



EINGEGANGEN
 25. Juli 2018
 Gemeinde Havixbeck

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Erna-Scheffler-Str. 5, 51103 Köln

Gemeinde Havixbeck
 Frau Hester
 Willi-Richter-Platz 1
 48329 Havixbeck

Deutsche Bahn AG
 DB Immobilien
 Region West
 Erna-Scheffler-Straße 5
 51103 Köln
 www.deutschebahn.com

Robert Lempèr - extern -
 Tel.: 0221 141-3712
 robert.lemper-extern@deutschebahn.com
 Zeichen: CS.R-W-L(A) Im
 TÖB-KÖL-18-33714

24.07.2018

Ihr Zeichen: II/12 622-11/33 (622-21/35)
**33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Havixbeck sowie
 5. Änderung des Bebauungsplanes "Gennerich II" der Gemeinde Havixbeck**

Sehr geehrte Damen und Herren,
 sehr geehrte Frau Hester,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes
 Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme:

Folgenden Punkt bitten wir zu berücksichtigen, bzw. mit aufzunehmen:

- Kein Anspruch auf Schutz vor Immissionen aus dem Bahnbetrieb;
 - Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.

Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
 Deutsche Bahn AG

i. V.
 Frank Hagelüken

i. A.
 Robert Lempèr

Deutsche Bahn AG
 Sitz: Berlin
 Registergericht:
 Berlin-Charlottenburg
 HRB: 50 000
 USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
 Aufsichtsrates:
 Michael Odenwald

Vorstand:
 Dr. Richard Lutz,
 Vorsitzender

Alexander Doll
 Bernhard Huber
 Prof. Dr. Sabina Jeschke
 Ronald Potalla
 Martin Sailer

Unser Anspruch:



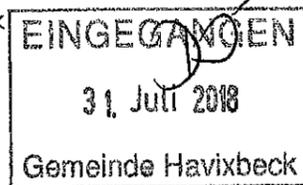
Profitabler Qualitätsführer
 Top-Arbeitgeber
 Umwelt-Vorreiter

LWL-Archäologie für Westfalen - An den Speichern 7 - 48157 Münster

Servicezeiten:

Montag-Donnerstag 08:30-12:30 Uhr, 14:00-15:30 Uhr
Freitag 08:30-12:30 Uhr

Gemeinde Havixbeck
Fachbereich II
Willi-Richter-Platz 1
48329 Havixbeck



Ansprechpartner:
Dr. Christoph Grünewald

Tel.: 0251 591-8880
Fax: 0251 591-8928
E-Mail: christoph.gruenewald@lwl.org

Az.: Gr/Ti/M 576 /18 B

Münster, 26.07.2018

**33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Havixbeck sowie
5. Änderung des Bebauungsplanes „Gennerich II“ der Gemeinde Havixbeck**
- Ihr Schreiben vom 13.07.2018 Az.: II/12 622-11/33 (622-21/35) -

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Hester,

es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Planung. Da jedoch auch bislang unbekannt paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Campium, Coesfeld-Schichten) angetroffen werden können, bitten wir, zu dem bereits aufgenommenen Hinweis betr. archäologischer Bodenfunde noch folgende Punkte hinzuzufügen:

1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

i. A. gez. Dr. Grünewald

f.d. R. 
(Tiemann)



Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Gemeinde Havixbeck
 Fachbereich II
 z. Hd. Frau Hester
 Willi-Richter-Platz 1

48329 Havixbeck

Hausanschrift: Friedrich-Ebert-Straße 7, 48653 Coesfeld
 Postanschrift: 48651 Coesfeld
 Abteilung: 01 - Büro des Landrats
 Geschäftszeichen:
 Auskunft: Frau Stöhler
 Raum: Nr. 136, Gebäude 1
 Telefon-Durchwahl: 02541 / 18-9111
 Telefon-Vermittlung: 02541 / 18-0
 Telefax: 02541 / 18-9198
 E-Mail: Martina.Stoehler@kreis-coesfeld.de
 Internet: www.kreis-coesfeld.de

Datum: 15.08.2018

33. Änderung des FNP sowie 5. Änderung des Bebauungsplanes „Gennerich II“

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Hester,

zu den beiden o.g. Verfahren nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:

Die vorliegende 33. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Gennerich II“ dienen der Schaffung von Planungsrecht für die Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters um 200 m² auf 1000 m².

Der Begründung zum Bebauungsplan kann unter Punkt 6.3 „Immissionsschutz“ entnommen werden, dass zur Beurteilung der lärmtechnischen Situation an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen eine schalltechnische Untersuchung angefertigt werden soll. Eine abschließende Stellungnahme aus den **Belangen des Immissionsschutzes** kann erst nach Vorliegen dieser Berechnung abgegeben werden.

Seitens der **Unteren Naturschutzbehörde** bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Im nachfolgenden Planungsverfahren sind die neuen zulässigen Eingriffe in den Naturhaushalt zu bilanzieren und auszugleichen. Artenschutzrechtlich erforderliche Vermeidungsmaßnahmen sind festzusetzen.

Den zur Prüfung vorgelegten Verfahrensunterlagen wird aus brandschutztechnischer Sicht zugestimmt, wenn die hiermit vorgeschlagenen

Konten der Kreiskasse Coesfeld:

Sparkasse Westmünsterland
 IBAN DE54 4015 4530 0059 0013 70
 BIC WELADE33XXX

VR-Bank Westmünsterland eG
 IBAN DE68 4286 1387 5114 9606 00
 BIC GENODEM1BOB

Postbank Dortmund
 IBAN DE67 4401 0046 0001 9294 60
 BIC PBNKDEFF

Sie erreichen uns ...

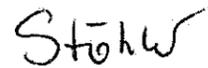
Mo. – Do. 8.30 – 12.00 Uhr
 und 14.00 – 16.00 Uhr
 Fr. 8.30 – 12.00 Uhr
 und nach Terminabsprache

Bedingungen, Auflagen und Hinweise der **Brandschutzdienststelle** berücksichtigt werden:

In dem zu beurteilenden Fall wird der Änderungsbereich als „Sonstiges Sondergebiet“ mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscountmarkt“ dargestellt. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist aufgrund der Art der Nutzung, der Brandgefahr und der baulichen Struktur des Gebäudes eine Löschwassermenge von 96 m³/h (= 1.600 l/min) für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich. Der Löschbereich umfasst dabei sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt. Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 3 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und des Katastrophenschutzes (BHKG) Aufgabe der Gemeinde.

Seitens der **Bauaufsicht** und seitens des **Gesundheitsamtes** bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Stöhler

Ordnungsnummer 17

A

HWK
HANDWERKSKAMMER
MÜNSTER

HWK Münster Bismarckallee 1 48151 Münster

Gemeinde Havixbeck
Willi-Richter-Platz 1
48329 Havixbeck

E.: 29.8.18
75

Unser Zeichen (bitte angeben):

B3.3 Hj/Lem

Datum:

23.08.2018

Ihre Fragen beantwortet:

Dr. Willi Quandt
Telefon 0251 5203-208
Telefax 0251 5203-235
willi.quandt@
hwk-muenster.de
Zimmer: 34

Ihr Schreiben vom 13.07.2018 Ihr Zeichen: II/12 622-11/33

**5. Änderung des Bebauungsplanes „Gennerich II“ und 33.
Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Havixbeck**

Sehr geehrte Damen und Herren,

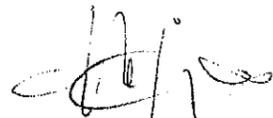
hinsichtlich der Frage, ob im vorliegenden Fall die Voraussetzungen für eine Ausnahme von der Regel des 6.5-2 LEP gegeben sind, haben wir Bedenken.

Der Standort befindet sich nicht in einer städtebaulich integrierten Lage. Die Gutachter der BBE sprechen im Einzelhandelskonzept von „teilintegriert“. Aus der Verträglichkeitsanalyse geht nicht hervor, inwieweit die sogenannte 35 % Regel eingehalten wird, ob also eine Tragfähigkeit durch eine angemessene zu versorgende Mantelbevölkerung gegeben ist.

Freundliche Grüße

Handwerkskammer Münster

im Auftrag



Dipl.-Ingenieur Norbert Hejna
Technischer Unternehmensberater - Standortberater
Geschäftsbereich Wirtschaftsförderung

Handwerkskammer Münster
Bismarckallee 1
48151 Münster
Telefon 0251 5203-0
Telefax 0251 5203-108
info@hwk-muenster.de
www.hwk-muenster.de

Postanschrift:
Handwerkskammer Münster
Postfach 3480
48019 Münster

Sie erreichen uns:
Mo - Do 08:00-17:00 Uhr
Fr 08:00-14:00 Uhr
Zudem nach Vereinbarung

Bankverbindung:
Sparkasse Münsterland Ost
BLZ 400 501 50
Konto 25 092 826
BIC WELADED1MST
IBAN DE36 4005 0150 0025 0928 26

Vereinigte Volksbank Münster eG
BLZ 401 600 50
Konto 400 607 100
BIC GENODEM1MSC
IBAN DE27 4016 0050 0400 6071 00

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT VON NEBENAN.

zu Ordnungsnummer 17



BBE Handelsberatung GmbH · Wendenstraße 1a · 20097 Hamburg

Gemeinde Havixbeck
Frau Böse
Willi-Richter-Platz 1
48329 Havixbeck

Per E-Mail: Boese@Gemeinde.Havixbeck.de

Datum	E-Mail	Sekretariat
04. September 2018	loetz@bbe.de	Maria Weber
Ihr Ansprechpartner	Telefon	E-Mail
Ann-Kathrin Lötz	+49 40 1804106-26	maria.weber@iph-cm.de

BBE Handelsberatung GmbH
Wendenstraße 1a
20097 Hamburg
Deutschland

Tel + 49 40 1804106-0
Fax + 49 40 1804106-10
E-Mail info@bbe.de
Web www.bbe.de

Hauptsitz
Briener Straße 45
80333 München

Geschäftsführer
Joachim Stumpf
Registergericht München
HRB 3136
USt-IdNr. DE129298916

Stadtparkasse München
BLZ 701 500 00
Konto 909 118 002
IBAN
DE55 7015 0000 0909 1180 02
BIC SSKMDEMM

München
Hamburg
Köln
Leipzig
Münster
Erfurt

Gutachterliche Stellungnahme zur Stellungnahme der Handwerkskammer Münster zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Gernerich II“ und 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Havixbeck

Sehr geehrte Frau Böse,

gerne nehmen wir Stellung zu den Ausführungen der Handwerkskammer Münster vom 23.08.2018, unsere Auswirkungsanalyse für den Lidl-Markt, An der Feuerwache in Havixbeck betreffend.

Der Standort des Lidl-Marktes übernimmt, wie in der vorliegenden Auswirkungsanalyse dargestellt (vgl. S. 15 f.), neben einer Versorgung der angrenzenden Mantelbevölkerung im engeren Nahbereich (700 m-Radius), als nächstgelegener Lebensmittelmarkt eine wichtige Versorgungsfunktion für die im nordwestlichen Gemeindegebiet, peripher gelegenen Siedlungsbereiche außerhalb des Kernsiedlungsbereiches (u. a. Bauerschaft Poppenbeck). Trotz der Randlage am Ortseingang von Havixbeck kommt dem etablierten Standort somit eine wichtige Bedeutung als Bestandteil des örtlichen Versorgungsnetzes zu.

Angesichts der geplanten Änderung des geltenden Bebauungsplanes mit Festsetzung eines Sondergebietes im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist die angeführte 35 %-Regel zur Herleitung einer städtebaulichen Atypik nicht Gegenstand der Begutachtung gewesen. Der zu erwartende nahversorgungsrelevante Umsatz für den Lidl-Markt von max. 5,8 Mio. € nach BBE-Prognose entspricht ca. 41 % der Kaufkraft im Verflechtungsbereich (ca. 5.175 Einwohner/ ca. 14,1 Mio. € nahversorgungsrelevante Kaufkraft) und liegt damit innerhalb der Spanne von 35 bis 50 %, die vielmehr ein Indiz für eine überwiegende Nahversorgungsbedeutung eines Einzelhandelsbetriebes i. S. d. LEP NRW darstellt.

Die geplante Erweiterung stellt aus gutachterlicher Sicht daher eine maßvolle und bedarfsgerechte Weiterentwicklung eines bestehenden Nahversorgungsstandortes dar, der neben den Angebotsstandorten im Umfeld des Ortskerns zusammen mit dem Netto-Markt an der Schützenstraße die Funktion eines weiteren, wichtigen Trägers der wohnortnahen Versorgung übernimmt.



Wir hoffen, Ihnen mit diesen ergänzenden Ausführungen gedient zu haben und stehen Ihnen gerne für weitere Rückfragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

BBE Handelsberatung GmbH

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A.-U. Lötj'.

i. V. Ann-Kathrin Lötj
Consultant