



**Gemeinde Havixbeck
-Der Bürgermeister-**

Verwaltungsvorlage Nr. 035/2015

Havixbeck, **13.03.2015**

Fachbereich: **Fachbereich II**

Aktenzeichen: 622-21/59

Bearbeiter/in: **Andrea Böcker**

Tel.: **33-119**

Vertraulich ☐ ja ☒ nein

**Betreff: Beratung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit
und Beschluss über die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans
"Wohnpark Habichtsbach II"**

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
		Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1 Bau- und Verkehrsausschuss	19.03.2015			
2 Gemeinderat	23.04.2015			

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen: **nein**

Zusammenfassender Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger zu Kenntnis und beschließt nach Beratung unter Berücksichtigung der zu den vorgebrachten Anregungen und Bedenken getroffenen Einzelbeschlüsse, den Entwurf des Bebauungsplanes „Erweiterung Wohnpark Habichtsbach II“ entsprechend Planvariante A mit Begründung und Umweltbericht für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Sollte sich im Verlauf der weiteren Planungen zur Gebietsentwässerung in Verbindung mit dem vorhandenen Graben A zeigen, dass die Beibehaltung des Grabens als offenes Gewässer erfolgen soll, wird schon jetzt beschlossen, die Offenlage der Planvariante B durchzuführen. Falls im Verfahren die Notwendigkeit deutlich wird, den Graben A als Abwasseranlage auszuweisen, soll die Offenlage der Planvariante C erfolgen. Diese Beschlüsse beziehen sich auf die der Vorlage 035/2015 beigegeführten Planvarianten A, B und C.

Begründung

Der Entwurf des Bebauungsplans Wohnpark Habichtsbach II mit Begründung und Umweltbericht wurde in der Zeit vom 25.08.2014 bis 25.09.2014 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 den Trägern öffentlicher Belange abgegeben und von den Bürgern benannt wurden, sind im Nachfolgenden abgedruckt und mit einer rechtlichen Bewertung und Beschlussempfehlung versehen. Über alle Einzelpunkte ist separat zu beschließen, bevor der zusammenfassende Beschluss gefasst werden kann.

Da bis heute noch nicht abschließend geklärt ist, ob der Graben A verrohrt werden muss oder als offenes Gewässer verbleiben kann, wird zur Vermeidung von zeitlichen Verzögerungen empfohlen, den Beschluss über die Offenlage des Planes so zu fassen, dass je nach Verfahrensstand und –erkenntnis die Offenlage bedarfsgerecht fortgesetzt werden kann.

Ordnungsziffer 13

Schreiben des Kreises Coesfeld v. 25.09.2014- Untere Bodenschutzbehörde -

1. Hinweis auf die im Plangebiet vorkommenden „besonders schutzwürdigen Böden“ (Plaggenesch).
2. Anregung im Rahmen der Bestandsbewertung der Eingriffsbilanzierung schutzwürdige Böden um eine Wertstufe aufzuwerten.
3. Anregung im Rahmen der Realisierung des Baugebietes unvermeidbare Beeinträchtigungen möglichst zu begrenzen.

Rechtliche Bewertung

Zu 1.

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 „Habitatsbach“ 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 abschnittsweisen 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 Eigentümergegenstandes 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.

Zu 2.

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

Zu 3.

Der Anregung, im Rahmen der Realisierung des Baugebietes unvermeidbare Beeinträchtigungen möglichst zu begrenzen, wird im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes gefolgt. Entsprechende Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Zu 1.

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis des Kreises Coesfeld auf die im Plangebiet vorkommenden „besonders schutzwürdigen Böden“ (Plaggenesch) zur Kenntnis und stellt fest, dass eine Beanspruchung besonders schutzwürdiger Böden vor allem in Siedlungsnähe bei der Neuausweisung von Bauflächen unvermeidbar ist.

Zu 2.

Der Gemeinderat nimmt die Anregung des Kreises Coesfeld zur Kenntnis und beschließt, im Rahmen der Bestandsbewertung der Eingriffsbilanzierung schutzwürdige Böden um eine Wertstufe aufzuwerten.

Zu 3.

Der Gemeinderat nimmt die Anregung des Kreises Coesfeld zur Kenntnis und beschließt, unvermeidbare Beeinträchtigungen möglichst zu begrenzen und entsprechende Hinweise in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Anregung Aufgabenbereich Oberflächenwasser

Hinweis auf ein erforderliches wasserrechtliches Verfahren bei möglicher Verrohrung des Grabens A, sowie Schaffung eines ökologischen Ausgleichs, ähnlich Schlautbach.

Rechtliche Bewertung

Aufgrund der Tatsache, dass der Graben A als Folge der vorliegenden Planung sein natürliches Einzugsgebiet verliert, ist vorgesehen, den Graben im Bereich des Bebauungsplanes zu verrohren. Das notwendige wasserrechtliche Verfahren hierzu wird zeitnah eingeleitet. Die Hinweise zur Verortung des ökologischen Ausgleichs werden derzeit geprüft. Die Festlegung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis des Kreises Coesfeld zur Kenntnis und beschließt, bei Verrohrung des Grabens A ein wasserrechtliches Verfahren einzuleiten. Der Gemeinderat beschließt weiterhin, die notwendigen Festlegungen zu den ökologischen Ausgleichsmaßnahmen bis zum Satzungsbeschluss des Planes zu treffen.

Untere Landschaftsbehörde

Hinweise zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Rechtliche Bewertung

Die Hinweise zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden zur Kenntnis genommen. Die Bilanzierung wird in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde angepasst.

Der Erhalt bzw. die Wiederherstellung der ehemals im westlichen Randbereich befindlichen Teiche, die zwischenzeitlich jedoch trocken gefallen sind, ist jedoch nicht vorgesehen. Auch dies wird in der Bilanzierung nunmehr berücksichtigt.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis der unteren Landschaftsbehörde zur Kenntnis und beschließt die Eingriffsbilanzierung –auch bezüglich der zwischenzeitlich trocken gefallen Teiche– in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde durchzuführen und entsprechend anzupassen.

Brandschutzdienststelle

Anregung über Angaben zum Löschwasser, Löschwasserentnahme und Befahrbarkeit durch Einsatzfahrzeuge.

Rechtliche Bewertung

Die Hinweise bzgl. der erforderlichen Löschwassermengen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen der Brandschutzdienststelle zur Kenntnis und beschließt, die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung im Rahmen der Konkretisierung der Planung zu berücksichtigen.

Ordnungsziffer 16

Schreiben der Westnetz GmbH vom 22.09.2014

Anregung, im zentralen Bereich des geplanten Baugebietes eine Fläche für eine Trafostation planungsrechtlich zu sichern

Rechtliche Bewertung

Der Anregung, im zentralen Bereich des geplanten Baugebietes eine Fläche für eine Trafostation planungsrechtlich zu sichern, wird gefolgt.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Anregung der Westnetz GmbH zur Kenntnis und beschließt die Aufnahme und Festsetzung eines Standortes für eine Trafostation in die Plangrundlage.

Ordnungsziffer B 1

Schreiben der Bürger B 1 vom 12.09.2014

Inhalt

1. Anregung, im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ein Verkehrsgutachten erstellen zu lassen, das die Leistungsfähigkeit des geplanten Straßennetzes im Hinblick auf die bei einer Verknüpfung der Baugebiete für den motorisierten Individualverkehr auftretenden Verkehrsmengen prüft
2. Anregung, die sich aus der zunehmenden Verkehrsbelastung ergebende Lärmbelastung der Anwohner der Sammelstraßen zu ermitteln
3. Hinweis auf die in der Bilanzierung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes aufgenommenen ehemaligen Teiche im Westen des Plangebietes

Rechtliche Bewertung

Zu 1.

Der Anregung, im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ein Verkehrsgutachten erstellen zu lassen, das die Leistungsfähigkeit des geplanten Straßennetzes im Hinblick auf die bei einer Verknüpfung der Baugebiete für den motorisierten Individualverkehr auftretenden Verkehrsmengen prüft, wurde gefolgt.

Demnach ist für die Sammelstraßen im bestehenden Baugebiet Habichtsbach entsprechend den im Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Havixbeck für diese Straßenverbindung prognostizierten Verkehrsbelastungen von einer Belastung von 125 Kfz/h bis zu 240 Kfz/h auszugehen. Dem steht gemäß Richtlinien eine Leistungsfähigkeit der angesprochenen Sammelstraße von bis zu 800 Kfz/h gegenüber. Auch die Belastungen in den Wohnstraßen liegen demnach deutlich unterhalb der Richtlinienwerte. Bezüglich des Kreisverkehrs an der Altenberger Straße / Habichtsbach ist festzustellen, dass dieser Knotenpunkt gemäß Richtlinie eine Leistungsfähigkeit von 25.000 Kfz/ 24 h besitzt, während in der Prognose lediglich von einer Belastung von 12.700 Kfz/ 24h auszugehen ist.

Aus verkehrsplanerischer Sicht wurde daher das Fazit gezogen, dass bei Realisierung und Anbindung des Baugebietes Habichtsbach II an das Baugebiet Habichtsbach I die Straßen im Baugebiet Habichtsbach I nicht in ihrer Funktion eingeschränkt werden und nicht über das zulässige Maß hinaus belastet werden. Gleiches gilt für den Kreisverkehr an der Altenberger Straße.

Zu 2.

Ebenso wurde der Anregung gefolgt, die sich aus der zunehmenden Verkehrsbelastung ergebende Lärmbelastung der Anwohner der Sammelstraßen zu ermitteln. Demnach ist festzustellen, dass derzeit die Orientierungswerte der DIN 18005 im bestehenden Baugebiet Habichtsbach I zur Tag- und Nachtzeit eingehalten werden. Im Falle der Realisierung des

Baugebietes Habichtsbach II und der sog. „Osttangente“ werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

Für den Fall einer Realisierung des Baugebietes Habichtsbach II und der erschließungstechnischen Verknüpfung der Baugebiete ohne „Osttangente“ werden jedoch sowohl im Baugebiet Habichtsbach I als auch im Baugebiet Habichtsbach II entlang der Sammelstraße deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete prognostiziert.

Vor dem Hintergrund, dass der Zeitpunkt der Realisierung der „Osttangente“ zum derzeitigen Zeitpunkt nicht sicher prognostiziert werden kann, soll daher den Empfehlungen der Sachverständigen folgend, eine Durchfahrt vom Baugebiet Habichtsbach II in das Baugebiet Habichtsbach I unbunden werden. Eine Verknüpfung der beiden Baugebiete wird demnach lediglich für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge erforderlich und dementsprechend planungsrechtlich gesichert.

Zu 3.

Der Hinweis auf die in der Bilanzierung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes aufgenommenen ehemaligen Teiche im Westen des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen.

Zwischenzeitlich sind die Teiche jedoch trocken gefallen und in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden. Die Bilanzierung der Bestandssituation wurde daher an den tatsächlichen Zustand der Fläche angepasst. Nunmehr wird diese Fläche als Brachfläche unterschiedlichen Alters bewertet. Da Grünflächen innerhalb eines Baugebietes einem Nutzungsdruck durch die Bewohner der Baugebiete unterliegen, der zu einer Beeinträchtigung der ökologischen Qualität der Flächen führt, wird der Anregung, diese Flächen explizit als Ausgleichsflächen festzusetzen, nicht gefolgt. Im Übrigen besitzen die Flächen aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit im Ausgangszustand nur ein geringes Aufwertungspotenzial.

Der Bebauungsplan sieht daher vor, diese Flächen als Parkanlage zu entwickeln und damit einer Nutzung durch die Bewohner der Baugebiete zu öffnen. Die konkrete Gestaltung dieser Flächen ist im Rahmen späterer Ausbauplanungen zu klären. Die Wiederherstellung der Teiche wird aus ökologischen Gründen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht verfolgt, da es sich hierbei nicht um natürliche Gewässer handelt.

Beschlussvorschlag

Zu 1.

Der Gemeinderat nimmt die Anregung der Bürger B1 zur Kenntnis und stellt fest, dass die Straßen im Baugebiet Habichtsbach I durch die Realisierung und Anbindung des Baugebietes Habichtsbach II nicht in ihrer Funktion eingeschränkt werden und nicht über das zulässige Maß hinaus belastet werden. Gleiches gilt für den Kreisverkehr an der Altenberger Straße.

Zu 2.

Der Gemeinderat nimmt die Anregung der Bürger B1 zur Kenntnis und beschließt die planungsrechtliche Sicherung einer Verknüpfung der beiden Baugebiete lediglich für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge.

Zu 3.

Der Gemeinderat nimmt die Anregung der Bürger B1 zur Kenntnis und beschließt, die trocken gefallen Teichflächen planungsrechtlich nicht als Teichfläche zu entwickeln. Der Gemeinderat stellt fest, dass die Wiederherstellung der Teiche aus ökologischen Gründen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht verfolgt werden soll, da es sich hierbei nicht um natürliche Gewässer gehandelt hat. Vielmehr soll die Fläche zur Nutzung durch die Bewohner als Parkanlage entwickelt werden.

Ordnungsziffer B 2

Schreiben der Bürger B 2 vom 16.10.2014

Inhalt

1. Anregungen bezüglich der zulässigen Materialien der Fassadengestaltung
2. Anregungen bezüglich der Dachformen und Gebäudekubatur
3. Anregung der Ausweisung von eingeschossiger Bebauungsmöglichkeit

Rechtliche Bewertung

Zu 1.

Die Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Materialien der Fassadengestaltung wurden in Abwägung zwischen dem Ziel der Entwicklung eines homogenen Siedlungsbildes und der persönlichen Baufreiheit des Einzelnen getroffen. Als Ergebnis der Entwicklung des Baugebietes Habichtsbach I soll grundsätzlich an einer weitgehenden Bau- und Gestaltungsfreiheit festgehalten werden. Abweichend von den dort getroffenen Regelungen sollen vollflächige Holzverschalungen ausgeschlossen werden, um ein einheitlicheres Erscheinungsbild der Bebauung hinsichtlich der Farbigkeit zu erzeugen.

In Bezug auf die Außenwandmaterialien wird allerdings im Sinne der Anregungen der Einwender auch weißes und anthrazitfarbenes Verblendmauerwerk zugelassen.

Zu 2.

Im Hinblick auf die zulässige Dachformen und die damit verbundene Gebäudekubatur wird den Anregungen insofern Rechnung getragen, als die verschiedenen Haustypen, die im Baugebiet Habichtsbach I entstanden sind, auch im Baugebiet Habichtsbach II möglich sein sollen. Um Brüche im städtebaulichen Bild durch das Nebeneinander besonders hoher und niedriger Gebäude zu vermeiden, wird der Bebauungsplan im Hinblick auf die Zulässigkeit der verschiedenen Bauformen räumlich gegliedert.

Zu 3.

Der Anregung, im Bebauungsplan ein Baugrundstück für eine eingeschossige Bebauung auszuweisen, wird dahingehend gefolgt, dass ein Teilbereich für die im Münsterland typische Bauform eines eingeschossigen Gebäudes mit Satteldach ausgewiesen (gekennzeichnet mit WA 5) wird. Die seitens der Einwender angesprochenen Baufelder in dem mit WA 2 gekennzeichneten Bereich sind im Übrigen ausdrücklich mit einer zwingend zweigeschossigen Bebauung festgesetzt worden, um aus städtebaulichen Gründen eine Raumkante entlang der Haupteerschließungsachse des Baugebietes zu sichern.

Beschlussvorschlag

Zu 1.

Der Rat der Gemeinde Havixbeck nimmt die Anregungen der Bürger B 2 zur Kenntnis und stellt fest, dass weißes und anthrazitfarbenes Verblendmauerwerk im Sinne der Bürger B 2 bereits im Planverfahren berücksichtigt werden soll.

Zu 2.

Der Rat der Gemeinde Havixbeck nimmt die Anregungen der Bürger B 2 zur Kenntnis und stellt fest, dass die verschiedenen Bauformen im Sinne der Bürger B 2 unter Beachtung einer räumlichen Gliederung bereits im Plan für die Offenlage berücksichtigt sind.

Zu 3.

Der Rat der Gemeinde Havixbeck nimmt die Anregungen der Bürger B 2 zur Kenntnis und stellt fest, dass der Teilbereich WA 5 in dem Plan für die Offenlage bereits als eingeschossig bebaubares Gebiet mit Satteldach berücksichtigt und die angesprochenen Baufelder in dem mit WA 2 gekennzeichneten Bereich im Übrigen ausdrücklich mit einer zwingend zweigeschossigen Bebauung berücksichtigt wurden, um aus städtebaulichen Gründen eine Raumkante entlang der Haupteerschließungsachse des Baugebietes zu sichern.

Finanzielle Auswirkungen

Entfällt

In Vertretung

Monika Böse

Anlagen

Stellungnahmen zu Ordnungsziffern 13, 16, B 1 und B 2

Planvarianten A, B und C

Entwurf der Bebauungsplanbegründung mit Umweltbericht sowie Eingriffs- und Ausgleichsbilanz