

Bebauungsplan, Aufstellung „Gewerbegebiet südlich Schützenstraße“

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge – Öffentliche Auslegung

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge

Die Beteiligung gem. §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 11.07.2022 – 19.08.2022 durchgeführt.

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1	EinwenderIn 1 Schreiben vom 03.10.2021	<p>Die Gemeinde Havixbeck plant das Gewerbegebiet südlich der Schützenstraße in einen Technologiepark umzuwandeln. Ich habe grundsätzlich keine Einwände gegen einen Technologiepark, befürchte aber Gefahren für die Gesundheit der Anwohner aus folgenden Gründen:</p> <p>Nach den Informationen des Investors, Herrn Holtstiege auf der Infoveranstaltung am 22.09.2021 ist in der ersten Ausbaustufe im zentralen Campus ein Meeting Center mit Eventräumen und einer Außenbühne geplant. Dort sollen Event- und Kulturveranstaltungen stattfinden. Auf dem Außengelände sollen sich nach Aussage von Herrn Holtstiege bis zu 5000 Besucher treffen. Ferner sind im südlichen Bereich Sportanlagen, wie z.B. Volleyballfelder geplant. Wenn solche Veranstaltungen auch an Wochenenden und/oder Abendstunden stattfinden sehe ich die Gesundheit der Bewohner in dem in der Nähe befindlichen reinen Wohngebiet gefährdet. Das ursprüngliche Gewerbegebiet sollte mit einem 3 Meter hohen Lärmschutzwall zum Wohngebiet abgegrenzt werden. Zusätzlich waren Betriebe mit bestimmten Emissionen je nach Abstand gemäß der Abstandsliste 2007" verboten. Im Campus sind dreistöckige Gebäude plus Staffelgeschoß und Dachterrasse geplant. Ob dann ein drei Meter hoher</p>	<p>Der Bebauungsplan trifft für das Plangebiet die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer Gliederung aufgrund des Abstandserlass NRW. Die geplante Nutzung eines Technologieparks ist hiermit grundsätzlich vereinbart. Die Fragestellung in welchem Umfang bspw. Messen u.ä. Veranstaltungen zulässig sind wird eine Frage der Genehmigung im Einzelfall sein und ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Grundsätzlich wird der Schutzanspruch des westlich angrenzenden Wohngebietes auf Ebene des Bebauungsplanes bereits durch die o.g. Gliederung des Gebietes nach dem Abstandserlass NRW gesichert. Der festgesetzte Lärmschutzwall, der bezogen auf das Ursprungsgelände eine Höhe von ca. 4,5 m besitzt, gewährleistet darüber hinaus einen zusätzlichen Schutz.</p>

Bebauungsplan, Aufstellung „Gewerbegebiet südlich Schützenstraße“

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge – Öffentliche Auslegung

		<p>Lärmschutzwall ausreicht, müsste gesondert geprüft werden.</p> <p>Zusätzlich ist in einem späteren Bauabschnitt im westlichen Teil des Plangebietes ein Hotel geplant. Auch von solch einem Hotel mit Räumen für Feierlichkeiten und einer Dachterrasse gehen Lärmstörungen aus. Ich bitte dafür Sorge zu tragen, dass die Grenzwerte der „TA-Lärm“ eingehalten werden. Um spätere aufwendige Verwaltungsverfahren zu vermeiden, sollte dieses schon jetzt in der Planungsphase Berücksichtigung finden.</p> <p>Meine Bedenken zu den Lärmimmissionen habe ich auf der Infoveranstaltung vorgetragen. Der Bürgermeister teilte mit, dass am 27.09.2021 mit Ihnen ein Gespräch zu diesem Thema stattfinden sollte. Eigentlich hatte ich auf der HFA-Sitzung am 30.09.2021 (TOP 6 im ö.T.) eine Information zum Ergebnis dieses Gesprächs erhofft. Leider wurde hierüber im öffentlichen Teil nicht berichtet. Daher teile ich Ihnen meine Bedenken mit.</p>	<p>Die Frage der mit einzelnen im Gewerbegebiet planungsrechtlich zulässigen Nutzungen im Einzelfall einhergehender Lärmimmissionen ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu klären. Im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren sind die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten. Ein städtebauliches Erfordernis, über die bisherigen Festsetzungen hinaus weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen, besteht daher nicht.</p>
2	<p>EinwenderIn 2 Schreiben 14.10.2021</p>	<p>Besorgt haben wir (Anwohner der Sackgasse Südost-ring) zur Kenntnis genommen, dass im „Dorf“ und auch in den Fraktionen das Gerücht kursiert, dass die Anwohner vom Südostring gegen die Ansiedlung eines Technologie PARKS südlich der Schützenstraße sind. Dies ist so nicht richtig, daher möchten wir diese Behauptung gerne richtig stellen.</p> <p>Zur Historie des B-Planes „Gewerbegebiet südliche Schützenstraße“: Der Bebauungsplan wurde am 13.06.2019 unter TOP 14 zum ersten Mal im Ausschuss Bau- und Gemeindeentwicklung vorgestellt und beraten. Ein Ergebnis</p>	

Bebauungsplan, Aufstellung „Gewerbegebiet südlich Schützenstraße“

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge – Öffentliche Auslegung

		<p>dieser Beratung war unter anderem die Reduzierung der Gebäudehöhe von 15 m über Gelände (H max. 86,0 m ü. NHN) auf 12 m über Gelände (H max. 84,5 m ü. NHN) im GE I zum Schutze des angrenzenden Wohnens (einstimmig, ohne Enthaltung s. Abschrift BauA003/2019 vom 13.06.2019).</p> <p>Am 17.09.2020 wurde unter TOP 8 im selbigen Ausschuss die Aufhebung und Neuaufstellung des Planes mit angepasstem Geltungsbereich und eingearbeiteten Änderung beraten. Der Gemeinderat hat dann am 08.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Beteiligung gern. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für die Zeit vom 26.10.2020 bis einschl. 26.11.2020 beschlossen.</p> <p>Da diese Planung nicht nur eine Gliederung des Gewerbegebietes nach Abstandserlass vorsieht, sondern auch eine optische und funktionale Trennung des Wohnens am Südostring und des Gewerbegebietes durch den Wall mit Schutz- und Trenngrün (Wall-Höhe 3,00 m) sowie eine Gebäudehöhe von 12 m über OK Gelände im GE 1 berücksichtigt wurden, haben wir als direkte Angrenzer an das Plangebiet in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung keine Anregungen und Bedenken vorgebracht. Unsere Belange wurden hier ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Bei den vorgestellten Nutzungen des Technologie PARKS handelt es sich überwiegend um Nutzungsarten, die in den GE-Gebieten der jetzigen Planung genehmigungsfähig wären, und wir sehen somit keinen Grund gegen die Planung der Familie Holtstiege zu sein. Auch für die zurzeit nicht gebietsverträglichen Nutzungen (CO-Living, Hotel etc.) wird es planungsrechtliche Lösungen geben.</p>	<p>Die Hinweise zu dem Planungskonzept des Investors werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---	--

Bebauungsplan, Aufstellung „Gewerbegebiet südlich Schützenstraße“

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge – Öffentliche Auslegung

		<p>Wir gehen davon aus, dass an den Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung (vor allem an der Höhenstaffelung der Gebäude) weiterhin festgehalten wird. Jedoch können wir nachvollziehen, wenn seitens des Investors eine größere Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewünscht wird. Ein für uns denkbarer Kompromiss könnte eine an die Höhenbegrenzung für den Orderbase Campus in Münster (s. Bebauungsplan Nr. 409 „Technologiepark Steinfurter Straße“) angelehnte Gebäudehöhe von maximal 12,75 m über Oberkante Gelände für das jetzige GE1 Gebiet sein. Mit dieser Höhe wäre dann eine 4-geschossige Bauweise auch für „Bürogebäude“ möglich.</p> <p>Des Weiteren würden wir uns über eine Verlegung des Standortes für das Hotel hin zum Co-Living-Bereich sehr freuen.</p> <p>Wichtig sind uns eine Minimierung der Immissionen und die Erhaltung unserer attraktiven Wohnnutzung. Eine gerechte Abwägung unserer Belange lässt sich über die vorgeschlagene Höhenfestsetzung und eine fachgerechte Abstandsregelung, die sich am Störungsgrad orientiert, erreichen. Eine zusätzliche Abschirmung unserer Wohngebäude kann durch architektonische Maßnahmen (z.B. Größe und Stellung der Gebäudkörper) erzielt werden.</p>	<p>Die Anregung, die Gebäudehöhe in dem mit GE 1 gekennzeichneten Gebiet auf 12,75 m zu begrenzen wird berücksichtigt. Im Ergebnis wird für das GE 1 im Übergang zu den westlich angrenzenden Wohngebieten eine Höhe von ca. 12 m bezogen auf das Ursprungsgelände festgesetzt.</p> <p>Die Anregung einer Verlegung des geplanten Hotels wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht berücksichtigt, da der konkrete Standort eines möglichen Hotels nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ist. Fragen des konkreten Immissionsschutz werden im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren geklärt.</p>
3	EinwenderIn 3 Schreiben vom 11.06.2022	<p>Bezug nehmend auf das Schreiben der Anwohner der Sackgasse Südostring vom 14.10.2021, möchten wir nach Durchsicht der im Internet zur öffentlichen Auslegung veröffentlichten Sitzungsunterlagen mitteilen, dass durch die Planung (Stand: 31.05.2022) allen unseren Belangen bzgl. der direkt angrenzenden Flächen (Wall und GJ:1) ausreichend Rechnung getragen wurde.</p>	

Bebauungsplan, Aufstellung „Gewerbegebiet südlich Schützenstraße“

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge – Öffentliche Auslegung

		<p>Bei der weiteren Durchsicht der Verwaltungsvorlage Nr. VO/060/2022 (veröffentlicht im RIS) ist jedoch ein deutlicher Qualitätsverlust der Planung in Sachen „Grün“ gegenüber dem Planungsstand der frühzeitigen Beteiligung (Stand 31.08.2020) aufgefallen. Hierbei handelt es sich ausdrücklich nicht um den Wall, sondern vor allem um den 8 m breiten privaten Pflanzstreifen, der das Gebiet im Süden und Osten (inklusive des RRB) vormals einrahmte. Hier hat sich die Festsetzung:</p> <p>von lfd. Nummer 4.2 „Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen und stadortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch gleichartige heimische und standortgerechte Gehölze zu ersetzen. “</p> <p>in lfd Nummer 5.3 „Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung mit P2 gekennzeichneten zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.“ geändert.</p> <p>Auch wurde die Baugrenze in allen südlichen Bereich bis auf 2 m an die Grünfläche (P2) herangezogen. Durch die Änderung der Baugrenzen und das Ändern der geplanten „Gehölze“ in lediglich „Pflanzen“ (ohne weitere Angaben) lassen sich nun knöchelhohe Bodendecken in diesem Bereich umsetzen. Diese Vermutung wird durch die fehlende Angabe von zu verwendenden Gehölzen und deren Qualität auf den P2-Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB) untermauert.</p> <p>Dies ist keine Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft mehr (s. Begründung Seite 13, Punkt 5.1) und wird somit dem ehemaligen und planerisch</p>	<p>Der Hinweis auf die Änderung der Pflanzfestsetzung ist zutreffend. In der Fassung des Bebauungsplanvorentwurfes war Ausgangspunkt der Planung ein „typisches“ Gewerbegebiet aus Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben zu entwickeln, die sich i.d.R. durch Hallenbebauung mit umgebenden Hof- und Lagerflächen auszeichnen. Um in diesem Fall einen städtebaulich geordneten Übergang zum Landschaftsraum sicherzustellen sollte eine einheitliche Eingrünung des Standortes vorgesehen werden.</p> <p>Nunmehr ist innerhalb des Gewerbegebietes die Entwicklung eines Technologieparks mit einem Investor vorgesehen. Anders als in der bisherigen Plankonzeption ist gerade die Wahrnehmbarkeit der münsterländischen Parklandschaft für die besondere Lagegunst und -qualität des geplanten Campus von Bedeutung. Vor dem Hintergrund der geplanten hochwertigen Bebauung soll daher auf Ebene des Bebauungsplanes zunächst flexibel mit der Frage der Eingrünung des Gewerbegebietes umgegangen werden, um dem künftigen Bauherren einen Spielraum zur Entwicklung eines hochwertigen Freiraumkonzeptes zu ermöglichen.</p> <p>Im Hinblick auf die seitens der EinwenderIn zu Recht geforderte qualitätvolle Gestaltung des</p>
--	--	--	---

Bebauungsplan, Aufstellung „Gewerbegebiet südlich Schützenstraße“

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge – Öffentliche Auslegung

		<p>sinnvollem Anspruch an die Flächen nicht mehr gerecht. Diese Fläche stellt nun keinen ökologisch wertvollen Übergang in die münsterländische Kultur- u. Parklandschaft mit ihrem hohen Freizeitwert (umliegende Pony- u. Reiterhöfe sowie hohe Frequentierung durch Radfahrer) mehr da und wäre so nicht zeitgemäß.</p> <p>Planerische Zurückhaltung sollte auch am südlichen Rand des Gewerbegebietes nicht geboten sein und die Festsetzungen der P1-Flächen mit einem 5m Abstand der Baugrenzen auch für die südlichen P2-Flächen gelten.</p> <p>Durch diese Maßnahmen würde auch die zum jetzigen Planungsstand auftretende Lichtverschmutzung minimiert, da die Beeinträchtigung durch aus dem Gewerbegebiet in die freie Landschaft scheinende Autoscheinwerfer entfällt. Dies würden ansonsten nicht nur die Tierwelt durch häufig auftretende Blendwirkung sowie Licht-u. Schattenspiele, sondern auch die umliegenden Nutzungen im Außenbereich und die Grundstücke am Südostring mit den schützenswerten Wohnnutzungen zur freien Landschaft hin, beeinträchtigen. Auf den dringend notwendigen, sensiblen Umgang mit dem Thema Lichtverschmutzung wurde schon bei der Präsentation durch die Eheleute Holtstiege und Herrn Bürgermeister Möltgen im Forum (Herbst 2021) durch zwei Anwohner des Südostrings hingewiesen.</p> <p>Auch bitten wir darum in der 11,50 m breiten Planstraße, in der auch Gehwege und Parkstreifen vorgesehen sind, eine bestimmte Anzahl von Straßenbäumen (z.B.: je „X“ lfd. Meter 1 Laubbaum) festzusetzen. Positiv aufgefallen ist uns, dass es nun je angefangener 6 Stellplätze einen Laubbaum auf den privaten</p>	<p>Übergangs zwischen Technologiepark und Landschaftsraum sollen ergänzend zu dem Bebauungsplan vertragliche Regelungen mit dem Investor getroffen werden.</p> <p>Der Anregung, den Abstand der Baugrenzen auf 5 m zu erhöhen, wird nicht gefolgt, um eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke in diesem Bereich zu ermöglichen.</p> <p>Der Hinweis auf mögliche Blendwirkungen in die offene Landschaft bei Verzicht auf eine wirksame Eingrünung insbesondere auch der Stellplatzflächen wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der o.g. Verträge werden Regelungen aufgenommen, um eine Abstimmung der späteren Freiraumplanung mit der Gemeinde im Rahmen der Umsetzung zu gewährleisten, die auch diesem Aspekt Rechnung trägt.</p> <p>Die Anregung, auf Ebene des Bebauungsplanes die Anzahl oder Dichte der zu pflanzenden Straßenbäumen festzulegen, wird nicht gefolgt. Gleichwohl wird die Gemeinde im Rahmen der Ausbauplanung der Straßen eine angemessene Durchgrünung berücksichtigen.</p>
--	--	--	---

Bebauungsplan, Aufstellung „Gewerbegebiet südlich Schützenstraße“

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge – Öffentliche Auslegung

		<p>Grundstücksflächen gibt.</p> <p>Die Kompensation eines Eingriffs in die Natur sollte weitestgehend im Gebiet erfolgen. Durch Berücksichtigung dieser Anregungen würde zusätzlich zum ökologischen Nutzen im Gebiet, eine Reduzierung des Biopwertdefizits und des damit verbundenen externen Ausgleichs erreicht.</p> <p>Natürlich ist uns bewusst, dass man an Planungen immer was ändern, hinterfragen oder vermeintlich verbessern kann. Auch muss ein Abwägen von ökologischen und ökonomischen Belangen erfolgen, so dass nicht alle technisch umsetzbaren, klimaschützenden Aspekte in Festsetzungen Berücksichtigung finden können.</p> <p>Jedoch geht es hier nicht um GRÜN als Luxus, sondern um den fehlenden GRUENen Anspruch und die daraus resultierenden, nicht nur optisch negativen Auswirkungen.</p> <p>Somit wäre wünschenswert den Beschluss zur öffentlichen Auslegung lt. Verwaltungsvorlage inklusive folgender Änderungen (Ergänzungen) zu fassen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Festsetzungen für die private P1-Fläche werden auch für die 8m breiten, privaten P2-Flächen festgesetzt. 2. Auch das RRB bekommt im Übergang zur freien Landschaft eine 8m breite Anpflanzfläche (mit den • Bindungen von der privaten P1-Fläche). 3. Die südlichen Baugrenzen halten einen 5m Abstand zu diesen Flächen ein. 4. Es werden Straßenbäume festgesetzt. Durch diese Erweiterung des Beschlusses können zeitliche Verzögerungen in der Bebauungsplanung vermieden werden. 	<p>Die Bedenken hinsichtlich eines fehlenden Anspruchs an die ökologische Planung werden zurückgewiesen.</p> <p>Im vorliegenden Fall soll allerdings aufgrund der besonderen Situation, dass ein Investor eine Entwicklung des Standortes in Form eines Technologiecampus vornehmen will, anders als auch in den sonst üblichen „Angebots-Bebauungsplänen“ der ökologische Anspruch im Rahmen der weiteren Abstimmungen mit dem Investor unter Berücksichtigung des noch weiter zu konkretisierenden Projektes erfolgen. Entsprechende vertragliche Regelungen werden mit dem Investor seitens der Gemeinde getroffen.</p> <p>In der Konsequenz führt dies dazu, dass auf Ebene des Bebauungsplanes im Sinne der Flexibilität für die spätere Planung im Hinblick auf die Begrünungsfestsetzungen eine gewisse Zurückhaltung geübt wird, die sich entsprechend in der Eingriffsbilanzierung niederschlägt.</p> <p>Die unter Pkt. 1 bis 4 genannten Anregungen werden daher aus den o.g. Gründen nicht berücksichtigt.</p>
--	--	--	---

Bebauungsplan, Aufstellung „Gewerbegebiet südlich Schützenstraße“

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge – Öffentliche Auslegung

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
4	Gelsenwasser Energienetze GmbH Schreiben vom 18.07.2022	Wir betreiben im nördlichen Bereich zwei Wasserleitungen einschließlich eines Fernmeldekabels, sowie im westlichen Bereich eine Hochdruck-Gasleitung einschließlich eines Fernmeldekabels. Die beschriebenen Leitungen sind durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gesichert. Wir haben den Schreiben einen Lageplan beigelegt. Eine Überbauung der Leitungen ist nicht gestattet.	Der Hinweis der Gelsenwasser Energienetze GmbH wird zur Kenntnis genommen. Das westlich verlaufende Fernmeldekabel inklusive Schutzstreifen verläuft über das Flurstück 858. Damit liegt es außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der Schützenstraße“. Die nördlich verlaufende Wasserleitung DN 300 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Da auf dem 6 m breiten Schutzstreifen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bauwerke errichtet werden und darüber hinaus keine Einwirkungen vorgenommen werden dürfen, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der Wasserleitung gefährden, wird im Bebauungsplan ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Die nördlich liegenden Baugrenzen werden zurückgenommen, um einen ausreichenden Abstand zur Leitung einzuhalten. Ebenso wird der nördliche Abschnitt des vorgesehenen Sichtschutzwalls zurückgesetzt, so dass dieser nicht über die Leitung und den Schutzstreifen ragt. Die bestehenden Leitungen sind durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten gesichert. Im Rahmen der Grundstückskaufverträge werden diese auf die Käufer übertragen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.
5	Westnetz GmbH, Schreiben vom 19.08.2022	Zu dem Entwurf teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Bedenken geltend machen.	Der Hinweis, dass seitens der Westnetz GmbH keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan, Aufstellung „Gewerbegebiet südlich Schützenstraße“

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge – Öffentliche Auslegung

		<p>Wir möchten Sie bitten, die im Bebauungsplan befindlichen Bestandsleitungen entsprechend auszuweisen. Dazu habe wir Ihnen den Bestandsplan beigelegt.</p> <p>Da diese ober- und unterirdische Versorgungsleitungen (10-kV-Freileitungen und Mittel- und Niederspannungskabel) sich in bzw. in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplanes verlaufen, ist sicherzustellen, sich bei entsprechender Annäherung rechtzeitig vor Baubeginn mit uns { +49-2543-211-3611, Netzbezirk Billerbebeck) in Verbindung zu setzen, um eine aktuelle Planauskunft zu bekommen und um ggf. eine Einweisung vor Ort vornehmen zu können.</p> <p>Für die Erschließung bitten wir Sie uns frühzeitig bei den Planungen der Gebietserschließung (Straße, etc.) einzubeziehen, um die erforderlichen Versorgungsinfrastruktur (Leitungsumlegungen, ggf. erforderlicher zusätzlicher Stationsstandort) frühzeitig aufzubauen. Diese Stellungnahme betrifft nur die von der Westnetz GmbH betreuten Anlagen und Leitungen der Verteilnetze Strom.</p>	<p>Die Hinweise auf bestehende Leitungen des Mittel- und Niederspannungsnetzes werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung, die Westnetz GmbH frühzeitig bei den Planungen der Gebietserschließung (Straße, etc.) einzubeziehen, betrifft nicht die Ebene der Bauleitplanung und wird im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.</p>
6	Kreis Coesfeld Schreiben vom 15.08.2022	<p>Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Schützenstraße“. Es wird vorausgesetzt, dass im Rahmen der Bauleitplanung die damit befassten Stellen die Vorgaben des § 4 (2) Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) und des § 1a (2) Baugesetzbuch (BauGB) in hohem Maße berücksichtigt haben, um eine vorrangige Nutzung von bereits</p>	<p>Der Hinweis, dass aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Schützenstraße“ bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan, Aufstellung „Gewerbegebiet südlich Schützenstraße“

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge – Öffentliche Auslegung

		<p>versiegelt, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen und somit einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten.</p> <p>Der Aufgabenbereich Niederschlagswasserbeseitigung weist auf die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren gemäß §§ 8 WHG (Niederschlagswassereinleitung), 57 1 LWG (Kanalnetzanzeige) und ggf. 57 II LWG (Regenwasserbehandlungsanlage) hin und bittet um Abstimmung vor Antragstellung.</p> <p>Der Aufgabenbereich Oberflächengewässer nimmt wie folgt Stellung: Wie in der Begründung richtig beschrieben, verlaufen durch das geplante Gebiet mehrere Entwässerungsgräben, die zur Zeit der Entwässerung der landwirtschaftlichen Flächen dienen und unterhaltungspflichtig durch den Wasser- und Bodenverband „Havixbeck-Roxel“ sind. Mit der Umgestaltung in ein Gewerbegebiet werden sie ihr Einzugsgebiet verlieren und zum Teil überbaut werden. Wie in der Stellungnahme vom 23.11.2022 bereits gefordert, ist hierfür rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Genehmigung gern. § 68 Wasserhaushaltsgesetz bei der Untere Wasserbehörde zu beantragen. Der Umfang des Antrages und die erforderlichen Unterlagen sollten mit der Abteilung abgesprochen werden.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde erklärt, dass der Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans „Baumberge-Nord“ liegt. Widersprechende Festsetzungen sind für diesen Bereich nicht getroffen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes</p>	<p>Der Hinweis auf die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren für die notwendigen Anlagen zur Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis auf die zur Aufhebung der im Plangebiet verlaufenden Entwässerungsgräben notwendigen wasserrechtlichen Verfahren wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans „Baumberge-Nord“ liegt und der Landschaftsplan mit Rechtskraft des Bebauungsplanes an dieser Stelle zurücktritt, wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	--

Bebauungsplan, Aufstellung „Gewerbegebiet südlich Schützenstraße“

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge – Öffentliche Auslegung

		<p>weicht der Landschaftsplan an dieser: Stelle zurück (§ 20 Abs.4 Landesnaturschutzgesetz). Mit dem Vorhaben entsteht ein Kompensationsdefizit von ca. 124.650 Biotopwertpunkten (berechnet nach dem Biotopwertverfahren zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld (Kreis Coesfeld, 2006)). Lage und Art der Ausgleichsmaßnahmen sind vor dem Satzungsbeschluss festzulegen.</p> <p>Aufgrund der Betroffenheit der Arten Bluthänfling, Feldsperling, Nachtigall, Mäusebussard und Star entsteht ein Bedarf an vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Die CEF-Maßnahmen können auch für den naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf anerkannt werden (multifunktionaler Ausgleich). Die CEF-Maßnahmen sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren und vor Satzungsbeschluss festzulegen. Die Maßnahmen müssen vor Baubeginn umgesetzt werden und wirksam sein.</p> <p><u>Veröffentlichung-der Ausgleichsmaßnahmen im Kompensationsverzeichnis</u> Zusätzlich wird auf die Veröffentlichungspflichten des § 34 Landesnaturschutzgesetz hingewiesen, welches am 19.02.2022 in Kraft getreten ist. Hierzu sind der Abteilung die Ausgleichsmaßnahmen nach Satzungsbeschluss abschließend mitzuteilen:</p> <p><i>(1) Die unteren Naturschutzbehörden führen das Kompensationsverzeichnis nach § 17 Absatz 6 des Bundesnaturschutzgesetzes für ihren Zuständigkeitsbereich. Im Rahmen dieses Verzeichnisses sind auch die nach § 34 Absatz 5 des Bundesnaturschutzgesetzes durchgeführten Maßnahmen zur Sicherung des Zusammenhangs des Netzes Natura 2000</i></p>	<p>Der Hinweis, dass Lage und Art der zur Kompensation des Eingriffs erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vor dem Satzungsbeschluss festzulegen sind, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zu den aufgrund der Betroffenheit einzelner Vogelarten erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Umsetzung der Planung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis auf die Veröffentlichungspflichten des § 34 Landesnaturschutzgesetz bzgl. der Ausgleichsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	--

Bebauungsplan, Aufstellung „Gewerbegebiet südlich Schützenstraße“

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge – Öffentliche Auslegung

		<p><i>(Kohärenzsicherungsmaßnahmen), die nach § 44 Absatz 5 des Bundesnaturschutzgesetzes durchgeführten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie die nach § 53 durchgeführten Schadensbegrenzungsmaßnahmen gesondert auszuweisen. Die für die Festsetzung der Maßnahmen zuständigen Behörden haben den unteren Naturschutzbehörden die Flächen sowie Art und Umfang der darauf durchzuführenden Maßnahmen, die Art der Sicherung der Maßnahmen und nachfolgend deren Umsetzung mitzuteilen. Dies gilt nicht für diejenigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 Absatz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes, deren Fläche kleiner als 500 Quadratmeter ist. Die Gemeinden übermitteln den unteren Naturschutzbehörden die erforderlichen Angaben, wenn Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinn des § 1a Absatz 3 des Baugesetzbuchs in einem gesonderten Bebauungsplan festgesetzt sind oder Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt werden. Hierfür gilt ebenfalls die Anwendbarkeitsschwelle des Satzes 4.</i></p> <p>Dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf wird aus brandschutztechnischer Sicht zugestimmt, wenn der hiermit vorgeschlagene Hinweis berücksichtigt wird: Entstehen Aufenthaltsräume in Gebäuden, deren oberster Fußboden mehr als 7,00 m über der Geländeoberfläche liegt, so ist für diese Aufenthaltsräume ein zweiter baulicher Rettungsweg zu schaffen.</p> <p>Zu den o.g. Planunterlagen gibt es aus Sicht der Abteilung Straßenbau keine Einwände. Die konkrete Ausführungsplanung der Zufahrten/ Ausfahrten zur Erschließung des Gewerbegebietes (Anschluss an die K</p>	<p>Der Hinweis, dass bei Aufenthaltsräumen in Gebäuden, deren oberster Fußboden mehr als 7,00 m über der Geländeoberfläche liegt, für diese Aufenthaltsräume ein zweiter baulicher Rettungsweg zu schaffen ist, wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die Ebene des Bebauungsplanes. Eine entsprechende Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Der Hinweis, dass die konkrete Ausführungsplanung der Zufahrten/ Ausfahrten zur Erschließung des Gewerbegebietes (Anschluss an die K 51) ist mit der Abteilung Straßenbau des Kreises Coesfeld abzustimmen ist, wird zur Kenntnis</p>
--	--	---	---

Bebauungsplan, Aufstellung „Gewerbegebiet südlich Schützenstraße“

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge – Öffentliche Auslegung

		<p>51) ist mit der Abteilung Straßenbau des Kreises Coesfeld abzustimmen. Seitens der Bauaufsicht und seitens des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken.</p>	<p>genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.</p>
7	<p>PLEdoc GmbH Schreiben vom 10.08.2022</p>	<p>Die uns über das BIL-Portal zur Verfügung gestellten Verfahrensunterlagen haben wir ausgewertet. Beigefügt erhalten Sie eine Kopie der Planzeichnung zum Bebauungsplan mit Darstellung der eingangs aufgeführten Kabelschutzrohranlage mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln (LWL-KSR-Anlage) und entsprechender Beschriftung. Des Weiteren überlassen wir Ihnen die Bestandspläne der LWL-KSR-Anlage. Die Höhenangaben in den Längenschnitten beziehen sich auf die Auswertung der Bohrprotokolle. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen. Die Darstellung der LWL-KSR-Anlage ist in den Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen. Wie den Planunterlagen zu entnehmen ist, verläuft die LWL-KSR-Anlage entlang der nördlichen Straßenseite der Schützenstraße und somit außerhalb des Geltungsbereichs. Wir erheben gegen die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet südlich der Schützenstraße" keine grundsätzlichen Einwände. Unter Punkt 5.2. der Begründung erklären Sie, dass die Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der Eingriffsfolgen erst im weiteren Verfahren ergänzt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei der Festlegung etwaiger</p>	<p>Der Hinweis, dass seitens der PLEdoc GmbH keine Einwände zur Aufstellung des Bebauungsplans erhoben werden, werden zur Kenntnis genommen. Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sollen, wie in der Begründung zur Offenlage bereits beschrieben, auf einer rund 3,5 ha großen Ausgleichsfläche im Bereich des Naturschutzgebietes „Münstersche Aa“ Gemarkung Schonebeck, Flur 26, Flurstücke 85 und 86 (teilw.) erfolgen.</p>

Bebauungsplan, Aufstellung „Gewerbegebiet südlich Schützenstraße“

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge – Öffentliche Auslegung

		<p>externer Ausgleichs- bzw. Kompensationsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungsanlagen nicht ausgeschlossen ist. Wir bitten um Mitteilung der Lage der geplanten Ausgleichsflächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p> <p>Wir übersenden in der Anlage auch das Merkblatt der GasLINE „Berücksichtigung von unterirdischen Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“. Die dort genannten Auflagen und Hinweise sind grundsätzlich im Bereich und / oder in der Nähe von LWL-KSR-Anlagen zu beachten. Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass sich innerhalb des angezeigten Geltungsbereichs keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen der OGE befinden.</p>	
8	<p>Handwerkskammer Münster Schreiben vom 19.08.2022</p>	<p>wir hatten mit unserer Stellungnahme im TÖB-Verfahren angeregt, die Annex-Gegenausnahme vom Einzelhandelsausschluss ausführlicher und präziser zu formulieren, was Sie auch getan haben. Wir hatten allerdings gehofft, dass Sie sich dabei wie von uns vorgeschlagen an der zwischen IHK und HWK abgestimmten Version der Formulierung orientieren.</p> <p>Bei der von Ihnen nun gewählten Lösung unterlägen zahlreiche Handwerksbetriebe nicht der Ausnahmeregelung, weil Handwerksbetriebe in der Regel keine Warenproduktion betreiben, sondern Dienstleister sind (Bau, Ausbau, Reparaturen ...). Vor diesem Hintergrund regen wir an, sich bei der Festsetzung entweder stärker an der von uns damals vorgeschlagenen Festsetzungsform auszurichten oder hilfsweise wieder zu der ursprünglichen unbestimmteren Formulierung zurückzukehren.</p>	<p>Der Anregung, die Festsetzung zum Annexhandel zu ändern, wird nicht gefolgt. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches sollen die Regelungen zum Annexhandel entsprechend den im Einzelhandelskonzept formulierten Grundsätzen, welches als sonstige städtebauliche Planung gem. § 1 (10) BauGB von der Gemeinde beschlossen wurde, bewusst restriktiv gefasst werden.</p>

Bebauungsplan, Aufstellung „Gewerbegebiet südlich Schützenstraße“

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge – Öffentliche Auslegung

		<p>Im Hinblick auf die Berücksichtigung geringfügigen handwerklichen Zubehörhandels könnten auch die entsprechenden Ausführungen und Beispielfestsetzungen im neuen Einzelhandelserlass NRW 2021 hilfreich sein (Abschnitt 4.3.4.3., S. 56).</p> <p>Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stellen wir keine Anforderungen.</p>	
9	<p>Bezirksregierung Münster, Ländliche Entwicklung Schreiben vom 20.07.2022</p>	<p>Aus Sicht der Bezirksregierung Münster, Flurbereinigungsbehörde, wird erneut angeregt, den Zuschnitt der geplanten Gewerbefläche an den Grenzen der derzeitigen landwirtschaftlichen Acker-Flächen zu orientieren. Beim Zuschnitt laut Planentwurf entstünden unwirtschaftliche Restflächen, die Agrarstruktur des Raumes würde sich nachteilig verändern. Die Flächen Gemarkung Havixbeck, Flur 24, Flurstücke 134, 135, 147, 148, 152 tlw., 153, 154, 155, 156 teilw., 168 und 181 verblieben als unattraktive kleine Ackerflächen mit einer Größe unter einem ha. Auch wenn die Eigentümer derzeit zustimmen, würde sich das Potenzial der Region für die Nahrungsmittelerzeugung nachteilig entwickeln, da die Flächen ungünstiger zu bewirtschaften sind.</p>	<p>Der Anregung, den Zuschnitt der Gewerbeflächen an den landwirtschaftlichen Ackerflächen zu orientieren, wird nicht gefolgt.</p> <p>Maßgeblich für den Zuschnitt des Gewerbegebietes sind die Darstellungen des Regionalplans, die eine gewerbliche Entwicklung einheitlicher Tiefe entlang der Schützenstraße vorsehen und daher eine Einbeziehung der südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Parzellen nicht ermöglichen.</p>
10	<p>Lippe Verband Schreiben vom 17.08.2022</p>	<p>Gegen die Verfahren der o.g. Bauleitplanung bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Die folgenden Hinweise sollten jedoch beachtet werden:</p> <p>Sollte sich in dem Gebiet ein Produktionsbetrieb mit relevanter Abwassermenge oder -fracht ansiedeln, ist vorab eine Abstimmung mit dem Lippeverband herbeizuführen. Die Gemeinde Havixbeck steht grundsätzlich bereits im engen Kontakt mit dem Lippeverband.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gegen die geplante Entwässerung im Trennsystem bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Zur bestmöglichen Anpassung an den 	<p>Die Hinweise bezüglich der Entwässerungskonzeption werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Besiedelung des Plangebietes ist unabhängig von den Regelungen des</p>

Bebauungsplan, Aufstellung „Gewerbegebiet südlich Schützenstraße“

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge – Öffentliche Auslegung

		<p>Klimawandel sollten aber alle Potenziale genutzt werden, sowohl die thermische Belastung innerhalb des Gewerbegebietes als auch thermische Auswirkungen auf das Umfeld zu minimieren. Weiterhin sollten zur Optimierung des Überflutungsschutzes bei Starkregen möglichst viele dezentrale Rückhaltungsmöglichkeiten im Gebiet vorgesehen werden. Insgesamt kann damit dem Prinzip der "Schwammstadt" entsprochen werden. Im Einzelnen kommen dazu beispielsweise folgende Maßnahmen in Frage:</p> <ul style="list-style-type: none"> - offene Ableitung von Niederschlagsabflüssen über Gräben, z.B. innerhalb der festgesetzten Grünstrukturen - Vorgabe von Baumrigolen anstatt schlichter Baumpflanzungen - Vorgabe durchlässiger Befestigungen auf dafür geeigneten Flächen (z.B. PKW-Stellplätze) und gleichzeitige Nutzung als temporärer Rückhaltebereich durch geeignete Höhenprofilierung - Forderung von Dachbegrünungen (auch in Kombination mit PV-Anlagen) für geeignete Dächer 	<p>Bebauungsplanes vorgesehen, Maßnahmen zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses von den Grundstücken abgestimmt auf das spätere Bebauungskonzept vorzunehmen.</p>
11	<p>LWL, Archäologie für Westfalen, Schreiben vom 11.07.2022</p>	<p>Da in den Bebauungsplan bereits Hinweise betr. archäologischer/paläontologischer Bodendenkmäler aufgenommen wurden, bestehen keine Bedenken gegen die o. g. Planung. Ich möchte darauf hinweisen, dass am 01.06.2022 das neue Denkmalschutzgesetz NRW in Kraft getreten ist und bitte Sie, den Hinweis zum Denkmalschutz wie folgt zu ändern: §§ 15 und 16 DSchG = neu: §§ 16 und 17 DSchG § 28 DSchG = neu § 26 (2) DSchG NRW</p>	<p>Der Hinweis auf die Neufassung des Denkmalschutzgesetzes wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise des Bebauungsplanes zu den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes werden entsprechend angepasst.</p>

Bebauungsplan, Aufstellung „Gewerbegebiet südlich Schützenstraße“

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge – Öffentliche Auslegung

Keine Anregungen / Hinweise von Trägern öffentlicher Belange:

- Fernstraßen Bundesamt vom 11.07.2022
- Amprion GmbH, Schreiben vom 15.07.2022
- Bezirksregierung Münster, Abfallwirtschaft, Schreiben vom 18.07.2022
- Bezirksregierung Münster, Luftverkehr, Schreiben vom 13.07.2022
- Bezirksregierung Münster, Dez. 54 Wasserwirtschaft, Schreiben vom 15.07.2022
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 14.07.2022
- Ericsson Services GmbH, Schreiben vom 13.07.2022
- Evangelische Kirche von Westfalen, Schreiben vom 27.07.2022
- Landesbetrieb Wald und Holz, Regionalforstamt Münsterland, Schreiben vom 18.08.2022
- Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 20.07.2022
- Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe, Schreiben vom 22.07.2022
- Deutsche Telekom, Schreiben vom 28.07.2022
- Regionalverkehr Münsterland GmbH, Schreiben vom 08.08.2022
- Die Autobahn GmbH, Schreiben vom 19.08.2022

Keine Anregungen / Hinweise von Nachbargemeinden:

- Gemeinde Senden, Schreiben vom 11.07.2022
- Stadt Münster, Schreiben vom 12.08.2022

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Havixbeck

Coesfeld im August 2022

Wolters Partner
Stadtplaner GmbH

Daruper Straße 15
48653 Coesfeld