



Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Halver

Bebauungsplan Nr. 3 „Auf dem Dorfe“, 21. Änderung

hier: Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Der Rat der Stadt Halver hat in seiner öffentlichen Sitzung am 05.05.2025 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) folgende Beschlüsse gefasst:

1. Es wird festgestellt, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 und 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 und 2 BauGB entsprechend den Richtlinien durchgeführt worden ist.
2. Nachdem der Rat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise geprüft hat, beschließt er entsprechend dem Ergebnis der Vorprüfung durch die Verwaltung.
3. Der in der Sitzung vorgelegte und erläuterte Entwurf wird als Satzung beschlossen.
4. Die Begründung vom 13.03.2025 ist beigelegt.

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 wurden 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. Gemäß einer weiteren Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes werden 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.

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. 3 „Auf dem Dorfe“, der seit 21.01.1970 rechtskräftig ist. Der Bebauungsplan umfasst einen Großteil des südwestlichen

Stadtgebiets von Halver, westlich der Mühlenstraße und der Straße Bächterhof. Die 21. Änderung betrifft lediglich die innerhalb des Bebauungsplangebiets festgesetzten Mischgebiete.

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

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

Darüber hinaus dient die Änderung des Bebauungsplans der klarstellenden Festsetzung eines Mischgebiets im Bereich der ehemaligen Hausmeisterwohnung der Humboldtschule.

Die 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf dem Dorfe“ bedarf keiner Genehmigung.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Südwesten von Halver und gliedert sich in vier Teilbereiche mit einer Gesamtfläche von ca. 6,5 ha.



Teilbereich 1 (ca. 3,2 ha) wird

- im Norden durch die Elberfelder Straße,
- im Osten durch die Marktstraße sowie die gemischt genutzte Bebauung entlang der Marktstraße,
- im Süden durch die gemischt genutzte Bebauung entlang der Straße Bächterhof und
- im Westen durch die Humboldtschule, die Wohnbebauung entlang der Humboldtstraße und der Schillerstraße sowie die Goethestraße begrenzt.

Teilbereich 2 (ca. 0,9 ha) wird

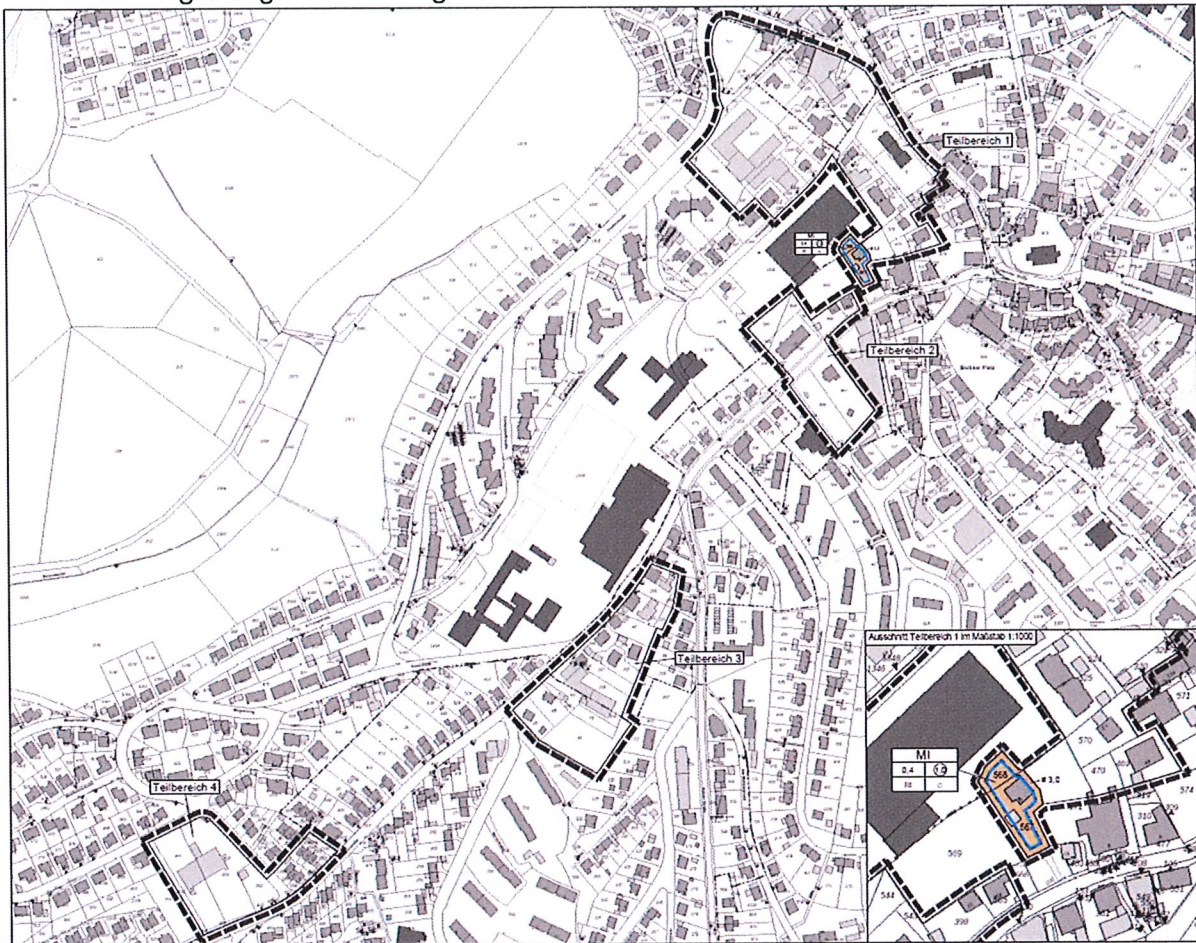
- im Norden durch die Humboldtschule,
- im Osten durch einen Parkplatz entlang der Straße Bächterhof sowie die gemischt genutzte Bebauung entlang der Lohstraße,
- im Süden durch die Wohnbebauung entlang der Ringstraße und
- im Westen durch den Evangelischen Kindergarten Pustoblume, den Busbahnhof sowie die Regenbogenschule begrenzt.

Teilbereich 3 (ca. 1,4 ha) wird

- im Norden und Westen durch die Mühlenstraße die Städtische Gemeinschaftshauptschule sowie das Anne-Frank-Gymnasium,
- im Osten durch die Wohnbebauung entlang der Kölner Straße und
- im Süden durch die Wohnbebauung entlang der Weststraße begrenzt.

Teilbereich 4 (ca. 1,0 ha) wird

- im Norden durch die Mozartstraße sowie die Wohnbebauung am Wagnerring,
- im Osten durch die Händelstraße,
- im Süden durch die Mühlenstraße und
- im Westen durch den Evangelischen Kindergarten Pustebume, den Busbahnhof sowie die Regenbogenschule begrenzt.



Die 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf dem Dorfe“ einschließlich textlicher Festsetzungen, Begründung inkl. Umweltbericht vom 13.03.2025 und der Anlage zur Begründung (Stellungnahme, Planungsrechtliche Umsetzung des EHK Halver) können im Verwaltungsgebäude Von-Vincke-Str. 26, 58553 Halver, während der Dienststunden ab dem Tag der Bekanntmachung von jedermann eingesehen werden. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Die vorgenannten Bauleitplanunterlagen sind zudem im Internet auf der Seite der Stadt Halver (<http://www.halver.de>) unter der Rubrik „Bauleitplanung“ zur Einsichtnahme bereitgestellt sowie im Internetportal des Landes Nordrhein-Westfalens unter <https://www.bauleitplanung.nrw.de/?lang=de> veröffentlicht.

Alle in dieser Satzung aufgeführten technischen Regelwerke wie DIN-Normen liegen bei der Stadt Halver während der allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereit.

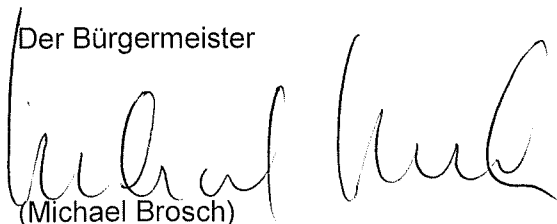
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf dem Dorfe“ mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE

- a) Es wird darauf hingewiesen, dass Entschädigungsberechtigte nach § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB Entschädigungen verlangen können, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind und dass sie die Fälligkeit ihrer Ansprüche dadurch herbeiführen können, dass sie die Leistung dieser Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragen. Die Leistung dieser Entschädigung ist schriftlich beim Bürgermeister der Stadt Halver, Postfach 14 53, 58544 Halver, zu beantragen. Gemäß § 44 Abs. 4 BauGB erlöschen die Entschädigungsansprüche, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.
- b) Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB werden
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel der Abwägung, unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Halver unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.
- c) 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, 06.05.2025

Der Bürgermeister



(Michael Brosch)