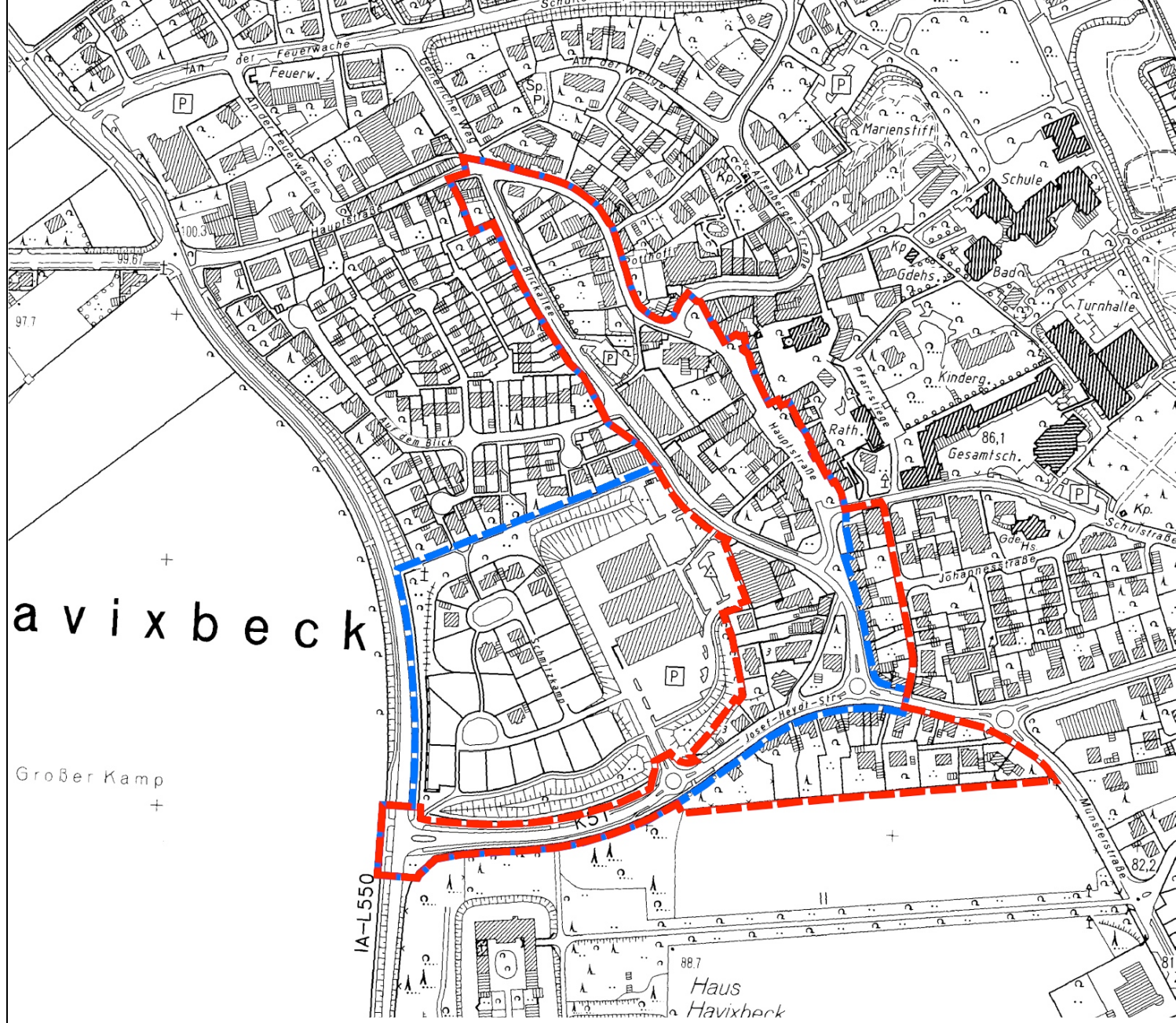
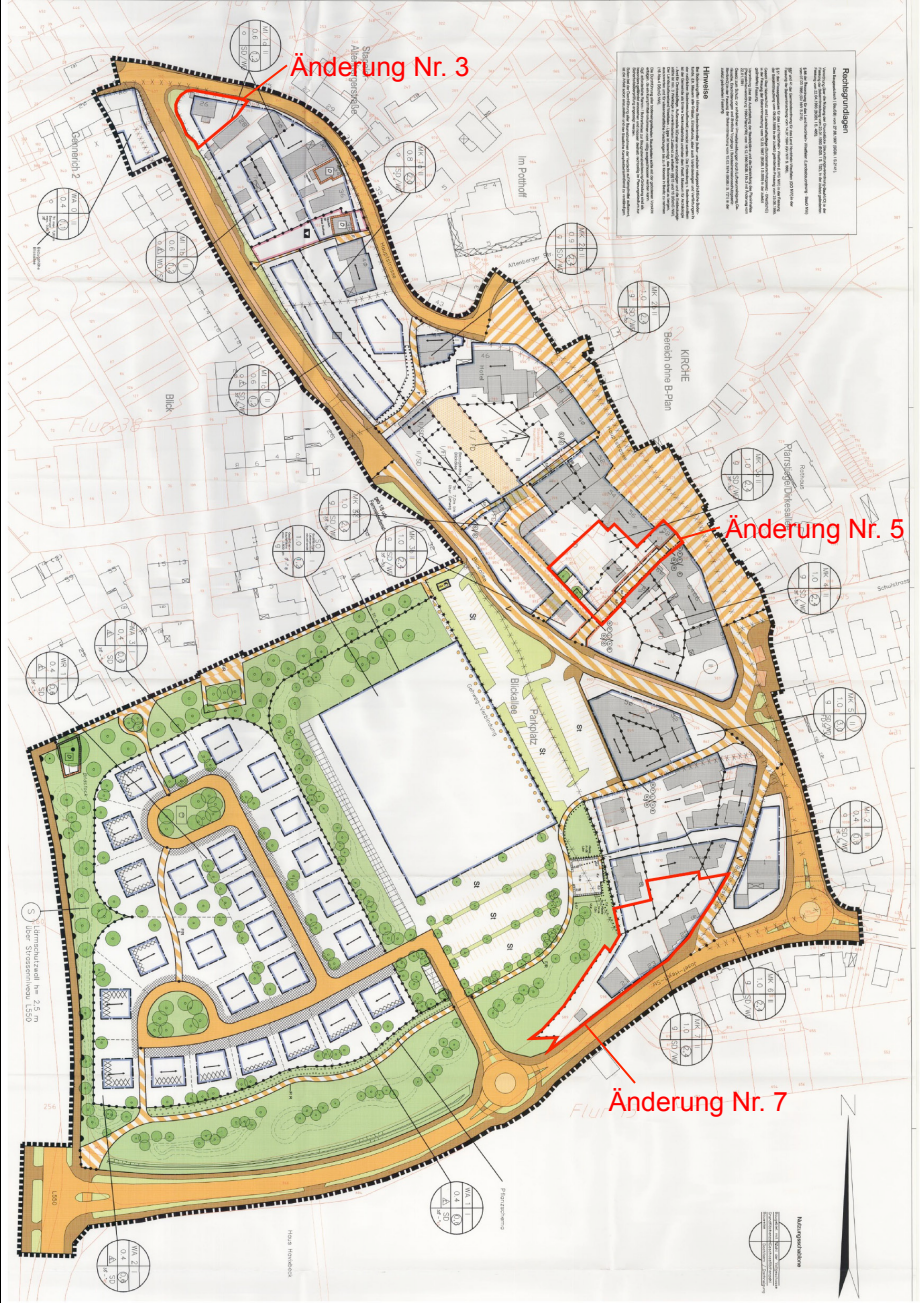




Bebauungsplan „Ortskern II”

Geltungsbereiche
Bebauungspläne
„Ortskern“ und
„Ortskern II“



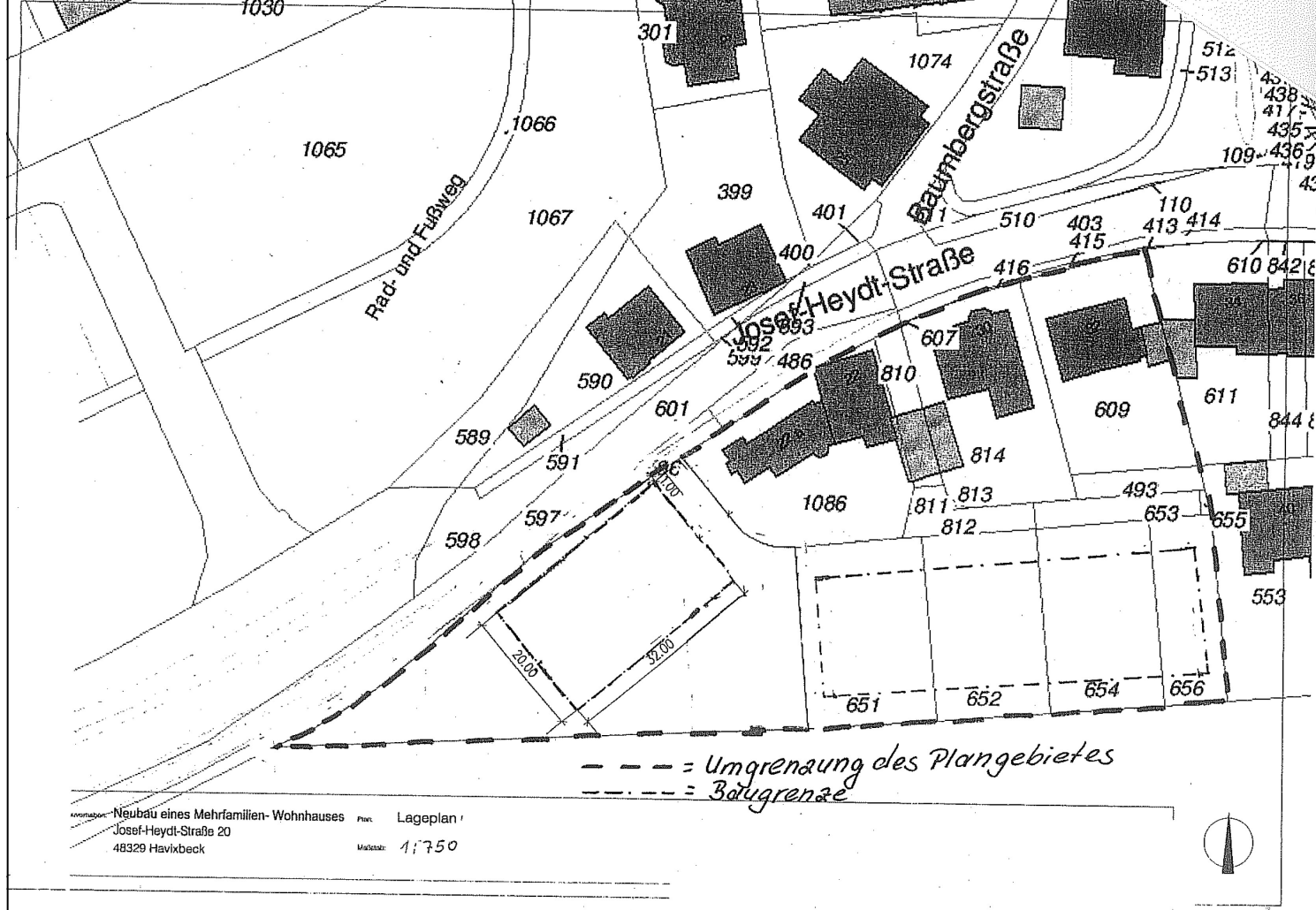


Bebauungsplan „Ortskern“
(rechtskräftig seit dem Jahr 2000)

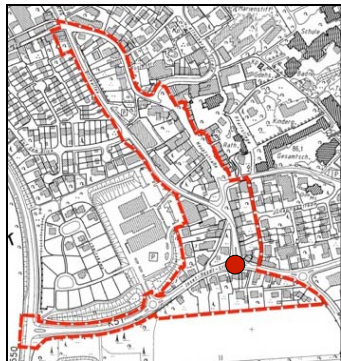
Geltendes
Planungsrecht

Ergänzungssatzung
gem. §34 (4) Nr. 3 BauGB
(2014)

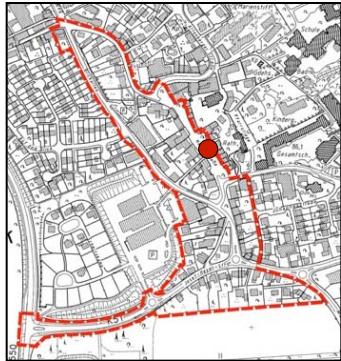
- durch Satzung werden die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt
- innerhalb der festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 BauGB



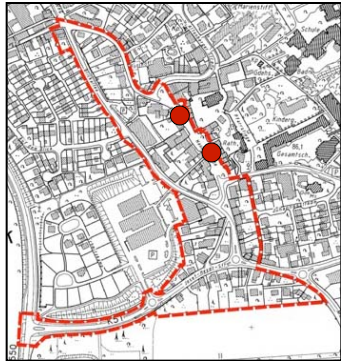
Rundgang durch das Plangebiet



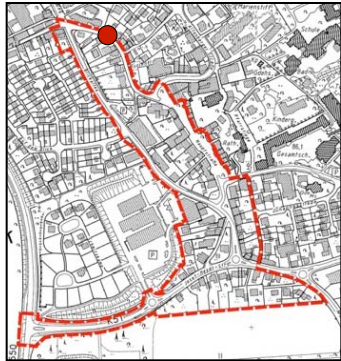
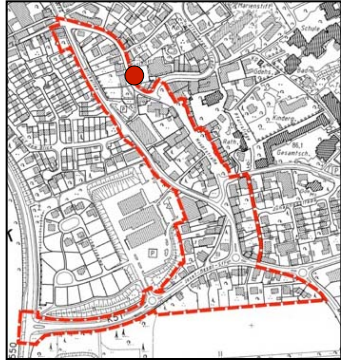
Rundgang durch das Plangebiet



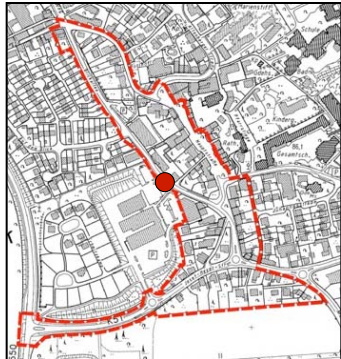
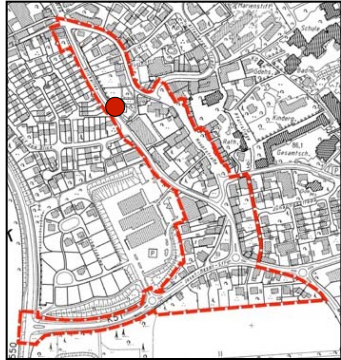
Rundgang durch das Plangebiet



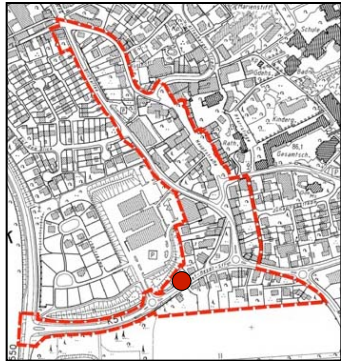
Rundgang durch das Plangebiet



Rundgang durch das Plangebiet



Rundgang durch das Plangebiet



Bebauungsplan
(rechtskräftig seit 1998)

Vorrangig Festsatz
„Kerngebiete“
„Mischgebiete“

„Kerngebiete“
von

- Handelsbetriebe
- zentralen Einrichtungen der Verwaltung

➤ Wohnungen zu zulässigen Nutzungen untergeordneter

„Mischgebiete“

- dem Wohnbereich
- der Unterbringung von Gewerbebetrieben nicht wesentlich

- „**Mischgebiete**“ dienen
 - dem Wohnen,
 - der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören

Planungsanlass

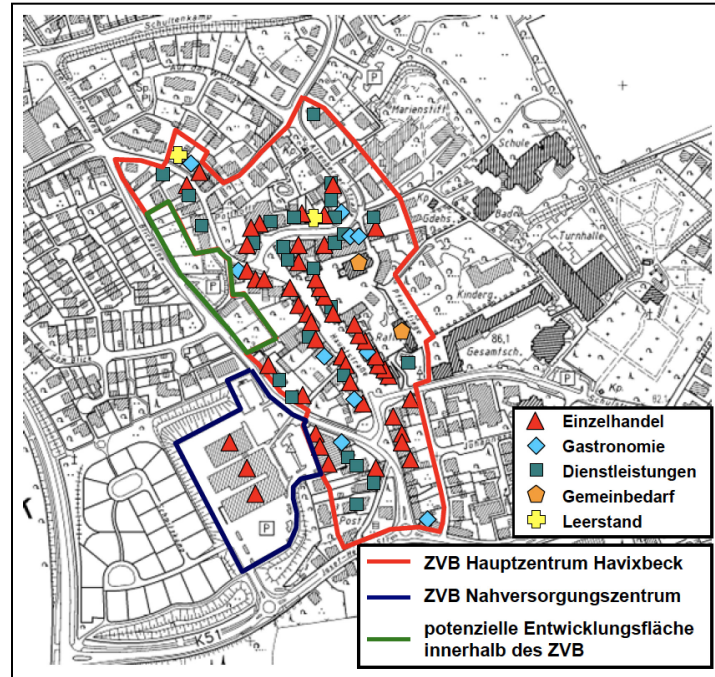


Wohnen im Ortskern

- im Plangebiet ist ein hoher Anteil an Wohnnutzung vorzufinden
- in den Erdgeschossen vorrangig gewerbliche Nutzungen, in den Obergeschossen vorrangig Wohnungen



- rein gewerblich genutzte Gebäude bilden die Ausnahme



Handel im Ortskern

Zentrale Versorgungsbereiche

(Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Havixbeck, BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Münster, 2009)

- der Ortskern als zentraler Einkaufsort bzw. gewachsener Versorgungsbereich
- großflächiger Einzelhandel im Plangebiet selbst nicht vorhanden → grenzt westlich an



- innerhalb der 'potenziellen Entwicklungsfläche' an der Blickallee konnten inzwischen weitere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden

Ziele für den Ortskern

- planungsrechtliche Sicherung der Bebauungs- und Nutzungsstruktur und rechtssichere Steuerung der künftigen Entwicklung im Ortskern
 - Sicherung des zentralen Standortes für Handel und Dienstleistungen
 - Sicherung der Wohnnutzung
 - Erhalt und Entwicklung eines lebendigen Ortskerns mit Aufenthaltsqualität
- Sicherung der Gestaltungsqualität durch Aufstellung einer separaten Gestaltungssatzung

Bebauungsplan „Ortskern II“

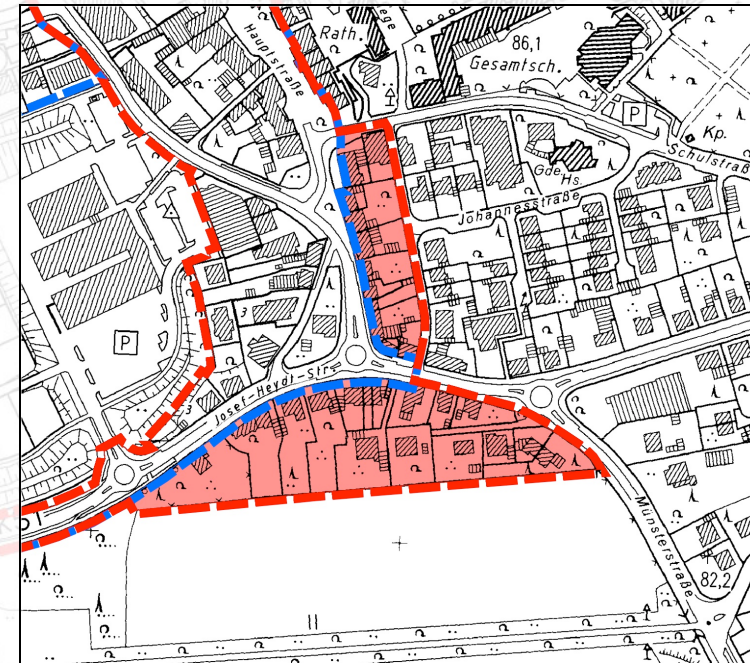
Festsetzung „Urbaner Gebiete“ (MU)

sie dienen:

- dem Wohnen,
 - der Unterbringung von Gewerbebetrieben,
 - der Unterbringung von sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören
- Ausschluss bzw. nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Erdgeschoss
- Erhalt und Stärkung des zentralen Standortes für Handel und Dienstleistungen (die Umnutzung von Ladenlokalen zu Wohnungen wird unterbunden)
 - Sicherung des hohen Anteils an Wohnnutzung
- Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten
- (Ausnahme: Bestandsschutz für die Spielhalle an der Blickallee)
- Schutz einer hochwertigen und miteinander verträglichen Nutzungsstruktur

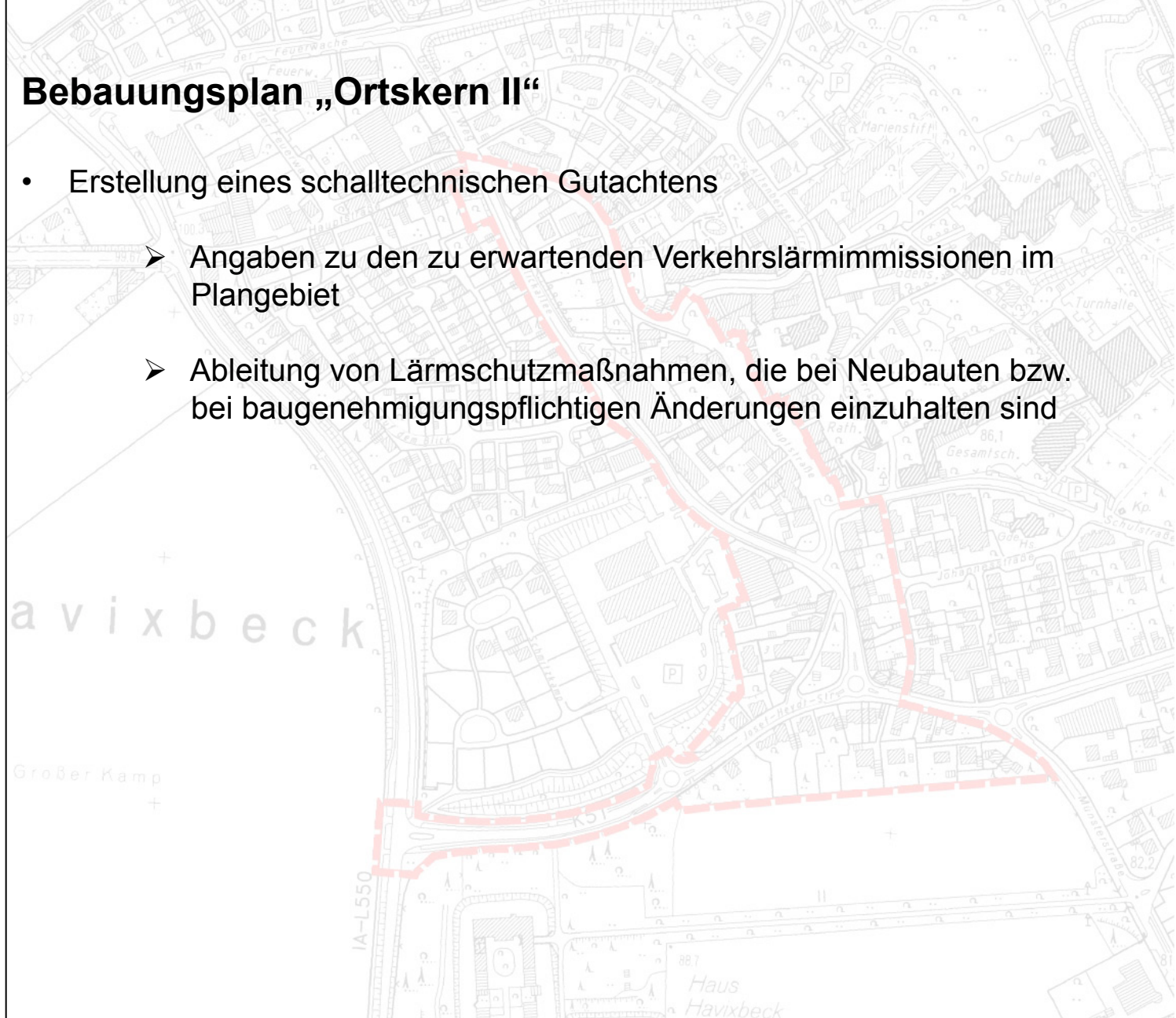
Bebauungsplan „Ortskern II“

- Einbeziehung bisher unbeplanter Innenbereiche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - dauerhafte Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne der Gemeinde



Bebauungsplan „Ortskern II“

- Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens
 - Angaben zu den zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet
 - Ableitung von Lärmschutzmaßnahmen, die bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen einzuhalten sind





Bebauungsplan „Ortskern II”