**Bebauungsplan Hohenholter Straße 3. Änderung
Vorab - Stellungnahme zu den Schreiben der Industrie- und Handelskammer und der
Handwerkskammer**

Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen Schreiben vom 13.07.2023	Stellungnahme der Verwaltung
<p>zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 01.06.2023 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung und verweisen in diesem Zusammenhang auch auf unsere Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.</p> <p>Generell haben wir Verständnis für das Anliegen, die Wohnraumversorgung durch die Ausweisung eines Mischgebietes zu verbessern. In diesem konkreten Fall wird allerdings ein Gewerbegebiet hinsichtlich der zukünftigen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt und zudem sollen nicht regelkonform entstandene Wohnnutzungen ohne Bezug zu Gewerbebetrieben im Planareal planungsrechtlich abgesichert werden. Daher erheben wir Bedenken.</p> <p>Die geplante Umwandlung von Gewerbegebiet (GE) zu Mischgebiet (MI) nach BauNVO führt dazu, dass faktisch schutzbedürftige Wohnnutzungen an bestehende Betriebsstandorte heranrücken. Es sollte gewährleistet sein, dass die im Planareal vorhandenen Betriebe weder in ihrem Bestand noch in ihren gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten durch die perspektivisch heranrückende Wohnbebauung eingeschränkt werden. Die vorliegenden Untersuchungen bestätigen eine grundlegende Verträglichkeit der aktuellen gewerblichen Nutzungen mit</p>	<p>Die Bedenken der Industrie- und Handelskammer im Hinblick auf eine Umwandlung des bisherigen Gewerbegebietes in ein Mischgebiet werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ausgangspunkt der Planüberlegungen der Gemeinde Havixbeck war die Tatsache, dass innerhalb des Plangebietes im Bestand lediglich nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen vorhanden sind, deren Vereinbarkeit mit der Festsetzung eines Mischgebietes vorstellbar schien und gleichzeitig bereits eine größere Anzahl Wohnnutzungen im Plangebiet vorhanden sind.</p> <p>Die Gemeinde Havixbeck stimmt mit der Industrie- und Handelskammer darin überein, dass mit der Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzungen eine Einschränkung der vorhandenen Betriebe und deren Entwicklungsabsichten nicht beabsichtigt ist.</p> <p>Nach einer im Vorfeld des Planverfahrens durchgeführten ersten Ansprache der</p>

<p>Ausnahme des Nahbereichs der Anlieferzone und des Parkplatzes des Lebensmittelhändlers. Wir können der Umwandlung nur zustimmen, sofern entsprechende Festsetzungen getroffen werden, um diese Konfliktsituation zu lösen. Hinsichtlich der geplanten Aufgabe der bisher als Gewerbegebiete ausgewiesenen Bereiche regen wir dringend an im Sinne eines dynamischen Flächenmanagements Gewerbeflächen auszuweisen um die Bedarfe der Wirtschaft ausreichend zu berücksichtigen.</p>	<p>vorhandenen Betriebe schien dieses Ziel umsetzbar. Wie die Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nunmehr zeigt, bestehen entgegen dieser ersten Annahme derzeit jedoch im Plangebiet verschiedene Konfliktsituationen, die einer näheren Betrachtung bedürfen, um eine Beeinträchtigung der bestehenden Betriebe durch möglicherweise neu entstehende Wohnnutzungen oder die Umwandlung von bisherigen betriebsbezogenen Wohnnutzungen zu regulären Wohnnutzungen zu vermeiden. Dies betrifft insbesondere die Anlieferungszone und Parkplatznutzung des im Südwesten angrenzend an das Plangebiet befindlichen Lebensmittelmarktes. Da der Betrieb eine wichtige Versorgungsfunktion für die umgebenden Siedlungsbereiche besitzt, ist eine Einschränkung der bestehenden Nutzung und möglicher Entwicklungsperspektiven des Betriebes durch eine heranrückende Wohnbebauung auch im Interesse einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung zu vermeiden. Die künftigen Entwicklungsperspektiven des Betriebes sind dabei auch unter Berücksichtigung der künftigen Darstellungen des Regionalplans für das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ und eine Aktualisierung der Verkaufsflächenausstattung in Havixbeck zu bewerten.</p>
<p>Im Planareal sind Wohnnutzungen ohne Betriebsbezug entstanden und werden geduldet. Durch die Umwandlung von GE in MI werden diese Wohnnutzungen nun auch noch faktisch legalisiert. Diese Vorgehensweise kritisieren wir, da sie eine Signalwirkung für andere Gebiete bewirken</p>	<p>Die Bedenken der Industrie- und Handelskammer hinsichtlich einer möglichen Vorbildfunktion dieses Planverfahrens und einer zunehmenden schleichenden Umwandlung gewerblich genutzter Bereiche werden nicht geteilt. Die im Plangebiet und seinem Umfeld bestehende</p>

<p>kann. Sofern nur betriebsbezogenes Wohnen zulässig ist, sollte Sorge dafür getragen werden, dass keine regulären Wohnnutzungen entstehen. Wir warnen vor einer schleichenden Umwandlung von für gewerbliche Zwecke vorgesehenen Bereichen.</p> <p>In der Begründung wird ausgeführt, dass das Planareal aufgrund der planerischen Unschärfe des Regionalplans dem ASB zuzuordnen sei und zudem der Bereich auch im Änderungsentwurf des Regionalplans Münsterland im ASB verortet ist. Nach unserem Verständnis liegt der Planbereich eindeutig im GIB. Zur Beurteilung der momentanen Planungssituation ist der aktuell gültige Regionalplan ausschlaggebend. Diese Tatsache muss entsprechend im Planverfahren berücksichtigt werden.</p>	<p>Ausgangssituation weist für Havixbeck deutliche Besonderheiten auf, die nicht ohne weiters übertragbar sind. Zudem ist noch einmal darauf hinzuweisen, dass auch aus Sicht der Gemeinde Havixbeck der Erhalt und die Sicherung der bestehenden Betriebe Vorrang vor der Ausweitung der Wohnnutzungen besitzt.</p> <p>Die Gemeinde Havixbeck stimmt mit der Industrie- und Handelskammer darin überein, dass bis zur Wirksamkeit des Änderungsentwurfes des Regionalplans die Darstellungen des aktuellen Regionalplans gelten.</p> <p>Die Bedenken hinsichtlich der Zuordnung des Plangebietes zum Allgemeinen Siedlungsbereich werden jedoch zurückgewiesen. Die maßstäbliche Unschärfe des Regionalplans lässt eine entsprechende Zuordnung der Fläche zum „Allgemeinen Siedlungsbereich“ auch nach Abstimmung mit der Regionalplanungsbehörde zu.</p> <p>Unabhängig davon, wird die Gemeinde Havixbeck vor Fortführung des Planverfahrens zunächst die Entwicklungsabsichten und -perspektiven für den bestehenden Standort des Lebensmittelmarktes grundsätzlich klären, um durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan sicherzustellen, dass der vorhandene Standort durch die Planaufstellung nicht beeinträchtigt wird.</p>
<p>Handwerkskammer Münster</p> <p>Schreiben vom 14.07.2023</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>wir sehen eine Umwandlung des derzeitigen als Gewerbegebiet gekennzeichneten Bereichs in ein Mischgebiet durchaus kritisch.</p>	<p>Die Bedenken der Industrie- und Handelskammer im Hinblick auf eine Umwandlung des bisherigen</p>

<p>Die Umwandlung führt für Betriebe im angrenzenden Gewerbegebiet zum faktischen Heranrücken von Wohnbebauung, da derzeitige Wohnnutzungen nur als betriebsbezogene Wohnnutzungen (bspw. von Betriebsleiterwohnungen) legalisiert werden können und diese einen geringeren Schutzanspruch haben. Die Betriebe im angrenzenden Gewerbegebiet werden damit im Hinblick auf die wirtschaftlichen Belange betroffen. Sowohl die Bestandssicherung als auch Erweiterungsmöglichkeiten werden erheblich eingeschränkt. Aus dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB leiten sich auch im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz die Grundsätze der Konfliktbewältigung und der planerischen Zurückhaltung ab. Die aus der Planung hervorgehenden Konflikte sind also zu lösen.</p> <p>Eine schalltechnische Untersuchung, auf die man eine umfängliche Konfliktbeschreibung und damit auch mögliche Lösungsansätze stützen könnte, besteht jedoch nur für einen Teilbereich (Stand 22.09.2021), die Erweiterung der Untersuchung (Stand 08.09.2022) schließt sich augenscheinlich nicht in gleicher Tiefe an die ursprüngliche Untersuchung an.</p> <p>Anders als in der Begründung dargelegt, bedarf es einer Änderung des Regionalplans, da der Bereich offensichtlich als GIB im Regionalplan dargestellt wird. Richtig ist, dass der Regionalplan eine maßstabsbedingte Unschärfe aufweist. Hier ist jedoch anhand planerisch dargestellter Straßen (z. B. Plaggenesch und Südostring)</p>	<p>Gewerbegebietes in ein Mischgebiet werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ausgangspunkt der Planüberlegungen der Gemeinde Havixbeck war die Tatsache, dass innerhalb des Plangebietes im Bestand lediglich nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen vorhanden sind, deren Vereinbarkeit mit der Festsetzung eines Mischgebietes vorstellbar schien und gleichzeitig bereits eine größere Anzahl Wohnnutzungen im Plangebiet vorhanden sind. Für die östlich der Hohenholter Straße gelegenen gewerblichen Nutzungen besteht die Auffassung, dass diese im Hinblick auf den veränderten Schutzanspruch künftiger als „Mischgebiet“ festgesetzten Bauflächen im Bezug auf die derzeit bestehenden Nutzungen keine Einschränkungen ihrer Entwicklungsmöglichkeiten hinnehmen müssen.</p> <p>Die Gemeinde Havixbeck stimmt mit der Handwerkskammer darin überein, dass im Rahmen des Planverfahrens ein entsprechender Nachweis diesbezüglich zu führen ist.</p> <p>Insofern wird die Gemeinde Havixbeck in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Coesfeld prüfen, ob ein Erfordernis besteht, die bestehenden lärmtechnischen Untersuchungen weiter zu ergänzen.</p> <p>Die Bedenken hinsichtlich der Zuordnung des Plangebietes zum Allgemeinen Siedlungsbereich werden jedoch zurückgewiesen. Die maßstäbliche Unschärfe des Regionalplans lässt eine entsprechende Zuordnung der Fläche zum „Allgemeinen Siedlungsbereich“ auch nach</p>
--	---

<p>sowie der dargestellten Bebauung inklusive des Funkturms eindeutig erkennbar, dass der Änderungsbereich im Regionalplan als GIB gekennzeichnet ist. Ein Hinweis auf die fehlende Parzellenschärfe und wie damit im Planverfahren umzugehen ist, gibt u. a. das OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 29.09.2021 - 7 D 47/19.NE: „[...] Ausreichend ist bei kleinen Flächen mit Blick auf den Maßstab eines Regionalplans und dessen mangelnde Parzellenschärfe, dass sich eine hinreichende Bestimmbarkeit etwa anhand topographischer Gegebenheiten ergibt, die aus der Planzeichnung erkennbar ist.“</p> <p>Darüber hinaus kann es aus unserer Sicht keine geeignete Lösung sein, formal illegale Nutzungen zunächst zu dulden und letztendlich durch Planungsänderungen zu legalisieren. Hier werden Eigentümer für formal illegale Nutzungen von Grundstücken mit einer deutlichen Wertsteigerung „belohnt“, zu Lasten von bestehenden Betriebs- und Flächeninhabern in der angrenzenden Gewerbefläche, aber auch zu Lasten von Betrieben, die im knappen Gewerbeflächenangebot nach Standorten suchen. Wenn man die Bodenrichtwerte in der Umgebung betrachtet, ist hier eine Wertsteigerung der Grundstücke bis um das 7,5-fache durch diese Umwandlung erkennbar. Solche „Präzedenzfälle“ wecken verständlicherweise Begehrlichkeiten in anderen Gewerbegebieten, die zwangsläufig zu immer mehr Umwandlung von Gewerbeflächen führen.</p> <p>Grundsätzlich ist die Problemstellung der formal illegalen Nutzung allerdings eine bauordnungsrechtliche und keine der Planung. Die Problemstellung lässt sich ordnungsrechtlich lösen, es bedarf keiner Umwandlung des Gebietes. Andernfalls</p>	<p>Abstimmung mit der Regionalplanungsbehörde zu. Vor dem Hintergrund der künftigen Darstellungen des Planbereichs im Änderungsentwurf des Regionalplanes als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ ist diese Frage letztlich aber nur im Hinblick auf den Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes im Verhältnis zur Aufstellung der Regionalplanänderung von Bedeutung.</p> <p>Die Hinweise bezüglich einer nachträglichen bauleitplanerischen Legalisierung bisher illegaler Wohnnutzungen werden seitens der Gemeinde Havixbeck grundsätzlich geteilt. Vorrangiges Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es jedoch vielmehr, innerhalb des Plangebietes, welches nicht durch eine intensive gewerbliche Nutzung gekennzeichnet ist, im Sinne der Innenentwicklung weitere Flächen für ergänzende Wohnbebauung innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs zu aktivieren.</p>
---	--

<p>regen wir an, die Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Mischgebiet nicht durchzuführen, ohne gleichzeitig in der Umgebung Gewerbegebiete in gleichem Umfang sowie in ähnlicher Lage und gleicher Qualität zu schaffen. Wie oben bereits angesprochen, ist durch eine ausreichende Qualität der Abwägungsgrundlage sicherzustellen, dass bestehende Betriebe nicht betroffen sind.</p> <p>Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stellen wir keine Anforderungen.</p> <p>Wir freuen uns über eine Berücksichtigung unserer Anregungen, bei Rückfragen oder für einen weiteren Austausch stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Anregung, bei Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Mischgebiet adäquaten Ersatz an Gewerbeflächen in gleichem Umfang und Qualität zu schaffen wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis, dass keine Anforderungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gestellt werden, wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

Coesfeld, im Dezember 2023

Wolters Partner
Stadtplaner GmbH