



Stadt Halver

Bebauungsplan Nr. 44
„Ortslage Halver“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Dezember 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

15. Dezember 2023

INHALT

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	5
3. VERFAHRENSABLAUF	6
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BESTEHENDES PLANUNGS- UND FACHRECHT	7
4.1 Landes- und Regionalplanung.....	7
4.2 Flächennutzungsplan	8
4.3 Schutzgebiete.....	8
4.4 Wasserschutz	9
4.5 Einzelhandelskonzept.....	9
4.6 Bebauungsplan, bestehendes Bauplanungsrecht.....	11
5. BESTEHENDE SITUATION	11
6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	14
6.1 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben.....	14
6.2 Ausschluss von Vergnügungsstätten.....	17
7. AUSWIRKUNGEN	18
7.1 Städtebauliche Entwicklung und Ordnung.....	18
7.2 Entschädigung	18
7.3 Bestandsschutz.....	18
7.4 Natur, Landschaft, Umwelt	19
7.4.1 Umweltbericht	19
7.4.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.....	19
7.4.3 Artenschutz.....	19
7.4 Bodenordnung	20

1. Anlass und Ziele der Planung

Insbesondere durch eine geänderte Mobilitätsbereitschaft der Kunden ist seit Jahren eine verstärkte Nachfrage von Einzelhandelsstandorten in städtebaulich nicht integrierten Lagen, also in Bereichen, die nicht in bestehende Wohnbebauung eingebettet sind wie z.B. entlang von Hauptverkehrsstraßen oder in Gewerbegebieten, zu beobachten. Diese Nachfrage wird zusätzlich dadurch verstärkt, dass die Einzelhändler in diesen städtebaulich nicht integrierten Lagen häufig große sowie gut zugeschnittene, günstige Grundstücke vorfinden.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen, insbesondere mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, in nicht integrierten Lagen bzw. den Randbereichen eines Stadtgebiets, hat jedoch in aller Regel eine Schwächung der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und integrierten Lagen einer Kommune zur Folge.

Gemäß den Empfehlungen des vom Rat beschlossenen Einzelhandelskonzepts sollen zur Entwicklung und zum Schutz der Funktionsfähigkeit des Innenstadtzentrums und des Nahversorgungsstandorts von Halver sowie zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen in den nicht integrierten Lagen des Stadtgebiets Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen bzw. mit zentrenrelevanten Sortimenten eingeschränkt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44 umfasst daher die Bereiche der Ortslage Halver, für die derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, die außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen und die im Bestand hauptsächlich durch gewerbliche oder gemischte Nutzungen gekennzeichnet sind. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich in diesen Bereichen derzeit nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Hier ist zu befürchten, dass sich künftig Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ansiedeln könnten, die zu einer Schwächung der zentralen Versorgungsbereichen führen könnten.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 44 laufen aktuell 14 Änderungsverfahren von Bebauungsplänen, die Misch-, Gewerbe und/ oder Industriegebiete festsetzen, jedoch bisher keine Festsetzungen zur Regelung bzw. Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben beinhalten.

Um einem Trading-Down-Effekt und damit verbundene Beeinträchtigungen Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen vorzubeugen, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans auch Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44 umfasst insbesondere den Norden sowie ein Teil des Zentrums von Halver und gliedert sich in sechs Teilbereiche mit einer Gesamtfläche von ca. 71,6 ha.

Teilbereich 1 (ca. 9,5 ha) wird

- im Norden durch die Danziger und Märkische Straße,
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Süden durch die Gehölzflächen nördlich des Wohngebiets „Lütgenheide“ und
- im Westen durch die Dortmunder Straße (L 528) begrenzt.

Teilbereich 2 (ca. 1,9 ha) wird

- im Norden durch Gehölzflächen sowie die Bräumke,
- im Osten durch Gehölzflächen sowie ein Wohnhaus,
- im Süden durch die B 229 und
- im Westen durch die Wohnbebauung entlang der Straße „Im Winkel“ begrenzt.

Teilbereich 3 (ca. 8,3 ha) wird

- im Norden durch das Gewerbe-/ Industriegebiet „Langenscheid“,
- im Osten durch die gewerblichen Nutzungen entlang der Straßen „Langenscheid“ (Teilgebiet 3),
- im Süden durch die B 229 und
- im Westen durch landwirtschaftliche Fläche sowie die Wohnbebauung entlang der Straße „Lütgenheide“ (Teilbereich 4) begrenzt.

Teilbereich 4 (ca. 2,7 ha) wird

- im Norden durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Osten durch die Wohngebiete entlang der Straßen „In der Bräumke“ und „Am Hilgenstock“, des Zaunkönig- und Nachtigallenwegs sowie landwirtschaftliche Flächen,
- im Süden durch die B 229 und
- im Westen durch das Wohngebiet „Lütgenheide“ begrenzt.

Teilbereich 5 (ca. 15,6 ha) wird

- im Norden durch landwirtschaftliche Flächen sowie das Industrie-/ Gewerbegebiet „Löhbach“,
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen sowie die Wohnbebauung entlang der Hagener Straße und Sternberger Straße (Teilbereich 7),
- im Süden durch die B 229, den Evangelischen Friedhof sowie die Elberfelder Straße und
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen sowie das Betriebsgelände der Firma Escha begrenzt.

Teilbereich 6 (ca. 1,8 ha) wird

- im Norden durch die B 229,
- im Osten und Süden durch die Wohnbebauung entlang des Höveler Wegs und
- im Westen durch die Lagerflächen des Baumaschinenhandels Gebr. Mickenhagen begrenzt.

Teilbereich 7 (ca. 21,1 ha) wird

- im Norden durch die B 229 sowie die Wohnbebauung entlang der Straße „Lütgenheide“ (Teilbereich 4),
- im Osten durch die Remscheider Straße,
- im Süden durch das Innenstadtzentrum und
- im Westen durch die Hagener Straße (Teilbereich 5) sowie Marktstraße begrenzt.

Teilbereich 8 (ca. 2,7 ha) wird

- im Norden durch die Straße Bächterhof sowie das Innenstadtzentrum im Bereich des Berliner Platzes,
- im Osten durch die Wohnbebauung entlang der Bachstraße sowie die Bachstraße selbst,
- im Süden durch die Wohnbebauung entlang der Straßen „Am Mühlenberg“, „Am Mühlengrund“ der Katrineholmstraße und
- im Westen durch die Wohnbebauung entlang der Ringstraße begrenzt.

Teilbereich 9 (ca. 3,0 ha) wird

- im Norden durch das Innenstadtzentrum im Bereich der Frankfurter Straße,
- im Osten durch das Innenstadtzentrum entlang der Bahnhofstraße sowie die Wohnbebauung entlang der Wiesenstraße,
- im Süden durch die Wohnbebauung entlang der Südstraße und
- im Westen durch die Wohnbebauung, das Seniorenzentrum und Hospiz entlang der Bachstraße sowie die Bachstraße selbst begrenzt.

Teilbereich 10 (ca. 5,0 ha) wird

- im Norden durch den Herpiner Weg,
- im Osten durch die Wohnbebauung entlang der Straße „Am Hang“,
- im Süden durch den Knotenpunkt Frankfurter Straße/ Heerstraße sowie die Wiese vor die Karlshöhe und
- im Westen durch die Wohnbebauung entlang der Hagedornstraße und Jahnstraße begrenzt.

Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereiches sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

3. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Halver hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.09.2009 gemäß § 2 BauGB beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 44 „Ortslage Halver“ einzuleiten. Zudem wurde die Durchführung einer Bürgerversammlung beschlossen.

Da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung umfasst, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungs- und Fachrecht

4.1 Landes- und Regionalplanung

Landesplanung

Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sind auf der überörtlichen Ebene in erster Linie die Ziele und Grundsätze 6.5-1 bis 6.5-10 des seit 2017 geltenden Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in der geltenden Fassung der 1. Änderung vom 06.08.2019 zu berücksichtigen. Zielsetzung ist die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits und der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung andererseits. Für die geplante Bebauungsplanänderung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze relevant:

- Ziel 6.5-1: Standorte des großflächigen Einzelhandels dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.
- Ziel 6.5-2: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur in bestehenden oder neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen zugelassen werden.
- Ziel 6.5-5: Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.
- Grundsatz 6.5-6: Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente soll außerhalb von zentralen Versorgungsgebieten 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- Ziel 6.5-8: Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie ebenfalls dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, Planungsraum Märkischer Kreis, stellt den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 44 als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Teilbereiche 1 und 2, der Norden des Teilbereiches 3 sowie der Nordwesten des Teilbereiches 5 werden hingegen als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.

Die Ziele der Raumordnung werden gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfüllt. Die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG NRW) wird bei der Bezirksregierung Arnsberg gestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Halver stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44 wie folgt dar:

- Teilbereich 1 ist überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine untergeordnete Fläche im Südosten ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
- Teilbereich 2 ist überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der nordwestliche Teil des Grundstücks ist als Grünfläche dargestellt.
- Teilbereich 3 ist als gewerbliche Baufläche dargestellt.
- Teilbereich 4 ist als gemischte Baufläche dargestellt.
- Teilbereich 5 ist überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Norden sind auch gemischte Bauflächen und Grünflächen dargestellt. Die im Teilbereich liegende B 229 ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt.
- Teilbereich 6 ist überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das nördliche Grundstück ist als gemischte Baufläche dargestellt.
- Teilbereich 7 ist überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Zudem sind zwei Gemeinbedarfsflächen für eine Kirche und einen Kindergarten ausgewiesen.
- Teilbereich 8 ist als gemischte Baufläche dargestellt.
- Für den nördlichen Randbereich des Teilbereiches 9 ist eine gemischte Baufläche dargestellt überwiegend. Der südliche Teil ist als Wohnbaufläche dargestellt.
- Teilbereich 10 ist überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Im Norden ist eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine Festsetzung von neuen Baugebieten beabsichtigt ist, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht berührt. Es ist somit keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

4.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans bestehen keine Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wie z.B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biotopverbundflächen, geschützte oder schutzwürdige Biotope. Der Teilbereich 2 grenzt im Norden und Teilbereich 6 im Westen unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Märkischer Kreis“ (LSG-4512-0004).

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

4.4 Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44 befindet sich nahezu vollständig innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes der Ennepetal-sperre. 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.

Lediglich der Teilbereich 2, der überwiegende Teil des Teilbereiches 3 sowie die östlichen Flächen des Teilbereiches 10 liegen außerhalb der Wasserschutzzone.

4.5 Einzelhandelskonzept

Am 21.06.2010 hat der Rat die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2005 durch das Büro Stadt + Handel aus Dortmund¹ beschlossen. Das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2005 stammt vom Büro Dr. Donato Acocella². Ein Einzelhandelskonzept ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Das Einzelhandelskonzept fungiert damit als Grundlage für zukünftige planungsrechtliche Entscheidungen.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts formuliert drei übergeordnete Entwicklungsziele für den Einzelhandel in Halver:

1. Stärkung des Zentrums: Erhaltung und Stärkung des Innenstadtzentrums und gleichzeitig Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die flächendeckende Nahversorgung,
2. Flächendeckende Nahversorgung: Sicherung, Stärkung und Ergänzung einer flächendeckenden Nahversorgung an sinnvollen Standorten, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen,
3. Ergänzende Standorte bereitstellen: Bereitstellung von Flächen für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen.

Im Einzelhandelskonzept erfolgt zur Umsetzung der übergeordneten Entwicklungsziele eine Empfehlung der künftigen gesamtörtlichen Zentrenstruktur für Halver. Dabei wird das Innenstadtzentrum als zentraler Versorgungsbereich räumlich festgelegt. Das Innenstadtzentrum umfasst neben der bestehenden Hauptgeschäftslage und dem Standortbereich Kaufpark auch die Dienstleistungen und Kultureinrichtungen dazwischen sowie das Bahnhofsgelände. Als ergänzenden Sonderstandort nennt das Einzelhandelskonzept das Gewerbegebiet „Hagener Straße/ Märkische Straße“. Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist eine auf Halver zugeschnittene Sortimentsliste, die zentrenrelevante, zentren – und nahversorgungsrelevante sowie nicht zentrenrelevante Sortimente voneinander abgrenzt, definiert. Zentrenrelevante Sortimente prägen einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional, bewirken eine hohe Kundenfrequenz oder sind selbst auf Frequenzbringer angewiesen und lassen sich aufgrund ihres überwiegend geringen Flächenanspruchs in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren. Außerdem

¹ STADT + HANDEL: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Halver. Dortmund, Mai 2010.

² DR. DONATO ACOCELLA: Einzelhandelskonzept für die Stadt Halver, Dortmund, 2005.

können die Produkte vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden. Solche Sortimente sind für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig. Nahversorgungsrelevante Sortimente kennzeichnen die gleichen Merkmale und sind daher i. d. R. auch zentrumsrelevant. Zugleich sind diese jedoch zu einem deutlichen Anteil ihres Bestandes auch außerhalb zentraler Lagen angesiedelt und tragen dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs bei. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind nicht prägend für zentrale Lagen und werden aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten bzw. eignen sich nicht für eine Ansiedlung in zentralen Lagen.

Zur Konkretisierung der übergeordneten Ziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung definiert das Einzelhandelskonzept für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Halver folgende Ansiedlungsleitsätze:

- Ansiedlungsleitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Halver anzusiedeln.
- Ansiedlungsleitsatz II: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment ist außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Halver nur beschränkt anzusiedeln (bis max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche; deutliche Zuordnung vom Randsortiment zum Hauptsortiment).
- Ansiedlungsleitsatz III: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist primär im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Halver sowie zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten anzusiedeln. Zur Gewährleistung einer flächendeckenden Nahversorgung kann nahversorgungsrelevanter Einzelhandel auch an sonstigen städtebaulichen integrierten Standorten (Wohnsiedlungsgebieten) angesiedelt werden, sofern der zentrale Versorgungsbereich nicht geschädigt wird.
- Ansiedlungsleitsatz IV: Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ist primär am ergänzenden Sonderstandort „Hagener Straße/ Märkische Straße“ anzusiedeln. Alternativ dazu kann großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel auch im Innenstadtzentrum angesiedelt werden.
- Ansiedlungsleitsatz V: Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sollen ausnahmsweise zugelassen werden.

Aufgrund der strukturellen Veränderungen der Einzelhandelssituation, insbesondere durch die Realisierung des innerstädtischen Ergänzungsbereiches auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände, aber auch aufgrund von Veränderungen auf der Nachfrageseite und Änderungen der gesetzlichen Grundlagen wurde am 14.12.2020 vom Rat eine Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes mit einem Fokus auf die Nahversorgung³ beschlossen. Kerninhalt der Fortschreibung ist die Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes an der Ecke Frankfurter Straße/

³ STADT + HANDEL: Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Halver (Fokus Nahversorgung). Dortmund, November 2020.

Herpiner Weg (Netto, Dursty, Lidl geplant). Auch die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts empfiehlt den Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche zu setzen. Daher wird weiterhin empfohlen, zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel primär im Innenstadtzentrum zu sichern und zu entwickeln. Mit der Ausweisung des Nahversorgungsstandortes wird der Ansiedlungsleitsatz III dadurch ergänzt, dass nahversorgungsrelevanter Einzelhandel sekundär auch am neu ausgewiesenen Nahversorgungsstandort zu sichern und zu entwickeln ist, sofern keine negativen Entwicklungen auf das Innenstadtzentrum entstehen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt außerhalb der im Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiche.

4.6 Bebauungsplan, bestehendes Bauplanungsrecht

Für das gesamte Plangebiet besteht derzeit kein rechtswirksamer Bebauungsplan. Der bereits nahezu vollständig bebaute Geltungsbereich befindet sich in einem Bebauungszusammenhang. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier demnach derzeit nach § 34 BauGB.

Die Eigenarten der meisten Bereiche entsprechen entweder einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO oder einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauGB. Demnach beurteilt sich gemäß § 34 Abs. 2 BauGB die Zulässigkeit eines Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es in dem jeweiligen Baugebiet gemäß § 6 bzw. § 8 BauNVO zulässig wäre. Einzelhandelsbetriebe sind sowohl in einem Misch- als auch in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig. In den Bereichen, die aufgrund einer sogenannten Gemengelage keinem Baugebiet gemäß BauNVO entsprechen, ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach seiner Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Da innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sowie in der unmittelbaren Umgebung stellenweise bereits Einzelhandelsbetriebe bestehen, wäre auch in diesen Bereichen die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes sehr wahrscheinlich genehmigungsfähig.

Demnach wären Einzelhandelsbetriebe vermutlich im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulassungsfähig.

5. Bestehende Situation

Teilbereich 1

Der Teilbereich 1 ist v.a. durch die Produktions-, Lager- und Verwaltungsgebäude sowie Stellplatz- und Wegeflächen des Märkischen Werkes geprägt. Im Nordwesten, an der Ecke Dortmunder Straße/ Danziger Straße besteht eine größere Freifläche. Nördlich und westlich des Teilbereiches 1 erstrecken sich weitere gewerbliche Nutzungen (Gewerbegebiete „Löhbach“ und „Heide“). Östlich erstreckt sich eine Grünlandfläche und dahinter das Gewerbegebiet „Langenscheid“. Im Süden grenzen die Auen des Löhbaches sowie das Wohngebiet „Lütgenheide“ an.

Die Erschließung des Teilbereiches 1 erfolgt aktuell über eine Anbindung an die Danziger Straße.

Teilbereich 2

Der Teilbereich 2 umfasst das Gelände des produzierenden Betriebs Gebrüder Steller KG, der sich auf die Produktion von Schmiedeteilen spezialisiert hat. Die direkte Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Nördlich der Auenflächen der Bräumke erstreckt sich das Gewerbegebiet „Langenscheid“.

Die Erschließung des Teilbereiches 2 erfolgt über die B 229.

Teilbereich 3

Der Teilbereich 3 umfasst den südlichen Teil des Gewerbegebiets „Langenscheid“. Entlang des mittleren Abschnitts der Straße „Langenscheid“ bestehen jedoch auch Wohnnutzungen. Die gewerblichen Nutzungen erstrecken sich bis an die B 229 im Süden des Teilbereiches. Nördlich des Teilbereiches erstreckt sich der übrige Teil des Gewerbegebiets „Langenscheid“. Im Osten, Südosten und Südwesten grenzen hingegen Wohngebiete an den Teilbereich.

Die Erschließung des Teilbereiches 3 erfolgt über die B 229 sowie die Straße „Langenscheid“.

Teilbereich 4

Der Teilbereich 4 umfasst die Wohnbebauung entlang des östlichen Abschnitts der Straße „Lütgenheide“ und liegt zwischen dem gewerblich geprägten Teilbereich 3 und der B 229. Südlich der B 229 erstreckt sich der Kern des Hauptortes. Im Norden grenzen Waldflächen an. Entlang der Straße „Lütgenheide“ in Richtung Westen erstrecken sich weitere Wohnnutzungen.

Die Erschließung des Teilbereiches 4 erfolgt über die Von-Vincke-Straße sowie die Straße „Lütgenheide“.

Teilbereich 5

Der Teilbereich 5 ist v.a. durch größere, produzierende Gewerbebetriebe wie die Werner Turck GmbH & Co. KG und Langlotz GmbH & Co sowie die zentral durch den Teilbereich verlaufene B 229 geprägt. Im Norden besteht eine größere Freifläche, die teilweise mit Gehölzen bewachsen ist. Nördlich davon erstreckt sich das Gewerbe-/ Industriegebiet „Löhbach“. Im Südosten des Teilbereiches, in Richtung Zentrum besteht entlang der Hagener Straße eine gemischte Nutzung aus kleinteiligem Gewerbe und Wohnnutzungen. Südlich des Teilbereiches erstreckt sich der Evangelische Friedhof sowie weitere Grünflächen.

Die Erschließung des Teilbereiches 5 erfolgt v.a. über die B 229 und die Hagener Straße.

Teilbereich 6

Der Teilbereich 6 umfasst das Bürogebäude des Baumaschinenhandels Gebr. Mickenhagen, einzelne Wohnhäuser sowie einen weiteren Gewerbebetrieb an der B 229. Unmittelbar westlich grenzen die Lagerflächen des Baumaschinenhandels an. Die südlich angrenzenden Flächen sind durch Wohnbebauung entlang des Höveler Wegs geprägt. Nördlich der B 229 erstrecken sich Wald- und Grünflächen.

Die Erschließung des Teilbereiches 6 erfolgt über die B 229.

Teilbereich 7

Der Teilbereich 7 umfasst im Wesentlichen den nördlichen Teil des Hauptortes, der durch Wohnbebauung unterschiedlicher Bautypologie, kleineren Gewerbebetrieben bzw. gewerblichen Einheiten sowie Gemeinbedarfsnutzungen wie einem Kindergarten und einer Kirche geprägt ist. Der östliche Teil erstreckt sich entlang der Schützenstraße bis zur Frankfurter Straße mit weiteren Gemeinbedarfsnutzungen (Feuerwehr, Moschee, Kreisgesundheitsamt) sowie ein Teil des in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ausgewiesenen Nahversorgungsstandortes mit Netto und Getränke Hoffmann, die beide nahversorgungsrelevante Hauptsortimente aufweisen, jedoch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche) liegen.

Südlich der Frankfurter Straße umfasst der Teilbereich das ehemalige Wippermann-Gelände. Hier bestehen ein Haushaltswarengeschäft (Sozialkaufhaus) mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment (Möbel) und zentrenrelevanten Randsortimenten sowie die Polizeiwache von Halver.

Die Erschließung des Teilbereiches 7 erfolgt im Wesentlichen über die B 229, Hagerer Straße, die Von-Vincke-Straße und die Frankfurter Straße.

Teilbereich 8

Der Teilbereich 8 umfasst den östlichen Teil des Bächterhofes sowie die Bereiche entlang der Lohstraße. Der Teilbereich zeichnet sich durch eine dichte Bebauung und einem Nutzungsmix aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Gewerbebetrieben wie einer Kfz-Werkstatt aus. Südlich der Kfz-Werkstatt an der Lohstraße besteht eine ca. 2.400 m² Freifläche. Im Nordosten grenzt der Teilbereich an das Innenstadtzentrum. Im Westen erstreckt sich die Mehrfamilienhausbebauung im Bereich Ring- und Kampstraße.

Die Erschließung des Teilbereiches 8 erfolgt über die Lohstraße, die im Norden an die Straße „Bächterhof“ anbindet.

Teilbereich 9

Der Teilbereich 9 umfasst den bebauten Bereich beidseitig der Südstraße bis zur Jugendheimstraße. Die Bebauung entlang der Südstraße ist v.a. durch eine straßenbegleitende Wohnbebauung geprägt. Der Teilbereich umfasst auch die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Bebauung entlang der Frankfurter Straße, die teilweise bebaut sind. Nördlich des Teilbereichs erstreckt sich das Innenstadtzentrum im Bereich der Frankfurter Straße. Östlich liegt das Fachmarktzentrum am ehemaligen Bahnhof. In der weiteren näheren Umgebung bestehen Gemeinbedarfseinrichtungen wie ein Seniorenheim, ein Jugendzentrum und eine Kindertagesstätte sowie weitere Wohnnutzungen.

Die Erschließung des Teilbereiches 9 erfolgt über die Südstraße, die im Norden an die Frankfurter Straße anbindet.

Teilbereich 10

Der Teilbereich 10 umfasst den Ortseingang entlang der Frankfurter Straße sowie den Bereich südlich des Herpiner Wegs. Entlang der Frankfurter Straße besteht eine Mischung aus gewerblichen Nutzungen sowie Wohnbebauung, vorwiegend in

Mehrfamilienhäusern. Zu den im Teilbereich bestehenden gewerblichen Nutzungen gehören folgende Einzelhandelsbetriebe:

- Raiffeisenmarkt (Baumarktbedarf)
- GDE-Werkzeuge GmbH
- e-motion e-Bike Welt, Dreirad- & Lastenfahrrad-Zentrum Halver
- TotalEnergies Tankstelle mit Tankstellenshop

Alle Einzelhandelsbetriebe führen als Hauptsortimente nicht-zentrenrelevante Sortimente. Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente (Tankstellenshop) werden maximal untergeordnet bzw. als Randsortiment geführt.

Entlang des Herpiner Wegs bestehen innerhalb des Teilbereiches überwiegend Einfamilienhausbebauung. Nördlich des Herpiner Wegs, außerhalb des Teilbereichs, erstreckt sich das derzeit brach liegende Grundstück eines ehemaligen Automobilzulieferbetriebs. Dieser Bereich gehört zum Nahversorgungsstandort. Hier ist die Neuansiedlung des Lidl-Marktes vorgesehen. Westlich des Teilbereiches erstreckt sich bis zum Fachmarktzentrum am ehemaligen Bahnhof Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhausbebauung. Östlich des Teilbereiches bestehen Wald- und Wiesenflächen sowie die Quelle der Hälver.

Die Erschließung des Teilbereiches 10 erfolgt über die Frankfurter Straße.

6. Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben

Zum Schutz des Innenstadtzentrums und zur Umsetzung der Empfehlungen der Fortschreibungen des Einzelhandelskonzepts enthält der Bebauungsplan Nr. 44 unter Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB Festsetzungen bzgl. der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Die Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB ist möglich, da es sich beim Geltungsbereich des Bebauungsplans um im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB handelt. Die Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben orientieren sich an den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzept der Stadt Halver, welches als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB fungiert. Die Festsetzungen entsprechen insgesamt dem in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB formulierten Ziel, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist.

Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO werden im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbrauchern mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Diese Festsetzung entspricht dem Ansiedlungsleitsatz III des Einzelhandelskonzeptes, wonach nahversorgungsrelevanter Einzelhandel primär im Innenstadtzentrum und sekundär am Nahversorgungsstandort anzusiedeln sind. Für die im Teilbereich 7 bestehenden nahversorgungsrelevanten Märkte Netto und Getränke Hoffmann wird ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt (vgl. Kapitel 7.3).

Da gemäß dem Ansiedlungsleitsatz III nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten - außerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche - angesiedelt werden kann, hat das Büro Stadt + Handel in einer Stellungnahme⁴ überprüft, inwieweit kleinflächige, nahversorgungsrelevante Betriebstypen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung verträglich sind. Zu kleinflächigen und nahversorgungsrelevanten Betrieben zählen gemäß der Stellungnahme

- Bäckereien mit ca. 30 m² Verkaufsfläche (VKF),
- Metzgereien mit ca. 30 m² VKF,
- Hofläden mit ca. 40 m² VKF,
- Convenience Stores mit ca. 40 m² VKF,
- Getränkemarkte mit ca. 400 m² VKF,
- Kioske mit ca. 20 m² VKF,
- Tankstellenshops mit ca. 20 m² VKF,
- Apotheken mit ca. 70 m² VKF sowie
- Blumengeschäfte mit ca. 30 m² VKF.

Zur Bewertung, ob diese Betriebsarten innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung verträglich sind, wurde das typische Umsatzvolumen der in Betracht kommenden Betriebe mit der im situativen Nahbereich des Geltungsbereichs bzw. der einzelnen Teilbereiche der Bebauungsplanänderung abschöpfbaren Kaufkraft verglichen. Der definierte Nahbereich orientiert sich an der räumlichen Erreichbarkeit des Bebauungsplangebietes und definiert sich im Wesentlichen durch eine Gehzeit von ca. 10 Minuten als Qualitätskriterium einer fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung sowie durch die bestehende Siedlungsstruktur. Die Höhe der abschöpfbaren Kaufkraft für die einzelnen Betriebstypen ergibt sich v.a. anhand der im Nahbereich abgeschätzten Einwohnerzahl. Bedingung für die Verträglichkeit der einzelnen Betriebe ist, dass lediglich ein Teil der in der engeren Umgebung (Nahbereich) zur Verfügung stehenden Kaufkraft abgeschöpft wird. Deutlich höhere Kaufkraftabschöpfungen würden eine Nahversorgungsfunktion des Betriebs übersteigen und hätten damit negative Auswirkungen auf die Funktionalität des Innenstadtzentrums bzw. Nahversorgungsstandortes von Halver zur Folge. Liegt das typischerweise anzunehmende Umsatzvolumen eines kleinflächigen, nahversorgungsrelevanten Betriebs unterhalb der im Nahbereich abschöpfbaren Kaufkraft, so ist dieser Betrieb im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung verträglich und wird dementsprechend im Bebauungsplan zugelassen. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind dies die folgenden Betriebsarten:

- Bäckerei mit max. 30 m² VKF (nur in den Teilbereichen 7 - 9)
- Convenience Store (Krämerladen) mit max. 40 m² VKF (nur in den Teilbereichen 2 - 10)
- Getränkemarkt mit max. 400 m² VKF (nur in den Teilbereichen 7 - 9)
- Tankstellenshop mit max. 20 m² VKF (nur in den Teilbereichen 2 - 10)
- Apotheke mit max. 70 m² VKF (nur in den Teilbereichen 7 - 9)
- Kiosk mit max. 30 m² VKF

Damit bleibt der innerhalb des Teilbereiches 10 bestehende Tankstellenshop auch künftig allgemein zulässig. Die Ermöglichung einer Ansiedlung kleinflächiger Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten trägt zu einer flächendeckenden

⁴ STADT + HANDEL: Stellungnahme Planungsrechtliche Umsetzung des EHK Halver. Dortmund, August 2023.

Nahversorgung im Stadtgebiet bei. Gleichzeitig wird durch die auf die Lage der Bebauungsplanänderung zugeschnittene, begrenzte Auswahl der zulässigen Betriebe sowie die Begrenzung der Verkaufsflächengröße vermieden, dass die zentralen Versorgungsbereiche durch zu viel Kaufkraftabfluss aus den Zentren geschwächt werden könnten.

Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten

Neben dem nahezu vollständigen Ausschluss nahversorgungsrelevanter Sortimente wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nur zulässig sind, wenn der Anteil zentrenrelevanter Sortimente maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment werden somit ausgeschlossen. Dies entspricht den Ansiedlungsleitsätzen I und II des Einzelhandelskonzeptes. Die Gründe für den Ausschluss bzw. die Beschränkung zentrenrelevanter Sortimente sind grundsätzlich die gleichen wie für den Ausschluss nahversorgungsrelevanter Sortimente. Zentrenrelevante Sortimente sollen weitestgehend ausschließlich im Innenstadtzentrum angeboten werden, um den zur Aufrechterhaltung der Funktionalität und Attraktivität des Zentrums erforderlichen Branchenmix zu gewährleisten. Eine Streuung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten über das gesamte Stadtgebiet wird durch die Bündelung solcher wichtigen Einzelhandelsangebote vermieden. Als Randsortiment sind zentrenrelevante Sortimente jedoch zumindest eingeschränkt weiterhin zulässig. Dies ist erforderlich, um Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten, die typischerweise untergeordnet auch zentrenrelevante Sortimente anbieten, nicht grundsätzlich auszuschließen. Hierzu zählt z.B. ein (nicht großflächiges) Möbelgeschäft wie beispielsweise das Sozialkaufhaus im Teilbereich 7, das auch untergeordnet zentrenrelevante Wohneinrichtungsgegenstände anbietet. Die Festlegung, dass es sich bei einem Anteil von bis zu 10 % an der Gesamtverkaufsfläche noch um Randsortimente handelt, entspricht dem Ziel 6.5-5 des LEP NRW und basiert zum einen auf Rechtsprechungen zum Begriff „Randsortiment“ und zum anderen auf Untersuchungen der bestehenden Einzelhandelsstrukturen in NRW.

Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten werden im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hingegen nicht ausgeschlossen. Solche Betriebe sind für die Funktionalität von zentralen Versorgungsbereichen nicht zwingend erforderlich und lassen sich dort häufig auch nicht verträglich unterbringen. Sie beschränken sich auf die Versorgung der Bevölkerung mit Waren für den langfristigen Bedarf, die nur aperiodisch nachgefragt werden und können daher z.B. auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden. Durch die Umstellung auf die BauNVO 2017 (vgl. Kapitel 6.1) sind jedoch nur Betriebe unterhalb der Großflächigkeit (< 800 m² Verkaufsfläche) zulässig.

Hierunter fallen z.B. die im Teilbereich 10 entlang der Frankfurter Straße bestehenden nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (Raiffeisenmarkt, GDE-Werkzeuge, e-motion e-Bike Welt).

Werksverkäufe

Um den sogenannten Werksverkauf von zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten, auf den bestimmte Betriebe angewiesen sind, nicht grundsätzlich auszuschließen, ist der Verkauf von in den Gewerbebetrieben produzierten Waren ausnahmsweise zulässig. Als Bedingung für eine solche Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ist festgesetzt, dass die Verkaufsstätte im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Betrieb des produzierenden oder verarbeitenden Handwerks oder Gewerbes stehen muss und ausschließlich Waren aus eigener Herstellung angeboten werden. Zum Schutz der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche darf auch für den Werksverkauf die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente 100 m² nicht überschreiten, womit diese deutlich unterhalb der Vermutungsgrenze für Beeinträchtigungen der Einzelhandels- und Zentrenstruktur im Stadtgebiet liegt. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Werksverkäufen wird dem Ansiedlungsleitsatz V des Einzelhandelskonzeptes entsprochen.

„Halveraner Liste“

Die bzgl. der zulässigen Sortimente gemäß dem Einzelhandelskonzept maßgebliche Sortimentsliste der Stadt Halver („Halveraner Liste“) wird als Anhang zu den textlichen Festsetzungen aufgeführt.

6.2 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Unter Anwendung des § 9 Abs. 2b BauGB werden die ggf. in einigen Teilen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nach § 34 BauGB zulassungsfähigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten stehen im Widerspruch zu dem Ziel der Stadt Halver, innerhalb der gewerblich geprägten Bereiche vorrangig Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sowie des klassischen Dienstleistungsgewerbes mit einer möglichst großen Zahl von Arbeitsplätzen anzusiedeln. Da Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) regelmäßig bei eher geringem Investitionsbedarf vergleichsweise hohe Gewinnerwartungen erzielen, sind sie geeignet, andere Gewerbebetriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke zu verdrängen. Solche Nutzungen können daher zu einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges und zu Verdrängungseffekten führen. Darüber hinaus muss mit einem Imageverlust, einer Niveauabsenkung und einem Verlust der Lagequalität des Gebiets gerechnet werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten zu befürchten ist. Als Folge einer solchen Abwertung des Gebiets kann es zu Abwanderungen kommen und das Gebiet für Neuansiedlungen „klassischer“ Gewerbebetriebe (produzierendes und verarbeitendes Gewerbe, Handwerksbetriebe, Baufirmen usw.) unattraktiv werden. Dies kann zu zunehmenden Leerständen führen. Es kann so zu einer massiven Konzentration von Vergnügungsstätten oder Vergnügungseinrichtungen einer negativen Milieubildung kommen. Langfristig besteht eine Gefährdung der vorhandenen Gebietsstruktur. Das Zusammenwirken dieser Effekt führt zum so genannten Trading-Down-Effekt und einem erheblichen Imageverfall des Standortes. Eine solche städtebauliche Fehlentwicklung soll im Plangebiet vermieden werden. Ein Attraktivitätsverlust der gemischt oder rein gewerblich genutzten Bereiche in der

Ortslage Halver würde sich auch negativ auf die Wohnqualität in den umliegenden bestehenden sowie geplanten Wohngebieten sowie auf andere schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten im Stadtgebiet auswirken.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten führt nicht dazu, dass solche Anlagen im gesamten Stadtgebiet nicht mehr zulässig sind. Grundsätzlich wären solche Nutzungen z.B. weiterhin im Innenstadtzentrum zulässig.

7. Auswirkungen

7.1 Städtebauliche Entwicklung und Ordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten. Vielmehr wird durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben außerhalb des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches eine städtebauliche Fehlentwicklung vermieden. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten trägt dazu bei, einen durch solche Anlagen verursachten Trading-Down-Effekt zu verhindern. Dadurch werden Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen und andere schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten verhindert.

Da es sich beim Bebauungsplan Nr. 44 um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB handelt und der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben außerhalb der im Bebauungsplan Nr. 44 geregelten Inhalte weiterhin nach § 34 BauGB.

7.2 Entschädigung

Aufgrund der Einschränkung der bisher gemäß § 34 BauGB zulässigen Grundstücksnutzung ist eine Wertminderung der betroffenen Grundstücke nicht gänzlich auszuschließen. Sofern die Wertminderung nicht unwesentlich ist, könnten Entschädigungsansprüche nach §§ 42 ff. BauGB geltend gemacht werden.

7.3 Bestandsschutz

Die beiden innerhalb des Teilbereiches 7 bestehenden Einzelhandelsbetriebe (Netto Marken-Discount sowie Getränke Hoffmann) werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans unzulässig. Beide Betriebe bieten mit Nahrungs- und Genussmitteln ein nahversorgungsrelevante Hauptsortiment an und sind damit künftig im Plangebiet unzulässig. Im Teilbereich 7 ist nach der ergänzenden fachlichen Stellungnahme von Stadt + Handel zwar ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 400 m² zulässig; der bestehende Markt liegt mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 600 m² allerdings oberhalb dieser Schwelle.

Allerdings genießen beide Einzelhandelsbetriebe im genehmigten Umfang Bestandsschutz. Dieser sogenannte passive Bestandsschutz umfasst das Recht des Betreibers, seine genehmigte und damit rechtmäßig errichtete Anlage entsprechend ihrer ursprünglichen Genehmigung zu nutzen, auch wenn diese nach der Aufstellung des Bebauungsplans nicht mehr genehmigungsfähig wäre. Geschützt wird das Gebäude im Umfang seines vorhandenen baulichen Bestands und in seiner genehmigten Funktion. Mit einer Beseitigung des Gebäudes erlischt der Bestandsschutz. Der Bestandsschutz erlischt ebenfalls durch Änderung der Funktion

eines Gebäudes aufgrund einer Nutzungsänderung. Aus dem sogenannten aktiven Bestandsschutz kann unter Umständen die Genehmigung von Folgemaßnahmen hergeleitet werden, insbesondere notwendige Maßnahmen zur Erhaltung des Gebäudes, wie Instandsetzungs- und Renovierungsmaßnahmen. Voraussetzung für vom Bestandsschutz gedeckte Reparaturen ist, dass die Identität der baulichen Anlage erhalten bleibt. Das bedeutet, dass ein Ausbau und Erweiterungen größeren Umfangs grundsätzlich nicht vom Bestandsschutz gedeckt sind.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass auch unter Berücksichtigung des allgemein geltenden Bestandsschutzes die bereits ansässigen Einzelhandelsbetriebe durch die Aufstellung des Bebauungsplans in ihrer Nutzbarkeit ggf. eingeschränkt werden. Insbesondere wird diesen Betrieben die Möglichkeit genommen, im Zuge von Marktanpassungen o.ä. ihre Verkaufsflächen zu vergrößern oder bislang nicht geführte Sortimente in ihren Bestand aufzunehmen. Daher setzt der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO (erweiterter Bestandsschutz) fest, dass für Netto und Getränke Hoffmann eine Verkaufsflächenerweiterung von jeweils bis zu 10 % zulässig ist. Maßgeblich dafür ist die gemäß der Baugenehmigung jeweils zugebilligte Verkaufsfläche. Dieser Wert wird als ausreichend betrachtet, um den Fortbestand der beiden Einzelhandelsbetriebe zu sichern. Gleichzeitig gewährleistet die Beschränkung der Erweiterungsmöglichkeit die Entwicklung und den Schutz der Funktionsfähigkeit des Innenstadtzentrums von Halver.

7.4 Natur, Landschaft, Umwelt

7.4.1 Umweltbericht

Durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten ergeben sich keine unmittelbaren oder mittelbaren umweltrelevanten Auswirkungen in Bezug auf die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB. Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

7.4.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil, der für die Beurteilung nach § 34 BauGB relevant ist, wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht verändert. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung, das sich auch weiterhin nach den Regelungen des § 34 BauGB ergibt, wird nicht erhöht. Die Flächen sind bereits überwiegend bebaut. Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt somit keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG dar. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist damit nicht erforderlich.

7.4.3 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 die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP).

Dadurch, dass durch den Ausschluss einiger Nutzungsarten keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, ist festzustellen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 44 keine planungsrelevanten Arten verletzt oder getötet

(§ 44 Abs. 1 BNatSchG) bzw. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) beschädigt oder zerstört werden können. Darüber hinaus können Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen können, ausgeschlossen werden. Insbesondere bleibt die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für alle planungsrelevanten Arten erhalten. Das Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist daher nicht zu erwarten.

7.4 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden durch die Planung nicht erforderlich.

Halver, den

.....
Der Bürgermeister