



**Gemeinde Havixbeck
-Der Bürgermeister-**

Verwaltungsvorlage Nr. VO/060/2022

Havixbeck, **03.06.2022**

Fachbereich: **Fachbereich II**

Aktenzeichen: 622-21/61, II/21

Bearbeiter/in: **Melanie Petermann**

Tel.: **02507/33155**

**Betreff: Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung für den Bebauungsplanentwurf
"Gewerbegebiet südlich der Schützenstraße" und Beschluss über die Offenlage**

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
		Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1 Ausschuss für Bauen, Planung und Wohnen	14.06.2022			
2 Gemeinderat	23.06.2022			

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen: nein

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis und beschließt unter Berücksichtigung der zu den vorgebrachten Anregungen und Bedenken getroffenen Einzelbeschlüsse, den Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der Schützenstraße“ mit Begründung und Umweltbericht gem. der §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Begründung

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der Schützenstraße“ wurde in der Zeit vom 26.10. – 26.11.2020 mit Begründung und Umweltbericht im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bekannt gemacht. In diesem Zeitraum hatten die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, sich zu der Planung zu äußern.

Darüber hinaus 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.

Die Nachbargemeinden wurden ebenfalls angeschrieben und es wurde Gelegenheit gegeben, zu der Planung Stellung zu nehmen.

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

Auch seitens der Bürgerinnen und Bürger wurden in dem Zeitraum der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung keine Anregungen oder Hinweise gegeben. Nachlaufend sind jedoch Bedenken der angrenzenden Anwohnerschaft sowohl an die Bezirksregierung Münster, als auch an die Gemeindeverwaltung herangetragen worden (siehe Anlage 3 zu dieser VO/060/2022). In den Schreiben der Anwohnerschaft werden keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planungen geäußert, sondern Bedenken bezüglich möglicher Immissionen (v.a. Lärmimmissionen). Dies begründet sich vor allem mit der größeren Ausnutzbarkeit der Grundstücke (größere Baufelder).

Die Gliederung des Gewerbegebietes nach Abstandserlass (2007), die optische und funktionale Trennung von Wohnen und Gewerbe durch einen Wall mit Schutz- und Trenngrün und eine maximale Gebäudehöhe von 12 m im GE 1 über der Oberkante des Geländes werden positiv angemerkt.

Diese Bedenken wurden im Rahmen nochmals intensiver geprüft. Im Entwurf des Bebauungsplanes, der offen gelegt werden soll, wurde die Höhe des trennenden Walls angehoben, was auch eine Verbreiterung des Walls mit sich führt. So kann von einer höheren Schutzwirkung ausgegangen werden

Die Anregungen und Hinweise, die von den Trägern öffentlicher Belange abgegeben wurden, können der Anlage 4 zu dieser VO/060/2022 entnommen werden.

Nachfolgend sind – sofern nötig – einzelne Punkte der Stellungnahmen mit einer Begründung versehen und es erfolgt eine Beschlussempfehlung.

Über alle Einzelpunkte ist separat zu beschließen, bevor der zusammenfassende Beschluss gefasst werden kann.

Ordnungsziffer Nr. 3:

Schreiben der Gelsenwasser AG vom 28.10.2020 – siehe Anlage 4

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis der Gelsenwasser Energienetze GmbH wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Das westlich verlaufende Fernmeldekabel inklusive Schutzstreifen verläuft über das Flurstück 858. Damit liegt es außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der Schützenstraße“.

Die nördlich verlaufende Wasserleitung DN 300 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Da auf dem 6 m breiten Schutzstreifen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bauwerke errichtet werden und darüber hinaus keine Einwirkungen vorgenommen werden dürfen, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der Wasserleitung gefährden, wird im Bebauungsplan ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. **Die nördlich liegenden Baugrenzen werden zurückgenommen, um einen ausreichenden Abstand zur Leitung einzuhalten. Ebenso wird der nördliche Abschnitt des vorgesehenen Sichtschutzwalls zurückgesetzt, so dass dieser nicht über die Leitung und den Schutzstreifen ragt.**

Die bestehenden Leitungen sind durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten gesichert. Im Rahmen der Grundstückskaufverträge werden diese auf die Käufer übertragen.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ordnungsziffer Nr. 6:

Schreiben der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 05.11.2020 – siehe Anlage 4

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH, dass sich im Plangebiet keine Telekommunikationslinien der Telekom befinden, **wird zur Kenntnis genommen.**

Die **Anregung** für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplan- gebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Bau- beginn, schriftlich anzuzeigen, **wird im Rahmen der Umsetzung der Planung gefolgt.**

Ordnungsziffer Nr. 7:

Schreiben Kampfmittelbeseitigungs- dienst vom 03.11.2020 – siehe Anlage 4

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis des Kampfmittelbeseiti- gungsdienstes Westfalen-Lippe wird zur Kenntnis genommen. In der Plan- zeichnung und der Begründung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen, dass die Stellungsgebiete, falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht über- baut wurden, zu sondieren sind.

Ordnungsziffer Nr. 14:

Schreiben IHK vom 20.11.2020 – sie- he Anlage 4

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis der IHK Nord-Westfalen, dass die Planungen zur Ausweisung von Flächen der Kategorie „Gewerbegebiete“ begrüßt werden, **wird zur Kenntnis genommen.**

Der Hinweis, dass begrüßt wird, dass mit Blick auf den Schutz zentraler Versorgungsberei- che der Einzelhandel im Plangebiet beschränkt bzw. generell ausgeschlossen wird, **wird zur Kenntnis genommen.**

Der Anregung, die Formulierung zum ausnahmsweise zulässigen Annex-Handel anzupas- sen, **wird in Teilen gefolgt.** In Anlehnung an das „Einzelhandelskonzept der Gemeinde Ha- vixbeck“ wird die **Festsetzung wird wie folgt ergänzt:**

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe generell unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben zugelassen werden, sofern das Sortiment aus eigener Herstellung stammt, das Ladenlokal dem Produktionsbetrieb räumlich und funktional zugeordnet ist, die Grenze der Großflächigkeit von maximal 800 qm Verkaufsfläche nicht überschritten wird und die Verkaufsfläche dem Produktionsbetrieb nach Fläche und Umsatz deutlich untergeordnet ist. Diese Voraussetzungen liegen i.d.R. nur dann vor, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 10 % der Produktionsbetriebsfläche ausmacht.“

Das „Einzelhandelskonzept der Gemeinde Havixbeck“ sieht ausdrücklich vor, dass produzie- renden Betrieben und Handwerksbetrieben die Möglichkeit eröffnet wird, ihre Produkte am Produktionsstandort im Industrie- oder Gewerbegebiet zu vertreiben – auch nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimente. Durch die o.g. Festsetzung wird eine unkontrollierba- re Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben verhindert. Gleichzeitig wird die Verkaufsfläche begrenzt, so dass keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Havixbeck zu erwarten sind. Vor diesem Hintergrund wird auf den Ausschluss des Handels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten verzichtet.

Aufgrund des gebotenen räumlichen und funktionalen Zusammenhangs eines Ladenlokals zum Produktionsbetrieb, ist eine Einzelhandelsnutzung entsprechend nur bei Bestand des zugeordneten Produktionsbetriebes zulässig. Auf die zusätzliche Festsetzung, dass die Ein- zelhandelsnutzung nur zulässig ist, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird, kann daher ebenfalls verzichtet.

Der Hinweis, dass eine solche Verkaufsstelle als Fabrik- oder Werksverkauf bzw. als Hand- werksbetrieb mit Zubehörhandel zu beantragen ist und der Hinweis, dass Verkaufsstätten

des Annex-Handels zudem mit einer auflösenden Bedingung versehen werden sollten, wird zur Kenntnis genommen. **Die Hinweise betreffen nicht die Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes. Sie werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.**

Die Anregung, dass unabhängig der planungsrechtlichen Festsetzungen die IHK Nord-Westfalen hinsichtlich der Versorgungs- bzw. Kommunikationsleistungen anregt, das Gebiet für den Anschluss an Glasfasernetze vorzubereiten, um eine zukunftssichere Versorgung zu gewährleisten, **wird zur Kenntnis genommen**. Die Anregung betrifft nicht die Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes.

Ordnungsziffer Nr. 15:

Schreiben Kreis Coesfeld vom 24.11.2020 – siehe Anlage 4

Beschlussvorschlag:

Der **Hinweis**, dass aus Sicht der **Unteren Bodenschutzbehörde** des Kreises Coesfeld keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Schützenstraße“ bestehen, **wird zur Kenntnis genommen**.

Der **Hinweis** des Aufgabenbereiches **Immissionsschutz** des Kreises Coesfeld, dass die Gliederung der Gewerbeflächen plausibel und nachvollziehbar ist und dass ausdrücklich begrüßt wird, dass bis auf das ausgewiesene GE 1 auf betriebliches Wohnen im Plangebiet verzichtet werden soll, **wird zur Kenntnis genommen**.

Der Anregung, die textlichen Festsetzungen bezüglich der Ausnahmsweisezulässigkeit wie folgt zu fassen:

„Gemäß § 31 (1) BauGB können ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse ___ zugelassen werden, wenn im Einzelfall durch besonderen Immissionsschutz nachweis die Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.“

wird gefolgt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinde ist bewusst, dass eine parallele Nutzung von Kindertagesstätte und gewerblicher Nutzung Immissionskonflikte hervorruft.

Bei der Nutzung des im Plangebiet vorhandenen Wohnhauses des ehemaligen Gartenbaubetriebs als Kindertagesstätte handelt es sich um eine temporär bis zum Jahr 2022 zulässige Nutzung. **Bis zur Realisierung der gewerblichen Nutzungen wird die Nutzung als Kindertagesstätte aufgegeben sein, so dass kein Immissionskonflikt ausgelöst wird.**

In der Begründung des Bebauungsplanes wird dies klarstellend ergänzt.

Die **Hinweise** des Kreises Coesfeld, Bereich **Niederschlagswasserbeseitigung** werden **zur Kenntnis genommen**. Sie betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren.

Der **Hinweis** des Kreises Coesfeld, Aufgabenbereich **Oberflächengewässer** wird **zur Kenntnis genommen**. Er betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren.

Der **Hinweis** der **Unteren Naturschutzbehörde** des Kreises Coesfeld **wird zur Kenntnis genommen**. **Die Anregung**, in den Planunterlagen Angaben zum Artenschutz und zur Eingriffsregelung zu ergänzen, **wird berücksichtigt**.

Die **Hinweise** der **Brandschutzdienststelle** des Kreises Coesfeld zur Löschwasserversorgung **werden zur Kenntnis genommen**.

Für das geplante Gewerbegebiet wird ein Löschwasserbedarf von 192 m³/h für mindestens 2 Stunden angesetzt. Aus der Trinkwasserleitung können derzeit nur 96 m³/h über die Hydranten an der „Schützenstraße“ entnommen werden. Der über das im Trinkwassernetz be-

stehende Löschwasserangebot hinausgehende Löschwasserbedarf ist auf den privaten Grundstücksflächen durch geeignete Maßnahmen (Löschwasserteich, Zisterne etc.) im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Ordnungsziffer Nr. 16:

Schreiben PLEdoc GmbH vom 23.11.2020 – siehe Anlage 4

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis, dass seitens der PLEdoc GmbH keine Einwände zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplans erhoben werden, **wird zur Kenntnis genommen.**

Die PLEdoc GmbH wird im weiteren Verfahren beteiligt.

Ordnungsziffer Nr. 17:

Schreiben Handwerkskammer Münster vom 20.11.2020– siehe Anlage 4

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis der Handwerkskammer Münster, dass begrüßt wird, dass Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- und Handwerksbetrieben nur ausnahmsweise zulässig sind, **wird zur Kenntnis genommen.**

Der Anregung, die Annexausnahme etwas einzuschränken und präziser zu formulieren **wird in Teilen gefolgt.**

In Anlehnung an das „Einzelhandelskonzept der Gemeinde Havixbeck“ wird die Festsetzung wie folgt ergänzt:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe generell unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben zugelassen werden, sofern das Sortiment aus eigener Herstellung stammt, das Ladenlokal dem Produktionsbetrieb räumlich und funktional zugeordnet ist, die Grenze der Großflächigkeit von maximal 800 qm Verkaufsfläche nicht überschritten wird und die Verkaufsfläche dem Produktionsbetrieb nach Fläche und Umsatz deutlich untergeordnet ist. Diese Voraussetzungen liegen i.d.R. nur dann vor, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 10 % der Produktionsbetriebsfläche ausmacht.“

Aufgrund des gebotenen räumlichen und funktionalen Zusammenhangs eines Ladenlokals zum Produktionsbetrieb, ist eine Einzelhandelsnutzung entsprechend nur bei Bestand des zugeordneten Produktionsbetriebes zulässig. Auf die zusätzliche Festsetzung, dass die Einzelhandelsnutzung nur zulässig ist, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird, kann daher ebenfalls verzichtet.

Ordnungsziffer Nr. 19:

Schreiben Lippeverband vom 24.11.2020 – siehe Anlage 4

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise bezüglich der Entwässerungskonzeption **werden zur Kenntnis genommen.**

Im Rahmen der Besiedelung des Plangebietes ist unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplanes vorgesehen, Maßnahmen zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses von den Grundstücken vorzunehmen

Keine Anregungen / Hinweise von Trägern öffentlicher Belange:

- Amprion GmbH, Schreiben vom 27.10.2020
- Bezirksregierung Münster, Flurbereinigungsbehörde, Schreiben vom 03.11.2020
- Bezirksregierung Münster, Dez. 54 Wasserwirtschaft, Schreiben vom 04.11.2020
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 26.10.2020
- Ericsson Services GmbH, Schreiben vom 26.10.2020 und vom 09.11.2020

- Evangelische Kirche von Westfalen, Schreiben vom 27.11.2020
- Landesbetrieb Wald und Holz, Regionalforstamt Münsterland, Schreiben vom 17.11.2020
- Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 12.11.2020
- Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe, Schreiben vom 12.11.2020
- LWL, Archäologie für Westfalen, Schreiben vom 02.11.2020

Keine Anregungen / Hinweise von Nachbargemeinden:

- Gemeinde Altenberge, Schreiben vom 22.10.2020
- Gemeinde Nottuln, Schreiben vom 04.11.2020
- Stadt Münster, Schreiben vom 23.11.2020

Finanzielle Auswirkungen

Entfällt.

Jörn Möltgen

Anlagen

Anlage 1: Entwurf Bebauungsplan

Anlage 2: Entwurf Begründung nur im RIS

Anlage 3: Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nur im RIS

Anlage 4: Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger nur im RIS