35. Änderung Begründung
Flächennutzungsplan Vorentwurf

Gemeinde Havixbeck

1	Änderungsanlass und räumlicher Geltungsbereich	3	Inhaltsverzeichnis
2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
3	Derzeitige Situation	4	
4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
5	Änderungspunkte	4	
5.1	Änderung von „Gewerbliche Baufläche“ in „Gemischte Baufläche“	4	
6	Natur und Landschaft / Freiraum	5	
6.1	Eingriffsregelung	5	
6.2	Biotop- und Artenschutz	5	
7	Sonstige Belange	5	
7.1	Erschließung	5	
7.2	Ver- und Entsorgung	5	
7.3	Immissionsschutz	6	
7.4	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	6	
7.5	Wasserwirtschaftliche Belange	6	
7.6	Forstliche Belange	6	
7.7	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	6	
7.8	Bodenschutz / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	7	
8	Umweltbericht	7	

1 **Änderungsanlass und räumlicher Geltungsbereich**

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am ... beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan nach den Vorschriften der §§ 2 bis 7 BauGB zu ändern, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umstrukturierung des Änderungsbereichs in ein gemischt genutztes Quartier zu schaffen. Der Änderungsbereich liegt am östlichen Rand der Ortslage Havixbeck, nördlich der Schützenstraße und westlich des Hangwerfeldes. Im Norden wird der Änderungsbereich von dem Verlauf des sog. „Graben A“ begrenzt. Der Änderungsbereich besitzt eine Fläche von ca. 2,0 ha.

2 **Planungsanlass und Planungsziel**

Ziel der 35. Änderung des Bebauungsplanes „An der Hohenholter Straße“ – und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes – ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung von gemischten Bauflächen im Plangebiet zu schaffen.

Der aus dem Jahr 1969 stammende rechtskräftige Bebauungsplan „An der Hohenholter Straße“ setzt für den Änderungsbereich ein Gewerbegebiet für nicht störende Gewerbebetriebe (eingeschränktes Gewerbegebiet) fest, wobei ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden können. Abweichend davon sind im Änderungsbereich verschiedene Wohnnutzungen ohne Bezug zu einem vorhandenen Gewerbebetrieb bereits vorhanden. Die vorhandenen Gewerbebetriebe sind auf dieser Basis unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen genehmigt und damit als mischgebietsverträglich einzustufen.

Aufgrund dieser Ausgangssituation mehren sich in letzter Zeit die Anträge auf Errichtung von Wohngebäuden im Plangebiet. Um auf diese Entwicklung städtebaulich angemessen zu reagieren, beabsichtigt die Gemeinde Havixbeck mit der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes“ nunmehr eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes von „Gewerbliche Baufläche“ in „Mischgebiet. Auf diese Weise wird dem Aspekt Rechnung getragen, dass das Gebiet in Teilen bereits seinen Charakter als Gewerbegebiet verloren hat. Darüber hinaus werden die Voraussetzungen geschaffen, um zu einer Verbesserung der Wohnungsversorgung in Havixbeck beizutragen. Damit entspricht die Gemeinde den Zielsetzungen des § 1 (5) BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen. Da sich das Plangebiet im Übergang zwischen der westlich angrenzenden Wohnbebauung und dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet befindet, wird die Ausweisung eines Mischgebietes an

dieser Stelle aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll erachtet, um beide Nutzungen voneinander zu trennen.

3 Derzeitige Situation

Der Geltungsbereich der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Osten der Gemeinde Havixbeck, rd. 1 km vom Ortskern entfernt. Das Umfeld des Änderungsbereichs wird in erster Linie durch Wohnbebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern geprägt. Östlich der Straße „Hangwerfeld“ befinden sich gewerbliche Bauflächen.

Im Plangebiet selbst befinden sich diverse Gewerbegrundstücke, teilweise mit zugehörigen Betriebsleiterwohnungen. Darüber hinaus sind jedoch auch reine Wohnnutzungen ohne Bezug zum Gewerbe vorhanden. Im Südwesten des Änderungsbereichs befindet sich ein Nahversorgungsstandort, an dem ein Discountmarkt ansässig ist. Mittig im Änderungsbereich liegen zudem zwei derzeit ungenutzte Brachflächen.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über die südlich verlaufende „Schützenstraße“ sowie über die im Osten liegende Straße „Hangwerfeld“, von der eine Stichstraße abzweigt, die Richtung Westen durch das Änderungsgebiet verläuft.

4 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland* stellt das Plangebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ (GIB) dargestellt.

Für den Abschluss des Planverfahrens wird daher ein Zielabweichungsverfahren gem. § 16 Landesplanungsgesetz (LPIG) von den Zielen des Regionalplans erforderlich. Ein entsprechender Antrag der Gemeinde Havixbeck bei der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Münster wird zeitnah erfolgen.

* Regionalplan Münsterland, Bezirksregierung Münster. Fortschreibung, 2014.

5 Änderungspunkte

5.1 Änderung von „Gewerbliche Baufläche“ in „Gemischte Baufläche“

Vor dem Hintergrund der bestehenden Nutzungsstruktur innerhalb des Änderungsbereichs soll die bisher für die Bauflächen getroffenen Darstellung als „gewerbliche Baufläche“ in „gemischte Baufläche“ geändert werden (s.o.). Hiermit sollen insbesondere die Möglichkeiten für die Ansiedlung von Wohngebäuden im Plangebiet verbessert werden.

6 Natur und Landschaft / Freiraum

6.1 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird voraussichtlich 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. Dies geschieht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

6.2 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Zuge der Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Hierbei ist festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Änderungsbereich 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. Zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorgaben können Maßnahmen (auch CEF-Maßnahmen) konzipiert werden, die geeignet sind, ein Eintreten artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG vorzubeugen.

* 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. Auswirkungen auf das FFH-Gebiet durch die Planung können unter Berücksichtigung der Entfernungen ausgeschlossen werden.

7 Sonstige Belange

7.1 Erschließung

Die Erschließung der Bauflächen ist über das vorhandene Straßennetz sichergestellt.

Eine direkte Erschließung der Grundstücke von der „Schützenstraße“ aus wird durch geeignete Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgeschlossen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist für den Änderungsbereich durch das vorhandene Netz sichergestellt. Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) erfolgt wie bisher über das bestehende Kanalisationsnetz.

7.3 Immissionsschutz

Auf den Änderungsbereich wirken Geräuschimmissionen durch den öffentlichen Straßenverkehr auf der südlich verlaufenden „Schützenstraße“, der östlich verlaufenden Straße „Hangwerfeld“ sowie auf dem nahegelegenen „Südostring“ ein. Darüber hinaus unterliegt der Änderungsbereich Gewerbelärmimmissionen. In Abstimmung mit dem Kreis Coesfeld wurden bei der Erarbeitung der schalltechnischen Untersuchung* zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Hohenholter Straße“ die Gewerbelärmimmissionen, die durch den im Südosten des Änderungsbereiches liegenden Discountmarkt sowie durch das östlich an den Änderungsbereich angrenzende Autohaus hervorgerufen werden, untersucht. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden auf Basis der schalltechnischen Untersuchung geeignete Festsetzungen getroffen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

* Wenker & Gesing (22.09.2021):
Schalltechnische Untersuchung
zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Hohenholter Straße“ der Gemeinde Havixbeck. Gronau

7.4 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Aufgrund der bisherigen Nutzung liegen keine Informationen über Altlasten oder Bodenverunreinigungen im Änderungsbereich vor. Kampfmittelvorkommen sind bisher nicht bekannt.

7.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Maßnahmen zum Schutz der Gebäude vor Überflutung im Falle von Starkregenereignissen planungsrechtlich gesichert

7.6 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

7.7 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Entwicklung im Änderungsbereich vorbereitet. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird künftig geprüft, welche Maßnahmen geeignet sind, einen nachhaltigen Umbau des Quartiers zu befördern.

Negative Auswirkungen durch die Entfernung von Gehölzen werden im Zuge der Eingriffsregelung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend berücksichtigt bzw. kompensiert. Insgesamt sind mit der geplanten Änderung die Folgen des Klimawandels nicht unverhältnismäßig stark betroffen.

7.8 Bodenschutz / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gem. § 1a (2) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Mit der vorliegenden 35. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Inanspruchnahme von baulich bereits weitgehend genutzten Flächen vorbereitet. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist im Zuge der vorliegenden gewerblichen Entwicklung daher nicht erforderlich. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden entspricht in besonderem Maße den Vorgaben des § 1a (2) BauGB. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden das Maß der erforderlichen Versiegelung auf das notwendige Minimum reduziert. Verbleibende, erhebliche Auswirkungen unterliegen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

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 Bebauungsplanes 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 Umweltberichtes umfasst im Wesentlichen den vorliegenden Änderungsbereich. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Havixbeck
Coesfeld, im November 2021

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld