

GEMEINDE HAVIXBECK



Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

zum **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan** **„Kleibrink/Gennericher Weg“** (im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Planungsträger:

Gemeinde Havixbeck

Vorhabenträger:

Tenhündfeld Schlüsselfertiges Bauen GmbH
Hamalandstraße 89
48683 Ahaus-Wessum

Verfahrensstand

- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Planung:



ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte
Alter Kasernenring 12 · 46325 Borken · Tel. 02861 9201-0
www.swo-vermessung.de · info@swo-vermessung.de

Projekt Nr. 28789

A. Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Kleibrink/Gennericher Weg“ (im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

5

1	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5
1.1	Planungsanlass	5
1.2	Planungsziel	5
2	Allgemeine Informationen zur Planung	6
2.1	Klimaschutz und Stadtentwicklung	6
2.2	Verfahren.....	7
3	Beschreibung des Geltungsbereiches	7
3.1	Lage des Plangebietes / Geltungsbereiches.....	7
3.2	Bestandssituation	10
3.3	Städtebauliche Konzeption	10
3.4	Erschließung.....	11
3.4.1	Verkehrliche Erschließung	11
3.4.2	Ruhender Verkehr/Stellplatznachweis	11
3.4.3	Ver- und Entsorgung.....	11
3.4.3.1.	Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	11
3.4.3.2.	Schmutz- und Niederschlagswasser.....	12
3.4.3.3.	Energieversorgung und Telekommunikation	12
3.4.3.4.	Abfallentsorgung	12
4	Planungsalternativen	12
5	Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung, Entwicklung des Planes aus dem Flächennutzungsplan und andere planungsrelevante Konzepte.....	13
5.1	Flächennutzungsplan.....	13
6	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen.....	13
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	15
6.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	15
6.2.3	Anzahl der Vollgeschosse (Z)	16
6.2.4	Zulässige Höhen	16
6.2.4.1.	Bestandshöhen	17
6.2.4.2.	Maximale Gebäudehöhe	17
6.2.4.3.	Maximale Traufhöhe	19
6.2.4.4.	Maximale Wandhöhe	19
6.3	Bauweise	20
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	20
6.5	Garagen und überdachte Stellplätze	20
6.6	Schallimmissionsschutzfestsetzung	20
6.7	Gestalterische Festsetzungen.....	23
7	Umweltauswirkungen	23

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kleibrink/Gennericher Weg“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

7.1	Schutzgut Mensch	24
7.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	24
7.2.1	Lebensraum	24
7.2.2	Landschaftsplan	25
7.2.3	Naturschutzgebiet	26
7.2.4	Natura-2000-Gebiet	26
7.2.5	Artenschutz	26
7.3	Schutzgut Fläche	27
7.4	Schutzgut Boden	27
7.5	Schutzgut Wasser	28
7.6	Schutzgut Klima/Luft	29
7.7	Schutzgut Kultur und sonstige Schutzgüter	29
7.8	Wechselwirkungen	29
8	Sonstige Auswirkungen der Planung	29
8.1	Immissionsschutz	29
8.1.1	Emissionen	29
8.1.2	Immissionen	29
9	Altlasten/Kampfmittelgefährdung	34
10	Denkmalschutz und Denkmalpflege	35
11	Umsetzung der Planung	35
12	Flächengliederung	35
13	Quellenverzeichnis	35
II.	Anhang	36

Anlage 1:

Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1 zur Änderung der Bebauungspläne „Gennerich II“ und „Gennerich III“ der Gemeinde Havixbeck, Hier: ASP I für die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude des Einrichtungshauses Frede in Havixbeck, Gennericher Weg/ Kleibrink, Stand: 30.11.2018. Bearbeitung: Feldbiologe/Ökologe Friedrich Pfeifer. Ahaus

Anlage 2:

Schalltechnisches Gutachten - Immissionsprognose – Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kleibrink/Gennericher Weg“ in 48329 Havixbeck. Bericht Nr. L-5083-01/1 vom 15. Februar 2019. Bearbeitung: Richters Hüls. Ahaus

B. Abbildungsverzeichnis

Seite

Abbildung 1: Lage des Plangebietes rot eingekreist	8
Abbildung 2: Orange gekennzeichnete Außenfassaden ohne Öffnungen vor schutzbedürftigen Räumen	22
Abbildung 3: Zum Plangebiet nächstgelegene Stellplatzreihe mit Blick auf das Einrichtungshaus	32
Abbildung 4: Stellplatzreihe mit Wohnmobilen	33

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kleibrink/Gennericher Weg“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

C. Tabellenverzeichnis

Seite

Tabelle 1: Änderung des Vollgeschossbegriffes in der Landesbauordnung	16
Tabelle 2: Bestandsgebäudehöhen	17
Tabelle 3: Bestandstraufhöhen.....	17
Tabelle 4: Gebäudehöhenvergleich Bestand und Planung.....	18
Tabelle 5: Traufhöhenvergleich Bestand und Planung	19
Tabelle 6: Vegetation am Einrichtungshaus	25
Tabelle 7: Ursprünglich anstehende Bodenart.....	27
Tabelle 8: Beispiele für Einzelschallpegel	30
Tabelle 9: Wirkung bei der Änderung von Einzellärmpegeln	30
Tabelle 10: Richt- und Grenzwerte für Schalleinwirkungen	31
Tabelle 11: Nutzungsaufteilung im Plangebiet (Blatt 1, vorhabenbezogener Bebauungsplan)	35

I. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kleibrink/Gennericher Weg“ (im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Der Rat begründet die Notwendigkeit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kleibrink/Gennericher Weg“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wie folgt:

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Planungsanlass

Das Frede Einrichtungshaus am Kleibrink 11 bietet seine Waren zentral auf einem verwinkelten Grundstück an. Das Grundstück reicht über rückwärtige Flächen bis zum Gennericher Weg und nimmt seine gesamte Straßenfront vom Kleibrink bis zur Straße „An der Feuerwache“ ein. Der Standort bietet keine Entwicklungsmöglichkeiten für den Betrieb. Der Standort ist einer neuen Nutzung zuzuführen.

Vor dem Hintergrund des aktuellen Wohnraumbedarfs und der am Standort mit nicht mehr entwicklungsfähigen Einzelhandelsnutzung ist die avisierte vornehmliche Wohnnutzung sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch im Hinblick auf die konkreten Nutzungsabsichten des Vorhabenträgers begründet.

Der Vorhabenträger, die Tenhündfeld Schlüsselfertiges Bauen GmbH aus Ahaus Wessum, plant die Entwicklung von vier Wohnhäusern mit jeweils fünf Wohneinheiten über einer gemeinsamen Tiefgarage, um den Bedarf an individueller Bewegungsfreiheit zu ermöglichen und gleichzeitig den Parkplatzdruck im öffentlichen Raum zu nehmen. Außerdem ist ein Wohnhaus mit 24 Zimmern für ambulante Pflege und zwei Dachgeschosswohnungen am Gennericher Weg geplant, das insbesondere ältere Menschen ansprechen soll. Zu diesem Zweck sind die zugrundeliegenden Bebauungspläne „Gennerich II“ und „Gennerich III“ zu ändern.

1.2 Planungsziel

Planungsziel ist den Standort eine ortsgerechte, zukunftsfähige und nachhaltige städtebauliche Nutzung zuzuführen, die sich in das zwischenzeitlich zunehmend durch Wohnbebauung geprägte Umfeld integriert.

Der Wohnungsbedarf in Havixbeck soll sich auf dem Standort an unterschiedliche Nutzergruppen richten, um die Nachfrage zu bedienen. Mit der Planung entsteht eine urbane maßvoll

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kleibrink/Gennericher Weg“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

verdichtete Wohnlage, die sich an der benachbarten Wohngebäudetypologie anlehnt ohne seine Eigenständigkeit zu leugnen.

Die Gemeinde verfolgt mit der Planung folgende Ziele:

- Vermeidung von Leerständen durch rechtzeitige Umnutzung
- Befriedigung der örtlichen Nachfrage an Wohnungen insbesondere für ältere Menschen
- Auslastung der vorhandenen öffentlichen Infrastruktur
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Nutzung von bereits bebauten Grundstücken
- keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

2 Allgemeine Informationen zur Planung

2.1 Klimaschutz und Stadtentwicklung

Stadtentwicklung unterstützt den globalen Klimaschutz. Sie soll durch ihre Planung den Ausstoß von klimaschädlichen Gasen (insbesondere Kohlendioxid und Methan) reduzieren. Zentraler Bestandteil ist eine kompakte Siedlungsstruktur mit Kohlendioxidsenken (z. B. Bäume). Die Reduktion von Verkehrswegelängen führt bei allen Verkehrsarten zu geringeren Emissionen. In einer kompakten Stadt profitieren emissionsarme Verkehrsarten (Fußgänger und Radfahrer) von kurzen Wegen.

Die Nachverdichtung/Umnutzung und planerische Vorbereitung zur Entwicklung im Siedlungsbereich (Gebäude und Infrastruktur) tragen zum Klimaschutz bei. Bei Nutzung von vorhandenen Systemen (Verkehrswege/Tagesstätten) werden weniger klimaschädliche Gase ausgestoßen, als dies bei reinen Neubaugebieten der Fall ist, weil für die Produktion der Baumaterialien, den Transport und Einbau klimaschädliche Gase emittiert werden. Neubaumaßnahmen erhalten aufgrund der allgemeinen rechtlichen Vorschriften eine energetische Verbesserung.

Neubauten, eingebettet im Bestand, sind insbesondere dann klimafreundlich, wenn für sie keine zusätzlichen oder nur in geringem Umfang Infrastruktureinrichtungen bereitgestellt werden müssen. Schließlich würden diese an anderer Stelle durch ihren Neubau für die neue Infrastruktur auf zusätzliche Ressourcen zurückgreifen müssen, wodurch auch klimaschädliche Gase entweichen und CO₂ Senken verloren gehen. Die Kommune spart hierdurch Ressourcen, die ihr an anderer Stelle zur Verfügung stehen.

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kleibrink/Gennericher Weg“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Eine kompakte Siedlungsentwicklung mit ausreichenden sozialen Abständen ist unter Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen die klimafreundliche Entscheidung.

2.2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, weswegen von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB abgesehen worden ist. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind aus folgenden Gründen gegeben:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung.
Der Bebauungsplan begründet eine Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO auch unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 (4) BauNVO von weniger als 20.000 m². Die Planung steht in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren, deren Grundfläche bei der Berechnung mit anzurechnen ist.
- Die Planung begründet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Das Gebiet befindet sich nicht im Umfeld eines Natura-2000-Gebietes.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

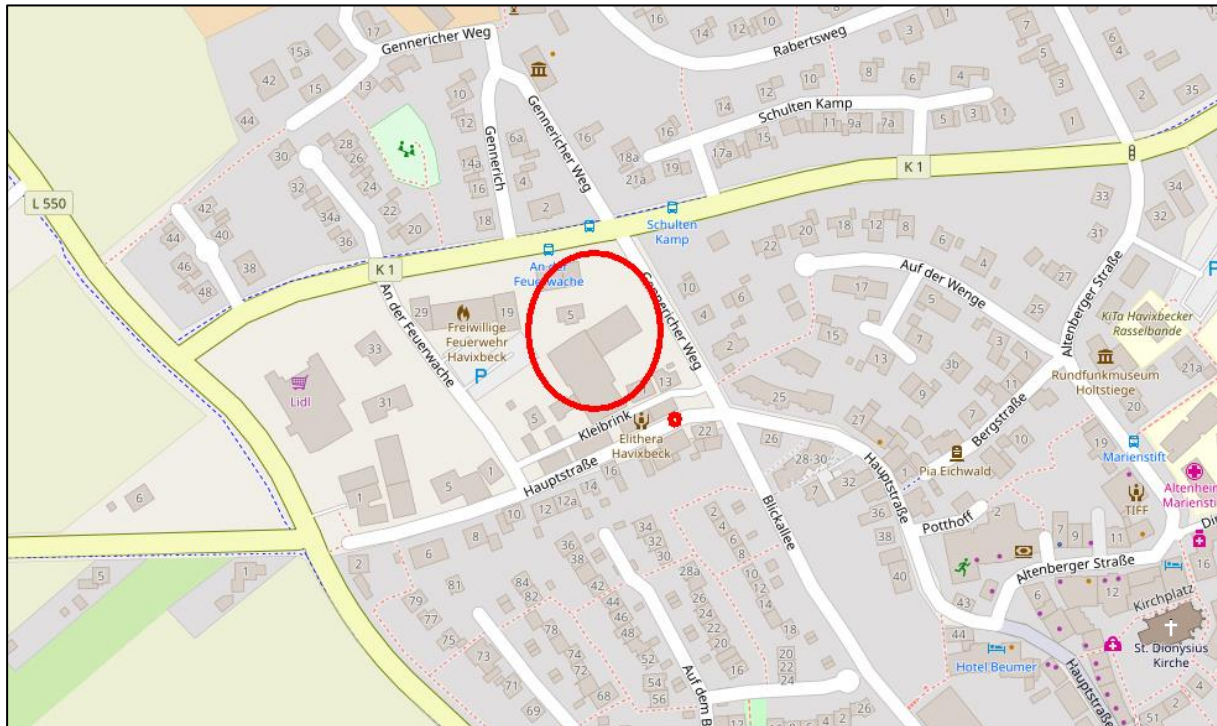
3 Beschreibung des Geltungsbereiches

3.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kleibrink/Gennericher Weg“ befindet sich am westlichen Randbereich der Siedlungslage Havixbeck. Weiter westlich am Ortsrand bieten ein Einzelhandelsbetrieb und ein Lebensmittelmarkt ihre Waren und Dienste an. Am Kleibrink ist ein wenig Kleingewerbe (z. B. Podologie) neben Wohnen angesiedelt. Die Innenstadt mit zentralen Einzelhandel liegt an der Hauptstraße und ist zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Im Norden und Osten prägen Wohnhäuser den Ort. Hiervon abweichend ist das Gebäude der freiwilligen Feuerwehr mit dahinterliegenden teilweise eigenen und öffentlichen Parkplatz zu nennen. Die Lage verdeutlicht die folgende Abbildung.

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kleibrink/Gennericher Weg“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Abbildung 1: Lage des Plangebietes rot eingekreist



(eigene Zusammenstellung vor © OpenStreetMap-Mitwirkende 2018)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kleibrink/Gennericher Weg“ besteht aus dem Blatt 1 vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kleibrink/Gennericher Weg“ und dem Blatt 2 Vorhaben- und Erschließungsplan „Kleibrink/Gennericher Weg“.

Die Geltungsbereiche der Blätter 1 und 2 sind **nicht** deckungsgleich.

Das **Blatt 1** vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kleibrink/Gennericher Weg“ wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Straße „An der Feuerwache“ (Gemarkung: Havixbeck, Flur 10, Flurstück 470),

Im Osten durch den Gennericher Weg (Gemarkung: Havixbeck, Flur 10, Flurstück 422 und Flur 11, Flurstücke 443, 444),

Im Süden durch den Kleibrink (Gemarkung: Havixbeck, Flur 11, Flurstück 459) und

Im Westen durch die Grundstücke Kleibrink 5 (Gemarkung: Havixbeck, Flur 11, Flurstück 374), den Parkplatz (Gemarkung: Havixbeck, Flur 10, Flurstück 421), An der Feuerwache 5 (Gemarkung: Havixbeck, Flur 10, Flurstück 340) und An der Feuerwache 3/3a (Gemarkung: Havixbeck, Flur 10, Flurstück 341)

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kleibrink/Gennericher Weg“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes _ „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 (Katasterstand: November 2018).

Das **Blatt 2** Vorhaben- und Erschließungsplan „Kleibrink/Gennericher Weg“ wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Straße „An der Feuerwache“ (Gemarkung: Havixbeck, Flur 10, Flurstück 470),

Im Osten durch den Gennericher Weg “ (Gemarkung: Havixbeck, Flur 10, Flurstück 422 und Flur 11, Flurstücke 443, 444),

Im Süden durch den Kleibrink (Gemarkung: Havixbeck, Flur 11, Flurstück 459), das Grundstück Kleibrink 13 (Gemarkung: Havixbeck, Flur 11, Flurstück 29) und das Wohnhausgrundstück Kleibrink 11, das durch die Planung eine neue Grenze erhält (Gemarkung: Havixbeck, Flur 11, Flurstücke 27, 28, 30, 376, 451 tlw., 452,453 tlw. und 454 tlw.) entlang der geplanten Teilungslinie.

Im Westen durch die Grundstücke Kleibrink 5 (Gemarkung: Havixbeck, Flur 11, Flurstück 374), den Parkplatz (Gemarkung: Havixbeck, Flur 10, Flurstück 421), An der Feuerwache 5 (Gemarkung: Havixbeck, Flur 10, Flurstück 340) und An der Feuerwache 3/3a (Gemarkung: Havixbeck, Flur 10, Flurstück 341)

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „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. (Katasterstand: November 2018).

Die Grenzverläufe sind in den Planzeichnungen grau umrandet gekennzeichnet.

3.2 Bestandssituation

Das ca. 5.600 m² große Plangebiet ist geprägt durch das Einrichtungshaus Frede. Während vom Gennericher Weg der Kundeneingang besteht, wird der Warentransport über den Kleibrink abgewickelt. Der Gebäudekomplex besteht aus vier aneinandergebauten Häusern, die verwinkelt historisch gewachsen sind, aber über keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr verfügen. Die Anlieferung über den Kleibrink für die Ausstellung ist unzulänglich.

Im Nordwesten grenzen ein Parkplatz und dahinter die Freiwillige Feuerwehr an. Weiter westlich befinden sich ein Landmaschinenhandel und ein zukünftig großflächiger Discounter. Die Umgebung ist urban beeinflusst und Wohnhäuser geprägt.

Sieht man vom zum Abriss bestimmten Einrichtungshaus ab, sind die Außenfassaden entlang dem Kleibrink durchgängig mit rotem Sichtmauerwerk bzw. Klinker verblendet. Anderthalb bis zweieinhalb geschossige Häuser sind im Umfeld anzutreffen.

3.3 Städtebauliche Konzeption

Anstelle des Einrichtungshauses soll im westlichen Randbereich von Havixbeck eine maßvoll verdichtete Wohnanlage entstehen. Sie fasst einerseits die Straßenraumkanten beim Kleibrink und dem Gennericher Weg auf und andererseits sieht es Wohnen in zweiter Reihe vor, wodurch die bisherige Bebauung gewürdigt ist. Die dichte Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen wird aufgelockert und mehr Raum geschaffen. Mit der gehaltvollen Gestaltung lehnt sich die Planung an die Bestandstypologie an.

Für barrierefreie Nutzungen ist eine einheitliche Geschosshöhenlage ein wesentlicher Bestandteil der Planung, die durch abgestufte Gebäude nur schwer erreichbar ist. Die Planung sieht für das Gebäude entlang des Gennericher Wegs eine durchgängige Höhenlage vor. Das Bauwerk wird im Südosten in das Gelände hineingebaut, sodass es niedriger aus diesem herausausschaut. An der Ecke An der Feuerwache/Gennericher Weg wird dadurch eine niedrigere Einfassung von ca. 1,3 m benötigt.

Es sind vier Wohnhäuser mit jeweils fünf Wohneinheiten über einer gemeinsamen Tiefgarage geplant, um den Bedarf an individueller Bewegungsfreiheit zu ermöglichen und gleichzeitig den Parkplatzdruck im öffentlichen Raum zu nehmen. Außerdem ist ein Wohnhaus mit 24 Zimmern für ambulante Pflege und zwei Dachgeschosswohnungen am Gennericher Weg vorgesehen.

Die Planung verdeutlichen die Zeichnungen im Vorhaben- und Erschließungsplan in dem auch Ansichten enthalten sind.

3.4 Erschließung

3.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die übergeordnete verkehrliche Erschließung übernimmt die L 550, die über die Straße „An der Feuerwache“ und den Gennericher Weg erreichbar ist.

Die Bushaltestelle „An der Feuerwache“ fahren die Linien 563 Billerbeck - Havixbeck und der Nachtbus 7 Stadtlohn/Münster an.

3.4.2 Ruhender Verkehr/Stellplatznachweis

Die nach § 48 Bauordnung NRW oder durch Ortssatzung notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Die Planung sieht eine Tiefgarage unter den Häusern zum Kleibrink und überörtliche Stellplätze am Gennericher Weg vor.

3.4.3 Ver- und Entsorgung

Die Infrastruktursysteme sind im öffentlichen Raum vorhanden. Die Ver- und Entsorgungsträger sind rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen zu informieren. Sie werden an diesem Aufstellungsverfahren beteiligt, sodass ihre Anregungen dem Vorhabenträger mit der Bitte um Beachtung zugehen. Einzelheiten, die vorab zu klären sind, sind im Durchführungsvertrag zu regeln.

3.4.3.1. Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Das **Trinkwassernetz** ist vorhanden. Hausanschlüsse sind zu verlegen bzw. zu ändern.

Der Grundschutz für die **Löschwasserversorgung** nach DWG-Arbeitsblatt W 405 ist durch die öffentliche Trinkwasserversorgung gewährleistet. Ein darüber hinausgehender Objektschutz kann nicht erfüllt werden. Für den Objektschutz ist die Bereitstellung von Löschwasser durch ergänzende Maßnahmen, soweit erforderlich, sicherzustellen. Ein über den Objektschutz hinausgehender Schutz kann nicht durch den örtlichen Versorger gewährleistet werden.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden **Löschwasserversorgung** muss mindestens eine Löschwassermenge von 1.600 l/Min. für das Baugebiet für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Das DVGW-Arbeitsblatt W 405 schreibt den Nachrang der Löschwasserentnahme aus dem Trinkwasserversorgungsnetz und den Vorrang von anderen Löschwasserquellen vor. Alternative Entnahmemöglichkeiten wären Fließgewässer, Teiche, Brun-

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kleibrink/Gennericher Weg“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

nen, Zisternen usw. Eine Unterbrechung oder Unregelmäßigkeiten der Trinkwasserversorgung aus Gründen der Löschwasserentnahme sind nicht statthaft. Ausnahme bilden Kriegseinwirkungen und Katastrophenfälle.

Sollten die genannten oder andere Quellen nicht zur Deckung des Löschwasserbedarfes ausreichen, ist nachrangig als Ultima Ratio der Bedarf über die öffentliche Sammelwasserversorgung im Rahmen des Wasserlieferungsvertrages sicherzustellen.

Nach den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften (FSHG, Feuerschutz- und Hilfeleistungsgesetz) ist die Löschwasserversorgung Aufgabe der Gemeinden. Aufgrund des Konzessionsvertrages zwischen Gemeinde und Versorger ist die Trinkwasserentnahme zu Löschwasserzwecken möglich.

3.4.3.2. Schmutz- und Niederschlagswasser

Die anfallenden Abwässer fließen in die vorhandenen Entwässerungssysteme.

Zur Herstellung der Tiefgarage ist voraussichtlich eine temporär räumlich begrenzte Absenkung des Grundwassers vorzusehen.¹ Einzelheiten zum Umgang mit dem Grundwasser sind im Genehmigungsverfahren zu klären.

3.4.3.3. Energieversorgung und Telekommunikation

Der Anschluss an die Energieversorgungs- und Telekommunikationsnetze besteht bereits. Hausanschlüsse sind anzupassen.

3.4.3.4. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist nach Ortsrecht geregelt. Die Straße ist im Entsorgungsintervall des beauftragten Unternehmens aufgenommen.

4 Planungsalternativen

Das Einrichtungshaus hat am Standort keine Perspektive. Bevor ein Leerstand entsteht, wird mit dieser Planung frühzeitig die Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung gelegt.

Alternativ zu Wohnnutzungen sind allenfalls Kleingewerbe bzw. das Wohnen nicht störende Handwerksbetriebe zu nennen. Hierzu besteht für diese Lage aber keine hinreichende Nachfrage außerdem kann es trotz der integrationsfähigen Nutzungen zu Konflikten mit der allumliegenden Wohnbebauung kommen.

¹ Ob die Absenkung tatsächlich erforderlich ist, wird zurzeit geprüft.

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kleibrink/Gennericher Weg“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Zentrenrelevanter Einzelhandel orientiert sich an den zentralen Versorgungsbereich und der Nahversorger wird zurzeit erweitert.

Ohne die Planung bliebe es beim Einrichtungshaus, das über kurz oder lang am Standort aufgegeben würde. Die Baurechte von zwei Bebauungsplänen lassen eine ganzheitliche Konzeption nicht zu, weswegen ohne diese Planung ein Leerstand absehbar ist, wodurch negative Folgen für das Umfeld absehbar sind (Nullvariante).

5 Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung, Entwicklung des Planes aus dem Flächennutzungsplan und andere planungsrelevante Konzepte

5.1 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Havixbeck stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche (M) dar. Der Bebauungsplan setzt zukünftig ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest.

Der schleichende Wegzug von Gewerbebetrieben und die Umwandlung zu Wohnungen bzw. der Bau von Wohnhäusern im Umfeld zeigen, dass die Ausweisung eines Wohnbaugebietes der allgemeinen Entwicklung entspricht. Gleichzeitig ist der Trend zu einer älter werdenden Gesellschaft aufzugreifen und entsprechende Angebote anzubieten. Sieht man von der Mittelbebauung zwischen Hauptstraße und Kleibrink ab, die im Flächennutzungsplan auch als gemischte Baufläche dargestellt wird, schließt das Plangebiet im Süden und im Osten an Wohnbaufläche an. Die Flächen im Norden und Westen sind zwar als gemischte Bauflächen dargestellt, aber mit Ausnahme der Feuerwehr handelt es sich tatsächlich um Wohnhäuser.

Mit der Darstellung eines allgemeinen Wohngebietes bleibt die geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB gewahrt.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern die genannten Ziele und die Zweckbestimmung. Sie ermöglichen gleichzeitig eine nachbarschaftsverträgliche Integration der Planung in die Umgebung sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Havixbeck.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgabe der Planung ist die Steuerung der Umsetzung von 4 Wohnhäusern über einer gemeinsamen Tiefgarage und ein Wohnhaus mit Wohnungen für Betreutes Wohnen und normalen Wohnungen im Dachgeschoss. Nach dem Ziel und Zweck der Planung sollen Wohnungen errichtet werden, wobei einige im Haus Am Gennericher Weg für ältere Menschen bestimmt sind, die bereits oder noch nicht einer Betreuung bedürfen. Aufgrund der angedachten Nutzungen wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Durch die Ausweisung des WA-Gebietes gelten die Vorschriften des § 4 und der §§ 2 bis 14 BauNVO.

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Blatt 2 sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB verpflichtet. Es ist somit sichergestellt, dass das Vorhaben entsprechend der Planung und dem Durchführungsvertrag zeitnah umgesetzt wird. Das Vorhaben ist im Blatt 2 des Vorhaben- und Erschließungsplanes beschrieben.

Das Plangebiet dient vornehmlich dem Wohnen, um der Nachfrage nach Wohnungen nachzukommen. Für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wird keine Lagegunst gesehen, weil z. B. Tankstellen einen erheblichen Mehrverkehr ins Straßennetz induzieren. Hiervon ausgenommen sind Tankstellen zum Aufladen von Elektro- und Hybridfahrzeuge. Zwar sind im allgemeinen Wohngebiet Ladestationen für den privaten Stellplatz zulässig, aber wenn ein Dienstleister eine Ladestation unabhängig von einer Wohnnutzung einrichtet, wäre dies eine gewerbliche Tankanlage. Elektrotankanlagen verursachen aufgrund ihres längeren Tankvorgangs weit weniger Verkehrsfrequenz als normale Tankstellen. Mit der Regelung soll die Planung innovativen Elektrizitätsladestationsbetrieben zukünftige Angebote nicht verwehrt werden. Anlagen der Verwaltung sind in zentraler Lage vorzusehen. Gartenbaubetriebe haben einen erheblichen Flächenbedarf, der an Randlagen im Gemeindegebiet bzw. im Außenbereich besser gedeckt werden kann.

Aus den zuvor genannten Gründen sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des allgemeinen Wohngebietes. Einzige Ausnahme hiervon sind Tankanlagen zum Aufladen von Elektrofahrzeugen inkl. Elektrohydride.

Der Ausschluss verhindert, dass das allgemeine Wohngebiet durch Nutzungen, Betriebe und Anlagen in Anspruch genommen wird,

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

-
- Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen (ohne Elektrotankstellen).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird Folgendes festgesetzt:

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

In Kenntnis der Vorschriften über die Ermittlung der zulässigen Grundfläche in § 19 BauNVO ist im allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche lässt der Gesetzgeber z. B. für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 zu.

Die rechtswirksamen Bebauungspläne lassen einen Versiegelungsgrad von 1,0 (100%) bzw. bis 0,6 (60 %) aufgrund der zulässigen Überschreitungsregelungen bereits zu. Die zulässigen Versiegelungsgrade sind auch weitgehend ausgeschöpft.

Die Begrenzung des Versiegelungsgrades hat der Gesetzgeber auf 0,4 und für einige Nutzungen auf 0,6 im allgemeinen Wohngebiet begrenzt. Mit der Regelung sollen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden. Grün- sowie Freiflächenanteile sollen zudem gesichert werden und Niederschlagswasserabfluss gemindert werden.

Der Bau der Tiefgarage sorgt dafür, dass Parkdruck vom öffentlichen Raum genommen wird. Allerdings unterbaut sie auch einen erheblichen Grundstücksteil. Oberflächlich ist die Unterbauung aber kaum wahrnehmbar, sodass Grün- und Freiflächen über der Tiefgarage erhalten bleiben.

Negativ wirkt sich die Unterbauung aber auf den Niederschlagswasserabfluss aus. Eine höhere Überschreitung des Versiegelungsgrades gestattet der Bebauungsplan nur für Stellplätze, die mit einer wasser- und luftdurchlässigen Oberfläche z. B. Rasenfugenpflaster angelegt sind.

6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Zahl der Geschossfläche lehnt sich an der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse an.

Bisher setzten die Bebauungspläne eine Geschossfläche von 0,8 bzw. 1,6 fest.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption ist eine GFZ von 0,8 und 1,0 ausreichend bemessen.

6.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (Z)

Die rechtswirksamen Bebauungspläne setzen eine zweigeschossige Bebauung fest.

Für eine bedarfsgerechte Nutzung der Baugrundstücke und Berücksichtigung gestalterischer Belange wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei ~~und drei~~ begrenzt.

Aufgrund der Novellierung der Landesbauordnung ist in diesem Zusammenhang auf den geänderten Vollgeschossbegriff hinzuweisen. In der nachfolgenden Tabelle sind die bisherige Vollgeschossdefinition und die ab 01.01.2019 gültige Vollgeschossdefinition gegenübergestellt.

Tabelle 1: Änderung des Vollgeschossbegriffes in der Landesbauordnung

Bisherige Definition	Ab 01.01.2019
Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Ein Geschoss mit geneigten Dachflächen ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel seiner Grundfläche hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen.	Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

(eigene Zusammenstellung)

Die neue Definition bedarf einer ergänzenden Höhenfestsetzung.

6.2.4 Zulässige Höhen

Im Bebauungsplan wird die Höhe baulicher Anlagen als Gebäude- und Traufhöhe festgesetzt.

Die Festsetzungen sind erforderlich, weil die Anzahl der Vollgeschosse, die Geschossfläche, die Dachneigung und -form Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild nur unzureichend steuern und bauliche Unmaßstäblichkeiten zu vermeiden sind.

Die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung sind uneingeschränkt einzuhalten.

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kleibrink/Gennericher Weg“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

6.2.4.1. Bestandshöhen

Für eine bessere Planungs- und Entscheidungsgrundlage wurden die Gelände- und Gebäudehöhen im Plangebiet und der Nachbarschaft aufgenommen.

Das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten. Am Kleibrink wurde eine Geländehöhe von 99,71 m bezogen auf Normalhöhennull (NHN) und an der Kreuzung „An der Feuerwache“/„Gennericher Weg“ eine Höhe von 92,34 m NHN ermittelt. Es besteht demnach ein maximaler Höhenunterschied von 7,37 m.

Es wurden folgende Bestandshöhen ermittelt.

Tabelle 2: Bestandsgebäudehöhen

Lage	Gebäudehöhe (bezogen auf NHN)
An der Feuerwache 19 (Feuerwehr Gerätehaus)	107,33 m
An der Feuerwache 3a	105,23 m
An der Feuerwache 5	104,33 m
Kleibrink 11	108,70 m
Kleibrink 13	104,57 m
Hauptstraße 13	110,66 m
Gennericher Weg 4	103,91 m
Gennericher Weg 10	101,59 m
Gennericher Weg 12	101,12 m

(eigene Zusammenstellung)

Tabelle 3: Bestandstraufhöhen

Lage	Traufhöhe (bezogen auf NHN)
An der Feuerwache 19 (Feuerwehr Gerätehaus)	103,97 m
An der Feuerwache 3a	100,22 m
An der Feuerwache 5	100,12 m
Kleibrink 11	103,14 m
Kleibrink 13	99,78 m
Gennericher Weg 4	98,31 m
Gennericher Weg 10	97,78 m
Gennericher Weg 12	96,18 m

(eigene Zusammenstellung)

6.2.4.2. Maximale Gebäudehöhe

Der Bebauungsplan sieht eine abgestufte der Geländeneigung weitgehend angelehnte Gebäudehöhenentwicklung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Konzeption vor.

Die Gebäudehöhen sind entsprechend dem städtebaulichen Konzept soweit möglich an das vorhandene Gelände abgestuft festgesetzt.

Begründung zum
 vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kleibrink/Gennericher Weg“
 (im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Das ~~dreigeschossige~~-zweigeschossige Haus am Gennericher Weg steht traufenständig zur Straße. Es muss die Straßenlängsneigung auffangen. Der Höhenausgleich führt dazu, dass der Neubau bis zu ~~7,38~~ 5,38 m das gegenüberliegende anderthalbgeschossige Wohnhaus übertrifft, während der direkt angrenzende Nachbar Nr. 3a um ca. ~~3,27~~ 1,27 m übertroffen wird.

Ein abgestufter Baukörper würde die Umsetzung der Barrierefreiheit erheblich erschweren. Die Auswirkungen werden aber dadurch gemindert, dass die Baukörperstellung durch den Vorhaben- und Erschießungsplan gesichert ist.

Am Kleibring fallen die Abweichungen zum Bestand wesentlich geringer aus. Gleichwohl ist auch hier ein Höhenzuwachs zu verzeichnen, der sich aber durch die Ortsbild beachtende Gestaltung in den Straßenzug einfügt.

Durch den Wegfall des Einrichtungshauses entfällt die geschlossene Bauweise, wodurch die Auswirkungen der zusätzlichen Höhenentwicklung insbesondere für die Häuser „An der Feuerwache“ kompensiert werden.

Tabelle 4: Gebäudehöhenvergleich Bestand und Planung

Lage	Gebäudehöhe (bezogen auf NHN)	Gebäudehöhe, Planung (bezogen auf NHN) ²	Gebäudehöhen- unterschied
An der Feuerwache 19 (Feuerwehr Gerätehaus)	107,33 m	113,0 m	5,67 m
An der Feuerwache 3a	105,23 m	108,5 106,5 m	3,27 1,27 m
An der Feuerwache 5	104,33 m	108,5 106,5 m	4,17 2,17 m
An der Feuerwache 5	104,33 m	111,0 m	6,67 m
Kleibrink 11	108,70 m	109,0 m	0,30 m
Kleibrink 13	104,57 m	105,0 m	0,43 m
Hauptstraße 13	110,66 m	113,0 m	2,34 m
Gennericher Weg 4	103,91 m	108,5 106,5 m	4,59 2,59 m
Gennericher Weg 10	101,59 m	108,5 106,5 m	6,91 4,91 m
Gennericher Weg 12	101,12 m	108,5 106,5 m	7,38 5,38 m

(eigene Zusammenstellung)

Zur eindeutigen Bestimmung der Bezugspunkte setzt der Bebauungsplan fest, dass der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe die obere Dachkante ist. Der untere Bezugspunkt ist Normalhöhennull (NHN).

² Es sind immer die nächstgelegenen Höhen bzw. mit den überplanten Höhen verglichen.

Begründung zum
 vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kleibrink/Gennericher Weg“
 (im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

6.2.4.3. Maximale Traufhöhe

Bei den Traufhöhen ergibt sich ein ähnliches Bild wie bei den Gebäudehöhen. Am Gennericher Weg liegen sie um einige Meter höher als die Nachbarschaft. Am Kleibrink sind die Abweichungen aufgrund der anders verlaufenden Hangneigung weniger ausgeprägt.

Tabelle 5: Traufhöhenvergleich Bestand und Planung

Lage	Traufhöhe (bezogen auf NHN)	Traufhöhe, Planung (bezogen auf NHN)	Traufhöhenunterschied
An der Feuerwache 19 (Feuerwehr Gerätehaus)	103,97 m	107,0 m	3,03 m
An der Feuerwache 3a	100,22 m	102,0 101,2 m	1,78 0,98 m
An der Feuerwache 5	100,12 m	102,0 101,2 m	1,88 1,08 m
An der Feuerwache 5	100,12 m	105,0 m	4,88 m
Kleibrink 11	103,14 m	103,5 m	0,36 m
Kleibrink 13	99,78 m	100,0 m	0,22 m
Gennericher Weg 4	98,31 m	102,0 101,2 m	3,69 2,89 m
Gennericher Weg 10	97,78 m	102,0 101,2 m	4,22 3,42 m
Gennericher Weg 12	96,18 m	102,0 101,2 m	5,82 5,02 m

(eigene Zusammenstellung)

In Kenntnis des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die zulässigen Traufhöhen ortsbildkonform. Die Höhen wurden soweit es dem städtebaulichen Konzept entspricht abgestuft festgesetzt.

Zur eindeutigen Bestimmung der Bezugspunkte setzt der Bebauungsplan fest, dass der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe gleich mit dem oberen Bezugspunkt für die Berechnung der Wandhöhe nach § 6 Abs. 4 Satz 2 Bauordnung NRW ist. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (§ 6 (4) Satz 2 BauO NRW).

Der untere Bezugspunkt ist Normalhöhennull (NHN).

6.2.4.4. Maximale Wandhöhe

Zur Geländeangleichung ist an der Ecke „An der Feuerwache“/„Gennericher Weg“ eine Stützwand vorgesehen. Zur Bewahrung eines ansprechenden Ortsbildes und Umsetzung des Vorhabens begrenzt der Bebauungsplan die Wandhöhe auf ~~95,0~~ 93,6 m bezogen auf NHN. Im Vergleich zum tiefsten Punkt des Bürgersteiges kann die Wand eine Höhe von ~~2,69~~ 1,29 m (Geländehöhe 92,31 m) erreichen. Wenn die maximale Wandhöhe ausgenutzt wird, könnte sie am Ende An der Feuerwache 3a eine Höhe von 0,1 m über dem Bürgersteig erreichen. Entlang der Grenze zu dem genannten Grundstück kann sie eine Höhe von 0,1 m erreichen und verschwindet im ansteigenden Gelände. Ein ebenerdiger Übergang ist aber auch möglich.

6.3 Bauweise

Zurzeit ist eine geschlossene Bauweise entlang dem Kleibrink festgesetzt, während zum Gennericher Weg eine offene Bauweise im Bebauungsplan steht.

Die geschlossene Bauweise erfüllt zurzeit das zum Abriss bestimmte Einrichtungshaus. Zukünftig löst Wohnbebauung gewerbliche Nutzungen ab, sodass die Planung auf die für diese Nutzung ortsübliche offene Bauweise zurückgreift.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen fassen die überbaubare Grundstücksfläche ein.

Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst Grundstücksteilbereiche in denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Allerdings gibt es auch Anlagen, die von der überbaubaren Grundstücksfläche nicht erfasst werden, z. B. Stellplätze.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in den alten Bebauungsplänen großzügig gefasst. Das hat zum einen mit den bisherigen Nutzungen zu tun, zum anderen aber auch mit der Hangneigung. Schließlich dürfen Anlagen, die nach der Bauordnung Abstandsflächen auslösen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist die überbaubare Grundstücksfläche so gefasst, dass sie die bestehenden Fluchten am Kleibrink aufnimmt. Ansonsten wird sie entlang des Geltungsbereiches geführt, soweit dies mit angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen konform geht.

6.5 Garagen und überdachte Stellplätze

Aufgrund des historisch schmalen Straßenquerschnittes am Kleibrink setzt der Bebauungsplan fest, dass Garagen und Carports zur festgesetzten Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten müssen. Außerdem sind sie nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Wegen der großzügigen Ausweisung der Fläche hat die Festsetzung mit Ausnahme des Kleibrinks aber keine Relevanz.

6.6 Schallimmissionsschutzfestsetzung

Zur Beurteilung der gewerblichen Schalleinwirkungen zur Tages- und Nachtzeit liegt das schalltechnische Gutachten vom Sachverständigeningenieurbüro Richters & Hüls vor. Es gelangt zu dem Ergebnis, dass

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kleibrink/Gennericher Weg“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

- zur Tagzeit der Richtwert für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) im Plangebiet unterschritten wird und
- zur Nachtzeit überwiegend der Richtwert für ein allgemeines Wohngebiet von 40 dB(A) im Plangebiet eingehalten wird. Allerdings wird der Richtwert für ein Mischgebiet von 45 dB(A) vor zwei Außenwandfassaden an zwei Häusern überschritten (vgl. Richters & Hüls (2019, S. 19ff.).³

Die Überschreitungen zur Nachtzeit sind auf den Betrieb der Feuerwehrrache zurückzuführen. Im Einsatzfall ist mit starker Parkplatzfrequenz und beim Einsatz mit Schallentwicklungen (z. B. Signalhörner) in den Nachtstunden zu rechnen.

Zum Schutz der Bewohner des Plangebietes und Beibehaltung der vollen Einsatzfähigkeit der Feuerwehr setzt der Bebauungsplan fest, dass bei schutzbedürftigen Räumen (z. B. Wohn-/Schlafräume, Kinderzimmer, Wohnküchen, Arbeitsräume) keine Öffnungen (Fenster, Türen ungedämmte Lüftungsanlagen) in Wänden zulässig sind, vor denen Immissionswerte von 45 dB(A) und mehr im Nachtzeitraum prognostiziert sind. Für die Belüftung sind schalldämmte, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Belichtung und Besonnung der Räume kann durch architektonische Maßnahmen (Raumkonzept) so geplant werden, dass in den gekennzeichneten Wänden keine Öffnungen notwendig sind. Die Grundrisse für das Vorhaben sind bereits mit der Festsetzung vorabgestimmt, sodass es umsetzbar ist.

Der Bebauungsplan stellt sicher, dass an den maßgeblichen Immissionsorten der Richtwert im Nachtzeitraum für ein Mischgebiet von 45 dB(A) unterschritten wird. In einem Mischgebiet ist Wohnen regelmäßig zulässig, sodass der Richtwert bereits gesundheitliche Gesichtspunkte des Wohnens berücksichtigt.

Die Überschreitungen werden nur an den Randbereichen prognostiziert und zwar im Übergangsbereich zum benachbarten Mischgebiet. Die Immissionswerte berücksichtigen zudem Einsätze der Feuerwehr, die maßgeblich zur Überschreitung der Richtwerte beitragen.

Der Wohngebietscharakter bleibt erhalten, obwohl eine Überschreitung des Richtwertes von 3 dB(A) an den verbleibenden maßgeblichen Immissionsorten im Nachtzeitraum prognostiziert wird. Es handelt sich hierbei um wenige Einzelfälle, wobei hier es durch architektonische Raumgestaltung zu keiner Überschreitung kommen muss. Im Übrigen liegt die Merkbareitschwelle bei 1 bis 3 dB(A), d.h. die Überschreitung des Richtwertes ist vom Menschen kaum wahrnehmbar. Der Richtwert selbst gibt an, ab welchem Wert zu welcher Zeit die Störung

³ Zur Einordnung der dB(A) Werte wird auf den Punkt 8.1.2 auf der Seite 28 verwiesen.

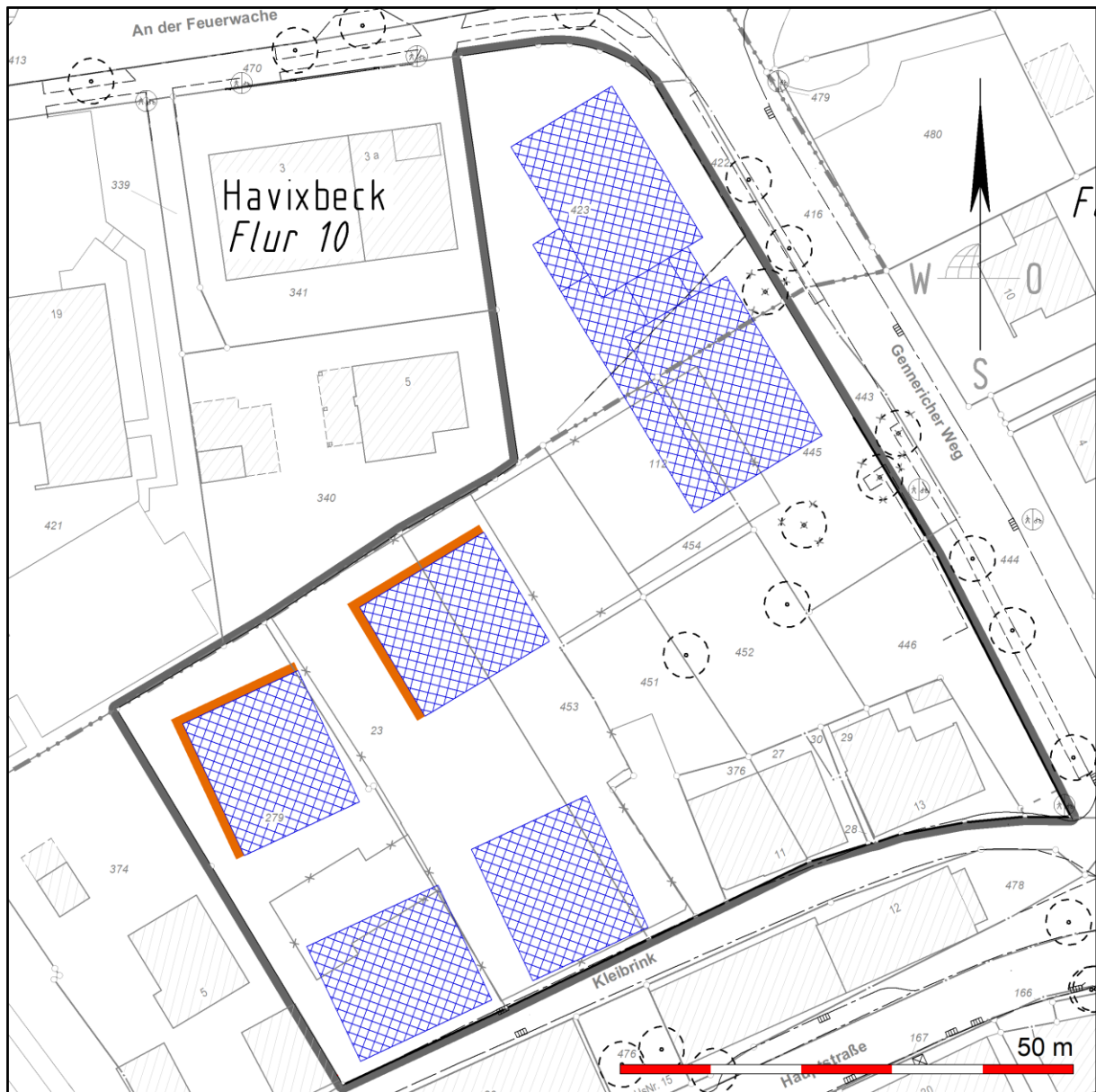
**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kleibrink/Gennericher Weg“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

durch Schall dem Baugebiet in etwa nicht mehr entspricht. Es handelt sich um keinen Grenzwert der nicht überschritten werden darf – siehe auch Punkt 8.1.2 auf der Seite 29.

In Anbetracht dieser besonderen Situation nämlich der Lage an der Feuerwehr und dem Übergangsbereich zum Mischgebiet sowie in Kenntnis der Schallschutzfestsetzung in Kombination mit architektonischer Selbsthilfe sind die prognostizierten Überschreitungen für das allgemeine Wohngebiet in den Randbereich als nicht wesentlich störend anzusehen.

Zusätzlicher Wohnraum im Siedlungsbereich kann ausgewiesen werden, ohne dass die Feuerwehr eingeschränkt wird.

Abbildung 2: Orange gekennzeichnete Außenfassaden ohne Öffnungen vor schutzbedürftigen Räumen



(eigene Darstellung)

6.7 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen sollen zusammen mit den Maßen der baulichen Nutzungen dafür sorgen, dass das Vorhaben sich in das bauliche Umfeld in Maßstab, Proportion, Materialien und Fassadenstruktur zeitgemäß einfügt.

Zum Bebauungsplan gehört auch ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der bereits weitgehend die Gestalt vorgibt. Zur Vermeidung von Übermaßregelungen wird sich hier auf die Regelung Dacheindeckung, -neigung, -form, Firstrichtung und Außenwandflächen beschränkt.

Die **Firstrichtung** wird entsprechend der städtebaulichen Konzeption festgesetzt. Als **Dachform** sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach zulässig. Die örtliche Dachlandschaft prägt das Satteldach bei Wohnhäusern. Walm- und Krüppelwalmdach sind dem Satteldach sehr ähnlich, sodass eine Erweiterung der zulässigen Dachformen dem Ortsbild nicht abträglich ist. Die Dachformvorgabe gilt nicht für Garagen und überdachte Stellplätze. Außerdem dürfen Treppenhäuser und Zwischengebäude mit einem Flachdach versehen werden, weil sie nur einen kleinen Teil des Daches ausmachen.

Die alten Bebauungspläne lassen eine **Dachneigung** von 38° bis 45° bzw. 0° bis 45° zu. Mit der Festsetzung von 38° bis 45° **bzw. 38° bis 40°** entspricht dies weitgehend den bisherigen Vorgaben. **An der Feuerwache/Gennericher Weg wird der Dachneigungsbereich aufgrund der Höhensituation abgeflacht.**

Als Dacheindeckung sind rote bis braune Dachsteine/-pfannen zulässig. Von den Vorgaben sind Zwischenbauten, Treppenhäuser, überdachte Stellplätze und Garagen ausgenommen.

Außenwandflächen von Gebäuden und Garagen sind mit Verblendmauerwerk auszuführen. 10 % der Außenwandverkleidung je Außenansicht dürfen mit anderen Materialien (z. B. sandsteinfarbend) ausgeführt werden.

7 Umweltauswirkungen

Die Planung begründet kein Vorhaben im Sinne der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gem. § 6 UVPG. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung inkl. Vorprüfung des Einzelfalles nach § 7 UVPG ist nicht notwendig.

Die Planung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) – siehe Punkt 2.2. Von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der zusammenfassenden

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kleibrink/Gennericher Weg“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Erklärung gem. § 10a BauGB und von der Angabe welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich gem. § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden nachfolgend beschrieben.

7.1 Schutzgut Mensch

Der Bebauungsplan dient der rechtzeitigen Umnutzung einer abgängigen Einzelhandelsnutzung im Siedlungsbereich. Die Planung dient der Befriedigung des Grundbedürfnisses Wohnen. Altengerechte Wohnungen mit zubuchbarer ambulanter Pflege entsprechen den Vorstellungen von älteren Menschen, die im gewohnten und bekannten Umfeld verbleiben und ihren Lebensabend möglichst selbstständig verbringen wollen, aber notfalls auf Hilfe schnell zurückgreifen möchten. Gleichzeitig werden so im Umfeld der Projektes Wohnungen durch den Umzug der älteren Menschen frei, die von jüngeren Familien genutzt werden können.

Ausführungen zur Emissions- und Immissionssituation sind unter dem Punkt 8.1 auf der Seite 29 zusammengestellt.

7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

7.2.1 Lebensraum

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt. Lebensraum kann das Plangebiet nur für gebäudebewohnende Arten bieten. Die Vegetation und damit der vornehmliche Lebensraum wird in der artenschutzrechtlichen Prüfung wie folgt beschrieben:

„Von den Bebauungsplanänderungen sind auch bislang unbebaute Flächen des Grundstückes betroffen. Es handelt sich dabei um die Rasenflächen nördlich der Gebäude im Winkel der Straßen „An der Feuerwache“ und „Gennericher Weg“ und am westlichen Rand des Grundstückes. Dort liegt zwischen dem Rasen und dem hinteren Gebäude eine augenscheinlich aufgegebene Käfiganlage mit Sträuchern (ehemals Geflügelhaltung). Im Zufahrtsbereich an der Ostseite (Gennericher Weg) liegen kleine Rabatten mit Ziersträuchern und noch jungen Laubbäumen.“ (Pfeifer. 2018. S. 3)

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kleibrink/Gennericher Weg“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Tabelle 6: Vegetation am Einrichtungshaus



(eigene Aufnahme 07.11.2018)

Am Gennericher Weg stehen entlang des Plangebietes sechs Straßenbäume auf öffentlichen Grund. Für die Tiefgaragenzufahrt wird ein Baum entfallen. Weitere drei Bäume können auf der heutigen Stellplatzanlage vor dem Einrichtungshaus nicht erhalten werden. Zur Vegetationsrücknahme zählen auch einige niedrige Hecken und Sträucher an der Stellplatzanlage.

Insgesamt werden aber durch den Abriss des Einrichtungshauses die Grünbereiche in etwa gleich bleiben.

Der Gebäudekomplex, der aus insgesamt vier aneinandergebauten Häusern/Abschnitten besteht, bietet allenfalls für gebäudebewohnende Arten einen Lebensraum. Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab keine Hinweise auf eine solche Nutzung.

7.2.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich, der kein Bestandteil eines Landschaftsplanes ist.

7.2.3 Naturschutzgebiet

Im Geltungsbereich und im Umfeld des Planvorhabens sind keine Naturschutzgebiete vorhanden.

7.2.4 Natura-2000-Gebiet

Im Geltungsbereich und im Umfeld des Planvorhabens sind keine Natura-2000 Gebiete vorhanden.

7.2.5 Artenschutz

Das BNatSchG schreibt vor, dass bei allen bauleitplanungs- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Artenschutzbelange im Rahmen einer Artenschutzprüfung untersucht und berücksichtigt werden.

Nach dem Gesetz ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten und ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ebenso ist es nicht gestattet, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Schließlich dürfen wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen nicht aus der Natur entnommen oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört werden.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote für die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten (streng geschützten) Tier- und Pflanzenarten sowie für die europäischen Vogelarten. Zu Letzteren zählen bei den Vögeln auch die zahlreichen „Allerweltsarten“ (z.B. Amsel, Buchfink). In Nordrhein-Westfalen werden diese Arten daher vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) nach naturschutzfachlichen Kriterien weiter eingeschränkt. Diese sogenannten „planungsrelevanten Arten“ sind bei der artenschutzrechtlichen Prüfung zu bearbeiten.

Die artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1 wurde von einer fachkundigen Person am 26.11.2018 durchgeführt. Sie gelangt zum Ergebnis, „Das für den Abbruch vorgesehene Gebäudeensemble wird aktuell weder von Fledertieren noch von Eulen (Steinkauz/Schleiereule), Schwalben, Mauerseglern oder anderen dem besonderen Schutz unterliegenden Tierarten besiedelt (sog. planungsrelevante und sonstige dem besonderen gesetzlichen Schutz unter-

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kleibrink/Gennericher Weg“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

liegende Tierarten). Es diene bzw. dient weder in der Vergangenheit noch aktuell als Wochenstube, Sommer- oder Winterquartier für Fledermäuse, als Brut- oder Ruheplatz für Vögel wie Schwalben oder den Turmfalken. Es ist aufgrund der Konstruktion der Bauteile nach Einschätzung des Gutachters auch in Zukunft nicht mit einer Besiedlung durch Fledertiere oder Vögel dauerhaft oder in größerer Zahl zu rechnen. Die Artenschutzrechtliche Prüfung kommt in einer abschließenden Bewertung zu dem Schluss, dass es keine Gründe gibt, die dem Abbruch der Gebäude des Einrichtungshauses Frede entgegenstehen und weitere oder aktuelle Maßnahmen (Durchführung einer ASP Stufe II, Bereitstellung von Ersatzquartieren, Bauzeitenregelung) erforderlich machen würden.“ (Pfeifer. 2018. S. 4)

Es ist mit keinen artenschutzrechtlichen Umsetzungskonflikten nach fachkundlicher Aussage durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu rechnen.

7.3 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut und vollerschlossen. Es findet keine Neuinanspruchnahme sondern eine Umnutzung im Siedlungsbereich statt. Die mehrgeschossigen Häuser mit Tiefgarage tragen zu einem sparsamen Flächenumgang bei und vermeiden Flächeninanspruchnahmen an anderer Stelle zur Befriedigung der Nachfrage. Eine Zerschneidung von Nutzungen und/oder Fläche wird nicht begründet.

7.4 Schutzgut Boden

Tabelle 7: Ursprünglich anstehende Bodenart

Bodeneinheit	L4110_pB641		
analoge Kennung der Bodeneinheit auf der gedruckten Karte	(s)B6		
Bodentyp	Braunerde		
Grundwasserstufe	Stufe 0 - ohne Grundwasser		
Staunässegrad	Stufe 0 - ohne Staunässe		
Wertzahlen der Bodenschätzung	40 bis 60		mittel
Erodierbarkeit des Oberbodens	0,52		sehr hoch
Schutzwürdigkeit der Böden	Wasserspeicher im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion		
Bodenartengruppe des Oberbodens	sandig-schluffig		
Wasserversorgung von Kulturpflanzen	hohe nutzbare Feldkapazität, ohne Grund- und Stauwassereinfluss		

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kleibrink/Gennericher Weg“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Bodeneinheit	L4110_pB641		
Durchwurzelungstiefe (die Bezugstiefe)	10	dm	hoch
nutzbare Feldkapazität über die Bezugstiefe	135	mm	hoch
Feldkapazität über die Bezugstiefe	230	mm	mittel
Luftkapazität über die Bezugstiefe	181	mm	hoch
Kationenaustauschkapazität über die Bezugstiefe	83	mol+/m ²	mittel
gesättigte Wasserleitfähigkeit über die Bezugstiefe	35	cm/d	mittel
kapillare Aufstiegsrate von Grundwasser in den Bezugsraum	0	mm/d	keine Nachlieferung
optimaler Flurabstand	sehr hoch - Grundwasser ist nicht vorhanden		
Versickerungseignung in 2-Meter-Raum	ungeeignet - VSA, Mulden-Rigolen-Systeme (Bewirtschaftung mit gedrosselter Ableitung)		
Ökologische Feuchtstufe über die Bezugstiefe	frisch		
Gesamtfilterfähigkeit in 2-Meter-Raum	gering		
Grabbarkeit in 2-Meter-Raum	im 1. Meter : mittel grabbar im 2. Meter : mittel grabbar nicht grundnass und nicht staunass		
Eignung für Erdwärmekollektoren	mittlere Eignung für den Einsatz von Erdwärmekollektoren		
Denitrifikationspotenzial	unter 10 - kg N / ha /a - sehr gering		
Verdichtungsempfindlichkeit	mittel		
Landwirtschaftliche Nutzungseignung	Weide und Acker		

(Geologischer Dienst. 2018)

Das Grundstück ist fast vollständig bebaut, sodass die Bodenschichten in ihrer ursprünglichen Schichtung nicht mehr anstehen.

7.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet fließt kein Gewässer. Wasser-, Trinkwasser, Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht im Plangebiet. Der Niederschlagsabfluss bleibt aufgrund der heute bestehenden Versiegelung unverändert.

7.6 Schutzgut Klima/Luft

Signifikante Auswirkungen auf den globalen Klimaschutz sind nicht zu erwarten. Die Nachverdichtung fördert allerdings kurze Wege, wodurch klimafreundliche Verkehrsarten gefördert und Wegestrecken reduziert werden. Die kompakten Gebäude benötigen zudem weniger Wärmeenergie je Quadratmeter.

7.7 Schutzgut Kultur und sonstige Schutzgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler noch steht eins in unmittelbarer Nähe. Das nächste Denkmal ist der Hof Rabert (Sandsteinmuseum) am Gennericher Weg 9.

Archäologische Fundstätten sind im Plangebiet unbekannt.

7.8 Wechselwirkungen

Es sind keine besonderen Wechselwirkungen bekannt.

8 Sonstige Auswirkungen der Planung

8.1 Immissionsschutz

8.1.1 Emissionen

Als einzige nennenswerte Emissionen sind Verkehrsschallemissionen durch den Zu- und Abfahrtsverkehr für die Tiefgarage und den Betrieb der Klima-/Lüftungsanlagen zu erwarten. Letztere führen bei ausreichender Dimensionierung und Ausstattung mit dem aktuellen Stand der Technik zu keinen Nachbarschaftskonflikten. Die Tiefgarage wird von Bewohnern und Mitarbeitern genutzt. Verkehrsbewegungen werden überwiegend zu den Tagzeiten erfolgen, so dass die Störungen zur Nachtzeit geringer sind. Der Schall wirkt am stärksten auf die eigene Wohnanlage ein. Da für sie eine dezentrale Lüftung vorgesehen ist, können im Nachtzeitraum die Fenster geschlossen bleiben, sodass ein erholsamer Schlaf möglich ist.

8.1.2 Immissionen

Zur besseren Einschätzung von dB(A) Werten sind Einzelschallpegel in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet.

Begründung zum
 vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kleibrink/Gennericher Weg“
 (im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Tabelle 8: Beispiele für Einzelschallpegel

100 dB(A)	Presslufthammer in 1 m Abstand
85 dB(A)	Geräuschpegel in gut besuchter Gaststätte
75 dB(A)	starker Straßenverkehr durch Pkws auf dem Bürgersteig
70 dB(A)	Staubsauger, fließendes Wasser ins Waschbecken
65 dB(A)	Zimmerlautstärke von Radio/Fernsehen
60 dB(A)	normale Unterhaltung in 1 m Abstand
45 dB(A)	ruhige Bibliothek
35 dB(A)	übliches Hintergrundgeräusch im Haus
30 dB(A)	Flüstern, leises Blätterrauschen

Erst Schalleinwirkungsänderungen von 1 bis 3 dB(A) sind für den Menschen überhaupt wahrnehmbar. Die Schallenergie verdoppelt sich zwar bei 3 dB(A) aufgrund des Logarithmus, aber subjektiv wird eine Schallverdoppelung bzw. –halbierung bei 8 bis 10 dB(A) Änderung empfunden.

Tabelle 9: Wirkung bei der Änderung von Einzellärmpegeln

1 – 3 dB(A)	Merkbarkeitsschwelle für Erhöhung je nach Lautstärke
3 dB (A)	Verdoppelung/Halbierung der Schallenergie
8 – 10 dB(A)	Subjektiv als Verdoppelung/Halbierung empfundene Lautheit

Zur Beurteilung von **gewerblichen Schallimmissionen** liegt ein Sachverständigengutachten vor. Es gelangt zu dem Ergebnis, dass der **Richtwert zur Tagzeit** von 55 dB (A) für ein allgemeines Wohngebiet **unterschritten** wird.

Im **Nachtzeitraum** prognostiziert das Schallgutachten Überschreitungen des Richtwertes für ein allgemeines Wohngebiet in Teilen des Plangebietes.

Der Richtwerte von 45 dB(A) für ein Misch- bzw. Kerngebiet, das bisher im Plangebiet festgesetzt war, wird zur Stellplatzanlage der Feuerwehr und in einem Randbereich an der Straße „An der Feuerwehr“ überschritten.

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kleibrink/Gennericher Weg“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Im Plangebiet und seiner Umgebung waren bzw. sind Misch- und Kerngebiete ausgewiesen. Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes sind 5 dB(A) niedrigere Richtwerte für die Nutzungen inkl. Wohnnutzungen zu berücksichtigen.

Tabelle 10: Richt- und Grenzwerte für Schalleinwirkungen

	Richtwert im Nachtzeitraum nach TA-Lärm bzw. DIN 18005-1	Grenzwert nach 16. BImSchV ⁴
Allgemeines Wohngebiet	40 dB(A)	49 dB(A)
Mischgebiet, Urbanes Gebiet, Dorf- und Kerngebiet	45 dB(A)	54 dB(A)

Im Gegensatz zum Richtwert der 16. BImSchV, die Immissionsgrenzwerte festsetzt, handelt es sich bei der TA-Lärm um Richtwerte, von denen abgewichen werden kann.

Wenn gewerbliche und zum Wohnen genutzte Gebiete aneinandergrenzen, sogenannte Gemengelage, können für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert, der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte, erhöht werden. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiet, Urbanes Gebiet, Dorf- und Kerngebiet sollen dazu nicht überschritten werden.

Ergänzend zum Sachverständigengutachten von Richters und Hüls ist auf die Bestandsnutzungssituation einzugehen.

Hauptschallquelle ist die Stellplatzanlage der Feuerwehr. Während drei Stellplatzreihen durch eine Beschilderung reserviert sind, wird die nächstgelegene Stellplatzreihe überwiegend von Wohnmobilen und einem historischen Feuerwehrfahrzeug genutzt. Letzteres steht direkt an der Grenze zum Plangebiet. Es wird aber sicherlich nur für Festivitäten genutzt. Zwar ist es für den öffentlichen Verkehr zugelassen, der niedrige Reifendruck und Sicherung der Reifen lassen aber auf eine gelegentliche Nutzung schließen, die außerhalb des Nachtzeitraumes erfolgt – siehe Abbildung 3.

⁴ Der Grenzwert ist bei Verkehrslärm anzuwenden.

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kleibrink/Gennericher Weg“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Abbildung 3: Zum Plangebiet nächstgelegene Stellplatzreihe mit Blick auf das Einrichtungshaus



(eigene Aufnahme 07.11.2018)

Bis auf die hinteren Stellplätze neben dem Feuerwehrfahrzeug belegen Wohnmobile die erste Stellplatzreihe komplett – siehe Abbildung 4. Die Fahrzeuge werden im Nachtzeitraum sicherlich äußerst selten bis gar nicht bewegt. Da die Fahrzeuge die meisten Stellplätze belegen, können Fahrzeuge der Feuerwehrbereitschaft und die zusätzlichen Fahrzeuge, die im Einsatzfall die Stellplatzanlage anfahren, dort nicht parken, weil die Stellplätze bereits belegt sind.

Die anderen Stellplatzreihen sind für die Feuerwehr reserviert. Die Stellplätze sind überwiegend ungenutzt, weil sie bei Bereitschaft nur von wenigen Fahrzeugen belegt sind. Einzig im Einsatzfall ist mit einer vollständigen Nutzung der Stellplatzanlage mit entsprechender Frequenz zu rechnen, die der Gutachter berücksichtigt hat.

Fachlich nicht zu beanstanden ist, dass der Gutachter die Nutzung der Stellplätze durch das historische Feuerwehrfahrzeug und die Wohnmobile unberücksichtigt lässt, wodurch tendenziell die tatsächlichen Immissionseinwirkungen überschätzt werden.

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kleibrink/Gennericher Weg“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Abbildung 4: Stellplatzreihe mit Wohnmobilen



(eigene Aufnahme 25.10.2018)

Die Werte im Nachtzeitraum im Plangebiet würden für ein Mischgebiet eingehalten und für ein allgemeines Wohngebiet weitgehend eingehalten, wenn eine übereck verlaufende grenzständige Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5,5 m und einer Länge von insgesamt 47 m errichtet werden würde. Sie führt zur Verschattung und Abschottung der Planung zur Nachbarschaft sowie zur Trennung, die zu vermeiden sind. Eine niedrigere Schallschutzwand hätte zwar positive Auswirkungen auf die Erdgeschosswohnungen, aber kaum auf die Obergeschosse.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass in den Außenfassaden keine Öffnungen vor schutzbedürftigen Räumen erstellt werden – siehe Punkt 6.6 auf der Seite 20 -, sodass der Richtwert für ein Mischgebiet im Nachtzeitraum an den maßgeblichen Immissionsorten unterschritten wird.

In der Planzeichnung sind die dB(A) Linien für das 2. Obergeschoss, also der ungünstigste Fall, eingetragen. Außerdem ist nachrichtlich die Schallimmissionsprognose für den Nachtzeitraum in den Plan aufgenommen worden, damit die Einwirkungen klar erkennbar sind.

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kleibrink/Gennericher Weg“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Die Richtwerte vom Mischgebiet, Urbanes Gebiet, Dorf- und Kerngebiet in dem regelmäßig Wohnen zulässig ist, werden überwiegend eingehalten bzw. unterschritten. Gesunde Wohnverhältnisse sind demnach gewahrt. Allerdings entsprechen die Werte nicht dem Charakter eines Wohngebietes in dem man sich eben nicht mit Gewerbebetriebe als Nachbarn zu rechnen hat. Die Werte für ein allgemeines Wohngebiet sind vom Gesetzgeber so gewählt worden, dass man bei offenem Fenster schlafen kann. Dies ist aber nicht erforderlich, wenn eine klimafreundliche Lüftungsanlage eingebaut ist.

Aufgrund der Geräuschvorprägung die bestehende umliegende Wohnbebauung, die annähernd den gleichen Abstand einhält, wie die vorgelegte Planung und den vorgesehenen Schallminderungsmaßnahmen im Nachtzeitraum im Plangebiet ist eine Überschreitung der Richtwerte im Plangebiet als nicht wesentlich störend zu bewerten.

Stäube sind im Zentrum durch Heizungsbrand und durch den Verkehr (Feinstäube durch Reifenabrieb und Fahrzeuge ohne Partikelfilter) zu erwarten. Eine gesundheitliche Gefährdung ist nicht zu prognostizieren.

Unverträgliche **Geruch**smissionen sind aufgrund der Lage nicht zu erwarten.

9 Altlasten/Kampfmittelgefährdung

Im Geltungsbereich befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten und keine Altlastenverdachtsflächen.

Die Luftbilddauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Arnsberg ergab, dass in den Luftbildern keine erkennbare Belastung vorliegt. Der Ordnungsbehörde der Gemeinde Havixbeck liegen keine anderweitigen Erkenntnisse vor.

Grundsätzlich sind bei jedem Bodeneingriff die folgenden Hinweise zu beachten:

- Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen.
- Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich die Gemeinde Havixbeck als örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen. Diese Stellen werden daraufhin unverzüglich den Kampfmittelbeseitigungsdienst informieren.

Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kleibrink/Gennericher Weg“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

10 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich befinden sich keine Baudenkmäler und Baudenkmalzonen, aber in unmittelbarer Umgebung. Zu ergänzende Informationen wird auf den Punkt 7.7 auf der Seite 29 verwiesen.

Archäologische Fundstätten sind unbekannt.

11 Umsetzung der Planung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im obligatorischen Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

12 Flächengliederung

Die Aufteilung der Nutzungen im Plangebiet ist aus der Tabelle 11 zu entnehmen.

Tabelle 11: Nutzungsaufteilung im Plangebiet (Blatt 1, vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Nutzungen	Fläche (ca.)	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	5.616m ²	100,0%
Plangebiet	5.616m ²	100,0%

(eigene Zusammenstellung)

13 Quellenverzeichnis

GEOLOGISCHER DIENST NRW (2018) Digitale Bodenkarte von NRW internetbasierte Datenabfrage. Krefeld, Zugriff: Dezember 2018

OPPENSTREETMAP (2018) OpenStreetMap - Die freie Weltkarte. Internetseite: www.openstreetmap.org. Zugriff: Dezember 2018

PFEIFER (2018) Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1 zur Änderung der Bebauungspläne „Gennerich II“ und „Gennerich III“ der Gemeinde Havixbeck, Hier: ASP I für die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude des Einrichtungshauses Frede in Havixbeck, Gennericher Weg/ Kleibrink, Stand: 30.11.2018. Bearbeitung: Feldbiologe/Ökologe Friedrich Pfeifer. Ahaus

RICHTERS & HÜLS (2019) Schalltechnisches Gutachten - Immissionsprognose – Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kleibrink/Gennericher Weg“ in 48329 Havixbeck. Bericht Nr. L-5083-01/1 vom 15. Februar 2019. Bearbeitung: Richters Hüls. Ahaus

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kleibrink/Gennericher Weg“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Aufgestellt: Borken, Stand: Februar, Ergänzung Mai 2019

Torben Schulte
(Stadtplaner AKNW/Dipl.-Ing. Raumplanung)



ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte
Alter Kasernenring 12 • 46325 Borken • Tel. 0 28 61 / 92 01-0
www.swo-vermessung.de • info@swo-vermessung.de

II. Anhang