfläche entlang der Katrineholmstraße überplant und hier im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dadurch kann zum einen die Baugebietstiefe der Wohngrundstücke entlang des Bahnwegs angepasst werden und zum anderen auf dem nördlichen Teil des Grundstücks, auf dem der Skaterplatz und kaum Gehölze bestehen, mindestens eine neue Wohnbaufläche festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird an die bestehende Bebauung angepasst, wobei auch die topografische Eigenart des Grundstücks berücksichtigt wird.

Darüber hinaus befinden sich mehrere Leitungstrassen im Plangebiet. Diese liegen unterirdisch auf dem Grundstück an der Katrineholmstraße. Diese verlaufen aus südwestlicher Richtung nach Nordosten und werden entsprechend im Bebauungsplan gesichert. Ebenso wird das vorhandene Regenwasserklärbecken im Bebauungsplan gesichert.

Wesentliches Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 "Bahnweg" ist die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) zur Sicherung der Wohnbebauung und Erweiterung um eine zusätzliche Baufläche sowie die Sicherung des vorhandenen Regenwasserklärbeckens. Im Einzelnen werden folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten,
- Schaffung von Baurecht für weitere Wohngebäude,
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen und
- Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung.
- Sicherung der bisherigen Nutzungen durch Festsetzung einer Fläche für Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenwasserklärbecken.
- Festsetzung von Verkehrsflächen und Übernahme der bisherigen Festsetzung einer Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung Trafostation.

Um das städtebaulich sinnvolle und erwünschte Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30, 2. Änderung notwendig.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halver stellt den Bereich entlang des Bahnweges als Wohnbaufläche dar. Die Änderung im Bereich des Bahnweges ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der westlich gelegene Freibereich und der Bereich des Regenwasserklärbeckens sind hingegen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Daher sind die Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes und des Regenklärbeckens nicht von der Darstellung des Flächennutzungsplans umfasst. Nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens muss der Flächennutzungsplan im Rahmen einer Berichtigung angepasst werden.

Planverfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigtem Verfahren aufgestellt.

Dies ist möglich, da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung zur Innenentwicklung im Sinne von § 13a Abs. 1 BauGB handelt und die festgesetzte Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,) bestehen nicht.

Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

Somit sollen die folgenden Verfahrenserleichterungen, die sich hier für die Bauleitplanung von innerstädtischen Flächen ergeben, genutzt werden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB können die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB angewendet werden.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 soll abgesehen werden; § 4c (Monitoring) ist nicht anzuwenden. Die Umweltbelange werden in der Begründung im weiteren Verfahren betrachtet. Eingriffe gelten im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halver stellt den Bereich entlang des Bahnweges als Wohnbaufläche dar. Die Änderung im Bereich des Bahnweges ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der westlich gelegene Freibereich und der Bereich des Regenwasserklärbeckens sind hingegen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Daher sind die Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes und des Regenklärbeckens nicht von der Darstellung des Flächennutzungsplans umfasst.

Gemäß §13a Absatz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Voraussetzung ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Dies ist hier eindeutig der Fall, da innerhalb des wohnbaulich geprägten Siedlungszusammenhangs eine Wohnbaufläche ergänzt und die vorhanden Entsorgungsanlage planungsrechtlich durch entsprechende Darstellungen gesichert

werden. Der Flächennutzungsplan kann gemäß §13a Absatz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Es ist vorgesehen, dass nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens der Flächennutzungsplan im Rahmen einer Berichtigung angepasst wird. Zielsetzung der Berichtigung ist die Darstellung von Wohnbaufläche und einer Fläche für Entsorgungsanlagen (Regenwasser).

2. Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungs- und Fachrecht

Landes- und Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, „Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis)“ von September 2001 stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Ziele der Raumordnung werden somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB berücksichtigt.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Halver stellt den östlichen Bereich des Plangebietes, wie auch die weitere Umgebung, als Wohnbaufläche (W) dar. Als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist der östliche bzw. nordöstliche Planbereich dargestellt.

Wie unter Punkt 1.3 Planverfahren dargestellt, ist die Berichtigung des Flächennutzungsplans vorgesehen. Ziel ist die Darstellung des gesamten Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 30, 2. Änderung als Wohnbaufläche (W).

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans des Märkischen Kreises.

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung

Im Plangebiet oder näheren Umgebung wurden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete (Natura-2020) ausgewiesen.

Wasserschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III der Ennepetalsperre. Durch die Zone III soll der Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen besonders durch nicht oder nur schwer abbaubare chemische oder radioaktive Verunreinigungen gewährleistet werden. So sind z.B. Anlagen zum Lagern von Autowracks und Schrott verboten. Ebenso gelten differenzierte Vorschriften für unbehandeltes oder behandeltes Niederschlagswasser.

Die Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Ennepetalsperre (Wasserschutzgebietsverordnung Ennepetalsperre) vom 3. April 2002 (Veröffentlicht im Amtsblatt Nr.19 für den Regierungsbezirk Arnsberg ausgegeben in Arnsberg am 11. Mai 2002) ist zu beachten. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis vorhanden.

Das Plangebiet ist erschlossen und an die Kanalisation angeschlossen. Potenziell gefährdende Nutzungen sind nicht zulässig. Negative Auswirkungen der Planungen sind nicht zu erwarten.

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Bahnweg“ setzt für den Bereich zwischen Bahnweg und Katrineholmstraße ein Allgemeines Wohngebiet für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf „Notunterkünfte, Übergangsheim“ (WA „N“) fest. Zudem ist das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,7 festgesetzt. Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Als Dachform setzt der Bebauungsplan Nr. 30 das Satteldach mit einer Dachneigung von 22°-45° fest.

In dem kleinen Tal zwischen der Wohnbebauung und der Katrineholmstraße (Flurstück 1108 sowie Teile der Flurstücke 1233 und 1234) ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Hier wurde ein Skaterplatz errichtet, der jedoch aufgrund des Widerspruchs mit der festgesetzten Zweckbestimmung wieder zurückgebaut wurde.

Zudem wurde ein Teil der Grünfläche mit einem Regenwasserklärbecken bebaut und umzäunt und steht der ursprünglichen Nutzung als Spielplatz nicht mehr zur Verfügung.

Innerhalb der Grünfläche setzt der Bebauungsplan Nr. 30 eine schmale Wasserfläche mit der Bezeichnung „Dorfgraben“ fest. Dieser Graben wurde in der Zwischenzeit beseitigt. Heute verlaufen hier bzw. angrenzend zu diesem Bereich unterirdische Leitungen.

Der Bahnweg ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigte Mischfläche“ festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche des Bahnweges setzt der Bebauungsplan Nr. 30 darüber hinaus öffentliche Parkbuchten, Straßenbegleitgrün und Straßenbäume fest.

Zwischen dem Bahnweg und der öffentlichen Grünfläche ist ein schmaler Fußweg festgesetzt. Dieser wurde bisher nicht realisiert, seine Fläche wird heute als Freifläche der angrenzenden Wohngrundstücke genutzt.

Eine vorhandene Trafostation am Bahnweg ist als Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Trafostation festgesetzt.

Außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung sind im Süden und Südwesten weitere Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Diese sind nicht auf bestimmte Personengruppen eingeschränkt.

3. Städtebaulicher Inhalt

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 erfolgt die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO): von der bisher im Bebauungsplan gültigen Fassung vom 15.09.1977 auf die aktuelle BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. In der nun anzuwendenden Baunutzungsverordnung wird u.a. die Art der baulichen Nutzung und das Maß der baulichen Nutzung anders geregelt.

Dennoch handelt es sich bei einzelnen Festsetzungen um die Überleitung der bisherigen Regelungen, ohne die ursprüngliche Zielsetzung des Bebauungsplans zu verändern. Eine erneute Begründung der Festsetzungen ist daher nicht notwendig.

Allgemeine Wohngebiete

Im gesamten Plangebiet werden Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2 gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese fügen sich in die nähere Umgebung ein, die auch aus Allgemeinen Wohngebieten besteht. Ziel der Festsetzung ist der Erhalt der bestehenden Strukturen und die Erweiterung auf die bisher nicht als Spielplatz genutzte Fläche.

Damit entfällt die bisherige Einschränkung auf bestimmte Nutzergruppen, wie bisher im Bebauungsplan Nr. 30 festgesetzt. Auch mit der allgemeinen Festsetzung ist die Errichtung und der Betrieb von Notunterkünften und Übergangsheimen weiterhin zulässig. Somit ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen für die Stadt bei der Erstellung solcher Wohnangebote.

Ziel der Festsetzung ist auch, eine dauerhafte Entwicklungsmöglichkeit des Plangebietes zu gewährleisten. Wie die aktuelle Nachfrage zeigt, sollen neben der bestehenden und genutzten Notunterkunft die Gebäude für ein „normales“ Wohnen zur Verfügung stehen. Damit einher geht die Sanierung der Gebäude und Herrichtung der Grundstücke, was insgesamt auch zur Aufwertung des Bereichs beiträgt.

Durch die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes WA1 wird die derzeit festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz überplant. Da es sich bei der umgebenden Bebauung zu großen Teilen um Einfamilienhausbebauung mit ausreichend großen Gartenflächen sowie um Mehrfamilienhausgrundstücke mit großzügigen Gartenflächen handelt, ist aus Sicht der Stadt Halver die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes, wie bisher im Bebauungsplan Nr. 30 festgesetzt, nicht mehr notwendig und vorgesehen.

Aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 30 wird der Ausschluss bestimmter Nutzungen übergeleitet. So sind weiterhin unzulässig:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Die bisher ausnahmsweise zulässige Nutzung entfällt, da sie nicht mehr explizit in der Baunutzungsverordnung aufgeführt wird:

- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt.

Durch den Ausschluss dieser Nutzungen werden somit die Ziele des rechtskräftigen Bebauungsplans weitergeführt.

Überbaubare Grundstücksflächen / Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete überbaubare Grundstücksflächen als 4 Baufelder fest.

Entlang des Bahnweges orientieren sich die 3 überbaubaren Grundstücksflächen an der bestehenden Bebauung und Grundstücksaufteilung.

Im Gebäude Bahnweg 8 ist eine Notunterkunft untergebracht, so dass es mit 15m Tiefe im Vergleich zur Nachbarbebauung relativ groß ausfällt. Eine Sicherung findet statt, hingegen wird eine wesentliche Erweiterung des Baufeldes nicht eingeräumt.

Das bestehende Gebäude Bahnweg 8 kann bei einer festgesetzten Tiefe des Baufeldes von 13m noch deutlich erweitert werden, ohne den Rahmen der umgebenden Wohnbebauung zu überschreiten.

Im Bereich des Gebäudes Bahnweg 4 ist eine Tiefe des Baufeldes von 12m vorgesehen. Hierdurch kann das bestehende Gebäude auch deutlich erweitert werden. Ziel ist es aber auch, einen gewissen Abstand zum neu entstehenden Bauplatz auf dem Flurstück 1108 zu schaffen.

Auf dem von der Katrineholmstraße erschlossenem Flurstück 1108 verlaufen unterirdisch verlegte Leitungen. Es handelt sich um drei städtische Leitungen und eine Leitung des

Ruhrverbands, deren Leitungstrassen inklusive Schutzstreifen nicht überbaut werden dürfen. Im Bebauungsplan sind entsprechende Darstellungen eingetragen. Hierdurch ist lediglich im östlichen Bereich des Flurstücks eine sinnvolle Bebauung überhaupt möglich. Es wird hier ein ca. 11m tiefes und ca. 37m breites Baufeld festgesetzt. Die östliche Baugrenze liegt unmittelbar auf den Flurstücksgrenzen zu den Grundstücken Bahnweg 4 (Privateigentum) und 6 (Eigentum der Stadt Halver). Eine Bebauung soll durch Eintragung von Baulasten ermöglicht werden, was durch privatrechtliche Regelungen vorbereitet ist. Die westliche Baugrenze im WA1 tangiert die Grenze des Schutzstreifens der Leitungstrasse des Ruhrverbands, die nicht überbaut werden darf. Die Leitung ist nicht in der vermessenen Kartengrundlage enthalten, sondern wurde aus dem Bestandsplan des Ruhrverbands übernommen, so dass deren Lage abweichen kann. Zur Sicherung dieser Leitung inklusive des Schutzstreifens besteht heute schon ein entsprechender Eintrag im Grundbuch des Flurstücks 1108. Die geplante Bebauung ist daher mit dem Leitungsträger und der Stadt abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Flurstück 1108 im Eigentum der Stadt Halver befindet und mit dem Verkauf der Fläche weitergehende Regelungen im Kaufvertrag vereinbart werden können, die die Vermessung der Leitungen, die Übernahme der baulichen Einschränkungen durch die Schutzstreifen und die Eintragung weiterer Dienstbarkeiten umfassen. Somit ist der Bebauungsplan umsetzbar.

Ziel der Festsetzungen ist es, die bauliche Entwicklung der Bestandsgebäude zu ermöglichen, ohne die umgebende Struktur durch deutlich größere Gebäude zu beeinträchtigen.

Zugleich wird eine sinnvolle bauliche Nutzung des Flurstücks 1108 erst möglich. Damit kommt es zur Bebauung eines brachliegenden Grundstücks, notwendiger Wohnraum kann geschaffen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kommt es zu einer Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung. Bisher setzt der Bebauungsplan Nr. 30 fest: Grundflächenzahl GRZ 0,3, Geschossflächenzahl GFZ 0,7 und 2 Vollgeschosse.

Die neuen Festsetzungen erfolgen anhand der Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Entsprechend setzt der Bebauungsplan der 2. Änderung in den Allgemeinen Wohngebieten eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 fest. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan maximal 3 Vollgeschosse fest.

Ziel der Festsetzung ist eine intensivere bauliche Nutzung im Sinne der baulichen Innenentwicklung, was dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht, wie ihn § 1a BauGB fordert, da Flächenverbrauch an anderer Stelle vermieden wird. Dies wird mit der Erhöhung der GRZ und GFZ erreicht. Gleichzeitig werden mit diesen Festsetzungen die in § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenzen für die GRZ und GFZ eingehalten, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Bisher ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig, die durch den Ausbau des Dachgeschosses vom Betrachter wie eine dreigeschossige wahrgenommen wird. Insofern sind durch die Festsetzung von 3 Vollgeschossen die stadtgestalterischen Auswirkungen gering. Beeinträchtigungen für die wohnbauliche Nachbarschaft werden nicht gesehen.

Allein die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse reicht nicht aus, um die Höhenentwicklung zu lenken. Durch die Errichtung weiterer Nicht-Vollgeschosse, kann ein Gebäude entstehen, dass vom Betrachter als deutlich höher wahrgenommen wird. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn, wie bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan oder neu im festgesetzten WA1, eine große überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird. Ziel des Bebauungsplans ist es, dass sich neue oder ggf. erweiterte Gebäude weiterhin in die Umgebungsstruktur einpasst. Gleichzeitig wird ein gewisser Entwicklungsspielraum eingeräumt. Daher wird die maximale Höhe baulicher Anlagen mit Überschreitungsmöglichkeiten für untergeordnete Bauteile festgesetzt.

Bauweise

Aus dem Bebauungsplan Nr. 30 wird die offene Bauweise übernommen. Somit wird die bisherige Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans weitergeführt.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Bebauungsplan werden verschiedene Festsetzungen zu Nebenanlagen getroffen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Garagen, Carports (offene Kleingaragen) und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor jeder Garage muss (zur Straße) eine Aufstellfläche von mindestens 5,0 m Tiefe eingerichtet werden. Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind zu begrünen.

Ziel der Festsetzung ist es, eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf den Grundstücken sicherzustellen. So kann vor den Garagen geparkt werden, auch wenn diese zur Straße hin ausgerichtet sein sollten. Ziel der Begrünung der Garagendächer ist es, das Erscheinungsbild positiv zu beeinflussen und eine höhere Begrünung des Plangebietes zu erreichen.

Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der von der dieser aus betrachtet vorderen Baugrenze sind Gartenhäuser und -Geräteschuppen, Kellerersatzräume sowie Werbeanlagen nicht zulässig. Die genannten Anlagen sind nicht notwendigerweise und üblicherweise im Vorbereich der Gebäude zu errichten, wie dies bei Zufahrten und Zuwegungen oder Müllbehälter der Fall sein kann. Ziel der Festsetzung ist, Vorgärten für notwendige Anlagen und zur Begrünung vorzuhalten und damit das städtebauliche Erscheinungsbild positiv zu beeinflussen.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser- und Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO unabhängig von einer zeichnerischen Festsetzung allgemein zulässig. Dies gilt auch für die der fernmeldetechnischen Erschließung dienenden Nebenanlagen.

Derzeit sind die Errichtung und Verortung der genannten Anlagen nicht absehbar. Durch die Umstellung auf neue Heizungsanlagen (z.B. Wärmepumpen), notwendige Anlagen zur Stromverteilung (z.B. aufgrund von E-Autos) oder Anlagen zur Digitalisierung (z.B. Verteilerschränke zum Glasfaseranschluss) können zukünftig Notwendigkeiten entstehen. Daher lässt der Bebauungsplan diese Anlagen allgemein zu. Ziel ist die Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung zu sicherzustellen.

Verkehrsflächen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 30 setzt den Bahnweg als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigte Mischfläche“ fest. Innerhalb der Verkehrsfläche sind zusätzlich öffentliche Parkbuchten, Straßenbegleitgrün und Straßenbäume festgesetzt.

In der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 wird diese Festsetzung übergeleitet und eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Dabei wird keine Differenzierung der Straßenausstattung mehr vorgenommen. Auf die Festsetzung kann verzichtet werden, da es sich um eine städtische Fläche handelt. Eine wesentliche Veränderung zum heutigen Zustand, insbesondere die Beseitigung von Straßenbäumen ist nicht vorgesehen. Lediglich vor dem Gebäude Bahnweg 4 soll eine knapp 1m² große Verkehrsfläche dem Baugrundstück Bahnweg 4 zugeschlagen werden. Hierdurch kann vor dem Gebäude ein weiterer privater Stellplatz errichtet und ein dort befindlicher Baum erhalten werden. Dies geschieht in Absprache mit dem neuen Eigentümer der Immobilie, der so

die notwendige Anzahl von Stellplätzen errichten kann, ohne auf heutige Gartenbereich zurück zu greifen.

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fußweg vom Bahnweg zum ehemals geplanten Spielplatz entfällt zugunsten des Allgemeinen Wohngebietes WA2. Durch die Aufgabe des Spielplatzes ist eine fußläufige Verbindung nicht mehr notwendig und das geplante WA1 ist unmittelbar an die Katrineholmstraße angeschlossen.

Mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen

~~Auf dem von der Katrineholmstraße erschlossenem Flurstück 1108 verlaufen 4 unterirdisch verlegte Leitungen, deren Leitungstrassen inklusive Schutzstreifen nicht überbaut werden dürfen.~~

~~Im Bebauungsplan sind die Leitungstrassen inklusive der jeweiligen Schutzstreifen als mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Halver und der Versorgungsunternehmen zu belastende Flächen zeichnerisch festgesetzt. Die bestehenden Leitungen einschließlich ihres jeweiligen Schutzabstandes dürfen nicht überbaut werden. Die Sicherstellung des Betriebes muss sichergestellt bleiben.~~

~~Zur Sicherung dieser Grenzen bestehen heute schon entsprechende Eintragungen im Grundbuch des Flurstücks 1108. Eine geplante Bebauung ist daher mit dem Leitungsträger und der Stadt abzustimmen. **Siehe Fortschreibung der Begründung vom 14.11.2023 (Seite 15)**~~

Flächen für Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebietes wurde ein Regenklärbecken erreicht. Dieses befindet sich auf dem Flurstück 1108 und auf geringeren Teilen der Flurstücke 1233 und 1234. Erschlossen wird die Anlage von der Katrineholmstraße aus und grenzt an diese unmittelbar an. Durch die Anlage werden im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 30 festgesetzte Bereiche der Grünfläche (Spielplatz) und des Allgemeinen Wohngebietes in Anspruch genommen.

Bisher wurde die Errichtung des Spielplatzes nicht umgesetzt; ein entsprechender Bedarf besteht auch nicht mehr. Die bisher vorgesehene wohnbauliche Entwicklung am Bahnweg ist durch die Anlage auch nicht beeinträchtigt. Im Bebauungsplan wird daher die umzäunte Fläche und die Anlage selbst durch Festsetzung einer Fläche für Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenklärbecken gesichert.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 30 setzt im östlichen Planbereich eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Als Zweckbestimmung ist „Schalthaus für die Stromversorgung“ bestimmt. Ein Trafostation ist vorhanden und soll weiterhin betrieben werden.

Zum Zweck der Bestandssicherung wird diese Festsetzung im Bebauungsplan übergeleitet. Der Bebauungsplan setzt entsprechend eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität fest.

4. Sonstige Belange

Örtliche Bauvorschriften

Dachform, Dachneigung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 30 wird als Dachform das Satteldach mit einer Dachneigung von 22° bis 45° festgesetzt.

In der 2. Änderung des Bebauungsplans wird als Dachform nun das Sattel-, Flach- oder Pultdach festgesetzt und auf die Dachneigung verzichtet. Ziel der Festsetzungen ist es, größere Entfaltungsmöglichkeiten für die Bebauung und Entwicklung zu ermöglichen. Hierbei wird auch

berücksichtigt, dass durchaus gewünschte Gründächer, die Errichtung von Fotovoltaikanlagen und allgemein Gebäude mit einer besseren energetischen Bilanz („kompakte Bauweise“) heute dem modernen Baustandard entspricht und auf flachen bzw. flach geneigten Dächern besser umsetzbar sind.

Grundstücksgestaltung

Der Bebauungsplan setzt fest:

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 gilt: Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme von Flächen für Zufahrten, Stellplatzflächen, Zuwegungen, Flächen für die Feuerwehr und Müllbehälter zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu erhalten. Es sind mindestens 40 % der Vorgartenfläche als Vegetationsfläche anzulegen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn es sich bei den versiegelten Flächen ausschließlich um notwendige Stellplätze und ihre Zufahrten gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Halver handelt.
- Vorgärten im Sinne dieser Festsetzung sind die Flächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenzugewandten Gebäudeaußenwand in der kompletten Breite des Grundstücks.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 gilt: Sofern Standplätze für Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden, sind sie baulich zu gestalten oder zu begrünen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 gilt: Schottergärten/ Steingärten (Abdeckungen aus mineralischen Substraten wie Schotter, Kiesel, Kies und dergleichen) und/ oder wasserundurchlässige Sperrschichten sind nicht zulässig.

Ziel der Festsetzungen ist es, insbesondere zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild zu erreichen. Die Festsetzungen betreffen insbesondere die Vorgartenbereiche der Wohngrundstücke. Durch die aufgeführten Nebenanlagen kann hier ein sehr ungeordneter Eindruck entstehen, der durch die Regelung vermieden werden soll. Die Anlage von so genannten Steingärten sollen aus gestalterischen und ökologischen Gründen vermieden werden. Zudem soll der Anteil an versiegelter Fläche so gering wie möglich gehalten werden.

Grundstückseinfriedungen

Der Bebauungsplan setzt fest:

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 gilt: Einfriedigungen der Vorgartenbereiche sind bis zu einer Höhe von 0,8 m als Hecken zulässig. Zäune sind nicht zulässig. Vorgartenbereiche sind die Flächen zwischen vorderer Baugrenze des Hauptbaukörpers und den öffentlichen Verkehrsflächen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 gilt: Einfriedungen sind ausschließlich als Gehölzhecken aus artenreichen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Massive Einfriedungen wie Mauern (Mauerwerk, Betonzaun, Gabionen) sind nicht zulässig.
- Metall- oder Kunststoffzäune sind nur zulässig, wenn sie durch Hecken in mindestens gleicher Höhe hinterpflanzt werden.
- Sichtschutz-Einflechtungen für Drahtgitterzäune sind als Einfriedigungen nicht zulässig.

Einfriedungen prägen deutlich das städtebauliche Erscheinungsbild eines Wohnquartiers. Hohe und feste Anlagen wirken eher abweisend, Mauern, Holzwände können stadtgestalterisch sehr unattraktiv wirken.

Zudem vermindert die Eingrünung des Wohnquartiers u.a. durch Hecken den Verlust bestehender Biotopstrukturen und die stadtklimatischen Auswirkungen der Bebauung.

Ziel ist es auch, eine einheitliche, dem Quartier formgebende Gestaltung zu ermöglichen.

Um dem Sicherheitsbedürfnis der späteren Bewohnerinnen und Bewohnern zu entsprechen, sind Zäune in Kombination mit Hecken zulässig.

Verkehr und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch den Bahnweg und die Katrineholmstraße gesichert.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser und elektronischen Medien ist durch die entsprechenden Versorgungsträger gesichert.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde für das neu geplante Allgemeine Wohngebiet WA1 ein „Gutachten über die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagsabflüssen auf einem Grundstück im Bahnweg in 58553 Halver“ erarbeitet (Slach & Partner mbB Beratende Ingenieure, Wipperfürth, August 2023). „Aus gutachterlicher Sicht sind die Voraussetzungen für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser nicht gegeben. Die geforderten Voraussetzungen für die Installation einer Versickerungsanlage können nicht alle eingehalten werden:

- Das gesamte anfallende Wasser kann mit Ausnahme des überschreitbaren Lastfalls vom Boden nicht aufgenommen werden. (...)“

Daher spricht das Gutachten folgende Empfehlung aus: „Von einer Versickerung der Niederschlagsabflüsse wird abgeraten. Die Niederschlagsabflüsse sind der Kanalisation zuzuführen bzw. es ist ein anderer Versickerungsstandort zu suchen.“

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis zum Umgang mit Niederschlagswasser auf dem neu geplanten Allgemeinen Wohngebiet WA1.

Die Baugrundstücke am Bahnweg sind an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Die Entsorgung von Abfall ist sichergestellt.

Die Nutzungen im Plangebiet bestehen schon über einen langen Zeitraum. Die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes WA1 stellt keine wesentlich höhere Anforderung an die Erschließung.

Das bestehende Trafohaus und das Regenklärbecken werden, wie bisher auch, im Bebauungsplan gesichert.

Flächenbilanz

	Bebauungsplan Nr. 30	2. Änderung	Saldo
Grünfläche / Spielplatz	1.614 m ²	0 m ²	- 1.614 m ²
Allgemeine Wohngebiete	2.731 m ²	4.001 m ²	+ 1.270 m ²
Fläche Entsorgungsanlage	0 m ²	395 m ²	+ 395 m ²
Fläche Versorgungsanlage	16 m ²	16 m ²	0 m ²
Verkehrsfläche / verkehrsberuhigter Bereich	1.124 m ²	1.123 m ²	- 1 m ²
Verkehrsfläche / Fußweg	52 m ²	0 m ²	- 52 m ²

Der betroffene Planbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 30 „Bahnweg“ 2. Änderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5.535m².

Umweltauswirkungen

Umweltbericht

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen. § 4c (Monitoring) wird nicht angewendet.

Hiermit wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen wird.

Tiere und Pflanzen

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I durchgeführt. Betroffenheiten wurden nicht festgestellt. Weitere Ausführungen hierzu erfolgen im Kapitel 4.6 unten.

Landschafts- und Ortsbild

Es handelt sich um baulich genutzte Grundstücke innerhalb des Siedlungszusammenhangs mit benachbarten Wohngebäuden. Auf der Fläche des zuvor geplanten Spielplatzes wurde ein Regenklärbecken errichtet. Zudem verlaufen auf dem Grundstück verschiedene unterirdische Leitungen, deren Trassen immer zugänglich sein müssen und u.a. vor Baumpflanzungen zu schützen sind. Eine ebenfalls errichtete Skaterbahn wurde wieder abgebaut. Somit ist dieser Bereich ebenfalls stark überformt.

Die Festsetzung eines zusätzlichen Allgemeinen Wohngebietes und die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung hat nur unwesentliche Auswirkungen auf das Ortsbild. Im Bebauungsplan wird erstmals eine Höhenbeschränkung festgesetzt, die das Einfügen geplanter Erweiterungen in die bauliche Umgebung sicherstellt. Die Erweiterung der Festsetzungen zur Dachform und der Wegfall der Dachneigung, vorgeschrieben war bisher das Satteldach mit 22° bis 45°, werden stadtgestalterisch als verträglich angesehen, insbesondere da momentan keine wesentliche Änderung bei den Bestandsgebäuden am Bahnweg zu erwarten sind und das Baufeld auf dem Flurstück 1108 in einiger Entfernung zu den öffentlichen Straßen festgesetzt ist und somit eine Neubebauung nicht wesentlich in Erscheinung tritt.

Boden

Das Plangebiet wird heute schon baulich genutzt. Auf den Grundstücken am Bahnweg stehen Wohngebäude auf, das Grundstück an der Katrineholmstraße ist durch die Flächen des Regenklärbeckens und der Skateranlage in großen Teilen versiegelt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans geht eine geringe, potenzielle Erhöhung der Versiegelung einher. Dies geschieht im Rahmen der Innenentwicklung. Somit kommt es zu einer geringfügigen Einschränkung der Bodenfunktionen.

Im Plangebiet werden keine Altlasten vermutet.

Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III der Ennepetalsperre. Die Regelungen der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Wasserschutzgebiet sind zu beachten.

Das Plangebiet ist erschlossen und an die Kanalisation angeschlossen.

Durch die Erhöhung der baulichen Ausnutzung und damit der potenziellen Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 können gemäß der Starkregenhinweiskarte für NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) im Falle eines extremen Starkregens in einzelnen Bereichen Wasserhöhen von 0,1 – 0,5 m auftreten, im ganz nördlichen Bereich bis 1,0 m. Um eine Beeinträchtigung von Bauwerken und gestalteten Außenbereichen durch Vernässung/Stauwasser zu vermeiden, können niedere Flächen soweit erhöht werden, dass sie über den potentiellen Stauwasserhorizonten liegen (Überflutungsnachweise erforderlich). Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

Mensch

Mit der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten vollzieht der Bebauungsplan die bestehende Nutzung nach und eröffnet einen Entwicklungsspielraum auf einer heute in Teilen nicht genutzten Fläche. Neben den wohnverträglichen Gewerbenutzungen ist das Wohnen weiterhin zulässig. Konflikte mit der bestehenden nachbarlichen Wohn- und Gewerbenutzung sind nicht zu erwarten.

Eine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens sowie der Geräuschimmissionen ist nicht zu erwarten.

Klima und Luft

Es handelt sich um ein bereits bebauter Siedlungsbereich, dem im gesamtstädtischen Zusammenhang keine besonderen Funktionen im Hinblick auf die Luftreinhaltung, die Entstehung von Frischluft oder sonstiger lufthygienischer Funktionen zukommt.

Eine gewisse Funktion kommt dem heutigen Freibereich zu, der eine Tallage mit den nördlich gelegenen Gartenflächen und der südwestlich anschließenden Freifläche bildet. Durch die Bebauung des Flurstücks 1108 wird das Mikroklima verschlechtert. Das Baufeld ist allerdings so auf dem Flurstück platziert, dass die in nordwestliche Talrichtung nur randlich tangiert wird.

Durch den Bebauungsplan kommt es in Teilbereichen zu einer Erhöhung der baulichen Nutzung und damit zu einer Erhöhung der potenziellen Versiegelung. Das Mikroklima kann hierdurch geringfügig verschlechtert werden.

Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf das Vorhandensein von Kulturgütern liegen nicht vor. Als Sachgüter sind die vorhandenen Wohngebäude, das Regenklärbecken, die Leitungen, das Trafobaus und die Verkehrsflächen vorhanden. Der Bebauungsplan trägt zum Erhalt und zur Entwicklung bei.

Artenschutzprüfung

Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein "Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Artenschutzprüfung Stufe I - Vorprüfung)" erarbeitet (Artenreich Umweltplanung, Hagen August 2023). Diese stellt im Ergebnis fest, dass Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt und/oder zu erwarten sind. Das Vorhaben zeigt aber keinerlei negative Auswirkungen auf diese Arten. Damit ist aus Sicht des Gutachters das Vorhaben zulässig.

„Die Risikoabschätzung für die potenziell vorkommenden Arten zeigt, dass bei Durchführung der in genannten Vermeidungsmaßnahmen eine Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 I BNatSchG ausgeschlossen werden kann.“

In der Gesamtbetrachtung von Artvorkommen nach Aktenlage, Habitatsanalyse vor Ort und Analyse der Habitatsansprüche der jeweiligen Arten nach derzeitigem Wissensstand der Forschung ist durch die Durchführung des geplanten Vorhabens bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen eine Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen.

Das Vorhaben ist unter den genannten Maßgaben zulässig und löst keine Verbotstatbestände gem. § 44 I BNatSchG aus. Eine vertiefende Art-für-Art-Analyse und Prüfung der Verbotstatbestände im Rahmen der zweiten Stufe der Artenschutzprüfung ist nicht erforderlich.“

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht durchzuführen. Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Halver und in Privateigentum.

Kosten und Finanzierung

Baumaßnahmen und alle damit ggf. zusammenhängenden baulichen Maßnahmen werden durch (spätere) Eigentümer bzw. den Bauwilligen vorgenommen. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Kosten für die Stadt Halver entstehen außer den Verwaltungskosten nicht.

Anlagenverzeichnis

Anlage 1

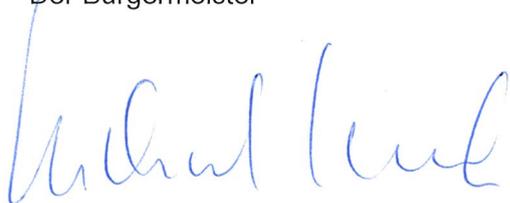
Gutachten über die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagsabflüssen auf einem Grundstück im Bahnweg in 58553 Halver, Slach & Partner mbB Beratende Ingenieure, Wipperfürth, August 2023

Anlage 2

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Artenschutzprüfung Stufe I – Vorprüfung, Büro Artenreich Umweltplanung, Hagen, August 2023

Halver, den 01.09.2023 / 14.11.2023 (in der Fassung der Fortschreibung)

Der Bürgermeister



Fortschreibung der Begründung vom 14.11.2023

(Ergänzungen nach öffentlicher Auslegung als Roteintragungen in der Plankarte)

Unter Punkt 2. wird die Überschrift des Kapitels „**Mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen**“ ersetzt durch „**Bestehende Leitungen**“. Das Kapitel wird wie folgt gefasst:

Bestehende Leitungen

Auf dem von der Katrineholmstraße erschlossenem Flurstück 1108 verlaufen 4 unterirdisch verlegte Leitungen. Im Bebauungsplan sind die Leitungstrassen inklusive der jeweiligen Schutzstreifen als Bestand zeichnerisch dargestellt. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan den Hinweis Nummer 12 „Unterirdische Leitungen“. Der Betrieb der Leitungen ist sicherzustellen: Die Leitungen einschließlich ihres jeweiligen Schutzstreifens dürfen nicht überbaut werden. Der Schutzstreifen ist bei der Planung etwaiger Bauvorhaben zu überprüfen. Bauwerksgründungen sind so vorzunehmen, dass die Leitung außerhalb des Lastabtragungswinkels liegt und von daher kein Schaden zu erwarten ist. Außerdem muss gewährleistet sein, dass Instandsetzungsarbeiten und/oder eine Auswechslung der Leitungen möglich sind. Der Luftraum über dem Leitungstreifen ist freizuhalten. Zu Beginn der Planungen eines Bauvorhabens ist die Abstimmung mit den Leitungsträgern vorzunehmen.“

Zur Sicherung der Leitungen nebst ihren Schutzstreifen bestehen heute schon entsprechende Eintragungen im Grundbuch des Flurstücks 1108. Daher sind die Festsetzungen von mit Leitungsrechten zu belastende Flächen nicht notwendig. Die bestehenden Leitungen nebst deren Schutzstreifen sind unter den Bestandsangaben geführt.

Im Bebauungsplan wird eine neue Festsetzung, in der Begründung ein neues Kapitel eingefügt:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Aufgrund der Ergebnisse der Artenschutzprüfung setzt der Bebauungsplan fest: „Um visuelle Störwirkungen auf Fledermäuse zu vermeiden, sind an Neubauten direkt oder stark indirekt nach oben strahlende Lichter mit kaltweißem Licht (Wellenlängen unter 540 nm bzw. >3000 K) unzulässig. Lichtquellen sind so zu installieren, dass keine Abstrahlung nach oben oder in Richtung der Vegetation entlang der südlichen Grundstücksgrenze erfolgt.“

Die Artenschutzprüfung (ASP I) empfiehlt Vermeidungsmaßnahmen. Mit Durchführung dieser Maßnahmen werden keine Zugriffsverbote nach § 44 I BNatSchG durch die Planung ausgelöst. Daher wird der Bebauungsplan um eine Festsetzung ergänzt. Ziel der Festsetzung ist der Artenschutz.

Es werden neue **Hinweise** in Ergänzung der Nummer 9 in der Plankarte eingefügt:

Die Artenschutzprüfung (ASP I) empfiehlt Vermeidungsmaßnahmen. Mit Durchführung dieser Maßnahmen werden keine Zugriffsverbote nach § 44 I BNatSchG durch die Planung ausgelöst. Daher wird der Bebauungsplan um einen Hinweis ergänzt.

Der Bebauungsplan nimmt folgende Hinweise auf. „Umweltbaubegleitung: Bei Abriss und/oder Versiegelung ökologisch relevanter Gebäudeteile (insb. im Dachstuhl- und Fassadenbereich) ist vorab durch eine Umweltbaubegleitung zu überprüfen, dass keine geschützten Tierarten anwesend sind und durch die Bauarbeiten Gefahr laufen, verletzt oder getötet zu werden.

Werden während der Arbeiten Tiere angetroffen, die nicht selbständig flüchten, müssen die Arbeiten vorläufig eingestellt werden. Die Tiere sind vor Fortsetzung der Arbeiten durch eine fachkundige Person zu bergen und an einen sicheren Ort zu verbringen.“

Ziel des Hinweises ist der Artenschutz.

