



Gemeinde Havixbeck
-Der Bürgermeister-

Verwaltungsvorlage Nr. VO/034/2019

Havixbeck, 15.03.2019

Fachbereich: Fachbereich II

Aktenzeichen: II.17

Bearbeiter/in: Andrea Böcker

Tel.: 33-119

Betreff: **Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Kleibrink/Gennericher Weg" und Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
		Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1 Ausschuss für Bau- und Gemeindeförderung	21.03.2019			
2 Gemeinderat	11.04.2019			

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen: nein

Beschlussvorschlag

Für den Bereich zwischen Kleibrink, Gennericher Weg und An der Feuerwache ist gemäß § 2 Abs.1 i.V. mit den §§ 12 und 13a Baugesetzbuch (BauGB) ein vorhabenbezogener Bebauungsplan in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan im beschleunigten Verfahren zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen aufzustellen.

Der Rat beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des damit verbundenen Vorhaben- und Erschließungsplans, und zwar im beschleunigten Verfahren.

Der Rat beschließt, die Offenlegung der Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs.2 jeweils i.V. mit § 13a BauGB.

Begründung

Anlass der Planung ist das konkrete Vorhabeninteresse eines Investors zur Errichtung von Wohnraum, auch für ältere Menschen. Der Investor und Vorhabenträger, die „Tenhündfeld Schlüsselfertiges Bauen GmbH“ aus Ahaus-Wessum führt das Projekt durch. Die Planung erfolgt durch das Büro SWO Stadtplanung in Borken.

In der Sitzung des Ausschusses für Bau- und Gemeindeentwicklung am 21.03.2019 werden die Vertreter des Investors und des Planungsbüros die Vorhaben und Pläne vorstellen und erläutern.

Die bisher an diesem Standort bestehende Einzelhandelsnutzung ist nicht mehr zukunftsfähig. Daher ist die vornehmliche Nutzung dieses Areals als Wohnfläche beabsichtigt, auch um Leerstände zu vermeiden.

Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt das Angebot in Havixbeck. Dieses Vorhaben ist im Hinblick auf die erforderliche Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum, auch für ältere Menschen aus städteplanerischer Sicht zu begrüßen und zu unterstützen.

In das durch Wohnbebauung geprägte Umfeld passt sich die neue Wohnbebauung ein.

Die Gestaltung der vier Wohnhäuser mit jeweils fünf Wohneinheiten und eines weiteren Wohnhauses mit 24 Zimmern für die ambulante Pflege und zwei Dachgeschosswohnungen passen sich an die Bestandstypologie an. Mit einer Tiefgarage und überörtlichen Stellplätzen wird ausreichend Parkraum bereitgestellt.

Die Planungen für die Hochbauten sind bereits im Gestaltungsbeirat behandelt worden. Der Beirat hat sich einhellig positiv zur beabsichtigten Entwicklung ausgesprochen und die Umsetzung im Sinne des Vorhabenplans empfohlen.

Der Vorhabenträger stellt den „Vorhaben- und Erschließungsplan“ auf und verpflichtet sich auf eigene Kosten und aufgrund eines mit der Gemeinde noch zu schließenden Durchführungsvertrages zur Verwirklichung des Vorhabens einschließlich der Erschließungsanlagen.

Die in dem Durchführungsvertrag detailliert festgehaltenen Verpflichtungen müssen vor dem Satzungsbeschluss getroffen sein und von dem Rat die Zustimmung erhalten haben. Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Blatt 2 der Planurkunde sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB verpflichtet (§ 9 Abs. 2 BauGB).

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die hierfür erforderliche Teil-Flächennutzungsplanänderung bzw. -berichtigung von einem Mischgebiet (M) in ein Wohngebiet (W) erfolgt später, wie es gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zulässig ist.

Die rechtlichen Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB liegen vor. Das Erfordernis der förmlichen Umweltprüfung fällt damit weg. In dem Begründungsentwurf (Anlage 1 zu dieser VO) zu diesem Planverfahren werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen dargestellt.

Bezüglich der Schallimmissionen liegt ein Sachverständigengutachten vor, in dem festgestellt wird, dass im Nachtzeitraum Richtwertüberschreitungen vorliegen. Hauptschallquelle ist die in Wohnraumnähe befindliche Einsatzstelle der Feuerwehr. Zum Schutz der Bewohner*innen und der Beibehaltung der vollen Einsatzfähigkeit der Feuerwehr setzt der BPlan-Entwurf fest, dass bei schutzbedürftigen Räumen keine Öffnungen in Wänden zulässig sind, vor denen Grenzwertüberschreitungen prognostiziert sind (s. Blatt 1 vorhabenbezogener BPlan/Grafik unter Punkt 9). Mit Fenstern, die sich nicht öffnen lassen und einer Lüftungsanlage wird ausreichendes Licht und die Belüftung sichergestellt. Alternativ können nicht schutzbedürftige Räume, wie z.B. Abstellkammern in den schallkritischen Bereich geplant werden.

Mit dem neuen Bebauungsplan „Kleibrink/Gennericher Weg“ werden die BPläne Gennerich II und III teilweise überplant. Nach seiner Rechtskraft tritt der neue BPlan „Kleib-

rink/Gennericher Weg“ im überlagerten Bereich an die Stelle des bisherigen Planungsrechts (Anlage 2 und 3 dieser VO).

- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (BPlan) „Kleibrink/Gennericher Weg“ (**Blatt 1**) liegen das/die Grundstück(e) Kleibrink 11 und 13 Gemarkung Havixbeck Flur 10, Flurstück 423 und Flur 11, Flurstücke 23, 27, 28, 29, 30, 112, 279, 376, 445, 446, 451, 452, 453 und 454.
- Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) „Kleibrink/Gennericher Weg“ (**Blatt 2**) liegen das/die Grundstück(e) Kleibrink 11 und 13 Gemarkung Havixbeck Flur 10, Flurstück 423 und Flur 11, Flurstücke 23, 112, 279, 445, 446, 451 tlw., 453 tlw. und 454 tlw.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll im Anschluss an die Beratung in den politischen Gremien erfolgen.

Die Gemeinde hat nach pflichtgemäßem Ermessen über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden. Das beantragte Vorhaben sollte der städteplanerischen Konzeption und dem Planungswillen der Gemeinde entsprechen.

Die Schaffung von Wohnraum in der Ortsmitte auch für besondere Bedürfnisse und die Entwicklung neuer Wohnformen für ältere Menschen in Havixbeck entspricht den Zielen des Integrierten Städtebaulichen Handlungskonzepts für Havixbeck.

Die weitere Inanspruchnahme des Areals als Einzelhandelsstandort mit dem gleichen oder einem anderen Branchenangebot ist derzeit nicht zu verwirklichen, daher ist die zügige Wohnraumbereitstellung in der von dem Vorhabenträger aufgelockerten Bebauung für Havixbeck vorausschauend und städteplanerisch sinnvoll. In diesem Sinne empfehle ich dem Rat den Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss für das beantragte Vorhaben zu fassen.

Finanzielle Auswirkungen

Die vorhabenbezogenen Kosten werden von dem Vorhabenträger übernommen. Näheres regelt der zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Havixbeck zu schließende Durchführungsvertrag. Kosten, die nicht Maßnahme bedingt sind, werden nicht anfallen.

Klaus Gromöller

Anlagen

- Anlage 1. Entwurf Begründung mit Umweltauswirkungen (nur im Ratsinformationssystem)
- Anlage 2: Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Anlage 3: Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan