



**Gemeinde Havixbeck
-Der Bürgermeister-**

Verwaltungsvorlage Nr. 098/2014

Havixbeck, **27.08.2014**

Fachbereich: **Fachbereich II**

Aktenzeichen: 622-11/28

Bearbeiter/in: **Mechthild Hester**

Tel.: **33-166**

Vertraulich ja nein

Betreff: Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Havixbeck

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
		Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1 Bau- und Verkehrsausschuss	04.09.2014			
2 Gemeinderat	25.09.2014			

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen: ja x nein

Zusammenfassender Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen der Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis und beschließt nach Beratung unter Berücksichtigung der nachstehenden Einzelempfehlungen den Entwurf der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Havixbeck mit Begründung und dem Umweltbericht für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Begründung

Der Entwurf der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Havixbeck mit Begründung und dem Umweltbericht wurde in der Zeit vom 05.05.2014 bis 05.06.2014 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit bekanntgemacht. In diesem Zeitraum hatten die Bürger Gelegenheit, sich zu der Planung zu äußern.

Außerdem wurden die Träger öffentlicher Belange gebeten, Anregungen zum Planentwurf zu äußern. Insbesondere wurde Gelegenheit gegeben, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad zu der gem. § 2 Abs. 4 durchzuführenden Umweltprüfung zu äußern. Den Nachbargemeinden wurde ebenfalls Gelegenheit gegeben, in dieser Zeit zur Planung Stellung zu nehmen.

Als Ergebnis dieses Verfahrens ist festzustellen, dass sowohl die Nachbargemeinden als auch die Öffentlichkeit der Planung vorbehaltlos zugestimmt haben.

Die Anregungen und Hinweise, die von Trägern öffentlicher Belange abgegeben wurden, sind im nachfolgenden abgedruckt und mit einer rechtlichen Bewertung und Beschlussempfehlung versehen.

Ordnungsnummer 15

Stellungnahme des Kreises Coesfeld vom 02.06.2014

Aufgabenbereich Immissionsschutz

Hinweis auf einen möglichen Immissionskonflikt in Bezug auf die südöstlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen

Rechtliche Bewertung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zwar werden in den angesprochenen Gewerbeflächen aktuell keine Nutzungen ausgeübt, von denen Emissionen ausgehen, die zu der geplanten wohnbaulichen Entwicklung in Konflikt stünden, jedoch ist es zutreffend, dass die Festsetzungen des südlich angrenzenden Bebauungsplanes hier keine einschränkende Regelungen vorsehen, die einen solchen Konflikt auch für die Zukunft ausschließen würden.

Um den Anforderungen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen wird daher nunmehr im südöstlichen Teil des Änderungsbereichs als Übergang zwischen Wohnbauflächen und gewerblich genutzten Flächen eine gemischte Baufläche dargestellt. Zielsetzung wäre hier insbesondere die Entwicklung von das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen in Kombination mit Wohnnutzungen, wie sie in Havixbeck häufig nachgefragt wird und auch im Gewerbegebiet Hangwerfeld schon vielfach vertreten ist. Damit wird den Anforderungen des Immissionsschutzes auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausreichend Rechnung getragen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Um den Anforderungen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen, wird daher nunmehr im südöstlichen Teil des Änderungsbereichs als Übergang zwischen Wohnbauflächen und gewerblich genutzten Flächen eine gemischte Baufläche dargestellt.

Untere Bodenschutzbehörde

Hinweis auf die im Plangebiet vorkommenden „besonders schutzwürdigen Böden“ (Plaggenesch)

Konkrete Bedarfsprüfung, warum nicht versiegelte, nicht baulich veränderte bzw. unbebaute Flächen in Anspruch genommen werden und nicht auf bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen zurückgegriffen werden kann sollte erfolgen

Rechtliche Bewertung

Der Hinweis auf die im Plangebiet vorkommenden „besonders schutzwürdigen Böden“ (Plaggenesch) wird zur Kenntnis genommen und ist entsprechend im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

Die planerische Grundlage für die nunmehr angestrebte planerische Entwicklung von Bauflächen bildet die städtebauliche Rahmenplanung „Habichtsbach“ aus dem Jahre 2006 (Wolters Partner, Coesfeld), in der aufbauend auf den Aussagen des Gemeindeentwicklungsplans „Havixbeck 2015“ (Pesch und Partner, Herdecke 2003) ein Konzept zur abschnittsweise Entwicklung der Flächen festgelegt wurde.

Das Angebot an neuen Wohnbauflächen reagiert dabei auf den gutachterlich ermittelten Bedarf. Demnach wird bis 2020 die Einwohnerzahl Havixbecks von derzeit ca. 12.000 auf geschätzt ca. 12.700 steigen, mit einem Wohnungsbedarf von knapp 800 Wohnungen, davon ein zusätzlicher Neubau von knapp 500 Wohnungen.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Gemeinde Havixbeck am 15.12.2011 beschlossen, die notwendigen Vorbereitungen zur baulichen Weiterentwicklung der Gemeinde Havixbeck zu treffen, und zwar durch Ausweisung von Neubauflächen und durch Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität von älteren Baugebieten (sog. Innenentwicklung).

Hieraus folgend wurden die älteren Baugebiete hinsichtlich noch möglicher zusätzlicher baulicher Entwicklungen untersucht. In verschiedenen Einzelfällen ist durch Änderung des Bebauungsplanes die bauliche Nutzung verschiedener Baugrundstücke erhöht worden; ferner wurden Spielplatzflächen, die für ihre Zweckbestimmung nicht mehr benötigt werden, im Rahmen von Planänderungsverfahren in Baugrundstücke umgewandelt.

Zurzeit verfügt die Gemeinde selbst über keine weiteren Neubaugrundstücke. Es stehen lediglich noch 10 Baugrundstücke in der Ortslage von Havixbeck und Hohenholte zur Verfügung, deren Vermarktbarkeit durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zeitnah geplant ist. Alle Übrigen freien

Baugrundstücke sind aufgrund des Eigentümergebietes zurzeit nicht baulich nutzbar.

Dem stehen – bei einer jährlichen Bautätigkeit von ca. 60 Wohneinheiten – gemäß einer bei der Gemeinde Havixbeck geführten Bewerberliste ca. 90 Nachfragen gegenüber.

Zurzeit werden im Bestand ca. 30 bebaute Grundstücke jährlich veräußert, wodurch ein wichtiger Beitrag zur Minderung des Flächenverbrauchs geleistet wird.

Gleichwohl sind die Maßnahmen der Innenentwicklung nicht geeignet, den bestehenden Bedarf nach Bauflächen in Havixbeck vollständig zu decken.

Diesem Bedarf nach Neubauflächen hat auch die Regionalplanung Rechnung getragen, indem die Flächen im Änderungsbereich im aktuellen Regionalplan Münsterland als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt wurden.

Mit der Planung wird das Ziel einer kompakten Ortsstruktur verfolgt und die Auslastung der bestehenden Infrastruktur verbessert. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung, weitere Bauflächen möglichst ortskernnah zu realisieren, bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten an denen sich die städtebaulichen Ziele in gleicher Qualität realisieren ließen.

Vor dem Hintergrund, dass dem Gemeindegebiet von Havixbeck großflächig besonders schutzwürdige Böden unterliegen, ist eine Beanspruchung schutzwürdiger Böden vor allem in Siedlungsnähe bei der Neuausweisung von Bauflächen unvermeidbar. Daher soll in der Abwägung der verschiedenen Belange im Plangebiet die Entwicklung von Bauflächen vorrangig verfolgt werden.

Die Anregung, im Rahmen der Bestandsbewertung der Eingriffsbilanzierung schutzwürdige Böden um eine Wertstufe aufzuwerten, wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis auf die im Plangebiet vorkommenden „besonders schutzwürdigen Böden“ (Plaggenesch) zur Kenntnis und stellt fest, dass dieser Hinweis im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt wird.

Weiterhin stellt der Gemeinderat fest, dass die konkrete Bedarfsprüfung, warum nicht versiegelte, nicht baulich veränderte bzw. unbebaute Flächen in Anspruch genommen werden und nicht auf bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen zurückgegriffen werden

kann, in der für die Auslegung zu überarbeitenden Begründung zum Flächennutzungsplan erfolgt.

Untere Landschaftsbehörde

Hinweis, dass im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren die durch die Planung ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt zu bilanzieren und angemessene Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen sind und für alle europarechtlich geschützten Arten die Verträglichkeit der Planung nachzuweisen ist

Rechtliche Bewertung

Der Hinweis der Unteren Landschaftsbehörde wird zur Kenntnis genommen und bei der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis der Unteren Landschaftsbehörde zur Kenntnis und stellt fest, dass dieser bei der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt wird.

Untere Gesundheitsbehörde

Hinweis, auf Einhaltung von gesundheitsverträglichen Lärmpegeln in Gebieten, in denen Menschen wohnen bzw. sich nicht nur kurzfristig aufhalten

Rechtliche Bewertung

Der Hinweis der Unteren Gesundheitsbehörde auf die Einhaltung von gesundheitsverträglichen Lärmpegeln in Gebieten, in denen Menschen wohnen bzw. sich nicht nur kurzfristig (zeitweise) aufhalten, wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, die lediglich die allgemeine Art der künftigen baulichen Nutzung darstellt, wird diesem Grundsatz durch die Anordnung der Bauflächen zueinander im allgemeinen Rechnung getragen, ohne dass konkrete Vorgaben zu möglichen Lärmmissionen getroffen werden können.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis der Unteren Gesundheitsbehörde auf die Einhaltung von gesundheitsverträglichen Lärmpegeln in Gebieten, in denen Menschen wohnen bzw. sich nicht nur kurzfristig (zeitweise) aufhalten zur Kenntnis.

Ordnungsnummer 4

Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen vom 12.05.2014

Hinweis auf den nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb

Rechtliche Bewertung

Der Hinweis, dass sich nördlich des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet, der Bestandsschutz genießt, wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis, dass sich nördlich des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Betrieb, der Bestandsschutz genießt, befindet, zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen

Keine.

Klaus Gromöller

Anlagen

Stellungnahmen zu Ordnungsnummern 15 und 4