



Im Zuge der Auslegung wurde deutlich, dass sich im Wesentlichen die geäußerten Bedenken gegen die max. zulässige Gebäudehöhe des im Nordwesten gelegenen Baufeldes richten. Ferner wurde die Anzahl der Stellplätze als nicht ausreichend erachtet.

Der Gestaltungsbeirat hat sich in seiner Sitzung am vergangenen Freitag, 9.06.2017, deshalb nochmals mit den vorliegenden Plänen befasst. Dies nicht zuletzt auch aufgrund des Umstandes, dass eine dreigeschossige Bauweise bei dem nordwestlichen Baufeld deshalb zugelassen werden sollte, weil durch eine öffentliche Nutzung des Sockelgeschosses (Café, Bürgertreffpunkt pp.) die herausgehobene und als Alleinstellungsmerkmal geltende Gestaltung gerechtfertigt ist. Nach Auffassung des Gestaltungsbeirates sollte diese Nutzung mittels eines städtebaulichen Vertrages auch verbindlich für den Investor geregelt werden. Inzwischen hat der Investor durchaus nachvollziehbar dargestellt, dass eine (teil)öffentliche Nutzung des Sockelgeschosses voraussichtlich wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Vielmehr soll auch die Nutzung als Wohnfläche möglich sein.

Aufgrund dieses Vortrages hat der Gestaltungsbeirat am Freitag in Kenntnis der in der Offenlage vorgetragenen Bedenken nochmals mit den Planungen befasst. Nach intensiver Beratung auch der alternativen Bebauung in ausschließlich 2-geschossiger Bauweise ist der Gestaltungsbeirat zu dem Ergebnis gekommen, dass die im Bebauungsplanentwurf dargestellte 3-geschossige Lösung (Speicherlösung) als städtebaulich besser beurteilt wird. Gleichwohl sollte an dem Ziel einer öffentlichen Nutzung des Sockelgeschosses möglichst festgehalten werden, wobei eine verbindliche Regelung über einen städtebaulichen Vertrag nicht mehr gesehen wird. Wenn sich die öffentliche Nutzung jedoch nicht realisieren lässt, ist auch eine Wohnnutzung vorstellbar. Die Größe der Grundfläche des Speichers sollte dabei allerdings die Fläche von 11,99 m X 8,99 m nicht überschreiten.

Verbesserungsbedarf sah der Gestaltungsbereit jedoch bei der Frage der Außenanlagengestaltung und der damit verbundenen Anordnung der Stellplätze. Diese Fragen sind nicht unmittelbar im Bebauungsplanverfahren zu regeln, entfalten jedoch städtebauliche Relevanz für den Raum. Hierzu ist seitens des Investors ein entsprechender Plan vorgelegt worden, der dieser Vorlage als Anlage beigefügt ist. Mitglieder des Gestaltungsbeirates haben der Verwaltung hierzu mitgeteilt, dass nach wie vor bei der Gestaltung der Fläche eine zu kleingliedrige Struktur vermieden werden und die Versiegelung – z. B. für Zufahrten und Stellplätze - auf ein Minimum beschränkt werden sollte.

Die in diesem Plan erstmals dargestellten Gebäude für die Aufnahme von Müllgefäßen, Geräten und Fahrrädern sind zurzeit wegen der entgegenstehenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hohenholte – nördlicher Planbereich“ planungsrechtlich nicht zulässig. Da durch diese zusätzlichen Baukörper eine weitere Verdichtung der Bebauung erfolgt und sie die Fugen und Durchblicksmöglichkeiten zwischen den Gebäuden erschweren, sollte nach Auffassung des Gestaltungsbeirates eine Zulassung äußerst kritisch bewertet werden. Da der aktuelle Planungsstand diese Nebenanlagen ohnehin nicht zulässt, wären sie aktuell nicht zu realisieren.

Wegen der Zeitknappheit können in der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses weitere mündliche Informationen zu den Beratungsverläufen im Gestaltungsbeirat seitens der Verwaltung gegeben werden.

Hinsichtlich der Einwendungen, die Anzahl der vom Investor geplanten Stellplätze sei zu gering, ist der Gestaltungsbeirat der Auffassung, dass die nach Bauordnung erforderliche und im Baugenehmigungsverfahren festzuschreibende Anzahl von 1 Stellplatz pro Wohnung auskömmlich sein dürfte.

Die Anregungen und Hinweise, die von dem Trägern öffentlicher Belange (A) und den Bürgern (B) abgegeben wurden, sind im Nachfolgenden wiedergegeben und mit einer rechtlichen Bewertung und Beschlussempfehlung versehen. Die Originalstellungnahmen entnehmen Sie bitte der Anlage zu dieser Verwaltungsvorlage. Ausschuss- und Ratsmitglieder haben im nicht öffentlichen Bereich des Ratsinformationssystems die Möglichkeit, die Stellungnahmen der BürgerInnen nicht anonymisiert einzusehen.

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

### **A Träger öffentlicher Belange**

#### **Kreis Coesfeld, Schreiben vom 29.03.2017**

Hinweise der **Unteren Bodenschutzbehörde**, dass sich im Änderungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlastenflächen oder schädliche Bodenveränderungen befinden. Es wird aber darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hohenholte“ zwei Altlastenflächen befinden.

#### **Rechtliche Bewertung**

Die Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde, dass sich zwar nicht im Änderungsbereich, sondern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hohenholte“ zwei Altlastenflächen befinden, werden zur Kenntnis genommen.

#### **Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat nimmt die Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde zur Kenntnis.

Hinweis der **Unteren Immissionsschutzbehörde**, dass die Beurteilung des Straßenverkehrslärms von öffentlichen Verkehrswegen dem jeweiligen Straßenbaulastträger obliegt.

#### **Rechtliche Bewertung**

Die Untere Immissionsschutzbehörde weist darauf hin, dass die Beurteilung des Straßenverkehrslärms von öffentlichen Verkehrswegen dem jeweiligen Straßenbaulastträger obliegt.

#### **Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis der Unteren Immissionsschutzbehörde zur Kenntnis.

Hinweis der **Unteren Naturschutzbehörde**, dass vor dem Abriss von Gebäuden diese zur Vermeidung artenschutzrechtl. Verbotstatbestände auf die Besiedlung mit gebäudebewohnenden Fledermäusen oder Eulen zu untersuchen sind

#### **Rechtliche Bewertung**

Dem Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde ist vor dem Abriss von Gebäuden zu folgen.

#### **Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis und stellt fest, dass dieser nicht Bestandteil der Bauleitplanung ist.

Bedingungen, Auflagen und Hinweise der **Brandschutzdienststelle** zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung

### **Rechtliche Bewertung**

Die Brandschutzdienststelle weist darauf hin, dass eine eindeutige Zuordnung des Plangebietes gem. DVGW Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ Abschnitt 5 i.V.m. Tabelle 1 sich gegenwärtig nicht vornehmen lässt. Daher wird für das Plangebiet aufgrund des zu erwartenden Verhältnisses von Geschossfläche zu Grundstücksfläche insgesamt eine Löschwasserbedarfsmenge von 96 cbm/h für eine Löschzeit von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Der Löschbereich umfasst dabei sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einer Entfernung (Schlauchverlegeweg) von 300 m um jedes einzelne Brandobjekt, wobei die erste Löschwasserentnahmemöglichkeit innerhalb des Ortsnetzes im Abstand bis maximal 75 m Schlauchverlegeweg zum einzelnen Objekt verfügbar sein soll.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass für die Gebäude, deren Fußböden mehr als 7,00 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen bzw. deren zum Anleitern der Feuerwehr erforderliche Brüstungen mehr als 8,00 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen der zweite Rettungsweg baulich sichergestellt werden muss, da die Gemeinde Havixbeck nicht über eine Kraftdrehleiter verfügt.

### **Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat nimmt die Bedingungen, Auflagen und Hinweise der Brandschutzdienststelle zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung zur Kenntnis und stellt fest, dass diese nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind. Sie sind bei der Bauausführung zu beachten

Hinweis der **Abteilung Straßenbau**, dass für den Fall, dass die geplante Bebauung näher am Fahrrad (Eckausrundung) vorgesehen ist als es die ursprüngliche Bebauung durch das Gebäude war, die Sichtbeziehungen im Verlauf der Kreisstraße nachzuweisen ist. Weiterhin sind die geplanten Stellplätze und Zufahrten dazustellen.

### **Rechtliche Bewertung**

Der Hinweis der Abteilung Straßenbau wird zur Kenntnis genommen und ist bei der Bauausführung zu beachten.

### **Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis der Abteilung Straßenbau zur Kenntnis und stellt fest, dass dieser nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist. Er ist bei der Bauausführung zu beachten.

## **B Bürger**

### **Ordnungsziffer B 1, Schreiben vom 28.03.2017**

1. Bedenken gegen die Gesamthöhe von 14,75 m des Gebäudes
2. Bedenken gegen die künftige Parkplatzsituation und Anregung mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohnung vorzusehen

### **Rechtliche Bewertung**

1. Die Bedenken des Bürgers werden nicht geteilt. Das solitäre III-geschossige Gebäude auf der Ecke zwischen Roxeler Straße und der Straße Zur Aabrücke soll durch die festgesetzte Firsthöhe von 14,75 m die neu entstehende Bebauung markieren. Durch eine möglichst öffentliche Nutzung (z. B. Gastronomie) des Sockelgeschosses soll sich das Gebäude zu einem zentralen Treffpunkt in Hohenholte entwickeln. Auch seitens des Gestaltungsbeirates der Gemeinde Havixbeck wurde die vorgeschlagene Gebäudetypologie mit der geplanten Firsthöhe von 14,75 m begrüßt.
2. Die Bedenken gegen die Parkplatzsituation werden nicht geteilt. Hinzuweisen ist allerdings darauf, dass die im öffentlichen Straßenraum ausgewiesenen Stellplätze gerade nicht der Unterbringung des bestehenden privaten Stellplatzbedarfs der von den Wohnnutzungen ausgeht dienen. Dieser ist auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.  
Der Anregung, mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohnung vorzusehen, sollte ebenfalls nicht gefolgt werden. § 51 der Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) setzt als Richtzahl für den Stellplatzbedarf bei Gebäuden mit Wohnungen 1 Stellplatz je Wohnung fest. Sollte das Sockelgeschoss des solitären III-geschossigen Gebäudes eine gastronomische Nutzung erhalten, sind hierfür gesondert Stellplätze nachzuweisen, und zwar 1 Stellplatz für je 6- 12 qm Gastraumfläche.

### **Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat nimmt die Bedenken des Bürgers B 1 zur Kenntnis und beschließt nach Beratung, diesen nicht zu folgen.

## **Ordnungsziffer B 2, Schreiben vom 05.03.2017**

1. Bedenken gegen die Gesamthöhe von 14,75 m des solitären Gebäudes
2. Bedenken hinsichtlich einer evtl. Gefährdung von Schulkindern, da einzige Bushaltestelle in Hohenholte in direkter Nachbarschaft zum geplanten Bauvorhaben liegt und zusätzliches Parkaufkommen entstehen wird
3. Bedenken hinsichtlich Lärmbelästigung durch stetig ansteigenden Verkehrslärm und durch das nähere Heranrücken des Gebäudes an die Straße

## **Rechtliche Bewertung**

1. Die Bedenken des Bürgers werden nicht geteilt. Das solitäre III-geschossige Gebäude auf der Ecke zwischen Roxeler Straße und der Straße Zur Aabrücke soll durch die festgesetzte Firsthöhe von 14,75 m die neu entstehende Bebauung markieren. Durch eine möglichst öffentliche Nutzung (z. B. Gastronomie) des Sockelgeschosses soll sich das Gebäude zu einem zentralen Treffpunkt in Hohenholte entwickeln. Auch seitens des Gestaltungsbeirates der Gemeinde Havixbeck wurde die vorgeschlagene Gebäudetypologie mit der geplanten Firsthöhe von 14,75 m begrüßt.
2. Die Bedenken hinsichtlich einer nicht unerheblichen zusätzlichen Lärmbelästigung durch die Errichtung weiterer Gebäude werden nicht geteilt. Der Abteilung Straßenbau des Kreises Coesfeld ist, sofern die geplante Bebauung näher am Fahrrad (Eckausrundung) entstehen wird, die Sichtbeziehungen im Verlauf der Kreisstraße nachzuweisen. Weiterhin sind der Abteilung Straßenbau die geplanten Stellplätze und Zufahrten darzustellen.
3. Die Bedenken gegen die Parkplatzsituation werden nicht geteilt. Hinzuweisen ist allerdings darauf, dass die im öffentlichen Straßenraum ausgewiesenen Stellplätze gerade nicht der Unterbringung des bestehenden privaten Stellplatzbedarfs der von den Wohnnutzungen ausgeht dienen. Dieser ist auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Eine zusätzliche Gefährdung der Schulkinder durch das zusätzliche Parkaufkommen ist daher nicht erkennbar.

## **Beschlussvorschlag**

1. Der Gemeinderat nimmt die Bedenken der Bürger B 2 zur Kenntnis und beschließt, diesen nicht zu folgen, da die Gebäudetypologie mit den festgesetzten Firsthöhen auch vom Gestaltungsbeirat der Gemeinde Havixbeck städtebaulich begrüßt wird.
2. Der Gemeinderat nimmt die Bedenken der Bürger B 2 hinsichtlich einer zusätzlichen Lärmbelästigung zur Kenntnis und beschließt, diesen nicht zu folgen.
3. Der Gemeinderat nimmt die Bedenken der Bürger B 2 hinsichtlich der Parkplatzsituation zur Kenntnis und beschließt, diesen nicht zu folgen.

### **Ordnungsziffer B 3, Schreiben vom 05.03.2017**

1. Bedenken gegen die Anhebung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6
2. Bedenken gegen die Firsthöhe des solitären Gebäudes
3. Anregung mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohnung vorzusehen

### **Rechtliche Bewertung**

1. Die Bedenken gegen die Anhebung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 werden nicht geteilt. Durch die Anhebung der Grundflächenzahl wird eine Ausnahme geschaffen, um im Zuge der Nachverdichtung die vorgeschlagenen Bebauung realisieren zu können.
2. Die Bedenken des Bürgers werden nicht geteilt. Das solitäre III-geschossige Gebäude auf der Ecke zwischen Roxeler Straße und der Straße Zur Aabrücke soll durch die festgesetzte Firsthöhe von 14,75 m die neu entstehende Bebauung markieren. Durch eine möglichst öffentliche Nutzung (z. B. Gastronomie) des Sockelgeschosses soll sich das Gebäude zu einem zentralen Treffpunkt in Hohenholte entwickeln. Auch seitens des Gestaltungsbeirates der Gemeinde Havixbeck wurde die vorgeschlagene Gebäudetypologie mit der geplanten Firsthöhe von 14,75 m begrüßt.
3. Der Anregung, mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohnung vorzusehen, sollte ebenfalls nicht gefolgt werden. § 51 der Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) setzt als Richtzahl für den Stellplatzbedarf bei Gebäuden mit Wohnungen 1 Stellplatz je Wohnung fest.  
Sollte das Sockelgeschoss des solitären III-geschossigen Gebäudes eine gastronomische Nutzung erhalten, sind hierfür gesondert Stellplätze nachzuweisen, und zwar 1 Stellplatz für je 6- 12 qm Gastraumfläche.

### **Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen und Bedenken der Bürger B 2 zur Kenntnis und beschließt, diesen nicht zu folgen.

#### **Ordnungsziffer B 4, Schreiben vom 21.03.2017**

1. Hinweis, dass nur 3 Kennzeichnungen in dem Änderungsplan angegeben sind, aber 4 Baukörper vorhanden sind
2. Bedenken gegen die Firsthöhe von 14,75 m des solitären Gebäudes
3. Hinweis zur Schaffung von Stellplätzen innerhalb der bebaubaren Fläche

#### **Rechtliche Bewertung**

1. Entsprechend den Vorgaben der Planzeichenverordnung sollen in Bebauungsplänen einheitliche Zeichen verwendet werden, um den Interessierten oder den Bauherren Auskunft über die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke zu geben. Diese Kennzeichnung wird nicht für jedes Baugrundstück einzeln dargestellt, sondern für jedes Baufeld. Da es sich in dem Änderungsplan um drei Baufelder handelt (Baufeld 1 = solitäres Gebäude, Baufeld 2 = Mehrfamilienhaus, Baufeld 3 = Doppelhäuser) gibt es auch nur 3 Kennzeichnungen.
2. Die Bedenken des Bürgers werden nicht geteilt. Das solitäre III-geschossige Gebäude auf der Ecke zwischen Roxeler Straße und der Straße Zur Aabrücke soll durch die festgesetzte Firsthöhe von 14,75 m die neu entstehende Bebauung markieren. Durch eine möglichst öffentliche Nutzung (z. B. Gastronomie) des Sockelgeschosses soll sich das Gebäude zu einem zentralen Treffpunkt in Hohenholte entwickeln. Auch seitens des Gestaltungsbeirates der Gemeinde Havixbeck wurde die vorgeschlagene Gebäudetypologie mit der geplanten Firsthöhe von 14,75 m begrüßt.
3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellplätze können als Nebenanlage nach § 12 BauNVO – wie im ganzen Plangebiet in Hohenholte – auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Insofern nimmt der Änderungsplan diesen planerischen Grundzug aus dem Ursprungsplan auf. § 51 der Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) setzt als Richtzahl für den Stellplatzbedarf bei Gebäuden mit Wohnungen 1 Stellplatz je Wohnung fest.

#### **Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat nimmt die Hinweise der Bürger B 4 zur Kenntnis. Er beschließt, den o.g. Bedenken nicht zu folgen.

### **Ordnungsziffer B 5, Schreiben vom 21.03.2017**

1. Hinweis, dass nur 3 Kennzeichnungen in dem Änderungsplan angegeben sind, aber 4 Baukörper vorhanden sind
2. Bedenken gegen die Firsthöhe von 14,75 m des solitären Gebäudes
3. Hinweis zur Schaffung von Stellplätzen innerhalb der bebaubaren Fläche

### **Rechtliche Bewertung**

1. Entsprechend den Vorgaben der Planzeichenverordnung sollen in Bebauungsplänen einheitliche Zeichen verwendet werden, um den Interessierten oder den Bauherren Auskunft über die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke zu geben. Diese Kennzeichnung wird nicht für jedes Baugrundstück einzeln dargestellt, sondern für jedes Baufeld. Da es sich in dem Änderungsplan um drei Baufelder handelt (Baufeld 1 = solitäres Gebäude, Baufeld 2 = Mehrfamilienhaus, Baufeld 3 = Doppelhäuser) gibt es auch nur 3 Kennzeichnungen.
2. Die Bedenken des Bürgers werden nicht geteilt. Das solitäre III-geschossige Gebäude auf der Ecke zwischen Roxeler Straße und der Straße Zur Aabrücke soll durch die festgesetzte Firsthöhe von 14,75 m die neu entstehende Bebauung markieren. Durch eine möglichst öffentliche Nutzung (z. B. Gastronomie) des Sockelgeschosses soll sich das Gebäude zu einem zentralen Treffpunkt in Hohenholte entwickeln. Auch seitens des Gestaltungsbeirates der Gemeinde Havixbeck wurde die vorgeschlagene Gebäudetypologie mit der geplanten Firsthöhe von 14,75 m begrüßt.
3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellplätze können als Nebenanlage nach § 12 BauNVO – wie im ganzen Plangebiet in Hohenholte – auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Insofern nimmt der Änderungsplan diesen planerischen Grundzug aus dem Ursprungsplan auf. § 51 der Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) setzt als Richtzahl für den Stellplatzbedarf bei Gebäuden mit Wohnungen 1 Stellplatz je Wohnung fest.

### **Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat nimmt die Hinweise der Bürger B 5 zur Kenntnis und beschließt, den o.g. Bedenken nicht zu folgen.

**Ordnungsziffer B 6**, Schreiben vom 05.05.2017

1. Anregung, die maximale Firsthöhe mit 12,00 m festzusetzen
2. Anregung, ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen

**Rechtliche Bewertung**

1. Die Bedenken des Bürgers werden nicht geteilt. Das solitäre III-geschossige Gebäude auf der Ecke zwischen Roxeler Straße und der Straße Zur Aabrücke soll durch die festgesetzte Firsthöhe von 14,75 m die neu entstehende Bebauung markieren. Durch eine möglichst öffentliche Nutzung (z. B. Gastronomie) des Sockelgeschosses soll sich das Gebäude zu einem zentralen Treffpunkt in Hohenholte entwickeln. Auch seitens des Gestaltungsbeirates der Gemeinde Havixbeck wurde die vorgeschlagene Gebäudetypologie mit der geplanten Firsthöhe von 14,75 m begrüßt.
2. Die Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. § 51 der Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) setzt als Richtzahl für den Stellplatzbedarf bei Gebäuden mit Wohnungen 1 Stellplatz je Wohnung fest. Sollte das Sockelgeschoss des solitären III-geschossigen Gebäudes eine gastronomische Nutzung erhalten, sind hierfür gesondert Stellplätze nachzuweisen, und zwar 1 Stellplatz für je 6- 12 qm Gastraumfläche.

**Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat nimmt die Anregung, die maximale Firsthöhe auf 12,00 m zu begrenzen zur Kenntnis und beschließt, dieser nicht zu folgen.

Weiterhin nimmt er die Anregung, ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen, zur Kenntnis.

**Ordnungsziffer B 7, E-Mail vom 20.03.2017**

1. Bedenken hinsichtlich der Firsthöhe von 14,75 m des solitären Gebäudes
2. Bedenken gegen die Parkplatzsituation

**Rechtliche**

**Bewertung**

1. Die Bedenken des Bürgers werden nicht geteilt. Das solitäre III-geschossige Gebäude auf der Ecke zwischen Roxeler Straße und der Straße Zur Aabrücke soll durch die festgesetzte Firsthöhe von 14,75 m die neu entstehende Bebauung markieren. Durch eine möglichst öffentliche Nutzung (z. B. Gastronomie) des Sockelgeschosses soll sich das Gebäude zu einem zentralen Treffpunkt in Hohenholte entwickeln. Auch seitens des Gestaltungsbeirates der Gemeinde Havixbeck wurde die vorgeschlagene Gebäudetypologie mit der geplanten Firsthöhe von 14,75 m begrüßt.
2. Die Bedenken gegen die Parkplatzsituation werden nicht geteilt. Hinzuweisen ist allerdings darauf, dass die im öffentlichen Straßenraum ausgewiesenen Stellplätze gerade nicht der Unterbringung des bestehenden privaten Stellplatzbedarfs der von den Wohnnutzungen ausgeht dienen. Dieser ist auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.  
Sollte das Sockelgeschoss des solitären III-geschossigen Gebäudes eine gastronomische Nutzung erhalten, sind hierfür gesondert Stellplätze nachzuweisen, und zwar 1 Stellplatz für je 6- 12 qm Gastraumfläche.

**Beschlussvorschlag**

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

### **Ordnungsziffer B 8, Schreiben vom 10.03.2017**

1. Bedenken hinsichtlich der festgesetzten maximalen Firsthöhe des solitären Gebäudes von 14,75 m
2. Bedenken gegen die Anhebung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6
3. Bedenken gegen die Parkplatzsituation und Hinweis, mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohnung zu fordern

### **Rechtliche Bewertung**

1. Die Bedenken des Bürgers werden nicht geteilt. Das solitäre III-geschossige Gebäude auf der Ecke zwischen Roxeler Straße und der Straße Zur Aabrücke soll durch die festgesetzte Firsthöhe von 14,75 m die neu entstehende Bebauung markieren. Durch eine möglichst öffentliche Nutzung (z. B. Gastronomie) des Sockelgeschosses soll sich das Gebäude zu einem zentralen Treffpunkt in Hohenholte entwickeln. Auch seitens des Gestaltungsbeirates der Gemeinde Havixbeck wurde die vorgeschlagene Gebäudetypologie mit der geplanten Firsthöhe von 14,75 m begrüßt.
2. Die Bedenken gegen die Anhebung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 werden nicht geteilt. Durch die Anhebung der Grundflächenzahl wird eine Ausnahme geschaffen, um die Grundstücke im Zuge der Nachverdichtung in der vorgeschlagenen Art bebauen zu können.
3. Die Bedenken gegen die Parkplatzsituation werden nicht geteilt. Hinzuweisen ist allerdings darauf, dass die im öffentlichen Straßenraum ausgewiesenen Stellplätze gerade nicht der Unterbringung des bestehenden privaten Stellplatzbedarfs der von den Wohnnutzungen ausgeht dienen. Dieser ist auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.  
Der Anregung, mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohnung vorzusehen, sollte ebenfalls nicht gefolgt werden. § 51 der Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) setzt als Richtzahl für den Stellplatzbedarf bei Gebäuden mit Wohnungen 1 Stellplatz je Wohnung fest.  
Sollte das Sockelgeschoss des solitären III-geschossigen Gebäudes eine gastronomische Nutzung erhalten, sind hierfür gesondert Stellplätze nachzuweisen, und zwar 1 Stellplatz für je 6- 12 qm Gastraumfläche.

### **Beschlussvorschlag**

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

**Ordnungsziffer B 9**, Schreiben vom 31.03.2017

1. Bedenken hinsichtlich der Firsthöhe des solitären Gebäudes von 14,75 m
2. Bedenken hinsichtlich der Parkraumsituation

**Rechtliche Bewertung**

1. Die Bedenken des Bürgers werden nicht geteilt. Das solitäre III-geschossige Gebäude auf der Ecke zwischen Roxeler Straße und der Straße Zur Aabrücke soll durch die festgesetzte Firsthöhe von 14,75 m die neu entstehende Bebauung markieren. Durch eine möglichst öffentliche Nutzung (z. B. Gastronomie) des Sockelgeschosses soll sich das Gebäude zu einem zentralen Treffpunkt in Hohenholte entwickeln. Auch seitens des Gestaltungsbeirates der Gemeinde Havixbeck wurde die vorgeschlagene Gebäudetypologie mit der geplanten Firsthöhe von 14,75 m begrüßt.
2. Die Bedenken gegen die Parkplatzsituation werden nicht geteilt. Hinzuweisen ist allerdings darauf, dass die im öffentlichen Straßenraum ausgewiesenen Stellplätze gerade nicht der Unterbringung des bestehenden privaten Stellplatzbedarfs der von den Wohnnutzungen ausgeht dienen. Dieser ist auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.  
Sollte das Sockelgeschoss des solitären III-geschossigen Gebäudes eine gastronomische Nutzung erhalten, sind hierfür gesondert Stellplätze nachzuweisen, und zwar 1 Stellplatz für je 6- 12 qm Gastraumfläche.

**Beschlussvorschlag**

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

**Ordnungsziffer B 10**, eingegangen am 05.04..2017

1. Bedenken gegen die Gesamthöhe von 14,75 m des Gebäudes
2. Bedenken gegen die künftige Parkplatzsituation und Anregung mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohnung vorzusehen

**Rechtliche Bewertung**

1. Die Bedenken des Bürgers werden nicht geteilt. Das solitäre III-geschossige Gebäude auf der Ecke zwischen Roxeler Straße und der Straße Zur Aabrücke soll durch die festgesetzte Firsthöhe von 14,75 m die neu entstehende Bebauung markieren. Durch eine möglichst öffentliche Nutzung (z. B. Gastronomie) des Sockelgeschosses soll sich das Gebäude zu einem zentralen Treffpunkt in Hohenholte entwickeln. Auch seitens des Gestaltungsbeirates der Gemeinde Havixbeck wurde die vorgeschlagene Gebäudetypologie mit der geplanten Firsthöhe von 14,75 m begrüßt.
2. Die Bedenken gegen die Parkplatzsituation werden nicht geteilt. Hinzuweisen ist allerdings darauf, dass die im öffentlichen Straßenraum ausgewiesenen Stellplätze gerade nicht der Unterbringung des bestehenden privaten Stellplatzbedarfs der von den Wohnnutzungen ausgeht dienen. Dieser ist auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.  
Der Anregung, mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohnung vorzusehen, sollte ebenfalls nicht gefolgt werden. § 51 der Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) setzt als Richtzahl für den Stellplatzbedarf bei Gebäuden mit Wohnungen 1 Stellplatz je Wohnung fest.  
Sollte das Sockelgeschoss des solitären III-geschossigen Gebäudes eine gastronomische Nutzung erhalten, sind hierfür gesondert Stellplätze nachzuweisen, und zwar 1 Stellplatz für je 6- 12 qm Gastraumfläche.

**Beschlussvorschlag**

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

### **Ordnungsziffer B 11, Schreiben vom 26.02.2017**

1. Hinweis, dass städtebauliches Erfordernis der Planung in Frage gestellt wird
2. Anregung, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit passender Gebietskategorie aufzustellen
3. Anregung, bei Beibehaltung des Angebotsplanes sollen Vergnügungsstätten ausgenommen werden
4. Anregung, die Vollgeschosse auf II zu begrenzen und Trauf- und Gebäudehöhen deutlich zu reduzieren
5. Anregung, eine geschlossene Bauform parallel der Verkehrsanlagen zu wählen
6. Durchführung einer Umweltverträglichkeitsuntersuchung

### **Rechtliche Bewertung**

1. Nach § 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Dabei sind Grundsätze, wie z. B. der sparsame Umgang mit Bauland sowie der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung zu beachten.  
Die bisherige Nutzung des Grundstückes ist – und das zeigt der sehr lang andauernde Leerstand – nicht mehr zeitgemäß. Insofern hat die Gemeinde dem durchaus berechtigten Anliegen des jetzigen Eigentümers nach einer Nachverdichtung und dem Einräumen des Vorranges einer Wohnungsnutzung Rechnung getragen. Die städtebauliche Situation erfordert die Änderung des Bebauungsplanes für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung dieses zentralen Bereiches in Hohenholte. Insofern sollte der Einwand des Bürgers zurückgewiesen werden.
2. Für die städtebauliche Entwicklung stehen der Gemeinde durchaus verschiedene planerische Instrumente nach den Vorschriften des BauGB zur Verfügung. Bei der Auswahl hat die Gemeinde einen Ermessensspielraum zu. Da im vorliegenden Fall wegen der städtebaulich besonderen Lage des Grundstückes eine enge Beteiligung des Gestaltungsbeirates erfolgt ist und der Bauwunsch engmaschig begleitet wurde, ist von dem Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgesehen worden. Insofern kann dem Einwand nicht gefolgt werden.
3. Vergnügungsstätten sind nach den Vorschriften der BauNVO lediglich ausnahmsweise zulässig. Diese Ausnahme ist auch in den östlich, südlich und westlich angrenzenden Quartieren vorgesehen. Ein isolierter Ausschluss nur für den Bereich des jetzt zu ändernden Planes erscheint nicht nachvollziehbar, zumal durch die Zulassung einer solchen Ausnahme die Gebietsverträglichkeit in jedem Einzelfall gesondert zu prüfen ist. Die Art der baulichen Nutzung sollte also wie bisher und unter Berücksichtigung der Umgebungsfestsetzungen beibehalten werden.
4. Die Bedenken des Bürgers werden nicht geteilt. Das solitäre III-geschossige Gebäude auf der Ecke zwischen Roxeler Straße und der Straße Zur Aabrücke soll durch die festgesetzte Firsthöhe von 14,75 m die neu entstehende Bebauung markieren. Durch eine möglichst öffentliche Nutzung (z. B. Gastronomie) des Sockelgeschosses soll sich das Gebäude zu einem zentralen Treffpunkt in Hohenholte entwickeln. Auch seitens des Gestaltungsbeirates der Gemeinde Havixbeck wurde die vorgeschlagene Gebäudetypologie mit der geplanten Firsthöhe von 14,75 m begrüßt und

gegenüber einer einheitlich 2-geschossigen Bauweise der Vorzug gegeben.

5. Die zwingende Beibehaltung der Traufenständigkeit zu den umlaufenden Verkehrsflächen ist eine alternative städtebauliche Variante, jedoch nicht zwingend notwendig. Die Ortslage von Hohenholte zeichnet sich gerade durch eine Vielzahl von Gebäudetypologien und den Wechsel von Traufen- und Giebelständigkeit aus. Der bisher geltende Bebauungsplan hat vor diesem Hintergrund im Bereich des Grundstückes an diesem Kreuzungspunkt verschiedener Verkehrsstrassen bewusst auf die Vorgabe einer zwingenden Firstrichtung verzichtet, um gerade unterschiedliche Gebäudestellungen zu ermöglichen. Durch das jetzt favorisierte Konzept wird einerseits eine Nutzung des Grundstückes durch verschiedene Baukörper ermöglicht und die bisher auch schon freie Auswahl der Firstrichtungen aufgegriffen. Eine städtebaulich zwingende Anordnung der Baukörper parallel zu den Straßenzügen ist nicht erkennbar und insofern auch nicht berücksichtigt. Aspekte der Verkehrssicherheit aufgrund der Gebäudestellung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den Straßenbaulastträgern und der Straßenverkehrsaufsicht zu prüfen. Insofern betrifft dieser Einwand die Durchführung des Bebauungsplanes.
6. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen nach § 13 a BauGB. Zum einen soll mit Hilfe dieses Planes eine Nachverdichtung des betreffenden Grundstückes ermöglicht werden, die Plangebietsgröße liegt unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m<sup>2</sup> und es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern erkennbar, die in § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB genannt sind (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege). Durch die vorliegende Planung soll ein bisher gewerblich und zu Wohnzwecken genutztes Grundstück wiederum einer solchen Nutzung zugeführt werden. Die Lage innerhalb der Ortsmitte von Hohenholte ohne Anbindung an Naturräume und freie Landschaft lassen eine Beeinträchtigung nicht erkennen. Punkte, die die Durchführung einer Artenschutzprüfung notwendig erscheinen lassen, liegen nicht vor.

### **Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen B 11 zur Kenntnis und beschließt nach Beratung, ihnen nicht zu folgen.

**Finanzielle Auswirkungen**

keine

Klaus Gromöller

**Anlagen**

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der BürgerInnen

Plan zur Gestaltung der Außenanlagen