

## **Begründung**

**zum**

**Bebauungsplan Nr. 6 „Höveler Weg“  
16. Änderung**

**Stand**

07.09.2020

**Erstellung der Begründung**

bms Stadtplanung GbR  
Saladin-Schmitt-Straße 59  
44789 Bochum

## Inhalt

1. Einführung	1
Lage des Plangebietes	1
Anlass und Ziele der Planung	2
Planverfahren	3
2. Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungs- und Fachrecht	3
Landes- und Regionalplan	3
Flächennutzungsplan	4
Landschaftsplan	4
Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung	5
Wasserschutz	5
Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	5
3. Städtebaulicher Inhalt	6
Mischgebiet	6
Gewerbegebiet	7
Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche	8
Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	9
Pflanzflächen	9
Fläche für Versorgung	9
4. Sonstige Belange	9
Örtliche Bauvorschriften	9
Verkehr und Erschließung	9
Ver- und Entsorgung	10
Flächenbilanz	10
Umweltauswirkungen	10
Artenschutzprüfung	11
Bodenordnende Maßnahmen	12
Kosten und Finanzierung	12
Anlagenverzeichnis	12

## 1. Einführung

### 1.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet der 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 liegt ca. 700 m westlich der Innenstadt. Es wird umgrenzt von der Remscheider Straße (Bundesstraße B 229) im Norden, der Straße Höveler Weg im Osten und Süden sowie des wohnbaulich genutzten Grundstücks Höveler Straße 4 (Flurstück 886). Die Fläche des Plangebietes mit einer Fläche von gut 2.300 m<sup>2</sup> umfasst die Flurstücke 1247, 887, 785, 776 und 775, Flur 31 in der Gemarkung Halver.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im westlichen Teilbereich ein Gebäude für freie Berufe und im östlichen Bereich eine Stellplatzanlage. Diese ist zur Nutzung gewerblicher Nutzer vorgesehen. Entlang der B229 verläuft ein schmaler Pflanzstreifen.

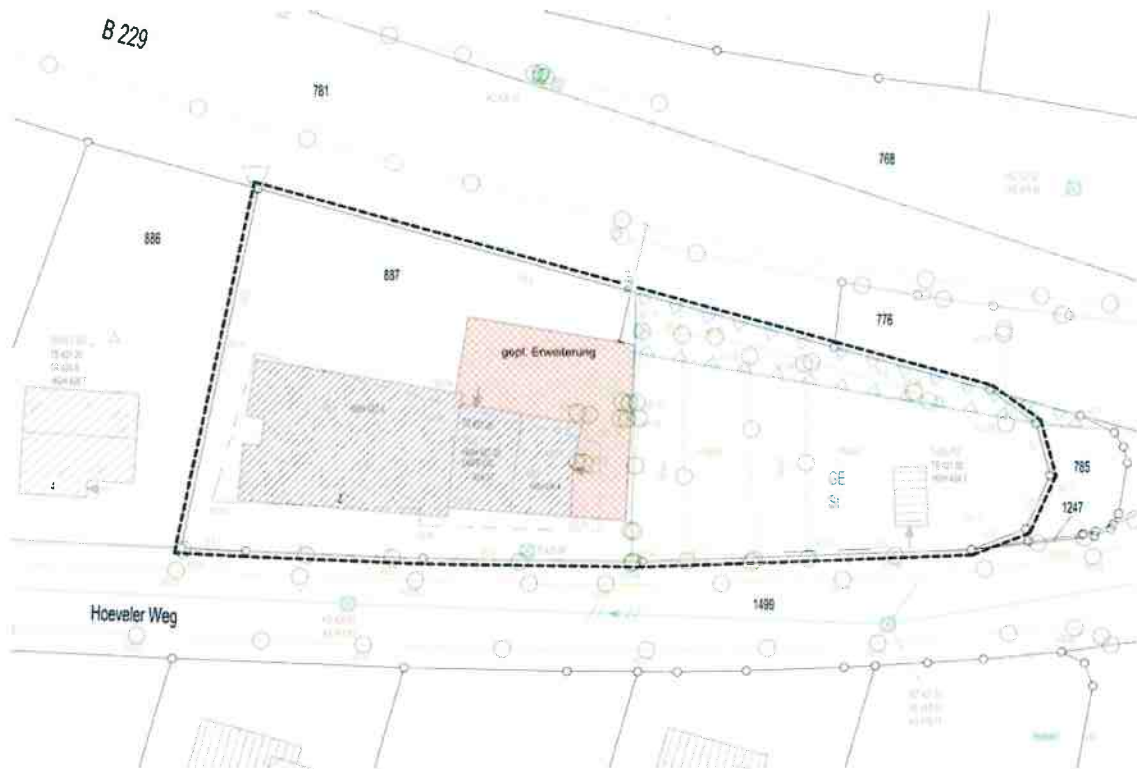
Die Umgebung ist heterogen strukturiert. Westlich und südlich befinden sich überwiegend Wohngrundstücke mit großen Garten- bzw. Freiflächen, die in der Vergangenheit als Kleinsiedlungsgebiet charakterisiert waren (Wohnen, Nutzgärten, landwirtschaftlicher Nebenerwerb). Nördlich der B229 und östlich bzw. südöstlich des Plangebietes liegen verschiedene Gewerbebetriebe.



Luftbild Land NRW (2019) über TIM-online mit Markierung des Geltungsbereichs der 16. Änderung

## 1.2. Anlass und Ziele der Planung

Die im Änderungsbereich ansässige Kanzlei möchte ihr Bürogebäude durch einen Anbau erweitern, da das derzeitige Gebäude an seine Kapazitätsgrenze gekommen ist. Die zusätzlichen Räume sollen u.a. der Einrichtung weiterer Arbeitsplätze dienen. Es handelt sich um die Erweiterung einer seit Jahrzehnten in Halver ansässigen Steuerberatungskanzlei.



Konzeptplanung für das Bürogebäude (Flurstück 887) Eicker Architekturbüro, Planungsgrundlage Lageplan Verm.-Büro Lockemann aus 2011 (allein Flurstück 887)

Der östliche Bereich mit den Flurstücken 775, 776, 785 und 1247 wird von dem gegenüberliegenden Betrieb als Stellplatzfläche genutzt. Diese gewerbliche Nutzung soll auch weiterhin gesichert werden.

Grundsätzlich steht die Stadt Halver dem Bauvorhaben im Rahmen der Wirtschaftsförderung, insbesondere im Sinne des Erhalts und der Schaffung hochwertiger Arbeitsplätze positiv gegenüber.

Bei der Planung handelt es sich um die Innenentwicklung durch Nachverdichtung eines bereits baulich genutzten Bereiches innerhalb des zentralen Siedlungsraumes. Damit entspricht die Planung den Vorgaben des Baugesetzbuches zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, wie ihn § 1a BauGB fordert.

Wesentliches Ziel der 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "Höveler Weg" ist die Ausweisung eines Mischgebietes und von Stellplätzen innerhalb eines Gewerbegebietes. Im Einzelnen werden folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Schaffung von Baurecht für ein Bürogebäude und damit die
- Festsetzung eines Mischgebietes,
- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und
- Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Mischgebietes.

- Sicherung der bisherigen Nutzungen im östlichen Planbereich durch
- Übernahme und Ausweitung der bisherigen Festsetzung eines Gewerbegebietes mit
- Festsetzung von Flächen für Stellplätze und zur Bepflanzung sowie
- Übernahme der bisherigen Festsetzung einer Versorgungsanlage (Trafostation).

Um das städtebaulich sinnvolle und erwünschte Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zur 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 notwendig.

### **1.3. Planverfahren**

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

Dies ist möglich, da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung zur Innenentwicklung im Sinne von § 13a Abs. 1 BauGB handelt und die festgesetzte Grundfläche kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist.

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

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

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

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

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

In diesem Planverfahren soll die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB dennoch durchgeführt werden. Der Rat der Stadt hat beschlossen, auf eine Bürgerversammlung zu verzichten.

## **2. Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungs- und Fachrecht**

### **2.1. Landes- und Regionalplan**

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



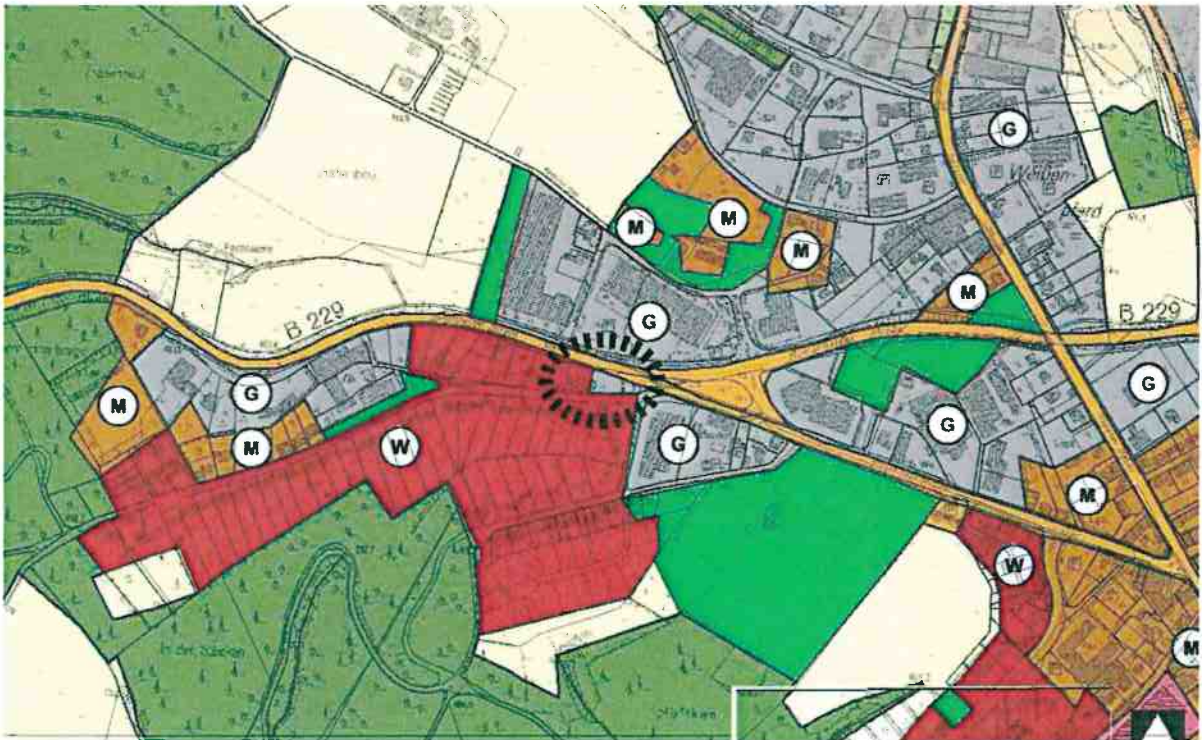
## 2.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Halver stellt den westlichen Bereich des Plangebietes, wie auch die westliche und südliche Umgebung, als Wohnbaufläche (W) dar. Als Gewerbliche Baufläche (G) ist der östliche Planbereich dargestellt. Diese setzt sich Richtung Osten bzw. Südosten fort. Die Bundesstraße B229 ist als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt, nördlich hiervon liegt eine weitere Gewerbliche Baufläche.

Darstellungen im Flächennutzungsplan sind nicht parzellenscharf bzw. exakt an den Nutzungen abgegrenzt. So tangiert innerhalb des Plangebietes die Grenze zwischen Wohnbaufläche und Gewerblicher Baufläche das bestehende Gebäude für freie Berufe.

Die Festsetzung eines Mischgebietes in der 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 kann aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden, da im Mischgebiet generell gewerbliche, wie auch wohnbauliche Nutzungen zulässig sind. Das Gebiet stellt zudem den Übergangsbereich zwischen den umgebenden Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen dar. Naturgemäß sind solche Übergangsbereiche nicht immer eindeutig in der Art der Nutzung dem einen oder anderen Gebietstypen zugeordnet. Ein Mischgebiet wird in diesem Fall auch als ein sinnvoller Puffer zwischen dem empfindlichen Wohnen und dem eher störenden Gewerbe gesehen.

Darüber hinaus wird der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, so dass nach Rechtskraft des Bebauungsplans der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann. Ziel einer Berichtigung wäre die Aufgabe der Wohnbaufläche, ggf. Reduzierung der Gewerblichen Baufläche und die Darstellung einer gemischten Baufläche (M).



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Halver mit Markierung des Geltungsbereichs der 16. Änderung

## 2.3. Landschaftsplan

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

## 2.4. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung

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

## 2.5. Wasserschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

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

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

Das Plangebiet ist erschlossen und an die Kanalisation angeschlossen. Potenziell gefährdende Nutzungen sind nicht zulässig. Die festgesetzten Flächen für Stellplätze sind nicht dem Lagern von Autowracks etc., solche Nutzungen sind nicht zulässig. Negative Auswirkungen der Planungen sind nicht zu erwarten.

## 2.6. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der westliche Bereich des Plangebietes (Flurstücke 887, 785 und 1247) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 "Höveler Weg" 5. Änderung aus dem Jahr 1984.

Dieser trifft die folgenden Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs der 16. Änderung:

- Allgemeines Wohngebiet im westlichen Bereich. Hier steht das zu erweiternde Bürogebäude auf. Durch Baugrenzen wird eine überbaubare Fläche festgesetzt. Darüber hinaus wird für die Bebauung festgesetzt: 1-geschossige Bebauung zuzüglich Dachgeschoss, GRZ 0,4, GFZ 0,7, offene Bauweise, Satteldach mit einer Dachneigung 50 Grad.
- Gewerbegebiet im östlichen Bereich. Hier liegen Stellplätze und ein Grünstreifen entlang der nördlichen Grenze. Es ist weder eine überbaubare Fläche, noch das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Der überwiegende Bereich ist als Fläche für private Stellplätze (St) festgesetzt. Entlang der nördlichen Grenze, zur B229 hin, ist eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Auf dieser Fläche sind dem Blendschutz dienende immergrüne Sträucher anzupflanzen sowie eine zur freien Strecke der B229 lückenlose Einfriedung herzustellen.
- Trafohaus im östlichen Bereich. Es ist eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Als Zweckbestimmung ist „Schalthaus für die Stromversorgung“ bestimmt.

Außerhalb des Geltungsbereichs der 16. Änderung ist im Südosten ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Der östliche Bereich des Plangebietes (Flurstücke 775, 776 teilweise) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 "Höveler Weg" 1. Änderung aus dem Jahr 1966. Dieser setzt für den östlichen Geltungsbereichs der 16. Änderung Verkehrsfläche fest. Hierüber ist früher der Anschluss an die Elberfelder Straße erfolgt, der nach Bau der Ortsentlastungsstraße heute weiter östlich erfolgt. Tatsächlich befindet sich der Bereich im Eigentum des südlich liegenden Gewerbebetriebs und wird als Stellplatzfläche genutzt.

Für den nördlichen Bereich des Flurstücks 776, heute ebenfalls gewerbliche Stellplatzfläche, besteht kein Bebauungsplan.



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 6 „Höveler Weg“ 5. Änderung mit Markierung des Geltungsbereichs der 16. Änderung (rote, gestrichelte Linie)

### 3. Städtebaulicher Inhalt

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 „Höveler Weg“ - 16. Änderung umfasst die Flurstücke 1247, 887, 785, 775 und 7776, Flur 31 in der Gemarkung Halver. Durch die Einbeziehung der Flurstücke 1247 und 785 entsteht eine sinnvolle Abgrenzung, so dass einzelne Teilbereiche des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 6 nicht noch weiter in kleinteilige Bereiche unterteilt werden, in den ggf. sogar unterschiedliche Rechtsgrundlagen angewendet werden müssten.

#### 3.1. Mischgebiet

Im westlichen Planbereich wird ein Mischgebiet festgesetzt. Dieses ist geeignet, damit die bestehende Büronutzung erweitert und fortgeführt werden kann. Darüber hinaus werden die westlich angrenzenden Stellplätze bislang durch das Büro genutzt. Die Stellplatzflächen liegen gemäß Bebauungsplan Nr. 6 „Höveler Weg“ 5. Änderung innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes. Nun ist vorgesehen, diese Stellplatzfläche entsprechend auch diesem Mischgebiet zuzuordnen.

Das bestehende Gebäude für freie Berufe ist bisher ausnahmsweise in einem allgemeinen Wohngebiet über eine Befreiung zugelassen worden. Es handelt sich hierbei um einen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieb. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes sind Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig, wenn sie nicht wesentlich stören. Hiervon wäre auch die Erweiterung des bestehenden Gebäudes für freie Berufe umfasst.



Es ist es Ziel des Bebauungsplans, auf die benachbarte Wohnbebauung besonders Rücksicht zu nehmen. Daher werden bestimmte allgemeine und ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Mischgebiet ausgeschlossen:

Durch den Ausschluss von Tankstellen wird zusätzlicher Fahrverkehr in den Planbereich bzw. den angrenzenden Wohnbereich hinein vermieden.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten werden Störungen der benachbarten Wohn- und Gewerbenutzung vermieden. In dieser städtebaulichen Situation im Übergangsbereich bzw. der unmittelbaren Nachbarschaft insbesondere zu den Wohnbereichen westlich des Plangebiets wird von Seiten der Stadt eine Unverträglichkeit mit den ausgeschlossenen Vergnügungsstätten gesehen.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ist mit dem Schutz der Nahversorgung und der zentralen Versorgungsstrukturen begründet.

Zudem werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, da diese einen hohen Flächenbedarf aufweisen. Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein baulich genutztes Grundstück innerhalb des Siedlungsbereichs. Im Sinne der baulichen Innenentwicklung soll daher eine intensivere bauliche Nutzung im Vordergrund stehen.

Westlich des Plangebietes schließt sich ein Wohnsiedlungsbereich an, der auch im Bebauungsplan Nr. 6 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Das östliche Plangebiet der 16. Änderung und der östlich anschließende Bereich ist gewerblich genutzt und im Bebauungsplan Nr. 6 als Gewerbegebiet festgesetzt. Damit grenzen unterschiedlich empfindliche Nutzungen unmittelbar aneinander. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes kommt dem westlichen Plangebiet der 16. Änderung eine Pufferfunktion zu. Hierdurch wird der Bereich im Sinne der Nutzungstrennung von Wohnen im Westen über gemischte Nutzungen zur gewerblichen Nutzungen im Osten gegliedert. Diese Gliederung entspricht der von der BauNVO vorgegebenen Rangfolge und dem Gebot des § 50 BImSchG.

Durch die Einhaltung dieser Rangfolge ist somit generell sichergestellt, dass die angrenzenden Nutzungskategorien allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet nebeneinander verträglich sind. Im konkreten Planfall wird ein festgesetztes allgemeines Wohngebiet in ein (nutzungseingeschränktes) Mischgebiet geändert. Dies kann potenziell zu einer höheren Belastung der Wohnbebauung führen, da in allgemeinen Wohngebieten nur nicht störende Nutzungen und im Mischgebiet nicht wesentlich störende Nutzungen zulässig sind. Durch die geplante Erweiterung des Bürogebäudes ist nicht mit einer Mehrbelastung der benachbarten Wohnbebauung zu rechnen. Die Stellplätze und der Eingangsbereich des Bürogebäudes sind weiterhin auf der östlichen Gebäudeseite angeordnet, abgewandt von der benachbarten Wohnbebauung. Weitere potenziell störende Betriebsteile sind nicht vorhanden.

Derzeit ist allein eine Büronutzung vorhanden, die zudem erweitert werden soll. Dennoch ist es Ziel der Stadt Halver, perspektivisch eine wohnbauliche Nutzung zu ermöglichen. Denkbar wäre beispielsweise die Einrichtung von Loftwohnungen innerhalb des Bürogebäudes oder die Aufteilung des Gebäudes zu Wohn- und Büro Zwecken. Somit ist die Festsetzung eines Mischgebietes zulässig, sinnvoll und gewollt, auch wenn derzeit nur eine Nutzung vorhanden ist.

### **3.2. Gewerbegebiet**

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes im östlichen Planbereich werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 übergeleitet und vollzieht die tatsächliche Nutzung nach. Im Bebauungsplan Nr. 6 wird das Gewerbegebiet innerhalb der 16. Änderung einem gegenüberliegenden Gewerbegebiet im Eckbereich Höveler Weg / Waldweg zugeordnet.

Beide räumlichen Bereiche werden bisher als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt und sind bezüglich der zulässigen Lärmemissionen begrenzt. In der 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 werden bisher maximale Lärmwerte von 60 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts festgesetzt, was den Orientierungswerten in einem Mischgebiet entspricht. Hieraus leitet sich die Festsetzung in der 16. Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 6 ab, der

nunmehr für seinen Planbereich festsetzt, dass allein Gewerbenutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies entspricht der Kategorie innerhalb von Mischgebieten.

Da innerhalb des Plangebietes der 16. Änderung allein Flächen für (private) Stellplätze liegen, die von angrenzenden Betrieben genutzt werden und schon heute Einschränkungen innerhalb der Gewerbegebiete bestehen, bestehen durch die Festsetzungen keine erheblichen Nachteile für die angrenzenden Nutzungen.

### **3.3. Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche**

Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Mischgebietes eine überbaubare Grundstücksfläche fest. Diese wurde zum bisherigen Bebauungsplan erweitert. Damit ist die bauliche Erweiterung des bestehenden Bürogebäudes mit ausreichendem Spielraum möglich.

Es erfolgt eine Umstellung auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von der bisher im Bebauungsplan gültigen Fassung vom 15.09.1977 auf die aktuelle Version vom Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017. In der nun anzuwendenden Baunutzungsverordnung wird u.a. das Maß der baulichen Nutzung anders geregelt. Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung in § 17 BauNVO sind nun in Mischgebietes von zuvor 0,4 auf 0,6 höher gefasst. Diese Obergrenzen werden somit auch im Bebauungsplan Nr. 6 „Höveler Weg“ - 16. Änderung angewendet. Bei dem Plangebiet handelt es sich um baulich genutzte Grundstücke innerhalb des Siedlungsbereichs. Ziel der Festsetzung ist eine intensivere bauliche Nutzung im Sinne der baulichen Innenentwicklung, was dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht, wie ihn § 1a BauGB fordert, da Flächenverbrauch an anderer Stelle vermieden wird. Dies wird mit der Erhöhung der GRZ und GFZ erreicht.

Als Maß der baulichen Nutzung wird somit eine Grundflächenzahl GRZ 0,6, eine Geschossflächenzahl GFZ 1,2 und maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen werden die in § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenzen eingehalten, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Durch die Festsetzungen erhöht sich das Maß der baulichen Nutzung zur bisherigen Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 6. Bisher setzt dieser fest: GRZ 0,4, GFZ 0,7 und "ein Geschoss plus Dachgeschoss". Damit ist bisher eine eingeschossige Bebauung zulässig, die vom Betrachter wie eine zweigeschossige wahrgenommen wird. Insofern sind durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen die stadtgestalterischen Auswirkungen gering. Beeinträchtigungen für die wohnbauliche Nachbarschaft werden nicht gesehen.

Allein die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse reicht nicht aus, um die Höhenentwicklung zu lenken. Durch die Errichtung weiterer Nicht-Vollgeschosse, kann ein Gebäude entstehen, dass vom Betrachter als deutlich höher wahrgenommen wird. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn, wie in der 16. Änderung vorgesehen, eine große überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird. In der Nachbarschaft stehen überwiegend zweigeschossige Gebäude auf. Die bestehenden Gewerbegebäude sind zum Teil höher errichtet. Ziel des Bebauungsplans ist es, dass sich das bestehende Bürogebäude auch nach Erweiterung weiterhin in die Umgebungsstruktur einpasst. Gleichzeitig wird ein gewisser Entwicklungsspielraum eingeräumt. Daher wird die maximale Höhe baulicher Anlagen mit Überschreitungsmöglichkeiten für untergeordnete Bauteile festgesetzt.

Für das Gewerbegebiet werden keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Da lediglich die Errichtung von Stellplätzen zulässig ist und die übrige Fläche des Gewerbegebietes überlagernd als Pflanzfläche festgesetzt ist, tritt keine Änderung zur bisherigen städtebaulichen Situation ein. Die Errichtung baulicher Hauptanlagen ist nicht möglich. Die Fläche dient Gewerbebetrieben als private Stellplatzanlage.

### **3.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Der Bebauungsplan setzt für den größeren östlichen Bereich eine Fläche für Stellplätze fest. Auf dieser Fläche ist die Errichtung von Garagen nicht zulässig. Hiermit soll die bauliche Überformung des Gewerbegebietes und des östlichen Bereichs des Mischgebietes verhindert werden. Auf dieser offen gestalteten Fläche in Nachbarschaft eines Wohnquartiers wäre ansonsten mit einer Mehrzahl verschiedener Garagengebäude zu rechnen, die das Ortsbild negativ prägen können. Es handelt sich bei der Fläche heute um Stellplätze des Bürogebäudes im Mischgebiet und Stellplätze für Pkw des gegenüberliegenden Autohauses. Daher schränkt die Festsetzung die bestehenden und geplanten Nutzungen nicht ein.

### **3.5. Pflanzflächen**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 setzt im Bereich des Gewerbegebietes entlang der Elberfelder Straße B229 eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzfläche) fest. Diese Fläche ist von der Bebauung freizuhalten und mit dem Blendschutz dienenden, immergrünen Sträuchern zu bepflanzen. Ziel der Pflanzungen ist es, zur Sicherheit des fließenden Verkehrs auf der Bundesstraße beizutragen und Blendwirkungen von Fahrzeugen auf der privaten Stellplatzanlage auszuschließen bzw. zu minimieren.

Allerdings wurde eine solche Pflanzung bisher nicht innerhalb des Bebauungsplans realisiert, da auf den nordöstlich angrenzenden Teilen des Flurstückes 776 eine entsprechende Begrünung vorgenommen wurde.

Dieser schmalere Streifen wird als Pflanzfläche auf dem Gewerbegrundstück festgesetzt und sichert den Blendschutz durch entsprechende Pflanzungen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Pflanzfläche wird somit nun in der 16. Änderung auf einem 2 m breiten Streifen übernommen. Eine Funktionseinschränkung ist hierdurch nicht zu befürchten. Beispiele für schmale Heckenstrukturen sind in der Umgebung vorhanden.

### **3.6. Fläche für Versorgung**

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

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

## **4. Sonstige Belange**

### **4.1. Örtliche Bauvorschriften**

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Bereich des geplanten Mischgebietes die Dachform und -neigung fest: Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 50°.

Diese Vorgabe wurde nicht realisiert und ein Gebäude mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach errichtet. Der Eingriff in den heutigen Bestand ist nicht Ziel der Stadt, so dass auf die bisherige Festsetzung verzichtet wird.

### **4.2. Verkehr und Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist durch die Straße Höveler Weg gesichert. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B229 wird nicht beeinträchtigt.

### 4.3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser und elektronischen Medien ist durch die entsprechenden Versorgungsträger gesichert. Die Flächen sind an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Entsorgung von Abfall ist sichergestellt.

Die Nutzungen im Plangebiet bestehen schon über einen langen Zeitraum. Die Erweiterung des Gebäudes für freie Berufe stellt keine wesentlich höhere Anforderung an die Erschließung.

Das bestehende Trafohaus wird, wie bisher auch, im Bebauungsplan gesichert.

### 4.4. Flächenbilanz

	Bestand	Änderung	Saldo
ohne Bebauungsplan, gewerbliche Nutzung	379 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	- 379 m <sup>2</sup>
Bebauungsplan: Gewerbegebiet	757 m <sup>2</sup>	782 m <sup>2</sup>	+ 25 m <sup>2</sup>
Bebauungsplan: Allgemeines Wohngebiet	1.126 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	- 1.126 m <sup>2</sup>
Bebauungsplan: Mischgebiet	0 m <sup>2</sup>	1.480 m <sup>2</sup>	+ 1.480 m <sup>2</sup>
Bebauungsplan: Fläche Versorgungsanlage	23 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Derzeit umfasst der betroffene Planbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 6 „Höveler Weg“ 5. Änderung die Flurstücke 887, 785 und 1247. Die bisher unbeplanten, gewerblich genutzten Flurstücke 776 und 775 (Stellplätze und Bepflanzung) werden in den Bebauungsplan Nr. 6 „Höveler Weg“ - 16. Änderung aufgenommen.

### 4.5. Umweltauswirkungen

#### Umweltbericht

Die 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen. § 4c (Monitoring) wird nicht angewendet.

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

#### Tiere und Pflanzen

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

#### Landschafts- und Ortsbild

Es handelt sich um baulich genutzte Grundstücke innerhalb des Siedlungszusammenhangs mit benachbarten Wohn- und Gewerbegebäuden. Die Erhöhung der GRZ hat nur unwesentliche Auswirkungen auf das Ortsbild. Im Bebauungsplan wird erstmals eine Höhenbeschränkung festgesetzt, die das Einfügen geplanter Erweiterungen in die bauliche Umgebung sicherstellt.



Der Wegfall der Festsetzung zur Dachform, vorgeschrieben war bisher das Satteldach, vollzieht lediglich die tatsächliche Entwicklung im Plangebiet nach. Nördlich und östlich sind ebenso Gebäude mit verschiedenen Dachformen, wie das Flachdach vorhanden.

### **Boden**

Mit der Erhöhung der GRZ geht auch eine potenzielle Erhöhung der Versiegelung einher. Dies geschieht im Rahmen der Innenentwicklung. Somit kommt es zu einer geringfügigen Einschränkung der Bodenfunktionen.

Im Plangebiet werden keine Altlasten vermutet.

### **Wasser**

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

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

Das Plangebiet ist erschlossen und an die Kanalisation angeschlossen.

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

### **Mensch**

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes vollzieht der Bebauungsplan die bestehende Nutzung nach und eröffnet einen gewissen Entwicklungsspielraum. Neben den wohnverträglichen Gewerbenutzungen ist das Wohnen weiterhin zulässig. Konflikte mit der bestehenden nachbarlichen Wohn- und Gewerbenutzung sind nicht zu erwarten.

Eine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens sowie der Geräuschimmissionen ist nicht zu erwarten. Zudem liegen die Stellplätze auf der von der bestehenden Wohnbebauung abgewandten Seite des Gebäudes für freie Berufe.

### **Klima und Luft**

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

Durch den Bebauungsplan kommt es in Teilbereichen zu einer Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,6 und damit zu einer Erhöhung der potenziellen Versiegelung. Das Mikroklima kann hierdurch geringfügig verschlechtert werden.

### **Kultur- und Sachgüter**

Hinweise auf das Vorhandensein von Kulturgütern liegen nicht vor. Als Sachgut ist das vorhandene Gebäude für freie Berufe vorhanden. Der Bebauungsplan trägt zum Erhalt und zur Entwicklung bei.

## **4.6. Artenschutzprüfung**

Im Rahmen des Planverfahrens wurde "Artenschutzprüfung (ASP) Stufe I/ Artenschutzrechtliche Potentialanalyse zum Bebauungsplan Nr. 6 „Höveler Weg“ 16. Änderung Halver" erarbeitet (Kuhlmann und Stucht, Bochum März 2020). Diese stellt im Fazit fest:

"In Halver am Höveler Weg Nr. 2 soll ein bestehendes Bürogebäude einen Anbau erhalten. Für den Anbau beansprucht werden versiegelte Flächen und Rasenflächen.

Die geplante Baumaßnahme liegt im Blattschnitt des Quadranten 2 des Messtischblattes 4810 Wipperfürth. Für den Quadranten sind im Informationssystem des LANUV für den betroffenen Lebensraumtypen Gebäude und Garten potentielle Vorkommen von planungsrelevanten Arten

aus der Artengruppe Vögel benannt. Zudem wird von möglichen Vorkommen der flächendeckend verbreiteten Zwergfledermaus ausgegangen.

Mit dem Vorhaben sind keine relevanten betriebsbedingten Wirkungen verbunden.

Eine Habitateignung für planungsrelevante Reptilien oder Amphibien liegt nicht vor. Das Gebäude weist keine Potentiale für Gebäude bewohnende Fledermausarten wie die Zwergfledermaus auf.

Vorkommen und Betroffenheiten der planungsrelevanten Vogelarten können im Ergebnis der Ortsbesichtigung oder der Habitatsprüche der potentiell betroffenen Arten sicher ausgeschlossen werden.

Damit ist sichergestellt, dass durch die geplante Baumaßnahme

- keine Tiere verletzt oder getötet werden (entspr. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG),
- keine Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (entspr. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG),
- keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt (entspr. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG)."

#### **4.7. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht durchzuführen. Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes befindet sich in Privateigentum. Die 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 geht auf (Bau-) Initiative des Eigentümers bzw. des Bauwilligen zurück.

#### **4.8. Kosten und Finanzierung**

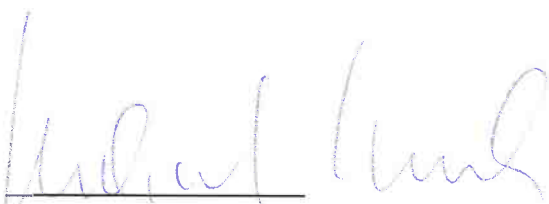
Die bauliche Erweiterung des Gebäudes für freie Berufe und alle damit ggf. zusammenhängenden baulichen Maßnahmen werden durch den Eigentümer bzw. den Bauwilligen vorgenommen. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Kosten für die Stadt Halver entstehen außer den Verwaltungskosten nicht.

#### **4.9. Anlagenverzeichnis**

Artenschutzprüfung (ASP) Stufe I/ Artenschutzrechtliche Potentialanalyse zum Bebauungsplan Nr. 6 „Höveler Weg“ 16. Änderung Halver“, Kuhlmann und Stucht, Bochum, März 2020

07.09.2020

Halver, den



Der Bürgermeister