

2. Änderung	Begründung
Bebauungsplan „Gennerich III“	

Gemeinde Havixbeck



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	3	
1.4	Planverfahren	3	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
2	Städtebauliche Konzeption	5	
3	Änderungspunkte	5	
3.1	Änderungspunkt 1 – Art der baulichen Nutzung	5	
3.2	Änderungspunkt 2 – Maß der baulichen Nutzung	6	
3.3	Änderungspunkt 3 – Überbaubare Flächen	6	
4	Erschließung	6	
4.1	Anbindung an das Straßennetz / Ruhender Verkehr	6	
4.2	Fuß- und Radverkehr	7	
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	7	
5	Natur und Landschaft / Freiraum	7	
5.1	Eingriffsregelung	7	
5.2	Biotop- und Artenschutz	8	
5.3	Natura 2000	8	
5.4	Wasserwirtschaftliche Belange	8	
6	Ver- und Entsorgung	9	
7	Immissionsschutz	9	
8	Denkmalschutz	9	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsreich

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am 10.11.2022 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gennerich III“ gefasst.

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gennerich III“ umfasst die Flächen des Havixbecker Sandsteinmuseums zwischen dem Gennericher Weg im Westen und dem Rabertsweg im Osten. Die exakte Abgrenzung des Plangebietes der 2. Änderung ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der vorliegenden Planung ist der seitens der Gemeinde Havixbeck angestrebte Ausbau des bestehenden Sandsteinmuseums. Die bisherige museale Nutzung soll im Sinne eines Kultur- und Begegnungszentrums für die lokale Bevölkerung weiterentwickelt werden. Die im Norden vorhandene denkmalgeschützte Scheune soll als Veranstaltungsraum umgebaut und durch eine WC-Anlage ergänzt werden. Die bestehende Remise soll durch einen Anbau erweitert werden.

Da eine Realisierung der geplanten baulichen Ergänzungen auf der Grundlage der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes nicht möglich wäre, wird die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1.3 Derzeitige Situation

Die Flächen zwischen Rabertsweg und Gennericher Weg werden derzeit vollständig durch das Sandsteinmuseum genutzt. Die baulichen Anlagen umfassen die Haupt- und Nebengebäude der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, die durch das Havixbecker Sandsteinmuseum genutzt werden.

Der südliche Teil des Änderungsbereichs umfasst parkartig gestaltete Gartenflächen, während sich zum Gennericher Weg eine befestigte Hoffläche befindet. Die Gartenflächen sind durch alten Baumbestand geprägt.

Das Sandsteinmuseum ist nahezu vollständig durch Wohngebiete umgeben. Im Nordwesten schließt sich eine weitere Hofanlage an.

1.4 Planverfahren

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges der Gemeinde Havixbeck. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von ca. 0,43 ha und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt das Ände-

rungsverfahren die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes 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.

Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird daher auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Damit entfallen die Pflicht zur Durchführung einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB nebst Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB. § 4 c BauGB (Monitoring).

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

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

Im gültigen Regionalplan Münsterland (aufgestellt am 16.12.2013 und bekannt gemacht am 27.6.2014) ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gemischte Baufläche“ dar. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen damit nicht mehr der nunmehr verfolgten Planungskonzeption (siehe Pkt. 2). Da das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Gennerich III“ als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt wird, ist ein förmliches Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplanes entsprechend den im Folgenden begründeten Festsetzungen des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung.

- **Bebauungsplan**

Der wirksame Bebauungsplan setzt für das Plangebiet der 2. Ände-

rung derzeit „Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO fest. Die festgesetzten überbaubaren Flächen umfassen ohne Spielraum die bestehende Bausubstanz. Der Baumbestand im Plangebiet ist als zu erhalten planungsrechtlich gesichert.

2 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht vor, das Areal des Sandsteinmuseums durch Umnutzung der bestehenden Scheune als Kultur- und Begegnungszentrum weiterzuentwickeln.

Die im Norden des Areals gelegene historische Scheune bietet eine hervorragende Möglichkeit mit geringen denkmalverträglichen Umbauten, einen Ort der Kommunikation, sozialen Interaktion und Wissensvermittlung zu schaffen.

Im Hinblick auf ein verträgliches Miteinander mit den in der Umgebung bestehenden Wohnnutzungen sind die Veranstaltungen zeitlich und in ihrer Größenordnung begrenzt. Geplant sind unterschiedliche Veranstaltungen, die sich an alle Altersgruppen und Bevölkerungsgruppen richten sollen und auf die Tageszeit (bis 22.00 Uhr) beschränken. Geplant ist folgendes jährliches Veranstaltungsprogramm:

- Wechselnde Kreativkurse
- 6 Theateraufführungen
- 5 Treffen/Proben der Theatergruppe „Sandsteinleben“
- 12 Treffen der „Sandstein-Kids“
- 5 kleinere Musikveranstaltungen
- 8 Vortragsveranstaltungen
- Vereinstreffen
- 8 Kindergeburtstage
- 8 Feste
- 1 Kunsthandwerker-/Handwerkermarkt
- 3-4 Sonderausstellungen

Die Remise soll durch einen Anbau erweitert werden, um den Umgang mit Sandstein, der dort auch bisher schon gezeigt wurde, besser vermitteln zu können.

3 Änderungspunkte

3.1 Änderungspunkt 1 – Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Bebauungsplan setzt für das Plangebiet der 2. Änderung derzeit „Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO fest. Zwar sind kulturelle Nutzungen im Dorfgebiet grundsätzlich zulässig, allerdings nimmt die künftige kulturelle Nutzung den gesamten Bereich des „Dorfgebietes“ ein, so dass die Zweckbestimmung des Baugebietes mit Realisierung

der geplanten Nutzungen nicht gewahrt ist.

Vor dem Hintergrund der angestrebten künftigen Nutzung werden die Flächen im Änderungsbereich daher als „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Damit wird der künftige Nutzungszweck des Areals planungsrechtlich eindeutig umrissen.

3.2 Änderungspunkt 2 – Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden hinsichtlich der Geschossigkeit unverändert übernommen. Aufgrund der aktuellen Fassung der Baunutzungsverordnung sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen in die Grundflächenzahl (GRZ) mit einzurechnen. Dies war innerhalb des gültigen Bebauungsplans, der auf Grundlage einer älteren Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1986) aufgestellt wurde, nicht der Fall.

Aus diesem Grunde wird die Grundflächenzahl nunmehr mit 0,4 festgesetzt, wodurch eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig ist.

3.3 Änderungspunkt 3 – Überbaubare Flächen

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen werden dahingehend geändert, dass die für die Errichtung der ergänzenden Bebauung im Bereich der Scheune (WC-Anlage) und der Remise notwendigen Flächen in die überbaubaren Flächen einbezogen werden. Die Bauflächen für die geplanten Gebäude werden durch Baugrenzen planungsrechtlich gesichert. Die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude werden weiterhin durch die Festsetzung von Baulinien eng umgrenzt in ihrem Bestand gesichert.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das Straßennetz / Ruhender Verkehr

Die Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt weiterhin über den Gennericher Weg im Westen und den Rabertsweg im Osten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Verkehrsgutachten* erstellt, welches sich mit den Möglichkeiten der Erschließung des Museumsareals und seiner Weiterentwicklung sowie des notwendigen Stellplatzangebotes beschäftigt.

Signifikante Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität der umgebenden Verkehrsanlagen sind aufgrund der geplanten Veranstaltungen demnach nicht zu erwarten.

Der für die unterschiedlichen geplanten Nutzungen / Veranstaltungsformate erforderliche Stellplatzbedarf wurde im Rahmen dieses Gut-

* abvi Verkehrsplanung (12.04.2024). Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes „Gennerich III“ der Gemeinde Havixbeck, Verkehrsgutachten, Projekt Nr. 2358. Bochum.

achtens ermittelt. Dieser variiert zwischen 4 Stellplätzen für Treffen der Sandsteinkids und 16 Stellplätzen für Vortrags- bzw. Theaterveranstaltungen.

Im Rahmen des Gutachtens wurde der Nachweis geführt, dass für das Sandsteinmuseum künftig insgesamt ein Stellplatzangebot von 22 Stellplätzen zur Verfügung stehen wird.

Dabei handelt es sich um 9 vorhandene und 4 geplante Parkplätze, einer davon mit E-Lade-Möglichkeit, im direkten Umfeld des Sandsteinmuseums am Gennericher Weg / „An der Feuerwache“. Zudem bestehen 2 Mitarbeiterparkplätze im hinteren Bereich am Rabertsweg. Darüber hinaus sind 7 Parkplätze im Bereich des Busparkplatzes „An der Feuerwache“ geplant.

Damit kann ein ausreichendes Stellplatzangebot für den Regelbetrieb vorgehalten werden.

Für besonderes besucherintensive Veranstaltungen mit höheren Besucherfrequenzen können Parknachfragen insbesondere in den Abendstunden zudem im Bereich des Parkplatzes an der Altenberger Straße im Bereich des Bürgerparks, im Bereich des Rabertsweges sowohl straßenbegleitend als auch im Bereich der Wendeanlage sowie mit Zustimmung des Betreibers für besondere Veranstaltungen außerhalb der Geschäftszeiten auf dem Lidl-Parkplatz an der Straße An der Feuerwache abgedeckt werden.

4.2 Fuß- und Radverkehr

Das Kompetenzzentrum ist über die angrenzenden Wohnstraßen auch für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer gut erreichbar.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die im Bereich der Feuerwache, der Altenberger Straße und der Ortsmitte verkehrenden Buslinien gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand wird weiterhin im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB als „zu erhalten“ festgesetzt.

5.1 Eingriffsregelung

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

Unabhängig davon ist festzustellen, dass durch die Planung gegen-

über dem bestehenden Planungsrecht kein Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst wird, da insbesondere der bestehende Baumbestand weiterhin erhalten wird.

5.2 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.

Im Rahmen des im Jahre 2018 bereits begonnenen Änderungsverfahrens wurde bereits eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) der Bauleitplanung durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Planung grundsätzlich keine artenschutzrechtlichen Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG zu erwarten seien.

Im Sinne des Vorsorgeprinzips wurde in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

Zum Schutz europäischer Vogelarten sind etwaige Gehölzentfernungen i.S. des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Artenschutz) ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. in der Zeit vom 01.10 bis zum 29.02 eines jeden Jahres durchzuführen. Bei einem Abriss von Gebäuden sind artenschutzrechtliche Konflikte im Zuge der dann erforderlichen Genehmigungsplanung (Abbruchgenehmigung) und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuschließen.

Die Artenschutzprüfung wird derzeit im Hinblick auf die aktuellen Listen der planungsrelevanten Arten aktualisiert. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.3 Natura 2000

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE-4010-302, Baumberge) liegt in südwestlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 2,3 km. Aufgrund der Entfernung und der o.g. Änderungspunkte (vgl. Kap. 3) sind durch das geplante Vorhaben keine Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes zu erwarten.

5.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind durch die Planung nicht betroffen.

* 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 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes wird über die bestehenden Netze sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die bestehenden Kanalisationsanlagen.

7 Immissionsschutz

Um das Auftreten von Immissionskonflikten in der Folge des geplanten Nutzungskonzeptes zu vermeiden, wurden die Auswirkungen der geplanten Nutzungskonzeption im Hinblick auf den Immissionsschutz im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanverfahrens geprüft*.

Dabei wurde für die Immissionsorte am Gennericher Weg, „An der Feuerwache“ sowie im Westen des Rabertsweges, die in den gültigen Bebauungsplänen als „Dorfgebiet“ festgesetzt sind, der Orientierungswert eines „Allgemeinen Wohngebietes“ zu Grunde gelegt.

Für die im Osten des Rabertsweges gelegenen Immissionsorte wurde entsprechend den Festsetzungen des dort geltenden Bebauungsplanes (Gennerich I) der Orientierungswert eines „Reinen Wohngebietes“ angenommen.

Auf Basis des oben beschriebenen Nutzungskonzeptes ist festzustellen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der von Geräuschen am stärksten betroffenen Immissionsorte im Umfeld des Sandsteinmuseums tagsüber um mindestens 1 dB(A) unterschritten werden. Ein nächtlicher Betrieb des Sandsteinmuseums (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist nicht vorgesehen.

Als wesentliche Maßnahme zum Schutz der Nachbarschaft wird im Rahmen des Gutachtens festgelegt, dass Veranstaltungen so zu organisieren sind, dass diese um 21.30 Uhr spätestens beendet sind, sodass die letzten Abfahrten von Besuchern und Mitarbeitern bis 22.00 Uhr (Tagzeit) erfolgen können.

Eine Musikbeschallung auf dem Innenhof des Sandsteinmuseums sowie des bestehenden Museumscafés ist nicht zulässig. Entsprechende Regelungen werden in die Baugenehmigung aufgenommen.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungszeiten sind Überschreitungen der für kurzzeitige Geräuschspitzen geltenden Immissionswerte von 80 dB(A) im reinen Wohngebiet bzw. von 85 dB(A) im „Allgemeinen Wohngebiet“ nicht zu erwarten.

* Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH (08.04.2024). Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes „Gennerich III“ zur Realisierung des Umbaus der Scheune des Sandsteinmuseums in 48329 Havixbeck. Bericht Nr. 5421. 1/01. Gronau.

8 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mit dem Hauptgebäude der ehemaligen Hofstelle und der zugehörigen Scheune zwei denkmalgeschützte Gebäude. Die zwischen diesen Gebäuden gelegene Re-

mise steht nicht unter Denkmalschutz. Der Bestand der Gebäude wird im Rahmen des Bebauungsplanes durch die Festsetzung von Baulinien entsprechend planungsrechtlich verbindlich gesichert.

Im Hinblick auf den Umbau der denkmalgeschützten Scheune und den Anbau der WC-Anlage liegt eine denkmalrechtliche Erlaubnis der unteren Denkmalbehörde gem. § 9 DSchG NRW bereits vor.

Denkmalrechtliche Belange stehen der geplanten Umgestaltung somit nicht im Wege.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Havixbeck und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSCHG NRW). Im Falle von kultur-historisch bedeutsamen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Havixbeck
Coesfeld, im April 2024

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld