



**Gemeinde Havixbeck  
-Der Bürgermeister-**

**Verwaltungsvorlage Nr. VO/033/2021**

Havixbeck, **02.03.2021**

Fachbereich: **Fachbereich II**

Aktenzeichen: **II.21**

Bearbeiter/in: **Monika Böse**

Tel.: **33-160**

**Betreff: Ergebnis der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplanentwurf "2. Erweiterung Wohnpark Habichtsbach" und Beschluss über die Offenlage**

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
		Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1 Ausschuss für Bauen, Planung und Wohnen	11.03.2021			
2 Gemeinderat	25.03.2021			

in öffentlicher Sitzung.

**Finanzielle Auswirkungen: nein**

### **Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis und beschließt unter Berücksichtigung der zu den vorgebrachten Anregungen und Bedenken getroffenen Einzelbeschlüsse, den Entwurf des Bebauungsplanes „2. Erweiterung Wohnpark Habichtsbach“ mit Begründung und Umweltbericht gem. der §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

### **Begründung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes „2. Erweiterung Wohnpark Habichtsbach“ mit Begründung und Umweltbericht wurde in der Zeit vom 26.10.2020 bis 26.11.2020 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit bekanntgemacht. In diesem Zeitraum hatten die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, sich zu der Planung zu äußern.

Darüber hinaus wurden die Träger öffentlicher Belange gebeten, Anregungen zum Planentwurf zu äußern. Insbesondere wurde Gelegenheit gegeben, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad zu der gem. § 2 Abs. 4 durchzuführenden Umweltprüfung zu äußern.

Die Nachbargemeinden wurden ebenfalls angeschrieben und es wurde Gelegenheit gegeben, zu der Planung Stellung zu nehmen.

Als Ergebnis dieses Verfahrens ist festzustellen, dass die Nachbargemeinden der Planung vorbehaltlos zugestimmt haben.

Die Anregungen und Hinweise, die von den Trägern öffentlicher Belange abgegeben und von den Bürgerinnen und Bürgern benannt wurden, sind im Nachfolgenden abgedruckt und mit einer rechtlichen Bewertung und Beschlussempfehlung versehen. Über alle Einzelpunkte ist separat zu beschließen, bevor der zusammenfassende Beschluss gefasst werden kann.

Der beigefügte Planentwurf enthält bereits die vorgeschlagenen Veränderungen und die in der Ratssitzung am 11.02.2021 unter TOP 7 beschlossenen Festsetzungen.

### **Ordnungsziffer 1:**

#### **Schreiben vom Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Arnsberg vom 28.01.2016**

Eine Luftbildauswertung wurde durchgeführt. Es sind keine Maßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.

Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Die zuständige örtliche Ordnungsbehörde ist deshalb nicht davon entbunden, eigene Erkenntnisse über Kampfmittelbelastungen der beantragten Fläche heranzuziehen.

### **Beschlussvorschlag:**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.**

### **Ordnungsziffer 6:**

#### **Schreiben von der Bezirksregierung Münster, Dez. 52 vom 03.11.2020**

1.

Es bestehen Bedenken, dass im Zuge der Änderungen Böden, auch schutzwürdige Böden, vollständig durch Überbauung versiegelt und damit zerstört werden.

2.

Neuversiegelungen sind unbedingt zu vermeiden. Es ist sorgfältig zu prüfen, welche Alternativflächen innerorts und insbesondere Altlasten(verdachts)flächen in Anspruch genommen werden können.

3.

In § 1 LBodSchG NRW ist aufgeführt, dass Böden besonders schützenswert sind, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG in besonderem Maße erfüllen. Generell ist mit dem Schutzgut Boden schonend umzugehen und Neuversiegelungen sind zu vermeiden. Jeder unversiegelte (auch nicht besonders schutzwürdige Boden) Boden erbringt Leistungen für den Naturhaushalt. Auch im Zuge der Klimaerwärmung spielen unversiegelte Böden eine wichtige Rolle, in dem sie während der Hitzeperioden eine Kühlleistung erbringen sowie bei heutzutage vermehrt auftretenden Starkregenereignissen als Wasserspeicher dienen. Die Klimafunktion des Bodens geht durch Versiegelung und Bebauung vollständig verloren.

Insbesondere der Umbruch von landwirtschaftlichen und bewaldeten Flächen bedeutet einen Verlust sehr wichtiger Bereiche, die sowohl Beitrag zum Klimaschutz leisten als auch als Kohlenstoffspeicher und Kohlenstoffsенke fungieren.

Vor dem Hintergrund des Verlusts der positiven Klimafunktionen des Änderungsbereichs verweise ich auf das Arbeitsblatt 29 des LANUV [https://www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuvpubl/4\\_arbeitsblaetter/arbla29/LANUV-Arbeitsblatt%2029\\_web.pdf](https://www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuvpubl/4_arbeitsblaetter/arbla29/LANUV-Arbeitsblatt%2029_web.pdf) und empfehle die Berücksichtigung der Handlungsempfehlungen.

4.

Lässt sich eine Inanspruchnahme nicht vermeiden, kann eine Teilkompensation durch grundbuchgesicherte Absicherung nachweislich gleichwertiger Böden oder durch fachgerechte Dokumentation der beanspruchten Böden erreicht werden. Das HLNUG bietet für die praktische Umsetzung eine Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB" an.

Darüber hinaus weise ich bzgl. der baulichen Ausführungen darauf hin, dass beispielsweise Rasengittersteine für Parkplätze und Wege zur Anwendung kommen sollten.

## **Beschlussvorschlag:**

### **Zu 1.**

**Die Bedenken hinsichtlich einer Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden werden vor dem Hintergrund nachfolgender Ausführungen sowie einer entsprechenden Aufwertung im Rahmen der Eingriffsregelung nicht geteilt.**

### **Zu 2.**

**Der Hinweis, dass Neuversiegelungen gem. § 1a (2) BauGB zu vermeiden sind, wird zur Kenntnis genommen.**

Begründet durch den dringenden Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der jedoch wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt (s. Kap. 1.2) nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung auf Alternativflächen gedeckt werden kann, hat die Gemeinde Havixbeck auf Grundlage einer städtebaulichen Rahmenplanung (2006) ein Konzept zur abschnittswisen Entwicklung der zentralen bis tief in den Ortskern ragenden Fläche festgelegt. Mit der 25. bzw. der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden dann die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnpark Am Habichtsbach“ (2007) sowie der nun vorliegenden Erweiterung „Wohnpark Habichtsbach III“ geschaffen.

Vor dem Hintergrund des steigenden Wohnungsbedarfs (s. Pestel Studie, 2019) und mangelnder Alternativflächen (s.o.) ist eine Flächeninanspruchnahme mit einhergehenden Neuversiegelungen unvermeidbar und wird in die Abwägung mit den Belangen des Bodenschutzes eingestellt. Im Ergebnis wird einer wohnbaulichen Entwicklung einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche Vorrang gegeben. Das Plangebiet liegt zentral innerhalb der Gemeinde und knüpft an einen bestehenden Siedlungsbereich an. Durch die Arrondierung des Siedlungsbereiches und die kompakte Siedlungsgestalt, wird eine Zerschneidung des Freiraums vermieden.

Der Regionalplan Münsterland stellt den Bereich bereits als „Allgemeinen Siedlungsbereich dar“. Über adäquate Alternativflächen zur Umsetzung der Planungsabsichten verfügt die Gemeinde Havixbeck nicht.

### **Zu 3.**

Dem Plangebiet unterliegt gem. Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW ein Plaggeneisch mit einer Funktion als Archiv der Kulturgeschichte. Der Boden ist damit besonders schützenswert.

Vor dem Hintergrund, dass dem Gemeindegebiet von Havixbeck großflächig besonders schutzwürdige Böden unterliegen, ist eine Beanspruchung schutzwürdiger Böden vor allem in Siedlungsnähe bei der Neuausweisung von Bauflächen unvermeidbar.

Mit Bezug auf eine Klimaschutzfunktion von Böden gilt es zu berücksichtigen, dass das Plangebiet derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt wird. Damit einhergehend werden die Leistungen für den Naturhaushalt aufgrund der lediglich zeitweisen Vegetationsbedeckung, dem hohen Einsatz von mineralischem Dünger und der zahlreichen Arbeitsdurchgänge häufig überschätzt. Durch den derzeitigen Stickstoffüberschuss der Landwirtschaft entstehen Austragungen in Grund- und Oberflächengewässer sowie die Luft. Die entstehenden Treibhausgase beeinträchtigen das Klima, die Landschaftsqualität und die Artenvielfalt (Angaben des Umweltbundesamtes, abgerufen: 25.22.2020, online unter: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/umweltbelastungen-der-landwirtschaft/stickstoff#einfuehrung>).

**Zur Vermeidung erheblich negativer Auswirkungen durch die zukünftigen Versiegelungen werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen und damit auch die im Arbeitsblatt genannten Handlungsempfehlungen aufgegriffen.**

So werden unnötige Bodenversiegelungen durch die Festlegung der zukünftig versiegelbaren Fläche mittels der festgesetzten Grundflächenzahl vermieden. Um den maximal zulässigen Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes zu mindern und damit den Eingriff in den anstehenden schutzwürdigen Boden sowie Leistungen des Bodens im Hinblick auf Kühlung und Wasserspeicherung zu minimieren, wird die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Über-

schreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen um 50 % im Plangebiet auf 25 % begrenzt. Einer unnötigen Versiegelung von Vorgartenbereichen (Schottergärten) wird durch die Festsetzung von mind. 50% unversiegelter und gärtnerisch gestalteter Fläche vorgebeugt.

Zur Durchgrünung der zukünftigen Erschließungsstraßen sind Baumpflanzungen vorgesehen, wodurch eine anteilige Beschattung der versiegelten Flächen erreicht wird, aber auch die Kühlleistung durch Evapotranspirationsprozesse erhöht wird.

Die besondere Schutzwürdigkeit des Bodens wird zudem durch die Anwendung eines entsprechenden Korrekturfaktors in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz berücksichtigt, so dass im Ergebnis ein höheres Ausgleichserfordernis entsteht was zu (zusätzlichen) positiven Wirkungen i.S. des Klimaschutzes beiträgt.

#### **Zu 4.**

**Der Hinweis auf eine Teilkompensation auf nachweislich gleichwertigen Böden oder durch eine fachgerechte Dokumentation wird zur Kenntnis genommen.**

Inwieweit die zukünftigen Ausgleichsmaßnahmen auf entsprechend gleichwertigen Böden erfolgen, wird durch die Gemeinde derzeit geprüft und sofern möglich berücksichtigt.

In Bezug auf die Ausführung von Wegen und Parkplätzen (Auswahl von versickerungsfähigem Pflaster) wird für die privaten Grundstücke die Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen, diese wasserdurchlässig mit entsprechend geeigneten Materialien zu befestigen.

### **Ordnungsziffer 9:**

#### **Schreiben von Deutsche Telekom Technik GmbH vom 05.11.2020**

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

Für eine gegebenenfalls zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Tk-Linien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absender-Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

### **Beschlussvorschlag:**

**Der Hinweis, dass sich im Plangebiet keine Telekommunikationslinien der Telekom befinden, wird zur Kenntnis genommen.**

**Die Anregung für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen, wird im Rahmen der Umsetzung der Planung gefolgt.**

## Ordnungsziffer 17:

### Schreiben vom Kreis Coesfeld vom 24.11.2020

1.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „2. Erweiterung Wohnpark Habichtsbach“ bestehen aus Sicht der **Unteren Bodenschutzbehörde** keine Bedenken.

Die Erheblichkeit der Auswirkungen im Hinblick auf die Lebensraumfunktion für Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit wurde aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde bei der Beschreibung und Ermittlung der Erheblichkeit der Auswirkungen sowie bei der Kompensation ausreichend berücksichtigt.

Der vorgelegte Umweltbericht dokumentiert hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes, dass die Planung erhebliche Auswirkungen auf den Boden nach sich zieht. Durch die mit der Planung verbundene umfangreiche Flächenversiegelung kommt es zum gravierenden Verlust von Bodenfunktionen und von schutzwürdigen Böden.

Im Umweltbericht wurde dementsprechend für die Inanspruchnahme von besonders schutzwürdigen Boden ein Kompensationsbedarf berechnet. Die besondere Schutzwürdigkeit des Bodens wird in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades im Baugebiet berücksichtigt.

Es wird vorausgesetzt, dass im Rahmen der Bauleitplanung die damit befassten Stellen die Vorgaben des § 4 (2) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) und des § 1 a (2) Baugesetzbuch (BauGB) in hohem Maß berücksichtigt haben, um eine vorrangige Nutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen und somit einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten.

2.

Laut **Aufgabenbereich Niederschlagswasserbeseitigung** kann eine Stellungnahme erst nach Vorlage des Entwässerungskonzeptes abgegeben werden. Auf die erforderlichen Verfahren nach §§ 8 WHG (NW-Einleitung in Gewässer) und 57 I LWG (Anzeige Kanalnetz) wird hingewiesen.

3.

Die **Untere Naturschutzbehörde** erklärt, dass der Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans „Baumberge-Nord“ liegt. Widersprechende Festsetzungen sind für diesen Bereich nicht getroffen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes weicht der Landschaftsplan an dieser Stelle zurück (§ 20 Abs.4 Landesnaturschutzgesetz).

Das mit dem Vorhaben verbundene Kompensationsdefizit von ca. 38.000 Biotopwertpunkten, berechnet nach dem Biotopwertverfahren zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld (Kreis Coesfeld, 2006) soll über das Ökokonto der Wirtschaftsbetriebe des Kreises Coesfeld abgelöst werden. Dem Verfahren wird zugestimmt.

Bis zum Satzungsbeschluss ist eine genaue Angabe der zugeordneten Maßnahme aus dem Ökopool der Wirtschaftsbetriebe des Kreises Coesfeld anzugeben.

4.

Aus Sicht der **Bauaufsicht** bestehen hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes „2. Erweiterung Wohnpark Habichtsbach“ (Habichtsbach III) keine Bedenken.

Es wird jedoch gebeten, die folgende Anregung zu berücksichtigen:

1. Unter der gestalterischen Festsetzung Nr. 1 „Stellung baulicher Anlagen“ wurde in der Planzeichnung eine Hauptfirstrichtung festgesetzt. Es wird empfohlen hierzu bei den Festsetzungen eine Definition mit aufzunehmen inwiefern der Hauptfirstrichtung/ der zulässigen Ausrichtung des Baukörpers planerisch entsprochen werden kann (z.B. anhand der längeren Gebäudeachse).

5.

Die Stellungnahme der **Brandschutzdienststelle** lautet:

Die vorgelegten Unterlagen zum o.g. B-Plan enthalten keinerlei Angaben zur Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser (Mengenangabe in m<sup>3</sup>) und keine Angaben zur Möglichkeit der Löschwasserentnahme (z.B. Löschwasserbehälter, Löschwasserteich, Löschwasserbrunnen, Hydranten, Hydrantenabstände etc.) durch die Feuerwehr. Daher kann eine abschließende Beurteilung des B-Planes erst nach Vorlage entsprechender Angaben vorgenommen werden.

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.

Hinweis: Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gern. Merkblatt des DFV, DVGW und der AGBF "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" für Allgemeine Wohngebiete (WA) mit zwei Vollgeschossen bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup> /h für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich.

Die Gefahr der Brandausbreitung würde ich gemäß DVGW-Arbeitsblatt als "mittel" einstufen, um im Plangebiet auch die Errichtung von Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1, 2 und 3 in Holzbauweise zu ermöglichen, für die grundsätzlich ein höherer Löschwasserbedarf anzusetzen ist als für Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1, 2 und 3 in Massivbauweise.

### **Beschlussvorschlag:**

#### **Zu 1.**

**Der Hinweis, dass seitens der Unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.**

**Der Hinweis, dass die Erheblichkeit der Auswirkungen im Hinblick auf die Lebensraumfunktion für Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit bei der Kompensation ausreichend berücksichtigt wurde, wird zur Kenntnis genommen.**

#### **Zu 2.**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird in Regenwasserkanälen gesammelt und über die vorhandenen Regenwasserkanalisation im Baugebiet Habichtsbach II in den südlich angrenzenden Graben A eingeleitet. Die zentrale Rückhaltung der Niederschlagswassereinleitungen wird im Retentionsraum „Hohenholter Straße“ sichergestellt.

#### **Zu 3.**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Art und Lage der Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.**

#### **Zu 4.**

**Die Anregung wird in Anlehnung an die im Bereich des Baugebietes Habichtsbach I getroffenen Regelungen wie folgt berücksichtigt: Die Festsetzung wird entsprechend ergänzt, und zwar wie folgt:**

**„Es sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Die Bezugshöhe des maßgeblichen Hauptbaukörpers ist die Mittelachse des 1. Obergeschosses. Für untergeordnete Baukörper sind abweichende Firstrichtungen zulässig“.**

#### **Zu 5.**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die erforderliche Löschwassermenge im Plangebiet beträgt bis zu 96 m<sup>3</sup>/h und muss für eine Löschzeit von über 2 Stunden zur Verfügung stehen. Über die Trinkwasserleitung in der Straße „Plaggenesch“ kann die erforderliche Menge zur Verfügung gestellt werden. Die Löschwasserversorgung im Plangebiet ist damit gewährleistet.

## **Ordnungsziffer 20:**

### **Schreiben vom Lippeverband vom 24.11.2020**

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken. Der folgende Hinweis sollte jedoch beachtet werden:

Wir weisen darauf hin, dass, anders als in der Begründung zum Bebauungsplan angegeben, sehr wohl wasserwirtschaftliche Belange durch die Planung betroffen sind. Durch die Versiegelung kommt es zu Veränderungen des Wasserhaushaltes, insbesondere zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung und der Verdunstung sowie einem erhöhten Oberflächenabfluss. Diese Auswirkungen sind auch bei den Ausführungen über die Anpassung an den Klimawandel zu berücksichtigen, was in der Begründung bislang nicht der Fall ist. Das noch in Arbeit befindliche Entwässerungskonzept für das Niederschlagswasser sollte den Aspekt der Wasserbilanzen über einen möglichst großen Rückhalt im Gebiet und Maßnahmen zum Erhalt der Verdunstung, wie Dach- oder Fassadenbegrünungen, durchlässige Befestigungen oder Baumrigolen berücksichtigen.

### **Beschlussvorschlag:**

**Der Hinweis auf die wasserwirtschaftlichen Aspekte der Planung wird zur Kenntnis genommen.** Für das Plangebiet sind die Grundzüge der Entwässerung im Kontext der Gesamtentwicklung der Baugebiete am Habichtsbach entwickelt worden. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird in Regenwasserkanälen gesammelt und über die vorhandene Regenwasserkanalisation im Baugebiet Habichtsbach II in den südlich angrenzenden Graben A eingeleitet. Die zentrale Rückhaltung der Niederschlagswassereinleitungen wird im Retentionsraum „Hohenholter Straße“ sichergestellt.

Im Sinne einer Minderung des Wasserabflusses aus dem Plangebiet bei Regenereignissen wird den Bauherren empfohlen, Dächer und Fassaden der Gebäude im Plangebiet zu begrünen und versiegelte Flächen auf den einzelnen Grundstücken mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.

### **Keine Anregungen / Hinweise:**

- Richtfunk-Trassenauskunft, Deutsche Telekom Technik, Schreiben vom 26.10.2020
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 26.10.2020
- Bezirksregierung Münster, Dez. 26 Luftverkehr, 29.10.2020
- Gelsenwasser AG, Schreiben vom 28.10.2020
- PLEdoc GmbH, Schreiben vom 23.10.2020
- LWL, Archäologie für Westfalen, Schreiben vom 02.11.2020
- Bezirksregierung Münster, Dez. 33 Ländliche Entwicklung / Bodenordnung, Schreiben vom 03.11.2020
- Ericsson Services GmbH, Schreiben vom 09.11.2020
- Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 12.11.2020
- Bezirksregierung Münster, Dez. 54 Wasserwirtschaft, Schreiben vom 04.11.2020
- Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 18.11.2020
- Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe, Schreiben vom 12.11.2020
- Landesbetrieb Wald und Holz, Regionalforstamt Münsterland, Schreiben vom 17.11.2020
- Gesundheitsamt des Kreises Coesfeld, Schreiben vom 24.11.2020
- Handwerkskammer, Schreiben vom 20.11.2020
- Evangelische Kirche von Westfalen, Schreiben vom 27.11.2020
- Gemeinde Altenberge, Schreiben vom 27.10.2020
- Gemeinde Nottuln, Schreiben vom 04.11.2020
- Stadt Münster, Schreiben vom 23.11.2020

## **Ordnungsziffer B1:**

### **Schreiben von B1 vom 01.1.2020**

Zum Entwurf werden folgende Änderungen vorgeschlagen:

1. In dem ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans sind insgesamt 4 Straßenanbindungen an die Straße „Plaggenesch“ im „Wohngebiet „Habichtsbach 2“ geplant.

Die beiden mittleren Anbindungen treffen dabei auf das bestehende „Parkrondell“ um das Grundstück Flurnummer 1297.

Somit würden auf ca. 80 m Länge neben 6 Straßen aus verschiedenen Richtungen mehrere Grundstücks- und Parkplatzausfahrten aufeinandertreffen.

Dies führt zu unübersichtlichen und somit gefährlichen Einmündungsbereichen, insbesondere da gemäß 8.1 der schriftlichen Festsetzungen bei Eckgrundstücken Einfriedungen bis zu 2,00 m Höhe zugelassen sind.

Wie im **anliegenden Plan** dargestellt, schlage ich daher vor:

1. auf die auf der östlichen Seite des „Parkrondells“ gelegene Straßenverbindung kpl. zu verzichten und
2. auf der westlichen Seite des „Parkrondells“ nur einen Fuß- und Radweg anzulegen. Damit weiterhin die Zufahrten zu den Grundstücken gewährleistet bleiben, ist hier für 7 Grundstücke eine Änderung der Grundstücksaufteilung, der bebaubaren Grenzen und der vorgeschriebenen Firstrichtung notwendig.

Durch diese Änderungen könnten außerdem ca. 500 qm Wohnbaufläche mehr vermarktet sowie die Gesamterschließungskosten minimiert werden.

### **Beschlussvorschlag:**

**Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.**

**Den Anregungen, auf die an der östlichen Seite des Parkrondells gelegenen Straßenverbindungen zu verzichten und auf der westlichen Seite des Parkrondells nur einen Fuß- und Radweg anzulegen, wird nicht gefolgt.**

Der Verzicht auf zwei der vier Straßenanbindungen hätte zur Folge, dass der gesamte Verkehr der nördlich liegenden Grundstücke über einen Erschließungsring abgewickelt werden müsste. Das führt zu einer ungewollten Belastung der Anwohner.

Durch das Rondell im Bereich der Straße Plaggenesch entsteht eine platzähnliche Situation, so dass die Einmündungsbereiche der beiden angesprochenen Straßen gut einsehbar und übersichtlich sind.

Im Übrigen gilt gem. § 3 Straßenverkehrsordnung, dass die Führer der Fahrzeuge ihre Geschwindigkeit insbesondere den Straßen-, Verkehrs-, Sicht- und Wetterverhältnissen anzupassen haben.

Zudem hätte der Verzicht auf die beiden Straßenanbindungen zur Folge, dass eine Neuordnung der überbaubaren Flächen erforderlich würde, die zu unverhältnismäßig tiefen Grundstücken führt.

Nicht zuletzt hat eine Änderung der Straßenführung zudem gravierende Auswirkungen auf die Entwässerungsplanung, die einen Verlauf von Schmutz- und Regenwasserkanälen innerhalb der o.g. Straßenanbindungen vorsieht, da die entsprechenden Anschlusspunkte im Bereich der Straße Plaggenesch bereits vorbereitet sind.

### **Ordnungsziffer B2:**

#### **Schreiben von B2 vom 13.11.2020**

(Stellvertretend für 82 Familien/über 100 Unterschriften, die mittels einer Unterschriftenliste eingereicht wurden)

Die ausgewiesene Absicht „Ziel der Planung ist die Schaffung von weiterhin dringend benötigtem Wohnraum, da die Gemeinde Havixbeck aktuell über keine baureifen Grundstücke verfügt und auch der Privatmarkt derzeit annähernd keine Angebote abbildet.“ (Vgl. Internetseite <http://www.havixbeck.de/de/rathaus/verwaltung/bauleitplanung.php>) wird von keinem in Frage gestellt und sollte weiter verfolgt werden!

In dem Entwurf Bebauungsplan "2. Erweiterung Wohnpark Habichtsbach" wurde die Planung und Realisierung eines Spielplatzes erneut nicht berücksichtigt.

Es wird vergessen die richtige Entscheidung im Bereich der sozialen Infrastruktur zu treffen und es wird ausschließlich der Fokus auf die Gewinnmaximierung mit den zu verkaufenden Grundstücke gelegt. Das ist nicht richtig!

**Wir bitten Sie, parteiunabhängig, den vorliegenden Entwurf nicht als Bebauungsplan freizugeben bzw. in dieser Form zu verabschieden.**

Lassen Sie uns gemeinsam Havixbeck familienfreundlich weiterentwickeln und ermöglichen Sie den Bau eines Spielplatzes für die Kinder und halten das Versprechen der Gemeinde dieses zukünftig zu tun.

### **Beschlussvorschlag:**

**Der Hinweis, dass das Ziel der Planung – Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum - nicht in Frage gestellt wird und weiter verfolgt werden sollte, wird zur Kenntnis genommen.**

**Der Anregung, im Plangebiet den Bau eines Spielplatzes vorzusehen, wird gefolgt, um eine angemessene Ausstattung des Baugebietes mit Spielflächen für Kinder sicherzustellen.**

### **Ordnungsziffer B3:**

#### **Schreiben von B3 vom 17.11.2020**

Es werden folgende Änderungen beantragt:

1.

#### **Fehlender Spielplatz für Kinder aller Altersklassen im ausgelegten Bereich:**

Ein fehlender Spielplatz in der Planung sollte bereits bekannt sein.

Der im August 2014 beim Planentwurf zum Habichtsbach II eingezeichnete „Spielplatz“ wurde bewusst beim endgültigen Plan durch eine „Parkanlage“ ersetzt und auf den Habichtsbach III verschoben. Ein umfangreicher Spielplatz an der Grünfläche zwischen Habichtsbach I und II wird auf Grund der dort im Bebauungsplan ausgewiesenen „Parkanlage“ nicht möglich sein. Daher gilt es nun endlich eine Spielplatzfläche im Habichtsbach III zu planen und zu beschließen.

Dabei geht es um einen Spielplatz für Kinder aller Altersklassen mit altersentsprechenden Spielgeräten/Flächen (Bspw. Seilbahn, Spielhaus, Bolzplatz etc.,) und nicht um einen Spielplatz lediglich für Kleinkinder. (z.B. wie im Hangwerfeld)

Da der Verkauf der für einen Spielplatz zurückgehaltenen Grundstücke nur aufgeschoben wird und zudem eine extrem kostengünstige Erschließung vom Habichtsbach III an der bestehenden Straße Plaggengesch erfolgt, kann die Umsetzung eines Spielplatzes für alle Altersklassen nicht an finanziellen Gründen scheitern.

## 2.

### **Überprüfung des Verkehrskonzepts der Straße Plaggenesch und Nachbesserung**

Durch die Erweiterung wird der Verkehr auf der Erschließungsstraße Plaggenesch weiter zunehmen und es werden Kreuzungsbereiche entstehen. Aktuell besitzt die Straße Plaggenesch (30 km/h erlaubt!) keinen beidseitig durchgängigen Bürgersteig. Der Bürgersteig vom Plaggenesch Richtung Ortsmitte endet mittig im Gebiet und könnte problemlos im ausgelegten Bereich bis zum „Plaggenesch 40“ verlängert werden. Insbesondere Kinder mit Fahrrad könnten somit sicher alle neu geplanten Stichstraßen auf einem Weg mit Bürgersteig passieren. Die Wichtigkeit eines Bürgersteigs ist an der Einfahrt zum Habichtsbach I (auch 30 km/h) bestens zu beobachten.

Da in den verkehrsberuhigten Nebenstraßen vom Habichtsbach II und III parken nicht zulässig ist, wird zum Parken auf die Straße Plaggenesch bzw. auf den Gehweg vom Plaggenesch ausgewichen werden. Sobald ein fahrendes Auto oder auch die Müllabfuhr ein parkendes Auto passieren will, ist ein sicheres durchqueren des Gebiets für Fußgänger und insbesondere Kinder nicht möglich, da zwangsläufig der jetzige bodentiefe Gehweg vom fahrenden Verkehr beansprucht wird. Dieses Gefahrenpotenzial gilt es nun mit der ausgelegten Fläche zu korrigieren.

Sobald der Habichtsbach IV kommt, wird sich die Situation noch weiter verschärfen, da fast alle Bewohner vom Habichtsbach II, III und IV diese Strecke passieren, um ins Dorf zu fahren!

## 3.

### **Fehlende öffentliche Parkplatzflächen im ausgelegten Bereich**

Im ausgelegten Bereich ist der Bau von bis zu 286 Wohneinheiten möglich. Öffentliche Parkplatzflächen sind dabei in der Planung nicht zu finden und vermutlich nur vereinzelt vorgesehen. In der angrenzenden Straße „Im Schnetterken“ plant der Eigentümer der sechs brachliegenden Grundstücke nochmals 24 Wohneinheiten. Auch hier wird es keine öffentlichen Parkplatzflächen mehr geben.

Analog des Habichtsbach I und Habichtsbach II sollten im Plangebiet zwei öffentliche Sammelparkplätze geplant werden.

Zudem sollte, analog der Zufahrtsstraße „Am Habichtsbach“ im Habichtsbach I, die Straße Plaggenesch im Habichtsbach II um einen Parkstreifen (im ausgelegten Bereich) erweitert werden. Hier bietet sich insbesondere der dem Schnetterken nahen Bereich von der Straße Plaggenesch an, wo die Straße nur eine Breite von 7 m hat und (noch) nicht beidseits ein Gehweg vorhanden ist.

## 4.

### **Abänderung des Bebauungsplanes für die Errichtung eines „Multifunktionshaus“ für die Gemeinde Havixbeck.**

In der nahen Vergangenheit und auch aktuell bestand/besteht für die Gemeinde Havixbeck immer die Herausforderung von fehlenden Gebäudeflächen. Sei es durch dringend gesuchte Wohnflächen für Flüchtlinge, der Kitanotstand (mit Einführung von immer noch vorhandenen Containerkitas und Containererweiterungen!) oder der fehlenden Fläche für Senioren. („Rausschmiss“ der Senioren aus der AWO Begegnungsstätte „Marie Juchacz“).

Da die Gemeinde Havixbeck nun endlich über Grundstücke verfügt, sollte ein „Multifunktionshaus“ geplant und der Bebauungsplan entsprechend abgeändert werden. Dabei sollte berücksichtigt werden, dass bei geringem Bedarf auch die Vermietung von ein oder mehreren Wohnungen des „Multifunktionshauses“ möglich ist.

## 5.

### **Fehlendes Entwässerungskonzept zur Beseitigung von Niederschlagswasser für das Plangebiet**

- *Wie leitet ein möglicherweise marodes überfülltes Kanalnetz das Niederschlagswasser ab?*  
- *Wer haftet für eine mögliche „Überflutung“ des Plangebietes und der Nachbargebiete durch ein überfülltes Kanalnetz? Besteht hierfür ausreichend Versicherungsschutz?*

Ein Entwässerungskonzept liegt für das Plangebiet aktuell nicht vor! Die oben genannten Fragen sollten vor endgültiger Freigabe geklärt sein und beim Bebauungsplan womöglich mit geplant werden. Es wäre fatal, nun einen Bebauungsplan zu beschließen, um zu einem späteren Zeitpunkt möglich notwendige Dinge (Auffangbecken, Teich, ...) nicht mehr erschließen zu können.

### **Beschlussvorschlag:**

#### **Zu 1.**

**Der Anregung, im Plangebiet den Bau eines Spielplatzes vorzusehen, wird gefolgt, um eine angemessene Ausstattung des Baugebietes mit Spielflächen für Kinder sicherzustellen.**

#### **Zu 2.**

**Die Bedenken hinsichtlich des Ausbaustandards der Straße Plaggenesch werden zur Kenntnis genommen, allerdings ist diese nicht Teil des vorliegenden Bebauungsplanes.**

**Der Anregung, die Straße Plaggenesch im westlichen Teilabschnitt um einen Gehweg zu erweitern, wird nicht gefolgt.** Da die Straße Plaggenesch nicht in das Baugebiet Habichtsbach I fortgeführt wird, nimmt sie nur Ziel- und Quellverkehre aus den im westlichen Randbereich des Baugebietes gelegenen Grundstücken auf. Die geringe Anzahl der Baugrundstücke rechtfertigt keinen Ausbau der Straße im Trennprinzip. Vielmehr haben sich die Führer der Fahrzeuge gem. Straßenverkehrsordnung in ihrem Fahrverhalten den Straßenverhältnissen anzupassen und entsprechend langsam zu fahren.

Die Aussage, die Situation würde sich weiter verschärfen, wenn das Baugebiet Habichtsbach IV erschlossen wird, ist nicht zutreffend. Ein weiterer Abschnitt des Baugebietes Habichtsbach wird über die Straße Plaggenesch nicht erschlossen.

#### **Zu 3.**

**Die Aussage, es seien im geplanten Gebiet 286 Wohneinheiten möglich, ist nicht zutreffend.**

Vielmehr sind im östlichen Bereich ca. 6 Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser vorgesehen (max 7 WE/ Wohngebäude) sowie ca. 40 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser. Unter Berücksichtigung eines Anteils an Doppel- und oder Reihenhäuser sowie von Einliegerwohnungen ist von überschlägig 60 – 70 WE im Einfamilienhausbereich auszugehen. Im Hinblick den damit verbundenen Bedarf an öffentlichen Parkplätzen ist zunächst darauf hinzuweisen, dass diese dem Besucherverkehr dienen und nicht für den privaten Stellplatzbedarf vorgesehen sind. Dieser ist vielmehr auf dem jeweiligen Privatgrundstück zu decken.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der notwendige öffentliche Stellplatzbedarf durch die Ausweisung von straßenbegleitenden Stellplätzen im Zuge des Straßenausbaus sichergestellt wird. Unabhängig davon **wird der Anregung dahingehend gefolgt, dass im Sinne eines ausreichenden Stellplatzangebotes im Straßenraum eine zusätzliche Sammelstellplatzanlage an der nördlichen Randstraße in zentraler Lage des Baugebietes vorgesehen wird.** Inklusiv der Längsparkplätze im Straßenraum kann somit mit zusätzlich ca. 17 Stellplätze ein ausreichendes Angebot für Besucherverkehre geschaffen im Plangebiet geschaffen werden.

**Die Anlage weitere Parkstreifen entlang der Straße Plaggenesch ist daher nicht erforderlich.**

#### **Zu 4.**

**Die Anregung im Bebauungsplan eine Baufläche für ein sog. Multifunktionshaus festzusetzen, wird mangels planungsrechtlicher Notwendigkeit nicht gefolgt.** Die seitens des Einwenders angesprochenen Nutzungen sind innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Rahmen des Allgemeinen Wohngebietes als Anlagen für soziale Zwecke bereits allgemein zulässig. Wohnflächen für Flüchtlinge, Senioren oder andere Bevölkerungsgruppen können im Rahmen der zulässigen Mehrfamilienhäuser in dem mit WA 3 gekenn-

zeichneten Teil des Wohngebietes realisiert werden.

**Zu 5.**

**Der Hinweis, dass für das Plangebiet ein Entwässerungskonzept fehlt, ist nicht zutreffend.**

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird in Regenwasserkanälen gesammelt und über die vorhandene Regenwasserkanalisation im Baugebiet Habichtsbach II in den südlich angrenzenden Graben A eingeleitet. Die zentrale Rückhaltung der Niederschlagswassereinleitungen wird im Retentionsraum „Hohenholter Straße“ sichergestellt.

Um den Abfluss des Niederschlagswassers zu drosseln, wird den Bauherren empfohlen, Dächer und Fassaden der Gebäude im Plangebiet zu begrünen und versiegelte Flächen auf den einzelnen Grundstücken mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.

Der Ausbau der Entwässerungsanlagen erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik. Im Rahmen der Ausbauplanung werden die demnach notwendigen technischen Vorkehrungen gegen Überflutungen getroffen.

**Ordnungsziffer B4:**

**Schreiben von B4 vom 25.11.2020**

Der aktuelle Bebauungsplan für das noch zu erschließende Neubaugebiet „Am Habichtsbach“ berücksichtigt in seiner aktuellen Form keinen Spielplatz. Dies ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar, sodass wir hiermit unseren Wunsch einer Anpassung des Bebauungsplans unterstreichen.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Anregung, im Plangebiet den Bau eines Spielplatzes vorzusehen, wird gefolgt, um eine angemessene Ausstattung des Baugebietes mit Spielflächen für Kinder sicherzustellen.**

**Finanzielle Auswirkungen**

Entfällt

Jörn Möltgen

**Anlagen**

**Anlage 1: Planentwurf** mit den vorgeschlagenen Änderungen und Berücksichtigung der Ergebnisse der Ratssitzung vom 11.03.2021 – TOP 7 und 8

**Anlage 2: Begründungsentwurf** – nur im RIS – die vorgeschlagenen Änderungen sind gelb markiert

**Anlage 3: Stellungnahmen** zu den Ordnungsziffern 1, 6, 9, 17 und 20 sowie zu B1, B2, B3 und B4 – nur im RIS

