

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Das 4. Änderungsgesetz ist am 1.10.2006 in Kraft getreten. Die Gemeinde hat sich verpflichtet, die Änderungen des Bauordnungsplans zu beschleunigen. Die Änderungen des Bauordnungsplans sind am 1.10.2006 in Kraft getreten. Die Änderungen des Bauordnungsplans sind am 1.10.2006 in Kraft getreten.

Rechtsgrundlagen:
 1. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauO (Bauordnungsplan)
 2. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauO (Bauordnungsplan)
 3. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauO (Bauordnungsplan)
 4. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauO (Bauordnungsplan)
 5. § 1 Abs. 1 Nr. 5 BauO (Bauordnungsplan)
 6. § 1 Abs. 1 Nr. 6 BauO (Bauordnungsplan)
 7. § 1 Abs. 1 Nr. 7 BauO (Bauordnungsplan)
 8. § 1 Abs. 1 Nr. 8 BauO (Bauordnungsplan)
 9. § 1 Abs. 1 Nr. 9 BauO (Bauordnungsplan)
 10. § 1 Abs. 1 Nr. 10 BauO (Bauordnungsplan)

RECHTSGRUNDLAGEN

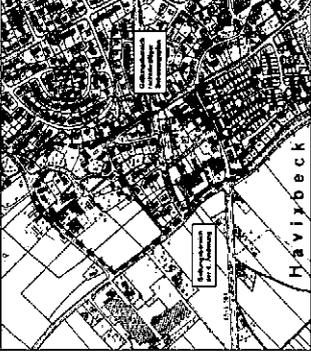
Das 4. Änderungsgesetz ist am 1.10.2006 in Kraft getreten. Die Gemeinde hat sich verpflichtet, die Änderungen des Bauordnungsplans zu beschleunigen. Die Änderungen des Bauordnungsplans sind am 1.10.2006 in Kraft getreten.

Rechtsgrundlagen:
 1. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauO (Bauordnungsplan)
 2. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauO (Bauordnungsplan)
 3. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauO (Bauordnungsplan)
 4. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauO (Bauordnungsplan)
 5. § 1 Abs. 1 Nr. 5 BauO (Bauordnungsplan)
 6. § 1 Abs. 1 Nr. 6 BauO (Bauordnungsplan)
 7. § 1 Abs. 1 Nr. 7 BauO (Bauordnungsplan)
 8. § 1 Abs. 1 Nr. 8 BauO (Bauordnungsplan)
 9. § 1 Abs. 1 Nr. 9 BauO (Bauordnungsplan)
 10. § 1 Abs. 1 Nr. 10 BauO (Bauordnungsplan)

GEMEINDE HAVIXBECK

BEBAUUNGSPLAN "GENNERICH II"

4. ÄNDERUNG



PLANNÜBERSICHT im 1:5000	
Datum:	10.09.2010
Plan-Nr.:	48/172
Bezeichnung:	WIL
M.:	1:500
VERMÄSSUNGSBÜRO WALTER, PETERSEN	

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

ANFORDERUNGEN (gemäß § 9 BauO und § 10 BauO)

MI 04 (Mischgebiet):
 - Mischgebiet, Mischgebiet, Mischgebiet
 - Mischgebiet, Mischgebiet, Mischgebiet
 - Mischgebiet, Mischgebiet, Mischgebiet

MI 09 g (Mischgebiet):
 - Mischgebiet, Mischgebiet, Mischgebiet
 - Mischgebiet, Mischgebiet, Mischgebiet
 - Mischgebiet, Mischgebiet, Mischgebiet

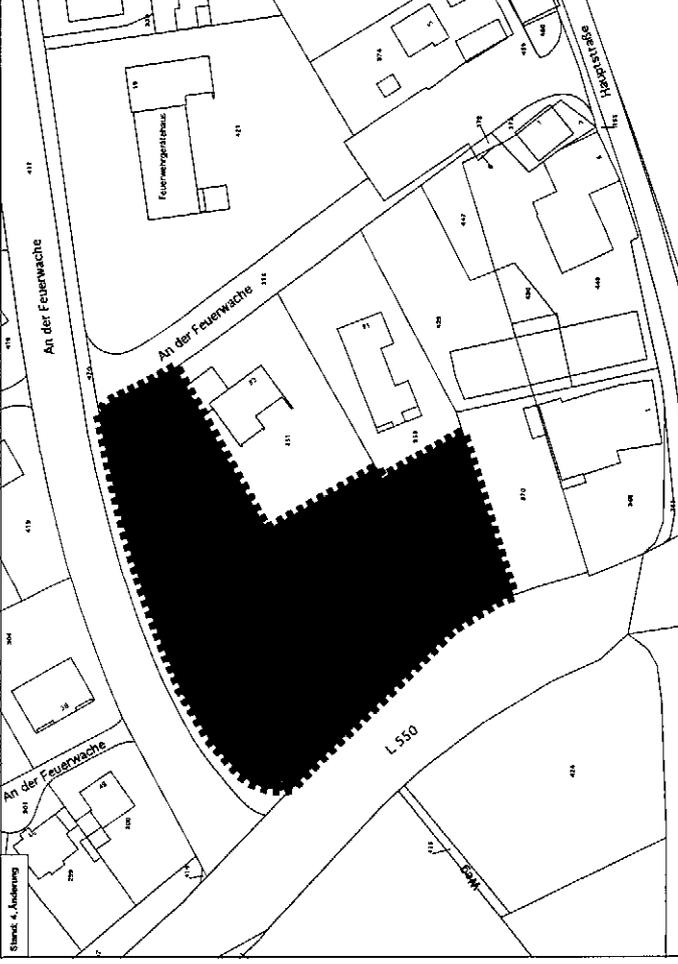
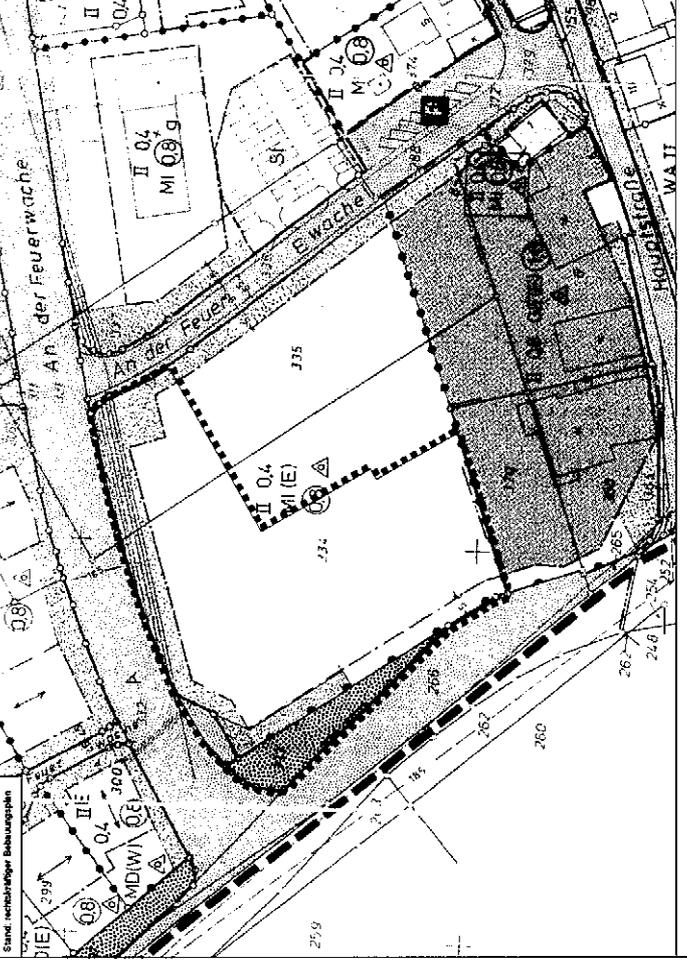
MI 09 w (Mischgebiet):
 - Mischgebiet, Mischgebiet, Mischgebiet
 - Mischgebiet, Mischgebiet, Mischgebiet
 - Mischgebiet, Mischgebiet, Mischgebiet

MI 09 e (Mischgebiet):
 - Mischgebiet, Mischgebiet, Mischgebiet
 - Mischgebiet, Mischgebiet, Mischgebiet
 - Mischgebiet, Mischgebiet, Mischgebiet

TEXT

FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 BauO und § 10 BauO)

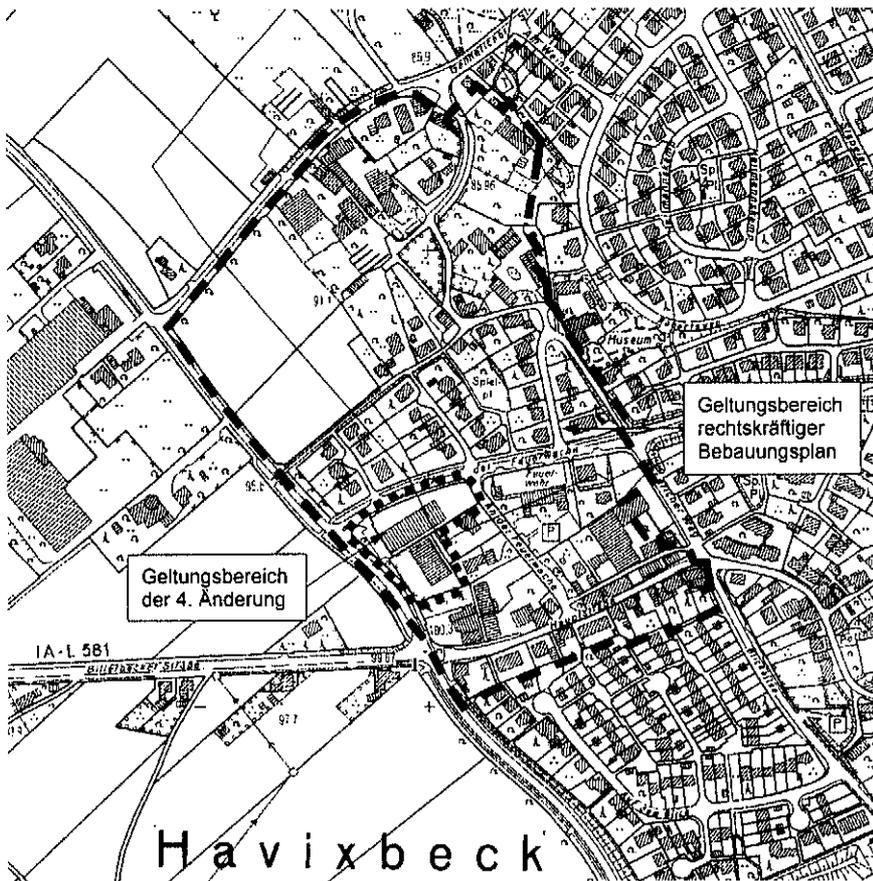
1. Die Bauweise ist...
 2. Die Bauweise ist...
 3. Die Bauweise ist...
 4. Die Bauweise ist...
 5. Die Bauweise ist...
 6. Die Bauweise ist...
 7. Die Bauweise ist...
 8. Die Bauweise ist...
 9. Die Bauweise ist...
 10. Die Bauweise ist...



4. Änderung Bebauungsplan „Gennerich II”

Begründung
– Entwurf –

Gemeinde Havixbeck



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und Planverfahren	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Planungsrechtliche Vorgaben	3	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
1.5	Derzeitige Situation	5	
1.6	Planungskonzept	5	
2	Änderungspunkte	6	
3	Erschließung	8	
3.1	Anbindung an das Straßennetz	8	
3.2	Ruhender Verkehr	8	
4	Natur und Landschaft	8	
5	Sonstige Belange	8	
5.1	Ver- und Entsorgung	8	
5.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	9	
5.3	Immissionsschutz	9	
5.4	Denkmalschutz	9	
6	Flächenbilanz	9	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Gennerich II“ im Westen des Ortskerns südlich der Straße „An der Feuerwache“ gefasst.

Das Änderungsgebiet wird begrenzt

- im Norden von der Straße „An der Feuerwache“,
- im Westen von der L 550,
- im Süden von der Grenze des Flurstücks 370, Flur 10 sowie
- im Osten von der Straße „An der Feuerwache“ sowie der Grenze der Flurstücke 351 und 353, Flur 10.

Die Grenzen sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Innerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von nahezu 800 qm, der die Versorgung der umgebenden Wohngebiete mit nahversorgungsrelevanten Gütern sichert. Im Rahmen einer Optimierung des Angebotes und der Warenpräsentation, ist vorgesehen, die Verkaufsfläche des Discountmarktes um insgesamt 218 qm auf künftig 1.009 qm incl. eines Backshops auszuweiten. Damit überschreitet der Lebensmittelmarkt die Grenze zur Großflächigkeit. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Marktes zu schaffen, wird daher die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, der bisher für das Plangebiet die Festsetzung als Mischgebiet trifft.

1.3 Planungsrechtliche Vorgaben

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

- Aufgrund der Größe des Plangebietes von 0,58 ha und der entsprechend dem Plankonzept zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Für das Vorhaben wurde gem. Anlage 1 Nr.18.8 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit* durchgeführt. Als Ergebnis dieser Vorprüfung ist festzustellen, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und von daher für das Vorhaben

* Gemeinde Havixbeck, Änderung des Bebauungsplanes „Gennerich II“, Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG, Wolters Partner, Juli 2010

die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht. Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten. Ein Ausschlussgrund für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13 a (1) Satz 4 und 5 BauGB ist von daher nicht gegeben.

- Die Auswirkungen der Planung auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Havixbeck und der Nachbargemeinden wurden in einer Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse* untersucht.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass von der Verkaufsflächenerweiterung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Havixbeck und den Nachbargemeinden ausgelöst werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

* Gemeinde Havixbeck, Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für die Gemeinde Havixbeck, BBE Handelsberatung Münster, August 2010

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Gemeinde Havixbeck daher beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren 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 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Der Flächennutzungsplan stellt für das Änderungsgebiet entsprechend der bisherigen Nutzung gemischte Bauflächen dar. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen damit dem geplanten Vorhaben.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt wie oben beschrieben auf der Grundlage des § 13 a BauGB.

Gem. § 13 a (2) Nr. 2 ist ein förmliches Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgt entsprechend dem im folgenden erläuterten konkreten Vorhaben eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes mit einer Darstellung als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscountmarkt, max. Verkaufsfläche 1.009 qm“.

Der Bebauungsplan „Gennerich II“ aus dem Jahre 1987 trifft für das Änderungsgebiet die Festsetzung als eingeschränktes Mischgebiet, indem Wohnnutzungen nur ausnahmsweise als Wohnungen für Betriebsinhaber und Bereitschaftspersonal zugelassen werden können. Diese Festsetzung umfasst auch die östlich angrenzenden Grundstücke. Für den gesamten Bereich der festgesetzten Mischgebiete ist eine durchgängige überbaubare Fläche für eine maximal II-geschossige Bebauung in offener Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) festgesetzt.

Die südlich angrenzenden Flächen sind als Gewerbegebiet festgesetzt.

Für die Bauflächen nördlich der Straße „An der Feuerwache“ trifft der Bebauungsplan die Festsetzung als „Dorfgebiet“

1.5 Derzeitige Situation

Das Änderungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand Havixbecks, im Kreuzungsbereich der Straße „An der Feuerwache“ und der L 550. Der bestehende Lebensmitteldiscountmarkt befindet sich im südliche Teil des Änderungsgebietes. Die Stellplatzanlage mit insgesamt 96 Stellplätzen ist diesem nördlich vorgelagert. Die Zufahrt zu dem Discountmarkt erfolgt im Norden des Änderungsgebietes von der Straße „An der Feuerwache“. Die Anlieferung des Marktes ist im Westen des Marktes angeordnet.

Südlich des Änderungsgebietes schließen sich gewerblich genutzte Grundstücke an. Im Osten des Änderungsgebietes befinden sich zwei gemischt genutzte Gebäude. Nördlich der Straße „An der Feuerwache“ befinden sich Wohngebäude.

Die Flächen westlich der L 550 werden landwirtschaftlich genutzt.

1.6 Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht die Erweiterung des bestehenden Discountmarktes um einen Pfandraum und Bereiche für die Backvorbereitung vor. Die Anbauten sind an der nordöstlichen Gebäudeseite vorgesehen. Insgesamt erhöht sich die Verkaufsfläche von derzeit ca. 800 qm auf künftig 1.009 qm.

Die Erschließung des Discountmarktes und seiner Stellplatzanlage erfolgt unverändert von der Straße „An der Feuerwache“. Die Anlieferung ist wie bisher an der südwestlichen Seite des Gebäudes vorgesehen.

2 Änderungspunkte

• Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden entsprechend der geplanten Nutzung als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscountmarkt“ festgesetzt. Um negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO auf den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Havixbeck oder die Zentren der Nachbarstädte zu vermeiden, erfolgt im Bebauungsplan eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen auf maximal 1.009 qm.

Um das Einfügen des geplanten Vorhabens in die Einzelhandelsstruktur Havixbecks zu gewährleisten und eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs durch das Vorhaben zu vermeiden, wird die zulässige Art des Einzelhandels auf Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gem. Havixbecker Liste* beschränkt.

Dies sind:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.11.1, 52.2)
- Apotheken (WZ-Nr. 52.31.0)
- kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 52.33.1)
- Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (WZ-Nr. 52.33.2)
- Heim- und Kleintierfutter (ohne Futter für Großtiere in Großgebinden) (WZ-Nr. 52.49.2)

Die Zulässigkeit von Randsortimenten wurde auf eine Größenordnung von 10 % beschränkt.

Mögliche Auswirkungen dieser Ausweitung der Verkaufsflächen des Lebensmitteldiscountmarktes auf die Einzelhandelsstruktur Havixbecks und der umgebenden Städte und Gemeinden wurden in einer Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse** analysiert.

Auf Grundlage einer absatzwirtschaftlichen Betrachtung, in die sowohl die Haupt- als auch die Randsortimente einbezogen wurden, wurden die absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte, die von der Verkaufsflächenerweiterung ausgehen, ermittelt. Demnach ist bezogen auf das Hauptzentrum von Umverteilungseffekten von 9,8 % auszugehen. Bezogen auf das Nahversorgungszentrum sind Umverteilungen in der Höhe von bis zu 3,3 % zu erwarten. Im Hinblick auf sonstige Standorte betragen mögliche Umverteilungen maximal 4,8 %.

Auf dieser Grundlage kommt die Verträglichkeitsanalyse zu dem Er-

* Gemeinde Havixbeck, Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Havixbeck, BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Münster, November 2009

** Gemeinde Havixbeck, Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für die Gemeinde Havixbeck, BBE Handelsberatung Münster, August 2010

gebnis, dass schädliche Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur Havixbecks und der Nachbargemeinden durch die geplante Ausweitung der Verkaufsflächen nicht zu befürchten sind.

- **Grundflächenzahl**

Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde auf der Basis der Baunutzungsverordnung 1977 aufgestellt. Auf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 werden gem. § 19 (4) BauNVO 1977 die Flächen von Nebenanlagen und Anlagen, die in den Abstandsflächen errichtet werden dürfen, nicht angerechnet. Somit werden auch die Flächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten nicht erfasst.

Mit Änderung des Bebauungsplanes gilt für das Plangebiet die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990. Demnach sind die o.g. Flächen in die Berechnung der Grundflächenzahl mit einzubeziehen.

Auf Grundlage des genehmigten Bestandes ergibt sich für das Sondergebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen Stellplatzanlage eine Grundflächenzahl von 0,95.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der im Änderungsgebiet vorhandenen Stellplatzanlage wird daher festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 zugelassen werden kann. Damit werden die Obergrenzen gem. § 17 (1) BauNVO überschritten.

Negative Auswirkungen auf die Umwelt oder eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch diese Planänderung nicht ausgelöst, da die Festsetzung lediglich der planungsrechtlichen Sicherung einer bereits vorhandenen Stellplatzanlage dient.

- **Bauweise**

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine offene Bauweise mit der Einschränkung „nur einzel- und Doppelhäuser zulässig“ fest. In der offenen Bauweise ist die zulässige maximale Baukörperlänge auf 50 m begrenzt. Bereits im Bestand weist der Lebensmittelmarkt eine Länge von 53 m auf und überschreitet damit das zulässige Maß. Zur planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Bestandes wird daher für das Plangebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der eine Überschreitung der in der offenen Bauweise maximal zulässigen Baukörperlängen von 50 m zulässig ist, wobei die Grenzabstände einzuhalten sind.

- **Öffentliche Grünfläche**

Auf der im Westen des Plangebietes entlang der L 550 festgesetzten öffentlichen Grünfläche wurden zwischenzeitlich teilweise Stellplatzflächen angelegt. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes

erfolgt nunmehr die Anpassung der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche an den genehmigten Bestand.

- **Zulässigkeit von Nebenanlagen und Teilung der Grundstücke**

Die textlichen Festsetzungen b) 1 und b) 2 zur Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb überbaubarer Flächen und zur Zulässigkeit von Grundstücksteilungen werden aufgehoben, da diese aufgrund der bestehenden Nutzung des Plangebietes funktionslos geworden sind.

3 Erschließung

3.1 Anbindung an das Straßennetz

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert über eine Anbindung an die Straße „An der Feuerwache“.

Die Anlieferung des Marktes ist an der südwestlichen Gebäudeseite vorgesehen.

3.2 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Änderungsgebietes sind derzeit insgesamt ca. 96 Stellplätzen vorhanden. Die gem. § 51 Landesbauordnung NRW erforderliche Mindestzahl der Stellplätze kann damit nachgewiesen werden. Eine Ausweitung der Stellplatzanlage ist aufgrund der Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht erforderlich.

4 Natur und Landschaft

Der bestehende Lebensmittelmarkt nutzt das vorhandene Betriebsgrundstück bereits heute nahezu vollständig aus. Mit der Planung ist von daher nur eine geringfügige Ausweitung der versiegelten Flächen verbunden.

Unabhängig davon gelten Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich von Bebauungsplanverfahren, die der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB dienen und eine zulässige Geschossfläche von 20.000 qm nicht überschreiten, gem. § 13 a BauGB (2) Nr. 4 als bereits vor der planerischen Entscheidung als zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs ist daher für das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.

5 Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

- **Strom, Gas, Wasser**

Die Ver- und Entsorgung der Änderungsbereiche wird durch die bestehenden Netze (Strom, Gas und Wasser) gesichert.

- **Abwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die bestehenden Anschlüsse an das Kanalisationsnetz.

5.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten und / oder Kampfmittelvorkommen im Plangebiet sind nicht bekannt.

5.3 Immissionsschutz

Mit der Ausweitung der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscountmarktes sind keine im Hinblick auf den Immissionsschutz der umgebenden Nutzungen relevanten Veränderungen verbunden. Eine Ausweitung der Stellplatzanlage ist mit der Ausweitung der Verkaufsflächen nicht verbunden. Der Immissionsschutz der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Nutzungen wird durch die Änderung des Bebauungsplanes daher nicht beeinträchtigt.

5.4 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht unmittelbar betroffen. Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

6 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,58 ha	-	100,0 %
davon:			
Sonstiges Sondergebiet	0,55 ha	-	94,9 %
Öffentliche Grünfläche	0,03 ha	-	5,1 %

Bearbeitet für die Gemeinde Havixbeck
Coesfeld, im September 2010

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld