

# Stadt Balve

## **3. Änderung des Bebauungsplanes**

**Nr. 8 „Am Brunnen“**

**Begründung  
Satzungsfassung**



## Stadt Balve

- Der Bürgermeister -

Fachbereich 4

Bauamt, Umweltschutz, Stadtentwicklung

In Zusammenarbeit mit:

h+t

Hempel + Tacke GmbH

■ planen ■ beraten ■ bewerten

Am Stadtholz 24 – 26

33609 Bielefeld

Tel.: +49 (0) 521 55 73 55 50

Fax: +49 (0) 521 55 73 55 55

Mail: [info@hempel-tacke.de](mailto:info@hempel-tacke.de)

Balve, November 2024

# Inhaltsübersicht

1.....Allgemeines	1
1.1 Ausgangssituation und Anlass der Bebauungsplanneuaufstellung .....	1
1.2 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation .....	1
1.2.1 Räumliche Einordnung	1
1.2.2 Beschreibung des Bestandes	2
1.3 Planungsrechtliche Grundlagen.....	3
2.....Ziele und Zwecke der Planung	6
3.....Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen	6
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	6
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	6
3.3 Bauweise .....	7
3.4 Erschließung .....	7
3.5 Immissionsschutz.....	7
3.6 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft .....	7
3.6.1 Versorgung	7
3.6.2 Entwässerungssystem	8
3.7 Denkmalschutz.....	8
3.8 Örtliche Bauvorschriften .....	8
4.....Belange des Umweltschutzes	9
4.1 Umweltprüfung .....	9
4.2 Artenschutz .....	9
4.3 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz .....	9
4.4 Altlasten und Kampfmittel.....	11
5.....Umsetzung der Bauleitplanung	11
5.1 Bodenordnung.....	11
5.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten.....	11

# **Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am Brunnen“**

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Ausgangssituation und Anlass der Bebauungsplanneuaufstellung**

Zum aktuellen Zeitpunkt befindet sich ein Wohnhaus nebst Nebenanlagen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Auf Grund teilweise nicht genehmigter baulicher Veränderungen an den Gebäuden, die durch den aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht gedeckt werden, hat sich die Verwaltung entschlossen den Bebauungsplan zu ändern und so den aktuellen Bestand bauplanungsrechtlich zu sichern.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich des Ortsteils Balve der Stadt Balve und ist bereits mit Planungsrecht belegt. Die vorliegende Planung stellt lediglich eine Sicherung des Gebäudebestandes dar. Demnach handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weshalb die Änderung des Bebauungsplanes „Am Brunnen“ gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren neu aufgestellt wird. Es wird keine Grundfläche zugelassen, die 20.000 m<sup>2</sup> erreicht oder überschreitet. Aus diesem Grund ist keine Vorprüfung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderlich. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, da keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten vorliegen. Durch die vorliegende Planung werden keine Vorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

### **1.2 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation**

#### **1.2.1 Räumliche Einordnung**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Balve. Im Norden und Osten wird das Plangebiet durch Wohnbebauung, im Süden von der Straße „Am Brunnen“ und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Die nähere Umgebung ist durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Einzel- und Doppelhäusern und weist überwiegend ein bis zwei Vollgeschosse auf.

Das Plangebiet der Änderung des Bebauungsplanes „Am Brunnen“ hat eine Gesamtgröße von etwa 0,13 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 740 und 1220 von Flur 15 der Gemarkung Balve. Das Plangebiet weist ein Gefälle von Norden nach Süden auf. Am nördlichen Rand liegt es bei etwa 270,9 m über NHN und im Süden bei etwa 265,2 m über NHN. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen.

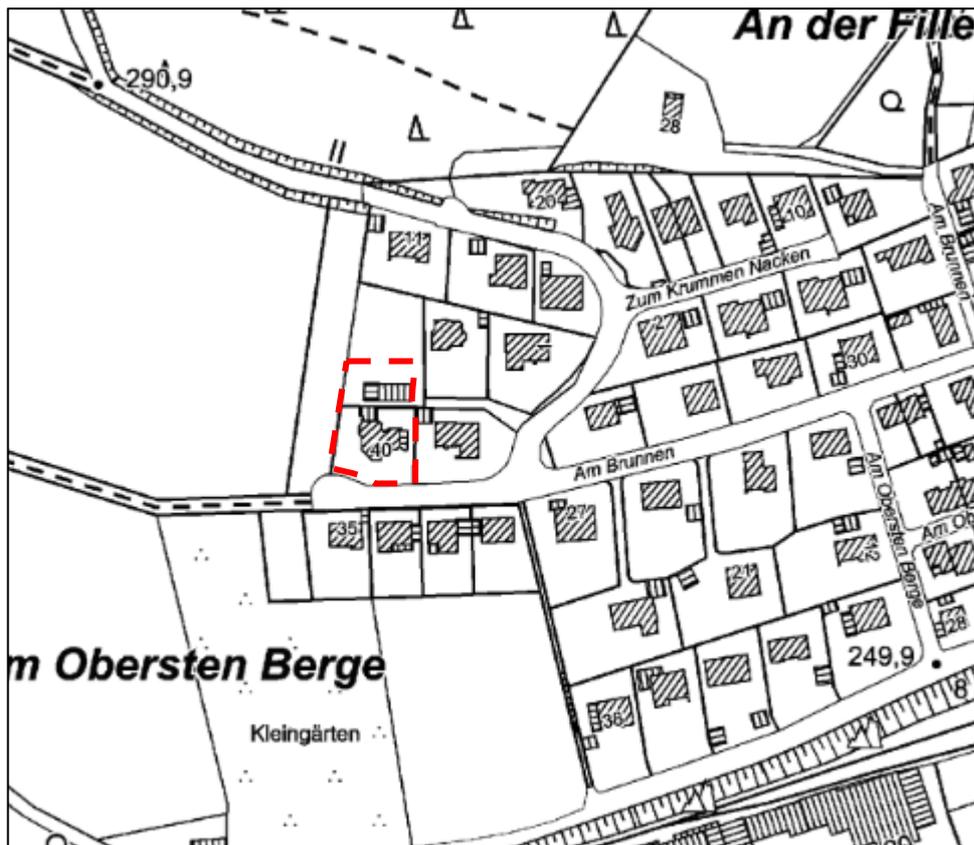


Abb. 1: Amtliche Basiskarte, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (rote Strichlinie) (ohne Maßstab) (Quelle:TimOnline NRW 2024 | eigene Überarbeitung)

## 1.2.2 Beschreibung des Bestandes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Wohnbebauung und gärtnerisch angelegte Grünflächen geprägt. Im Plangebiet befindet sich ein Wohngebäude mit dazugehörigen Nebenanlagen, welche erhalten und durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden sollen. Bei dem Wohnhaus handelt es sich um eine zweigeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Traufhöhe liegt bei etwa 5 m, die Firsthöhe bei etwa 10,5 m. Der Denkmalliste der Stadt Balve zufolge sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Am Brunnen“ keine Baudenkmäler vorhanden. Weitere Details der Bestandssituation sind dem nachfolgenden Luftbild zu entnehmen.

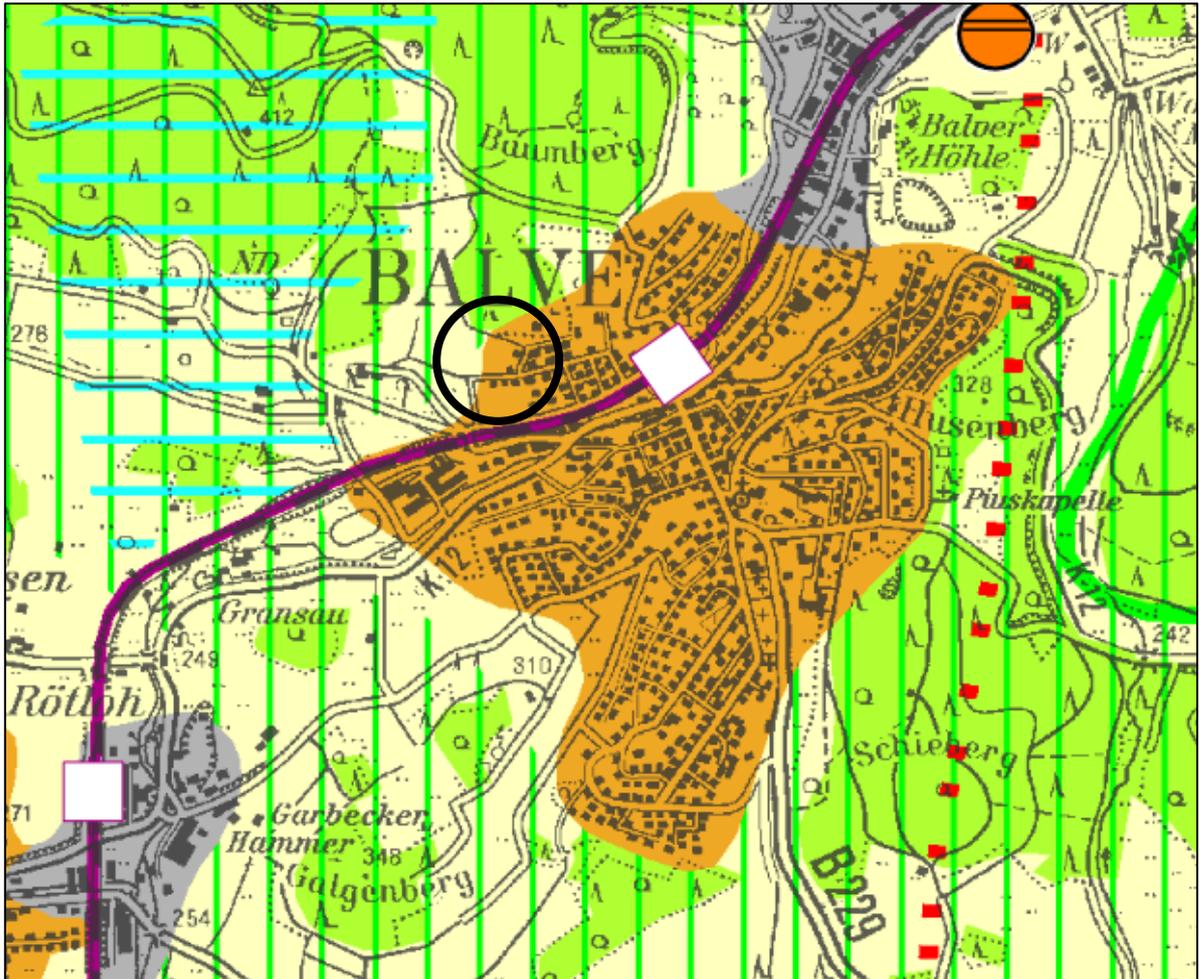


**Abb. 2:** Luftbild, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (schwarze Strichlinie) (ohne Maßstab) (Quelle:TimOnline NRW 2024 | eigene Überarbeitung)

### 1.3 Planungsrechtliche Grundlagen

#### Regionalplan:

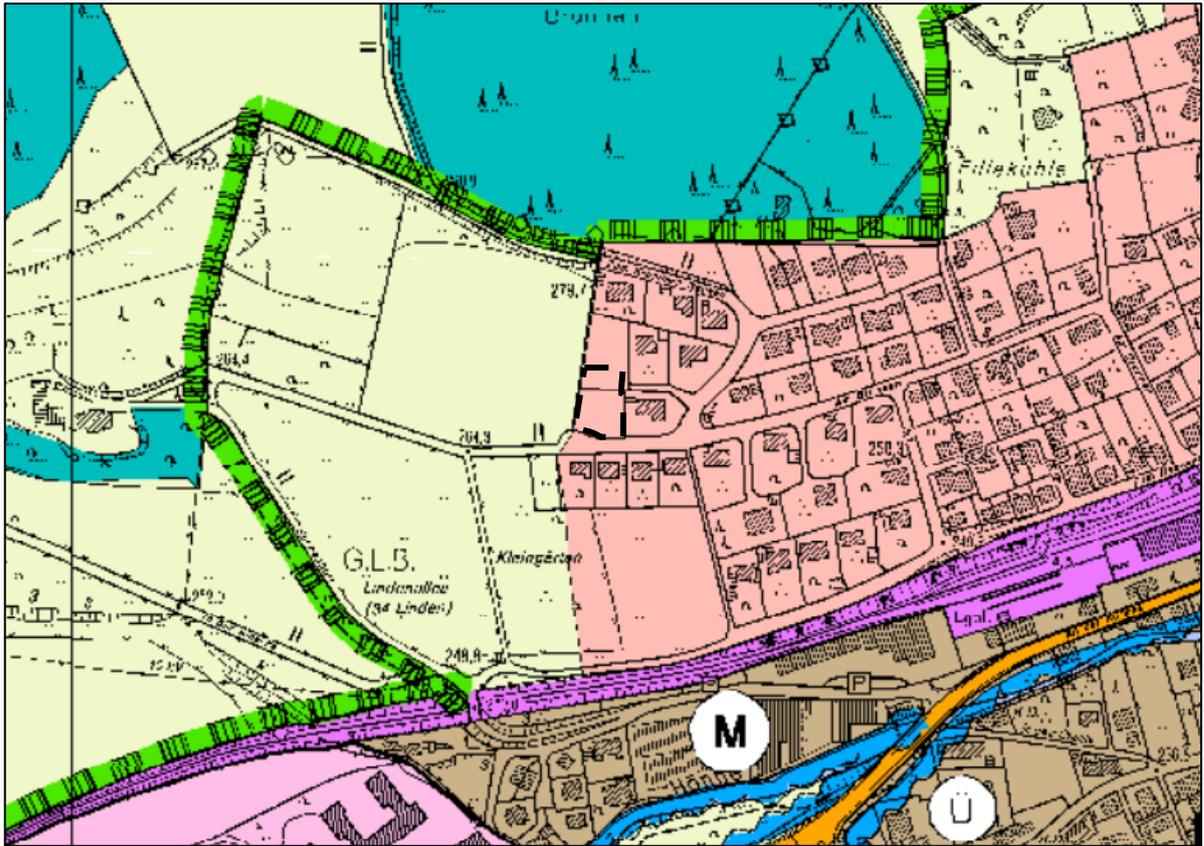
Im Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg, in dem für die Stadt Balve maßgeblichen "Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen", ist der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes „Am Brunnen“ als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Somit entwickelt sich die Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des Regionalplans.



**Abb. 3:** Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (schwarzer Kreis) (ohne Maßstab) (Quelle Bezirksregierung Arnsberg | eigene Überarbeitung)

Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan:

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes „Am Brunnen“ ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Balve als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan, der ein reines Wohngebiet festsetzt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



**Abb. 4:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Balve, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (schwarze Strichlinie) (ohne Maßstab) (Quelle Stadt Balve | eigene Überarbeitung)

#### Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan:

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Brunnen“. Für den Änderungsbereich wird ein Reines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 sowie mit maximal 2 Vollgeschossen in offener Bauweise und mit einer Dachneigung von 25°-30° festgesetzt.



Abb. 5: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Brunnen“ der Stadt Balve, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (schwarze Strichlinie) (ohne Maßstab) (Quelle Stadt Balve | eigene Überarbeitung)

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Brunnen“ soll der vorhandene Gebäudebestand planungsrechtlich gesichert werden. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes und die darin inbegriffenen Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes geschaffen. Die getroffenen Festsetzungen sind dem nachfolgenden Kapitel 3 „Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen“ zu entnehmen.

## 3. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig, da diese mit einem hohen Flächenbedarf und Verkehrsaufkommen verbunden sind und Schallemissionen von ihnen ausgehen.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Kubatur der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Die

bestehende Bebauung soll sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an dem umliegenden Bestand orientieren.

Für das Reine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Diese Werte entsprechen bei der festgesetzten maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse der im § 17 BauNVO vorgesehenen Orientierungswerten für die Obergrenze für Reine Wohngebiete. Hierdurch wird eine effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend den aktuellen Anforderungen an Wohngebäude ermöglicht.

### **3.3 Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großzügig gefasst und bieten neben flexiblen Entwicklungsmöglichkeiten für die künftige Bebauung Platz für Erweiterungsmöglichkeiten der Bestandsbebauung (z.B. für Wintergärten, Terrassenüberdachungen bzw. Anbauten).

In Anpassung an die umgebenden Siedlungsbereiche wird im Plangebiet eine offene Bebauung angestrebt.

### **3.4 Erschließung**

#### Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Brunnen“.

#### Ruhender Verkehr:

Der ruhende Verkehr wird auf den privaten Grundstücken abgewickelt.

### **3.5 Immissionsschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes „Am Brunnen“ sind aufgrund der Beibehaltung des aktuell festgesetzten reinen Wohngebietes keine Immissionskonflikte zu erwarten. Bei den Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung ist mit keinen negativen Licht-, Luftschadstoff- und Lärmauswirkungen auf an das Plangebiet angrenzende Nutzungen zu rechnen.

### **3.6 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft**

#### **3.6.1 Versorgung**

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Netzwerke in der Straße „Am Brunnen“.

### 3.6.2 Entwässerungssystem

#### Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers im Plangebiet erfolgt über einen Mischwasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche.

#### Niederschlagswasser

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Im Plangebiet steht Lehmboden und darunter devonischer Massenkalk an. Lehmboden eignet sich nicht für eine Versickerung und der devonische Massenkalk ist nur durchlässig, wenn er verkarstet, sich in ihm Spalten gebildet haben.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet erfolgt aus diesem Grund wie bisher über einen Mischwasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche in der Straße „Am Brunnen“.

### 3.7 Denkmalschutz

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes „Am Brunnen“ und im näheren Umfeld weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW).

Ein Hinweis auf die Anzeigepflicht gemäß §§ 16 und 17 DSchG NRW ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 3.8 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften sollen dazu beitragen, in den Wohngebieten eine Bebauung umzusetzen, die sich in die Umgebungsbebauung einfügt. Dazu sollen Festsetzungen zu Dächern, Einfriedungen und Vorgartenflächen getroffen werden.

In dem Reinen Wohngebiet sind Hauptgebäude nur mit geneigtem Dach und einer Dachneigung von 25° - 30° zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen darf von den festgesetzten Dachformen und -neigungen abgewichen werden.

Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen sind innerhalb des Vorgartenbereiches als Zäune bis zu einer Höhe von 1,0 m über Straßen- bzw. Geländeneiveau oder als Anpflanzungen zulässig. Einfriedungen mit Gabionen o.ä. sind unzulässig.

Die Vorgartenfläche darf zu maximal 50 % für die Anlage erforderlicher Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze genutzt werden. Die nicht baulich genutzten Freiflächen der Baugrundstücke sind zwingend zu begrünen und als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten.

## 4. Belange des Umweltschutzes

### 4.1 Umweltprüfung

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Daher sind eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie die Angabe der Arten verfügbarer Umweltinformationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nicht notwendig. Durch die vorliegende Planung werden keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

### 4.2 Artenschutz

Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes „Am Brunnen“ lediglich um eine Sicherung von vorhandenen baulichen Anlagen handelt und keine weitere Bebauung neben der aktuell möglichen vorgesehen ist, ist gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Märkischen Kreises eine gesonderte Artenschutzprüfung nicht notwendig. Um trotzdem ein Verletzen der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG zu vermeiden sind die folgenden Vermeidungsmaßnahmen bei Bautätigkeiten zu beachten:

#### Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen:

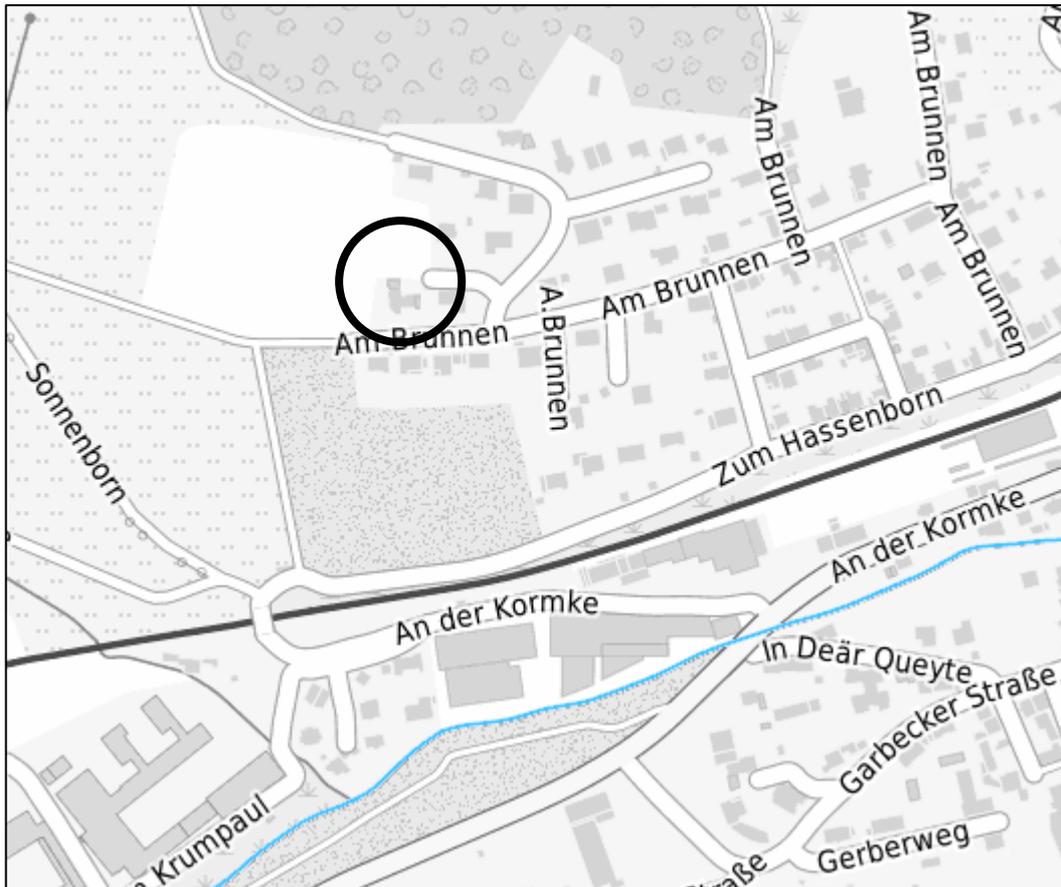
- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

### 4.3 Bodenschutz, Gewässer und Hochwasserschutz

Die Bestandssituation zeigt eine überwiegend unversiegelte Fläche. Mit der Umsetzung der Planung wird sich der Versiegelungsgrad im Vergleich zur bisherigen Situation nicht wesentlich erhöhen. Im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden ist es das vorrangige Ziel, Neuversiegelungen zu begrenzen und Brach- oder Restflächen, die im Siedlungszusammenhang stehen, zu reaktivieren. Da das Hauptziel der Planung ist, den aktuellen baulichen Bestand zu sichern und das bisher bestehende Planungsrecht zu erhalten, wird keiner Neuversiegelung ausgegangen.

Das Plangebiet der Änderung des Bebauungsplanes „Am Brunnen“ liegt rund 230 m vom nächstgelegenen Gewässer, der südlich des Plangebiets und somit topographisch niedriger

verlaufenden „Hönne“, entfernt. Aufgrund des Höhenunterschiedes sowie der Distanz zum nächstgelegenen Gewässer besteht für das Plangebiet keine Hochwassergefahr.



**Abb. 6:** Auszug aus der Gewässerübersicht im ELWAS-Web, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (schwarzer Kreis) (ohne Maßstab) (Quelle Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen | eigene Überarbeitung)

Dies gilt ebenso für starkregenbedingtes Hochwasser. Hier zeigt sich ebenfalls, dass im Plangebiet keine starkregenbedingten Hochwasserereignisse zu erwarten sind.



**Abb. 7:** Auszug aus der Starkregengefahrenhinweiskarte, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Strichlinie) (ohne Maßstab) (Quelle Bundesamt für Kartographie und Geodäsie | eigene Überarbeitung)

#### 4.4 Altlasten und Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten oder Kampfmittel bekannt.

### 5. Umsetzung der Bauleitplanung

#### 5.1 Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung notwendig.

#### 5.2 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 0,13 ha
Reines Wohngebiet (WR)	ca. 0,13 ha

Vorhandene Wohneinheiten: 1