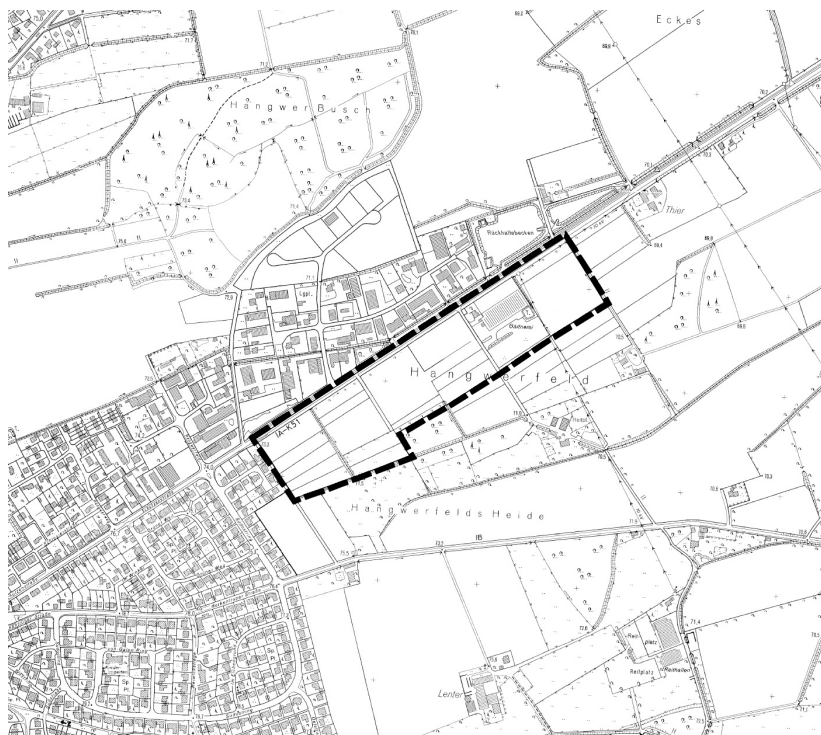




|          |                                                                         |           |                           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>                    | <b>3</b>  | <b>Inhaltsverzeichnis</b> |
| 1.1      | Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich                    | 3         |                           |
| 1.2      | Planungsanlass und Planungsziel                                         | 3         |                           |
| 1.3      | Derzeitige Situation                                                    | 3         |                           |
| 1.4      | Planungsrechtliche Vorgaben                                             | 4         |                           |
| <b>2</b> | <b>Städtebauliche Konzeption</b>                                        | <b>4</b>  |                           |
| <b>3</b> | <b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>                              | <b>6</b>  |                           |
| 3.1      | Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet                               | 6         |                           |
| 3.1.1    | Gliederung der Gewerbegebiete nach Abstandserlass NRW                   | 6         |                           |
| 3.1.2    | Schutz vor Auswirkungen „schwerer Unfälle“ gem. § 50<br>BlmSCHG         | 8         |                           |
| 3.1.3    | Ausschluss sonstiger Nutzungen                                          | 8         |                           |
| 3.1.4    | Ausnahmsweise zulässige Nutzung                                         | 8         |                           |
| 3.2      | Maß der baulichen Nutzung                                               | 9         |                           |
| 3.2.1    | Baukörperhöhen und Geschossigkeit                                       | 9         |                           |
| 3.2.2    | Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl /<br>Baumassenzahl             | 9         |                           |
| 3.3      | Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien                            | 10        |                           |
| 3.4      | Bauweise                                                                | 10        |                           |
| <b>4</b> | <b>Erschließung</b>                                                     | <b>10</b> |                           |
| 4.1      | Rad- und Fußwegenetz                                                    | 11        |                           |
| 4.2      | Ruhender Verkehr                                                        | 11        |                           |
| 4.3      | Öffentlicher Personennahverkehr                                         | 11        |                           |
| <b>5</b> | <b>Natur und Landschaft / Freiraum</b>                                  | <b>11</b> |                           |
| 5.1      | Festsetzungen zur Grüngestaltung                                        | 11        |                           |
| 5.2      | Eingriffsregelung                                                       | 12        |                           |
| 5.3      | Biotop- und Artenschutz                                                 | 12        |                           |
| 5.4      | Wasserwirtschaftliche Belange                                           | 12        |                           |
| 5.5      | Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung<br>an den Klimawandel | 13        |                           |
| 5.6      | Bodenschutz                                                             | 13        |                           |
| <b>6</b> | <b>Sonstige Belange</b>                                                 | <b>14</b> |                           |
| 6.1      | Ver- und Entsorgung                                                     | 14        |                           |
| 6.2      | Altlasten und Kampfmittelvorkommen                                      | 14        |                           |
| 6.3      | Immissionsschutz                                                        | 14        |                           |
| 6.4      | Denkmalschutz                                                           | 14        |                           |
| <b>7</b> | <b>Flächenbilanz</b>                                                    | <b>15</b> |                           |
| <b>8</b> | <b>Umweltbericht</b>                                                    | <b>15</b> |                           |

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich**

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am ..... den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Südlich der Schützenstraße“ gefasst. Das ca. 10,3 ha große Plangebiet befindet sich östlich des Siedlungsbereiches der Gemeinde Havixbeck. Es wird begrenzt

- durch die angrenzende Schützenstraße im Norden,
- durch die Straße „Herkentrup“ im Osten,
- durch die anschließenden landwirtschaftlichen Flächen und einige Waldflächen (Flurstücke 181, 168, 155, 147, 134, Flur 24, Gemarkung Havixbeck) im Süden sowie
- durch die anknüpfende Siedlungsbebauung (Flurstücke 408, 215, 216, 437 der Flur 36, Gemarkung Hacixbeck) im Westen.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Nachdem die vorhandenen Potenziale an Gewerbeflächen im Gemeindegebiet weitgehend ausgeschöpft sind, hat die Gemeinde Havixbeck aufgrund des anhaltenden Bedarfes nach gewerblich nutzbaren Bauflächen beschlossen, die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen planerisch vorzubereiten, um auch künftig über ein entsprechendes Angebot verfügen zu können. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Schützenstraße“ soll Planungsrecht für eine gewerbliche Entwicklung auf den bislang vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen geschaffen werden. Somit soll das bereits bestehende Gewerbegebiet nördlich der Schützenstraße am östlichen Siedlungsrand in Zukunft um weitere Flächen auf der gegenüberliegenden Straßenseite ergänzt werden.

### **1.3 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Ortslage Havixbeck südlich der Schützenstraße.

Das Plangebiet wird derzeit maßgeblich landwirtschaftlich genutzt. Die einzelnen Ackerschläge werden durch linienhafte Grünstreifen, auf denen sich einzelne Gehölzstrukturen befinden, voneinander parzelliert. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein ehemaliger Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Dieser ist maßgeblich geprägt durch eine große Halle (ca. 100 m x 36 m) und ein dazugehöriges Wohngebäude. Durch die Stichstraße „Herkentrup“, welche von der Schützenstraßen Richtung Süden abgeht, erfolgt die Erschließung dieses Grundstückes von Westen aus.

Als Abgrenzung des Plangebietes hin zur Straße befindet sich gegenwärtig ein Grünstreifen, welcher mit Gehölzstrukturen und einem zur Straße hin vorgelagerten Graben versehen ist. Südlich und östlich des Plangebietes befinden sich weitere vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche mit vereinzelt dazugehörigen Betrieben sowie kleinere Waldflächen. Im Westen des Plangebietes schließt ein Wohngebiet bestehend aus einer Einfamilienhausbebauung an. Nördlich an das Plangebiet grenzt die Schützenstraße an, welche auch auf der gegenüberliegenden Seite des Plangebietes begrünt und darüber hinaus mit angelegten Baumreihen versehen worden ist. Nördlich davon schließt ein bereits bestehendes Gewerbegebiet an, dessen Flächenkapazitäten mittlerweile erschöpft sind.

## **1.4 Planungsrechtliche Vorgaben**

### **• Regionalplan**

Im gültigen Regionalplan Münsterland\* ist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung dargestellt. Die vorliegende Planung entspricht somit den Zielen der Raumordnung (§ 1 (4) BauNVO).

\* Regionalplan Münsterland,  
Bezirksregierung Münster,  
Juni 2014

### **• Flächennutzungsplan**

Im Rahmen der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Havixbeck wird für das Plangebiet die Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Baufläche“ im Parallelverfahren vorbereitet.

### **• Landschaftsplanerische Vorgaben**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Baumberge-Nord. Die Festsetzungskarte (Blatt Ost) enthält jedoch keine landschaftsplanerischen Vorgaben für das Plangebiet.

## **2 Städtebauliche Konzeption**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Schützenstraße“ soll das bereits nördlich der Schützenstraße bestehende Gewerbegebiet um weitere gewerbliche Flächen südlich der Schützenstraße ergänzt werden. Damit soll ein attraktives Angebot an gewerblichen Flächen zur Verfügung gestellt und dem Bedarf nach zusätzlichen Gewerbeflächen in Havixbeck auch mittelfristig ausreichend Rechnung getragen werden.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine stufenweise Entwicklung des Gewerbegebietes vor, um eine an die Nachfrage angepasste Entwicklung der Flächen sicherzustellen. Somit kann die Entwicklung in zwei etwa gleich großen Abschnitte – beginnend am derzeitigen

Siedlungsrand – vollzogen werden.

Die Erschließung des Plangebietes ist durch einen Erschließungsring mit zwei Anknüpfungspunkten an die Schützenstraße vorgesehen, der im westlichen Teil durch eine Stichstraße mit Wendeanlage ergänzt wird. Der innere Erschließungsring verläuft parallel zur Schützenstraße und teilt die Fläche etwa mittig, so dass sich für eine gewerbliche Nutzung geeignete Grundstückstiefen von ca. 40 m bis 80 m ergeben. Etwa auf mittiger Höhe des Plangebietes ist ein Verschwenk des Straßenverlaufes um ca. 18,00 m in Richtung Süden vorgesehen. Dieser dient im ersten Realisierungsabschnitt als Wendemöglichkeit und gliedert den Straßenraum.

Im Westen des Plangebietes mündet die Erschließungsstraße in einer Wendeanlage für LKWs, um eine reibungslose Erschließung sicherzustellen.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden auf ca. 15 m begrenzt, um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch eine übermäßig hohe Bebauung zu vermeiden. Um den Immissionsschutz der in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen zu gewährleisten, werden die Bauflächen im Plangebiet auf Grundlage der sog. Abstandsliste 2007 des Abstandserlass NRW\* gegliedert. Darüber hinaus wird der Ausschluss von Anlagen und Betrieben festgesetzt, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, da von diesen Anlagen und Betrieben besondere Gefahren im Bezug auf sog. „Störfälle“ (schwere Unfälle) ausgehen.

Um Immissionskonflikten im Nahbereich zwischen den westlich angrenzenden Wohnnutzungen und den geplanten gewerblichen Nutzungen vorzubeugen, ist darüber hinaus an der westlichen Plangebietsgrenze die Errichtung eines Sicht- und Lärmschutzwalls vorgesehen.

Aufgrund der Lage unmittelbar am Siedlungsrand und der erhöhten Nachfrage an verfügbaren gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet von Havixbeck, sollen die Flächen innerhalb des Plangebietes für produzierendes Gewerbe, Handwerk und unternehmensbezogene Dienstleistungen vorgehalten werden. Die gem. § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) sowie Betriebe, die sexuellen Darbietungen oder Dienstleistungen dienen, sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Für die Entwässerung der Bauflächen ist im Südosten des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Zur Einbindung der Bauflächen in das Landschaftsbild ist entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenzen ein Eingrünung vorgesehen.

\* Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, Ministerialblatt NRW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659

### **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet**

Die Bauflächen im Plangebiet werden als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 (4) BauNVO werden die festgesetzten Bauflächen in der Abwägung mit den Belangen des Immissionsschutzes nach zulässigen Betrieben und Anlagen gegliedert. Grundlage für diese Gliederung ist der so genannte Abstandserlass NRW (s.o.).

##### **3.1.1 Gliederung der Gewerbegebiete nach Abstandserlass NRW**

Bezugspunkte für die Gliederung der Bauflächen nach der Art der baulichen Nutzung sind die westlich des Plangebietes gelegenen nächstgelegenen Wohnnutzungen (Südoststring) sowie die südlich des Plangebietes im Außenbereich gelegenen Hofstellen (entlang der Straße Herkentrup). Die westliche Wohnbebauung besitzt im Bezug auf den Immissionsschutz einen Schutzstatus, der dem eines „Allgemeinen Wohngebietes“ entspricht. Die Bebauung der Hofstellen besitzt aufgrund der Lage im Außenbereich einen Schutzstatus, der dem eines Mischgebietes entspricht. Maßgeblich für die Gliederung des Gewerbegebietes sind überwiegend (GE 1 bis GE 4) die Abstände der Gewerbeflächen zu den westlich gelegenen Wohnnutzungen. Lediglich für die im Osten des Plangebietes gelegenen Gewerbeflächen (GE 5) sind die südlich im Außenbereich gelegenen Wohnnutzungen maßgeblich.

In den im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzten und mit GE 1 gekennzeichneten Flächen, die einen Abstand von weniger als 100 m von den nächstgelegenen Wohngebäuden besitzen, sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VII ( lfd. Nr. 1 - 221) der Abstandsliste 2007 sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII (lfd. Nr. 200 - 221), wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

Für die in einem Abstand von mehr als 100 m und maximal 200 m von den nächstgelegenen Wohngebäuden entfernt gelegenen Flächen, die im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt und mit GE 2 gekennzeichnet sind, werden Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VI (lfd. Nr. 1 – 199) der Abstandsliste 2007 sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zugelassen werden können die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI (lfd. Nr. 161 – 199), wenn diese in ihrem

Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

Für die in einem Abstand von mehr als 200 m und maximal 300 m von den nächstgelegenen Wohngebäuden entfernten Flächen, die im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt und mit GE 3 gekennzeichnet sind, werden Betriebe und Anlagen der Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – V (Ifd. Nr. 1 - 160 ) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (V-3 - 8804.25.1) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zugelassen werden können die übrigen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V (Ifd. Nr. 81 - 160), wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

Für die in einem Abstand von mehr als 300 m von den nächstgelegenen Wohngebäuden entfernten Flächen, die im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt und mit GE 4 gekennzeichnet sind, werden Betriebe und Anlagen der Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – IV (Ifd. Nr. 1 - 80 ) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (V-3 - 8804.25.1) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zugelassen werden können die übrigen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV (Ifd. Nr. 37 - 80), wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

In den im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzten und mit GE 5 gekennzeichneten Flächen, die einen Abstand von mehr als 300 m von den nächstgelegenen Wohngebäuden und mehr als 200 m von den südlich gelegenen Hofstellen besitzen, sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – V (Ifd. Nr. 1 - 160) der Abstandsliste 2007 sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Betriebe der Abstandsklasse IV und V (Ifd. Nr. 37 – 160) der Abstandsliste 2007 soweit diese in der Abstandsliste mit (\*) gekennzeichnet sind.

Ausnahmsweise zugelassen werden können die übrigen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V (Ifd. Nr. 81 – 160), wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

### **3.1.2 Schutz vor Auswirkungen „schwerer Unfälle“ gem.**

#### **§ 50 BImSchG**

Im Hinblick auf die Vermeidung von Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne des § 50 BImSchG auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, werden ergänzend zur der Gliederung der Gewerbegebiete nach Abstandserlass NRW im Bebauungsplan Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, in den festgesetzten Gewerbegebieten ausgeschlossen.

### **3.1.3 Ausschluss sonstiger Nutzungen**

- **Einzelhandel**

Grundsätzlich ist es das Ziel der Gemeinde Havixbeck, die Ansiedlung des Einzelhandels langfristig auf den Ortskern zu konzentrieren. Um die vorhandenen Gewerbeflächen für produzierende Betriebe, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten und eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs im Ortskern zu vermeiden, wird daher die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet ausgeschlossen. Ausnahmsweise können jedoch Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben zugelassen werden.

- **Betriebe, die sexuellen Darbietungen und/oder Dienstleistungen dienen**

In den festgesetzten Gewerbegebieten werden Betriebe, die sexuellen Darbietungen und / oder Dienstleistungen dienen, ausgeschlossen, um die vorhandenen Gewerbeflächen für produzierende Betriebe, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten. Insbesondere soll damit negativen Auswirkungen auf das Bodenpreisniveau, die in einem Gewerbegebiet der vorliegenden Struktur bei Ansiedlung solcher Nutzungen zu befürchten sind, entgegen gewirkt werden.

### **3.1.4 Ausnahmsweise zulässige Nutzung**

Um die Bauflächen wie unter Pkt. 2 dargestellt für produzierendes Gewerbe, Handwerk und unternehmensbezogene Dienstleistungen vorzuhalten, werden in den festgesetzten Gewerbegebieten die gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausge-

schlossen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sind im Plangebiet ausnahmsweise zulässig, sofern diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und in das Betriebsgebäude integriert sind, ihre Wohnfläche 150 qm nicht überschreitet und das Verhältnis zur bebauten Nutzfläche des Gewerbebetriebes 1:3 nicht übersteigt.

Wie unter Punkt 2 ausgeführt, soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen werden, um die vorhandenen Gewerbeflächen für produzierende Betriebe, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten und einen durch die Nachfrage nach Standorten für Vergnügungsstätten ausgelösten Anstieg der Grundstückspreise im Plangebiet zu vermeiden.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit**

Aufgrund der stark schwankenden Geschosshöhen bei gewerblichen Bauten wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan verzichtet. An Stelle dessen wird mit der Festsetzung der maximalen Baukörperhöhe eine eindeutig definierte Obergrenze für die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Festsetzungen zu den Baukörperhöhen sind das Ergebnis der Abwägung zwischen einer möglichst wirtschaftlichen und flächensparenden Grundstücksnutzung und den Erfordernissen zur Berücksichtigung des Landschaftsbildes.

Im Plangebiet wird eine Baukörperhöhe von 86,00 m ü. NHN festgesetzt. Bezogen auf das derzeitige Geländeniveau entspricht dies einer Baukörperhöhe von ca. 15 m. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund dieser Höhenfestsetzungen in Verbindung mit den, in den Randbereichen des Plangebietes festgesetzten, Eingrünungstreifen nicht zu erwarten.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

#### **3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl**

Innerhalb des Plangebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) in den Gewerbegebieten gem. § 17 BauNVO mit der zulässigen Obergrenze von 0,8 festgesetzt, um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine möglichst hohe Ausnutzung der festgesetzten Bauflächen zu ermöglichen. Um die Einhaltung der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für die Baumassenzahl (BMZ) und Ge-

schosflächenzahl (GFZ) zu gewährleisten, werden diese mit 10,0 (BMZ) bzw. 2,4 (GFZ) festgesetzt.

### **3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien**

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen großzügig eingefasst und festgesetzt, wodurch eine hohe Flexibilität in der Grundstücksnutzung gegeben ist. Die Baugrenzen verlaufen mit einem Abstand von i.d.R. 5,0 m zu den jeweiligen äußeren Grundstücksgrenzen sowie zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Aufgrund der südlich des Plangebietes gelegenen Waldfläche, wird die südliche Baugrenze im Bereich der mit GE 2 und GE 3 gekennzeichneten Gewerbegebiete mit einem Abstand von 20,0 m hin zur Grundstücksgrenze festgesetzt, um so einen ausreichenden Abstand der künftigen Bebauung zum Wald zu gewährleisten.

### **3.4 Bauweise**

Um eine möglichst große Flexibilität hinsichtlich der Errichtung von Betriebshallen und sonstigen Produktionsstätten im Plangebiet zu eröffnen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der in einer grundsätzlich offenen Bauweise im Gewerbe- und Industriegebiet gem. § 22 BauNVO auch Baukörper von über 50 m Länge zulässig sind.

## **4 Erschließung**

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt über die Anbindung an die im Norden verlaufende Schützenstraße. Die Anbindung erfolgt über zwei Anknüpfungsstellen. Im Westen über eine der Hohenholter Straße gegenüberliegende Einmündung sowie im Osten über eine Anbindung östlich der bisherigen Gärtnereibetriebes. Eine Erschließung der Grundstücke direkt von der Schützenstraße aus wird durch die Festsetzung eines „Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt“ ausgeschlossen, um den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit auf der Schützenstraße nicht wesentlich zu beeinträchtigen. Voraussichtlich wird an beiden Kreuzungspunkten die Anlage von Linksabbiegespuren für die aus östlicher Richtung in das Gebiet einfahrenden Verkehre erforderlich.

Die westlich der Anbindung an die Schützenstraße gelegenen Flächen werden zudem durch eine Stichstraße mit Wendeanlage, die das Wenden von LKWs ermöglicht, erschlossen.

Das Erschließungsnetz ermöglicht eine abschnittsweise Erschließung des Gebietes. Etwa auf mittlerer Höhe des Plangebietes ist ein Verschwenk des Straßenverlaufes um ca. 18,00 m in Richtung Süden vorgesehen. Dieser dient im ersten Realisierungsabschnitt (Teil

West) als Wendemöglichkeit und gliedert den Straßenraum.

Um eine ausreichende Querschnittsbreite der Straßen im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern, werden diese mit einer Breite von durchschnittlich 8,50 m (Fahrbahn und einseitiger Gehweg) bzw. 11,50 m (Fahrbahn, Gehweg und Parkstreifen) festgesetzt.

#### **4.1 Rad- und Fußwegenetz**

Die Erschließung des Plangebietes für den Fußgänger und Radfahrer erfolgt ausgehend von der nördlich angrenzenden Schützenstraße im Plangebiet durch einen straßenbegleitenden Fußweg.

#### **4.2 Ruhender Verkehr**

Die gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Stellplätze sind jeweils auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Zudem sind zwei öffentliche Buchten für Stellplätze entlang des Erschließungsringes vorgesehen - mit jeweils einer Länge von 100,00 m.

#### **4.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die nächstgelegenen Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich im Bereich der Schützenstraße / des Südostrings in einem Abstand von ca. 500 m vom Plangebiet.

### **5 Natur und Landschaft / Freiraum**

#### **5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung**

Zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft sowie zur visuellen Abschirmung der Gewerbeflächen werden entlang der südlichen und östlichen Grenze des Plangebietes „öffentliche Grünflächen“ in einer Breite von i.d.R. 8 m planungsrechtlich gesichert. Diese sind mit bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB flächendeckend zu bepflanzen.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird zur Abschirmung der gewerblichen Bauflächen zu der angrenzenden Wohnbebauung eine „Öffentliche Grünfläche“ mit einer Breite von 15 m festgesetzt, in der ein Sicht-/ Lärmschutzwall in einer Höhe von 3 m vorgesehen ist.

In nördliche Richtung hin zur Schützenstraße wird in Ergänzung der im Randbereich der K 51 stockenden Gehölze zur Eingrünung der Gewerbeflächen ein Pflanzstreifen mit einer Breite von 3 m auf den Gewerbeflächen selbst gem. § 9 (1) Nr. 25 a festgesetzt. Die Flächen sind mit bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB flächendeckend zu bepflanzen. Zur Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen wird zudem festgesetzt, dass je angefangener 8 Stellplätze ein bodenständiger

standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist.

## **5.2 Eingriffsregelung**

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist.

Der notwendige naturschutzfachliche Ausgleich wird anhand der aktuellen Situation gemäß erfolgter Bestandserfassung ermittelt und ausgeglichen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf Dauer anzulegen, zu pflegen und rechtlich zu sichern.

Lage und Art der Ausgleichsmaßnahmen sowie die Höhe des erforderlichen forstrechtlichen Ausgleichs werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## **5.3 Biotop- und Artenschutz**

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW\* die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) notwendig. Dabei ist festzustellen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden.

Für die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist dabei jeweils die aktuelle und nicht die planungsrechtliche Situation im Plangebiet ausschlaggebend.

Die artenschutzrechtliche Prüfung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

\* 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.

### **• Natura 2000-Gebiete**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet sind die Baumberge (DE-4010-302) im Südwesten des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung von über 2 km können Auswirkungen auf das FFH-Gebiet durch die Planung ausgeschlossen werden.

## **5.4 Wasserwirtschaftliche Belange**

Innerhalb des Plangebietes verlaufen verschiedene Gräben, die der Entwässerung der angrenzenden Flächen dienen. Mit Erschließung der Flächen für gewerbliche Flächen verlieren diese Gräben ihr Einzugsgebiet und werden aufgehoben.

## **5.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel**

Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Bei Durchführung des Planvorhabens werden landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt und z.T. alte Baumbestände entfernt. Letztere übernehmen u.a. als Kohlenstoffsенке positive Funktionen hinsichtlich der Reduktion klimaschädlicher Treibhausgasemissionen. Die negativen Auswirkungen können jedoch im Rahmen des naturschutzfachlichen Eingriffsausgleichs ausgeglichen werden.

Insgesamt werden mit dem geplanten Vorhaben daher weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

## **5.6 Bodenschutz**

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Mit der vorliegenden 31. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Inanspruchnahme von überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbereitet. Eine Inanspruchnahme von Boden ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zur Entwicklung von gewerblich genutzten Flächen jedoch unumgänglich. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass mit dem Betrieb von Gewerbe- und Industriegebieten Emissionen verbunden sind, die mit einer Innenentwicklung i.d.R. nicht verträglich sind. Eine Umwandlung von baulich vorbelasteten Flächen innerhalb von Havixbeck, die die Anforderungen von Gewerbetreibenden in Bezug auf die Grundstücksgrößen erfüllen sowie die gesetzlichen Schutzansprüche des Menschen vor Immissionen einhalten, sind nicht verfügbar.

Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird das Maß der erforderlichen Versiegelung auf das notwendige Minimum reduziert.

Unnötige Bodenversiegelungen können u.U. auch durch die spätere Auswahl von versickerungsfähigem Pflaster im Zuge der Ausbauplanung minimiert werden. Verbleibende, erhebliche Auswirkungen unterliegen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

## **6 Sonstige Belange**

### **6.1 Ver- und Entsorgung**

- **Gas-, Strom,- und Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch eine Erweiterung bzw. einen Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze.

- **Abwasserentsorgung**

Die Entwässerung für das Plangebiet erfolgt im Trennsystem.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene Kanalisationsanlage.

Aufgrund der im Plangebiet vorliegenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Es ist daher vorgesehen, das Niederschlagswasser im Südosten des Plangebietes in einem Regenrückhaltebecken zu sammeln und von dort gedrosselt in nördlicher Richtung in den Graben A einzuleiten. Die für das Regenrückhaltebecken erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan als „Flächen für die Abwasserbeseitigung“ festgesetzt und planungsrechtlich gesichert.

- **Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung der Gemeinde Havixbeck.

### **6.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen, Altlasten / Altlastenverdachtsflächen oder Kampfmittelvorkommen innerhalb des Plangebietes bestehen nicht.

### **6.3 Immissionsschutz**

Der Immissionsschutz der, in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen bzw. geplanten, Nutzungen wird durch die Gliederung der Bauflächen gem. der Abstandsliste des Abstandserlass NRW\* sichergestellt. Zudem ist an der westliche Grenze des Plangebietes die Anlage eines Sicht-/ und Lärmschutzwalls von 3 m Höhe vorgesehen, der Beeinträchtigungen der Wohnbebauung im Nahbereich der angrenzend geplanten gewerblichen Nutzungen vermeiden soll.

\* Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, Ministerialblatt NRW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659

### **6.4 Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

## **7 Flächenbilanz**

|                                     |          |   |        |
|-------------------------------------|----------|---|--------|
| Gesamtfläche                        | 11,61 ha | – | 100 %  |
| davon:                              |          |   |        |
| – Gewerbegebiet                     | 8,25 ha  | – | 71,1 % |
| – Verkehrsfläche                    | 1,63 ha  | – | 14,1 % |
| – Öffentliche Grünfläche            | 0,93 ha  | – | 8,0 %  |
| – Flächen f. d. Ver- und Entsorgung | 0,79 ha  | – | 6,8 %  |

## **8 Umweltbericht**

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Bearbeitet für die Gemeinde Havixbeck  
Coesfeld, im Juni 2019  
WOLTERS PARTNER  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld