

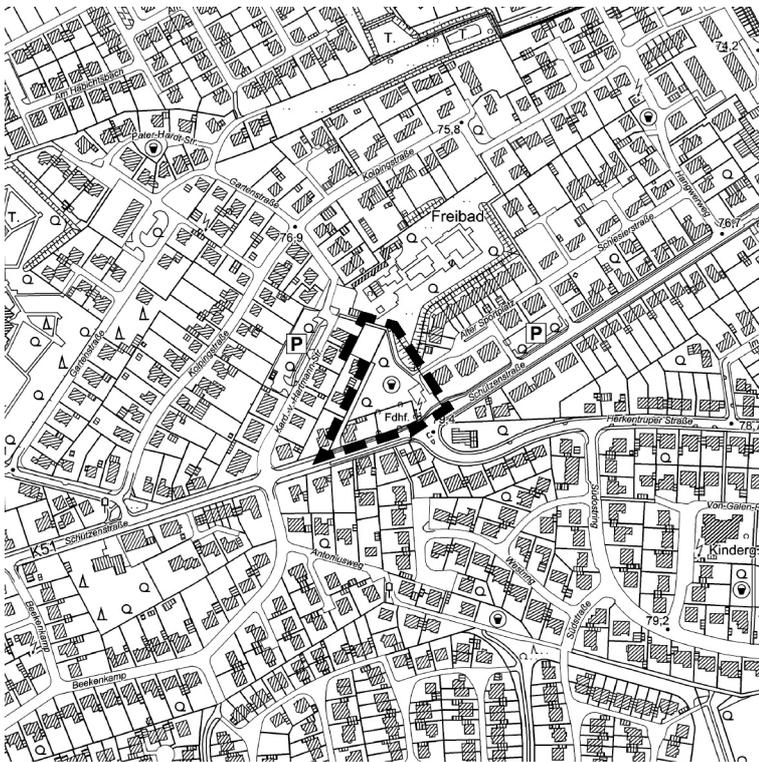
**Anlage 2 zur VO/063/2023**

**6. Änderung zur 1. förmlichen Änderung des  
Bebauungsplanes "Am Friedhof/Sportplatz"**

Entscheidungs-  
begründung

Verfahren gem. § 13a BauGB

Gemeinde Havixbeck



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Änderungsanlass und Änderungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	4	
1.4	Planänderungsverfahren	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>5</b>	
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>6</b>	
3.1	Art der baulichen Nutzung	6	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6	
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	6	
3.2.2	Grundflächenzahl	7	
3.3	Überbaubare Flächen	7	
3.4	Bauweise	7	
3.5	Bauliche Gestaltung	7	
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>8</b>	
4.1	Ruhender Verkehr	8	
4.2	Rad- und Fußwegenetz	8	
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	8	
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft / Freiraum</b>	<b>9</b>	
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	9	
5.2	Eingriffsregelung	9	
5.3	Biotop- und Artenschutz	9	
5.4	Forstliche Belange	12	
<b>6</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>12</b>	
6.1	Ver- und Entsorgung	12	
6.2	Altlasten / Kampfmittel	12	
6.3	Denkmalschutz	12	
6.4	Immissionsschutz	13	
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>15</b>	
<b>Anhang</b>		<b>16</b>	

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich**

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am ..... beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Friedhof/ Sportplatz“ für einen Teilbereich südwestlich des Freibades und nördlich der Schützenstraße nach den Vorschriften des § 13a BauGB zu ändern.

Das ca. 0,56 ha große Plangebiet nördlich der Schützenstraße und östlich des Ortskerns von Havixbeck wird begrenzt:

- Im Norden durch das Freibad der Gemeinde sowie einen weitläufigen Garten,
- im Osten durch Wohnbebauung an der Straße „Alter Sportplatz“,
- im Süden durch die Schützenstraße (K51) und
- im Westen und Nordwesten durch einen Wohnweg mit angrenzender Wohnbebauung (Flurstück 963, Flur 24, Gemarkung Havixbeck).

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung zur 1. förmlichen Änderung sind gem. § 9 (7) BauGB entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **1.2 Änderungsanlass und Änderungsziel**

Aufgrund der demographischen Entwicklung ist die Nutzungsintensität der Spielplätze im Gemeindegebiet Havixbeck teilweise deutlich zurückgegangen. Das engmaschige Spielplatzangebot in der Gemeinde soll daher reduziert und die besser ausgenutzten Spielplätze aufgewertet werden.

Auch der im Plangebiet befindliche Spielplatz wird nicht mehr ausreichend genutzt und soll daher aufgegeben werden. Der nächstgelegene Spielplatz befindet sich nördlich in einem Abstand von 250 m an der Pater-Hardt-Straße.

Im Sinne der Innenentwicklung sollen die Flächen des Spielplatzes unter Einbeziehung der Flächen des ehemaligen Sportlerheims nunmehr als Wohnbaufläche entwickelt werden. Anknüpfend an die östlich angrenzenden Siedlungsstrukturen bietet sich im Plangebiet die Möglichkeit einer Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern.

In diesem Zusammenhang sollen auch die Nutzungsmöglichkeiten für ein nordwestlich des Spielplatz gelegenes Baugrundstück für eine Ergänzung der dort bestehenden Einfamilienhausstruktur optimiert werden. Das südwestlich angrenzende Bestandsgebäude sowie der jüdische Friedhof werden in das Plangebiet integriert, da diese im direkten räumlichen Zusammenhang zur beabsichtigten Planung stehen. Der Bestand wird entsprechend planungsrechtlich gesichert. Änderungen der Bestandssituation sind derzeit nicht vorgesehen.

Da das geltende Planungsrecht der angestrebten Entwicklung derzeit entgegensteht, wird ein Änderung des Bebauungsplanes im Sinne des oben beschriebenen Planungsziels erforderlich.

### 1.3 Derzeitige Situation

Ein Großteil der Flächen im Plangebiet liegen derzeit brach: Zentral befindet sich die ehemalige Spielplatzfläche, deren Nutzung vor einigen Jahren aufgegeben wurde. Südlich daran angrenzend befindet sich die Parzelle des ehem. „Sportlerheims“, das zuletzt als Flüchtlingsunterkunft durch die Gemeinde genutzt wurde, nun aber bereits aufgrund seines baulichen Zustandes abgerissen wurde.

Im Osten des Plangebietes verläuft ein von der Schützenstraße zur Kardinal-von-Hartmann-Straße führender Fuß- und Radweg mit seinen begleitenden Gehölzstrukturen.

Im Süden besteht eine Trafo-Station sowie eine Bushaltestelle an der Schützenstraße. Daran grenzt westlich der jüdische Friedhof an. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein gemischt genutztes Gebäude mit angrenzendem Gartenbereich. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine als Privatgarten genutzte Fläche.

### 1.4 Planänderungsverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 5.600 qm und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm, erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Gemeinde Havixbeck daher beschlossen, das vorliegende Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm, finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### 1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

- Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt zentral im Plangebiet „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ bzw. „Friedhof“ sowie im Südosten und Südwesten „Wohnbaufläche“ (ehemaliges Sportlerheim und bestehendes Gebäude) dar. Damit widersprechen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes – mit Ausnahme des Friedhofs und des südwestlichen Bestandsgebäudes – der beabsichtigten Planung des Kindergartens.

Da das vorliegende Bauleitplanverfahren auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, erfolgt nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens die Anpassung des Flächennutzungsplanes gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung.

- Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Friedhof/ Sportplatz“ setzt den Großteil des Plangebiets als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage/ Spielplatz“ bzw. südlich angrenzend als „Friedhof“ fest.

Für das an der Schützenstraße liegende Grundstück des ehemaligen Sportlerheims sowie für das südwestliche Bestandsgebäude ist ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Für die westlich des Wohnweges gelegenen Flächen ist ein Allgemeines Wohngebiet ohne überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Der am östlichen Rand des Plangebietes bestehende Fuß- und Radweg ist im Bebauungsplan als solcher festgesetzt.

## 2 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht vor, im Sinne der Innenentwicklung innerhalb des Plangebietes Flächen für Wohnbebauung zu entwickeln. Unter Einbeziehung der Flächen des ehem. Sportlerheimes sollen auf den Flächen des ehem. Spielplatzes zwei Baufelder für Mehrfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise ausgewiesen werden. Die Erschließung der Wohngebäude erfolgt sowohl von der Schützenstraße

als auch über den am westlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Wohnweg. Dieser wird durch eine Wendeanlage ergänzt, die mit einem Durchmesser von 18 m auch das Wenden eines Müllfahrzeugs gewährleistet.

Die Flächen des jüdischen Friedhofs werden weiterhin in ihrem Bestand gesichert und unverändert erhalten.

Für das westlich des Wohnweges gelegene Baugrundstück ist in Ergänzung der entlang des Wohnweges bestehenden Bebauungsstrukturen eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung vorgesehen.

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

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

Entsprechend den für die umgebenden Bauflächen getroffenen Festsetzungen werden auch die Bauflächen im Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden innerhalb der mit WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Flächen ausgeschlossen, um im Bereich dieser rückwärtig gelegenen und nur durch eine schmale Erschließungsstraße erschlossenen Grundstücke eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen und eine übermäßige Verkehrsbelastung der gering dimensionierten Erschließungsstraße zu vermeiden.

Für die mit WA 1 gekennzeichnete Baufläche unmittelbar an der Schützenstraße, in der sich bereits heute eine gewerbliche Nutzung befindet, werden die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO jedoch nicht ausgeschlossen.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit**

Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird für das Plangebiet im südlichen Bereich eine bauordnungsrechtlich maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Emissionsbelastungen der Obergeschosse durch die nördlich angrenzende Freibadnutzung (siehe Pkt. 5.4) wird die zulässige Geschossigkeit in dem nördlichen Teilbereich (WA 3) auf eine eingeschossige Bebauung reduziert.

Die zulässigen Baukörperhöhen werden im Bebauungsplan in Meter über NHN differenziert für die einzelnen Teilflächen festgesetzt.

Für das an der Schützenstraße gelegene Gebäude (WA 1) wird entsprechend dem baulichen Bestand eine Firsthöhe von maximal 90,50 m ü. NHN festgesetzt. Daran anschließend wird auch für die geplanten

Mehrfamilienhäuser (WA 2) eine Firsthöhe von 90,50 m ü. NHN festgesetzt. Bezogen auf das Geländeniveau entspricht dies einer Firsthöhe von ca. 10,50 m bis 12,00 m. Für das im Nordwesten gelegene Baufenster (WA 3) wird entsprechend dem geplanten eingeschossigen Baukörper eine Baukörperhöhe von 84,50 m ü. NHN festgesetzt. Bezogen auf das Geländeniveau entspricht dies einer Firsthöhe von ca. 6,50 m. Der Bebauungsplan sichert durch diese Festsetzungen das Einfügen der künftigen Neubebauung in das vorhandene städtebauliche Umfeld.

### **3.2.2 Grundflächenzahl**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend den Obergrenzen gem. § 17 BauNVO mit max. 0,4 festgesetzt.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse (siehe Pkt. 2.2.1) die Überschreitung der lt. BauNVO zulässigen Obergrenze ausgeschlossen ist.

### **3.3 Überbaubare Flächen**

Die überbaubaren Flächen umfassen, festgesetzt durch Baugrenzen, mit geringem Spielraum die geplanten Baukörper.

Für das innerhalb des mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes gelegene Bestandsgebäude geben die überbaubaren Flächen im rückwärtigen Bereich einen Erweiterungsspielraum, um für die Zukunft bauliche Veränderungen und Erweiterungen in angemessenem Umfang zu ermöglichen.

### **3.4 Bauweise**

Im Hinblick auf die beabsichtigte Planung wird die zulässige Bauweise im Plangebiet auf „Einzelhäuser“ beschränkt.

### **3.5 Bauliche Gestaltung**

Für das Allgemeine Wohngebiet werden gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW getroffen, um das gestalterische Einfügen in den vorhandenen baulichen Bestand auch zukünftig sicherzustellen. Dabei beschränken sich die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung auf die wesentlichen städtebaulichen Kriterien, die das Ortsbild prägen, wie Farbe und Material von Außenwänden und Dacheindeckung, Dachform, Dachausbildung (Dachgauben) und Einfriedung.

#### **4 Erschließung**

Der den zentralen Bereich des Plangebiets im Westen erschließende Wohnweg wird im Bebauungsplan in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert und im nördlichen Teilbereich auf 4,50 m verbreitert, um den Begegnungsverkehr von Fahrzeugen zu gewährleisten. Der Wohnweg mündet künftig in eine Wendeanlage für PKW - Verkehre und Versorgungsfahrzeuge mit einem Durchmesser von 18 m.

Ausgehend von dem Wendehammer ist eine Anbindung an den östlich verlaufenden Wohnweg festgesetzt, um das Plangebiet weiterhin in das Fußwegenetz einzubinden. Darüber hinaus besitzt das Plangebiet eine Zufahrtsmöglichkeit im Südosten des Plangebietes ausgehend von der Schützenstraße im Bereich des ehemaligen Sportlerheimes.

##### **4.1 Ruhender Verkehr**

Die gem. Bauordnung NRW für die geplanten Wohngebäude erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Dabei sind Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig, um die Gartenflächen von diesen Anlagen weitgehend freizuhalten.

Um groß dimensionierte Stellplatzanlagen zu vermeiden, werden die für die geplante Mehrfamilienhausbebauung erforderlichen Stellplätze räumlich verteilt angeordnet. In Teilen werden diese künftig über den Wohnweg im Westen erschlossen sowie in Teilen ausgehend von der Schützenstraße im Südosten.

##### **4.2 Rad- und Fußwegenetz**

Das Plangebiet ist über den entlang der östlichen Plangebietsgrenze zwischen Schützenstraße und Kardinal-von-Hartmann-Straße sowie über den entlang der Schützenstraße verlaufenden Rad- und Fußweg für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer erschlossen. Im Sinne einer Optimierung des Zuschnitts der Bauflächen wird der Verlauf des am östlichen Rand des Plangebietes befindlichen Fußweges im nördlichen Teil geringfügig angepasst. Ausgehend von der geplanten Wendeanlage wird eine fußläufige Wegeverbindung in nördlicher Richtung mit Anschluss an den bestehenden Fuß- und Radweg planungsrechtlich gesichert.

##### **4.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist durch die im Bereich der Schützenstraße verkehrenden Buslinien gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.

## 5 Natur und Landschaft / Freiraum

### 5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Der innerhalb des Plangebietes befindliche jüdische Friedhof wird als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ planungsrechtlich gesichert.

Ein im Nordosten – jenseits des bestehenden Fuß- und Radweges – vorhandener Grünstreifen wird ebenfalls als öffentliche Grünfläche mit einem Pflanz- bzw. Erhaltungsgebot gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB gesichert. Dabei ist die Fläche – soweit nicht vorhanden – mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/ oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Zur grüngestalterischen Einbindung des Allgemeinen Wohngebietes gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Eingrünung – mit Ausnahme der Grundstückszufahrt und Zuwegung – in Form von Hecken aus bodenständigen Gehölzen und Zäunen (nur hinter den Einfriedungen) zulässig.

### 5.2 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundflächen von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist dementsprechend entbehrlich.

### 5.3 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW\* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden. Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen werden hinsichtlich ihres Habitatpotenzials für planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten geprüft (Vorprüfung) und Auswirkungen der Planung auf die Lebensräume und die Arten gem. § 44 (1) BNatSchG im Sinne einer „Worst-case“ Analyse (ungünstigster anzunehmender Fall) prognostiziert. Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich, werden

\* 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

Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

- **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Havixbeck, südwestlich des Freibades und nördlich der Schützenstraße und umfasst eine Größe von ca. 0,56 ha. Die maßgeblichen Grünstrukturen werden durch eine geräumte Spielplatzfläche, Vielschnittrasen im Bereich von Privatgärten sowie den jüdischen Friedhof gebildet. Die Baumstrukturen werden aus einer Kirsche im Nordwesten in der Verlängerung der Schützenstraße (Sackgasse) sowie zwei Eschen und einer erhaltenswerten Platane im Bereich des Friedhofes gebildet. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze besteht zudem ein Streifen aus vorwiegend krautiger Vegetation sowie aufkommenden Gebüsch. Einige Gehölze im südlichen Bereich des ehemaligen Spielplatzes wurden in den Vorjahren bereits aus Gründen der Verkehrssicherung durch den Bauhof der Gemeinde Havixbeck entfernt. Die Bäume im Plangebiet weisen gem. Ortsbegehung keine sichtbaren Quartiere auf.

Das im süd-südöstlichen Bereich vormals befindliche, ehemalige Sportlerheim wurde in den vergangenen Jahren abgebrochen, die Fläche geräumt und geebnet. Ein Gehölzaufwuchs besteht in diesem Bereich aktuell nicht.

Im Südwesten des Plangebietes steht ein derzeit gemischt genutztes Gebäude. Bauliche Veränderungen am Bestandsgebäude sind jedoch nicht vorgesehen. Fortpflanzungs- und Ruhestätten i.S. von am Gebäude befindlichen Nestern wurden im Rahmen der Ortsbegehung nicht festgestellt.

Das Plangebiet unterliegt aufgrund der innerörtlichen Lage und des im Osten befindlichen Fuß- und Radweges regelmäßigen anthropogenbedingten Störungen. Die ehemalige Spielplatzfläche wird für den Auslauf von Hunden aus umliegenden Wohngebieten genutzt.

- **Auswirkungsprognose**

Im Sinne einer „Worst-case“ Betrachtung liegen in Bezug auf die potentiell denkbare Avi- und Fledermausfauna (s. Anhang, Tab. 1) keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte i.S. des § 44 (1) BNatSchG vor, die einer Durchführung des Planvorhabens entgegenstehen. Die in den Randbereichen bestehenden Grünstrukturen bzw. vorhandenen Bäume stellen für die potentiell denkbaren **Fledermäuse** keine Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten dar, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände diesbezüglich ausgeschlossen werden können. Der z.T. alte Baumbestand im Bereich des Friedhofes bleibt dabei ohnehin erhalten. Das im Südwesten des Plangebietes befindliche

Gebäude bietet, wie nahezu alle Gebäude z.B. im Dachbereich/ in Rollladenkästen etc. Einflugmöglichkeiten. Bedeutende Strukturen oder Hinweise, die auf eine aktive Nutzung hinweisen, wurden im Rahmen der erfolgten Ortsbegehung jedoch nicht festgestellt. Das Potential des Gebäudes entspricht den umliegenden (Wohn)gebäuden im Siedlungsraum von Havixbeck.

Im Zuge einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens könnte das Gebäude aufgrund einer in östliche Richtung erweiterten Baugrenze durch einen Anbau vergrößert werden. Da es sich in diesem Fall um eine behutsame Erweiterung und nicht um einen Abriss des Gebäudes handeln würde, sind Artenschutzkonflikte nicht zu prognostizieren. Zu einem sicheren Ausschluss von Verbotstatbeständen, sind die Artenschutzbelange im Fall einer baulichen Erweiterung auf der Baugenehmigungsebene abschließend zu berücksichtigen. Dies ist jedoch bereits zum jetzigen Zeitpunkt gem. der geltenden fachgesetzlichen Vorgaben i.S. des § 44 (1) BNatSchG zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine essentielle Funktion als Nahrungshabitat für Fledermäuse ist ausgeschlossen. Relevante Leitstrukturen sind nicht vorhanden.

Im Hinblick auf die gesetzlich geschützten **Vogelarten** i.S. der planungsrelevanten Arten sind – unter Beachtung einer Vermeidungsmaßnahme die Entfernung von Gehölzen betreffend – keine artenschutzrechtlichen Konflikte mit Umsetzung des Planvorhabens ersichtlich, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben theoretisch betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten mit Sicherheit weiterhin im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Angrenzende Grünstrukturen stellen genügend gleich- bzw. höherwertige Ausweichhabitate dar, eine Verschlechterung von Erhaltungszuständen lokaler Populationen ist nicht zu prognostizieren. Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote gemäß § 44 (1) BNatSchG Nr. 3 (Schutz der Lebensstätten) bzw. Nr. 2 (erhebliche Störung auf die lokale Population) ist folglich nicht zu erwarten. Um jedoch Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG Nr. 1 (Tötungsverbot) gegenüber potentiell denkbaren planungsrelevanten Vogelarten ausschließen zu können, ist eine Bauzeitenregelung in Anlehnung an § 39 BNatSchG zu beachten. Hierdurch wird auch sichergestellt, dass keine Verbotstatbestände gegenüber **europäischen Vogelarten** (Gebüsch-, Baumbrütern) ausgelöst werden.

- **Maßnahmen**

Gehölzentnahmen sind gem. § 39 BNatSchG nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03.-30.09.) durchzuführen.

Bei Um- oder Ausbauten an bestehenden Gebäuden sind im Rahmen der Bauantragstellung oder des Abrissantrags – unter Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde – artenschutzrechtliche Belange abschließend zu prüfen. Dies ist jedoch bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf Grundlage der fachgesetzlichen Vorgaben i.S. des § 44 (1) BNatSchG zu beachten. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

- **Natura 2000-Gebiete**

Das nächste Natura 2000-Gebiet (Baumberge, DE-4010-302) liegt südlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 2 km. Durch das Planvorhaben sind keine Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Schutzgebietes zu erwarten.

#### **5.4 Forstliche Belange**

Forstliche Belange sind nicht betroffen.

### **6 Sonstige Belange**

#### **6.1 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird über die bestehenden Netze bzw. deren Ausbau sichergestellt.

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Trafo-Station. Diese ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits planungsrechtlich gesichert und wird in die 6. Änderung entsprechend als „Fläche für Ver- und Entsorgung“ mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ übernommen.

#### **6.2 Altlasten / Kampfmittel**

Kenntnisse über Altlasten, Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel liegen im Plangebiet nicht vor. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen. Dies wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **6.3 Denkmalschutz**

Der innerhalb des Plangebietes gelegene jüdische Friedhof wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes weiterhin planungsrechtlich gesichert.

Im Falle von kulturhistorisch bedeutsamen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **6.4 Immissionsschutz**

Das Plangebiet unterliegt Lärmimmissionen aus dem nördlich angrenzenden Freibad und dem Straßenverkehr auf der Schützenstraße. Für das Plangebiet wurden daher schalltechnische Untersuchungen erarbeitet, in der die auf das Plangebiet einwirkenden Freizeit- und Verkehrslärmimmissionen untersucht und geeignete Schallschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung definiert wurden\*. In Bezug auf die Freizeitlärmimmissionen kommen die Gutachten zu dem Ergebnis, dass diese in den nördlichen und östlichen Randbereichen des Plangebietes die zulässigen Immissionsrichtwerte während der sonntäglichen Ruhezeiten überschreiten. Aus diesem Grunde ist an den betroffenen Fassaden mittels Grundrissgestaltung auf gemäß DIN 4109 schutzbedürftige Räume zu verzichten. Sind Fenster zu schutzbedürftigen Räumen vorgesehen, sind diese so zu konzipieren, dass sie im Sinne der Freizeitlärmrichtlinie\*\* keinen Immissionsort darstellen.

Dies betrifft den östlichen Baukörper in dem mit WA 2 gekennzeichneten Wohngebiete im Bereich des 1. und 2. Obergeschoss, sowie den innerhalb des mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes gelegenen Baukörper.

Die betroffenen Fassaden sind jeweils in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Das für die Bebauung innerhalb der mit WA 3 gekennzeichneten Flächen erstellte Gutachten bezieht bei der Ermittlung der von dem Freibad einwirkenden Schallimmissionen die nördlich des Wohngebäudes geplante Garage schallmindernd mit ein. Die Errichtung eines Wohngebäudes innerhalb des WA 3 ist daher nach den Annahmen des Gutachtens nur konfliktfrei möglich sofern die Garage mit einer Höhe von 3,50 m (entspricht 81,00 m ü. NHN) gleichzeitig errichtet wird.

Aus diesem Grunde wird in den Bebauungsplan für die mit WA 3 gekennzeichnete Fläche eine sog. „bedingte“ Festsetzung gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB aufgenommen. Demnach ist eine Nutzung und Bebauung des mit WA 3 gekennzeichneten Bereiches entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes erst dann zulässig, wenn die am nördlichen Rand des Baugrundstücks festgesetzte „Fläche für Garagen“ in Übereinstimmung mit dem schalltechnischen Gutachten vollständig mit einer Garage mit einer Höhe von mind. 81,00 m ü. NHN bebaut ist. Bis zum Eintritt der o.g. Bedingung ist die Nutzung der innerhalb des mit WA 3 gekennzeichneten Bereiches gelegenen Flächen als nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig. Dies entspricht im Übrigen der Festsetzungen des derzeit für das Grundstück wirksamen Bebauungsplanes, sodass

- \* Immissionsschutz-Gutachten, Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung „Am ehemaligen Spirtlerheim“, Schallimmissionsprognose Nr. I05140021, Normec Uppenkamp, Ahaus, Juli 2022.  
Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose – Beurteilung der Geräuscheinwirkungen für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses in 48329 Havixbeck, , Bericht Nr. L-5843-01, Richters & Hüls, Ahaus Juni 2022
- \*\* Runderlass Freizeitlärm, Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Messung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschemissionen bei Freizeitanlagen, 2006- V-5 - 8827.5 - v. 23.10.2006)

durch diese Festsetzung bis zum Eintritt der Bedingung keine Beschränkung der zulässigen Nutzung des Grundstücks eintritt.

Das innerhalb des WA 3 geplante Gebäude kann gem. der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einem flachgeneigten Dach errichtet werden. Aufgrund der oben dargestellten Immissionsschutzproblematik ist auf Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, oberhalb des Erdgeschosses mittels Grundrissgestaltung zu verzichten. Sind Fenster zu schutzbedürftigen Räumen vorgesehen, sind diese so zu konzipieren, dass sie im Sinne des Runderlass Freizeitlärm (Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Messung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen bei Freizeitanlagen, 2006- V-5 - 8827.5 - (V Nr.) v. 23.10.2006) keinen Immissionsort darstellen.

In Bezug auf die Verkehrslärmimmissionen ist festzustellen, dass auf Grund der von dem motorisierten Verkehr auf der Schützenstraße ausgehenden Lärmimmissionen für die innerhalb des Plangebietes zulässigen schutzwürdigen Nutzungen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, da die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete bis in eine Tiefe von 30 m zur Tag- und 47 m zur Nachtzeit überschritten werden. Auch die Orientierungswerte für Mischgebiete werden zur Tag- und Nachtzeit in einer Tiefe von 16 bzw. 22 m überschritten.

Im Allgemeinen ist dem aktiven Lärmschutz an der Immissionsquelle gegenüber dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben.

Neben aktiven Maßnahmen, die überwiegend dazu dienen, den Freiraum zu schützen oder auch passive Maßnahmen zu reduzieren, kann durch eine günstige Wohnungsgrundrissgestaltung oder bauliche Maßnahmen am Gebäude erreicht werden, dass die anzustrebenden Innenschallpegel für Wohnräume eingehalten werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen – wie etwa ein Lärmschutzwall/-wand – scheiden in der gegebenen innerörtlichen Situation entlang der Schützenstraße auf Grund der bestehenden Gebäude und denkmalpflegerisch bedeutsamen Freiraumstrukturen (jüdischer Friedhof) aus städtebaulichen Gründen aus.

Auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens werden daher passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenwand gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auf Basis der im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind möglichst an den der Lärmquelle (Schützenstraße) abgewandten Fassaden anzuordnen. Sofern sich diese Fenster in den zu der Lärmquelle (Schützenstraße) ausgerichteten Fassaden befinden,

sind Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/ Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes  $R'_{w,res}$  zu berücksichtigen. Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz erforderlich sind.

Die im Rahmen des Schallgutachtens ermittelten Lärmpegelbereiche sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

## 7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,56 ha	-	100,0 %
davon:			
• Allgemeines Wohngebiet	0,36 ha	-	63,8 %
• Öffentliche Verkehrsfläche	0,11 ha	-	20,5 %
• Fläche für Ver- und Entsorgung	0,01 ha	-	1,3 %
• Öffentliche Grünfläche	0,08 ha	-	14,4 %

Bearbeitet für die Gemeinde Havixbeck  
Coesfeld, im Mai 2023

WOLTERS PARTNER  
Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

## Anhang

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4010, Stand: Juni 2022. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentiell Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Potential-Analyse unter Berücksichtigung des Ist-Zustandes: - = Vorkommen kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, + = Vorkommen möglich (Worst-Case-Annahme), Erläuterung: s. Kap. 4.3.

Art	Status	Erhaltungszustand	Potential-	Gärten/ Siedlungsbrachen
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	in NRW (ATL)	Analyse	
<b>Säugetiere</b>				
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	N	S+	- Na
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	N	G	- Na
Myotis myotis	Großes Mausohr	N	U	- (Na)
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	N	G	- (Na)
Nyctalus noctula	Abendsegler	N	G	- Na
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	N	G	+ Na
Plecotus auritus	Braunes Langohr	N	G	- Na
<b>Vögel</b>				
Accipiter gentilis	Habicht	B	G-	- Na
Accipiter nisus	Sperber	B	G	+ Na
Asio otus	Waldohreule	B	U	- Na
Athene noctua	Steinkauz	B	G-	- (FoRu)
Carduelis cannabina	Bluthänfling	B	unbek.	- (FoRu), (Na)
Cuculus canorus	Kuckuck	B	U-	- (Na)
Delichon urbica	Mehlschwalbe	B	U	- Na
Dryobates minor	Kleinspecht	B	U	- Na
Falco tinnunculus	Turmfalke	B	G	- Na
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	B	U	- Na
Passer montanus	Feldsperling	B	U	- Na
Serinus serinus	Girlitz	B	unbek.	+ FoRu!, Na
Strix aluco	Waldkauz	B	G	- Na
Sturnus vulgaris	Star	B	unbek.	- Na
Tyto alba	Schleiereule	B	G	- Na