



Stadt Halver

Bebauungsplan Nr. 11 „Oberbrügge, Burgweg –
Am Lingenberg“,
5. Änderung

Begründung

Begründung gemäß § 2a i. V. m. § 9 Abs. 8 BauGB

Februar 2020

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

17. Februar 2020

INHALT

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	4
3. VERFAHRENSABLAUF	4
4. STÄDTEBAULICHE SITUATION/ BESTAND	5
4.1 Struktur Plangebiet und Umgebung.....	5
4.2 Verkehrserschließung.....	6
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BESTEHENDES PLANUNGS- UND FACHRECHT.....	6
5.1 Landes- und Regionalplanung.....	6
5.2 Flächennutzungsplan	6
5.3 Landschaftsplan	6
5.4 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung	6
5.5 Wasserschutz	6
5.6 Bestehendes Planungsrecht	6
6. PLANUNGSZIELE UND BEBAUUNGSKONZEPT.....	7
6.1 Allgemeine Ziele	7
6.2 Bebauungskonzept	8
6.3 Verkehrserschließung.....	8
7. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	8
7.1 Art der baulichen Nutzung	8
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
7.3 Bauweise	10
7.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	10
7.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
7.7 Hinweise.....	10
8. VER- UND ENTSORGUNG	11
9. FLÄCHENBILANZ.....	11
10. UMWELTAUSWIRKUNGEN	11
11. PLANVERWIRKLICHUNG / KOSTEN	13
12. VERZEICHNIS DER ANLAGEN.....	13

1. Anlass und Ziele der Planung

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von Seniorenwohnungen sowie einer Tagespflege auf einem ca. 1.700 m² großen Grundstück im Ortsteil Oberbrügge geschaffen werden. Das Grundstück wurde viele Jahre durch den katholischen Kindergarten St. Georg genutzt. Seit seiner Schließung am 31. Juli 2018 ist das Grundstück aber ungenutzt.

Der Eigentümer des Grundstücks Burgweg 21a beabsichtigt aufgrund steigender Nachfrage die Errichtung von ca. 8 Seniorenwohnungen sowie einer Tagespflege mit bis zu 18 Plätzen. Gegebenenfalls soll auch eine Arztpraxis im Plangebiet entstehen. Das bestehende Gebäude des ehemaligen Kindergartens soll erhalten bleiben und in den Neubau integriert werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für dieses Grundstück eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ fest. Da es sich bei den vorgesehenen Nutzungen jedoch um Wohnnutzungen sowie eine Anlage für soziale Zwecke handelt, kann das Vorhaben nicht aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan entwickelt werden. Daher soll für das Plangebiet die Art der baulichen Nutzung geändert und ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die derzeit festgesetzte Grundflächen- sowie Geschossflächenzahl soll ebenfalls geändert und geringfügig erhöht werden.

Der Bedarf an Kindergartenplätzen ist in Oberbrügge laut dem Kreisjugendamt durch die bestehende Kindertagesstätte Wunderland ausreichend abgedeckt. Es ist somit unwahrscheinlich, dass das Grundstück am Burgweg 21a mittelfristig wieder für einen Kindergarten genutzt wird. Daher würde die derzeitige Festsetzung des Bebauungsplans, die ausschließlich einen Kindergarten zulässt, die bauliche Entwicklung und Nachnutzung des Grundstücks weiterhin blockieren. Mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein Allgemeines Wohngebiet wird somit eine langfristige Entwicklung und Nachnutzung des Grundstücks im Sinne des im § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Leitbilds der Innenentwicklung ermöglicht.

2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich liegt im nördlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Oberbrügge und umfasst eine Fläche von ca. 1.700 m².

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Halver, Flur 14 die Flurstücke 316 und 527.

Das Plangebiet wird

- im Norden, Westen und Süden durch Wohnbebauung des Burgweges und
- im Osten durch den Burgweg begrenzt.

Die genauen Abgrenzungen des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Halver hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30.09.2019 gem. § 2 BauGB beschlossen, das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Oberbrügge, Burgweg – Am Lingenberg“ einzuleiten.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.700 m². Somit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unterhalb von 20.000 m². Es werden bzw. wurden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundflächen mit zu berücksichtigen wären. Durch den Bebauungsplan wird im Übrigen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete. Demgemäß erfüllt der Plan die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB und kann im beschleunigten Verfahren geändert werden. Folgerichtig wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Rat der Stadt Halver hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30.09.2019 ebenfalls die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 30.10.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zu einer Stellungnahme zu den Inhalten der Planunterlagen aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 18.11.2019 bis einschließlich 18.12.2019 statt.

4. Städtebauliche Situation/ Bestand

4.1 Struktur Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet ist derzeit durch das leerstehende, eingeschossige Hauptgebäude, einige Nebenanlagen sowie die teilweise begrünte Außenanlage eines ehemaligen Kindergartens geprägt. Im Zentrum der Außenanlage steht ein großgewachsener Silberahorn. Insbesondere am Rand des Grundstücks sind weitere, kleinere Gehölze anzutreffen. Erschlossen wird das Plangebiet über den Burgweg. Am Burgweg befinden sich sechs senkrecht zur Straße angeordnete Stellplätze. Das Plangebiet ist durch die baulichen Anlagen, Stellplätze sowie Wege- und Platzflächen zu insgesamt ca. 60 % versiegelt.

Die nähere Umgebung ist fast ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt. Entlang des Burgweges befinden sich überwiegend ein- bis zweigeschossige, freistehende Einfamilienhäuser sowie vereinzelt Doppelhäuser. Im Bereich der Abzweigung zur Heerstraße besteht mit einigen Mehrfamilienhäusern eine etwas dichtere Wohnbebauung. Die älteren Gebäude verfügen weitestgehend über Flachdächer. Ansonsten sind Sattel- sowie Walmdächer vorzufinden.

Die Topographie im Plangebiet ist innerhalb der bebauten Grundstücksfläche weitestgehend ebenerdig. Die Umgebung ist allerdings durch deutliche Geländehöhenunterschiede geprägt. Die Grundstücke nördlich des Plangebietes liegen bis zu

10 m oberhalb der Geländeoberfläche des Plangebiets. Das Wohngebiet am Burgweg weist insgesamt Höhenunterschiede von bis zu 25 m zwischen dem höchsten Punkt im Norden und dem niedrigsten Punkt im Süden, im Bereich der Heerstraße auf.

4.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über den Burgweg erschlossen. Von dort ist über die Heerstraße (L 892) die Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben.

Das Stadtzentrum ist mit dem Auto innerhalb von 10 Minuten erreichbar.

Die Bushaltestelle „St. Georg“ liegt in wenigen Minuten fußläufig erreichbar an der Heerstraße und wird von der Buslinie 134 angefahren, die den Ortsteil Oberbrügge im 30-Minutentakt mit den Stadtzentren von Halver sowie von Lüdinghausen verbindet.

Der Burgweg verfügt über einen einseitigen Gehweg. Entlang des Plangebietes ist kein Gehweg vorhanden. Der Radverkehr wird in der Fahrbahn abgewickelt.

5. Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungs- und Fachrecht

5.1 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, Planungsraum Märkischer Kreis, stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Ziele der Raumordnung werden somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB berücksichtigt.

5.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Halver stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Fläche für den Gemeinbedarf „Kindergarten“ dar. Das Vorhaben ist somit nicht aus den Darstellungen des FNP entwickelt. Der FNP wird somit im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

5.3 Landschaftsplan

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

5.4 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung

Im Plangebiet oder der näheren Umgebung wurden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete (Natura 2000) ausgewiesen.

5.5 Wasserschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet liegt in keinem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

5.6 Bestehendes Planungsrecht

Der Änderungsbereich liegt in der seit dem 29.07.1994 rechtswirksamen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Oberbrügge, Burgweg – Am Lingenberg“. Der Bebauungsplan setzt für das Vorhabengebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf

mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ fest. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine GRZ von 0,3, eine GFZ von 0,5 sowie maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die zulässige Gebäudehöhe ist über eine maximale Höhe der Oberkante des Daches (OKD) gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Außenwand geregelt. Im Plangebiet liegt die zulässige OKD bei 6,0 m über der in der Planzeichnung eingetragenen Höhe der Oberkante des Fußbodens. Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit Baugrenzen festgesetzt und umfasst nahezu das gesamte Grundstück. Im Bebauungsplan sind Sattel-, Zelt- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° - 48° vorgeschrieben.

Die übrigen Bauflächen im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11, die den gesamten Bereich entlang des Burgweges umfasst, sind als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Dachformen sind identisch mit den Festsetzungen im Vorhabengebiet. Zusätzlich ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete die offene Bauweise festgesetzt. Außer den Baugebieten setzt der Bebauungsplan Nr. 11 den Burgweg als öffentliche Verkehrsfläche fest. Zusätzlich sind innerhalb der Baugebiete Flächen, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Halver und der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten sind, festgesetzt.

6. Planungsziele und Baukonzept

6.1 Allgemeine Ziele

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von ca. 8 Wohneinheiten für Senioren, einer Tagespflege für bis zu 18 Plätzen sowie ggf. einer Arztpraxis auf dem ehemaligen Grundstück eines Kindergartens. Durch die unmittelbare Nähe zwischen den Seniorenwohnungen und der Tagespflege sollen entsprechende Synergieeffekte im Bereich der Versorgung gefördert werden.

Die Seniorenwohneinheiten sollen entweder in einer entsprechend betreuten Wohngemeinschaft zusammengefasst oder in eigenständigen, sogenannten Servicewohnungen untergebracht werden. Als Servicewohnungen werden Wohnungen bezeichnet, bei denen für die Bewohner die Möglichkeit besteht, bestimmte altersgerechte Unterstützungsleistungen wie beispielsweise Hausnotruf, Reinigungs- und Wäschedienst oder Mahlzeiten-Bringservice in Anspruch zu nehmen.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans lassen das geplante Vorhaben nicht zu. Daher soll der Bebauungsplan Nr. 11 hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der zulässigen Dachformen geändert werden.

Für diese Formen des Seniorenwohnens besteht aktuell eine steigende Nachfrage. Der Bau der Seniorenwohnungen sowie der Tagespflege erhöht in Halver bzw. im Ortsteil Oberbrücke das Angebot an altengerechten Wohn- bzw. Pflegeangeboten.

Die Änderung des Bebauungsplans ermöglicht eine Nachnutzung des bereits baulich vorgeprägten und vollständig erschlossenen, aber seit Juli 2018 ungenutzten Grundstücks. Damit leistet die Bebauungsplanänderung einen Beitrag zum städtebaulichen Grundsatz der Innenentwicklung und zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des bereits erschlossenen Plangebietes. Die Bebauung bereits erschlossener Grundstücke im Innenbereich ist Entwicklungen im Außenbereich vorzuziehen, da durch die Neuausweisung von Flächen im Außenbereich in der Regel erhebliche Umweltauswirkungen die Folgen sind.

6.2 Bebauungskonzept

Das eingeschossige Bestandsgebäude des ehemaligen Kindergartens wird erhalten. Hier soll nach entsprechenden Innenumbaumaßnahmen die Tagespflege für bis zu 18 Plätzen untergebracht werden. Entlang des Burgweges wird ein zweigeschossiger Neubau errichtet, der unmittelbar an das Bestandsgebäude, das in diesem Bereich um ein Geschoss aufgestockt werden soll, angebaut wird. Hier werden die Seniorenwohnungen sowie ggf. die Arztpraxis untergebracht. Das 1. Obergeschoss soll über einen Laubengang erschlossen werden. Es ist geplant, den Laubengang über eine Rampe direkt mit dem Burgweg zu verbinden, so dass eine barrierefreie Erschließung aller Ebenen ermöglicht werden kann.

Die Freiflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich werden gärtnerisch gestaltet. Der zentral stehende, großgewachsene Silberahorn soll nach Möglichkeit zur Identitätsstiftung erhalten und in das Freiraumkonzept integriert werden.

6.3 Verkehrserschließung

Das Grundstück ist über den Burgweg erschlossen. Die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze sollen in einer Stellplatzanlage unmittelbar am Burgweg errichtet werden. Die genaue Zahl der erforderlichen Stellplätze wird noch abgestimmt. Dabei wird die Stellplatzsatzung der Stadt Halver berücksichtigt.

7. Inhalte des Bebauungsplans

Für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Oberbrücke, Burgweg – Am Lingenberg“ werden die folgenden Festsetzungen getroffen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisher für das Grundstück Burgweg 21a festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ lässt die vorgesehene Wohnnutzung sowie Tagespflege, die als Anlage für soziale Zwecke zu bewerten ist, nicht zu und wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO geändert. Die ggf. zusätzlich geplante Arztpraxis ist als freier Beruf gemäß § 13 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet in Räumen allgemein zulässig. Die geänderte Art der baulichen Nutzung entspricht den übrigen Baugebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan in den übrigen Allgemeinen Wohngebieten festgesetzten Nutzungsausschlüsse werden übernommen. Demnach sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe (Nr. 2), Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) sowie Tankstellen (Nr. 5) nicht zulässig. Die ausgeschlossenen, stark verkehrserzeugenden und teilweise flächenintensiven Nutzungen sind mit der im Plangebiet vorgesehenen und der in der Umgebung bestehenden, eher kleinteiligen Wohnnutzung kaum zu vereinbaren und aus stadtgestalterischen Gründen am Standort planerisch nicht erwünscht.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Die bisher für das Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 19, 20 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 werden mit der Änderung des Bebauungsplans auf 0,4 sowie 0,8 erhöht. Die festgesetzte GRZ von 0,4 entspricht dabei der Obergrenze des § 17

BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Die GFZ von 0,8 liegt sogar unterhalb der Obergrenze von 1,2.

Die geringfügige Erhöhung der GRZ und GFZ ist erforderlich, um das beabsichtigte Konzept aus Seniorenwohnungen und einer Tagespflege, die über ein notwendiges Raumprogramm verfügen muss, innerhalb des zur Verfügung stehenden Grundstückes wirtschaftlich umzusetzen.

Mit der Erhöhung der GRZ steigt auch der zulässige Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes. Inklusive der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % der festgesetzten GRZ dürfen künftig 60 % der Grundstücksfläche versiegelt werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt unter Berücksichtigung der allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für das Plangebiet eine Überbauung von maximal 45 % zu. Allerdings sind faktisch bereits ca. 60 % des Grundstücks durch bauliche Anlagen, Stellplätze sowie Wege- und Platzflächen versiegelt. Das bedeutet, dass trotz der Erhöhung der GRZ keine zusätzliche Versiegelung des Grundstückes im Vergleich zur faktischen Ausnutzung erfolgt.

Geschossigkeit

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO festgesetzte Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen bleibt unverändert.

Höhe der baulichen Anlagen

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch eine unkontrollierte Gebäudehöhenentwicklung zu vermeiden, setzt der rechtskräftige Bebauungsplan zusätzlich zu den Festsetzungen der Geschossflächenzahl und der Geschossigkeit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO eine maximale Höhe der baulichen Anlagen fest. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird ebenfalls eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Allerdings bezieht sich diese zur besseren Nachvollziehbarkeit nicht wie im rechtskräftigen Bebauungsplan auf eine im Plangebiet festgesetzte Höhe der Oberkante des Fußbodens, sondern wird als maximale Höhe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Das für die Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe relevante Maß ist bei Gebäuden mit einem Sattel-, Zelt- oder Walmdach die Traufhöhe und bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante der Attika. Bei einer Geländehöhe im Plangebiet von im Mittel ca. 292 m ü. NHN entspricht die mit der Bebauungsplanänderung festgesetzte Gebäudehöhe von 299 m ü. NHN einer Trauf- bzw. Gebäudehöhe von ca. 7,0 m über dem Geländeniveau.

Die festgesetzte Gebäudehöhe kann durch technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre und Solaranlagen ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden. Dadurch wird ein notwendiger Gestaltungsspielraum bzgl. bautechnischer Überlegungen ermöglicht. Technische Aufbauten wirken sich wegen ihrer geringen Ansichtsfläche in der Regel kaum störend auf das Orts- und Landschaftsbild aus und erzeugen keine zusätzlichen Geschossflächen. Das Orts- und Landschaftsbild bleibt somit trotz der ausnahmsweise zulässigen Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe baulicher Anlagen bewahrt.

7.3 Bauweise

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan für die Allgemeinen Wohngebiete gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO festgesetzte offene Bauweise wird für den Änderungsbereich übernommen. Die Festsetzung einer offenen Bauweise entspricht der Umgebungsbebauung und dient insbesondere dem Erhalt eines einheitlichen Ortsbildes.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO definierte überbaubare Grundstücksfläche, innerhalb der die Gebäude errichtet werden dürfen, bleibt unverändert.

Um einen notwendigen Gestaltungsspielraum bei der Bauausführung zu ermöglichen, wird mit der Änderung des Bebauungsplans ergänzt, dass gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch städtebaulich untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen sowie durch Vorbauten wie zum Beispiel Erker oder Balkone bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig ist.

7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Änderungsbereich wird gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO klarstellend festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig sind. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen ist im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geregelt.

7.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 2 BauO NRW werden mit der Änderung des Bebauungsplans als zulässige Dachformen ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 48° sowie Flachdächer festgesetzt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan zugelassenen Dachformen (Sattel-, Zelt- und Walmdächer) werden hinsichtlich einer größeren Gestaltungsfreiheit ergänzt. Damit nimmt der Bebauungsplan Bezug auf die Umgebungsbebauung, die zu einem gewissen Anteil auch durch Flachdächer geprägt ist. Außerdem verfügt das Bestandsgebäude im Plangebiet, welches erhalten und in den Neubau integriert werden soll, über ein Flachdach. Die Begrenzung der Dachneigung auf 48° bleibt erhalten, um zu spitze und damit zu hohe Dächer in Bezug auf ein einheitliches Ortsbild auszuschließen.

7.7 Hinweise

Folgende Hinweise werden den textlichen Festsetzungen der Planurkunde der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 beigefügt:

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Halver als Untere Denkmalbehörde und/ oder der LWL-Archäologie für Westfalen,

Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Kampfmittelfunde

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Artenschutz

Zur Vermeidung einer Tötung von Fledermäusen sind die Außenverkleidungen am Bestandsgebäude im Vorfeld von Umbaumaßnahmen händisch zu demontieren.

Die Rodung von Gehölzen ist gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere) grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten. Gehölzrodungen sind generell auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

Einsichtnahme in technische Regelwerke

Alle in dieser Satzung aufgeführten technischen Regelwerke (wie z.B. DIN-Normen) liegen mit dem Urkundsplan bei der Stadtverwaltung Halver während der allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereit.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Telefon ist durch die bestehenden Leitungen und Anschlüsse im Burgweg sichergestellt.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer ist über den im Burgweg bestehenden Kanal sichergestellt.

Das Gebiet ist an die öffentliche Abfallbeseitigung angeschlossen.

9. Flächenbilanz

	Bestand	Änderung	Saldo
Fläche für den Gemeinbedarf „Kindergarten“	1.736 m ²	0 m ²	- 1.736 m ²
Allgemeines Wohngebiet	0 m ²	1.736 m ²	+ 1.736 m ²

10. Umweltauswirkungen

Die Änderung des Bebauungsplans wird nach § 13a BauGB als Planverfahren der Innenentwicklung durchgeführt (vgl. Kapitel 3). Es gelten damit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Somit ist eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

Die betroffenen Umweltbelange werden im Planverfahren trotzdem ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

Tiere und Pflanzen

Eine Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I (Uwedo – Umweltplanung Dortmund) hat ein Vorkommen bzw. eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten im Plangebiet ausgeschlossen. Unter Berücksichtigung allgemeiner Vermeidungsmaßnahmen (Rodung der Gehölze außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten sowie händische Demontage von Außenverkleidungen am Bestandsgebäude), die als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden, treten die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG nicht ein.

Landschafts- und Ortsbild

Die Erhöhung der GRZ und GFZ hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild, da das Grundstück bereits entsprechend baulich vorgeprägt ist und faktisch keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht wird. Auch die geringfügige Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe um ca. 1,0 m wirkt sich aufgrund der Topographie des Wohngebietes am Burgweg nur unwesentlich auf das Ortsbild aus. Die Aufnahme von Flachdächern als zulässige Dachform spiegelt lediglich die Gestaltung der Umgebungsbebauung wider, die nicht unwesentlich durch Gebäude mit Flachdächern geprägt ist.

Boden

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird faktisch keine zusätzliche Versiegelung im Plangebiet ermöglicht, da das Grundstück bereits zu ca. 60 % versiegelt ist und die Änderung des Bebauungsplans mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 i. V. m. der allgemein zulässigen Überschreitung der GRZ auf 0,6 keine darüber hinausgehende Versiegelung zulässt.

Das Plangebiet ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataster nicht als altlastverdächtige Fläche erfasst.

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Manganerz verliehenen, inzwischen aber erloschenen Bergwerksfeld „Volme“. Die derzeitige Eigentümersituation ist unklar. Im Bereich des Planvorhabens ist kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist daher nicht zu rechnen.

Zudem liegt das Plangebiet im Bereich einer Kalksteinlage innerhalb der Ton- und Mergelschiefer des Oberen Mitteldevons (Obere Honseler Schichten). Diese Kalksteinlage ist potentiell verkarstungsfähig. Dem Geologischen Dienst NRW sind jedoch bisher keine Erdfälle aus diesem Gebiet bekannt.

Wasser

Da mit der Änderung des Bebauungsplans im Vergleich zur faktischen Ausnutzung des Grundstücks keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht wird, ist mit keinem zusätzlichen Oberflächenabfluss zu rechnen. Zur Ableitung der anfallenden Abwässer ist innerhalb des Burgwegs ein Kanal vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich auch keine Oberflächengewässer, die durch die Änderung des Bebauungsplans beeinträchtigt werden könnten.

Mensch

Die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan schränken eine Nachnutzung des seit Juli 2018 ungenutzten Grundstücks ein. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird allgemein die Errichtung von neuem Wohnraum – im Speziellen Seniorenwohnungen – ermöglicht, wodurch ein Beitrag zur Befriedigung der steigenden Wohnraumnachfrage geleistet wird.

Durch die Nutzungsänderung sowie der geringfügigen Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung ist mit keiner spürbaren Erhöhung der Verkehrszahlen sowie Geräuschimmissionen in der Umgebung zu rechnen.

Klima und Luft

Dem Plangebiet kommt keine besondere Funktion im Hinblick auf die Luftreinigung, die Entstehung von Frischluft oder sonstiger lufthygienischer Bereiche zu.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird im Vergleich zur faktischen Ausnutzung des Grundstücks keine zusätzliche Flächenversiegelung ermöglicht, so dass keine negativen Auswirkungen auf die Verdunstungsfähigkeit im Plangebiet entstehen.

Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind keine Hinweise auf die Existenz von Kultur- und Sachgüter bekannt.

11. Planverwirklichung / Kosten

Die Flächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich im Eigentum des Investors. Maßnahmen zur Bodenordnung werden durch die Planung nicht erforderlich.

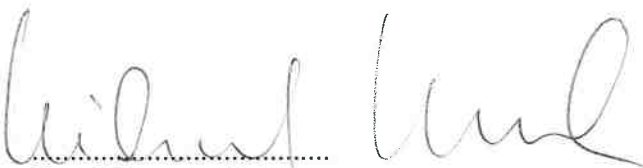
Anlagen der technischen Erschließung werden vom Investor hergestellt und soweit sie auf öffentlichen Grund liegen von der Stadt bzw. den Ver- oder Entsorgungsträgern nach Abnahme übernommen.

Die Kosten für Planung und Erschließung werden entsprechend der zu treffenden vertraglichen Vereinbarung zwischen den Erschließungsträgern und der Stadt Halver vom Investor getragen.

12. Verzeichnis der Anlagen

Anlage: UWEDO – UMWELTPLANUNG DORTMUND:
Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung). Dortmund, Juli 2019.

Halver, den 17.02.2020


Der Bürgermeister