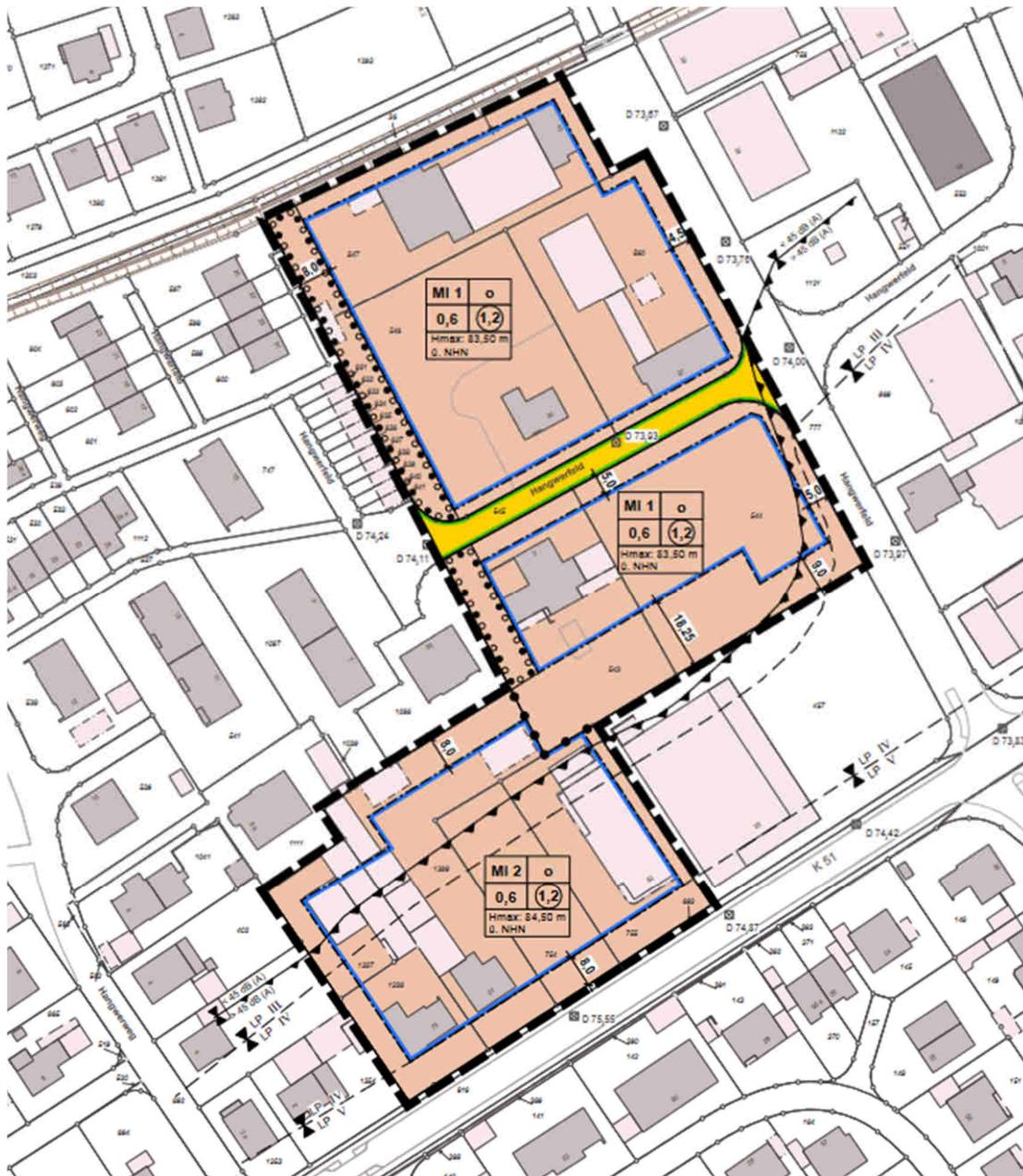


## Konflikte in dem Bauleitplanverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hohenholter Straße“



### Grundvoraussetzung für die Planung:

- Erarbeitung eines gesamträumlichen städtebaulichen Konzeptes;
- Ermittlung der Folgen der Umwandlung von Gewerbegebiet in ein Mischgebiet, bzw. Sondergebiet, auf die gewerblichen Betriebe im östlich angrenzenden Gewerbegebiet, es dürfen keine Nachteile entstehen
- Erstellung eines Immissionsschutzgutachten
- Erstellung des Umweltberichtes Stufe I;
- Darlegung der gewerblichen Reserveflächen in Verbindung mit den Alternativen an Wohnbauflächen.

## **Verfahren:**

**31.07.2019:** Gespräch mit allen von der Planänderung betroffenen Grundstückseigentümern mit dem Ergebnis, dass alle Anwesenden ihr Einverständnis zu der Planänderung geäußert haben.

Nach Rücksprache mit der Bezirksregierung Münster war für die Umwandlung von Gewerbegebiet in Mischgebiet ein Zielabweichungsverfahren notwendig, da dort dann ASB Fläche ausgewiesen werden muss.

**09.12.2021:** Gemeinderatssitzung; VO/136/2021

Der Rat der Gemeinde Havixbeck beschließt, das Zielabweichungsverfahren für den Bereich westlich der Straße Hangwerfeld im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Hohenholter Straße“ durch die Verwaltung einleiten zu lassen. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Antrag auf Zielabweichung gem. § 16 Landesplanungsgesetz bei der Regionalplanungsbehörde zu stellen.

**19.01.2023:** Zoom-Termin mit der Bezirksregierung Münster bzgl.

Zielabweichungsverfahren; vorherige Abstimmung per Mail am 14.12.2022;

Ergebnis: im Rahmen der regionalplanerischen Unschärfe kann das Bauleitplanverfahren als Normalverfahren durchgeführt werden.

**28.03.2023:** erneuter Versand der städtebaulichen Konzeptstudie, die inhaltlich komplett mit der vom 03.02.2021 übereinstimmt.

**27.04.2023:** Gemeinderatssitzung; VO/022/2023

Beschluss:

Rücknahme des Antrages auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens.

Aufstellung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Havixbeck

Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Hohenholter Straße“ .Die Verfahren werden im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Gleichzeitiger Beschluss zur Auslegung der Pläne und Beteiligung der TÖB:

**28.04.2023:** Rücknahme Antrag auf Zielabweichung von den Zielen der Raumordnung gem. § 16 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG NRW) auf Grundlage des Gesprächsergebnisses vom 19.01.2023

**22.05.2023:** Landesplanerische Anfrage gem. § 34 Abs. 1 LPIG bei der Bezirksregierung Münster

**19.06.2023:** Stellungnahme der Bezirksregierung Münster zu der vorstehenden Anfrage vom 22.05.2023

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind mehrere Stellungnahmen eingegangen die eine Abwägung erforderlich machen

Folgende Hürden haben sich hierdurch ergeben:

- a.) Einspruch gegen Gebietsumwandlung in WA im südwestlichen Bereich der Planänderung



Hinweis der IHK und Handwerkskammer dass sich durch die Bebauungsplanänderung kein Nachteil für die vorhandenen gewerblichen Betriebe ergeben darf.

Dadurch könnte sich ein Planungsschaden entwickeln, weil durch die Umwandlung von Gewerbegebiet in Mischgebiet auch eine Wohnnutzung ermöglicht werden kann, die den Gewerbetreibenden in seiner planungsrechtlich erlaubten Nutzung einschränken könnte. Das Recht der Nutzung eines Grundstückes geht von der Planung aus, nicht von der Baugenehmigung. Sollte ein Grundstückseigentümer die Nutzung nach Bebauungsplan verwirklichen wollen und nicht können, weil durch die Änderung des Bebauungsplanes dieses nicht mehr möglich ist, so kann er Planungsschaden geltend machen.

Zur Überwindung dieser Hürden plant die Verwaltung folgende Lösungen/Schritte:

Änderung des Plangebietes. Dieser südwestliche Bereich des Bebauungsplanes wird aus dem Planbereich genommen (Ratsbeschluss und Überarbeitung Lärmgutachten erforderlich).

- b) Bestand/Erweiterung Netto Markt

Der Netto-Markt kann durch einfache bauliche Maßnahmen die Großflächigkeit erlangen. Während er in den ersten Planungen noch Bestandteil des Plangebietes war, wurde er, nach Rücksprache mit der Bezirksregierung aus der Planung herausgenommen. Grund hierfür ist, dass hier die Ausweisung eines Sondergebietes notwendig ist. (siehe auch Stellungnahme des Netto Marktes).

Frage ist, ob es politisch gewünscht ist, die Planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Großflächigkeit des Netto Marktes zu schaffen.

Zur Überwindung dieser Hürden plant die Verwaltung folgende Lösungen/Schritte:

Im Laufe des Jahres 2024 soll ein Einzelhandlungsgutachten erstellt bzw. das vorhandene überarbeitet werden. Die Frage der Entwicklung des Marktes sollte Teil des Konzeptes sein. Sobald der Regionalplan rechtskräftig und in diesem Bereich eine ASB Fläche ausgewiesen ist, sollte man hier eine planungsrechtliche Grundlage schaffen.

Bei einer Erweiterung des vorhandenen Discounters in die Großflächigkeit handelt es sich um eine Abweichung einer landesplanerischen Zielvorgabe handelt (Ziel 6.5-1 LEP NRW: Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen) .

c) Geplante Bebauung



Es liegt der Antrag eines Bauherrn, vorgetragen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vor, die Baugrenzen, welche in Richtung des Nettomarktes eingetragen wurden zur Grundstücksgrenze hin zu erweitern.

Ein entsprechendes Lärmgutachten wurde beigefügt.

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens sind auch die nachbarschaftlichen Interessen mitabzuwägen.

Konflikt: Einhaltung der Lärmimmissionen

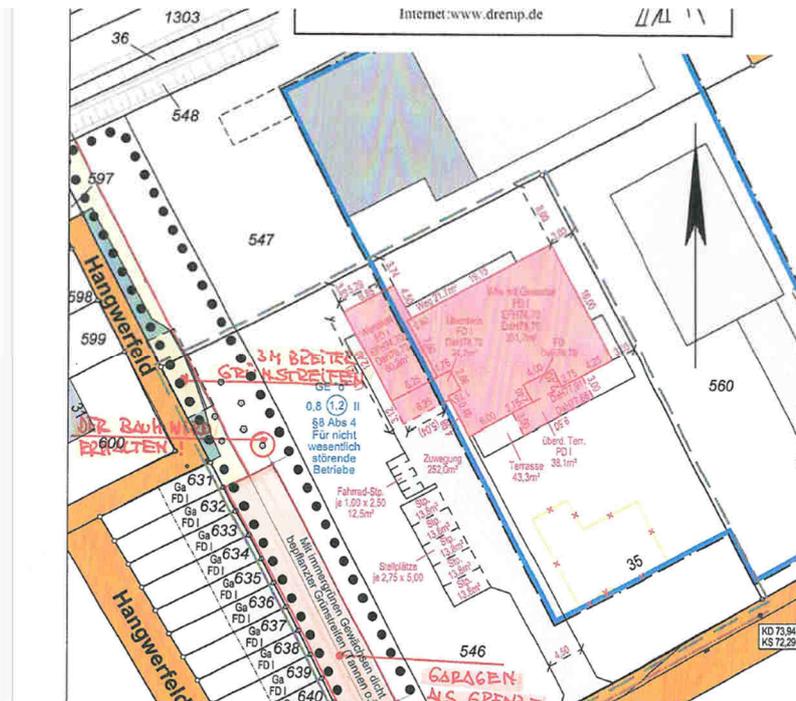
Die Frage, ob reine Wohnbebauung dort zulässig ist, kann erst im Rahmen der Baugenehmigung ermittelt werden. Vorgespräche mit dem Kreis haben stattgefunden.

Zur Überwindung dieser Hürden plant die Verwaltung folgende Lösungen/Schritte:

Hinwirken auf die Konkretisierung der Pläne des Netto Marktes.

Gespräch mit dem Bauherrn um zu ermitteln, ob es möglich wäre die Baukörper so anzuordnen, dass die Baugrenze nicht so weit an die Grundstücksgrenze heranreicht und die Balkone anders ausgerichtet werden.

d) Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes im nordwestlichen Bereich



Zusätzlicher Antrag im Bauleitplanverfahren auf Erweiterung der Baugrenze. Die Mischgebietsnutzung bleibt seiner Auskunfts nach gegeben. Es wird u.a. die Ausweisung einer Garagenanlage und Rücknahme eines Teils der Grünfläche beantragt. Der Rat muss darüber entscheiden, ob er an dieser Stelle eine Garagenanlage ausgewiesen haben möchte.

Zur Überwindung dieser Hürden plant die Verwaltung folgende Lösungen/Schritte:

Übernahme des Änderungswunsches in den Bebauungsplan wenn die Zufahrt zu den Garagen in Bezug auf Lärm und Verkehr geprüft ist. Der Grünstreifen sollte in der Breite verringert werden. Vom Antragsteller ist der notwendige Ausgleich zu leisten.

**Bauvorhaben außerhalb des Plangebietes ( Nachrichtlich zur Kenntnis)**

Es liegt ein Antrag auf Änderung des B-Plan \*Erweiterung Wohnpark Habichtsbach vor, um die dort ausgewiesenen MI-Flächen in WA\* oder Urbanes gebiet umzuwidmen. Grund ist, dass er die Flächen im Erdgeschoss nicht als gewerbliche Flächen vermieten kann.

Ein gleicher Antrag liegt vor, von dem Betreiber der Pflegeeinrichtung. Der Kreis hat festgestellt, dass einige der Flächen nicht als gewerblicher Teil gelten.

Eine Ausweisung als urbanes Gebiet ist nicht möglich, da es an der Zentrenlage fehlt.

Bei der Ausweisung WA\* gibt es ebenfalls Probleme, da diese Festsetzung nur dort erfolgen kann, wo genau geklärt ist, welche Lärmimmissionen auf dem Nachbargrundstück entstehen.

