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

A Träger öffentlicher Belange

Ordnungsziffer 1

Kreis Coesfeld, Schreiben vom 22.03.2017

Hinweis der **Unteren Naturschutzbehörde**, dass abweichend von den Regelungen im § 13 a BauGB hier für den Bereich des Friedhofs eine Eingriffsbewertung vorgenommen wird, da mit der überplanten Friedhofsfläche ein Teil des Ausgleichs für den Gesamtbebauungsplan Habichtsbach I verloren geht.

Für das somit ermittelte Bilanzdefizit in Höhe von 18.640 Biotopwertpunkten sind bis zum Satzungsbeschluss geeignete Maßnahmen (bzw. die Ablösung über ein anerkanntes Öko-konto) festzusetzen.

Rechtliche Bewertung

Der Hinweis, dass bis zum Satzungsbeschluss die Festlegung der für das Planverfahren erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgen muss, wird zur Kenntnis genommen. Das Kompensationsdefizit wird durch den Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis, dass bis zum Satzungsbeschluss die Festlegung der für das Planverfahren erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgen muss, zur Kenntnis und beschließt, dass das Kompensationsdefizit durch den Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen wird.

Hinweise und **Auflagen** der **Brandschutzdienststelle** zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung und zur Straßengestaltung im Hinblick auf die Befahrbarkeit durch Einsatzfahrzeuge

Rechtliche Bewertung

Bei einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m ist nicht davon auszugehen, dass im Plangebiet Aufenthaltsräume mit einer Höhe des Fußbodens von mehr als 7,00 m über der Geländeoberfläche entstehen werden.

Die Hinweise zur Gestaltung der Straßenräume werden im Rahmen der Straßenausbauplanung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Hinweise und Auflagen der Brandschutzdienststelle zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung zur Kenntnis und stellt fest, dass bei einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m nicht davon auszugehen ist, dass im Plangebiet Aufenthaltsräume mit einer Fußbodenhöhe von mehr als 7,00 m über der Geländeoberfläche entstehen werden.

Weiterhin stellt er fest, dass die Hinweise zur Gestaltung der Straßenräume im Hinblick auf die Befahrbarkeit durch Einsatzfahrzeuge erst im Rahmen der Straßenausbauplanung berücksichtigt werden können.

B – Bürger

Ordnungsziffer B 1, Schreiben vom 02.04.2017

1. Hinweis, dass in der Beurteilung der Geräuschimmissionen (Gutachten Uppenkamp u. Partner v. 12.8.16) auf der Straße „Am Habichtbach“ bis zu 56 dB am Tag und 48 dB nachts festgestellt werden. In der graphischen Darstellung (farbliche Darstellung) des gleichen Gutachtens werden für die Verkehrsgeräusche einschl. Neuverkehr am Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) jedoch Werte von 50 bis 60 dB angezeigt, die weit über die Orientierungswerte hinausgehen.
2. Hinweis, dass die an einigen Stellen eingebrachte Pflasterung in die sonst vorhandene Teerdecke als verkehrsberuhigende Maßnahme ebenfalls einen erhöhten Geräuschpegel für die Anwohner darstellt..
3. Hinweis, dass die als Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet für den Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) von 55 dB(A) und für die Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr) 45 dB(A) angenommenen Werte , im Gutachten zum Teil erheblich überschritten werden.

Rechtliche Bewertung

1. Die graphische Darstellung der Isophonen kategorisiert die Lärmbelastung in zwei Stufen (50-55 dB sowie 55-60 dB). Die farbige Immissionskarte weist sowohl entsprechend der im Analysefall vorliegenden Lärmbelastung von 56 dB als auch der im Planfall vorliegenden Lärmbelastung von 57 dB zutreffend die farbige Darstellung für eine Immissionsbelastung von 55 – 60 dB aus. Der numerisch angegebene Wert konkretisiert diese graphische Darstellung.
2. Die Ermittlung der Lärmbelastung erfolgt im Gutachten auf der Grundlage der Berechnungsvorschrift RLS 90. Diese sieht die Berücksichtigung des Pflasters zur Verkehrsberuhigung nicht vor.
3. Bezüglich der Orientierungswerte ist festzuhalten, dass diese an dem hier betrachteten Immissionsort IP3 bereits im Bestand überschritten werden. In Nahbereichen an Straßen können die Orientierungswerte oftmals nicht eingehalten werden, weshalb im Rahmen der Abwägung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Diese setzen für ein Reines und Allgemeines Wohngebiet eine maximale Belastung durch Verkehrsgeräusche von 59 dB am Tag und 49 dB in der Nacht fest. Dahingehend ist festzuhalten, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV am Tag und in der Nacht deutlich unterschritten werden.
Der bei vollständiger Erschließung des Plangebietes zusätzlich erzeugte Verkehr führt an der Bestandsbebauung zu einer lediglich geringfügigen Erhöhung der Gesamtverkehrsgeräusche um bis zu 1 dB, mit der nach Feststellung des zu dem Bauungsplan erstellten Schallgutachtens keine relevante Verschlechterung der Gesamtsituation verbunden ist, da Pegeldifferenzen von < 3 dB durch das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar sind. Vor diesem Hintergrund soll daher trotz der geringfügigen Erhöhung der Lärmbelastung in der Umgebung des Plangebietes in Abwägung der verschiedenen Belange einer Bebauung der Flächen im Plangebiet zum Zwecke der Wohnnutzung Vorrang eingeräumt werden.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt nach Beratung, den Bedenken der Bürgerin B 1 nicht zu folgen.

Ordnungsziffer B 2, Schreiben vom 03.04.2017

1. Hinweis, dass das Versprechen eines „unbebauten Blicks“ nicht eingehalten wurde
2. Bedenken hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes
3. Bedenken zur Lärmentwicklung durch zusätzlichen Verkehr entlang der Bestandsbebauung
4. Anregung zur Bereitstellung von Ausgleichsflächen
5. Hinweis zur Differenz der Anzahl der Wohnungen

Rechtliche Bewertung

1. Mit der bisherigen Festsetzung der Flächen im Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof ist das „Versprechen eines unverbauten Blicks“ nicht verbunden. Vielmehr ist die Gemeinde gehalten soweit es die städtebauliche Ordnung erfordert Bauleitpläne anzupassen und zu ändern. Vor dem Hintergrund des nicht mehr bestehenden Bedarfes an Friedhofserweiterungsflächen ist es daher im Sinne der Innenentwicklung städtebaulich sinnvoll, diese innerhalb des Siedlungsbereichs gelegenen Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen, um somit die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für Siedlungszwecke zu verringern.
2. Die Bedenken hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes sind unbegründet. Es ist vorgesehen, dass das Gebiet über den Habichtsbach/ ggfls. Graben A entwässert wird. Hierzu ist in der bestehenden Zufahrtsstraße im Baugebiet eine Anbindung an den bestehenden Stauraumkanal herzustellen. Auf diese Weise kann eine leistungsfähige Entwässerung des Plangebietes gewährleistet werden, die nicht zu einer Beeinträchtigung der bestehenden Siedlung führt.
3. Der bei vollständiger Erschließung des Plangebietes zusätzlich erzeugte Verkehr führt an der Bestandsbebauung zu einer lediglich geringfügigen Erhöhung der Gesamtverkehrsgeräusche um bis zu 1 dB, mit der nach Feststellung des zu dem Bebauungsplan erstellten Schallgutachtens keine relevante Verschlechterung der Gesamtsituation verbunden ist, da Pegeldifferenzen von < 3 dB durch das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar sind. Vor diesem Hintergrund soll daher trotz der geringfügigen Erhöhung der Lärmbelastung in der Umgebung des Plangebietes in Abwägung der verschiedenen Belange einer Bebauung der Flächen im Plangebiet zum Zwecke der Wohnnutzung Vorrang eingeräumt werden. Den Bedenken sollte somit nicht gefolgt.
4. Eine ergänzende Bereitstellung von Grün- und Freiflächen im Plangebiet Habichtsbach I ist aufgrund des unmittelbar westlich angrenzend gelegenen Bürgerparks nicht erforderlich. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Siedlungsflächen und der damit einhergehenden Randeffekte (Verkehr, Beleuchtung etc.) ist eine Eignung des Plangebietes als Ausgleichsfläche im ökologischen Sinne nicht gegeben. Den Anregungen die Flächen in diesem Sinne zu nutzen sollte daher nicht gefolgt.
5. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Wohnpark Habichtsbach“ wurde mit Ratsbeschluss vom 24.04.2008 gem. § 13 BauGB in der Form geändert, dass die Zahl der ausnahmsweisen Höchstzulässigkeit der Wohneinheiten im WA 1 Gebiet von 6 auf 7 Wohnungen angehoben wurde. Da die Zulassung nur ausnahmsweise möglich ist,

hat die Gemeinde die Möglichkeit unter Hinweis auf die Begründung zum Bebauungsplan bei einer sich anbahnenden zu starken Verdichtung des Baufeldes die ausnahmsweise Zustimmung nicht zu erteilen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen, Hinweise und Bedenken der Bürger B 2 zur Kenntnis und beschließt, diesen aus den o.g. Gründen nicht zu folgen.

Ordnungsziffer B 3, Schreiben vom 02.04.2017

1. Hinweis, dass der durch die Veräußerung der Grundstücke erzielte Gewinn durch die durchzuführenden Erschließungsarbeiten gering ist
2. Hinweis, dass durch die Bebauung der Friedhofserweiterungsfläche das Versprechen zum Erhalt der Grünfläche nicht eingehalten wurde
3. Hinweis, dass seinerzeit bei Planung und Gestaltung des Bebauungsplanes „Wohnpark Habichtsbach“ auf die Darstellung öffentlicher Grünflächen im Bebauungsplan verzichtet wurde mit Hinweis auf die Grünfläche Friedhofserweiterung
4. Bedenken zur Lärmbelästigung durch Zunahme des Verkehrs
5. Bedenken hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes, insbesondere bei Starkregen
6. Bedenken hinsichtlich der Erreichbarkeit der bestehenden Grundstücke während der Baumaßnahme
7. Hinweis, neue Baugebiete auszuweisen, statt die Friedhofserweiterungsfläche im Plangebiet in Wohnbaufläche mit nur 7 Grundstücken für Einfamilien- oder Doppelhäuser umzuwandeln
8. Anregung, die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Habichtsbach“ nicht durchzuführen

Rechtliche Bewertung

1. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Maßgeblich für die Planung ist vor diesem Hintergrund nicht die Frage, ob durch die Planung und Veräußerung der Grundstücke ein ökonomischer Gewinn bei der Gemeinde erzielt wird. Wesentlich ist vielmehr, dass die vorliegende Planung die Möglichkeit bietet, auf den für die Friedhofserweiterung nicht mehr benötigten Flächen im Sinne der Innenentwicklung eine städtebaulich sinnvolle, Nachverdichtung zu befördern, um somit die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für Siedlungszwecke zu verringern.
2. Mit der bisherigen Festsetzung der Flächen im Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof ist ein Anspruch für die Anwohner auf einen dauerhaften Erhalt der Grünfläche nicht verbunden. Vielmehr ist die Gemeinde gehalten, soweit es die städtebauliche Ordnung erfordert, Bauleitpläne anzupassen und zu ändern. Vor dem Hintergrund des nicht mehr bestehenden Bedarfes an Friedhofserweiterungsflächen ist daher, wie oben dargestellt, eine Siedlungsentwicklung im Innenbereich städtebaulich sinnvoll.
3. Die Aussage, „bei Planung und Gestaltung des "Wohnpark Habichtsbach" wurde auf größere Grünflächen... mit Hinweis auf die Grünfläche Friedhofserweiterung verzichtet“ ist nicht zutreffend. Auf öffentliche Grünflächen wurde im Baugebiet Habichtsbach I aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bürgerpark Havixbeck verzichtet, der die ergänzende Ausweisung von Parkanlagen oder sonstigen Grünflächen im Plangebiet entbehrlich macht.
4. Der bei vollständiger Erschließung des Plangebietes zusätzlich erzeugte Verkehr führt an der Bestandsbebauung zu einer lediglich geringfügigen Erhöhung der Ge-

samtverkehrsgeräusche um bis zu 1 dB, mit der nach Feststellung des zu dem Bebauungsplan erstellten Schallgutachtens keine relevante Verschlechterung der Gesamtsituation verbunden ist, da Pegeldifferenzen von < 3 dB durch das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar sind. Vor diesem Hintergrund soll daher trotz der geringfügigen Erhöhung der Lärmbelastung in der Umgebung des Plangebietes in Abwägung der verschiedenen Belange einer Bebauung der Flächen im Plangebiet zum Zwecke der Wohnnutzung Vorrang eingeräumt werden. Den Bedenken sollte somit nicht gefolgt werden.

5. Die Bedenken hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes sind unbegründet. Es ist vorgesehen, dass das Gebiet über den Habichtsbach/ggfls. Graben A entwässert wird. Hierzu ist in der bestehenden Zufahrtsstraße im Baugebiet eine Anbindung an den bestehenden Stauraumkanal herzustellen. Auf diese Weise kann eine leistungsfähige Entwässerung des Plangebietes gewährleistet werden, die nicht zu einer Beeinträchtigung der bestehenden Siedlung führt.
6. Fragen der konkreten Bauabwicklung sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Nach derzeitigem Stand der Planung ist vorgesehen, dass der Baustellenverkehr während der Baumaßnahme in der Zufahrtsstraße über die Baustraße des künftigen Baugebietes Habichtsbach II abgewickelt wird. Eine Erreichbarkeit der bestehenden Baugrundstücke wird auch zu Zeiten der Baumaßnahme gewährleistet werden.
7. Gem. § 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch ist die Gemeinde gehalten bei ihrer Planung sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Insofern besitzt die Innenentwicklung, d.h. die Ausnutzung der im Siedlungsbereich noch bestehenden Bauflächenpotenziale, Vorrang vor der Erweiterung der Siedlungen in den Außenbereich. Unter Abwägung der verschiedenen Belange sollen die Flächen im Plangebiet einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Aufgrund der starken Nachfrage nach Wohnraum insbesondere auch im Geschosswohnungsbau sollen daher im Plangebiet in besonderem Maße auch Flächen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in einer dem Umfeld angemessenen Größenordnung geschaffen werden.
8. Der Anregung, die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Habichtsbach“ nicht weiter zu verfolgen, wird nicht gefolgt.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Hinweise und Bedenken der Bürger B 3 zur Kenntnis und beschließt, diesen nicht zu folgen.

Ordnungsziffer B 4, Schreiben vom 30.03.2017

1. Bedenken hinsichtlich der Zunahme der Verkehrs- und Lärmbelästigung entlang der bestehenden Bebauung
2. Bedenken hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes
3. Bedenken hinsichtlich der Durchführung der Baustellenabwicklung
4. Hinweis zur Durchführung des Offenlegungsverfahrens des Änderungsplanes
5. Bedenken hinsichtlich eines ökonomischen Gewinnes aus dem Verkauf der Grundstücke
6. Hinweis auf zwei konkurrierende Lärmgutachten
7. Anregung das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan nicht durchzuführen

Rechtliche Bewertung

1. Im Ergebnis des Lärmgutachtens ist festzustellen, dass bei vollständiger Erschließung des Plangebietes der zusätzlich erzeugte Verkehr an der Bestandsbebauung zu einer lediglich geringfügigen Erhöhung der Gesamtverkehrsgeräusche um bis zu 1 dB führt, mit der nach Feststellung des zu dem Bebauungsplan erstellten Schallgutachtens keine relevante Verschlechterung der Gesamtsituation verbunden ist, da Pegeldifferenzen von < 3 dB durch das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar sind. Von einer enormen zunehmenden Lärm- oder Verkehrsbelastung kann daher in keinem Fall gesprochen werden. Vor diesem Hintergrund soll daher trotz der geringfügigen Erhöhung der Lärmbelastung in der Umgebung des Plangebietes in Abwägung der verschiedenen Belange einer Bebauung der Flächen im Plangebiet zum Zwecke der Wohnnutzung Vorrang eingeräumt werden.
2. Die Bedenken hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes sind unbegründet. Es ist vorgesehen, dass das Gebiet über den Habichtsbach/ggfls. Graben A entwässert wird. Hierzu ist in der bestehenden Zufahrtsstraße im Baugebiet eine Anbindung an den bestehenden Stauraumkanal herzustellen. Auf diese Weise kann eine leistungsfähige Entwässerung des Plangebietes gewährleistet werden, die nicht zu einer Beeinträchtigung der bestehenden Siedlung führt.
3. Fragen der konkreten Bauabwicklung sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Nach derzeitigem Stand der Planung ist vorgesehen, dass der Baustellenverkehr während der Baumaßnahme in der Zufahrtsstraße über die Baustraße des künftigen Baugebietes Habichtsbach II abgewickelt wird. Eine Erreichbarkeit der bestehenden Baugrundstücke wird auch zu Zeiten der Baumaßnahme gewährleistet werden.
4. In Bezug auf die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist festzustellen, dass die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes ordnungsgemäß nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Havixbeck, im Bekanntmachungskasten im Rathaus und auf der Homepage der Gemeinde Havixbeck öffentlich bekanntgemacht worden ist.
5. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Maßgeblich für die Planung ist vor diesem Hintergrund nicht die Frage, ob durch die Planung und Veräußerung der Grundstücke ein ökonomischer Gewinn bei der Gemeinde erzielt wird. Wesentlich ist vielmehr, dass die vorliegende Planung die Möglichkeit bietet, auf den für die Friedhofserweiterung nicht mehr benötigten Flächen im Sinne der Innenentwicklung eine städtebaulich sinnvolle, Nachverdichtung zu befördern, um somit die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für Siedlungszwecke zu verringern.

6. Zu den genannten Gutachten ist zunächst festzuhalten, dass sich das Gutachten Nr. 05 0398 16 vom 30.06.20 16 thematisch mit der Erschließungssituation des geplanten Baugebiets Habichtsbach II beschäftigt und dahingehend eine Variantenbetrachtung durchgeführt wurde. Dabei war eine Variante, die Baugebiete Habichtsbach I und II miteinander zu verbinden. Das Gutachten Nr. 06 0734 16 vom 12.08.2016 thematisiert lediglich die Erschließung einer Teilfläche innerhalb des Plangebiets Habichtsbach I, wobei eine Verbindung der beiden Gebiete nicht berücksichtigt wurde, da diese Variante mittlerweile ausgeschlossen wurde. Es ist somit festzuhalten dass die beiden Gutachten nicht in Konkurrenz zueinander stehen, sondern unabhängig voneinander sind. Weiterhin wurde die geplante Variante, welche zur Erreichung der "Lärmwerte" führen würde, bereits verworfen. In Bezug auf ein früheres Gutachten Nr. 05 0413 15 aus 2015 ist es richtig, dass andere Verkehrszahlen verwendet wurden, da diese dem damals aktuellen Stand des Verkehrsentwicklungsplans Havixbeck entnommen wurden. Für die beiden Gutachten aus 2016 wurde dieselbe Quelle verwendet, diese wurde im Rahmen der Planung weiterhin aktualisiert, sodass die Zahlen aus 2015 und 2016 dadurch voneinander abweichen. Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass zwar die Orientierungswerte in Teilen im Bestand bereits geringfügig überschritten werden, die Grenzwerte der 16. BImSchV am Tag und in der Nacht jedoch auch künftig deutlich unterschritten werden und die Zunahme der Lärmbelastung lediglich bis zu 1 dB beträgt, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Eingeber durch die Planung auszugehen.
7. In Abwägung der verschiedenen Belange wird der Anregung, von dem Beschluss des Bebauungsplanes abzusehen, nicht gefolgt.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt nach Beratung, den Hinweisen, Anregungen und Bedenken der Bürger B 4 nicht zu folgen.

Ordnungsziffer B 5, Schreiben vom 23.03.2017

Bedenken gegen den Verstoß des Gebotes der Rücksichtnahme hinsichtlich der an das Grundstück der Bürgerin angrenzenden geplanten massiven Bebauung

Rechtliche Bewertung

Bedenken, die geplante Bebauung angrenzend an das Grundstück der Eingeblerin sei zu massiv und verstoße gegen das Die Gebot der Rücksichtnahme, werden zurückgewiesen.

Gem. § 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch ist die Gemeinde gehalten bei ihrer Planung sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Vor diesem Hintergrund kommt auch der Frage der Siedlungsdichte eine große Bedeutung zu. Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau in Havixbeck ist es dringend erforderlich, ortskernnah Bauflächen für diese Bebauungsform zu schaffen. Aus städtebaulicher Sicht sind innerhalb des Plangebietes zwei Bereiche für die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern geeignet. Zum einen die Bauzeile im Norden des Plangebietes, da diese an Mehrfamilienhäuser im Bestand angrenzt, sowie die Bauflächen unmittelbar an der Haupterschließungsstraße des Baugebietes Am Habichtsbach, da von diesen der Verkehr direkt aus dem Gebiet abfließen kann. Aufgrund der oben beschriebenen Nachfrage hat sich die Gemeinde entschlossen die auf dieser Grundlage bestehenden Potenziale für Mehrfamilienhäuser im Plangebiet vollständig zu nutzen und entsprechende Ausweisungen vorgenommen.

Aufgrund der zulässigen Höhe der Mehrfamilienhäuser von 9,50 m, die der Einfamilienhäuser entspricht, ist nicht davon auszugehen, dass die geplante Bebauung im Bezug auf das Grundstück der Eingeblerin zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung führt zumal sich die geplanten Gebäude im Norden des Grundstücks der Eingeblerin befinden und somit nicht zu einer Verschattung des Gebäudes führen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Bedenken der Bürgerin B 5 zur Kenntnis und beschließt, diesen nicht zu folgen.

Ordnungsziffer B 6, Schreiben vom 02.04.2017

Bedenken hinsichtlich eines befürchteten Wertverlustes des Wohneigentums

Rechtliche Bewertung

Die Bedenken hinsichtlich eines befürchteten Wertverlustes des Wohneigentums der Eingebler aufgrund einer vermuteten Beeinträchtigung der Wohnqualität werden zurückgewiesen. Aufgrund der durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen planungsrechtlich gesicherten Abstände zwischen der nördlich angrenzend bestehenden Bebauung und der geplanten Bebauung ist nicht von einer im Sinne eines Planungsschadens erheblichen Beeinträchtigung der Immobilie des Eingebers auszugehen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Bedenken des Bürgers B 6 zur Kenntnis und beschließt diesen nicht folgen.

Ordnungsziffer B 7, Schreiben vom 31.03.2017

1. Bedenken gegen die Aufgabe der Friedhofserweiterungsfläche
2. Bedenken gegen die Überschreitung der zulässigen Immissionsgrenzwerte
3. Bedenken hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes
4. Bedenken hinsichtlich der Durchführung der Bauabwicklung
5. Anregung, die o.g. Einwände bei einer Überarbeitung der Änderungsplanung zu berücksichtigen

Rechtliche Bewertung

1. Mit der bisherigen Festsetzung der Flächen im Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof ist ein Anspruch für die Anwohner auf einen dauerhaften Erhalt der Grünfläche nicht verbunden. Vielmehr ist die Gemeinde gehalten, soweit es die städtebauliche Ordnung erfordert, Bauleitpläne anzupassen und zu ändern. Vor dem Hintergrund des nicht mehr bestehenden Bedarfes an Friedhofserweiterungsflächen ist es daher unter städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll, im Sinne der Innenentwicklung eine die Flächen für eine Wohnbebauung zu entwickeln.
2. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte wurde in keinem in der Vergangenheit erstellten Gutachten in Bezug auf das hier behandelte Vorhaben ermittelt. Das Gutachten aus 2015 weist, auf Grundlage mittlerweile aktualisierter Verkehrszahlen, eine Überschreitung der Orientierungswerte aus. Die Gutachten aus 2016, welche mit den aktuellen Verkehrszahlen erstellt wurden, weisen ebenfalls eine Überschreitung der Orientierungswerte im Bestand aus. In Nahbereichen an Straßen können die Orientierungswerte, deren Einhaltung wünschenswert ist, oftmals nicht eingehalten werden, weshalb im Rahmen der Abwägung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Grenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB am Tag und 49 dB in der Nacht werden unterschritten.
In Bezug auf ein früheres Gutachten Nr. 05 0413 15 aus 2015 ist es richtig, dass andere Verkehrszahlen verwendet wurden, da diese dem damals aktuellen Stand des Verkehrsentwicklungsplans Havixbeck entnommen wurden. Für die beiden Gutachten aus 2016 wurde dieselbe Quelle verwendet; diese wurde im Rahmen der Planung weiterhin aktualisiert, sodass die Zahlen aus 20 15 und 20 16 dadurch voneinander abweichen. Die vormals geplante Durchfahrt zwischen den Plangebieten Habichtsbach I und II wurde bereits verworfen und ist somit nicht Bestandteil des aktuellen Gutachtens Nr. 06 0734 16.
3. Die Bedenken hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes sind unbegründet. Es ist vorgesehen, dass das Gebiet über den Habichtsbach/ggfls. Graben A entwässert wird. Hierzu ist in der bestehenden Zufahrtsstraße im Baugebiet eine Anbindung an den bestehenden Stauraumkanal herzustellen. Auf diese Weise kann eine leistungsfähige Entwässerung des Plangebietes gewährleistet werden, die nicht zu einer Beeinträchtigung der bestehenden Siedlung führt.
4. Fragen der konkreten Bauabwicklung sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Nach derzeitigem Stand der Planung ist vorgesehen, dass der Baustellenverkehr während der Baumaßnahme in der Zufahrtsstraße über die Baustraße des künftigen Baugebietes Habichtsbach II abgewickelt wird. Eine Erreichbarkeit der bestehenden Baugrundstücke wird auch zu Zeiten der Baumaßnah-

me gewährleistet werden.

5. In Abwägung der verschiedenen Belange wird der Anregung, die o.g. Einwände zu berücksichtigen, nicht gefolgt.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen und Bedenken der Bürger B 7 zur Kenntnis und beschließt, diesen nicht zu folgen.

Ordnungsziffer B 8, Schreiben vom 31.03.2017

1. Bedenken hinsichtlich des Immissionsschutzgutachtens „Straßenverkehrslärmbe-
rechnung“
2. Anregung, von der Umwandlung der für die Erweiterung des Friedhofs vorgesehenen
Grünfläche in Bauland abzusehen

Rechtliche Bewertung

1. Die geringfügige Erhöhung der Verkehrsgeräusche bezieht sich auf den Vergleich der
Beurteilungspegel des Analysefalles {56 dB am Tag und 48 dB in der Nacht} und des
Planfalles (57 dB am Tag und 49 dB in der Nacht} und beträgt 1 dB. Dies ist unab-
hängig vom Vergleich der Beurteilungspegel mit den jeweiligen Orientierungswerten
zu sehen. Das Einhalten von Orientierungswerten ist wünschenswert, eine zulässige
Überschreitung der Orientierungswerte kann aber Ergebnis einer Abwägung sein. Die
Grenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB am Tag und 49 dB in der Nacht werden un-
terschritten. Der Bezug zu den Orientierungswerten für Mischgebiete stellt lediglich
heraus, dass das Einhalten bzw. Unterschreiten dieser den Schluss zulässt, dass
weiterhin gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.
Es ist somit festzuhalten, dass bei vollständiger Erschließung des Plangebietes der
zusätzlich erzeugte Verkehr an der Bestandsbebauung zu einer lediglich geringfügi-
gen Erhöhung der Gesamtverkehrsgeräusche um bis zu 1 dB führt. Nach Feststel-
lung des zu dem Bebauungsplan erstellten Schallgutachtens ist damit keine relevante
Verschlechterung der Gesamtsituation verbunden, da Pegeldifferenzen von < 3 dB
durch das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar sind. Vor diesem Hintergrund soll da-
her trotz der geringfügigen Erhöhung der Lärmbelastung in der Umgebung des Plan-
gebietes in Abwägung der verschiedenen Belange einer Bebauung der Flächen im
Plangebiet zum Zwecke der Wohnnutzung Vorrang eingeräumt werden.
2. Der Anregung, von der Umwandlung der für die Erweiterung des Friedhofs vorgese-
henen Grünfläche in Bauland abzusehen, wird nicht gefolgt.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen und Bedenken des Bürgers B 8 zur Kenntnis und
beschließt diesen nicht zu folgen.

Ordnungsziffer B 9, Schreiben vom 03.04.2017

1. Bedenken hinsichtlich der Abwicklung der Durchführung des Baustellenverkehrs
2. Bedenken hinsichtlich der Verwendung des Kartenmaterials zur Feststellung und Berechnung der Schallimmissionen
3. Bedenken hinsichtlich der Immissionsorte für die Berechnung der Beurteilungspegel
4. Hinweis, dass die an einigen Stellen eingebrachte Pflasterung in die sonst vorhandene Teerdecke als verkehrsberuhigende Maßnahme ebenfalls einen erhöhten Geräuschpegel für die Anwohner darstellt
5. Bedenken hinsichtlich der Einhaltung der festgelegten Immissionsgrenzwerte
6. Bedenken hinsichtlich der Parkplatzplanung
7. Bedenken, dass die Planung nicht genehmigungsfähig ist und einer rechtlichen Überprüfung nicht standhält.

Rechtliche Bewertung

1. Nach derzeitigem Stand der Planung ist vorgesehen, dass der Baustellenverkehr während der Baumaßnahme in der Zufahrtsstraße über die Baustraße des künftigen Baugebietes Habichtsbach II abgewickelt wird. Eine Erreichbarkeit der bestehenden Baugrundstücke wird auch zu Zeiten der Baumaßnahme gewährleistet werden.
2. Die Aussage, das dem Gutachten zugrunde liegende Kartenmaterial sei falsch ist nicht zutreffend. Das Kartenmaterial entstammt dem amtlichen Liegenschaftskataster in der aktuellen Fassung. Der Einwand bezüglich des Kartenmaterials sowie des Fehlens von Einbuchtungen im Straßenbereich wird daher zurückgewiesen.
3. Die berücksichtigten Immissionsorte stellen die für die Berechnung der Beurteilungspegel maßgeblichen Aufpunkte dar. Der Immissionsort IP 01 bildet die zu erwartenden Beurteilungspegel im Abschnitt „Reines Wohngebiet“ ab. Der Aufpunkt wurde gewählt, da dieser der dem Plangebiet am nächsten liegende Aufpunkt im Reinen Wohngebiet ist. Der Immissionsort IP 02 wurde stellvertretend für das Allgemeine Wohngebiet gewählt, da sich dieser ebenfalls am nächsten zum Plangebiet und zeitgleich nicht im direkten Einflussbereich der Altenberger Straße befindet. Die genannten Immissionsorte bilden für die jeweilige Gebietsnutzung die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs im Wohngebiet ab. Der Immissionsort IP 03 wurde gewählt, da dieser durch die Altenberger Straße weitergehend vorbelastet ist und auch hier überprüft werden musste, wie sich die schalltechnische Situation des Gesamtverkehrs an diesem Punkt niederschlägt. Die Aussage, die Schallimmissionen überschreiten die einschlägigen Grenzwerte für Lärmvorsorge ist nicht zutreffend und wird daher ebenso wie die unbegründete Kritik an der Qualität des Schallgutachtens zurückgewiesen.
4. Die Berücksichtigung von stellenweiser Pflasterung zur Verkehrsberuhigung sowie von Parksuchverkehr ist im Rahmen der Berechnungsvorschrift RLS 90 nicht vorgesehen und bleibt deshalb unberücksichtigt.
5. Das Einhalten von Orientierungswerten ist wünschenswert, eine zulässige Überschreitung der Orientierungswerte kann aber Ergebnis einer Abwägung sein. Die

Grenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB am Tag und 49 dB in der Nacht werden an den festgelegten Immissionsorten auch künftig unterschritten. Insofern sind die Aussagen des Eingegers diesbezüglich als nicht zutreffend zurückzuweisen.

6. Die Bedenken hinsichtlich einer verfehlten Parkplatzplanung im Baugebiet Habichtsbach I, die für „Parksuchverkehre“ verantwortlich sei, können nicht nachvollzogen werden.

Im Rahmen der Straßenausbauplanung des Baugebietes Habichtsbach I wurde eine ausreichende Zahl an Stellplätzen im öffentlichen Raum angeordnet. Diese dienen der Schaffung von Parkmöglichkeiten für Besucher des Baugebietes und sind gleichmäßig über die einzelnen Teilquartiere des Baugebietes verteilt. Das Entstehen von „Parksuchverkehr“ kann von daher nicht nachvollzogen werden. Hinzuweisen ist allerdings darauf, dass die im öffentlichen Straßenraum ausgewiesenen Stellplätze gerade nicht der Unterbringung des im Baugebiet bestehenden privaten Stellplatzbedarfs der von den Wohnnutzungen ausgeht dienen. Dieser ist, wie es auch in der Begründung des Bebauungsplanes beschrieben ist, auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.

Sofern Bauherren mehr als einen PKW besitzen, sind sie unabhängig von den bauordnungsrechtlichen Regelungen in der Pflicht auch hierfür auf Ihrem Grundstück entsprechende Stellplätze vorzusehen.

Bedenken hinsichtlich einer unzureichenden Parkplatzplanung werden zurückgewiesen, da innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sowohl im Bestand als auch in dem zu entwickelnden Planbereich eine ausreichende Zahl an Stellplätze für Besucher vorgesehen sind. Die Unterbringung der erforderlichen privaten Stellplätze hat auf den privaten Grundstücksflächen zu erfolgen.

7. In Abwägung der verschiedenen Belange werden die gegen die Planung geäußerten Bedenken daher zurückgewiesen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Bedenken des Bürgers B 9 zur Kenntnis und beschließt, diesen nicht zu folgen.

Ordnungsziffer B 10, Schreiben vom 31.12.2016

1. Bedenken hinsichtlich der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte
2. Bedenken hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes
3. Bedenken hinsichtlich der Beeinträchtigung des Siedlungsklimas
4. Bedenken gegen ein unkoordiniertes Vorgehen im Hinblick auf das Verlegen eines kostenintensiven Drainagesystems
5. Bedenken, dass Bauausschuss und Gemeinderat Entscheidungen gegen die Aussage von vorliegenden Gutachten treffen

Rechtliche Bewertung

1. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte wurde in keinem in der Vergangenheit erstellten Gutachten in Bezug auf das hier behandelte Vorhaben ermittelt. Das Gutachten aus 2015 weist, auf Grundlage mittlerweile aktualisierter Verkehrszahlen, eine Überschreitung der Orientierungswerte aus. Die Gutachten aus 2016, welche mit den aktuellen Verkehrszahlen erstellt wurden, weisen dagegen ebenfalls eine Überschreitung der Orientierungswerte im Bestand aus.
Das Einhalten von Orientierungswerten ist wünschenswert, eine zulässige Überschreitung der Orientierungswerte kann aber Ergebnis einer Abwägung sein. Die Grenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB am Tag und 49 dB in der Nacht werden demnach jedoch auch unterschritten.
2. Nach dem vorliegenden Entwässerungskonzept ist davon auszugehen, dass das Gebiet über den Habichtsbach/ggf. Graben A entwässert wird. Hierzu muss in der bestehenden Zufahrtsstraße eine Anbindung an den bestehenden Stauraumkanal geschaffen werden. Auf diese Weise kann eine leistungsfähige Entwässerung des Plangebietes gewährleistet werden, die nicht zu einer Beeinträchtigung der bestehenden Siedlung führt.
3. Die Flächen im Plangebiet wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Habichtsbach I unter anderem freigehalten, um auch bei Entwicklung des Baugebietes Habichtsbach eine Grünverbindung zwischen Ortskern und Freiraum weiterhin von Bebauung freizuhalten.
Der positiven siedlungsklimatische Wirkung der Grünverbindung zwischen Ortskern und Freiraum wurde im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes in der Art Rechnung getragen, dass durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen ein in Ost-West-Richtung verlaufender geschlossener Bebauungsriegel, der einen Luftaustausch behindern würde, vermieden wurde. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der geringen Siedlungsdichte im Ortskern Havixbecks mit dem angrenzend vorhandenen Bürgerpark ist von einer gravierenden Beeinträchtigung des Siedlungsklimas weder im Bestand auszugehen noch ist dies durch die ergänzende Bebauung im Plangebiet zu erwarten. Eine weitergehende Untersuchung dieser Fragestellung ist daher im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich.
4. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen wurden Drainageleitungen im Bereich der Friedhofserweiterungsfläche nur für die westlich anschließenden Teilflächen, die weiterhin für eine Friedhofsnutzung vorgesehen sind gelegt. Im Bereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes wurden diese noch nicht verlegt. Die Bedenken hinsichtlich eines unkoordinierten Vorgehens werden daher zurückgewiesen.

5. Die Aussage, der Rat entscheide gegen die Aussagen der vorliegenden Gutachten ist unzutreffend. Vielmehr ist festzuhalten, dass es durch den bei vollständiger Erschließung des Plangebietes zusätzlich erzeugten Verkehr an der Bestandsbebauung zu einer lediglich geringfügigen Erhöhung der Gesamtverkehrsgeräusche um bis zu 1 dB führt. Nach Feststellung des zu dem Bebauungsplan erstellten Schallgutachtens ist damit keine relevante Verschlechterung der Gesamtsituation verbunden, da Pegeldifferenzen von < 3 dB durch das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar sind. Vor diesem Hintergrund soll daher trotz der geringfügigen Erhöhung der Lärmbelastung in der Umgebung des Plangebietes in Abwägung der verschiedenen Belange einer Bebauung der Flächen im Plangebiet zum Zwecke der Wohnnutzung Vorrang eingeräumt werden.
Die o.g. Einwände werden daher nicht berücksichtigt.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Bedenken der Bürger B 10 zur Kenntnis und beschließt, diesen nicht zu folgen.

Ordnungsziffer B 11, Schreiben vom 29.03.2017

1. Bedenken hinsichtlich der bereits jetzt überschrittenen Grenzwerte
2. Bedenken hinsichtlich eines mit der Planung verbundenen Gefährdungspotenzials
3. Anregung, von der Planänderung abzusehen

Rechtliche Bewertung

1. Diese Aussage ist faktisch falsch, da sämtliche Gutachten aus 2016 lediglich eine Überschreitung der Orientierungswerte feststellten. In Nahbereichen an Straßen können die Orientierungswerte, deren Einhaltung wünschenswert ist, oftmals nicht eingehalten werden, weshalb im Rahmen der Abwägung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Grenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB am Tag und 49 dB in der Nacht werden im Plangebiet weiterhin unterschritten.
2. Die Bedenken hinsichtlich eines mit der Planung verbundenen Gefährdungspotenzials sind nicht nachvollziehbar.
3. Der Anregung, von der Planung abzusehen, wird nicht gefolgt.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Anregung und Bedenken des Bürgers B 11 zur Kenntnis und beschließt, diesen nicht zu folgen.

Ordnungsziffer B 12, Schreiben vom 30.03.2017

1. Bedenken hinsichtlich der geplanten „massiven“ Bebauung angrenzend an das Grundstück der Eigentümerin
2. Hinweis auf Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme
3. Bedenken, dass in einem Wohnhaus mit 7 Wohneinheiten mehr Fenster in südlicher Richtung angeordnet werden
4. Anregung, anstelle des Mehrfamilienhauses eine Bebauung für Einfamilien/Doppelhaus vorzusehen
5. Bedenken hinsichtlich der Bebauung aus Lärmschutzgründen
6. Bedenken hinsichtlich der Abwicklung des Baustellenverkehrs
7. Hinweis, dass rechtliche Schritte gegen die Planung vorbehalten werden

Rechtliche Bewertung

1. Die Bedenken, die geplante Bebauung angrenzend an das Grundstück der Eingeberrin sei zu massiv und verstoße gegen das Gebot der Rücksichtnahme, werden zurückgewiesen.
Gem. § 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch ist die Gemeinde gehalten bei ihrer Planung sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Vor diesem Hintergrund kommt auch der Frage der Siedlungsdichte eine große Bedeutung zu. Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau in Havixbeck ist es dringend erforderlich, ortskernnah Bauflächen für diese Bauungsform zu schaffen. Aus städtebaulicher Sicht sind innerhalb des Plangebietes zwei Bereiche für die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern geeignet. Zum einen die Bauzeile im Norden des Plangebietes, da diese an Mehrfamilienhäuser im Bestand angrenzt sowie die Bauflächen unmittelbar an der Haupteinfahrtsstraße des Baugebietes Am Habichtsbach, da von diesen der Verkehr direkt aus dem Gebiet abfließen kann. Aufgrund der oben beschriebenen Nachfrage hat sich die Gemeinde entschlossen die auf dieser Grundlage bestehenden Potenziale für Mehrfamilienhäuser im Plangebiet vollständig zu nutzen und entsprechende Ausweisungen vorgenommen.
2. Aufgrund der zulässigen Höhe der Mehrfamilienhäuser von 9,50 m, die der Einfamilienhäuser entspricht, ist nicht davon auszugehen, dass die geplante Bebauung im Bezug auf das Grundstück der Eingeberrin zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung führt zumal sich die geplanten Gebäude im Norden des Grundstücks der Eingeberrin befinden und somit nicht zu einer Verschattung des Gebäudes führen.
3. Die Frage, ob in einem Mehrfamilienhaus eine größere Anzahl von Fenstern in südlicher Richtung angeordnet werden als in einem Einfamilienhaus ist rein spekulativ. Im Grundsatz müssen die geplanten Mehrfamilienhäuser wie auch Einfamilienhäuser die gem. Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen einhalten. Einblicke in die jeweiligen Gartenzone sind unabhängig von der zulässigen Bauungsform auch bei Einfamilienhäusern möglich, die im vorliegenden Fall im Übrigen auch bis zu 2 Wohneinheiten besitzen können. Von einer abwägungserheblichen Beeinträchtigung der bestehenden Wohnbebauung ist insofern nicht auszugehen.
4. Die Anregung, an Stelle des Mehrfamilienhauses eine Bebauung durch Einfamilienhäuser vorzusehen, wird vor dem Hintergrund des dringenden Bedarfs an Baugrund-

stücken für Mehrfamilienhäuser im Havixbeck nicht gefolgt.

5. Die Bedenken hinsichtlich der Zulässigkeit der Bebauung aus Lärmschutzgründen werden auf Grundlage der Ergebnisse des zu der Planung erstellten Schallgutachtens, nicht gefolgt.
6. Im Hinblick auf die Frage der Realisierung der geplanten Bebauung ist festzustellen, dass nach derzeitigem Stand der Planung vorgesehen ist, dass der Baustellenverkehr während der Baumaßnahme in der Zufahrtsstraße über die Baustraße des künftigen Baugebietes Habichtsbach II abgewickelt wird. Eine Erreichbarkeit der bestehenden Baugrundstücke wird damit auch zu Zeiten der Baumaßnahme gewährleistet werden.
7. Der Hinweis, dass sich die Eingebere rechtliche Schritte gegen Planung vorbehalten, wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Kenntnis und beschließt, diesen nicht zu folgen.

Ordnungsziffer B 13, Schreiben vom 19.03.2017

1. Hinweis, dass die Gemeinde ohne Anhörung der Betroffenen eine Planänderung durchführt
2. Hinweis auf Vertrauensschaden durch Ausweisung weiterer Wohnbauflächen an bestehende Wohnbauflächen
3. Bedenken gegen die Nichterrichtung des vorgesehenen Fußweges
4. Bedenken hinsichtlich der Lärmbelastung
5. Bedenken hinsichtlich der durch die stellenweise eingebrachten Pflasterung entstehenden Lärmverstärkung
6. Bedenken hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Orientierungswerte

Rechtliche Bewertung

1. Die Aussage, die Gemeinde ändere ohne Anhörung der Betroffenen ihre Planung ist nicht zutreffend. Durch die vorliegend durchgeführte Offenlage des Bebauungsplanes wird die Beteiligung der Anwohner sichergestellt.
2. Ein Vertrauensschaden im Sinne des § 39 BauGB ist im vorliegenden Fall, in dem angrenzend an bestehende Wohnbauflächen weitere Wohnbauflächen ausgewiesen werden, nicht erkennbar.
3. Fragen hinsichtlich des Erwerbs bzw. der Veräußerung von Grundstücksflächen sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes, dessen Inhalt es ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten.
Die Notwendigkeit auf dem angesprochenen Flurstück 1382 einen Fußweg zu errichten ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes künftig nicht mehr gegeben. Mit der südlich im Plangebiet vorgesehenen Erschließungsstraße besteht in geringer Entfernung künftig die Möglichkeit einer Wegeverbindung in Ost-West-Richtung, so dass die Anlage eines separaten Fußweges, der bisher nur aufgrund der Friedhofsnutzung erforderlich war, nicht mehr.
4. Die graphische Darstellung der Isophonen kategorisiert die Lärmbelastung in zwei Stufen (50-55 dB sowie 55-60 dB). Die farbige Immissionskarte weist sowohl entsprechend der im Analysefall vorliegenden Lärmbelastung von 56 dB als auch der im Planfall vorliegenden Lärmbelastung von 57 dB zutreffend die farbige Darstellung für eine Immissionsbelastung von 55 – 60 dB aus. Der numerisch angegebene Wert konkretisiert diese graphische Darstellung.
5. Die Berücksichtigung von stellenweiser Pflasterung zur Verkehrsberuhigung ist im Rahmen der Berechnungsvorschrift RLS 90 nicht vorgesehen und bleibt deshalb unberücksichtigt.
6. Bezüglich der Orientierungswerte ist festzuhalten, dass diese bereits im Bestand überschritten werden. In Nahbereichen an Straßen können die Orientierungswerte oftmals nicht eingehalten werden, weshalb im Rahmen der Abwägung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Diese setzen für ein Reines und Allgemeines Wohngebiet eine maximale Belastung durch Verkehrsgeräusche von 59 dB am Tag und 49 dB in der Nacht fest. Dahingehend ist festzuhalten, dass

die Grenzwerte der 16. BImSchV am Tag und in der Nacht deutlich unterschritten werden.

Der bei vollständiger Erschließung des Plangebietes zusätzlich erzeugte Verkehr führt an der Bestandsbebauung zu einer lediglich geringfügigen Erhöhung der Gesamtverkehrsgeräusche um bis zu 1 dB, mit der nach Feststellung des zu dem Bauungsplan erstellten Schallgutachtens keine relevante Verschlechterung der Gesamtsituation verbunden ist, da Pegeldifferenzen von < 3 dB durch das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar sind. Vor diesem Hintergrund soll daher trotz der geringfügigen Erhöhung der Lärmbelastung in der Umgebung des Plangebietes in Abwägung der verschiedenen Belange einer Bebauung der Flächen im Plangebiet zum Zwecke der Wohnnutzung Vorrang eingeräumt werden.

Den Bedenken sollte somit nicht gefolgt werden.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis und die Bedenken der Bürger B 13 zur Kenntnis und beschließt, diesen nicht zu folgen.

Ordnungsziffer B 14, Schreiben vom 17.03.2017

1. Bedenken hinsichtlich der Parkraumsituation
2. Bedenken hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes
3. Bedenken hinsichtlich des Wegfalls der Grünfläche „Friedhofserweiterung“ sowie Bedenken hinsichtlich des Ankaufs von Ausgleichsflächen an anderen Orten
4. Hinweis auf Offenlage des Änderungsplanes
5. Hinweis, dass die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB nicht vorliegen
6. Hinweis auf bestehende Verkehrssituation
7. Bedenken hinsichtlich der Durchführung des Baustellenverkehrs
8. Hinweis auf Zusagen
der Kreisverkehr werde als „Parkanlage mit Erholungswert“ ausgestattet,
die Straße werde als Spielstraße ausgebaut,
die Friedhofserweiterungsfläche bleibe als Grünfläche erhalten
9. Anregung, die Friedhofserweiterungsfläche als „Erholungsraum“ zu erhalten
10. Anregung hinsichtlich verschiedener Verkehrsregelungen

Rechtliche Bewertung

1. Im Rahmen der Straßenausbauplanung des Baugebietes Habichtsbach I wurde eine ausreichende Zahl an Stellplätzen im öffentlichen Raum angeordnet. Diese dienen der Schaffung von Parkmöglichkeiten für Besucher des Baugebietes und sind gleichmäßig über die einzelnen Teilquartiere des Baugebietes verteilt. Das Entstehen von „Parksuchverkehr“ kann von daher nicht nachvollzogen werden. Hinzuweisen ist allerdings darauf, dass die im öffentlichen Straßenraum ausgewiesenen Stellplätze gerade nicht der Unterbringung des im Baugebiet bestehenden privaten Stellplatzbedarfs der von den Wohnnutzungen ausgeht dienen. Dieser ist, wie es auch in der Begründung des Bebauungsplanes beschrieben ist, auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.
Sofern Bauherren mehr als einen PKW besitzen, sind sie unabhängig von den bauordnungsrechtlichen Regelungen in der Pflicht auch hierfür auf Ihrem Grundstück entsprechende Stellplätze vorzusehen.
2. Die Bedenken hinsichtlich der Entwässerung des Plangebietes sind unbegründet. Es ist vorgesehen, dass das Gebiet über den Habichtsbach/ggfls. Graben A entwässert wird. Hierzu ist in der bestehenden Zufahrtsstraße im Baugebiet eine Anbindung an den bestehenden Stauraumkanal herzustellen. Auf diese Weise kann eine leistungsfähige Entwässerung des Plangebietes gewährleistet werden, die nicht zu einer Beeinträchtigung der bestehenden Siedlung führt. Die Einholung eines weiteren Gutachtens hierzu ist nicht erforderlich.
3. Eine ergänzende Bereitstellung von Grün- und Freiflächen im Plangebiet Habichtsbach I ist aufgrund des unmittelbar westlich angrenzend gelegenen Bürgerparks nicht erforderlich. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Siedlungsflächen und der damit einhergehenden Randeffekte (Verkehr, Beleuchtung etc.) ist eine Eignung des Plan-

gebietes als Ausgleichsfläche im ökologischen Sinne nicht gegeben.
Den Anregungen, die Flächen in diesem Sinne zu nutzen, wird daher nicht gefolgt.

4. In Bezug auf die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist festzustellen, dass die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes ordnungsgemäß nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Havixbeck, im Bekanntmachungskasten im Rathaus und auf der Homepage der Gemeinde Havixbeck öffentlich bekanntgemacht worden ist.
5. Wie seitens der Eingeblerin zutreffend beschrieben und in der Begründung des Bebauungsplanes dargelegt, werden für das Plangebiet die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB erfüllt. Die Einbeziehung des Bebauungsplanes Habichtsbach II bei der Bewertung dieser Fragestellung und insbesondere bei der Bewertung der Größenordnung des zu Grunde gelegten Plangebietes ist nicht erforderlich.
6. Die von der Eingeblerin dargestellte Verkehrssituation befindet sich südlich des vorliegenden Plangebietes. Aufgrund der in Richtung Süden fehlenden Verkehrsanbindung besteht für die künftigen Bewohner des Plangebietes weder Grund noch Notwendigkeit die Erschließungsstraßen des Baugebietes in Richtung Süden zu nutzen. Insofern kann eine sachliche Verbindung zwischen dem geschilderten Sachverhalt und dem Plangebiet nicht hergestellt werden.
7. Grundsätzlich ist nicht zu bestreiten, dass von Baustellenverkehren eine Beeinträchtigung der umgebenden Straßennetzes ausgeht. Daraus eine grundsätzliche Bedenken gegen die vorliegende Planung abzuleiten, ist jedoch nicht nachvollziehbar. Nach derzeitigem Stand der Planung ist vorgesehen, dass der Baustellenverkehr während der Baumaßnahme in der Zufahrtsstraße über die Baustraße des künftigen Baugebietes Habichtsbach II abgewickelt wird. Damit wird eine Erreichbarkeit der bestehenden Baugrundstücke auch zu Zeiten der Baumaßnahme gewährleistet. Eine entsprechende Beschilderung soll fehlgeleitete Baufahrzeuge vermeiden helfen.
8. Der Ausbau der Straßen im Baugebiet Wohnpark Habichtsbach ist entsprechend der mit den Anliegern und vom Gemeinderat beschlossenen Straßenausbauplanung erfolgt. Diese Straßenausbauplanung ist nicht Inhalt dieses Planverfahrens. Mit der bisherigen Festsetzung der Flächen im Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof ist ein Anspruch für die Anwohner auf einen dauerhaften Erhalt der Grünfläche nicht verbunden. Vielmehr ist die Gemeinde gehalten, soweit es die städtebauliche Ordnung erfordert, Bauleitpläne anzupassen und zu ändern. Vor dem Hintergrund des nicht mehr bestehenden Bedarfes an Friedhofserweiterungsflächen ist es daher unter städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll, im Sinne der Innenentwicklung eine die Flächen für eine Wohnbebauung zu entwickeln.
9. Der Anregung, die bisher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzten Flächen als „Erholungsraum“ zu erhalten wird nicht gefolgt. Aufgrund des unmittelbar angrenzend bestehenden Bürgerparks besteht eine ausreichende Ausstattung des Wohngebietes mit Grün- und Freiflächen. Auf den für die Friedhofserweiterung nicht mehr benötigten Flächen soll daher im Sinne der Innenentwicklung eine städtebaulich sinnvolle, Nachverdichtung vorbereitet werden, um somit die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für Siedlungszwecke zu verringern.
10. Die Anregungen hinsichtlich verschiedener Verkehrsregelungen außerhalb des vorliegenden Plangebietes betreffen nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen und Bedenken der Bürgerin B 14 zur Kenntnis und beschließt, diesen nicht zu folgen.

Ordnungsziffer B 15, Schreiben vom 17.03.2017

1. Hinweis auf Offenlage des Änderungsplanes
2. Anregung der Anlieger, die bisher für die Friedhofserweiterung vorgesehene Fläche als Grünfläche zu erhalten

Rechtliche Bewertung

1. Im Bezug auf die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist festzustellen, dass die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes ordnungsgemäß nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Havixbeck, im Bekanntmachungskasten im Rathaus und auf der Homepage der Gemeinde Havixbeck öffentlich bekanntgemacht worden ist.
2. Der Wunsch der Anlieger die bisher für die Friedhofserweiterung vorgesehenen Fläche als Grünfläche zu erhalten, wird zur Kenntnis genommen. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass in unmittelbarer Nähe des Baugebietes mit dem Bürgerpark bereits eine großflächige Parkanlage besteht, sodass aus dem Baugebiet heraus kein funktionaler Bedarf an weiteren Grünflächen begründet werden kann. Im Sinne der Innenentwicklung und des Gebots des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist es demgegenüber städtebaulich sinnvoll, diese innerhalb des Siedlungsbereichs gelegenen Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen, um somit die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für Siedlungszwecke zu verringern.
Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau in Havixbeck ist es dringend erforderlich, ortskernnah Bauflächen für diese Bauform zu schaffen. Aus städtebaulicher Sicht sind innerhalb des Plangebietes zwei Bereiche für die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern geeignet. Zum einen die Bauzeile im Norden des Plangebietes, da diese an Mehrfamilienhäuser im Bestand angrenzt sowie die Bauflächen unmittelbar an der HAUPTerschließungsstraße des Baugebietes Am Habichtsbach, da von diesen der Verkehr direkt aus dem Gebiet abfließen kann. Aufgrund der oben beschriebenen Nachfrage hat sich die Gemeinde entschlossen, die auf dieser Grundlage bestehenden Potenziale für Mehrfamilienhäuser im Plangebiet vollständig zu nutzen und entsprechende Ausweisungen vorgenommen. Dabei beschränkt sich die Anordnung von Mehrfamilienhäuser wie dargestellt auf das an der HAUPTerschließungsstraße des Baugebietes Am Habichtsbach gelegene Grundstück.

Ordnungsziffer **B** **16,** vom 20.03.2017

1. Anregung, die Bebaubarkeit der Bauflächen im Plangebiet auf Einzel- und Doppelhäuser zu beschränken
2. Anregung, im Westen des Plangebietes aus zwei sehr großen Grundstücken drei Bauplätze zu schaffen
3. Anregung zur Regelung der Vergabe von Grundstücken

Rechtliche Bewertung

1. Der Anregung, die Bebaubarkeit der Bauflächen im Plangebiet auf Einzel- und Doppelhäuser zu beschränken, wird nicht gefolgt. Es ist zutreffend, dass innerhalb Havixbecks ein großer Bedarf nach Bauflächen für Einzel- und Doppelhäuser besteht. Gleichzeitig besteht jedoch auch ein dringender Bedarf nach Mehrfamilienhausgrundstücken. Aufgrund der ortskernnahen Lage des Plangebietes soll dieser Nachfrage im Plangebiet daher angemessen Rechnung getragen werden, zumal bei der Ausweisung des Baugebietes Habichtsbach II bereits weitaus überwiegend Baugrundstücke für Einfamilienhäuser entwickelt wurden.
2. Der Anregung, an Stelle der aktuell geplanten zwei sehr großen Grundstücke im Westen drei Bauplätze zu schaffen, wird nicht gefolgt. Mit der aufgelockerten Bauungsstruktur im Westen des Plangebietes soll weiterhin ein klimatischer Austausch zwischen dem Baugebiet und dem angrenzenden Bürgerpark sichergestellt werden.
3. Regelungen zur Grundstücksvergabe sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen des Bürgers B 16 zur Kenntnis und beschließt, diesen nicht zu folgen.

Ordnungsziffer B 17, Schreiben vom 06.03.2017

1. Hinweis zur Schaffung von Bauplätzen und zu Fragen der Grundstücksvergabe
2. Anregung, eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern im Plangebiet nicht zuzulassen

Rechtliche Bewertung

1. Die Hinweise zu der Notwendigkeit zur Schaffung von Bauland in Havixbeck werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht die Festsetzungen der vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplanes.
Insbesondere Fragen der Grundstücksvergabe sind nicht Gegenstand der städtebaulichen Planung.
2. Mit der vorliegenden Planung wird durch die Nachverdichtung des bestehenden Baugebietes eine wünschenswerte Nachverdichtung des bestehenden Wohnquartiers vorbereitet, wobei Baugrundstücke sowohl für Einfamilienhausbebauung als auch für Mehrfamilienhausbebauung angeboten werden.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis und die Anregung des Bürgers B 17 zur Kenntnis und beschließt, diesen nicht zu folgen.

Ordnungsziffer B 18, Schreiben vom 19.03.2017

1. Bedenken hinsichtlich der Anordnung der Mehrfamilienhäuser
2. Anregungen hinsichtlich der späteren Gestaltung der Straßenräume

Rechtliche Bewertung

1. Die Bedenken hinsichtlich der Anordnung von ca. vier weiteren Mehrfamilienhäusern können nicht nachvollzogen werden. Hinsichtlich der Dimension der Gebäude orientieren sich die Festsetzungen an dem im Baugebiet Habichtsbach I zulässigen Maß und ergänzen damit die vorhandene Siedlungsstruktur.
2. Die Anregungen zur späteren Gestaltung der Straßenräume mit „Drempeln/Schwellen“ werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen und Bedenken der Bürger B 18 zur Kenntnis.

Ordnungsziffer B 19, Schreiben vom 23.10.2016

Anregung hinsichtlich der Gestaltung des Straßenraumes

Rechtliche Bewertung

Die Anregung bezüglich der Gestaltung des Straßenraumes wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Dieses ist Gegenstand einer später folgenden Straßenausbauplanung.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen der Bürger hinsichtlich der Gestaltung des Straßenraumes zur Kenntnis.

Ordnungsziffer B 20, Schreiben vom 11.11.2016

Anregung hinsichtlich der Sicherung eines möglichen rückwärtigen Grundstückszugangs

Rechtliche Bewertung

Die Anregung hinsichtlich der Sicherung eines möglichen rückwärtigen Grundstückszugangs werden zur Kenntnis genommen.

Regelungen zum Grundstückserwerb sind jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Anregung der Bürger B 20 zur Kenntnis und stellt fest, dass Regelungen zum Grundstückserwerb nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind.

Ordnungsziffer 21, Schreiben vom 24.10.2016

1. Hinweis, zur Offenlage des Änderungsplanes
2. Hinweis hinsichtlich des Erwerbs bzw. der Veräußerung von Grundstücksflächen und zur Notwendigkeit der Errichtung eines Fußweges auf dem Flurstück 1382
3. Bedenken hinsichtlich der Beurteilung der Geräuschemissionen aufgrund der farbigen Immissionskarte
4. Bedenken hinsichtlich der durch die stellenweise eingebrachte Pflasterung entstehenden Lärmbelästigung
5. Bedenken gegen die Überschreitung der festgelegten Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet

Rechtliche Bewertung

1. Die Aussage, die Gemeinde ändere ohne Anhörung der Betroffenen ihre Planung ist nicht zutreffend. Durch die vorliegend durchgeführte Offenlage des Bebauungsplanes wird die Beteiligung der Anwohner sichergestellt.
2. Fragen hinsichtlich des Erwerbs bzw. der Veräußerung von Grundstücksflächen sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes, dessen Inhalt es ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten.
Die Notwendigkeit auf dem angesprochenen Flurstück 1382 einen Fußweg zu errichten ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes künftig nicht mehr gegeben. Mit der südlich im Plangebiet vorgesehenen Erschließungsstraße besteht in geringer Entfernung künftig die Möglichkeit einer Wegeverbindung in Ost-West-Richtung, so dass die Anlage eines separaten Fußweges, der bisher nur aufgrund der Friedhofsnutzung erforderlich war, nicht mehr.
3. Die graphische Darstellung der Isophonen kategorisiert die Lärmbelastung in zwei Stufen (50-55 dB sowie 55-60 dB). Die farbige Immissionskarte weist sowohl entsprechend der im Analysefall vorliegenden Lärmbelastung von 56 dB als auch der im Planfall vorliegenden Lärmbelastung von 57 dB zutreffend die farbige Darstellung für eine Immissionsbelastung von 55 – 60 dB aus. Der numerisch angegebene Wert konkretisiert diese graphische Darstellung.
4. Die Ermittlung der Lärmbelastung erfolgt im Gutachten auf der Grundlage der Berechnungsvorschrift RLS 90. Diese sieht die Berücksichtigung des Pflasters zur Verkehrsberuhigung nicht vor.
5. Bezüglich der Orientierungswerte ist festzuhalten, dass diese an dem hier betrachteten Immissionsort IP3 bereits im Bestand überschritten werden. In Nahbereichen an Straßen können die Orientierungswerte oftmals nicht eingehalten werden, weshalb im Rahmen der Abwägung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Diese setzen für ein Reines und Allgemeines Wohngebiet eine maximale Belastung durch Verkehrsgeräusche von 59 dB am Tag und 49 dB in der Nacht fest. Dahingehend ist festzuhalten, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV am Tag und in der Nacht deutlich unterschritten werden.
Der bei vollständiger Erschließung des Plangebietes zusätzlich erzeugte Verkehr führt an der Bestandsbebauung zu einer lediglich geringfügigen Erhöhung der Gesamtverkehrsgeräusche um bis zu 1 dB, mit der nach Feststellung des zu dem Be-

bauungsplan erstellten Schallgutachtens keine relevante Verschlechterung der Gesamtsituation verbunden ist, da Pegeldifferenzen von < 3 dB durch das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar sind. Vor diesem Hintergrund soll daher trotz der geringfügigen Erhöhung der Lärmbelastung in der Umgebung des Plangebietes in Abwägung der verschiedenen Belange einer Bebauung der Flächen im Plangebiet zum Zwecke der Wohnnutzung Vorrang eingeräumt werden. Den Bedenken sollte daher nicht gefolgt werden.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Hinweise und Bedenken des Bürgers B 21 zur Kenntnis und beschließt, diesen nicht zu folgen.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Klaus Gromöller

Anlagen

Stellungnahmen des Trägers öffentlicher Belange und der BürgerInnen