

Begründung zum Vorentwurf

---



**Bebauungsplan  
„Baugebiet Masbeck“**

**Gemeinde  
Havixbeck**

**Bebauungsplan  
„Baugebiet Masbeck“  
Havixbeck**

**Begründung**

24.11.2022

<b>1</b>	<b>Änderungsanlass und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>1</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich .....	1
1.2	Planungsanlass und Planungsziel.....	1
1.3	Derzeitige Situation.....	2
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben .....	3
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung .....</b>	<b>7</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet .....	7
3.1.2	Sonstiges Sondergebiet „Mobilitätsscheune“ .....	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
3.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien .....	9
3.4	Bauweise .....	9
3.5	Bauliche Gestaltung.....	9
<b>4</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>9</b>
4.1	Anbindung an das Straßennetz.....	9
4.2	Rad- und Fußwegenetz.....	9
4.3	Ruhender Verkehr.....	10
4.4	Öffentlicher Personennahverkehr.....	10
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft / Freiraum .....</b>	<b>10</b>
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung .....	10
5.2	Eingriffsregelung.....	11
5.3	Biotop- und Artenschutz.....	11
5.4	Wasserwirtschaftliche Belange .....	11
5.5	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel .....	12
5.6	Bodenschutz / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen .....	12
<b>6</b>	<b>Sonstige Belange.....</b>	<b>13</b>
6.1	Ver- und Entsorgung.....	13
6.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen .....	13
6.3	Denkmalschutz .....	13
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>14</b>
<b>10</b>	<b>Gutachten .....</b>	<b>15</b>

## 1 Änderungsanlass und räumlicher Geltungsbereich

### 1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Havixbeck beabsichtigt, den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Baugebiet Masbeck“ zu fassen.

Das ca. 10 ha große Plangebiet befindet sich südwestlich des Siedlungsbereiches der Gemeinde Havixbeck. Es wird begrenzt

- durch die südwestliche Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Münsterstraße,
- durch die L 550 im Süden,
- durch den Schlautbach im Norden und
- durch die westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 448 und 449.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

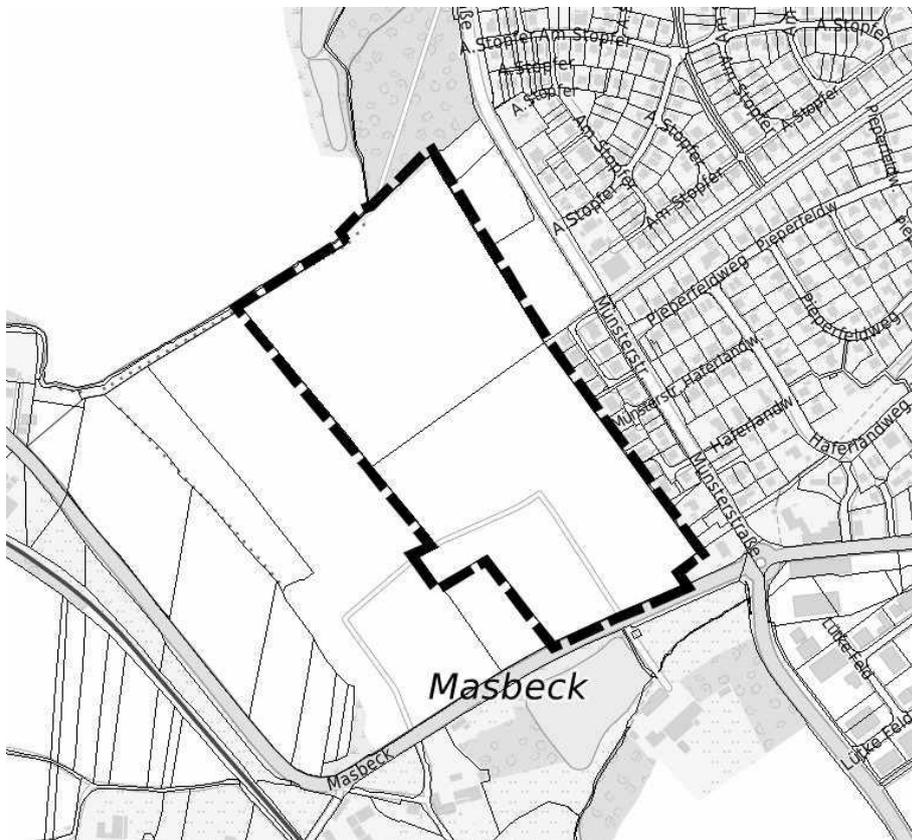


Abb. Geltungsbereich Bebauungsplan „Baugebiet Masbeck“

### 1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Ziel der Gemeinde Havixbeck ist es, entsprechend der vorhandenen und für die nächsten Jahre prognostizierten Nachfrage, Bauflächen für Ein- und Mehrfamilienhäuser bereitzustellen. Unter anderem auch durch die Nähe zur Stadt Münster gibt es derzeit eine starke Nachfrage nach Wohnraum.

Da kaum noch Bauflächen innerhalb bestehender Wohnviertel oder auf baulich vorgeutzten Arealen vorhanden sind, ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen nur durch die Entwicklung eines neuen Quartiers auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche möglich.

Das „Baugebiet Masbeck“ stellt mit seiner Größe und zentralen Lage zwischen dem Bahnhof und dem Siedlungsbereich der Gemeinde Havixbeck (Bauernschaft Masbeck) die einmalige Chance dar, ein nachhaltiges, zukunftsorientiertes, klimafreundliches und auf die Wünsche der Bürgerschaft angepasstes Baugebiet zu entwickeln. Vor dem Hintergrund bzw. dem Ziel der Schonung der Ressource „Boden“ muss bzw. wird es voraussichtlich in näherer Zukunft kein weiteres Baugebiet dieser Größenordnung im Gemeindegebiet mehr geben.

Besondere Standortvoraussetzungen besitzt das Baugebiet auch aufgrund der guten Anbindung an die Stadt Münster und die Kreisstadt Coesfeld und der gleichzeitigen Nähe zur strukturreichen Münsteraner Parklandschaft.

Mit der Entwicklung des Wohnquartiers ergibt sich die Chance, neue Standards für „grünes Wohnen“ in Havixbeck zu setzen. Aus diesem Anspruch ergeben sich im Entwurf nicht nur eine optimale Versorgung der Wohnungen mit privaten und gemeinschaftlichen Grünräumen, sondern auch neue Maßstäbe in Bezug auf Klimaschutz, Mobilität und Dichte im ländlichen Raum.

Aufgrund der Größe des Rahmenplangebietes ist eine Entwicklung in zwei autark funktionierenden Bauabschnitten vorgesehen. Für alle Bauabschnitte bestehen im Einzelnen folgende Planungsziele und Bindungen:

- Quartier mit eigener Identität
- Neue Wohn- und Aufenthaltsideen (innovative, individuelle und auch gemeinschaftsorientierte Wohnformen) (30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau)
- Schaffung einer angemessenen Dichte für den Standort – schonender Umgang mit Grund und Boden
- Schaffung von Quartiersmittelpunkten
- Schaffung von Grünzügen zur Durchlüftung und Kühlung des Quartiers
- Schaffung von öffentlichem Grün zum Aufenthalt und zur Erholung
- Berücksichtigung von Maßnahmen für einen klimawirksamen und energiesparenden Städtebau (Dachbegrünung, Rigolen- und Muldensysteme, Frischluftschneisen etc.)
- 30 m Abstand zum Schlautbach im Norden
- Festgelegte Anknüpfungspunkte / Wegeverbindungen im Osten
- Zufahrt 1 über Kreisverkehr im Nordosten (Am Stopfer) (1. BA)
- Weitere Zufahrt von Süden (ggf. Notzufahrt) (1. BA)
- Barrierefreie Querung der L 550 im Nordwesten (2. BA)
- Anknüpfung an den Landschaftsraum im Westen und Süden Richtung Baumberge (2. BA)
- Attraktive Rad- und Fußwegeverbindungen in Richtung Bahnhof, Ortskern und entlang des Schlautbachs

### 1.3 Derzeitige Situation

Das gesamte Baugebiet Masbeck (ca. 20 ha) liegt im Hauptort Havixbeck am südwestlichen Rand des Siedlungsbereiches. Namensgebend ist die Bauernschaft Masbeck, eine von zehn Bauernschaften, die neben dem Hauptort Havixbeck und dem Ortsteil Hohenholte das Gemeindegebiet bilden. Nördlich des Plangebiets befindet sich das Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Sehenswürdigkeiten, gastronomischen Angeboten und sozialer Infrastruktur.

Die Fläche des zukünftigen Baugebietes Masbeck ist aktuell landwirtschaftlich geprägt. Einzelne lineare Gehölz- und Heckenstrukturen ziehen sich durch die Fläche. Begrenzt wird es im Norden durch den Schlautbach, der sich in einem gehölzreichen, naturnahen Streifen befindetet. Die nördliche Spitze des Plangebiets liegt südlich an einer kleineren Waldfläche mit Fischteichen und Regenrückhaltebecken.

In der östlich angrenzenden Siedlungsfläche befinden sich Wohngebiete, die überwiegend durch Einfamilienhäuser (freistehende EFH und Doppelhäuser) sowie einzelne Mehrfamilienhausstrukturen geprägt sind. Im Südosten schließen kleinere Gewerbeflächen, mit einem Baumarkt, einem Wertstoffhof sowie weiteren Geschäften und Dienstleistungen an.

Jenseits der L 550 im Süden und Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet Baumberge-Stevertal (LSG-4010-0004) an. Weiter im Südwesten, etwa 600 Meter Luftlinie vom Plangebiet entfernt, geht die Landschaft in ausgedehnte Waldflächen über, die überwiegend sowohl als Naturschutzgebiet (NSG Baumberge, COE-074) sowie auch als Flora-Fauna-Habitat-Gebiet festgesetzt sind und über bestehende Wegeverbindungen vom Plangebiet aus erreichbar sind.

Die Münsterstraße östlich des Plangebiets ist als gesetzlich geschützte Lindenallee (AL-COE-0143) eingetragen.

Nördlich des Baugebiets befinden sich eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Freifläche und das denkmalgeschützte Haus Havixbeck als eines von drei Wasserschlössern der Gemeinde. Den Siedlungsrand Havixbecks erweiternd, grenzt das Gebiet im Süden und Westen an die landschaftlich strukturreiche münsterländische Parklandschaft an. Diese umfasst verschiedene Schutzgebiete wie etwa die Region Baumberge, die als qualitätvolle Hügellandschaft - Touristenziel für Naturfreunde, Erholungssuchende und Kulturinteressierte - bekannt sind. Im Übergang zur Landschaft befinden sich mehrere Hofanlagen mit zugehörigen Weide- und Ackerflächen.

#### Topografie

Das gesamte Gelände (20 ha Rahmenplan) fällt innerhalb des gesamten Plangebietes von Westen nach Osten hin ab. Der Höhenunterschied zwischen der westlichen Grundstücksgrenze zur L 550 und der Münsterstraße im Osten beträgt rund 10-12 m. Auch von Norden nach Süden des Plangebiets gibt es ein leichtes Gefälle, wobei das Gelände im Nordwesten, etwa 50 m südlich des Schlautbachs eine Erhöhung aufweist.

### **1.4 Planungsrechtliche Vorgaben**

#### **Regionalplan**

Der Regionalplan Münsterland der Bezirksregierung Münster stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die nördliche Teilfläche entlang des Schlautbachs ist als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

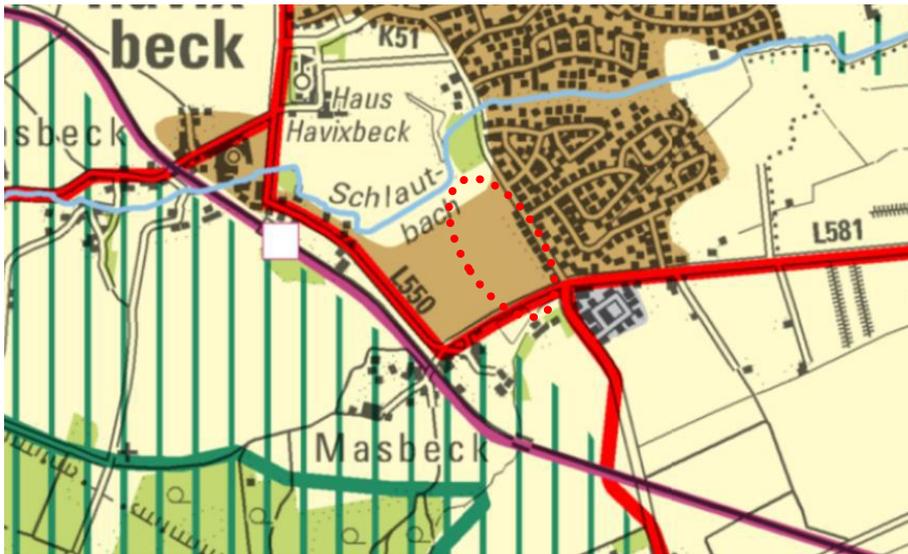


Abb. Ausschnitt des Regionalplans Münsterland

### **Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wird unter Pkt. 5.4 „Wasserwirtschaftliche Belange“ geprüft und bestätigt. Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht. Der Änderungsbereich und sein Umfeld befinden sich nach dem Kommunensteckbrief Havixbeck (Stand März 2021), der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, nicht im Einflussgebiet von Risikogewässern.

### **Flächennutzungsplan**

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Havixbeck aus dem Jahr 2008 stellt das gesamte Rahmenplangebiet als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft dar.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans „Baugebiet Masbeck“ (1. BA) soll auf Grundlage des im Rahmen dieses Verfahrens ausgewählten städtebaulichen Entwurfskonzeptes ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Hierzu ist es erforderlich, für die Flächen des 1. und 2. Bauabschnitt den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren in Wohnbaufläche zu ändern.

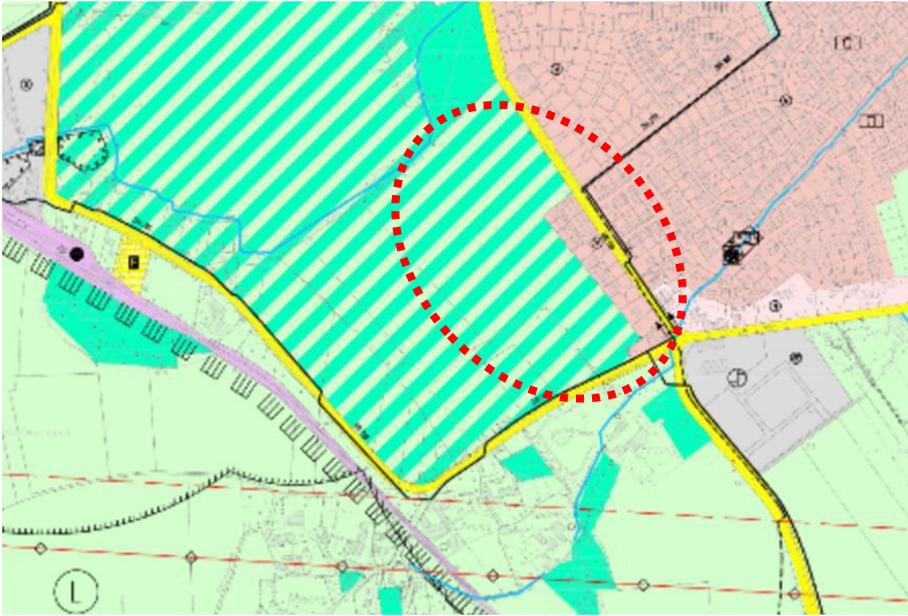


Abb. Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Havixbeck

### **Bebauungsplan**

Für die östlich an das Plangebiet angrenzenden Baugebiete sowie eine Teilfläche entlang der Münsterstraße existieren folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

- „Masbeck – Teil 1, 1. Änderung“ (nordöstlich des Plangebiets, westlich der Münsterstraße, Kita) 2021,
- „Pieperfeld“ (Bebauung östlich Münsterstraße) 1997,
- „Parkplatz Bahnhof“ (im Umfeld des Bahnhofs Havixbeck) 1997 und
- „Gewerbegebiet Masbeck“ (südöstlich des Plangebietes) 2003.

### **Landschaftsplanerische Vorgaben**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplans Baumberge Süd des Kreises Coesfeld und ist dem Entwicklungsraum „Landwirtschaftliche Flächen Masbeck-Lasbeck“ zugeordnet. Diese Art der Entwicklungsräume zeichnet sich häufig durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung und infolgedessen einen Verlust von Lebensstätten für Tiere und Pflanzen aus (Quelle: Landschaftsplan Baumberge Süd). Entwicklungsziele nach § 18 Abs. 1 LG NRW für den Bereich sind daher

- Anreicherung mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen im Sinne der Biotopvernetzung
- Erhalt, Pflege und Entwicklung naturnaher Lebensräume insbesondere der schutzwürdigen Biotope.

Als Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen gemäß § 26 LG NRW sind gemäß der Festsetzungskarte Pflanzmaßnahmen im Plangebiet vorgesehen, konkret die Anlage einer Baumreihe entlang des Feldweges zur Anreicherung und Gliederung

Das Landschaftsschutzgebiet Baumberge (COE-074) befindet sich südlich außerhalb des Plangebietes.

## 2 Städtebauliche Konzeption

Das Land Nordrhein-Westfalen fördert im Rahmen des Programmes „Bauland an der Schiene“ städtebauliche Rahmenplanungen zur Konkretisierung der Perspektiven für Siedlungsentwicklungen an Haltepunkten des SPNV. Die teilnehmenden Kommunen erhalten eine 50%ige Förderung der erforderlichen Rahmenplanungen.

Bereits im Jahr 2019 konnte aus diesem Programm heraus das Planungsbüro "De Zwarte Hond" beauftragt werden, einen ersten Rahmenplan-Entwurf zu entwickeln. Im September 2021 wurde zur aktiven Einbindung der Bürger in den Planungsprozess eine Informationsveranstaltung (Werkstattverfahren) durchgeführt. Es hatte sich gezeigt, dass der bestehende Rahmenplan-Entwurf den ermittelten Vorstellungen der Havixbecker\*innen nicht in ausreichendem Maß gerecht wird und es einer planerischen Weiterentwicklung bzw. neuer planerischer Ansätze für die zukünftige Entwicklung des Gebiets bedarf. Am 09.12.2021 hat der Rat der Gemeinde Havixbeck die Durchführung eines kooperativen Gutachterverfahrens für das Plangebiet Masbeck beschlossen, welches im Mai 2022 durchgeführt wurde.

Am 13.09.2022 (Ausschuss für Bauen, Planung und Wohnen) bzw. am 22.09.2022 (Gemeinderat) wurde der Siegerentwurf (Verf.: Planungsbüro Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH) als Grundlage für die Verbindliche Bauleitplanung beschlossen.

Grundgerüst des neuen Quartiers ist das Freiraumsystem. Der Grünstreifen im östlich angrenzenden Einfamilienhausgebiet wird aufgegriffen und als attraktiver Grünzug Richtung Baumberge fortgesetzt. Richtung Norden und Süden stellen zwei „Grüne Finger“ Verbindungen zu den Landschaftsräumen her und erzeugen in Kombination mit dem Grünzug ein „Grünes Kreuz“. Hierdurch wird das Quartier in vier überschaubare Teilquartiere gegliedert. Diese sind jeweils um zentrale kleinere Quartierstreifs angeordnet. In den Grünzug wird am östlichen Auftakt des Gebiets die „Neue Mitte Masbeck“ als Quartiersplatz integriert, sie wird durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote gerahmt und belebt.

Neben den privaten Gärten und Höfen stehen im neuen Plangebiet damit umfangreiche Grünflächen in direkter Nähe der Wohnungen zur Verfügung. Ergänzend zum Platz und den Quartierstreifs dienen diese Bereiche als wichtige Treffpunkte für das soziale Leben sowie als wohnungsnaher Freizeiträume. Darüber hinaus erfüllen sie auch hinsichtlich Durchlüftung und Entwässerung eine wichtige Funktion. Insgesamt entsteht in Verbindung mit den integrierten Wegen eine optimale Einbindung in die Umgebung, beispielsweise zum nördlich gelegenen Schlautbach und dem Haus Havixbeck, dem östlichen Wohngebiet oder den südlich gelegenen Höfen. Auch die Baumberge und der Bahnhof sind über die Anbindung an die L550 schnell erreichbar.

Die nordsüd-verlaufende Grünverbindung stellt in etwa die Grenze des ersten Bauabschnittes dar. Dieser wird über eine Erschließungsspanne südlich der geplanten Kita von der Münsterstraße (Kreisverkehr) aus erschlossen. Weiter nach Süden wird an der L 550 ein provisorischer neuer Anschluss geschaffen. Hierzu erfolgt im weiteren Verfahren eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW. Im Zuge des 2. Bauabschnitts könnte diese Spanne zu einer Schleife komplettiert werden, die alle Teilquartiere erschließt und einen zusätzlichen Anschluss zur L550 im Nordwesten erhält. Der südlich gelegene Anschluss an die L550 wird dann zurückgebaut werden oder weiterhin als Notzufahrt dienen. Die untergeordneten Erschließungsstraßen sind als verkehrsberuhigte Wohnstraßen geplant. Ergänzt wird das Straßensystem durch mehrere Fuß- und Radwege innerhalb des Freiraums. Hierüber werden die benachbarten Freiräume oder auch wichtige Ziele wie der Bahnhof oder die Baumberge angebunden.

In den Teilquartieren sind jeweils ein bis zwei Mobilitätsstationen (Mobilitäts-scheunen) vorgesehen, die zukunftsweisende und umweltfreundliche Mobilitätsformen fördern sollen (vgl. 4.3 Ruhender Verkehr). Die Stationen / Scheunen sind jeweils direkt an den Zufahrten angeordnet und erlauben eine weitestgehend autofreie Nutzung der Höfe.

Innerhalb des neuen Quartiers wird eine breite Mischung aus verschiedenen Wohnformen angeboten. In allen Quartieren soll es eine ähnliche Dichte und Mischung geben. Die vorgesehenen Baufeldtiefen von 25 bis 30 m erlauben an nahezu allen Stellen Doppel-, Reihen- und Stadthäuser sowie Mehrfamilienhäuser und vereinzelt auch freistehende Einfamilienhäuser. Die Mehrfamilienhäuser werden dabei hauptsächlich an städtebaulich prägnanten Standorten vorgesehen, wie z.B. am Quartiersplatz. Hier sollen Angebote für die unterschiedlichsten Nutzergruppen (Familien, Singles, Senioren oder Studierende) entstehen. Ergänzend sind an mehreren Standorten Wohn- und Mehrgenerationenhöfe vorgesehen, die sich an der Hofform als typische ländliche Bauweise des Münsterlandes orientieren und kleinteilige Nachbarschaftsstrukturen durch autofreie, zentrale Höfe stärken. Mehrfamilienhäuser sind überwiegend für Mietwohnungen vorgesehen, können aber auch Eigentumswohnungen beinhalten. Geförderte Wohnungsangebote werden gleichmäßig über das Gebiet verteilt und sollen sich gestalterisch nahtlos in die restliche Bebauung einfügen. Das zugrundeliegende städtebauliche Konzept umfasst ca. 350 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und 79 Einfamilienhäuser.

Als Gebäudehöhen sind für die individuellen Bauformen zwei Vollgeschosse mit einem optionalen zusätzlichen Nichtvollgeschoss vorgesehen. Beim Geschosswohnungsbau sind drei Vollgeschosse denkbar.

Dichte und Geschossigkeit der Bebauung verbindet die Anforderungen einer höheren, zeitgemäßen städtebaulichen Dichte mit den umgebenden Bestandquartieren. Dabei nimmt die Dichte zu den Rändern des Plangebietes hin ab, hier liegen überschaubare, nachbarschaftliche Wohnhöfe mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die „grünen Finger“ nehmen neben Spielflächen auch Flächen für das Entwässerungsmanagement auf. Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine stufenweise Entwicklung des Baugebietes vor, um eine an die Nachfrage angepasste Entwicklung der Flächen sicherzustellen. Die ersten Ergebnisse eines Geruchsgutachtens führten jedoch aktuell zu einer Umplanung im südlichen Bereich des 1. Bauabschnittes (vgl. Punkt 7 Immissionsschutz).

### **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **3.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Gemäß Landesdatenbank NRW wird die Gemeinde Havixbeck bis zum Jahr 2050 voraussichtlich um ca. 300 Einwohner wachsen. Auf Grund dessen hat die Bezirksregierung die Gemeinde Havixbeck darüber informiert, dass die neue Bevölkerungsprognose von IT.NRW (Stand Mai 2022) und aktuelle Haushaltsgrößen bei einigen Kommunen im Geltungsbereich des Regionalplans Münsterland zu Veränderungen der Flächenbedarfe für die Wohnbauentwicklung bis 2045 geführt haben. Für die Gemeinde Havixbeck ist eine Erweiterung des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) um 42 ha errechnet. Die Fläche des Baugebiets Masbeck wurde von der Bezirksregierung Münster als konfliktarm angesehen und somit in den Regionalplan Münsterland aufgenommen.

Vor dem Hintergrund des formulierten Bedarfs an Wohnbauflächen werden die geplanten Wohnquartiere als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

**Ausschluss sonstiger Nutzungen**Einzelhandel

Grundsätzlich ist es das Ziel der Gemeinde Havixbeck, die Ansiedlung des Einzelhandels langfristig auf den Ortskern zu konzentrieren. Um eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs im Ortskern zu vermeiden, wird daher die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet überwiegend ausgeschlossen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt / geprüft....

**Ausnahmsweise zulässige Nutzung**

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, um innerhalb des Plangebietes eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) bleibt als solche Bestandteil des Bebauungsplanes, um im Einzelfall innerhalb der Wohngebäude die Ansiedlung von wohngebietsvertraglichen gewerblichen Nutzungen (z.B. Internetabeitsplätze, etc.) nicht von vornherein auszuschließen.

**3.1.2 Sonstiges Sondergebiet „Mobilitätsscheune“**

Einen wichtigen Baustein des Mobilitätskonzepts stellt die Unterbringung von notwendigen Stellplätzen in zweigeschossigen Quartiersgaragen bzw. Mobilitätsscheunen (Energiescheunen) dar. Zur Unterbringung von privaten Quartiersstellplätzen, Ladestationen für E-Autos, für E-Bikes, EE-Energiezentralen (Wärmepumpe, Fotovoltaikanlagen, kleine Blockheizkraftwerke u.a.) oder Müllstandplätzen wird ein sonstiges Sondergebiet „Mobilitätsscheune“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt (vorgeschlagen). Die Zuordnung zu den einzelnen Quartieren erfolgt im weiteren Verfahren.

**3.2 Maß der baulichen Nutzung****Baukörperhöhen und Geschossigkeit**

Als Gebäudehöhen sind für die individuellen Bauformen zwei Vollgeschosse mit einem optionalen zusätzlichen Nichtvollgeschoss vorgesehen. Für den Geschosswohnungsbau und die „Townhouses“ sind drei Vollgeschosse denkbar. Insgesamt soll durch die vorgeschlagenen Bauformen und Mischungen ein Quartier entstehen, dessen Dichte das im ländlichen Raum übliche Maß überschreitet und somit sparsam mit dem Boden umgeht, gleichzeitig aber überschaubare, dörfliche Lebensräume erzeugt.

Auch die Mobilitätsscheunen sind als zweigeschossige Gebäude vorgesehen, um sich in die umgebende Bebauung zu integrieren und sparsam mit der Versiegelung des Bodens umzugehen.

Trauf- bzw. Gebäudehöhen werden im weiteren Verfahren als Von-bis-Höhen festgesetzt.

**Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebietes entsprechend den Orientierungswerten für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO mit 0,4 für Allgemeine Wohngebiete und bis zu 0,65 für die Sondergebiete Mobilitätsscheune festgesetzt. Eine Erhöhung der GRZ in Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes um den Quartiersplatz auf 0,5 im Sinne des sparsamen Baulandverbrauchs wird im weiteren Verfahren geprüft.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit das Bauvolumen umfänglich beschrieben ist.

### **3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien**

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen großzügig eingefasst und festgesetzt, wodurch eine hohe Flexibilität in der Grundstücksnutzung gegeben ist. Die Baugrenzen verlaufen mit einem Abstand von i.d.R. 3,0 oder 5,0 m zu den jeweiligen äußeren Grundstücksgrenzen sowie zur öffentlichen Verkehrsfläche, um eine straßenbegleitende Bebauung und gleichzeitig ausreichend rückwärtige Gartenzonen zu sichern.

Die Baufeldtiefe ist abhängig von der geplanten Bebauung (Einfamilienhaus, Geschosswohnungsbau) flexibel festgesetzt.

### **3.4 Bauweise**

In Anlehnung an die umgebende Bebauung des Ortsrandes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **3.5 Bauliche Gestaltung**

Für das Wohnquartier sollen gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW getroffen werden, um grundsätzliche Leitlinien für die Gestaltung der Baukörper vorzusehen, die dem typischen regionalen Charakter entsprechen. Hierbei soll ein Mix aus verschiedenen Dachformen (Flachdach, Satteldach) das lebendige Ortsbild unterstützen.

Dies wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **4 Erschließung**

### **4.1 Anbindung an das Straßennetz**

Der Hauptort Havixbeck ist insbesondere über die Landesstraßen L 550 und L 581 sowie die Kreisstraße K 1 an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Über diese bestehen Verbindungen zur B 54 bei Altenberge im Norden und die B 525 bei Nottuln im Süden (beide rund 5 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt) und hierüber im weiteren Verlauf an die A 1 und A 43. Östlich entlang des Plangebiets verläuft die Münsterstraße, welche im Süden in die L 550 bzw. L 581 übergeht und im Norden Richtung Ortszentrum führt. Diese bietet Anschlussmöglichkeiten für die Erschließung des Plangebiets.

Die Erschließungsflächen (vgl. 2. Städtebauliche Konzeption) werden als Mischverkehrsflächen ausgebildet, die begrünter Besucherparkplätze unter Bäumen vorsehen. Die untergeordneten Erschließungen sind als verkehrsberuhigte Wohnstraßen geplant und werden voraussichtlich durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Geplant sind geringe Fahrbahnbreiten zur natürlichen Geschwindigkeitsreduktion sowie für einen flächensparenden Umgang mit Grund und Boden. Querschnittsbreiten werden im weiteren Verfahren abgestimmt.

In der Quartiersmitte werden private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Carsharing“ festgesetzt, die Carsharing- bzw. Bikesharingstellplätze oder auch Paketstationen für das Quartier sichern sollen.

### **4.2 Rad- und Fußwegenetz**

Das geplante Rad- und Fußwegenetz ergänzt die öffentlichen Verkehrsflächen (Mischverkehrsflächen) innerhalb der öffentlichen Grünflächen. Hier sind die Wege nur nachrichtlich eingetragen.

Die bedeutende Verbindung zum Bahnhof Havixbeck wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung F+R zentral durch den ersten Bauabschnitt nach Westen und hinter der geplanten Bebauung weiter nach Norden in den Grünzug am Schlautbach geführt. Von dort wird der Fuß- und Radweg innerhalb des Grünzuges weiter nach Westen Richtung Bahnhof geführt. Der genaue Verlauf wird im weiteren Verfahren festgelegt.

### **4.3 Ruhender Verkehr**

Garage, Carports und Stellplätze für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser sind außerhalb der Wohnhöfe jeweils auf den Grundstücken anzuordnen. Die erforderlichen Stellplätze für Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser sind gebündelt an geeigneten Stellen oberirdisch oder in Tiefgaragen unterzubringen, um die Aufenthalts- und Gestaltungsqualitäten innerhalb des Wohnquartiers deutlich zu steigern und ggf. Mehrfachnutzungen der Flächen zu ermöglichen. Die Unterbringung der Stellplätze der Wohnhöfe erfolgt in Mobilitäts(Energie)scheunen.

### **4.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Über den Bahnhof Havixbeck besteht eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln an die Stadt Münster und die Kreisstadt Coesfeld. Mit der Regionalbahn RB 63, welche tagsüber mit einer einstündigen Taktung fährt, ist der Münsteraner Hauptbahnhof in etwa 20 Minuten und der Bahnhof Coesfeld in etwa 25 Minuten erreichbar. Nach Münster besteht darüber hinaus eine stündliche Verbindung mit der Regionalbuslinie R 64 (ca. 60 Minuten).

Für Fahrten ins Zentrum oder die Umgebung kann das ÖPNV-Angebot über die fußläufig erreichbare Bushaltestelle (Havixbeck Masbeck) an der Münsterstraße genutzt werden.

## **5 Natur und Landschaft / Freiraum**

### **5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung**

Mit der Begrünung und einer möglichst geringen Versiegelung werden ökologische Zielsetzungen erfüllt und negative Auswirkungen der Bebauung und Gestaltung für die Umwelt eingeschränkt. Niederschlagswasser kann im Freiraum versickern, die Klimaaktivität wird erhalten und einer Temperaturerhöhung im Binnenklima wird entgegengewirkt.

Auf den Grünflächen des Plangebietes werden verschiedenste Freizeit- und Erholungsangebote konzentriert (Liegewiesen, Spielplätze, Joggingstrecken u.a.). Sie nehmen gleichzeitig an den topografisch günstigen Bereichen auch Flächen für das Entwässerungsmanagement auf. Es erfolgt dementsprechend eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz, Parkanlage und Retentionsfläche. Die Retentionsflächen bzw. die konkrete Lage von Entwässerungsmulden für das Niederschlagswasser werden nach Erarbeitung des Entwässerungskonzeptes näher bestimmt.

Soweit möglich werden die im Gebiet vorhandenen Hecken- und Baumstrukturen in die neuen Straßen- und Freiräume integriert. Auch die bestehenden Gehölze in der öffentliche Grünfläche südlich des Schlautbachs werden durch eine Pflanzbindung gesichert.

Des Weiteren ist vorgesehen, dass die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen sind. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. zu Belichtungszwecken). Alternativ können auf den Dachflächen

Photovoltaikanlagen oder Kombinationen von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen errichtet werden.

Vorgärten sind bis auf die notwendige Erschließung (Zufahrt zu Garagen / Carport, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und gärtnerisch zu nutzen.

Entsprechende Festsetzungen werden auf der Grundlage einer noch zu erarbeitenden Grünordnungsplanung getroffen werden.

## 5.2 Eingriffsregelung

Wird im weiteren Verfahren auf der Grundlage einer zu erarbeitenden Eingriffs- Ausgleichsbilanz ergänzt. Es wird versucht, den Eingriff überwiegend innerhalb des Plangebiets auszugleichen.

## 5.3 Biotop- und Artenschutz

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW\* die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) notwendig. Dabei ist festzustellen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden. Für die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist dabei jeweils die aktuelle und nicht die planungsrechtliche Situation im Plangebiet ausschlaggebend.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden zurzeit in Form einer vertiefenden Prüfung (Stufe II) durch ein externes Fachgutachterbüro (Ökoplanung Münster) geprüft.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## Natura 2000-Gebiete

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet „Baumberge“, DE-4010-302) befindet sich süd-westlich des Plangebietes in einer Entfernung von rund 1 km. Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sind aufgrund der beabsichtigten Nutzungen sowie der gegebenen Entfernung nicht anzunehmen.

## 5.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Als Ergänzung zum Fachrecht ist am 01.09.2021 die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 in Kraft getreten (BGBl. I 2021, S. 3712). Die Bundes-Verordnung beinhaltet, einen länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz - BRPH). Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wird im Folgenden dargestellt.

Die Prüfung des Hochwasserrisikos gem. Ziel I.1.1 BRPH hat ergeben, dass der Änderungsbereich kein signifikantes Hochwasserrisiko (HQhäufig, HQ100, HQextrem) aufweist. Innerhalb des Gemeindegebietes von Havixbeck befinden sich keine Risikogewässer. Das nächstgelegene Risikogebiet liegt ca. 5,5 km südöstlich des Änderungsbereichs im Stadtgebiet von Münster. Es handelt sich hierbei um die Münstersche Aa. Entsprechend der Vorgaben des WHG und der HWRM-RL werden in der Risikobewertung die Risiken für die Schutzgüter menschliche Gesundheit, Umwelt, Kulturerbe und wirtschaftliche Tätigkeiten berücksichtigt. Für die genannten Schutzgüter werden entsprechende Bewertungs- und Signifikanzkriterien sowie Signifikanzschwellen herangezogen.

Auch die Auswertung der Hochwassergefahrenkarten\* (HQhäufig, HQ100, HQextrem) hat ergeben, dass Bereiche, die bei Hochwasser potenziell überflutet werden, deckungsgleich mit den o.g. Risikogebieten in ausreichender Entfernung liegen.

Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet\* befindet sich entlang der Münsterschen Aa in einer Entfernung von 5,5 km zum Änderungsbereich. Überschwemmungsgebiete dienen der schadlosen Abführung von Hochwasser und sichern die dafür erforderlichen Flächen für den Hochwasserabfluss sowie Retentions- oder Rückhalteräume.

Die Auswirkungen des Klimawandels wurden i.S.d. Ziels I.2.1 BRPH geprüft. Mit der Bauleitplanung erfolgt überwiegend die planungsrechtliche Sicherung bereits baulich genutzter Bereiche. Den Auswirkungen des Klimawandels wird im Hinblick auf Hochwasserereignisse z.B. durch Starkregen sofern erforderlich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Vorgaben zur dezentralen Regenrückhaltung entsprochen.

### **5.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel**

Bei Durchführung des Planvorhabens werden primär landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt und z.T. vereinzelte Baumbestände entfernt. Letztere übernehmen u.a. als Kohlenstoffsenke positive Funktionen hinsichtlich der Reduktion klimaschädlicher Treibhausgase. Die südlich gelegenen Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen, wie sie z.B. durch die Rodung von Waldflächen entstehen, können bei Umsetzung des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Durch die planungsrechtlich zu sichernde Eingrünung des zukünftigen Wohngebietes werden nachteilige Auswirkungen plangebietsintern minimiert. Die umfangreichen Grünflächen im gesamten Gebiet wirken sich positiv auf den Verdunstungs- und Abkühlungseffekt aus. Somit wird auch in den zukünftig häufiger auftretenden Hitzeperioden für wohnungsnaher Abkühlung gesorgt. Darüber hinaus werden negative Auswirkungen durch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des naturschutzfachlichen Eingriffsausgleichs abgemildert.

Die zukünftigen Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Insgesamt werden mit dem geplanten Vorhaben daher voraussichtlich weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

### **5.6 Bodenschutz / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Inanspruchnahme von überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbereitet. Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist im Zuge der vorliegenden wohnbaulichen Entwicklung unumgänglich. Da kaum noch Bauflächen innerhalb bestehender Wohnviertel oder auf baulich vorgenutzten Arealen vorhanden sind, ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen nur durch die Entwicklung eines neuen Quartiers auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche möglich.

Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird das Maß der erforderlichen Versiegelung auf das notwendige Minimum reduziert.

Unnötige Bodenversiegelungen können u.U. auch durch die spätere Auswahl von versickerungsfähigem Pflaster im Zuge der Ausbauplanung minimiert werden. Verbleibende, erhebliche Auswirkungen unterliegen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

## 6 Sonstige Belange

### 6.1 Ver- und Entsorgung

#### Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch eine Erweiterung bzw. einen Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze.

Trinkwasserversorgungsleitungen befinden sich in der Münsterstraße und werden für das Plangebiet innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ausgebaut werden.

Aussagen zur Energie(Wärme)versorgung (Prüfung geothermischer Energieversorgung) erfolgen im weiteren Verfahren.

Durch die Nutzung von Photovoltaik auf den geplanten Flach- und Satteldächern ist ein weiterer Baustein zur autarken Energieversorgung des Gebietes gegeben.

#### Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem mit Anschluss an die Münsterstraße und die L 550 vorgesehen. Eine konkrete Prüfung erfolgt im weiteren Verfahren.

Regenwassermanagement:

Auf extensiv begrünten Dächern wird das Regenwasser zurückgehalten und dann zusammen mit dem Wasser aus dem Straßenraum über Rinnen in die Retentionsmulden im Freiraum geleitet. Von hier aus gelangt das Wasser aufgrund des natürlichen Gefälles Richtung Norden zum Schlautbach bzw. Richtung Süden. Darüber hinaus dienen alle Freiflächen als Retentionsflächen für Starkregenereignisse. So trägt das stark durchgrünte Quartier zu einer attraktiven Wohnatmosphäre und zu einer resilienten grünen Infrastruktur bei, die auch Extremwetterlagen standhalten wird.

#### Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung der Gemeinde Havixbeck.

### 6.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Baugebiet Masbeck“ ist ein Altlastenvorkommen nicht bekannt.

Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern bei der Durchführung aller Baumaßnahmen der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

### 6.3 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt gemäß dem kulturlandschaftlichen Fachbeitrag zum Regionalplan Münsterland innerhalb bedeutsamer Kulturlandschaftsbereiche. Das Haus Havixbeck, das sich rd. 500 m nordwestlich des Plangebietes befindet, wird als Ort mit funktionaler Raumwirksamkeit aufgeführt. Um Sichtbeziehungen auf Baudenkmäler langfristig zu gewährleisten, sind gem. o.g. Fachbeitrag die vorgelagerten Flächen von Bebauung freizuhalten. Zwischen dem Plangebiet und dem Haus Havixbeck befindet sich eine Waldfläche. Mit Umsetzung der Planung werden keine Sichtbeziehungen gestört. Bei der mittelfristigen Überplanung der gesamten Fläche zwischen der „Münsterstraße“ im Osten, der L 550 im Süden und Westen und dem Schlautbach im Norden wird der kulturlandschaftlichen Fachbeitrag zum Regionalplan Münsterland mit in die Planungsüberlegungen einbezogen.

## 7 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Erstellung sowohl eines Geruchs- als auch eines Lärmgutachtens (Verf. Richters & Hüls, Ahaus) für das Baugebiet erforderlich. In dem Gutachten werden die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen durch den Straßenverkehr und ggf. der Gewerbelärm ermittelt. Auch die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung durch entstehende Neuverkehre im Bereich der bestehenden und geplanten Bebauung am zukünftigen Kreisverkehr werden betrachtet.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich zudem Geruchsemitenten in Form von Tierhaltungsanlagen. Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen des Geruchsgutachtens geprüft, ob das Plangebiet die Anforderungen der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) von NRW einhält.

Erste Ergebnisse liegen inzwischen vor. Neun Betriebe im Süden und Westen des Plangebietes wurden untersucht und wirken sich auf das Ergebnis der Rahmenplanung aus. Der Gutachter empfiehlt für das Bebauungsplangebiet (nitt 1) im Süden eine Planungsanpassung, die im Bebauungsplan berücksichtigt wird.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## 8 Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche 1. BA</b>	<b>9,87 ha</b>
Wohnbaufläche (WA)	5,26 ha
Sondergebiet (Mobilitätsscheune)	0,36 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	1,10 ha
Öffentliche Grünfläche	3,15 ha

## 9 Umweltbericht

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **10 Gutachten**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Bearbeitet für die Gemeinde Havixbeck  
Dortmund, im November 2022

pesch partner architekten stadtplaner  
Hörder Burgstraße 11 · 44263 Dortmund

## **Anhang**