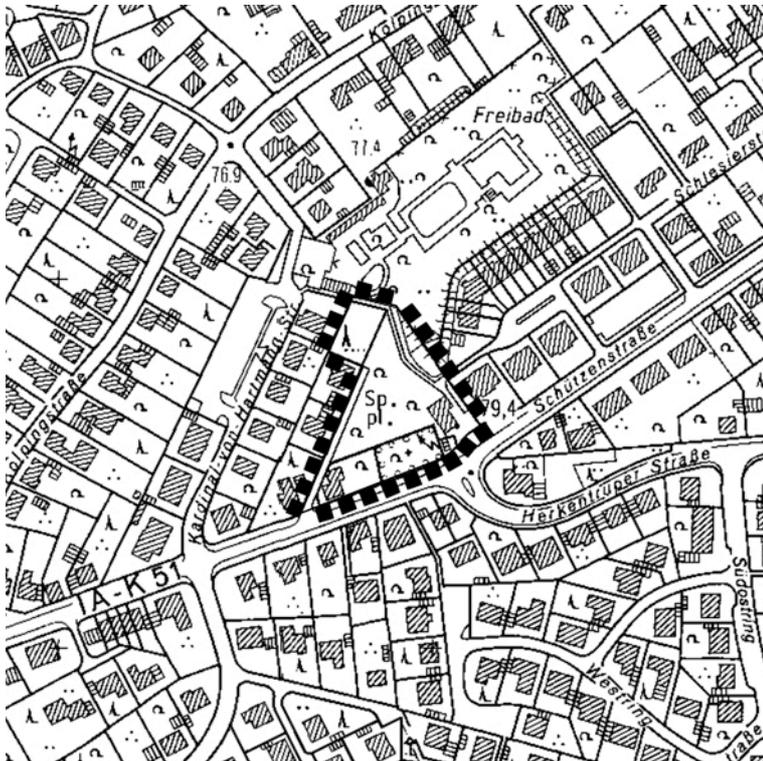


**6. Änderung
zur 1. förmlichen Änderung des
Bebauungsplanes "Am Friedhof/Sportplatz"**

Begründung

Gemeinde Havixbeck



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	3	
1.4	Planverfahren	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
2	Städtebauliche Konzeption	5	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6	
3.1	Art der baulichen Nutzung	6	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6	
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	6	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	6	
3.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	7	
3.4	Bauweise / Bauformen	7	
3.5	Maximal zulässige Zahl der Wohnungen	7	
3.6	Bauliche Gestaltung	7	
4	Erschließung	7	
4.1	Ruhender Verkehr	8	
4.2	Rad- und Fußwegenetz	8	
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	8	
5	Natur und Landschaft / Freiraum	8	
5.1	Eingriffsregelung	9	
5.2	Biotop- und Artenschutz	9	
5.3	Forstliche Belange	10	
6	Ver- und Entsorgung	10	
7	Altlasten	11	
8	Immissionsschutz	11	
9	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	12	
9.1	Denkmalschutz	12	
10	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	13	
11	Flächenbilanz	13	

Anhang

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am beschlossen, den Bebauungsplan „Schützenstraße“ für einen Teilbereich südwestlich des Freibades und nördlich der Schützenstraße nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu ändern.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 0,56 ha.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes entsprechend festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Aufgrund der demographischen Entwicklung ist die Nutzungsintensität der Spielplätze im Gemeindegebiet Havixbeck teilweise deutlich zurückgegangen. Das engmaschige Spielplatzangebot in der Gemeinde soll daher „entdichtet“ und die besser ausgenutzten Spielplätze aufgewertet werden.

Nach Prüfung der Gemeinde Havixbeck wird auch der im Plangebiet befindliche Spielplatz nicht mehr ausreichend genutzt. Der nächstgelegene Spielplatz befindet sich nördlich in einem Abstand von 250 m an der Pater-Hardt-Straße.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Tatsache, dass sich die Flächen des Spielplatzes nach wie vor in Privatbesitz befinden, hat sich die Gemeinde Havixbeck entschlossen, den Spielplatz aufzugeben und die Flächen im Sinne der Innenentwicklung einer baulichen Nutzung durch Wohngebäude zuzuführen. In diesem Zusammenhang sollen auch die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Umnutzung der Flächen des ehemaligen Sportlerheims als Wohnbaufläche geschaffen werden. Darüber hinaus sollen mit der Bebauungsplanänderung die Nutzungsmöglichkeiten für ein südlich und ein nordwestlich des Spielplatz gelegenes Baugrundstück optimiert werden.

1.3 Derzeitige Situation

Am südlichen Rand des Plangebietes zur Schützenstraße befinden sich das mittlerweile leerstehende Gebäude des ehem. „Sportlerheims“ sowie der jüdische Friedhof. Westlich daran anschließend befindet sich ein gemischt genutztes Gebäude.

Den westlichen Rand des Plangebietes bildet ein Wohnweg, der den rückwärtig von der Schützenstraße gelegenen Teil des Plangebietes erschließt. Das Plangebiet wird im zentralen Bereich überwiegend durch einen öffentlichen Spielplatz genutzt. Im Nordwesten findet sich ein privat genutztes Gartengrundstück.

Im Osten und Norden bildet der von der Schützenstraße zur Kardinal-von-Hartmann-Str. verlaufende Fuß- und Radweg mit seinen begleitenden Gehölzstrukturen die Grenze des Plangebietes. Nördlich daran anschließend befindet sich das Freibad der Gemeinde Havixbeck. Im Osten und Westen schließen sich Wohnbauflächen an das Plangebiet an. Im Westen sind diese überwiegend durch Einfamilienhäuser, im Osten entlang der Schützenstraße überwiegend durch Mehrfamilienhäuser geprägt.

1.4 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 0,56 ha und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm, erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Gemeinde Havixbeck daher beschlossen, das vorliegende Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm, finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

- Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet der 1. Änderung „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Friedhof“

sowie in Teilen Wohnbaufläche dar.

Für den Bereich der „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ widersprechen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes damit der im Folgenden beschriebenen Änderung der Art der baulichen Nutzung.

Da das vorliegende Bauleitplanverfahren auf Grundlage des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, erfolgt nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens die Anpassung des Flächennutzungsplanes gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung.

- **Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan „Schützenstraße“ setzt für die innerhalb des Plangebietes an der Schützenstraße sowie für das im Norden gelegene Gartengrundstück „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Für das nördlich gelegene Gartengrundstück fehlt es allerdings an einer festgesetzten überbaubaren Fläche. Für die an der Schützenstraße festgesetzten Baugrundstücke ist eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die am westlichen und östlichen Rand des Plangebietes bestehenden Wege sind als „öffentliche Verkehrsflächen“ festgesetzt. Die Flächen des jüdischen Friedhofs sind entsprechend als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt. Die sonstigen Grünflächen sind als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage/Spielplatz“ festgesetzt.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet sind die Flächen des Freibades als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt.

2 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht vor, im Sinne der Innenentwicklung innerhalb des Plangebietes Flächen für Wohnbebauung zu entwickeln. Entsprechend soll für das Plangebiet ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung festgesetzt werden. Die Flächen des jüdischen Friedhofs werden weiterhin in ihrem Bestand gesichert und unverändert erhalten.

Im Bereich des ehemaligen Spielplatzes sollen, erschlossen über den bestehenden Wohnweg, Einfamilienhäuser als Einzelhäuser entstehen, deren First- und Traufhöhen entsprechend dem vorhandenen Bestand festgelegt werden. Um die Erschließung dieses Bereichs zu sichern, ist die Anlage eines Wendehammers vorgesehen.

Auf den Flächen des ehemaligen Sportlerheims soll künftig in Ergänzung der östlich angrenzenden Strukturen die Möglichkeit zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses geschaffen werden. Die dort geplante Bebauung soll sich daher in ihrer Höhe dieser Bebauung anpassen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den für die umgebenden Bauflächen getroffenen Festsetzungen werden auch die Bauflächen im Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden innerhalb der mit WA 1 bis WA 4 gekennzeichneten Flächen ausgeschlossen, um im Bereich dieser rückwärtig gelegenen und nur durch eine schmale Erschließungsstraße erschlossenen Grundstücke eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen und eine übermäßige Verkehrsbelastung der gering dimensionierten Erschließungsstraße zu vermeiden.

Für die mit WA 5 gekennzeichnete Baufläche unmittelbar an der Schützenstraße, in der sich bereits heute eine gewerbliche Nutzung befindet, werden die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO jedoch nicht ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird für das Plangebiet im südlichen Bereich eine bauordnungsrechtlich maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Emissionsbelastungen der Obergeschosse durch die nördlich angrenzende Freibadnutzung wird die zulässige Geschossigkeit in den nördlichen Teilbereich (WA 1 und WA 2) auf eine eingeschossige Bebauung reduziert.

Die zulässigen Baukörperhöhen werden im Bebauungsplan in Meter über NHN differenziert für die einzelnen Teilflächen festgesetzt. Entsprechend der jeweiligen Geländehöhe werden diese mit 87,30 m Ü.NHN im Bereich des WA 1, 88, 00 m ü. NHN im WA 2 und WA 3 sowie 90,50 m. ü. NHN im WA 4 und WA 5 festgesetzt. Bezogen auf das jeweilige Geländeniveau entspricht dies einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m WA 1, WA 2 und WA 3 sowie ca. 10,50 m im WA 4 und WA 5.

Der Bebauungsplan sichert durch diese Festsetzungen den baulichen Bestand und gewährleistet das Einfügen einer künftigen Neubebauung in das vorhandene städtebauliche Umfeld.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend den Obergrenzen gem. § 17 BauNVO mit max. 0,4 festgesetzt. Die

Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse (siehe Pkt. 3.2.1) die Überschreitung der lt. BauNVO zulässigen Obergrenze ausgeschlossen ist.

3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien

Die überbaubaren Flächen werden großzügig durch Baugrenzen festgesetzt, um Spielraum für die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück zu ermöglichen. Im Blockinnenbereich wird für die geplante Bebauung ein zusätzliches Baufeld mit einer Tiefe von 15 m festgesetzt.

3.4 Bauweise / Bauformen

Entsprechend der angrenzend vorhandenen Bebauung wird im Plangebiet als zulässige Bauweise eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

3.5 Maximal zulässige Zahl der Wohnungen

In den mit WA 1, WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Bauflächen, die für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen sind, wird die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) auf max. zwei Wohnungen begrenzt. Mit dieser Festsetzung soll eine übermäßige Verdichtung des Wohngebietes durch den Bau von Kleinstwohnungen und die damit verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen im Hinblick auf den nicht vorhersehbaren zusätzlichen Stellplatzbedarf in den sparsam dimensionierten Erschließungsstraßen verhindert werden.

3.6 Bauliche Gestaltung

Für das Plangebiet werden gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW getroffen werden, um das gestalterische Einfügen einer künftigen Neubebauung in den vorhandenen baulichen Bestand sicherzustellen. Dabei beschränken sich die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung auf die wesentlichen städtebaulichen Kriterien, die das Ortsbild prägen, wie Farbe und Material von Außenwänden und Dacheindeckung, Dachform, Dachausbildung (Dachgauben) und Einfriedung. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung werden für das gesamte Plangebiet einheitlich getroffen.

4 Erschließung

Der den zentralen Bereich des Plangebiets im Westen bereits erschließende Wohnweg wird im Bebauungsplan weiterhin planungsrechtlich gesichert. Um eine Wendemöglichkeit für PKW - Verkehre

und Versorgungsfahrzeuge sicherzustellen, mündet dieser künftig in eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 18 m. Ausgehend von dem Wendehammer ist eine Anbindung an den östlich verlaufenden Wohnweg festgesetzt, um das Plangebiet weiterhin in das Fußwegenetz einzubinden.

4.1 Ruhender Verkehr

Die gem. Bauordnung NRW für die geplanten Wohngebäude erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Dabei sind Garagen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen im seitlichen grenzabstand gem. BauO NRW oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig, um die Gartenflächen von diesen Anlagen weitgehend freizuhalten.

Für die im Bereich der Schützenstraße gelegenen Grundstücke werden ergänzend Flächen für Stellplätze festgesetzt, um ausreichend Flächen für den ggf. auftretenden Stellplatzbedarf vorzuhalten.

Im Bereich des ehemaligen Sportlerheims sind dabei sowohl Stellplätze angrenzend an die Schützenstraße, als auch im rückwärtigen Grundstücksbereich vorgesehen.

4.2 Rad- und Fußwegenetz

Das Plangebiet ist über den entlang der östlichen Plangebietsgrenze zwischen Schützenstraße und Kardinal-von-Hartmann-Straße sowie über den entlang der Schützenstraße verlaufenden Rad- und Fußweg für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer erschlossen. Im Sinne einer Optimierung des Zuschnitts der Bauflächen wird der Verlauf des am östlichen Rand des Plangebietes befindlichen Fußweges im nördlichen Teil geringfügig angepasst.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die im Bereich der Schützenstraße verkehrenden Buslinien gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

Das Plangebiet wird derzeit durch die bestehenden Grünstrukturen geprägt. Die bisher als Spielplatz genutzten Flächen sollen nunmehr im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die Flächen des jüdischen Friedhofs werden weiterhin als Grünfläche erhalten und planungsrechtlich gesichert.

5.1 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundflächen von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5.2 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen werden hinsichtlich ihres Habitatpotenzials für planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten geprüft (Vorprüfung) und Auswirkungen der Planung auf die Lebensräume und die Arten (gem. § 44 BNatSchG) im Sinne einer „worst-case“ Analyse (ungünstigster anzunehmender Fall) prognostiziert.

• Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Havixbeck, südwestlich des Freibades und nördlich der Schützenstraße und umfasst eine Größe von ca. 0,56 ha. Die Grünstrukturen werden in erster Linie durch eine Spielplatzfläche mitsamt entsprechenden Anpflanzungen, Privatgärten sowie einem jüdischen Friedhof gebildet. Insbesondere im Zentrum und im östlichen Bereich des jüdischen Friedhofes bestehen ältere Baumbestände. Diese weisen gemäß Bestandserfassung (April 2015) keine sichtbaren Quartiere (Baumhöhlen, Vertiefungen, Risse, Spalten) auf bzw. sind soweit sie auf dem jüdischen Friedhof stehen von dem Planvorhaben nicht unmittelbar betroffen. Einige Gehölze im südlichen Bereich des Spielplatzes wurden aus Gründen der Verkehrssicherung durch den Bauhof der Gemeinde Havixbeck bereits entfernt. Am südöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich das ehemalige Sportlerheim, das aufgrund des langjährigen Leerstands eine potentieller Quartiersfunktion (z.B. Spalträume hinter Verkleidungen, Rolladentkästen etc.) für Fledermäuse besitzt.

• Arteninventar, Auswirkungsprognose

Im Sinne einer „worst-case“ Betrachtung liegen in Bezug auf die po-

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

tentiell denkbare Avi- und Fledermausfauna (s. Anhang, Tab. 1) keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen vor, die mit Durchführung des Planvorhabens verbunden wären:

Die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben theoretisch betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten würden im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, da durch angrenzende Grünstrukturen und Gebäude genügend gleichwertige Ausweichhabitate zur Verfügung stehen. Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG Nr. 1 (Tötungsverbot), Nr. 3 (Schutz der Lebensstätten) und Nr. 4 (Schutz der Pflanzenarten) wäre folglich nicht zu erwarten*. Um jedoch Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG Nr. 2 (Störungsverbot) gegenüber potentiell denkbaren (planungsrelevanten) Vogel- bzw. Fledermausarten ausschließen zu können sind Vermeidungsmaßnahmen nach § 39 BNatSchG zu beachten.

- **Maßnahmen**

- Gehölzentnahmen dürfen gem. § 39 BNatSchG nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03.-30.09.) durchgeführt werden.
- Sollten mit dem Planvorhaben Um- oder Ausbauten an bestehenden Gebäuden verbunden sein, sind im Rahmen der Bauantragstellung oder des Abrissantrags – unter Rücksprache mit der Unteren Landschaftsbehörde – entsprechende Aussagen zur Berücksichtigung des Artenschutzes zu treffen.

Mit der Planung werden unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

- **Natura 2000-Gebiete**

Das nächste Natura 2000-Gebiet (Baumberge, DE-4010-302) liegt südlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 2 km. Durch das Planvorhaben sind keine Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Schutzgebietes zu erwarten.

5.3 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind nicht betroffen.

6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird über die bestehenden Netze bzw. deren Ausbau sichergestellt.

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW, 2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben, gemeinsame Handlungsempfehlung.

7 Altlasten

Kenntnisse über Altlasten oder Bodenverunreinigungen liegen im Plangebiet nicht vor.

8 Immissionsschutz

Das Plangebiet unterliegt Lärmimmissionen aus dem nördlich angrenzenden Freibad und dem Straßenverkehr auf der Schützenstraße. Für das Plangebiet wurde daher eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, in der die auf das Plangebiet einwirkenden Freizeit- und Verkehrslärmimmissionen untersucht und geeignete Schallschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung definiert wurden*.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Freizeitlärmimmissionen die geltenden Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV in der Ruhezeit um bis zu 10 dB und außerhalb der Ruhezeit um bis zu 5 dB überschreiten. Zur ausreichenden Minderung dieser Lärmimmissionen während der Ruhezeiten in den Erdgeschosszonen wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze zum Freibad eine Erhöhung und Erweiterung des bestehenden Walls auf einer Länge von 50 m zu einer Höhe von 4 m erforderlich und im Bebauungsplan festgesetzt. Die flächenbezogene Masse der Schallschutzwand muss dabei wenigstens 10 kg/qm bzw. ein bewertetes Schalldämmmaß R_w von mind. 25 dB besitzen.

Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte auch in den Obergeschossen zu gewährleisten, wäre eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 6,50 m erforderlich, die jedoch aufgrund der fehlenden Möglichkeiten einer städtebaulichen Integration keine zielführende Lösung darstellt.

Im Plangebiet wird daher für die betroffenen Grundstücke eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Für im Obergeschoss gelegene Fassaden / Dachflächen der im Norden des Plangebietes festgesetzten Baufelder werden daher passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Fenster von Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, werden an den von den Lärmüberschreitungen betroffenen Fassaden/Dachflächen ausgeschlossen. Die betroffenen Fassaden sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

In Bezug auf die Verkehrslärmimmissionen ist festzustellen, dass auf Grund der von dem motorisierten Verkehr auf der Schützenstraße ausgehenden Lärmimmissionen für die innerhalb des Plangebietes zulässigen schutzwürdigen Nutzungen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, da die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete bis in eine Tiefe von 30 m zur Tag- und 47 m zur Nachtzeit überschritten werden. Auch die Orientierungswerte für

* Immissionsschutz-Gutachten, Schallimmissionsgutachten (Freizeit und Verkehrslärm) zum B-Planverfahren „Am ehemaligen Spirtlerheim“, Schallimmissionsprognose Nr. 05 0295 15, Uppenkamp und Partner, Ahaus, April 2015

Mischgebiete werden zur Tag- und Nachtzeit in einer Tiefe von 16 bzw. 22 m überschritten.

Im Allgemeinen ist dem aktiven Lärmschutz an der Immissionsquelle gegenüber dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben.

Neben aktiven Maßnahmen, die überwiegend dazu dienen, den Freiraum zu schützen oder auch passive Maßnahmen zu reduzieren, kann durch eine günstige Wohnungsgrundrissgestaltung oder bauliche Maßnahmen am Gebäude erreicht werden, dass die anzustrebenden Innenschallpegel für Wohnräume eingehalten werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen – wie etwa ein Lärmschutzwand – scheiden in der gegebenen innerörtlichen Situation entlang der Schützenstraße auf Grund der bestehenden Gebäude und Freiraumstrukturen (Friedhof) aus städtebaulichen Gründen aus.

Auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens werden daher passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenwand gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auf Basis der im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind möglichst an den der Lärmquelle (Schützenstraße) abgewandten Fassaden anzuordnen. Sofern sich diese Fenster innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis IV in den zu der Lärmquelle (Schützenstraße) ausgerichteten Fassaden befinden, sind Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/ Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen. Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz erforderlich sind.

Die im Rahmen des Schallgutachtens ermittelten Lärmpegelbereiche sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

9 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

9.1 Denkmalschutz

Der innerhalb des Plangebietes gelegene jüdische Friedhof wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes weiterhin planungsrechtlich gesichert.

Im Falle von kultur-historisch bedeutsamen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

10 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum. Die Herstellung der Erschließungsanlagen wird über einen Erschließungsvertrag mit dem Eigentümer vertraglich gesichert.

11 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,56 ha	–	100 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	0,36 ha	–	64,3 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,10 ha	–	17,8 %
– Öffentliche Grünfläche	0,09 ha	–	16,1 %
– Fläche f. d. Ver- und Entsorgung	0,01 ha	–	1,8 %

Bearbeitet für die Gemeinde Havixbeck
Coesfeld, im Mai 2015

WOLTERS PARTNER
Architekten & Gemeindeplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4010, Stand: April 2015. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. WS = Wochenstube, WQ = Winterquartier, ZQ = Zwischenquartier. XX = Hauptvorkommen, X = Vorkommen, (X) = potentielles Vorkommen. Quelle: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen, 2015: Fachinformationssystem geschützte Arten in NRW.

Art		Status	Erhaltungszustand	Kleingehölze	offene Vegetation	Gärten	Gebäude
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		in NRW (ATL)				
Säugetiere							
<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	Art vorhanden	S+	X		X	(WQ)
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	Art vorhanden	G	X		X	(WQ)
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	Art vorhanden	U	X		(X)	WS/WQ
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	Art vorhanden	G	X		(X)	X/WS/WQ
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	Art vorhanden	G	WS/WQ	(X)	X	(WQ)
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G	XX		XX	WS/WQ
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	Art vorhanden	G	X		X	WS/(WQ)
Vögel							
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	sicher brütend	G-	X		X	
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	sicher brütend	G	X		X	
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	sicher brütend	U	X			
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	sicher brütend	U	XX		X	
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	sicher brütend	G-	XX		X	X
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	sicher brütend	G	X			
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	sicher brütend	U-	X		X	
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	sicher brütend	U			X	XX
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	sicher brütend	U	X		X	
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	sicher brütend	G	X			
<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke	sicher brütend	U	X			
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	sicher brütend	G	X		X	X
<i>Gallinago gallinago</i>	Bekassine	rastend	G		XX		
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	sicher brütend	U			X	XX
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	sicher brütend	U	X		X	
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	sicher brütend	U	X			
<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe	sicher brütend	G	X			
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	sicher brütend	G	X		X	X
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	sicher brütend	G	X		X	X