

**Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge**

Die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) / 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 07.10.2022 – 07.11.2022 durchgeführt.

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1	Einwender 1 Schreiben vom 25.10.2022	<p>Ihr Vorhaben bedauern wir zutiefst und möchten diesem hiermit widersprechen. Der Sinn und Zweck der Maßnahme erschließt sich uns nicht, auch wenn Sie anführen, dass dieser nicht mehr benötigt wird. Wir hoffen Ihre Grundlage ist nicht rein statistischer Natur, sondern dient einem wichtigen Zweck der Gemeinschaft.</p> <p>Aufgrund welcher Kriterien wird genau dieser zentral und strategisch günstig liegende Spielplatz nicht mehr benötigt. Nicht nur durch den aktuell stattfindenden Generationswechsel am Von-Galen-Ring und Umgebung halten wir diesen für erhaltenswert. Dieser wird regelmäßig von uns, sowie weiteren Anwohnern genutzt. Mitunter war der direkt gelegene Spielplatz ein Kaufgrund für uns.</p> <p>Die Gemeinde sollte ein hohes Interesse haben auch weiterhin Ihrem guten Ruf als familienfreundlich gerecht zu werden. Dies wird mitnichten durch den Abbau von Spielplätzen erreicht. Da Wohnraum knapper und teurer wird, ist davon auszugehen, dass sich zukünftig das Verhältnis von Anwohner/QM wandeln wird. Hier sollte Vorsorge getroffen und nicht leichtfertig Flächen veräußert werden.</p>	<p>Die Frage der Erforderlichkeit der betreffenden Spielplatzanlage wurde auf der Basis des Spielplatzbedarfsplanes der Gemeinde Havixbeck getroffen. Dieser weist für die Gemeinde eine überdurchschnittliche Ausstattung mit Spielflächen auf. In der näheren Umgebung des Plangebietes bestehen weitere Spielplätze, die eine ausreichende Versorgung des Siedlungsbereiches mit Spielflächen auch unter Berücksichtigung der Auswirkungen des schrittweisen einsetzenden Generationswechsels gewährleisten.</p>

## 5. Änderung des Bebauungsplanes „Süd-Ost“

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge – frühzeitige Beteiligung

		<p>Gerade im Sinne einer grünen und umweltfreundlichen Politik, welche gesellschaftlich immer mehr an Stellenwert erlangt, sollten zentrale Grünflächen geschützt werden. Ein unnötiges Versiegeln von Flächen sollte daher für die örtliche Politik nicht gefördert werden. Weiter befindet sich auf dem Gelände ein alter Baumbestand, der neben Vögeln und Eichhörnchen auch weitere Tiere beherbergt.</p> <p>Auch bietet eine derartig zentrale Fläche unzählige Gestaltungsmöglichkeiten für die Gemeinde im eigenen Sinne. Diese sollte auch aus diesem Grund nicht leichtfertig aus der Hand gegeben werden. Immer mehr Städten und Gemeinden fehlt Raum zur freien Gestaltung. Ein Rückerwerb solcher Flächen ist oft nahezu unmöglich.</p> <p>Ich hoffe Sie überdenken Ihr Vorhaben und erkennen die Vorteile zum Erhalt der Fläche für die Gemeinde. Eine sinnvolle Alternative wäre zum Beispiel den Spielplatz neu zu gestalten als gemeinschaftlichen Treffpunkt. Hierzu können neue Spielgeräte angeschafft werden oder Spielgeräte von weniger gut gelegenen Spielplätzen umgesetzt. Es können Sportgeräte wie etwa Barren oder ein Reck für die allgemeine Fitness angeschafft werden. Denkbar wäre auch das Anlegen einer Parkanlage als Ruheort um nur einige Beispiele zu nennen.</p>	<p>Mit der Entwicklung von Bauflächen auf nicht mehr benötigten Grünflächen innerhalb des Siedlungsraumes leistet die Gemeinde einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung. Eine ausreichend durchgrünter Siedlungsraum bleibt aufgrund der geringen Siedlungsdichte in diesem Bereich auch weiterhin erhalten. Die artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geprüft. Demnach ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 39 BNatSchG eine Entfernung bestehender Gehölze nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09.) durchzuführen.</p> <p>Die Anregung, die Flächen im Änderungsgebiet weiterhin als Spielplatz oder als gemeinschaftlichen Treffpunkt zu nutzen, wird nicht gefolgt, da ausreichende Grünflächen im Umfeld des Änderungsgebietes zur Verfügung stehen.</p>
--	--	--	--

## 5. Änderung des Bebauungsplanes „Süd-Ost“

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge – frühzeitige Beteiligung

2	Einwender 2 Schreiben vom 03.11.2022	<p>Gegen die im aktuellen Amtsblatt der Gemeinde angekündigte Änderung des Bebauungsplanes "Südost" mache ich folgende Einwände geltend:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Feststellung der betreffende Spielplatz werde nicht mehr benötigt, ist falsch. Die Benutzung des Platzes hat nur durch die demographische Entwicklung der Anlieger stark nachgelassen. Es hat aber zunehmend ein Generationswechsel bei den ersten Grundstückserwerber eingesetzt. Die neuen zukünftigen Besitzer werden jünger sein und daher für ihre Kinder den nahen Spielplatz benötigen.</li> <li>2. Spielplätze in allen Wohngebieten sind unverzichtbar und gehören zur öffentlichen Infrastruktur.</li> <li>3. Die alternativ angebotenen Spielplätze sind zu weit entfernt. Und damit geht die notwendige "unmittelbare" Nähe zu den Wohnhäusern verloren.</li> <li>4. Auch die gewünschte Einsehbarkeit ist bei den entfernten Spielplätzen grundsätzlich nicht mehr gegeben.</li> <li>5. Die Schaffung von Wohnraum darf in Havixbeck nicht zu Lasten von Spielplätzen und damit zu Lasten von Kindern erfolgen.</li> </ol>	<p>Die Frage der Erforderlichkeit der betreffenden Spielplatzanlage wurde auf der Basis des Spielplatzbedarfsplanes der Gemeinde Havixbeck getroffen. Dieser weist für die Gemeinde eine überdurchschnittliche Ausstattung mit Spielflächen auf. In der näheren Umgebung des Plangebietes bestehen weitere Spielplätze, die eine ausreichende Versorgung des Siedlungsbereiches mit Spielflächen auch unter Berücksichtigung der Auswirkungen des schrittweisen einsetzenden Generationswechsels gewährleisten.</p> <p>Die Ausstattung der Wohngebiete mit einer ausreichenden Anzahl von Spielplätzen ist weiterhin gewährleistet.</p> <p>Die Entfernung der Spielplätze zu den Wohnbereichen ist in jedem Fall ausreichend. Eine unmittelbare Nähe oder Einsehbarkeit von Spielplatzflächen zu den Wohngebäuden kann und muss durch öffentliche Spielplatzflächen nicht gewährleistet werden.</p> <p>Im vorliegenden Fall wird aufgrund der weiterhin bestehenden guten Ausstattung des Siedlungsbereiches mit Spielplätzen der Schaffung von Bauplätzen im Sinne der Innenentwicklung Vorrang vor dem Erhalt der Spielplatzfläche eingeräumt.</p>

## 5. Änderung des Bebauungsplanes „Süd-Ost“

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge – frühzeitige Beteiligung

3	<p>Einwender 3 Schreiben vom 04.11.2022</p>	<p>In der 5. Änderung des Bebauungsplans „Südost“ ist beabsichtigt, dass die Kath. Kirchengemeinde als Trägerin der Kita, die Spielplatzfläche - im Eigentum der Gemeinde Havixbeck - zu übernehmen, und für Zwecke der Kita wohnbaulich zu nutzen. Als Anwohner grenzen wir direkt mit unserem Grundstück an diese Spielplatzfläche. Einwände haben wir gegen eine der Umgebung angepassten baulichen Nutzung. Begründung: Wir haben uns in den 50 Jahren, die das Baugebiet besteht, an die Spielplatzsituation und die Kita angepasst. Das heißt, dass die Begrünung unseres Grundstücks zum Spielplatz so gestaltet wurde, dass die Höhe dem Abstand zur gegenüberliegenden Bebauung des von Galen Rings und des Sonnenstandes ausgerichtet ist. Die zu errichtenden Gebäude der Kirchengemeinde können danach in 1-stöckiger Bauweise mit einem Spitzdach von 25 bis 35 Grad gebaut werden. Dagegen richtet sich unser Einspruch.</p> <p>Wir schlagen vor, im Bebauungsplan größere Gebäude mit der Möglichkeit eines Flachdaches evtl. mit Begrünung zu versehen, auch um die Versiegelung der Fläche etwas abzumildern. Die Gebäude würden dann die Sicht der Anwohner zwar beeinträchtigen, aber erträglicher gestalten.</p>	<p>Die Bedenken hinsichtlich der Höhe einer möglichen Bebauung der auf den Spielplatzflächen werden zurückgewiesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernehmen für die bisherigen Spielplatzflächen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die auch für die angrenzenden Flächen getroffen wurden. Um die Höhenentwicklung einer künftigen Bebauung wirksam zu begrenzen, wird im Bebauungsplan eine maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, und so eine Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke sicher ausschließt.</p>

## 5. Änderung des Bebauungsplanes „Süd-Ost“

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge – frühzeitige Beteiligung

		<p>Des weiteren stehen dort 50 Jahre alte Bäume, die unserer Meinung nach schützenswert sind. Begründung: Unser Einwand richtet sich dagegen, dass diese Bäume gefällt werden. Der - das Projekt zu erstellende - Architekt sollte eine Lösung finden, diese Klippe zu umschiffen. Diese Forderung sollte im Bebauungsplan mit aufgenommen werden.</p>	<p>Der Hinweis auf den auf den bisherigen Spielplatzflächen befindlichen Baumbestand wird zur Kenntnis genommen. Von einem zwingenden Erhalt der Baumschubstanz wird im Bebauungsplan im Sinne einer möglichst flexiblen Bebaubarkeit der Flächen abgesehen. Gleichwohl sind gem. § 1a (3) BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft soweit als möglich zu vermeiden. Weitere Vorgaben zum Umgang mit der vorhandenen Baumschubstanz ergeben sich aus den Regelungen des Artenschutzes und sind entsprechend im Bebauungsplan vermerkt.</p>
4	<p>Einwender 4 Schreiben vom 07.11.2022</p>	<p>Seit nun 8 Jahren wohne ich mit meiner Familie auf dem Von-Galen-Ring. Der dortige Spielplatz wurde und wird noch immer von meinen 4 Kindern genutzt. Anfangs gab es dort neben den Schaukeln und Wipptieren auch noch eine Rutsche. Diese wurde dann irgendwann abgesperrt und schlussendlich abgebaut. Dies machte den Spielplatz aber nicht weniger attraktiv, da er Aufgrund seiner etwas anderen Gestaltung durch die Hügel, für die Kinder Sommer wie Winter kreative Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der große zentralgelegene Ahorn spendet im Sommer Schatten und ein zu Hause für viele Tiere. Gerade die zentrale Lage und die Ringform der Straße ermöglicht den Kindern eine gute Erreichbarkeit und gibt den Eltern Sicherheit die Kinder alleine (vor-)laufen zu lassen, da kein Durchgangsverkehr die Kinder gefährdet. Dadurch stärkt man die Kinder in ihrer Selbstständigkeit und Selbstbewusstsein. Natürlich sind die anderen Spielplätze auch nicht weit weg, aber die Kinder müssen dafür Straßen überqueren (Herkentrupe Straße, Südostring) die recht gut</p>	<p>Die Hinweise zur Qualität der bisher bestehenden Spielplatzfläche werden zur Kenntnis genommen.  Gleichwohl wird die Nutzung der in der Umgebung bestehenden Spielplätze für die im Nahbereich des Änderungsgebietes wohnenden Personen als hinnehmbar eingestuft.</p>

## 5. Änderung des Bebauungsplanes „Süd-Ost“

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge – frühzeitige Beteiligung

		<p>befahren sind und sich dort eher nicht an die Geschwindigkeitsbegrenzung gehalten wird. Somit muss das Kind immer begleitet werden. Ebenso muss dann auch immer für alle Eventualitäten alles eingepackt werden, anstatt kurz über die Straße nach Hause zu laufen. Und mit einem müden, nassen, hungrigen Kind sind 300m eine Weltreise.</p> <p>Auch darf der demographische Wandel des Von-Galen-Ring und der angrenzenden Straßen nicht außer acht gelassen werden. Dieser hat bereits begonnen, junge Familien sind zugezogen und es ist nur noch eine Frage der Zeit, wann die andern Häuser auf der Straße an junge Familien verkauft werden.</p> <p>Die Anzahl der Spielplätze wurde im Bebauungsplan damals ja bewusst gewählt, da klar war, dass junge Familien dort bauen werden. Und nun werden die Häuser an die nächste Generation weitergegeben, was den Spielplatz nicht unnütz macht, sondern eher im Gegenteil, definitiv erhaltungswürdig macht. Nicht nur als Kinderspielplatz, sondern auch als Treffpunkt für (neue)Familien.</p> <p>Aus den oben genannten Gründen finde ich es nicht vertretbar den Spielplatz zugunsten von Wohneinheiten aufzugeben.</p>	<p>Die Anzahl der Spielplätze war in der Entstehungszeit der Baugebiete auf eine hohe Dichte an Kindern ausgelegt. Diese wird auch im Rahmen des nun anstehenden Generationenwechsel in den Baugebieten nicht wieder erreicht, sodass der künftige Bedarf an Spielflächen niedriger sein wird als der zu Zeiten der Erschließung des Baugebietes bestehende.</p> <p>Der künftige Bedarf an Spielflächen kann durch die im Umfeld bestehenden Spielflächen ausreichend gedeckt werden.</p> <p>Der Anregung, von der Planung abzusehen, wird daher nicht gefolgt.</p>
--	--	--	---

## 5. Änderung des Bebauungsplanes „Süd-Ost“

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge – frühzeitige Beteiligung

5	Einwender 5 Schreiben vom 04.11.2022	<p>Als Eigentümer der Liegenschaft Von-Galen- Ring 22 betrifft mich das Vorhaben insofern besonders als u. a. Beabsichtigt ist, das Grundstück „Kinderspielplatz“ für das geplante Bauvorhaben zu erschließen. Der Kinderspielplatz Von-Galen-Ring ist integraler Bestandteil der Ansiedlungen Süd-Ost-Ring und Von-Galen-Ring.</p> <p>Eine Einbeziehung in das Gelände der Kita, die wegen permanentem Platzmangel schon heute auf den Spielplatz ausweicht, wäre dagegen denkbar - inklusive einer Ergänzung der Spielgeräte, deren ursprünglicher Bestand (gezielt?) vernachlässigt worden ist. Eine Bebauung mit der Begründung, der Kinderspielplatz würde nicht mehr benötigt, widerspricht im übrigen sämtlichen Forderungen nach familiengerechtem Wohnen und den Notwendigkeiten des Umweltschutzes (erheblicher Baumbestand).</p> <p>Den laufenden Generationswechsel mit dem Zuzug junger Familien haben Sie ebenfalls nicht berücksichtigt. Ich denke, das Wohl unserer Kinder hat Vorrang - das Angebot der Kinderspielplätze in benachbarten Siedlungen mit Entfernungen entsprechend „Luftlinien“ übersieht die Gefahren und Notwendigkeiten, die mit den Umwegen verbunden wären. Ich erwarte, dass Sie für die Umsetzung Ihrer Pläne eine frei zugängliche Fläche im Ortsbereich auswählen.</p>	<p>Die Bedenken hinsichtlich der Bedeutung des Spielplatzes für die umgebenden Siedlungsbereiche werden zurückgewiesen.</p> <p>Ausweislich des Spielplatzbedarfsplanes der Gemeinde Havixbeck weist die Gemeinde eine überdurchschnittliche Ausstattung mit Spielflächen auf. Auch gibt es in der näheren Umgebung des Plangebietes weitere Spielplätze, die eine ausreichende Versorgung des Siedlungsbereiches mit Spielflächen gewährleisten.</p> <p>Zwar ist es zutreffend, dass mit dem einsetzenden Generationswechsel in den Baugebieten auch die Nachfrage nach Spielplatzflächen wieder zunehmen wird, jedoch kann diese auch künftig ausreichend durch die in der Umgebung vorhandenen Spielplätze gedeckt werden. Die damit verbundenen weiteren Wege für die Nutzer der Spielplätze werden in Abwägung mit den Potenzialen der Innenentwicklung, die sich hierdurch für die Gemeinde bieten, als hinnehmbar angesehen.</p>

## 5. Änderung des Bebauungsplanes „Süd-Ost“

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge – frühzeitige Beteiligung

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
6	Kreis Coesfeld Schreiben vom 03.11.2022	<p>Aus Sicht der Bauaufsicht bestehen hinsichtlich der Änderung des o.a. Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Hinweise werden gegeben:</p> <p>1. Auf eine Festsetzung der Baukörperhöhe soll verzichtet werden. Der B-Plan enthält nur Festsetzungen zur Geschossigkeit sowie zur Dachform und -neigung. Aufgrund der Definition der Vollgeschosse im § 2 BauO NRW 2018 wird durch diese Festsetzungen keine wirkliche Steuerungswirkung bezüglich der Gebäudehöhe erreicht. Es wird daher angeregt, mindestens eine Festsetzung zur Trauf oder Firsthöhe in den B-Plan aufzunehmen.</p> <p>2. Die max. Sockelhöhe wird mit 0,5m über der fertigen Erschließungsstraße angegeben. Eine Höhenfestsetzung zur Fahrbahn gibt es nicht. Das OVG Nordrhein-Westfalen hat im Urteil 7 D 260/20.NE vom 10.02.2022 ausgeführt, dass in Fällen in denen der Plangeber zur Bestimmung der Gebäudehöhe als unteren Bezugspunkt auf die Höhe einer (noch nicht vorhanden) Erschließungsstraße Bezug nimmt, die noch herzustellende Höhe der Straße bereits durch den Plan hinreichend festgelegt sein muss. Es wird daher angeregt, einen entsprechenden Bezugspunkt in den B-Plan mit aufzunehmen.</p> <p>3. Gern. § 8 (5) BauO NRW sind Geländeauffüllungen u.a. nur dann zulässig, wenn für Nachbargrundstücke keine Nachteile entstehen. Um im Genehmigungsverfahren unabhängig von den Nachbargrundstücken (Nachbarzustimmungen oder Baulasten) zu sein wird</p>	<p>Der Anregung, die Festsetzung einer Trauf- und Firsthöhe in den Bebauungsplan aufzunehmen, um die Gebäudehöhe wirksam zu steuern, wird gefolgt.</p> <p>Der Anregung, im Sinne der Eindeutigkeit eine Bezugshöhe für die Festsetzung der Sockelhöhe im Plan zu definieren, wird nicht gefolgt. Vor dem Hintergrund der nunmehr ergänzend festgesetzten Trauf- und Firsthöhe ist die Festsetzung einer max. Sockelhöhe aus städtebaulicher Sicht entbehrlich und wird daher aufgehoben.</p> <p>Der Anregung, im Bebauungsplan Höhenfestsetzungen für die Geländehöhe der Baurundstücke zu treffen, wird nicht gefolgt. In dem weitgehend ebenen Gelände besteht aus städtebaulicher Sicht kein Erfordernis einer entsprechenden Regelung.</p>

## 5. Änderung des Bebauungsplanes „Süd-Ost“

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge – frühzeitige Beteiligung

	<p>angeraten Höhenfestsetzungen zu den Baugrundstücken zu treffen.</p> <p>Dem zur Prüfung vorgelegten 5. Änderung des Bebauungsplanes "Südost" wird aus brandschutztechnischer Sicht zugestimmt, wenn der hiermit vorgeschlagene Hinweis der Brandschutzdienststelle berücksichtigt wird:</p> <p>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. Der Löschwasserbedarf der Löschwasserversorgung ist gern. DVGW-Regelwerk "Arbeitsblatt W 405" Abschnitt 5 i.V.m. Tabelle 1 des z.g. Arbeitsblattes für Allgemeine Wohngebiete mit bis zu 3 Vollgeschosse und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h (= 1.600 l/min) (Wohngebäude der Gebäudeklasse 1, 2 und 3 auch in Holzbauweise) für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff gern. Fachempfehlung zur "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" des DVF, der AGBF bund und des DVGW von Oktober 2018 in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein muss.</p> <p>Die übrigen Fachdienste erheben ebenfalls keine Bedenken.</p>	<p>Die Hinweise zu den erforderlichen Löschwassermengen werden zur Kenntnis genommen. Über das Trinkwassernetz kann die erforderlichen Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von 2 Stunden bereitgestellt werden.</p>
--	--	--

## 5. Änderung des Bebauungsplanes „Süd-Ost“

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge – frühzeitige Beteiligung

---

### **Keine Anregungen / Hinweise von Nachbargemeinden:**

- Gemeinde Senden, Schreiben vom 07.11.2022
- Stadt Münster, Schreiben vom 24.10.2022