



Stadt Halver

Aufhebungsverfahren zum
Bebauungsplan Nr. 2 „Bolsenbach“,
14. Änderung und Erweiterung

Begründung

gemäß § 2a BauGB

- frühzeitige Beteiligung -

August 2023

Bearbeitung:

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung Beele und Haase PartG mbB, Stadtplaner
Kuniberts kloster 7-9 . 50668 Köln
Tel. 0221 .95268633 | Fax 89994132 | Mail post@hb-stadtplanung.de

Projektleitung:
Christoph Johnecke . M. Sc. Raumplanung . AKNW Stadtplanung

01. August 2023

INHALT

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANAUFBEBUNG	4
2. ABGRENZUNG DES AUFHEBUNGSBEREICHS.....	4
3. VERFAHREN	4
4. BESTEHENDE SITUATION.....	5
5. FESTSETZUNGEN DES AUFZUHEBENDEN BEBAUUNGSPLANS/ GEGENSTAND DER AUFHEBUNG.....	5
6. AUSWIRKUNGEN	6
6.1 Planungsrecht.....	6
6.2 Umweltprüfung	6
6.3 Eingriff in Natur und Landschaft.....	6
6.4 Artenschutz.....	7
7. KOSTEN	7

1. Anlass und Ziele der Planaufhebung

Die 14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 2 „Bolsenbach“ ist seit dem 09.02.2007 rechtsverbindlich. Im Bebauungsplan ist u.a. ein allgemeines Wohngebiet mit zwei überbaubaren Grundstücksflächen sowie die erforderlichen Erschließungsanlagen festgesetzt. Die damalige Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sollte zur Deckung des Wohnbedarfs und Ergänzung der hier vorhandenen Siedlungsstrukturen dienen. Ziel der Planung war die Abrundung der bestehenden Bebauung an der unteren Mühlenstraße. In dem Wohngebiet hätten ca. 4 bis 6 Wohneinheiten entstehen können.

Die Plangebietsfläche wird immer noch als Grünland- bzw. Landwirtschaftsfläche genutzt. Es sind bisher keine Wohngebäude oder Erschließungsanlagen innerhalb des Geltungsbereiches errichtet worden. Der aktuelle Eigentümer plant nach eigener Auskunft auch künftig keine Entwicklung des Bebauungsplans. Die Fläche steht auch für externe Investoren nicht zur Verfügung. Das ursprüngliche Planungsziel für die Bebauungsplanänderung ist somit entfallen, da das Plangebiet entsprechend den Festsetzungen nicht entwickelt worden ist und auch eine künftige Entwicklung unwahrscheinlich ist. Aus Sicht der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es daher erforderlich, den Plan aufzuheben.

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren die aktuell dargestellte Wohnbaufläche in eine landwirtschaftliche Fläche geändert. Mit der Rücknahme der Wohnbaufläche i. V. m. der Aufhebung des Bebauungsplans in diesem Bereich besteht die Möglichkeit i. S. d. Ziels 6.1-1 des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP NRW) (Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung bzw. Flächentausch) an anderer, geeigneter Stelle im Stadtgebiet Wohnbauflächen auszuweisen und zu entwickeln. Zudem soll der bestehende Landschaftsraum am Rand des Hauptortes erhalten werden.

2. Abgrenzung des Aufhebungsbereichs

Der Aufhebungsbereich liegt am südwestlichen Rand des Hauptortes und umfasst in der Gemarkung Halver (051005), Flur 81 die Flurstücke 633, 634, 635 und teilweise 455. Die Gesamtflächengröße beträgt ca. 0,43 ha.

Der Aufhebungsbereich wird

- im Norden durch die Mühlenstraße,
- im Osten durch die Wohnbebauung entlang des Birkenwegs,
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen und
- im Westen durch eine landwirtschaftliche Hofanlage

begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Aufhebungsbereichs ist der Aufhebungsurkunde zu entnehmen.

3. Verfahren

Eine Aufhebung von Bebauungsplänen ist als eigenes Planverfahren durchzuführen, das mit dem Beschluss einer Satzung abgeschlossen wird. Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Der Einleitungsbeschluss zur Aufhebung der 14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 2 wurde in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Umwelt am 29.03.2023 gefasst.

4. Bestehende Situation

Der Aufhebungsbereich liegt am südwestlichen Rand des Hauptortes und ist bis auf einzelne Gartenhäuschen der im Nordosten in den Geltungsbereich hineinragenden Gärten der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung unbebaut. Die Flächen werden bis auf die Gartenbereiche landwirtschaftlich bzw. als Grünland genutzt. Entlang der nördlichen Grenze verläuft die Mühlenstraße. Entlang der Mühlenstraße erstreckt sich nördlich und östlich des Aufhebungsbereichs Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilien- sowie Doppelhäusern. Südöstlich und südwestlich grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an. Südwestlich des Aufhebungsbereichs besteht zudem eine landwirtschaftliche Hofstelle.

5. Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplans/ Gegenstand der Aufhebung

Die 14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 2 „Bolsenbach“ setzt im Wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet sowie eine zentrale öffentliche Mischverkehrsfläche mit Wendehammer, die im Nordosten an die Mühlenstraße anbindet, fest. Um eine perspektivische Erweiterung des Wohngebietes nach Südwesten zu ermöglichen, enthält der Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung, die vorsieht, dass die Festsetzung des Wendehammers nach einer Verlängerung der Verkehrsfläche zugunsten einer Baugebietsfläche entfällt. Parallel zur Planstraße sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zwei langgezogene überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8, maximal zwei Vollgeschossen sowie einer entsprechenden Traufhöhe als Höchstmaß bestimmt. Zudem ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die lediglich Gebäude mit einer Gesamtlänge von maximal 15,0 m zulässt. Als Dachform ist lediglich das geneigte Dach mit einer Neigung zwischen 10° und 35° zulässig. Entlang der Mühlenstraße sind im dortigen Böschungsbereich Festsetzungen zum Erhalt der dortigen Gehölze getroffen. Zwischen Wendehammer und Mühlenstraße, nördlich der nördlichen überbaubaren Grundstücksfläche sowie entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze sind Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger festgesetzt. Damit die geplanten Baugrundstücke ausschließlich über die Planstraße erschlossen werden, ist entlang der Mühlenstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Für die vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetzes, die durch die 14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 2 „Bolsenbach“ verursacht werden, wurden im damaligen Planverfahren zwei externe Ausgleichsflächen festgelegt. Eine Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahmen ist bisher nicht erfolgt.

6. Auswirkungen

6.1 Planungsrecht

Die Planaufhebungssatzung hebt sowohl die Inhalte als auch die Bebauungsplanänderung selbst auf. Das Aufhebungsverfahren wird durch eine eigene Verfahrensleiste auf der Planurkunde dokumentiert.

Nach der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Bolsenbach“, 14. Änderung und Erweiterung ist der gesamte Aufhebungsbereich planungsrechtlich als Außenbereich zu betrachten. Demnach richtet sich die Zulässigkeit von neuen Bauvorhaben für den Geltungsbereich der Aufhebung künftig nach § 35 BauGB.

Um auch das Planungsrecht auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung an die aktuellen Ziele der Stadt Halver anzupassen, wird im Parallelverfahren die im Flächennutzungsplan aktuell dargestellte Wohnbaufläche in eine Fläche für die Landwirtschaft geändert.

6.2 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen dargestellt, beschrieben und bewertet werden. Diese werden in einem Umweltbericht zusammengetragen. Im Umweltbericht sind auch die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen darzustellen.

Im Planverfahren werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu der beabsichtigten Aufhebung des Bebauungsplans um Stellungnahme gebeten. Dabei werden sie auch um Angaben zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten (Scoping).

Zum Entwurf des Bauleitplans wird der Umweltbericht auf der Grundlage des nach § 4 Abs. 1 BauGB festgestellten Prüfumfanges und unter Einbeziehung der umweltbezogenen Stellungnahmen erstellt. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan. Die Anforderungen an den Umweltbericht sind in der Anlage 1 des BauGB formuliert.

Nach erster Einschätzung sind durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Bolsenbach“, 14. Änderung und Erweiterung keine negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange zu erwarten, da das Planungsrecht für eine erstmalige bauliche Inanspruchnahme der bestehenden landwirtschaftlichen Fläche zurückgenommen wird und somit der Erhalt der bestehenden Freifläche planungsrechtlich gesichert wird.

6.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Bolsenbach“, 14. Änderung und Erweiterung wird das Planungsrecht für eine erstmalige bauliche Inanspruchnahme der bestehenden landwirtschaftlichen Fläche wieder zurückgenommen. Dadurch werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetzes vorbereitet. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensierung möglicher Eingriffe erforderlich. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist damit entbehrlich.

6.4 Artenschutz

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren sind die Belange des Artenschutzes im Sinne des BNatSchG zu berücksichtigen. Aus den unmittelbar geltenden Regelungen des BNatSchG ergibt sich im Bauleitplanverfahren grundsätzlich die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP).

Dadurch, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplans die bestehende Freifläche planungsrechtlich gesichert wird, sind keine negativen Auswirkungen auf die sogenannten planungsrelevanten Arten i. S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten. Die Aufhebung des bestehenden Planungsrechts hat vielmehr positive Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt.

7. Kosten

Die Kosten des Aufhebungsverfahrens trägt die Stadt Halver.

Halver, den

.....
Der Bürgermeister