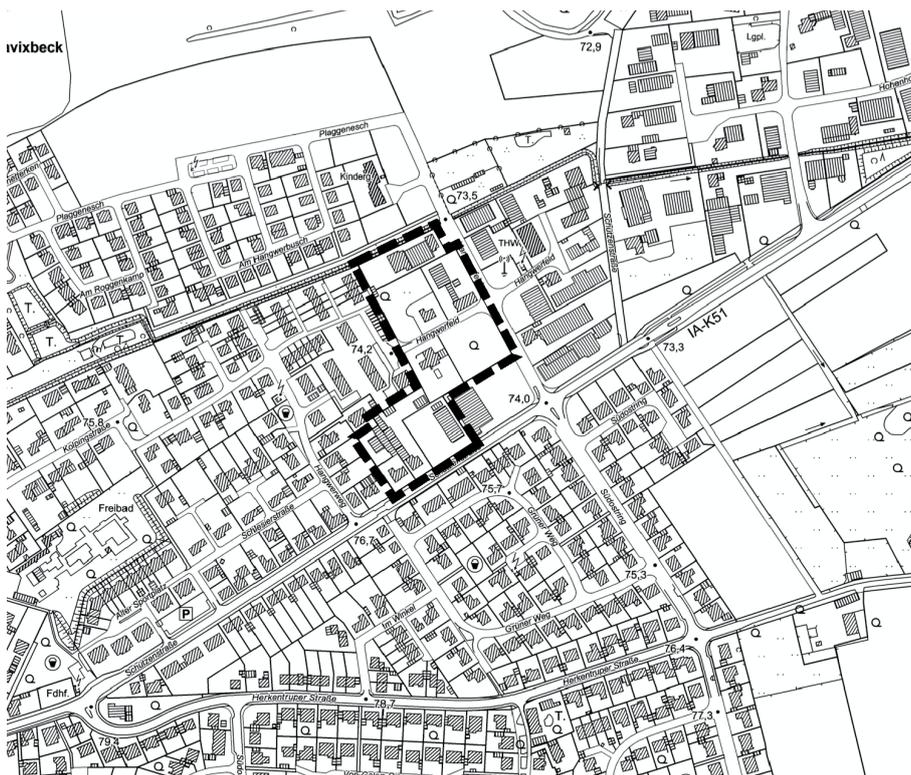


Bebauungsplan „An der Hohenholter Straße“ 3. Änderung

Begründung
Vorentwurf

Verfahrensstand §§ 3(1) / 4(1) BauGB

Gemeinde Havixbeck



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4
1.3	Planverfahren	5
1.4	Derzeitige Situation	5
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	6
2	Städtebauliche Konzeption	7
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	10
3.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	11
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
4	Natur und Landschaft / Freiraum	12
4.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	12
4.2	Eingriffsregelung	12
4.3	Arten- und Biotopschutz	12
4.4	Klimaschutz	13
4.5	NATURA 2000	13
4.6	Bodenschutz	13
5	Erschließung	14
5.1	Anbindung an das Straßennetz	14
5.2	Ruhender Verkehr	14
5.3	Rad- und Fußwegenetz	14
6	Immissionsschutz	14
7	Ver- und Entsorgung	16
7.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	16
7.2	Abwasserentsorgung	16
8	Altlasten	16
9	Kampfmittel	16
10	Belange des Denkmalschutzes	17
11	Flächenbilanz	17
12	Umweltbericht	18
12.1	Einleitung	18
12.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	20
12.2.1	Schutzgut Mensch	21

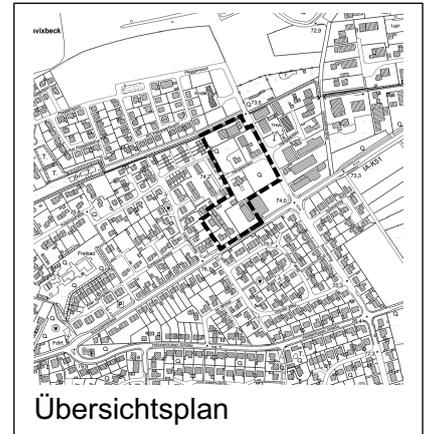
12.2.2 Schutzgut Biotypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	23
12.2.3 Schutzgut Boden	24
12.2.4 Schutzgut Fläche	25
12.2.5 Schutzgut Wasser	25
12.2.6 Schutzgut Luft- und Klimaschutz	26
12.2.7 Schutzgut Landschaft	26
12.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	27
12.2.9 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	27
12.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	27
12.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen	28
12.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
12.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	29
12.7 Zusätzliche Angaben	29
12.8 Zusammenfassung	30
13 Referenzliste der Quellen	31

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Hohenholter Straße“ gefasst. Das ca. 1,92 ha große Plangebiet liegt am östlichen Rand der Ortslage Havixbeck und umfasst Flächen nördlich der „Schützenstraße“ und westlich des „Hangwerfeldes“. Das Eckgrundstück, auf dem ein Discountmarkt angesiedelt ist, befindet sich nicht im Geltungsbereich der 3. Änderung. Das Plangebiet umfasst in der Flur 24, Gemarkung Havixbeck, die Flurstücke 543 - 544, 545 (teilweise), 546 - 547, 560, 579, 754 - 755, 1094, 1336 – 1337.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind gem. § 9 (7) des Baugesetzbuches (BauGB) entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.



1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Hohenholter Straße“ – und der parallelen 35. Änderung des Flächennutzungsplanes – ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung von gemischten Bauflächen im Plangebiet zu schaffen.

Der aus dem Jahr 1969 stammende rechtskräftige Bebauungsplan „An der Hohenholter Straße“ setzt für den Geltungsbereich der 3. Änderung ein Gewerbegebiet für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (eingeschränktes Gewerbegebiet) fest, wobei ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden können. Abweichend davon sind im Geltungsbereich der 3. Änderung verschiedene Wohnnutzungen ohne Bezug zu einem vorhandenen Gewerbebetrieb bereits vorhanden bzw. seit Rechtskraft des Bebauungsplanes entstanden.

Aufgrund dieser Ausgangssituation mehren sich in letzter Zeit die Anträge auf Errichtung von Wohngebäuden im Plangebiet.

Mit der 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Hohenholter Straße“ beabsichtigt die Gemeinde Havixbeck nunmehr die derzeit für das Plangebiet geltenden Festsetzungen aufzuheben, die nicht mehr der dort beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entsprechen. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes sollen künftig Mischgebiete festgesetzt werden, die neben dem Gewerbe auch dem Wohnen dienen. Auf diese Weise wird dem Aspekt Rechnung getragen, dass das Gebiet in Teilen bereits seinen Charakter als Gewerbegebiet verloren hat. Darüber hinaus werden die Voraussetzungen geschaffen, um die Wohnraumversorgung in Havixbeck zu verbessern. Da die Festsetzung eines Mischgebietes die Möglichkeit

bietet, auf den brachliegenden Flächen u.a. Wohngebäude zu errichten. Damit entspricht die Gemeinde der Forderung des § 1 (5) BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen. Da sich das Plangebiet im Übergang zwischen der westlich angrenzenden Wohnbebauung und dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet befindet, wird die Ausweisung eines Mischgebietes an dieser Stelle aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll erachtet, um beide Nutzungen voneinander zu trennen.

Der bestehende Bebauungsplan „An der Hohenholter Straße“ setzt für den Geltungsbereich der 3. Änderung bislang ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Zulässig sind nicht erheblich belästigende Betriebe gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Grenzen der gewerblichen Nutzung im Sinne des Immissionsschutzes werden durch das in § 15 BauNVO verankerte Gebot der Rücksichtnahme gebildet, wonach Nutzungen im Einzelfall unzulässig sind, „wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebietes unzumutbar sind ...“. Die vorhandenen Gewerbebetriebe sind auf dieser Basis unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen genehmigt und damit als mischgebietsverträglich einzustufen.

1.3 Planverfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Hohenholter Straße“ wird im Regelverfahren gem. §§ 2 - 4 BauGB aufgestellt. Somit werden ein Umweltbericht, eine Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung und eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB erforderlich. Eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1) ist ebenfalls durchzuführen.

1.4 Derzeitige Situation

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Hohenholter Straße“ liegt im Osten der Gemeinde Havixbeck, rd. 1 km vom Ortskern entfernt. Das Umfeld westlich des Plangebietes wird in erster Linie durch Wohnbebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern geprägt. Östlich der Straße „Hangwerfeld“ liegen gewerbliche Bauflächen. Südöstlich grenzt direkt ein Nahversorgungsstandort an den Geltungsbereich der 3. Änderung an, an dem ein Discountmarkt ansässig ist.

Im Plangebiet selbst befinden sich diverse Gewerbegrundstücke, teilweise mit zugehörigen Betriebsleiterwohnungen. Darüber hinaus sind jedoch auch Wohnnutzungen ohne Bezug zum Gewerbe vorhanden. Mittig im Plangebiet liegen zudem zwei derzeit ungenutzte Brachflächen.

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches der 3. Änderung erfolgt über die südlich verlaufende „Schützenstraße“ sowie über die

im Osten liegende Straße „Hangwerfeld“, von der eine Stichstraße abzweigt, die Richtung Westen durch das Plangebiet verläuft.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplan

Gem. § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im wirksamen Regionalplan Münsterland liegt der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Hohenholter Straße“ im Übergang zwischen einem „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ (GIB) und einem „Allgemeinen Siedlungsbe- reich“ (ASB). Aufgrund der maßstabsbedingten planerischen Un- schärfe des Regionalplans wird das Plangebiet dem ASB zugeordnet. Dies entspricht im Übrigen auch den Zielen des derzeit in Aufstellung befindlichen Regionalplanes Münsterland¹.

• Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hoch- wasserschutz

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landes- weit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit ei- nem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, 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.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurde geprüft und bestätigt (Ziel I.1.1, Ziel I.2.1, Grundsatz II.1.1). Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Hohenholter Straße“ und sein nahes Umfeld befinden sich nach dem Kommunalsteckbrief Havixbeck², der im Rahmen der Hochwasserrisi- komanagementplanung NRW erstellt wurde, nicht im Einflussgebiet von Risikogewässern.

Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen³ weist im Geltungsbereich der 3. Änderung für „seltenen Starkregen“ (100-

¹ In seiner Sitzung am 12.12.2022 hat der Regionalrat Münster den Aufstellungsbe- schluss zur Änderung des Regionalplans zur Anpassung an den Landesentwicklungs- plan NRW gefasst (Vorlage 35/2022).

² Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (Dezember 2021): Hochwassermanagementplanung in NRW – Hochwasserrisiko und Maßnahmenplanung Havixbeck. Online unter: https://www.flussgebiete.nrw.de/system/files/atoms/files/hwrm_nrw_steckbrief_havixbeck.pdf

³ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2023): Fachinformationssystem Klimaanpassung. Online unter: <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>

jährliches Ereignis) Wasserhöhen von bis zu ca. 0,25 m aus sowie für „extremen Starkregen“ (hN = 90 mm/qm/h) Wasserhöhen von bis zu ca. 0,3 m.

- **Landschaftsplanerische Vorgaben**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

- **Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Havixbeck aus dem Jahr 2008 stellt für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Hohenholter Straße“ eine „gewerbliche Baufläche“ dar. Zur Umsetzung der o.g. Planungsabsichten ist daher auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Rahmen der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes, die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt wird, soll die Fläche als „gemischte Baufläche“ dargestellt werden.

- **Bebauungsplan**

Das Plangebiet ist Teil des seit 1969 rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Hohenholter Straße“. Dieser trifft für den überwiegenden Teil des Plangebietes die Festsetzung „Gewerbegebiet“ für nicht wesentlich störende Betriebe (gem. § 8 (4) BauNVO 1968). Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches der 3. Änderung ist im Ursprungsplan ein rd. 8,00 m breiter, mit immergrünen Gewächsen dicht bepflanzter Grünstreifen festgesetzt, der das Gewerbegebiet von der westlich angrenzenden Wohnbebauung trennt. Östlich des Geltungsbereiches der 3. Änderung ist im Ursprungsplan ein Gewerbegebiet (ohne Einschränkungen) festgesetzt.

Nördlich des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Hohenholter Straße“ liegt das Plangebiet des Bebauungsplanes „Erweiterung Wohnpark Habichtsbach“ aus dem Jahr 2016. In diesem Bebauungsplan werden die Flächen, die an den Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Hohenholter Straße“ grenzen maßgeblich als Mischgebiet und z.T. als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2 Städtebauliche Konzeption

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Hohenholter Straße“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung von gemischten Bauflächen im Plangebiet geschaffen werden. Wie unter Pkt. 1.2 dargelegt, hat das Gebiet in

Teilen bereits seinen Charakter als Gewerbegebiet verloren. Derzeit bestehen verschiedene Wohnnutzungen ohne Bezug zu einem vorhandenen Gewerbebetrieb. Zudem mehren sich die Anträge auf Errichtung von weiteren Wohngebäuden im Plangebiet.

Vor diesem Hintergrund sieht das städtebauliche Konzept für die vorliegende Bebauungsplanänderung eine Anpassung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung an die heutigen Gegebenheiten und Zielvorstellungen vor. Mit der Festsetzung von „Mischgebieten“ gem. § 6 BauNVO wird die gewachsene, heute vorhandene Nutzungsstruktur mit ihren Anteilen an Wohnnutzungen berücksichtigt und langfristig gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den Orientierungswerten für eine Obergrenze gem. § 17 BauNVO. Damit reduziert sich die zulässige Grundflächenzahl von bisher 0,8 auf 0,6.

Um im Hinblick auf die Grundstücksnutzung die Flexibilität zu erhöhen, werden die überbaubaren Flächen, insbesondere im Norden des Geltungsbereiches der 3. Änderung, in Teilen großzügiger gefasst als es im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan der Fall ist.

Die Erschließung des Geltungsbereiches der 3. Änderung erfolgt weiterhin über die südlich verlaufende „Schützenstraße“ sowie über die im Osten liegende Straße „Hangwerfeld“.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden künftig als „Mischgebiete“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Gem. § 6 (1) BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der bestehende Bebauungsplan „An der Hohenholter Straße“ trifft für den Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung bislang die Festsetzung „Gewerbegebiet“ für nicht wesentlich störende Betriebe (gem. § 8 (4) BauNVO 1968) fest. Die vorhandenen Betriebe sind auf dieser Basis unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen genehmigt und damit mischgebietsverträglich.

• Ausschluss sonstiger Nutzungen

Die gem. § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden im Plangebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund ihres Flächenanspruchs und aufgrund der durch sie bedingten Zunahme des Verkehrsaufkommens nicht mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Havixbeck für das Plangebiet vereinbar.

In Mischgebieten sind im Allgemeinen gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets

zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Um die Gefahr von Trading-Down Effekten, die durch die Ansiedlung dieser Nutzungen zu befürchten sind, vorzubeugen und zur Sicherstellung einer hochwertigen Nutzungsstruktur, die auch mit den benachbarten Nutzungen vereinbar ist, wird festgesetzt, dass die ansonsten gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO im Allgemeinen zulässigen Vergnügungsstätten in den festgesetzten Mischgebieten ausgeschlossen werden. Aus gleichem Grund werden auch die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst Flächen, die außerhalb des im Einzelhandelskonzept⁴ festgelegten zentralen Versorgungsbereiche und außerhalb der Nahversorgungsstandorte liegen. Aufgrund dessen werden gem. § 1 (5) und (9) BauNVO in den mit MI 1 festgesetzten Mischgebieten die nachfolgend aufgelisteten Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gem. der „Havixbecker Liste“ ausgeschlossen. Mit diesem Ausschluss soll eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden. Die Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an anderen Stellen bzw. an nicht-integrierten Standorten zieht in der Regel eine Schwächung des Zentralen Versorgungsbereiches nach sich mit weiteren städtebaulichen Folgen wie Funktionsverlusten und Leerständen in bestehenden Strukturen.

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln
- Apotheken
- kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
- Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel,
- Schädlingsbekämpfungsmittel
- Heim- und Kleintierfutter, u.a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster
- und Ziervögel (ohne Futter für Großtiere in Großgebinden)

Zentrenrelevante Sortimente:

- medizinisch und orthopädische Artikel
- Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche

⁴ BBE Handelsberatung Westfalen GmbH (November 2009): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Havixbeck. Münster

- Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
- Schuhe, Leder- und Täschnerwaren
- Wohnraumleuchten (Wand-, Decken-, Stand- und Tischleuchten)
- Haushaltsgegenstände (ohne Möbel für Garten und Camping)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Heimtextilien (Raumdekoration, Bettware)
- Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (Kleingeräte)
- Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)
- Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Musikinstrumente und Musikalien
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel ohne Bürobedarf
- Bücher und Fachzeitschriften
- Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren, Basteln
- Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
- zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
- Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf
- Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate

Entlang der „Schützenstraße“ sind gegenwärtig bereits Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorhanden. Zur Sicherung des Bestandes dieser Betriebe wird daher festgesetzt, dass in dem mit MI 2 festgesetzten Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig sind. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten jedoch entsprechend zugelassen werden können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebietes entsprechend der Orientierungswerte für Obergrenzen gem. § 17 (1) BauNVO mit 0,6 festgesetzt.

Durch diese Festsetzung wird die zulässige GRZ gegenüber dem gültigen Bebauungsplan von 0,8 auf nunmehr 0,6 reduziert. Auswirkungen auf den vorhandenen baulichen Bestand sind damit nicht verbunden, da dieser das Maß von 0,6 nicht überschreitet.

Gem. § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie durch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Die im wirksamen Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 wird weiterhin beibehalten.

3.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Hohenholter Straße“ wird mit der Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen in Metern über Normalhöhennull (NHN) eine eindeutig definierte Obergrenze für die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen festgesetzt. Im Bebauungsplan wird für das MI 1 eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 83,50 m ü. NHN festgesetzt. Bezogen auf die Straße „Hangwerfeld“ entspricht dies einer tatsächlichen Höhe von ca. 9,50 m. Für das MI 2 wird eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 84,50 m ü. NHN festgesetzt. Bezogen auf die angrenzenden Schützenstraße“ entspricht dies ebenfalls einer tatsächlichen Höhe von ca. 9,50 m. Im Hinblick auf die Höhenentwicklung fügen sich die Baukörper damit harmonisch in das bestehende Ortsbild ein.

Da die Höhenentwicklung im Plangebiet nunmehr klar begrenzt wird, kann auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Weiteren verzichtet werden.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 (3) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen richtet sich dabei primär nach den bislang festgesetzten Baugrenzen des bestehenden Bebauungsplanes „An der Hohenholter Straße“. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (siehe Pkt. 6) wird die überbaubare Fläche im Südosten des Plangebietes dabei etwas reduziert.

Um im Hinblick auf die Grundstücksnutzung die Flexibilität zu erhöhen, werden die überbaubaren Flächen, insbesondere im Norden des Geltungsbereiches der 3. Änderung, in Teilen großzügiger gefasst als es im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan der Fall ist.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise wird weiterhin beibehalten.

4 Natur und Landschaft / Freiraum

4.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Für das Plangebiet liegt z.T. der seit 1969 rechtskräftige Bebauungsplan „An der Hohenholter Straße“ vor. Dieser sieht entlang der westlichen Grenze die Anpflanzung eines rd. 8,00 m breiten, mit immergrünen Gewächsen dicht zu bepflanzenden Grünstreifens vor, der das Gewerbegebiet von der westlich angrenzenden Wohnbebauung trennt. Im Rahmen der vorliegenden Planung werden die Gehölzanpflanzungen des Ursprungsbebauungsplanes, soweit in der Örtlichkeit vorhanden, aufgegriffen und durch die Festsetzung einer das Mischgebiet überlagernden Fläche zur Anpflanzung, Pflanz- und Erhaltungsbindung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB planungsrechtlich gesichert bzw. ergänzt.

4.2 Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist Teil des seit 1969 rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Hohenholter Straße“. Dieser trifft für den überwiegenden Teil des Plangebietes die Festsetzung „Gewerbegebiet“ für nicht wesentlich störende Betriebe gem. § 8 (4) BauNVO 1968. Entlang der westlichen Grenze des Änderungsbereiches ist im Ursprungsplan ein mit immergrünen Gewächsen dicht bepflanzter Grünstreifen festgesetzt. Inwieweit mit der vorliegenden Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG, auf Grundlage des z.T. vorliegenden Planungsrechtes, verbunden ist, wird im Rahmen der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung abschließend ermittelt und das Ergebnis im weiteren Verfahren ergänzt.

4.3 Arten- und Biotopschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW⁵ ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren: In vorliegendem Fall wurden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage erstellt (Stufe I)⁶. Im Ergebnis des Artenschutzfachbeitrages sind mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens – unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der Entfernung von Gehölzen bzw. einer Baufeldräumung – keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten. Im Sinne des (allgemeinen) Artenschutzes sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1)

⁵ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

⁶ WoltersPartner Stadtplaner GmbH (28.02.2022): Artenschutzfachbeitrag (Stufe I) zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Hohenholter Straße“. Coesfeld.

BNatSchG sämtliche Gehölzentfernungen sowie eine Baufeldräumung (Abschieben von Oberboden, Räumung von jeglichen Vegetationsbeständen) in Anlehnung an § 39 BNatSchG nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03 – 30.09) eines jeden Jahres durchzuführen. Eine Ausnahme von dieser zeitlichen Vorgabe ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und nach fachgutachterlicher Freigabe möglich, wenn Vorkommen geschützter Arten in den betroffenen Bereichen ausgeschlossen werden können.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen und ist im Rahmen der nachfolgenden Umsetzung zu beachten.

4.4 Klimaschutz

Das Plangebiet übernimmt aufgrund seiner derzeitigen Nutzungen keine maßgebliche Bedeutung im Hinblick auf den Klimaschutz. Mit Umsetzung des Planvorhabens ist mit einer gemäßigten baulichen Dichte sowie im Rahmen der zukünftigen Gartengestaltung im Bereich der angestrebten Wohnnutzungen mit der Anlage von Rasen- und anderweitigen Grünflächen auszugehen. Mit Umsetzung der vorliegenden Planung werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen. Mit der vorliegenden Planung entspricht die Gemeinde der Forderung des § 1 (5) BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

4.5 NATURA 2000

Das nächstgelegene Natur 2000 Gebiet (FFH-Gebiet „Baumberge“, DE-4010-302) befindet sich süd-westlich des Plangebietes in einer Entfernung von rund 2,4 km. Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sind aufgrund der beabsichtigten Nutzungen sowie der gegebenen Entfernung nicht anzunehmen.

4.6 Bodenschutz

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Im vorliegenden Fall wird die Inanspruchnahme/ Umwandlung einer bereits maßgeblich baulich genutzten Fläche planungsrechtlich gesichert.

Zudem werden mit der Bebauung derzeit brach liegender Flächen im Siedlungsbereich die Forderungen des § 1 (5) BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen, erfüllt.

5 Erschließung

5.1 Anbindung an das Straßennetz

Die Erschließung des Geltungsbereiches der 3. Änderung erfolgt weiterhin über die südlich verlaufende „Schützenstraße“ sowie über die im Osten liegende Straße „Hangwerfeld“.

5.2 Ruhender Verkehr

Die gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Stellplätze sind jeweils auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

5.3 Rad- und Fußwegenetz

Das Plangebiet ist über den entlang der „Schützenstraße“ straßenbegleitend verlaufenden Rad- und Fußweg für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer erschlossen. Damit ist in Richtung Westen eine Anbindung an den Ortskern gewährleistet. Richtung Osten wird eine schnelle Erreichbarkeit der freien Landschaft ermöglicht.

Entlang der Straße „Hangwerfeld“ befindet sich im Weiteren ein straßenbegleitender Fußweg.

6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Hohenholter Straße“ wurde eine schalltechnische Untersuchung⁷ erarbeitet, um zum einen die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen und zum anderen die Gewerbelärmimmissionen der beiden als Hauptemittenten identifizierten Nutzungen (Discountmarkt, Autohaus mit Werkstatt) zu ermitteln und zu beurteilen.

• Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmgeräusche aus der südlich verlaufenden „Schützenstraße“, des östlich verlaufenden „Hangwerfeldes“ sowie des nahegelegenen „Südostrings“ ein.

Die Berechnung der Verkehrslärmgeräusche kommt zu dem Ergebnis, dass die in Mischgebieten für Verkehrsgeräusche geltenden schalltechnischen Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) in weiten Teilen des Plangebietes eingehalten und nur im Nahbereich der „Schützenstraße“ überschritten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheidet hier aus städtebaulichen Gründen und vor dem Hintergrund, dass die Flächen bereits weitgehend genutzt

⁷ Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH (22.09.2021): Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Hohenholter Straße“ der Gemeinde Havixbeck. Gronau

sind, aus. Im Bebauungsplan werden daher auf Basis der im Zuge der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Außenlärmpegel entsprechende Lärmpegel-bereiche gem. DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) dargestellt. Im Baugenehmigungsverfahren ist bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile entsprechend des festgesetzten Lärmpegelbereiches nachzuweisen.

Ausnahmsweise können Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile reduziert werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall die konkret vor den Fassaden oder Fassadenabschnitten vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegel geringer sind als die in der Untersuchung ausgewiesenen Pegel.

Da im Süden des Plangebietes zur Nachtzeit Außengeräuschpegel von mehr als 45 dB(A) auftreten, wird für diesen Bereich festgesetzt, dass für alle dem Schlafen dienende Räume fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind.

- **Gewerbelärm**

Auf das Plangebiet wirken durch die umliegenden Nutzungen Gewerbelärmimmissionen ein. Als Hauptemittenten wurden der benachbarte Discountmarkt sowie das südöstliche liegende Autohaus mit Werkstatt identifiziert. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die gem. TA Lärm⁸ in Mischgebieten geltenden Immissionsrichtwerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) überwiegend eingehalten werden. Im Südosten des Plangebietes, im Nahbereich der Anlieferung des Discountmarktes (Verkaufsfläche bis zu 800 m²) und des zugehörigen Parkplatzes, kommt es jedoch zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte. Vor diesem Hintergrund werden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Hohenholter Straße“ die überbaubaren Flächen nördlich der o.g. Anlieferungszone mit einem adäquaten Abstand zu dieser festgesetzt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die künftigen Baukörper und Teile der Außenwohnbereiche innerhalb der für Mischgebiete zulässigen Beurteilungspegel liegen. Damit ist die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Ergänzend wurde gutachterlich untersucht, wie sich die vorliegende Planung auf die vorhandenen Gewerbebetriebe auswirkt⁹. Geprüft

⁸ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5) - 2017

⁹ Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH (08.09.2022): Stellungnahme vom 08.09.2022. Gronau

wurde, ob der vorhandene Bestand in seinen Entwicklungsoptionen bzw. das gewerbliche Potenzial des Gewerbegebietes, z.B. für zukünftige Neuansiedlungen, möglicherweise beschränkt wird. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass mit den umliegenden Nutzungen nur ein vergleichsweise geringes Lärmemissionsverhalten verbunden ist, sodass bei einer Ausweisung des Plangebietes als Mischgebiet keine Immissionskonflikte sowie darüber hinaus auch keine Einschränkungen für die Betriebe zu erwarten sind.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Strom-, Wasser- und Gasversorgung im Plangebiet wird über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

7.2 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) im Plangebiet erfolgt über das bestehende Mischwassernetz.

8 Altlasten

Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht gem. § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

9 Kampfmittel

Kampfmittelvorkommen sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Gemeinde Havixbeck oder die Polizei zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

10 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind durch die Planung zunächst nicht berührt. Innerhalb des Plangebietes und in seinem näheren Umfeld befinden sich keine Baudenkmäler.

Sollten bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, sind diese der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Coesfeld und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG).

Darüber hinaus sind erste Erdbewegungen rechtszeitig (ca. 14 Tage vor Baubeginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstückes zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

11 Flächenbilanz

Gesamtfläche	1,92 ha	–	100,0%
davon:			
– Mischgebiet	1,85 ha	–	96,5 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,07 ha	–	3,5 %

12 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

12.1 Einleitung

- Kurzdarstellung des Inhalts

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat den Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Hohenholter Straße“ gefasst, um die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung von gemischten Bauflächen im Plangebiet zu schaffen.

Das ca. 1,92 ha große Plangebiet befindet sich im Osten der Gemeinde Havixbeck, nördlich der „Schützenstraße“ und westlich der Straße „Hangwerfeld“. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind gem. § 9 (7) des Baugesetzbuches (BauGB) entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

Das Plangebiet ist derzeit durch diverse Gewerbegrundstücke, teilweise mit zugehörigen Betriebsleiterwohnungen gekennzeichnet. Darüber hinaus sind auch Wohnnutzungen ohne Bezug zum Gewerbe vorhanden. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Nahversorgungsstandort, an dem ein Discountmarkt ansässig ist. Mittig im Plangebiet liegen zudem zwei derzeit ungenutzte Brachflächen. Ein unmittelbar südlich der Stichstraße Hangwerfeld befindliches Wohnhaus ist in den Randbereichen sowie im Garten dicht von Gehölzen eingegrünt.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird ein Mischgebiet festgesetzt, das neben dem Gewerbe auch dem Wohnen dient. Auf diese Weise wird dem Aspekt Rechnung getragen, dass das Gebiet in Teilen bereits seinen Charakter als Gewerbegebiet verloren hat. Darüber hinaus werden die Voraussetzungen geschaffen, um zu einer Verbesserung der Wohnungsversorgung in der Gemeinde durch einen bauliche Nachverdichtung beizutragen.

- Umweltschutzziele

Es bestehen keine landschaftsplanerischen Vorgaben für das Plangebiet. Es liegen keine gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet vor.

Da das Plangebiet in einem Abstand von mehr als 2,4 km zum FFH-Gebiet „Baumberge“ liegt, sind die Umweltschutzziele des Natura 2000-Gebietes für die vorliegende Planung nicht relevant.

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für den Planbereich werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tab. 1: Beschreibung der Umweltschutzziele.

Umweltschutzziele	
Mensch	<p>Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau).</p> <p>Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.</p>
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	<p>Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben.</p> <p>Umweltschutzziele im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt (s. Anhang).</p>
Boden, Fläche und Wasser	<p>Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.</p> <p>Darüber hinaus stellt die nationale Nachhaltigkeitsstrategie eine Leitlinie zum Umgang mit dem Schutzgut Fläche dar (30 ha Ziel). Mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen sondern im Wesentlichen eine Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsraumes planungsrechtlich vorbereitet.</p>
Landschaft	<p>Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.</p> <p>Gemäß § 10 Landesnaturschutzgesetz sind als Entwicklungsziele für die Landschaft insbesondere der Aufbau des Biotopverbundes und die Förderung der Biodiversität von Bedeutung. Da das Plangebiet nicht in einem Biotopverbundsystem liegt, werden die entsprechenden Ziele beachtet.</p>
Luft und Klima	<p>Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, des</p>

Umweltschutzziele	
	Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz. Die Ziele des Klimaschutzes werden in vorliegendem Bebauungsplan u.a. durch die nachfolgende Nutzung vorbelasteter Flächen berücksichtigt. Im Rahmen der Umsetzung erfolgt eine Nachverdichtung des Innenbereiches der Gemeinde und damit eine Flächenschonung im Außenbereich.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

12.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plan-durchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz- mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele soll dabei Rechnung getragen werden.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind die erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 (6) BauGB zu beschreiben. Eine tiefergehende Beschreibung und Bewertung erfolgt jedoch – sofern zu erwarten – schutzgutbezogen, d.h. im Rahmen der nachfolgenden Betrachtung der jeweiligen Schutzgüter (vgl. Tab. 2).

Tab. 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.

12.2.1 Schutzgut Mensch	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Im Plangebiet befinden sich diverse Gewerbegrundstücke, teilweise mit zugehörigen Betriebsleiterwohnungen. Darüber hinaus sind jedoch auch reine Wohnnutzungen ohne Bezug zum Gewerbe vorhanden. Außerhalb des Plangebietes, jedoch an der Schützenstraße gelegen, befindet sich ein Nahversorgungsstandort. Hierdurch bedingt sind verschiedene Auswirkungen durch Anlieferungs- und Kundenverkehre zu prognostizieren. - Der bestehende Bebauungsplan „An der Hohenholter Straße“ setzt für das Plangebiet der 3. Änderung ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Zulässig sind nicht erheblich belästigende Betriebe gem. § 8 BauNVO. Die Grenzen der gewerblichen Nutzung im Sinne des Immissionsschutzes werden durch das in § 15 BauNVO verankerte Gebot der Rücksichtnahme gebildet. Die vorhandenen Gewerbebetriebe sind auf dieser Basis unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen genehmigt und damit mischgebietsverträglich. - Im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Hohenholter Straße“ wurde eine schalltechnische Untersuchung¹⁰ erarbeitet, um zum einen die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen und zum anderen die Gewerbelärmimmissionen der beiden als Hauptemittenten identifizierten Nutzungen (Discountmarkt, Autohaus mit Werkstatt) zu ermitteln und zu beurteilen. - Für Freizeit- und Erholungsnutzungen hat das Plangebiet keine Bedeutung. - Das Plangebiet ist durch die südlich verlaufende Schützenstraße vorbelastet (Straßenverkehrslärm). - Das Umfeld des Plangebietes wird westlich in erster Linie durch Wohnbebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern geprägt. Östlich der Straße „Hangwerfeld“ liegen gewerbliche Bauflächen.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Im Zuge nachfolgender Bauarbeiten können baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner i.S.v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei voraussichtlich aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer von Bauarbeiten und der zu erwartenden gesetzlich geregelten Arbeitszeiten nicht überschritten. - Erholungsfunktionen werden nicht in erheblichem Maße berührt.

¹⁰ Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH (22.09.2021): Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Hohenholter Straße“ der Gemeinde Havixbeck. Gronau.

12.2.1 Schutzgut Mensch

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Die Auswirkungen der Planung im Hinblick auf den Immissionsschutz wurden gutachterlich untersucht (Wenker & Gesing, 22.09.2021). Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmgeräusche aus der südlich verlaufenden „Schützenstraße“, des östlich verlaufenden „Hangwerfeldes“ sowie des nahegelegenen „Südostrings“ ein. Die Berechnung der Verkehrslärmgeräusche kommt zu dem Ergebnis, dass die in Mischgebieten für Verkehrsgeräusche geltenden schalltechnischen Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) in weiten Teilen des Plangebietes eingehalten und nur im Nahbereich der „Schützenstraße“ überschritten werden. Im Bebauungsplan werden auf Basis der im Zuge der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Außenlärmpegel entsprechende Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109-1 dargestellt. Im Baugenehmigungsverfahren ist bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile entsprechend des festgesetzten Lärmpegelbereiches nachzuweisen. Ausnahmsweise können Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile reduziert werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen der Nachweis erbracht wird, dass die konkret vor den Fassaden vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegel geringer sind als die in der Untersuchung ausgewiesenen Pegel.
- Da im Süden des Plangebietes zur Nachtzeit Außengeräuschpegel von mehr als 45 dB(A) auftreten, wird für diesen Bereich festgesetzt, dass für alle dem Schlafen dienende Räume fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind.
- Auf das Plangebiet wirken durch die umliegenden Nutzungen Gewerbelärmimmissionen ein. Als Hauptemittenten wurden der benachbarte Discountmarkt sowie das südöstliche liegende Autohaus mit Werkstatt identifiziert. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die gem. TA Lärm in Mischgebieten geltenden Immissionsrichtwerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) überwiegend eingehalten werden. Im Südosten des Plangebietes, im Nahbereich der Anlieferung des Discountmarktes und des zugehörigen Parkplatzes, kommt es jedoch zu Überschreitungen. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „An der Hohenholter Straße“ werden die überbaubaren Flächen daher so festgesetzt, dass die künftigen Baukörper vollständig innerhalb der für Mischgebiete zulässigen Beurteilungspegel liegen. Damit ist die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.
- Ergänzend wurde gutachterlich untersucht, ob sich die Planung der Gemeinde Havixbeck auf die vorhandenen Gewerbebetriebe auswirkt¹¹. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass mit den umliegenden Nutzungen nur ein vergleichsweise geringes Lärmemissionsverhalten verbunden ist, sodass bei einer Ausweisung des Plangebietes als Mischgebiet keine Immissionskonflikte sowie darüber hinaus auch keine Einschränkungen für die Betriebe zu erwarten sind.

¹¹ Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH (08.09.2022): Stellungnahme vom 08.09.2022. Gronau

12.2.2 Schutzgut Biotypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet zeichnet sich durch die bestehenden gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen aus. Die vorhandenen Gewerbebetriebe sind unter Berücksichtigung der angrenzenden (Wohn-)Nutzungen genehmigt und damit mischgebietsverträglich. - Im zentralen Bereich nördlich und südlich der Stichstraße Hangwerfeld befinden sich Brachflächen sowie die mit Gehölzen begrünzten Bereiche eines privaten Wohnhauses. Die Gehölzstrukturen und Brachen können für störungstolerante Tierarten der Siedlungslagen (u.a. europäische Vogelarten) als Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Bedeutung sein. - Die vorliegenden Biotypen lassen nicht auf eine besondere Artenvielfalt schließen. Das Plangebiet unterliegt u.a. aufgrund seiner Lage im Siedlungsraum und der bestehenden Nutzungen anthropogenen Störungen. - In der Gesamtbetrachtung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Wolters-Partner, 28.02.2022) ist eine Nutzung des Plangebietes durch verschiedene Vogel- und Fledermausarten nicht auszuschließen. - Geschützte Pflanzenarten sind aufgrund der Nutzungen nicht anzunehmen. - Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet „Baumberge“ liegt in einer Entfernung von mehr als 2,4 km.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Baubedingte Auswirkungen umfassen – soweit nicht bereits erfolgt – die Inanspruchnahme derzeit noch unversiegelter Bereiche, wie der Brachflächen. Weite Teile des Plangebietes sind jedoch bereits mit Gebäuden bestanden oder weisen anderweitig versiegelte Flächen auf. Für diese Teilbereiche ist mit der vorliegenden Planung nicht von relevanten baubedingten Auswirkungen auszugehen. - Im Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Stufe I) sind mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens – unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Vorgaben hinsichtlich der Entfernung von Gehölzen und einer Baufeldräumung) – keine artenschutzrechtlichen Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG zu prognostizieren so dass bei einer nachfolgenden Umsetzung nicht von einer baubedingten Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle auszugehen ist. - Negative Auswirkungen auf das nächstgelegene FFH-Gebiet können aufgrund der gegebenen Entfernung ausgeschlossen werden.

12.2.2 Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die betriebsbedingten Auswirkungen mit relevantem Bezug zum Schutzgut können Störungen durch Emissionen von Lärm und Licht umfassen. Darüber hinaus sind Bewegungen (insbesondere durch Personen) geeignet, bestimmte Tierarten durch die Unterschreitung von spezifischen Fluchtdistanzen zu stören. Mit Umsetzung des Planvorhabens sind jedoch aufgrund der bereits gegebenen und genehmigten Nutzung keine neuartigen relevanten betriebsbedingten Störungen anzunehmen. - Aufgrund der vorhandenen, betriebsbedingten Vorbelastungen durch die bestehenden und genehmigten Nutzungen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG zu prognostizieren - Betriebsbedingte negative Auswirkungen auf das nächstgelegene FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.
-------------------------------	--

12.2.3 Schutzgut Boden

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Der bestehende Bebauungsplan „An der Hohenholter Straße“ setzt für das Plangebiet der 3. Änderung ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Dementsprechend ist das Schutzgut in Teilbereichen bereits baulich verändert/ überprägt worden. - Im Zuge der erfolgten Baumaßnahmen fanden umfangreiche Bodenumlagerungen statt, so dass hier nicht mehr von einem natürlich gewachsenen Boden auszugehen ist. - Unversiegelte Teilbereiche im zentralen Plangebiet stellen sich als Brachflächen bzw. als private Gartenflächen dar. In diesen Bereichen können noch kleinflächig unveränderte Bodenprofile vorliegen. - Nach Angabe des Geologischen Dienst NRW (Bodenkarte 1: 50.000) unterliegt in diesem Teilbereich ein Pseudogley-Podsol mit geringen Bodenwertzahlen zwischen 20 und 40 Wertpunkten. Die Schutzwürdigkeit wurde nicht bewertet.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Im Zuge der bereits erfolgten Baumaßnahmen wurde der Boden nahezu vollständig überformt/ versiegelt. Eine Neu-Inanspruchnahme bislang unvorbelasteter Böden ist im Rahmen der vorliegenden Planung/ einer nachfolgenden Umsetzung dementsprechend höchstens für die bislang unversiegelten Bereiche anzunehmen. - Der mit einer nachfolgenden Umsetzung verbundene Eingriff in den Boden wird im Rahmen der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung ermittelt und kompensiert (s. Anhang).
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut, die die derzeit bereits bestehenden Auswirkungen im Rahmen der genehmigten Nutzung überschreiten, sind nicht zu erwarten. - Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßem Betrieb von Fahrzeugen auszuschließen.

12.2.4 Schutzgut Fläche	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Schutzgut umfasst eine Fläche von rd. 1,92 ha und ist aufgrund der bestehenden Bebauung in Teilbereichen bereits großflächig versiegelt. Eine Flächen-Inanspruchnahme hat im Zuge damaliger Bauarbeiten bereits stattgefunden. - Derzeit unversiegelte Flächen (Brache, Privatgarten) unterliegen aufgrund der Lage im Siedlungsraum Vorbelastungen aus angrenzenden Nutzungen. - Der bestehende Bebauungsplan „An der Hohenholter Straße“ setzt für die Fläche des Plangebietes bereits ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest, so dass auf dieser Grundlage auch eine Inanspruchnahme des Schutzgutes planungsrechtlich möglich wäre.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Bei Umsetzung des Planvorhabens ist baubedingt in Teilbereichen (Brachflächen, Privatgärten) von einer weiteren Flächen-Inanspruchnahme auszugehen. Die Flächeninanspruchnahme erfolgt dabei im bestehenden Siedlungsbereich und ist baubedingt unvermeidbar. - Baubedingte erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche i.S. einer weiteren Fragmentierung bisher unzerschnittener verkehrsarmer Räume ist nicht zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die mit der Planumsetzung verbundenen betriebsbedingten Auswirkungen überschreiten die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht.

12.2.5 Schutzgut Wasser	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Die lokalen Grundwasserverhältnisse können aufgrund der bestehenden Versiegelungen bereits lokal und kleinräumig verändert worden sein. Nachteilige Auswirkungen aufgrund der vorliegenden und entsprechend genehmigten Nutzungen sind jedoch nicht bekannt. - Der Standort ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. - Es sind keine klassifizierten Oberflächengewässer/ Wasserschutzgebiete innerhalb des Plangebietes vorhanden. Im Norden wird das Plangebiet von dem Verlauf des sog. „Graben A“ begrenzt.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Erhebliche baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind mit Umsetzung des Planvorhabens nicht zu erwarten. - Die Entwässerung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) im Plangebiet erfolgt über das bestehende Mischwassernetz.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Da mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens keine relevanten betriebsbedingten Veränderungen im Vergleich zur derzeitigen Nutzung zu erwarten sind, sind auch keine nachteiligen Wirkungen mit Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle anzunehmen. - Die Versorgung mit Wasser ist durch das vorhandene Netz sichergestellt. Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) erfolgt wie bisher über das bestehende Kanalisationsnetz. - Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. - Mit der Planung werden keine voraussichtlichen, erheblich nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgut vorbereitet.

12.2.6 Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Nach Angabe des Fachinformationssystems Klimaanpassung NRW ist das südliche Plangebiet lokalklimatisch einem Vorstadtklima und das nördliche Plangebiet einem Industrie- und Gewerbeklima zuzuordnen. - Im Bereich der vorhandenen Versiegelungen entstehen an strahlungsintensiven Tagen während der Sommermonate mit hoher Wahrscheinlichkeit lokale Hitzeinseln. Brachflächen und gehölzbestandene Flächen weisen demgegenüber ein gemäßigteres Mikroklima auf. - Das Plangebiet unterliegt Vorbelastungen durch die bestehenden Straßen und den damit einhergehenden Nutzungen (Staub, Ruß, Reifenabrieb etc.). Eine Überschreitung der gesetzlichen Vorgaben in Bezug auf Luftschadstoffe ist jedoch nicht zu erwarten.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Eine baubedingte Veränderung der bereits vorhandenen Situation mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut ist nicht zu prognostizieren. Im Fall zunehmender Versiegelungen sind jedoch mikroklimatische Auswirkungen i.S. einer Zunahme kleinflächiger Hitzeinseln nicht auszugeschließen. - Von einer Entfernung relevanter Strukturen i.S. des (globalen) Luft- und Klimaschutzes ist unter Berücksichtigung der aktuellen Ist-Situation nicht auszugehen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist durch die bestehenden Nutzungen deutlich vorgeprägt. Es ist mit Schadstoffemissionen durch Kunden- und Anlieferungsverkehre im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zu rechnen. - Insgesamt ist mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft- und Klimaschutz auszugehen. Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) errichtet. Damit werden die gesetzlichen Anforderungen an einen sparsamen und effizienten Betrieb der zukünftigen Gebäude sichergestellt.

12.2.7 Schutzgut Landschaft	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Bereich und ist vollständig von einer vorhandenen Bebauung umgeben. Das Plangebiet übernimmt damit keine Funktion in Bezug auf das Landschaftsbild.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Baubedingte Auswirkungen mit einem relevanten Einfluss auf das Schutzgut sind unter Berücksichtigung des aktuellen Bestandes im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld nicht anzunehmen. Bauarbeiten, die zu Störungen des Schutzgutes führen könnten (z.B. durch Baukräne) und dabei das Maß der Erheblichkeitsschwelle überschreiten sind dementsprechend nicht zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen wird das Landschaftsbild betriebsbedingt nicht verändert. Mit der Planung werden keine voraussichtlichen, erheblich nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgut vorbereitet.

12.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Kultur- und Sachgüter i.S. von Objekten mit gesellschaftlicher oder architektonischer Bedeutung sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden. - Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Eine erhebliche Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern ist nicht anzunehmen. im Fall von kulturhistorisch/ kulturgeschichtlich wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. - Es werden voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebsbedingt werden voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.

12.2.9 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkt und wirkt die derzeitige Nutzung durch die bestehenden/ genehmigten gewerblichen/ wohnbaulichen Nutzungen. Hieraus und der daraus entstehenden Störungen (Lärm, Licht, Bewegung) resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet voraussichtlich keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Unter Berücksichtigung des planungsrechtlich gesicherten Versiegelungsgrades sind voraussichtlich keine erheblichen baubedingten Wirkungszusammenhänge zu erwarten. Es bestehen keine Wirkungsgefüge, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebsbedingt bestehen keine besonderen Wirkungszusammenhänge, so dass hier auch keine voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

12.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter wie bisher auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts bzw. der erteilten Genehmigungen genutzt.

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sind nicht betroffen, so dass ein natürliches Entwicklungspotential aufgrund rechtlicher Bindungen des Naturschutzrechts nicht vorliegt.

12.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

- vor der Bauphase
 - Bauzeitenbeschränkung: Eine Baufeldfreiräumung, Rodung der Gebüsch- und Entfernung von Vegetationsbeständen darf ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./ 29. Februar (vgl. § 39 BNatSchG) erfolgen.
 - Weitmöglicher Erhalt und planungsrechtliche Sicherung bestehender Grünstrukturen.
 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Bau-maßnahmen (vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Schutzzäune um ggf. betroffene Bäume anbringen, Boden im Wurzelbereich von Gehölzen nicht Befahren oder durch Materialablagerungen verdichten, ggf. Einsatz von Schutzvlies / Stahlplatte, freigelegtes Wurzelwerk mit Frostschutzmatten abdecken und bei Trockenheit bewässern, kein Bodenauftrag oder –abtrag im Wurzelbereich).

- Bauphase
 - Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum. Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten, um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren (auch im Hinblick auf artenschutzrechtliche Vorgaben).

- Betriebsphase
 - Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorbehalten. Die zukünftigen Dachflächen ermöglichen jedoch eine effiziente solarenergetische Nutzung.

12.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei der Planung sowohl um die planungsrechtliche Sicherung bestehender gewerblicher als auch wohnbaulicher Nutzungen handelt und damit eine konkrete Bindung an den vorliegenden Standort besteht, liegen keine alternativen Planungsmöglichkeiten vor. Sowohl aus städtebaulichen, ökologischen und wirtschaftlichen Gründen besteht hier die Möglichkeit die vorhandenen Bestandsgebäude planungsrechtlich zu sichern und damit städtebaulich verträgliche Entwicklungen für zukünftige bauliche Ergänzungen auf dem deutlich anthropogen vorbelasteten Grundstück zu realisieren.

12.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu voraussichtlichen, erheblich nachteiligen Auswirkungen führen. Erhöhte Brandpotentiale sind nicht zu erwarten. Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann sichergestellt werden.

Weitere Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und/ oder verkehrsbedingten Gefahrgutunfällen sind in vorliegendem Fall ebenfalls nicht zu erwarten.

12.7 Zusätzliche Angaben

- Datenerfassung

Die erforderliche Datenerhebung für die Umweltprüfung erfolgte auf Grundlage vorliegender Informationen. Technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

- Monitoring

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Städten und Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Die Umsetzung und Entwicklung der im Bebauungsplan getroffenen Grünfestsetzungen sowie der erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen sind durch die zuständige Zulassungs- bzw. Genehmigungsbehörde im Genehmigungsbescheid zu konkretisieren und entsprechend zu prüfen.

Die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG erforderlichen Maßnahmen sind einzuhalten. Bei einem Auftreten unvorhersehbarer Umweltauswirkungen ist, in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde, eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen.

Die sachgerechte Zwischenlagerung und der Wiedereinbau von Oberboden (Mutterboden) ist gemäß § 202 BauGB zu überprüfen.

Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass unerwartete Auswirkungen durch die Fachbehörden im Rahmen von bestehenden Überwachungssystemen und der Informationsverpflichtung nach § 4 (3) BauGB gemeldet werden.

12.8 Zusammenfassung

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat den Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Hohenholter Straße“ gefasst, um die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung von gemischten Bauflächen im Plangebiet zu schaffen.

Das ca. 1,92 ha große Plangebiet befindet sich im Osten der Gemeinde Havixbeck, nördlich der „Schützenstraße“ und westlich der Straße „Hangwerfeld“. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind gem. § 9 (7) des Baugesetzbuches (BauGB) entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

Das Plangebiet ist derzeit durch diverse Gewerbegrundstücke, teilweise mit zugehörigen Betriebsleiterwohnungen gekennzeichnet. Darüber hinaus sind auch reine Wohnnutzungen ohne Bezug zum Gewerbe vorhanden. Außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Nahversorgungsstandort, an dem ein Discountmarkt ansässig ist. Mittig im Plangebiet liegen zudem zwei derzeit ungenutzte Brachflächen. Ein unmittelbar südlich der Stichstraße Hangwerfeld befindliches Wohnhaus ist in den Randbereichen sowie im Garten dicht von Gehölzen eingegrünt.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird ein Mischgebiet festgesetzt, das neben dem Gewerbe auch dem Wohnen dient. Auf diese Weise wird dem Aspekt Rechnung getragen, dass das Gebiet in Teilen bereits seinen Charakter als Gewerbegebiet verloren hat. Darüber hinaus werden die Voraussetzungen geschaffen, um zu einer Verbesserung der Wohnungsversorgung in der Gemeinde beizutragen.

Die durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass – unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen – mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens keine artenschutzfachlichen Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG zu erwarten sind. In dieser Hinsicht ist eine Baufeldfreiräumung und Entfernung von Vegetationsbeständen ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./ 29. Februar durchzuführen.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der immissionschutzrechtlichen Anforderungen sowie der aus Artenschutzgründen einzuhaltenden Vermeidungsmaßnahmen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter entstehen.

Inwieweit mit der vorliegenden Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 ff BNatSchG verbunden ist, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB im Rahmen des vorliegenden

Bauleitplanverfahrens zu kompensieren ist, wird im weiteren Verfahren ermittelt und ggf. geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Von einer Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang genutzt.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung.

Darüber hinaus gehende, technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

13 Referenzliste der Quellen

- BBE Handelsberatung Westfalen GmbH (November 2009): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Havixbeck. Münster
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2023): Fachinformationssystem Klimaanpassung. Online unter: <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (Dezember 2021): Hochwassermanagementplanung in NRW – Hochwasserrisiko und Maßnahmenplanung Havixbeck. Online unter: https://www.flussgebiete.nrw.de/system/files/atoms/files/hwrm_nrw_steckbrief_havixbeck.pdf
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) – 2017

- Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH (22.09.2021): Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Hohenholter Straße“ der Gemeinde Havixbeck. Gronau.
- Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH (08.09.2022): Stellungnahme vom 08.09.2022. Gronau
- WoltersPartner Stadtplaner GmbH (28.02.2022): Artenschutzfach-beitrag (Stufe I) zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der Hohenholter Straße“. Coesfeld.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Havixbeck
Coesfeld, im März 2023

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld