



# STADT HALVER

## Bekanntmachung der Stadt Halver

### **Bebauungsplan Nr. 24 „Heideweg“, 4. Änderung**

#### **- formelle Öffentlichkeitsbeteiligung -**

Der Rat der Stadt Halver hat in seiner öffentlichen Sitzung am 07.10.2024 gemäß § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) beschlossen:

1. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches wird entsprechend dem in der Sitzung vorgelegten Lageplan festgesetzt.
2. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird als einfacher Bebauungsplangemäß § 2 BauGB weitergeführt.
3. Es wird festgestellt, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB entsprechend den Richtlinien durchgeführt worden ist.
4. Nachdem der Rat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise geprüft hat, beschließt er entsprechend dem Ergebnis der Vorprüfung durch die Verwaltung.
5. Der in der Sitzung vorgelegte und erläuterte Vorentwurf wird als Entwurf beschlossen.
6. Die Begründung vom 21.08.2024 ist beigefügt.
7. Gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschließt der Rat die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Heideweg“ und die Begründung vom 21.08.2024 im Internet zu veröffentlichen.

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

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

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

Einzelhandelsbetriebe in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten teilweise uneingeschränkt zu.

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

Zu diesen Bebauungsplänen gehört auch der Bebauungsplan Nr. 24 „Heideweg“, der seit 14.10.1977 rechtskräftig ist. Der Bebauungsplan umfasst den Bereich nördlich der Heerstraße und westlich des Heidewegs im Ortsteil Oberbrügge. Die vorgesehene 4. Änderung betrifft lediglich die zwei innerhalb des Bebauungsplangebiets festgesetzten Mischgebiete.

Um einem Trading-Down-Effekt innerhalb der Mischgebiete und damit verbundene Beeinträchtigungen der überwiegend wohnbaulich geprägten Umgebung vorzubeugen, sollen mit der Änderung des Bebauungsplans auch Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen werden.

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

Die Planung soll jetzt nach der Fertigstellung des Fachmarktzentrums, der sichergestellten Verlagerung des Discounters Lidl an den Herpiner Weg und der Entwicklung auf dem Gelände der ehemaligen Firma Wippermann weitergeführt werden.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Westen des Ortsteils Oberbrügge und gliedert sich in zwei Teilbereiche mit einer Gesamtfläche von ca. 5.100 m<sup>2</sup>.



Die Geltungsbereiche der zwei Teilbereiche werden wie folgt begrenzt:

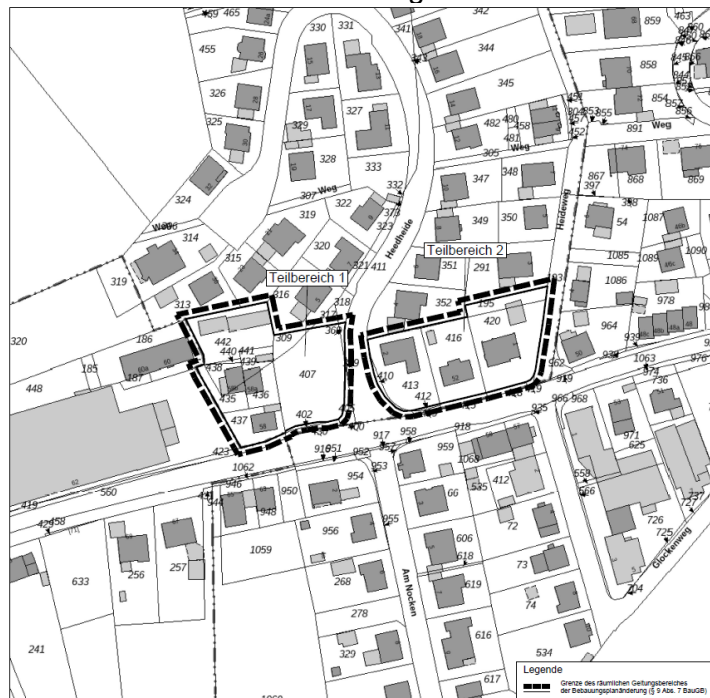
Teilbereich 1 (ca. 2.700 m<sup>2</sup>) wird

- im Norden durch die Wohnbebauung entlang der Straße Heedheide,
- im Osten durch die Straße Heedheide,
- im Süden durch die Heerstraße (L 892) und
- im Westen durch das Grundstück des Möbelgeschäfts „Natürlich Wohnen Massivholzmöbel“ sowie Wohnbebauung begrenzt.

Teilbereich 2 (ca. 2.400 m<sup>2</sup>) wird

- im Norden durch die Wohnbebauung entlang der Straße Heedheide,
- im Osten durch den Heideweg,

- im Süden durch die Heerstraße (L 892) und
- im Westen durch die Straße Heedheide begrenzt.



### Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung

Der vom Rat der Stadt Halver beschlossene Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Heideweg“ liegen einschließlich der Begründung und weiterer Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

**18.10.2024 bis 18.11.2024 einschließlich**

während der Öffnungszeiten im Verwaltungsgebäude Von-Vincke-Straße 26, Besprechungszimmer, 58553 Halver, öffentlich aus. Während dieser Auslegungsfrist ist jedem Interessierten Gelegenheit gegeben, sich über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren, diese mit der Verwaltung zu erörtern und sich zur Planung zu äußern.

Die Planunterlagen sind ferner im **Internet** auf der Seite der Stadt Halver ([Bauleitplanung - Stadt Halver](#)) unter der Rubrik „Wirtschaft, Bauen und Umwelt“ / „Bauleitplanung“ / „Aktuelle Verfahren“ zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Folgende Informationen sind dort verfügbar:

- Bekanntmachung
- Plan als Entwurf
- Begründung inkl. Umweltbericht als Entwurf
- Textliche Festsetzungen als Entwurf
- Niederschrift Bürgerversammlung
- Abwägungsliste nach § 4 (1) BauGB

Folgende Arten von umweltbezogenen Informationen sind verfügbar und können während der öffentlichen Auslegung eingesehen werden:

Art der vorhandenen Information	Urheber	Thematischer Bezug
Begründung und Umweltbericht	H+B Stadtplanung PartG mbB, Köln	Begründung Stand 21.08.2024

		zu Anlass und Ziele der Planung, Geltungsbereich, Verfahrensablauf, übergeordnete Planungen, bestehende Situation, Inhalte der Änderung, Auswirkungen der Planung und Umweltbericht
Integriertes Klimaschutzkonzept	Stadt Halver	Handlungsfeld 1.7 zu Vorgabe von Klimaschutzaspekten in der Bauleitplanung und Stadtplanung
Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung	Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 53	zu Immissionschutz und Störfallbetrieben
Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung	Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6	zu Bergwerksfeldern
Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung	LWL Archäologie für Westfalen	zu Bodendenkmälern
Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung	Vodafone West GmbH	zu Telekommunikationsanlagen
Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung	Ruhrverband	zu anfallendem Schmutz- und Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitplanungen unberücksichtigt bleiben können.

Die vorstehenden Beschlüsse zum Bebauungsplan Nr. 24 „Heideweg“, 4. Änderung sowie zur formellen Öffentlichkeitsbeteiligung des Bauleitplanverfahrens werden hiermit ortsüblich bekanntgemacht.

### **Bekanntmachungsanordnung**

Nach § 7 Absatz 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen kann eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung beim Zustandekommen dieser Beschlüsse nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer öffentlichen Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Halver, 08.10.2024

Der Bürgermeister

gez. Michael Brosch

(Michael Brosch)