

Stadt Halver

Bebauungsplan Nr. 6 „Höveler Weg“, 17. Änderung

Öffentliche Auslegung
gemäß § 3 (2) BauGB vom 14.10.2022 - 14.11.2022

Abwägungsliste Bürger Anlage 2 der Vorlage

Aus der Öffentlichkeit sind folgende mit Anregungen und Hinweisen abgegebene Stellungnahmen eingegangen.

| Nr. | Schreiben von / Datum | Vorgebrachte Stellungnahmen/ Anregungen | Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag) |
|-----|-------------------------|---|---|
| 1. | Bürger 1 vom 24.10.2022 | Grundsätzlich befürworte ich es, dass das Kleinsiedlungsgebiet mit der sehr begrenzten Bebauungs-möglichkeit (GRZ 0,2, GFZ 0,4) in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden soll, um Anliegern die Möglichkeit zu geben Wohnraum zu schaffen und auch Fehler der Vergangenheit zu heilen. Allerdings kann dies für mich in einem bestehenden Gebiet nur sehr vorsichtig erfolgen, denn schließlich ist man einmal dort hingezogen, weil es eben viel Grün gibt und man dem Nachbarn nicht zu nah auf der Pelle sitzt. Diesem Wohngebiet nun einen Verdichtungsstempel aufzudrücken und den Anwohner gleichzeitig vorzuschreiben, wie die | |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | <p>Begrünung dann zu erhalten und zu verbessern ist, halte ich für wenig feinfühlig.</p> <p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan Nr. 6 „Höveler Weg“, 17. Änderung möchte ich nachfolgende Anregungen und Hinweise aufführen und bitte diese zu berücksichtigen, da ich in Bezug auf die dann mögliche Baumasse und die Vorschriften der Gestaltung erhebliches Konfliktpotenzial sehe, das vielleicht so gar nicht beabsichtigt ist.</p> <p>1. Textliche Festsetzungen: Punkt 1. 1 Art der baulichen Nutzung</p> <p>Durch den Entfall der im aktuell noch gültigen B-Plan enthaltenen Regelung, dass ausnahmsweise „sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen“ zugelassen werden können, besteht nun die Möglichkeit riesige Wohnanlagen oder auch Altentagesstätten und kirchliche Einrichtungen zu errichten. Warum ist diese Regelung nun aufgegeben worden? Für mich besteht hier die Notwendigkeit einer Begrenzung nicht unbedingt für die Anzahl der Wohneinheiten, aber es muss gewährleistet sein, dass die Baumasse den Nachbarn nicht erschlägt. Man kann einem seinerzeit harmonisch angelegten Gebiet, wo man sogar zum Nachbarn hin abgestuft nur 1-geschossig gebaut hat, nun nicht eine Freikarte erteilen, die zwischen den Nachbarn zu Konflikten führen wird.</p> <p>Dazu gekommen sind Anlagen für sportliche Zwecke. Mit welchem Hintergrund ist dies erfolgt?</p> | <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gehören zu den in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulassungsfähigen Nutzungen. Aufgrund des Rücksichtnahmegebots nach § 15 BauNVO sind diese Nutzungen allerdings unzulässig, wenn sie der Eigenart des Baugebiets widersprechen und von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für das Wohnen unzumutbar sind.</p> <p>Der Anregung wird insofern gefolgt, als dass sportliche Anlagen ausgeschlossen werden, da sich solche Nutzungen auch im Falle einer Verträglichkeit mit dem Wohnen nicht in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen lassen. Insgesamt soll aber eine gewisse Durchmischung der Wohnnutzung mit verträglichen und nicht störenden</p> |
|--|--|--|--|

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | <p>2. Textliche Festsetzungen: Punkt 1.2 Maß der baulichen Nutzung Die Firsthöhe ist aus meiner Sicht zu hoch angesetzt. Sämtliche Grundstücke des Plangebiets fallen von der Straße ab, insofern ist eine höhere Firsthöhenfestlegung als die der vorhandenen Bebauung nicht erforderlich. Allenfalls eine Erhöhung um 25cm wäre zur Schaffung der Möglichkeit für zusätzliche Aufdachdämmung</p> | <p>anderen Nutzungen grundsätzlich für die Zukunft ermöglicht werden.</p> <p>Weiterhin wird zum Erhalt des bestehenden Siedlungscharakters ergänzend die Zahl der Wohneinheiten auf maximal drei Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Dies entspricht dem überwiegenden Charakter sowie der Eigenart der bestehenden und angrenzenden Wohnbebauung. Dadurch werden beispielsweise größere Mehrfamilienhäuser auf den rückwärtigen Grundstücksteilen verhindert.</p> <p>Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) entspricht den Orientierungswerten für die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete des § 17 BauNVO, bzw. liegt bei der GFZ sogar darunter, und wird daher im Sinne einer städtebaulich gewollten Nachverdichtung als verträglich angesehen.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Firsthöhe von 10,5 m wird auf 9,5 m reduziert. Diese Höhe wird als notwendig angesehen, um beispielsweise bei einer baulichen Erweiterung des Bestandsgebäudes eine Bebauung</p> |
|--|--|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| | <p>sinnvoll. Die hier im Entwurf angesetzte maximal Firsthöhe von 10,50m überschreitet die vorhandenen Firsthöhen um mind. ca. 2,75m. Dies kann zu Verschattungen der Nachbarn führen, die aus meiner Sicht nicht hinnehmbar sind. Selbst, wenn man die Ausnahmeregelung mit bis zu 45Grad Dachneigung wg. PV-Anlagen nutzen wollte, wäre dann, bei der jetzigen Firsthöhe, im Bestand das obere Geschoss mit Dachneigung auszuführen, anstatt wie im Bestand die Außenwände in voller Höhe hochzuziehen. Ich habe an meinem Haus von ungefähr Mitte der Straße bis OK First einmal nachgemessen und liege demnach ca. bei Oberkante First = 7,90m inklusive schon aufgebracht Aufdachdämmung. Geht man einmal von einer Geschosshöhe von 3,00m aus und auch noch von einem um 0,5m zur Straßenmitte höher liegendem Erdgeschossniveau, liegt man bei 10,00m Haustiefe und 25 Grad Dachneigung bei 8,5m für die OK First. Das sollte dann doch alle Optionen höherer Geschosshöhen und zusätzlicher Dachdämmung ermöglichen und somit als Maximalhöhe festgesetzt werden. Für den vorderen Teil des Höveler Weges, wo die Eingangsebene der Häuser bestimmt bis ca. 1,0m tiefer als die Straße liegen, kann dieses Maße von 8,5m bezogen auf die Straßenmitte in Grundstücksmitte allerdings auch schon zu sehr großen Höhenunterschieden im Vergleich zum Bestand führen.</p> <p>3. Textliche Festsetzungen: Punkt 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>Die GRZ ist von ursprünglich 0,2 auf 0,4 verdoppelt worden. Ebenso ist die GFZ von 0,4 auf 0,8 verdoppelt worden. Gleichzeitig sind die Baugrenzen um ca. 14m ausgedehnt worden. Ich halte die größeren Tiefen der bebaubaren Flächen hier für nicht zielführend und überdimensioniert. Es würde sich eher anbieten einen zweiten Streifen für bebaubare Flächen einzutragen, der dann zumindest gewährleistet, dass Einzelobjekte in zweiter</p> | <p>mit zwei Vollgeschossen in Verbindung mit einem geneigten Dach planungsrechtlich zu ermöglichen. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass für die Errichtung von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen eine Dachneigung von bis zu 35° ermöglicht werden soll.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die mit der Änderung des Bebauungsplans festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bieten einen guten Kompromiss zwischen der Ermöglichung einer baulichen Erweiterung auf der einen Seite und dem Schutz der großzügigen privaten Freiflächen auf der anderen Seite.</p> |
|--|--|--|

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | <p>Reihe entstehen und nicht riesige zusammenhängende Gebäudekomplexe. Alternativ kann man ggf. textlich verankern, dass eine Bautiefe eines Baukörpers eine maximale Tiefe von 16m nicht überschreiten darf (Carports u. Garagen wären dann davon unabhängig zu sehen). Die Regelung hinsichtlich der Nebenanlagen, Stellplätze, Carport und Garagen, die nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen, müsste dann allerdings ggf. auch noch einmal angepasst werden.</p> <p>4. Textliche Festsetzungen: Punkt 1.4.4 Die Dächer von überdachten Stellplätzen (Carports) sind zu begrünen Warum wird dies zwanghaft festgesetzt. Und warum gilt dies dann nicht für Garagen? Wäre dann nicht auch eine Befreiung vom Kanalanschlusszwang das Mindeste, was man dem Bürger als Gegenleistung anbieten müsste. Aktuell fließt eine Begrünung lediglich mit einem Faktor 0,5 in die Gebührenbemessung ein, aber</p> | <p>Eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche auf den rückwärtigen Grundstücksteilen hätte eine deutlich stärkere Zersiedlung zur Folge und wäre nur mit einer sehr langen Zufahrt vom Höveler Weg bzw. Waldweg zu erschließen, die zu einer zusätzlichen, vermeidbaren Versiegelung führen würde. Durch die Erweiterung der bestehenden überbaubaren Grundstücksflächen wird eine kompakte Bauweise in der Nähe der öffentlichen Erschließung ermöglicht; mit der Folge, dass ein wesentlicher Teil des Grundstücks bzw. der Gartenflächen unbebaut bleibt.</p> <p>Um eine überdimensionierte Bebauung aufgrund der tiefen überbaubaren Grundstücksflächen auszuschließen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die nur Einzelhäuser mit einer Länge von maximal 16 m und Doppelhäuser mit einer Länge von 20 m zulässt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung von zu begrünenden Carports bezieht sich lediglich auf die Neuerrichtung, nicht auf den Bestand, und dient dem Klimaschutz sowie der Aufwertung des Ortsbildes.</p> |
|--|--|--|---|

| | | |
|--|--|--|
| | <p>anschließen muss man auch das Gründach. Kann man davon ausgehen, dass begrünte Dachflächen, dann auch als begrünte Flächen in der unter Punkt 2.2 „Vorgartengestaltung“ angesetzten 40% Vegetationsfläche angerechnet werden?</p> <p>5. Textliche Festsetzungen: Punkt 2.1.2 45-Grad Dachneigung zulässig bei mindestens 30% Belegung der Dachfläche mit PV-Anlage</p> <p>Bei nicht nach Süden ausgerichteten Dächern würde man sog. Ost-/Westanlagen errichten. Nach meinem Kenntnisstand ist dabei eine 45Grad-Stellung mittlerweile nicht mehr zielführend, da man über den Tag verteilt mit flach liegenden Anlagen eine gleichmäßigere Stromerzeugung erreicht. https://www.wegatech.de/ratgeber/photovoltaik/planung-und-installation/ausrichtung/</p> <p>Insofern macht es für mich keinen Sinn, dass Straßenbild der Siedlung, das durch die vorhandenen Baukörper gegeben ist, auf dieser Basis aufzuweichen. Ich finde diesen Passus überflüssig.</p> <p>6. Textliche Festsetzungen: Punkt 2.2. Vorgartengestaltung</p> <p>Der Satz „Schottergärten und/oder wasserundurchlässige Sperrschichten sind nicht zulässig.“ steht unter dem Punkt „Vorgartengestaltung“. Demnach wäre es zulässig im rückwärtigem</p> | <p>Eine mögliche Befreiung vom Kanalanschlusszwang kann nicht auf Ebene des Bebauungsplans entschieden werden.</p> <p>Die in Bezug auf die Vorgartengestaltung festgesetzte Mindestgröße der Vegetationsfläche bezieht sich auf die Bodenversiegelung. Ein begrünter Carport kann daher nicht als Vegetationsfläche angerechnet werden.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die Abweichung bis zu einer Dachneigung von 45° wird auf 35° reduziert. In Deutschland wird eine Dachneigung zwischen 30° und 35° als optimal für wirtschaftliche Erträge von PV-Anlagen angesehen.</p> <p>Durch die grundsätzliche Ermöglichung und gleichzeitige Beschränkung einer Abweichung von der festgesetzten Dachneigung wird ein Kompromiss zwischen der Ermöglichung einer wirtschaftlichen Nutzung von PV-Anlagen auf der einen Seite und der Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsbildes auf der anderen Seite.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die Festsetzungen zur Vorgartengestaltung gelten lediglich für die zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten</p> |
|--|--|--|

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Gartenteil Schottergärten anzulegen. Ist das so gewollt? Die Vorschrift „Es sind mindestens 40% der Vorgartenfläche als Vegetationsfläche anzulegen.“ halte ich für eine übertriebene und an dieser Stelle unsinnige Einschränkung für den Bürger. Aktuell gibt es einen Schottergarten, aber grundsätzlich sollte man dem Bürger zutrauen, dass er sich auch um die Umwelt kümmert und auch ein gewisses Interesse an einer harmonischen Gestaltung hat. Die dort befindlichen Grundstücke sind im Durchschnitt rd. 1.500qm groß. Das kleinste hat 780qm. Hier ist im rückwärtigem Gartenbereich somit eine große Grünfläche in der Regel vorhanden und man sollte froh sein, wenn der Vorgartenbereich zur Schaffung von Stellplätzen genutzt wird, um den ruhenden Verkehr hier von der Straße zu bekommen. Ich kann mir hier allenfalls eine Regelung vorstellen, die einen Faktor auf die Gesamtgrundstückgröße festlegt, der als Vegetationsfläche anzulegen ist, aber dies ist eigentlich schon über die zulässige GRZ (1) zzgl. möglicher GRZ (2) geregelt.</p> <p>Dazu kommt, dass z.B. bei vier Häusern im Baugebiets lediglich rd. 80qm große Vorgärten bestehen. Hier können dann maximal 48qm für Zufahrten, Zuwegung, Mülltonnen und Stellplätze ausgebaut werden. Da es sich um Zweifamilienhäuser handelt (1 WE zw. 55 – 120qm + 1 WE größer als 120qm) müssen hierfür 3,5 = 4 Stellplätze auf dem Grundstück geschaffen werden. Dies würde in der Summe dann 70,5qm zzgl. Fahrradstellplätze erfordern bzw. bei einem möglichen gefangenen Stellplatz 55,5qm. (Stellplätze 3 x 3,0m x 5,0m = 45qm, Zufahrt zur Garage 3,0 x 5,00m = 15qm, Zuwegung 1,5m x 5,0m = 7,5qm, Mülltonnenplatz 1,0m x 3,0m = 3qm). Dies wäre somit nicht möglich und man müsste eine Zufahrt am Haus vorbei in den rückwärtigen Gartenteil bauen, wodurch noch mehr versiegelte Fläche entstünde.</p> <p>Ich halte die Regelung, die unter Pkt. 1.4.1 getroffen wurde, wonach Stellplätze, Garagen und Carports lediglich innerhalb der</p> | <p>Bereiche, da die Gestaltung der privaten Freiflächen zum Straßenraum hin wesentlich zur Umsetzung des Erscheinungsbildes einer Wohnbebauung beiträgt. Diese Bereiche sollen als halböffentliche Räume fungieren und zum Straßenraum hin eine offene sowie angenehme Wohn- und Aufenthaltsqualität erzeugen. Schotter- und Steingärten bzw. stark versiegelte Vorgärten haben in der Regel negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild einer Wohnbebauung. Die Vorgärten einer möglichen Hinterlandbebauung sind hiervon nicht betroffen, da diese Bereiche nur einen unwesentlichen Beitrag zu einem harmonischen Ortsbild leisten.</p> <p>Die Festsetzung wird jedoch insofern geändert, als dass der Mindestanteil der Vegetationsfläche durch die versiegelten Flächen der gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Halver notwendigen Stellplätze unterschritten werden darf. Dadurch soll verhindert werden, dass insbesondere bei kleineren Vorgartenbereichen die Errichtung der erforderlichen Stellplatzanzahl vor dem Haus ausgeschlossen wird.</p> |
|--|---|--|

Baugrenzen + Flächen zwischen Haus und Straße zulässig sind hier für ausreichend, um eine weitergehende Flächenversiegelung zu begrenzen, allerdings ist dies wie in Punkt 3 beschrieben noch einmal zu prüfen, da es bei einer Hinterlandbebauung dann auch eng werden könnte.

7. Textliche Festsetzungen: Punkt 2.3 Einfriedungen

Diese Regelung empfinde ich als eine überzogene Vorschrift, die über ein gewachsenes Gebiet gestülpt wird und die in Zukunft zu Konflikten führen wird. Wie verhält es sich denn hier mit dem Bestandsschutz? Muss bei einer Veränderung oder Ergänzungspflanzung einer bestehenden Kirschlorbeerhecke dann zwanghaft ein heimisches Gehölz zum Einsatz kommen? Will man sein ganzes Grundstück einzäunen, um z.B. Nachbars Hund auf Distanz zu halten, muss dann einen Bretterzaun errichten und eine komplette Hecke um das Grundstück gepflanzt werden. Aktuell gibt es dort vorwiegend Maschendrahtzäune oder Metallzäune ohne Heckenhinterpflanzung. Ich selbst habe die dann verbotenen Gabionen in einem kleinen Teilbereich zum Nachbarn erstellt und dort tummeln sich zahlreiche Lebewesen. Meine dann auch verbotenen Betonklötze am Straßenrand werden immer rege als Sitzgelegenheit genutzt und erhöhen m.E. nach die Aufenthaltsqualität. Ich finde man darf der Nachbarschaft hier ruhig ein wenig mehr eigenverantwortliches Handeln zutrauen. Alles weitere ist in der BauONRW bzw. NachbG NRW geregelt. Somit würde ich diesen Passus in Gänze streichen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die mit der Änderung des Bebauungsplans aufgenommenen Vorgaben und Einschränkungen für Einfriedungen dienen der Sicherstellung eines positiven und grünen Erscheinungsbildes der Bestands- sowie Neubebauung. Metall- oder Kunststoffzäune sind weiterhin zulässig, müssen jedoch mit mindestens gleichhohen, lebenden Hecken kombiniert werden. Zudem werden massive Einfriedungen wie Mauern (Mauerwerk, Betonzaun, Gabionen) werden ausgeschlossen, um v.a. eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Die Vorgaben beziehen sich vor allem auf neu errichtete Einfriedungen. Bereits bestehende Einfriedungen genießen Bestandsschutz. Die in der BauO NRW sowie im NachbG NRW enthaltenden Regelungen reichen nicht aus, um die hier vorgesehenen städtebaulichen Ziele zu erreichen. Vielmehr ermöglicht § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW die Gemeinden örtliche Bauvorschriften zu beispielsweise

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | <p>Noch einmal konkret zur Problematik der dann möglichen riesigen Baumasse:</p> <p>Grundsätzlich finde ich es sinnvoll Möglichkeiten zu schaffen Wohnraum erweitern zu können, aber mit dem hier vorgelegten B-Plan-Entwurf wird für mich ein Planungsrecht geschaffen, dass das Maß des Erträglichen überschreitet und ich bin der Meinung, dass man hier mit Fingerspitzengefühl eine Überarbeitung des Entwurfs noch einmal verfolgen muss.</p> <p>Die im Anhang beispielhaft dargestellte mögliche Bebauung direkt neben meinem Haus (Waldweg 2) lässt sich auch auf die anderen Grundstücke übertragen. Auch wenn dies wahrscheinlich nicht so ausgeführt werden wird, wäre es gemäß dem B-Planvorgaben und dem aktuellen Baurecht m.E. nach so möglich und Investoren könnten dies so ausreizen wollen. Die neue Bauordnung hat in Bezug auf die BauNVO da völlig neue Möglichkeiten geschaffen und es ist für mich auch noch nicht klar definiert, ob das Baurecht statisch oder dynamisch anzuwenden ist. Dies hat gravierende Folgen z.B. in der Definition des Vollgeschosses und bedarf einer Klärung, die im B-Plan verankert sein muss.</p> <p>Eine Festlegung der Firstrichtung kann das Problem zwar ggf. mindern, bringt aber bei dieser nun neuen Baufeldtiefe auch nicht wirklich eine Verbesserung im Hinblick auf die möglichen Wandlängen im 3-m-Abstand zur Grenze. Die im bestehenden B-Plan</p> | <p>der Gestaltung von Einfriedungen zu erlassen.</p> <p>Die vom Einwender erwähnten Betonklötze im Vorgarten fallen nicht unter die Festsetzung, da Einfriedungen vielmehr Anlagen sind, die ein Grundstück vom nächsten abgrenzen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Durch die Reduzierung der maximal zulässigen Firsthöhe von 10,5 m auf 9,5 m sowie der Festsetzung einer abweichenden Bauweise, die nur Einzelhäuser mit einer Länge von maximal 16 m und Doppelhäuser mit einer Länge von 20 m zulässt, wird eine überdimensionierte Bebauung innerhalb der tiefen überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Es wird eine Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen bzw. die Firstausrichtung aufgenommen. Es</p> |
|--|--|---|--|

| | | |
|--|---|--|
| | <p>enthaltene Vorgabe der Firstrichtung wird im neuen B-Plan allerdings nicht mehr beibehalten. Warum eigentlich?</p> <p>Nochmal als Klarstellung: Man kann nach dem neuen Baurecht, wo z.B. die 16m-Regel des Schmalseitenprivilegs entfallen ist, nach diesem B-Planentwurf eine 30m lange Wand mit einer Höhe von 10,5m in der Giebelspitze errichten. Geht man dann von einem 8m breiten Gebäude giebelständig zu Straße aus und einer vorgeschrieben Dachneigung von mind. 18 Grad, ist die Wand zum Nachbarn immer noch 9,20m im straßennahen Bereich hoch. Da die Grundstücke nach hinten abfallen wird man dort bei ca. 11,50m Wandhöhe sein.</p> <p>Vor diesem Hintergrund macht eine einfache Verdoppelung der Bebauungstiefe für mich hier keinen Sinn. Die vorhandenen Gebäude können (übrigens auch schon jetzt) den 1-geschossigen Teil als 2-geschossigen Teil erhöhen und damit die Wohnfläche stark vergrößern.</p> <p>Eine sinnvolle Erweiterung der Häuser wird sich nicht auf 30m erstrecken. Am Beispiel Höveler Weg Nr. 25 wurde mit einer Ausnahmeregelung eine Erweiterung in die Gartenrichtung vollzogen, die sich ausgehend von den üblichen 10m-Haustiefen auf gesamt</p> | <p>wird textlich festgesetzt, dass die Firstrichtung parallel zu der straßenzugewandten Baugrenze, also zum Höveler Weg sowie Waldweg, auszurichten ist. Die festgesetzten vorderen Baugrenzen orientieren sich überwiegend an der Bestandsbebauung. Durch die Kombination aus festgesetzten Baugrenzen und der vorgegebenen Firstausrichtung wird der Erhalt des bestehenden, harmonischen Siedlungsbildes trotz einer ermöglichten Neubebauung planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die mit der Änderung des Bebauungsplans festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bieten einen guten Kompromiss zwischen der Ermöglichung einer baulichen Erweiterung auf der einen Seite und dem Schutz der großzügigen privaten Freiflächen auf der anderen Seite.</p> <p>Eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche auf den rückwärtigen Grundstücksteilen hätte eine deutlich stärkere Zersiedlung zur Folge und wäre nur mit einer sehr langen Zufahrt vom Höveler Weg bzw. Waldweg zu erschließen, die zu einer zusätzlichen, vermeidbaren Versiegelung führen würde. Durch die Erweiterung der</p> |
|--|---|--|

| | | |
|--|--|--|
| | <p>dann ca. 18m erstreckt. Noch längere Erweiterungen halte ich im Hinblick auf die Belichtung und den Nachbarschutz für kritisch, denn auch in dem zuvor beschriebenen Fall gibt es einige kritischen Stimmen.</p> <p>Insofern halte ich es für ausreichend eine Baufeldtiefe von maximal 16m festzuschreiben und diese sollte sich in die Gartenrichtung um maximal 6m zur jetzt vorhandenen Baugrenze verschieben.</p> <p>Alternativ, und das wäre dann aufgrund des Kanals nicht überall möglich, wäre es denkbar ein noch tieferes Baufeld festzuschreiben, dass dann eine Hinterlandbebauung ermöglichen würde, die dann aber mit einem separaten Baukörper zu erstellen wäre. Um dies auch festzuschreiben, müsste dazu ein nicht bebaubarer Streifen zwischen den bestehenden Häusern und den möglichen Hinterlandbebauungen angelegt werden. Eine mögliche Aufteilung wäre dann 16m für die bestehenden Gebäude (=inkl. 6m Erweiterungsmöglichkeit), dann 10m nicht bebaubar und dann 12,00m für die Hinterlandbebauung. Wobei man in dem nicht bebaubaren Streifen ggf. Garagen, Carports und Stellplätze zulassen müsste.</p> <p>Somit blieben jedem Eigentümer die Wahl in seinem Gartenteil ein separates Haus zuzulassen, eine Anbaumöglichkeit am Bestand wäre gegeben, aber durch die Unterbrechung bleibt eine Auflockerung in dem Gebiet erhalten.</p> <p>Weitere Anmerkungen: Ist die Kanalkapazität, die Stromversorgung und die Löschwasserversorgung überhaupt dafür ausgelegt weiteren Wohnraum in dieser Dimension zu schaffen?</p> | <p>bestehenden überbaubaren Grundstücksflächen wird eine kompakte Bauweise in der Nähe der öffentlichen Erschließung ermöglicht; mit der Folge, dass ein wesentlicher Teil des Grundstücks bzw. der Gartenflächen unbebaut bleibt.</p> <p>Um eine überdimensionierte Bebauung aufgrund der tiefen überbaubaren Grundstücksflächen auszuschließen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die nur Einzelhäuser mit einer Länge von maximal 16 m und Doppelhäuser mit einer Länge von 20 m zulässt.</p> <p>Zudem wird die maximale Firsthöhe von 10,5 m auf 9,5 m reduziert.</p> <p>Beantwortung der Frage.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgung der durch die Änderung des Bebauungsplans auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen ermöglichten Nachverdichtung über die</p> |
|--|--|--|

| | | | |
|----|-------------------------|--|---|
| | | | in den angrenzenden Straßen vorhandenen Kanäle und Leitungen gesichert ist. Eine detaillierte Prüfung erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung. |
| 2. | Bürger 2 vom 06.01.2022 | <p>In unserer Siedlung spricht sich ja vieles schnell rum, aber diese Änderung des Bebauungsplanes war mir und auch anderen noch nicht bekannt. Nur gut, dass es noch eine Zeitung gibt.</p> <p>Die landwirtschaftliche Nebenerwerbsnutzung ist vielleicht nicht mehr angesagt, aber muss man dann diese Möglichkeit auch gleich amtlich streichen. Wir zum Beispiel wollen wieder mit einer Kleintierhaltung beginnen. Unser Sohn wird vermutlich schon in diesem Jahr einen Hühnerstall errichten und seine Freizeit mit Hühnerzucht gestalten. In einem Kleinsiedlungsgebiet „WS“ ist das vermutlich einfacher durchzuführen, wie in einem reinen Wohngebiet. Reine Wohngebiete werden doch jetzt laufend erschlossen. Da ist es doch nicht schlecht, wenn man auch den Erwerb eines Hauses in einem Kleinsiedlungsgebiet anbieten könnte.</p> <p>So kann man auch beobachten, dass doch einige Grundbesitzer die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche gärtnerisch bearbeiten und gestalten. Nur für den Hausbau sind die Grundstücke eigentlich auch zu schade. Gerade in diese Zeit der Pandemie schafft das große Grundstück einen Ausgleich zu den vielen anderen Einschnitten.</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Das bisherige Kleinsiedlungsgebiet (WS) wird in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert, um das Planungsrecht an die heutigen Wohnbedürfnisse und die wohnbauliche Umgebung anzupassen. Die zur Erfüllung des Nutzungszwecks eines WS zwingend erforderliche Kombination aus Wohngebäude und intensiver Gartenbaunutzung oder gewerblicher Kleintierhaltung ist im Bestand auf keinem Grundstück (mehr) vorhanden. Die vorhandene Nutzungsstruktur entspricht somit bereits im Bestand einem WA.</p> <p>Eine hobbymäßig bzw. in der Freizeit betriebene Kleintierhaltung oder -zucht ist auch in einem WA allgemein zulassungsfähig, sofern die Anlagen untergeordnet sind und der Wohnnutzung des Grundstücks dienen. Auch die vom Einwender beschriebene, großzügige gärtnerische Nutzung ist weiterhin zulässig. Die Ansiedlung einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsnutzung, welche in einem WA in</p> |

Trotz des „Kleinsiedlungsgebietes“ konnten wir selbst vor zwanzig Jahren unser Haus erweitern. Es musste gerade die Bebauungslinie um 2,5 m nach vorne zur Straße verlegt werden, um einen separaten Kellerzugang für das Obergeschoss zu ermöglichen. Die Wohnfläche im Obergeschoss konnte dadurch verdoppelt werden.

Durch die geplante Änderung soll eine Erweiterung/Vergrößerung ermöglicht werden. Dieses wird aber durch andere Widrigkeiten erheblich eingeschränkt. Teilweise verläuft der Kanal mittendurch. Und die Kanäle dürfen ja nicht überbaut werden. Vor etlichen Jahren beabsichtigte Herr [REDACTED] von der hiesigen Immobiliengesellschaft [REDACTED] eine Hinterlandbebauung anzuregen. Damals war das aber nicht auf die Gegenliebe der Siedler gestoßen, und keiner sprach mehr davon. Zur Erläuterung: Herr [REDACTED] ist der Schwiegersohn meines Nachbarn aus dem Hause [REDACTED].

der Regel unzulässig wäre, wird aufgrund der bereits bestehenden Nutzungsstruktur und Grundstückszuschnitte für unwahrscheinlich gehalten.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die damals erteilte Baugenehmigung für den Anbau in Richtung Straße war nur durch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans möglich. Um künftig weitere einzelne, zeitintensive Änderungen des Bebauungsplans bzw. Befreiungen zu vermeiden, soll nun der gesamte Siedlungsbereich zwischen Höveler Weg und Waldweg in einem Verfahren geändert und für alle Grundstückseigentümer eine bauliche Entwicklung auf dem eigenen Grundstück ermöglicht werden.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die bestehenden Abwasserkanäle inkl. Schutzstreifen werden im Bebauungsplan über Flächen, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind, gesichert. Im westlichen Teil des Geltungsbereichs liegt der Kanal außerhalb der weiterten überbaubaren Grundstücksfläche. Im Osten ermöglicht die erweiterte überbaubare Grundstücksfläche eine Bebauung südlich des Kanals.

| | | | |
|----|-------------------------|---|---|
| | | <p>Ein wichtiger Aspekt ist es auch, ob die Änderung des Bebauungsplanes Auswirkungen auf die Besteuerung der Grundstücke (Grundbesitzabgabe an die Gemeinde) hat.</p> <p>Eine Erörterung dieser Belange würde ich begrüßen. Aufgrund der Pandemie könnte man doch auch eine schriftliche Information der betroffenen Grundstücksbesitzer in Betracht ziehen. Den Planentwurf einfach durchzuwinken, finde ich nicht gerade bürgernah.</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine möglicherweise höhere steuerliche Belastung, die vermutlich im niedrigen dreistelligen Euro-Bereich pro Jahr liegen wird, steht in keinem Verhältnis zu der deutlichen Bodenwertsteigerung, die sich durch die Bebauungsplanänderung für jedes Baugrundstück ergibt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Öffentlichkeit hatte während der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 14.10.2022 bis einschließlich 14.11.2022 Gelegenheit, die Planunterlagen einzusehen und Anregungen einzubringen. Zudem fand am 27.10.2022 eine Bürgerversammlung statt, in der die Planung vorgestellt wurde und Anregungen geäußert werden konnten.</p> |
| 3. | Bürger 3 vom 03.11.2022 | <p>Eigentlich haben sich für mich die Anmerkungen aus meinem Schreiben im Februar an den Bürgermeister nicht erledigt. Ich kann zwar verstehen, dass Sie nicht für jeden Hausbesitzer am Höveler Weg einzeln nach dessen Wünschen den Bebauungsplan ändern wollen. Aber was soll ich mit einer Änderung anfangen, die mir höchstwahrscheinlich einen höheren Bodenrichtwert einbringt und zusätzlich noch eine höhere Grundbesitzabgabe. Auch wenn mein Grundbesitz einen höheren Wert erhält, was ja dauernd in der Bürgerversammlung betont wurde, kann ich mich mit der Änderung im Bebauungsplan nicht anfreunden. Aber</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Änderung des Bebauungsplans hat insbesondere das Ziel, den Grundstückseigentümern eine verträgliche bauliche Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung zu ermöglichen. Eine möglicherweise höhere steuerliche Belastung, die vermutlich im niedrigen dreistelligen Euro-Bereich pro Jahr liegen wird, steht in keinem Verhältnis</p> |

| | | | |
|----|-------------------------|---|--|
| | | <p>ich werde auch nichts weiteres unternehmen, dieses Vorhaben zu verhindern.</p> <p>Eine Anmerkung will aber noch los werden: Wenn man schon die Bebauungslinie weit nach hinten in die Gärten ausgedehnt hat, könnte man doch auch noch vorne die Bebauungslinie verlegen, sowie bei der 10. Vereinfachten Veränderung von 1996/97. Diese Änderung ermöglicht allen, einen separaten Zugang für die Bewohner des Obergeschosses in die Kelleretage zu schaffen, ohne die Wohnung im Erdgeschoss zu durchqueren. Damals bei der Ersterung der Siedlung war das nicht so wichtig, da die Bewohner der einzelnen Häuser größtenteils aus einer Familie stammten. Dieses trifft aber in der heutigen Zeit nicht mehr zu. Das wäre doch auch eine Wertsteigerung. Und weitere Änderungsanträge wären dann auch schon eingespart.</p> | <p>zu der deutlichen Bodenwertsteigerung, die sich durch die Bebauungsplanänderung für jedes Baugrundstück ergibt. sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die vordere Baugrenze orientiert sich weitestgehend an der Bestandsbebauung, um die zum Straßenraum hin bestehende und die Siedlung prägende Bebauungsstruktur zu erhalten.</p> |
| 4. | Bürger 4 vom 08.11.2022 | <p>Ich die unterzeichnende [REDACTED], geboren am [REDACTED] wohnhaft [REDACTED] in [REDACTED], stimme als alleinige Eigentümerin den vorgenannten Änderungen für meine beiden Wohnhäuser Höveler Weg 41 und 45 hiermit zu.</p> <p>Ich beantrage für beide Wohnhäuser Höveler Weg 41 und 45 eine Annäherung an die jeweilige Baugrenze bezüglich der hinter den Häusern jeweils gelegenen Kanälen in südlicher Richtung zu verlegen bzw. die jeweiligen Bauflächen somit zu unseren Gunsten zu vergrößern.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Sinne der Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer*innen wird für den Großteil der Grundstücke eine einheitliche Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche von 30,0 m festgesetzt. Abweichende Bautiefen für einzelne Grundstücke wären städtebaulich</p> |

| | | | |
|----|-------------------------|--|--|
| | | | <p>nicht zu begründen. Eine noch größere Bautiefe hätte ein stärkeres Vordringen der Bebauung in die privaten Freiflächen zur Folge. Dies wird als nicht verträglich bewertet. Zudem soll im westlichen Teil der Siedlung ein unverträgliches Heranrücken der Bebauung an die südlich angrenzende Waldfläche verhindert werden. Der vorgelegte Planentwurf schafft einen Kompromiss zwischen der Ermöglichung einer baulichen Erweiterung auf der einen Seite und dem Schutz der großzügigen privaten Freiflächen auf der anderen Seite.</p> |
| 5. | Bürger 5 vom 11.11.2022 | <p>Erst einmal Dankeschön für die sehr gute Beratung in der vorgeannten Angelegenheit vor Ort. Wir, als Eheleute möchten im Nachgang zur vorgeannten Änderung unsere positive Entscheidung noch genauer begründen. Unsere Eltern/Schwiegereltern [REDACTED] haben 1967 das Objekt Höveler Weg 41 gebaut. Nach dem Tode des Letztlebenden unserer [REDACTED] wurde das gesamte Anwesen Höveler Weg Nr. 41 an mich [REDACTED] [REDACTED] als Alleineigentum im Jahre 2005 übertragen. Im gleichen Jahr haben wir das Objekt Höveler Weg Nr. 45 erworben. Wir haben uns positiv für die Änderung entschieden, weil wir, wie bei uns selber die Weitergabe des Eigentums an unser einziges Kind wollen. Mein Ehemann [REDACTED] ist seit 1984 von Radevormwald durch unsere Hochzeit hinzugezogen und hat sich zu allen Entscheidungen der Stadt Halver angeschlossen. Nicht nur das wir selber in Halver wohnen, haben wir 3 Familien in Halver</p> | <p>Kenntnisnahme</p> |

Wohnraum geschaffen und deren Kindern die Möglichkeit gegeben in Halver die Schule zu besuchen und hier in einem schönen Wohngebiet von Halver groß zu werden und dadurch in Halver zu bleiben. Wir sehen für die Änderung des Bebauungsplanes nicht nur unser einziges Kind, sondern auch die Mitmenschen. Wohnraum und Bauland ist in Halver wie wir alle wissen nicht reichlich vorhanden. Wir möchten wie alle anderen Zustimmenden unseren Kindern die gleichen Chancen ermöglichen in Halver als Stadt weiter anzubinden und nicht zu verlassen. Unsere Kinder sind die Zukunft, das sollte wir alle in erster Linie betrachten. Die Perspektive muss stimmen und viele junge Leute haben diese nicht mehr und ziehen in andere Stadt. Mein Ehemann und ich haben beide in anderen Städten gearbeitet und wären garantiert ohne die Möglichkeit und Vorteile von Eigentum nicht in Halver geblieben. Unsere Eltern haben uns in Halver sesshaft gemacht. Das gleiche wollen wir unserer Tochter ermöglichen. So sehen es auch die positiv eingestellten Nachbarn. Wir, als Bürger der Stadt Halver wollen mit unserer positiven Entscheidung nicht egoistisch denken, sondern der Jugend die Möglichkeit geben, weiterhin der schönen Stadt Halver treu zu bleiben. Allein unser Höveler Weg hat in den letzten Jahren durch hinzugezogene bzw. alt eingesessene wieder eine kinderreiche Straße geschaffen. Das war nicht immer so. An die Jugend müssen wir in erster Linie denken, nur dass ist die Zukunft.

Leider sehen dieses Alleinstehende ältere Menschen dieser Straße nicht so und haben nach unserer Meinung den Sinn und Zweck nicht richtig verstanden und sehen in erster Linie nur die unwesentlichen Nachteile z.B. Erhöhung der Grundsteuer, Wegfall von Natur bzw. die noch verbleibende eigene Lebenserwartung. Mein Mann hat sich die Mühe gemacht und negativ Eingestellte aufgesucht. Er hat sofort festgestellt, dass nur die

| | | | |
|----|-------------------------|---|---|
| | | <p>negativen Gründe vorrangig vorgetragen wurden. Die erheblich positiven Gründe waren ihnen überwiegend nicht bekannt. Warum?</p> <p>Weil 2 negativ eingestellte Parteien jeden Eigentümer der Häuser Höveler Weg und Waldweg beeinflusst haben, per Unterschriftenliste gegen die Änderung zu stimmen.</p> <p>Wir sind sehr gespannt, wie der Rat der Stadt Halver dieses negative Thema für alle Seiten demokratisch klären wird.</p> | |
| 6. | Bürger 6 vom 11.11.2022 | <p>Hier folgende Punkte die dagegen sprechen</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Privatsphäre wird nicht durch genügend Abstand eingehalten - durch das Gefälle des Grundstücks wäre es besser, das Haus auf dem unteren Teil des Grundstücks zu bauen (bessere Aussicht von dem Haupthaus, besseres Gesamtbild) - durch attraktive Bebauung junge Familien in Halver zu halten. So können vorhandene Grundstücke optimal genutzt werden und es müssen keine neuen Wohngebiete erschlossen werden - Wohlgefühlcharakter (jeder hat mehr Platz zur Verfügung), wenn tiefer gebaut werden darf | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die mit der Änderung des Bebauungsplans festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bieten einen guten Kompromiss zwischen der Ermöglichung einer baulichen Erweiterung auf der einen Seite und dem Schutz der großzügigen privaten Freiflächen auf der anderen Seite.</p> <p>Eine Bebauung auf dem südlichen Grundstücksteil (bezogen auf die Bebauung entlang des Höveler Weges) hätte eine deutlich stärkere Zersiedlung zur Folge und wäre nur mit einer sehr langen Zufahrt vom Höveler Weg zu erschließen, die zu einer zusätzlichen, vermeidbaren Versiegelung führen würde. Durch die Erweiterung der bestehenden überbaubaren Grundstücksflächen wird eine kompakte Bauweise in der Nähe der öffentlichen Erschließung ermöglicht; mit der Folge, dass ein wesentlicher Teil des Grundstücks</p> |

| | | | |
|----|-------------------------|---|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> - alle vorhandenen Bäume, Sträucher und Büsche und Hecken müssten weichen | <p>bzw. der Gartenflächen unbebaut bleibt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Änderung des Bebauungsplans, insbesondere die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen löst keine Verpflichtung zum Bauen und damit zu einer möglichen Rodung von Bäumen oder Sträuchern.</p> |
| 7. | Bürger 7 vom 10.02.2022 | <p>Aus der Zeitung habe ich erfahren das aus Nebenerwerbssiedlung ein allgemeines Baugebiet werden soll. Diese Änderung schränkt die Nutzung der Grundstücke sehr ein. (Kleintierhaltung,). Deine Eltern haben sehr lange Hühner gehalten (bis der Fuchs zu oft da war.) und Gemüseangebaut wie alle Siedler, die Familie Steinecke macht sehr viel Gemüsegarten. Ich bin nicht gegen die Änderung, dann können die Eigentümer einfacher ihre Gebäude erweitern. Bei den Eröffnungsreden auf unseren Geflügelausstellungen haben alle Bürgermeister es schade gefunden das es nur noch wenige Grundstücke in den Städten gibt wo Kleintierhaltung erlaubt ist. Vielleicht kann bei dem allgemeinem Baugebiet der Zusatz geschrieben werden Landwirtschaftliche Kleintierhaltung erlaubt wie bisher. Es gibt sicher noch einige Eigentümer die ihre Grundstücke gärtnerisch Nutzen (Bienen, Obst Gemüse) Eine Erörterung meines Vorschlags würde ich begrüßen.</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine hobbymäßig bzw. in der Freizeit betriebene Kleintierhaltung oder -zucht ist auch in einem WA allgemein zulassungsfähig, sofern die Anlagen untergeordnet sind und der Wohnnutzung des Grundstücks dienen. Auch eine gärtnerische Nutzung ist weiterhin zulässig. Anlagen für die landwirtschaftliche oder industrielle Tierhaltung werden hingegen häufig als Hauptnutzung bewertet und sind demzufolge in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet in der Regel unzulässig. Eine Ergänzung solcher Nutzungen würde der Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes widersprechen.</p> |
| 8. | Bürger 8 vom 11.11.2022 | <p>Mit diesem Schreiben nehme ich Bezug auf die geplante 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Höveler Weg". Vorweg sei</p> | <p>Kenntnisnahme</p> |

schon einmal gesagt, dass ich diese geplante Änderung sehr begrüße!

Auf dem Grundstück [REDACTED] (Höveler Weg 55, Flur33, Flurstück 245) ist beabsichtigt eine neue Wohneinheit für meine Familie (2 Erw., 1 Kind) zu schaffen. Aktuell scheitert dieses Vorhaben an dem momentanen Bebauungsplan, der zum einen eine nachträgliche Bebauung für ein Wohngebäude nicht mehr zulässt und zum anderen an den momentan verlaufenden Bautiefen auf den riesigen Grundstücken.

Ich begrüße die Änderung aufgrund folgender Punkte:

- Durch die Anpassung der Baugrenzen wie in dem Entwurf dargestellt, wird eine nachträgliche angemessene Bebauung auf den Grundstücken ermöglicht
 - o In unserem konkreten Fall bedeutet dies, dass eine Erweiterung eines bisher bestehenden Garagengebäudes (ca. 9x9m) um eine Wohneinheit möglich wird
 - o Hierdurch wird eine bereits versiegelte Fläche genutzt und erweitert, das Grundstück wird also weniger zugebaut und dementsprechend nur moderat nachverdichtet (geringe Beeinträchtigung der Nachbarschaft & Umwelt)
 - o Zudem ermöglicht dieses eine generationsübergreifende Familienzusammenführung (4 Generationen auf einem Grundstück)
- Der Wert des Grundstückes wird gesteigert, sodass man im Falle eines Verkaufs einen höheren Verkaufspreis erzielen kann
- Die Umwelt und Ressourcen werden bei Nutzung der nachträglichen Bebauung geschont

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | <ul style="list-style-type: none">○ Zugriff auf bereits vorhandene Infrastruktur (Straßennetz, Strom, Wasser, Abwasser, Gas, TK, etc.) ALLES VORHANDEN!○ Nutzung grundstückseigener Zufahrten zur Erreichbarkeit der neuen hinter liegenden Bebauung (ggfs. Schaffung/Erweiterung einer Zufahrt -> Überall möglich) <p>- Anpassung an die Zukunft</p> <ul style="list-style-type: none">○ Das aktuell noch bestehende Kleinsiedlungsgebiet wird seit Jahren/Jahrzenten nicht mehr seinem Zweck gerecht (Zusatzverdienst durch Landwirtschaft bzw. Selbstversorgung, etc.)○ Durch die Änderung in ein allg. Wohngebiet nach aktuellem Stand passt sich die Stadt Halver der Zukunft an und dementsprechend steigt die Außenwirkung und macht die Stadt im Vergleich zu anderen Kommunen interessanter <p>Die Änderung des Bebauungsplanes bietet sehr viele Vorteile für die Anwohner/Eigentümer des Höveler Weges & des Wald Weges. Die wirklich geringen Nachteile (z.B. minimale Erhöhung der Grundsteuer) stehen in keinerlei Verhältnis zu den Vorteilen, sodass ich die neuen Änderungen begrüße.</p> <p>Gleichzeitig möchte ich mit diesem Schreiben darauf hinweisen, dass aktuell eine Unterschriftenaktion gegen die Punkte der Änderung des Bebauungsplanes läuft. Bei dieser Aktion, angestoßen durch wenige Nachbarn, die die Änderung und die neuen Möglichkeiten nicht korrekt verstanden haben und auch nicht verstehen wollen, werden andere Bewohner des Höveler Weges mit inkorrekten Fakten konfrontiert und zur Unterschrift einer Liste bewegt (z.B. es wird alles zu gebaut, Vervielfachung der</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt. Alle eingegangenen Stellungnahmen werden im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Dabei ist es nicht relevant, ob ein Belang von einer einzelnen Person oder im Zuge einer Sammelstellungnahme vorgetragen wird.</p> |
|--|--|--|---|

| | | | |
|----|--------------------------------|---|--|
| | | <p>Grundsteuer, kein Blick mehr aufs Grüne, etc. -> kam bei Gesprächen mit Nachbarn und Anwohnern des Höveler Weges heraus). Ich bitte die Stadt Halver (FB3), die Bauleitplanung, und in letzter Instanz den Rat diese ggfs. eingereichten Listen entsprechend einer Prüfung zu unterziehen, bevor eine vorschnelle Gewichtung erfolgt.</p> <p>Die Bewohner des Höveler Weges 55</p> <ul style="list-style-type: none"> - ██████████ (Haupteigentümerin & Bewohnerin) - ██████████ (Miteigentümerin & Bewohnerin) - ██████████ (Bewohner) <p>und der Enkel/Sohn</p> <ul style="list-style-type: none"> - ██████████ mit seiner Familie, Ehefrau ██████████ und Tochter ██████████ (ggfs. zukünftiger Bewohner/Eigentümer bei Durchführung des beabsichtigten Bauvorhabens) <p>begrüßen die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes!</p> | |
| 9. | Bürger 9 bis 23 vom 10.11.2022 | <p>Bezugnehmend auf den Zeitungsartikel im Allgemeinen Anzeiger und der Bürgerbefragung vom 27.10.2022 über die Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 Höveler Weg/ Waldweg haben wir eine Bürgerbefragung in dem entsprechenden Gebiet vorgenommen. Der beigefügten Begründung können Sie unsere Argumente entnehmen, warum wir mit dieser Änderung in der jetzigen Form nicht einverstanden sind. Weiterhin liegt diesem Schreiben eine Unterschriftenliste bei. Aus dieser kann man ersehen, das die Mehrheit der Eigentümer am Höveler Weg und Waldweg mit dieser Maßnahme nicht einverstanden sind.</p> <p>Zur Zeit wurden keine Bauanträge bzw. bauanfragen bei den Befragten gestellt.</p> <p>Wir haben nichts dagegen, das auch in Zukunft Bauanfragen bzw. Bauanträge gestellt werden, aber nicht in der vorgesehenen, geplanten Form.</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Vorliegen von Bauanfragen bzw. Bauanträgen ist keine Bedingung für die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans. Die Stadt Halver möchte mit der Änderung des Bebauungsplans zum einen die Art der baulichen Nutzung an das heutige Wohnverhalten bzw. die faktisch bestehende Nutzungsstruktur anpassen und zum anderen auf den sehr tiefen Grundstücken eine Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung gemäß dem aktuellen Leitbild der Stadtentwicklung ermöglichen. Vergangene</p> |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | <p>Wir bitten das Ergebnis unserer Befragung und Meinungsbildung zu dieser Angelegenheit bei der Beratung im Stadtrat mit vorzulegen und zu berücksichtigen.</p> <p>Begründung zur Ablehnung der Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 Höveler Weg</p> | <p>Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 6 bzw. Befreiungen von den Festsetzungen, die sich meist auf einzelne Grundstücke bezogen haben, haben gezeigt, dass innerhalb der Siedlung grundsätzlich Bestrebungen für bauliche Erweiterungen bestehen. Um künftig weitere einzelne, zeitintensive Änderungen des Bebauungsplans bzw. Befreiungen zu vermeiden, soll nun der gesamte Siedlungsbereich zwischen Höveler Weg und Waldweg in einem Verfahren geändert und für alle Grundstückseigentümer eine bauliche Entwicklung auf dem eigenen Grundstück ermöglicht werden. Die Änderung des Bebauungsplans richtet sich demnach nicht nur an aktuell Bauwillige, sondern auch an künftige Generationen/ Grundstücksbesitzer.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Alle im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen werden dem Rat der Stadt Halver ungekürzt zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> |
|--|--|--|--|

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | <ol style="list-style-type: none">1. Zerstörung eines attraktiven Wohngebietes in Form einer Kleinsiedlung in ein unattraktives Wohngebiet durch zusätzliche Bebauung.2. Verminderung des Freizeit- und Erholungswertes durch Zerstückelung von Grundstücken.3. Zusätzliche Versiegelung von Gartenflächen.4. Weniger Raum für Tier- und Pflanzenwelt in der heutigen Zeit (Wo ist hier ein Umweltgedanke der Stadt Halver) | <p>Vor dem Hintergrund des stetig zunehmenden Flächen- und Ressourcenverbrauchs wurde das Leitbild der Innenentwicklung im Planungsrecht verankert. Dieses Leitbild besagt, dass anstelle einer Erweiterung der Siedlungsflächen durch erstmalige Inanspruchnahme von zumeist landwirtschaftlich genutzten Flächen an den Siedlungsändern (Außenentwicklung) eine Innenentwicklung im Sinne einer baulichen (Wieder-)Nutzung von un- oder mindergenutzten Flächen innerhalb von erschlossenen und zusammenhängend bebauten Siedlungsbereichen zu bevorzugen ist. Im vorliegenden Fall bedeutet das, dass in Folge einer Umsetzung der Bebauungsplanänderung die Versiegelung bzw. die bauliche Dichte innerhalb des bestehenden Baugebiets zwar zunimmt, gesamtstädtisch betrachtet, aber die Flächeninanspruchnahme für die Schaffung von benötigtem Wohnraum auf das notwendige Maß begrenzt wird. Im Vergleich zu einer Neuausweisung von Baugebieten am Stadtrand sind die Umweltauswirkungen, also auch die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt als geringer zu bewerten.</p> |
|--|--|--|--|

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | <p>5. Es ist zu befürchten, dass durch die weitere Besiedlung die Emission wie Lärm und Verschmutzung zunimmt, sowie ein stärkeres Verkehrsaufkommen die Folge ist.</p> | <p>Die mit der Änderung des Bebauungsplans festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bieten einen guten Kompromiss zwischen der Ermöglichung einer baulichen Erweiterung auf der einen Seite und dem Schutz der großzügigen privaten Freiflächen auf der anderen Seite. Um eine überdimensionierte Bebauung aufgrund der erweiterten überbaubaren Grundstücksflächen auszuschließen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die nur Einzelhäuser mit einer Länge von maximal 16 m und Doppelhäuser mit einer Länge von 20 m zulässt.</p> <p>Durch die Erweiterung der bestehenden überbaubaren Grundstücksflächen wird eine kompakte Bauweise in der Nähe der öffentlichen Erschließung ermöglicht; mit der Folge, dass ein wesentlicher Teil des Grundstücks bzw. der Gartenflächen unbebaut bleibt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. In Folge der durch die Bebauungsplanänderung ermöglichten Nachverdichtung wird es zu einer Verkehrszunahme kommen. Durch eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten auf drei Wohnungen je Wohngebäude wird die Besiedlungsdichte und damit</p> |
|--|--|---|--|

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | <p>6. Voraussichtliches Ansteigen der Grundsteuer im gesamten Siedlungsgebiet.</p> | <p>verbunden die zusätzliche Verkehrsmenge jedoch auf ein für die bestehende Siedlungsstruktur verträgliches Maß beschränkt.</p> <p>Die Fahrbahnquerschnitte des Höveler Wegs sowie des Waldwegs sind mit ca. 6 m bzw. ca. 5 m ausreichend, um das zu erwartende Verkehrsaufkommen problemlos aufzunehmen. Nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) genügt insbesondere der vorhandene Querschnitt des Höveler Wegs für ein Verkehrsaufkommen bis zu 400 Kfz/ Stunde. Ein solches Verkehrsaufkommen ist selbst bei einer vollständigen Ausnutzung der durch die Bebauungsplanänderung ermöglichten Nachverdichtungen nicht zu erwarten. Emissionen, die aufgrund von Anwohnerverkehren verursacht werden, sind in einem Allgemeinen Wohngebiet in der Regel verträglich und führen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Eine möglicherweise höhere steuerliche Belastung, die vermutlich im niedrigen dreistelligen Euro-Bereich pro Jahr liegen wird, steht in keinem Verhältnis zu der deutlichen Bodenwertsteigerung, die sich durch die</p> |
|--|--|--|---|

| | | | |
|--|--|---|---|
| | | <p>7. Für die einzelnen Grundstücksbesitzer kommt das Problem das ein zusätzliches Wegerecht eingeräumt werden muss.</p> <p>8. Die vorhandene Bebauungsgrenze auf 16 m belassen und nicht auf 30 m erweitern.</p> <p>9. Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,4, genauso die Geschossflächenzahl von 0,4 auf 0,8.</p> <p>10. Firsthöhe in der jetzigen Höhe belassen.</p> | <p>Bebauungsplanänderung für jedes Baugrundstück ergibt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Es ist richtig, dass bei einer Grundstücksteilung im Zuge der Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes auf dem rückwärtigen Grundstücksteil ein Wegerecht zugunsten des Hinterliegers über das vordere Grundstück eingeräumt werden muss. Jedoch wird mit der Bebauungsplanänderung keine Verpflichtung der Grundstückseigentümer zur Bebauung des rückwärtigen Grundstücksteils und damit zur Gewährleistung eines Wegerechts ausgelöst. Grundsätzlich bietet sich jedoch jedes Grundstück, ggf. durch Abriss der im Grenzabstand errichteten Garage, zur Herstellung einer Zufahrtsmöglichkeit entlang der Grundstücksgrenze an.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Erhöhung der GRZ und GFZ steht in enger Verbindung mit der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Erhöhung der maximal zulässigen Firsthöhe zur Ermöglichung von großzügigen Erweiterungen der Bestandsbebauung sowie einer zusätzlichen Bebauung für eine verträgliche</p> |
|--|--|---|---|

| | | | |
|--|--|---|---|
| | | <p>11. gestalten der Vorgartenfläche sollte dem Eigentümer überlassen sein.</p> | <p>Nachverdichtung des Baugebiets im Sinne der Innenentwicklung.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gestaltung der privaten Freiflächen zum Straßenraum hin, insbesondere von Vorgärten, trägt wesentlich zur Umsetzung des Erscheinungsbildes einer Wohnbebauung bei. Diese Bereiche sollen als halböffentliche Räume fungieren und zum Straßenraum hin eine offene sowie angenehme Wohn- und Aufenthaltsqualität erzeugen. Die Vorgärten sollen daher zu einem gewissen Anteil begrünt und dauerhaft gärtnerisch erhalten werden. Das Anlegen sogenannter Schotter- und Steingärten, die in der Regel negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild haben, soll durch diese Festsetzung untersagt werden.</p> <p>Die Festsetzung zur Vorgartengestaltung wird jedoch insofern geändert, als dass der Mindestanteil der Vegetationsfläche durch die versiegelten Flächen der gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Halver notwendigen Stellplätze unterschritten werden darf. Dadurch soll verhindert werden, dass insbesondere bei kleineren Vorgartenbereichen die Errichtung der</p> |
|--|--|---|---|

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | <p>12. der Punkt 1.4.1 sollte entfernt werden.</p> | <p>erforderlichen Stellplatzanzahl vor dem Haus ausgeschlossen wird.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung besagt, dass Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen dem Straßenrand und der vorderen Baugrenze zulässig sind. Dadurch wird insbesondere der Bau von Stellplätzen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zur Sicherstellung einer dem Gebietscharakter entsprechenden Wohnruhe und Vermeidung möglicher nachbarschaftlicher Konflikte aufgrund von Emissionen sowie visuellen Beeinträchtigungen verhindert.</p> <p>Bis auf die Garage der Wohnbebauung Höveler Weg Nr. 37 (Flurstück 254) liegen alle bestehenden Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. zwischen dem Straßenrand und der vorderen Baugrenze. Die teilweise außerhalb liegende Garage genießt jedoch in ihrer genehmigten Form Bestandsschutz. Es entsteht durch die Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen somit keine Einschränkung für die Bestandsbebauung. Die Festsetzung zielt vielmehr auf die</p> |
|--|--|--|--|

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | | zusätzliche Bebauungsmöglichkeit auf den rückwärtigen Grundstücksteilen ab. |
|--|--|--|---|