Stadt Halver

Bebauungsplan Nr. 4 „Linger Weg“,
18. Änderung

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
Kunibertskloster 7-9 . 50668 Köln
Tel. 0221 .95268633 | Fax 89994132 | Mail post@hb-stadtplanung.de

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

14. Dezember 2023

INHALT

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG 4
2. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES 5
3. VERFAHRENSABLAUF 5
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BESTEHENDES PLANUNGS- UND FACHRECHT 5
4.1 Landes- und Regionalplanung 5
4.2 Flächennutzungsplan 6
4.3 Schutzgebiete 6
4.4 Wasserschutz 6
4.5 Einzelhandelskonzept 7
4.6 Bebauungsplan 9
5. BESTEHENDE SITUATION 9
6. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG 9
6.1 Umstellung auf die aktuelle Fassung der BauNVO 9
6.2 Art der baulichen Nutzung 11
6.3 Örtliche Bauvorschriften 14
7. AUSWIRKUNGEN 15
7.1 Städtebauliche Entwicklung und Ordnung 15
7.2 Entschädigung 15
7.3 Natur, Landschaft, Umwelt 15
7.3.1 Umweltbericht 15
7.3.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung 15
7.3.3 Artenschutz 16
7.4 Bodenordnung 16

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, wie z.B. entlang von Hauptverkehrsstraßen oder 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.

Zur Entwicklung und zum Schutz der Funktionsfähigkeit des Innenstadtzentrums und des Nahversorgungszentrums von Halver sowie zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen sollen demnach gemäß den Empfehlungen des vom Rat beschlossenen Einzelhandelskonzepts in den nicht integrierten Lagen des Stadtgebiets Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen bzw. mit zentrenrelevanten Sortimenten eingeschränkt werden. Gemäß einer weiteren Empfehlung des Einzelhandelskonzepts soll zur Bündelung des Einzelhandelsangebotes zudem großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel primär im Sonderstandort „Hagener Straße/ Märkische Straße" sowie alternativ im Innenstadtzentrum und nicht mehr in den nicht integrierten Lagen angesiedelt werden.

Viele rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Halver, die Misch-, Gewerbe- oder Industriegebiete festsetzen, enthalten jedoch keine Festsetzungen zur Regelung bzw. Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben. Insbesondere Bebauungspläne, die vor der seit 1990 geltenden Fassung der BauNVO in Kraft getreten sind, sind nicht ausreichend vor einer ungewünschten Einzelhandelsansiedlung geschützt. Die Fassungen der BauNVO vor 1990 lassen im Gegensatz zur aktuell gelten Fassung der BauNVO großflächige Einzelhandelsbetriebe in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten teilweise uneingeschränkt zu.

Um die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Bereichen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche künftig zu steuern, hat der Rat der Stadt Halver am 21.06.2010 die Einleitung der Änderung von insgesamt 14 Bebauungsplänen beschlossen, die alle entweder Misch-, Gewerbe- und/ oder Industriegebiete festsetzen und vor der Novellierung der BauNVO 1990 in Kraft getreten sind.

Zu diesen Bebauungsplänen gehört auch der Bebauungsplan Nr. 4 „Linger Weg", der seit 22.03.1966 rechtskräftig ist. Der Bebauungsplan umfasst den gesamten Bereich entlang des Linger Wegs, südlich der B 229, am östlichen Ortsrand von Halver in Richtung Oeckinghausen. Die vorgesehene 18. Änderung betrifft lediglich das innerhalb des Bebauungsplangebiets festgesetzte Gewerbegebiet.

Um innerhalb des Gewerbegebiets weiterhin vorrangig Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sowie des klassischen Dienstleistungsgewerbes mit einer möglichst großen Zahl von Arbeitsplätzen anzusiedeln und um einer Beeinträchtigung der wohnbaulich geprägten Umgebung vorzubeugen, sollen mit der Änderung des Bebauungsplans auch Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen werden.

Neben dem Ausschluss bzw. der Steuerung von baulichen Nutzungen soll die Bebauungsplanänderung auch gleichzeitig die Zulässigkeit von Werbeanlagen regeln, um negative optische Auswirkungen auf das Ortsbild durch zu große oder besonders störende Werbeanlagen im öffentlichen Raum zu vermeiden.

2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Osten von Halver und umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.

Der Geltungsbereich wird

- im Norden durch die Straße Eichholz (B 229),
- im Osten durch die Wohnbebauung entlang des Elsterwegs und Linger Wegs,
- im Süden durch den Linger Weg und
- im Westen durch die Wohnbebauung entlang des Zeisigwegs und Linger Wegs begrenzt.

Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereiches sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

3. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Halver hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.06.2010 gemäß § 2 BauGB beschlossen, das Verfahren zur 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Linger Weg" einzuleiten. Zudem wurde die Durchführung einer Bürgerversammlung beschlossen.

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 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

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

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Halver stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als gewerbliche Baufläche dar.

Da mit der Bebauungsplanänderung keine Änderung des bisher festgesetzten Baugebiets beabsichtigt ist, ist die Bebauungsplanänderung somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung bestehen keine Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wie z.B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biotopverbundflächen, geschützte oder schutzwürdige Biotope. Die Flächen nördlich der B 229 liegen im 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

Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten oder geplanten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

4.5 Einzelhandelskonzept

Am 21.06.2010 hat der Rat die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2005 durch das Büro Stadt + Handel aus Dortmund[1] beschlossen. Das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2005 stammt vom Büro Dr. Donato Acocella[2]. 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 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

[1] STADT + HANDEL: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Halver. Dortmund, Mai 2010.
[2] DR. DONATO ACOCELLA: Einzelhandelskonzept für die Stadt Halver, Dortmund, 2005.

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 Einzelhandelskonzepts mit einem Fokus auf die Nahversorgung[3] beschlossen. Kerninhalt der Fortschreibung ist die Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes an der Ecke Frankfurter Straße/ 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

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

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

Der seit 22.03.1966 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 „Linger Weg" mit seinen insgesamt 17 Änderungen setzt auf einer Fläche von insgesamt ca. 29 ha weitestgehend allgemeine und reine Wohngebiete mit einer eher geringen baulichen Dichten fest. Im Norden des Plangebiets, zwischen Linger Weg und B 229 ist zwischen zwei Wohngebieten ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Erschließung der Baugebiete ist über die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen gesichert. Zudem sind am Siedlungsrand teilweise Grünflächen und Pflanzflächen festgesetzt.

Für den wesentlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 4, der bereits seit 22.03.1966 rechtskräftig ist, gilt die BauNVO in der Fassung von 1962.

Die 18. Änderung des Bebauungsplans umfasst lediglich das Gewerbegebiet.

5. Bestehende Situation

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Betriebsgelände des verarbeitenden Betriebs Galvano Brückmann sowie eine ca. 7.000 m² große Gehölzfläche im Norden. Die Flächen südlich, östlich und westlich des Plangebiets sind durch Wohnbebauung geprägt. Nördlich des Plangebiets verläuft die B 229. Nördlich davon erstrecken sich Wald- und Grünflächen sowie die Auenlandschaft der Bräumke.

Die Erschließung des Betriebsgelände von Galvano Brückmann erfolgt über den Linger Weg.

6. Inhalte der Bebauungsplanänderung

6.1 Umstellung auf die aktuelle Fassung der BauNVO

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gilt derzeit die BauNVO in der Fassung von 1962. Demnach sind in dem dort festgesetzten Gewerbegebiet Handelsbetriebe jeder Art und Größe, somit u.a. auch Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig.

Bei heutigen Planverfahren ist die BauNVO in der Fassung von 2017 anzuwenden und zu Grunde zu legen. Um insbesondere die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in dem Gewerbegebiet auszuschließen, wird mit der 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 die derzeit geltende Fassung der BauNVO eingeführt. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Einkaufszentren bzw. großflächigen Einzelhandelsbetrieben greifen damit innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung künftig die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO. Demnach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur noch in Kerngebieten sowie in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig, also nicht mehr innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Die Regelvermutungsgrenze für die Großflächigkeit von

Einzelhandelsbetrieben mit negativen Auswirkungen liegt bei einer Geschossfläche von 1.200 m², die von einer Gesamtverkaufsfläche von 800 m² ausgeht.

Der durch die Umstellung auf die BauNVO 2017 bedingte grundsätzliche Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben entspricht dem Ziel 6.5-1 des LEP NRW, das die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ausschließlich in Allgemeinen Siedlungsbereichen zulässt, sowie dem Ansiedlungsleitsatz IV des Einzelhandelskonzepts, wonach eine Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe, auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, außerhalb des Innenstadtzentrums sowie des ergänzenden Sonderstandortes „Hagener Straße/ Märkische Straße" vermieden werden soll. Durch den Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe werden damit negative Beeinträchtigungen der Entwicklung und der Funktionsfähigkeit des Innenstadtzentrums von Halver und des ergänzenden Sonderstandortes „Hagener Straße/ Märkische Straße" sowie der zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen vermieden und im Vorfeld ausgeschlossen.

Mit der Umstellung auf die BauNVO 2017 werden für zukünftige Bauvorhaben u.a. auch die geänderten Vorschriften über das Maß der baulichen Nutzung in das Genehmigungsverfahren einzubeziehen sein. So sind mit der Änderung des Bebauungsplans nunmehr gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bei der Ermittlung der Grundfläche in die Berechnung einzustellen. Damit wird einer großflächigen Versiegelung im Plangebiet Einhalt geboten und den umweltschützenden Belangen im Plangebiet mehr Raum gegeben.

Zudem sind insbesondere die folgenden Änderungen mit der Umstellung auf die aktuelle BauNVO verbunden:

- Die Beurteilung der Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Anlagen erfolgt nicht mehr nur allein nach städtebaulichen Gesichtspunkten, sondern auch unter Berücksichtigung von immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen (BImschG).
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im Gewerbegebiet nur dann noch zulässig, wenn sie dem Gewerbegebiet zugeordnet und im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 BauNVO).
- Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet nur noch ausnahmsweise zulässig (§ 8 Abs. 3 BauNVO).
- Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als den Vollgeschossen müssen nicht mehr automatisch angerechnet werden, sondern nur, wenn es ausdrücklich im Bebauungsplan festgesetzt ist (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

Die planungsrechtlichen Änderungen, die sich durch die Umstellung auf die BauNVO 2017 ergeben, gelten lediglich für künftige genehmigungspflichtige Bauvorhaben. Die bereits bestehenden und genehmigten Anlagen unterliegen dem Bestandsschutz.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Steuerung von Einzelhandelsbetrieben

Durch die Umstellung auf die BauNVO 2017 kann lediglich die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit entsprechend negativen Auswirkungen auf Umwelt, Verkehr und Einzelhandelsstruktur planerisch gesteuert werden. Um die Empfehlungen der Fortschreibungen des Einzelhandelskonzepts auch in Bezug auf Einzelhandelsbetriebe, die unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegen, umzusetzen, werden mit der 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 weitere Festsetzungen bzgl. der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen. 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 daher im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbrauchern (enthalten in den Gewerbebetrieben aller Art) mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Diese Festsetzung entspricht dem Ansiedlungsleitsatz III des Einzelhandelskonzeptes, wonach nahversorgungsrelevanter Einzelhandel primär im Innenstadtzentrum und sekundär am Nahversorgungsstandort anzusiedeln sind.

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 Stellungnahme[4] 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,
- Getränkemärkte 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 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

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

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:

- Convenience Store (Krämerladen) mit max. 40 m² VKF
- Tankstellenshop mit max. 20 m² VKF
- Kiosk mit max. 30 m² VKF

Die Ermöglichung einer Ansiedlung kleinflächiger Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten trägt zu einer flächendeckenden 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 Einzelhandelskonzepts. 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, 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.

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 Einzelhandelskonzepts 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.

<u>Ausschluss von Vergnügungsstätten und Bordellen</u>

Unter Anwendung des § 1 Abs. 1 Nr. 5 und 9 BauNVO werden die in den Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Bordelle und bordellartige Betriebe (enthalten in den Gewerbetrieben aller Art) sowie die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe stehen im Widerspruch zu dem Ziel der Stadt Halver, innerhalb des Gewerbegebiets vorrangig Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sowie des klassischen Dienstleistungsgewerbes mit einer möglichst großen Zahl von Arbeitsplätzen anzusiedeln. Da Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) sowie Betriebe im Erotikgewerbe (Bordelle und bordellartige Betriebe) 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 und Bordellen bzw. eine Bordellkonzentration 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 bzw. Betriebe im Erotikgewerbe und einer negativen Milieubildung kommen. Langfristig besteht eine Gefährdung der vorhandenen Gebietsstruktur. Das Zusammenwirken dieser Effekte führt zum sogenannten Trading-Down-Effekt und zum erheblichen Imageverfall des Standortes. Eine solche städtebauliche Fehlentwicklung soll im Plangebiet vermieden werden. Ein Attraktivitätsverlust des Gewerbegebiets würde sich auch negativ auf die Wohnqualität in den umliegenden bestehenden sowie geplanten Wohngebieten und möglicherweise im gesamten Stadtgebiet auswirken.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben führt nicht dazu, dass solche Anlagen im gesamten Stadtgebiet nicht mehr zulässig sind. Grundsätzlich wären solche Nutzungen weiterhin im Stadtkern zulässig.

Zweckbestimmung des Gewerbegebiets

Durch die oben aufgeführten Ausschlüsse bestimmter Einzelhandelsbetriebe und von Vergnügungsstätten sowie Bordellen bleibt der allgemeine Gebietscharakter der Gewerbegebiete gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO gewahrt, da eine Vielzahl an Gewerbebetrieben weiterhin zulässig bleiben.

6.3 Örtliche Bauvorschriften

Um negative optische Auswirkungen auf das Ortsbild durch zu große oder besonders störende Werbeanlagen im öffentlichen Raum zu vermeiden, ist gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW festgesetzt, dass Werbeanlagen mit Ausnahme einer maximal 10 m² großen Gemeinschaftswerbeanlage an der Zufahrt zum Gewerbegebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Fahnen, Werbemasten und Laserlichtanlagen sowie Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern und im Wechsel und in Stufen schaltbare Anlagen sind nicht zulässig, da von solchen Anlagen in der Regel negative Auswirkungen auf das Ortsbild ausgehen. Um die Wirkung von Pylonen und Stelen einzuschränken, werden diese Anlagen in ihrer Höhe auf 2,5 m beschränkt.

Die Beschränkung der Gestaltung von Werbeanlagen führt dazu, dass es zu keiner Überfrachtung des öffentlichen Raums mit solchen Anlagen kommt. Eine ausreichende Werbemöglichkeit für bestehende und künftige Betriebe bleibt trotzdem gewährleistet.

7. Auswirkungen

7.1 Städtebauliche Entwicklung und Ordnung

Durch die Bebauungsplanänderung 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, Bordellen- und bordellartigen Betrieben trägt dazu bei, einen durch solche Anlagen verursachten Trading-Down-Effekt zu verhindern. Die einschränkenden Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen verhindern künftig negative Auswirkungen auf das Ortsbild durch solche Anlagen.

7.2 Entschädigung

Aufgrund der Einschränkung der bisher 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. Da die Rechtskraft des Bebauungsplans jedoch mehr als sieben Jahre (Plangewährleistungsfrist) zurückliegt, kann gemäß § 42 Abs. 2 BauGB der Entschädigungsanspruch hier nicht mehr geltend gemacht werden.

Da aus dem weitreichenden Spektrum der in den Gewerbegebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen (gewerblichen) Nutzungen lediglich Einzelhandelsnutzungen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, sind die Einschränkungen des Grundeigentums im Verhältnis zu dem Gewicht der Ziele der Bebauungsplanänderung jedoch auch nicht im engeren Sinne unverhältnismäßig.

7.3 Natur, Landschaft, Umwelt

7.3.1 Umweltbericht

Durch die Umstellung auf die aktuelle Fassung der BauNVO sowie die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben 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.

7.3.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die Änderung nicht verändert. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird nicht erhöht. Die Änderung 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.

7.3.3 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 sowie die Beschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, ist festzustellen, dass durch die 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 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