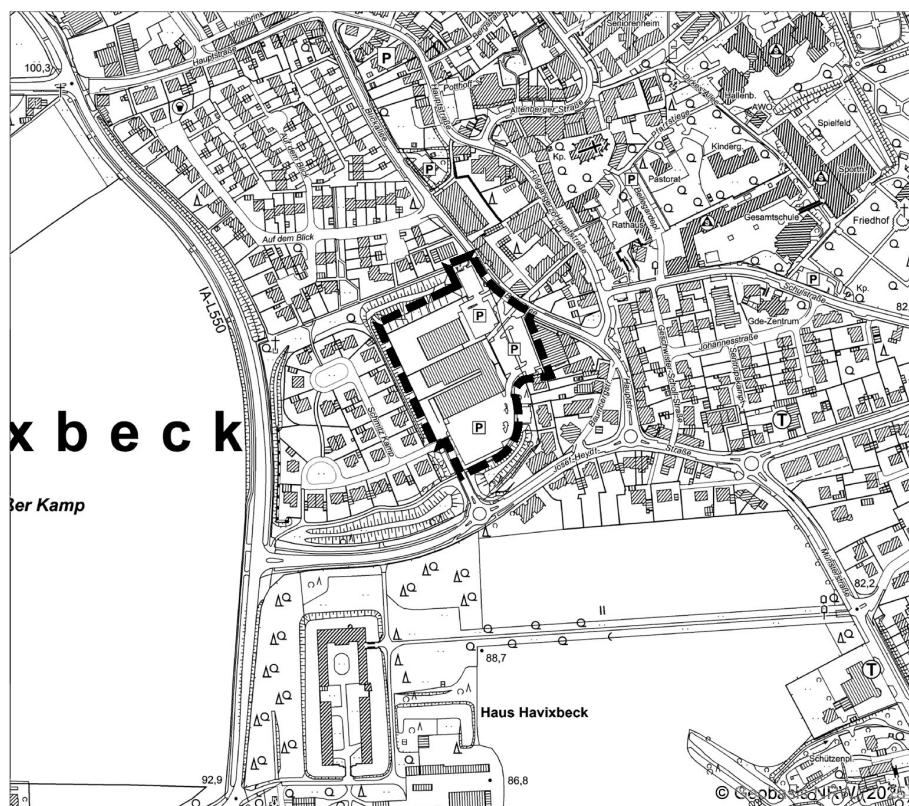


Bebauungsplan

„Westlich der Blickallee“ Begründung – Entwurf –

Verfahrensstand §§ 3(1) und 4(1) BauGB

Gemeinde Havixbeck



	Inhaltsverzeichnis
1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4
1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4
1.2 Planungsanlass und Planungsziel	4
1.3 Derzeitige Situation	5
1.4 Planungsrechtliche Vorgaben	6
1.4.2 Flächennutzungsplan	9
1.4.3 Bebauungsplan	9
1.4.4 Informelle Planungen	11
2 Städtebauliche Konzeption	12
3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung	13
3.1 Art der baulichen Nutzung	13
3.1.1 Sonstiges Sondergebiet	13
3.2 Maß der baulichen Nutzung	14
3.2.1 Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit	14
3.3 Überbaubare Flächen	15
3.4 Bauweise	15
3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	15
4 Erschließung	16
4.1 Anbindung an das Straßennetz	16
4.2 Ruhender Verkehr	17
4.3 Rad- und Fußwegenetz	18
4.4 Öffentlicher Personennahverkehr	19
5 Natur und Landschaft / Freiraum	19
5.1 Grünkonzept / Festsetzungen zur Grüngestaltung	19
5.2 Eingriffsregelung	19
5.3 Biotopt- und Artenschutz	19
5.4 Wasserwirtschaftliche Belange	24
5.5 Forstliche Belange	24
5.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	24
5.7 Bodenschutz / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	25
6 Ver- und Entsorgung	25
6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung	25
6.2 Abwasserentsorgung	25
6.3 Abfallentsorgung	25
7 Immissionsschutz	25
8 Altlasten und Kampfmittelvorkommen	27
9 Belange des Denkmalschutzes	27
10 Fragen der Durchführung und Bodenordnung	27

11	Flächenbilanz	28
12	Umweltbericht	28
12.1	Einleitung	28
12.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	30
12.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	37
12.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	37
12.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	38
12.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	39
12.7	Zusätzliche Angaben	39
13	Zusammenfassung	40
14	Literaturverzeichnis	41

Anhang

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat in seiner Sitzung am 08.05.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Blickallee“ gefasst. Das Plangebiet befindet sich südlich des Ortskerns der Gemeinde Havixbeck im Übergangsbereich zum südlich des Ortes gelegenen „Haus Havixbeck“. Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- das Flurstück 13 der Flur 38, Gemarkung Havixbeck sowie den Wall innerhalb des Flurstücks 1063 der Flur 13, Gemarkung Havixbeck im Norden,
- den Verlauf der Blickallee, das Flurstück 902 der Flur 12, Gemarkung Havixbeck und die westliche Grenze des Grundstücks Blickallee Nr. 50 im Osten,
- die Flurstücke 868 und 904 der Flur 12, Gemarkung Havixbeck sowie den Verlauf des Fuß- und Radwegs (Flurstück 1066 der Flur 13, Gemarkung Havixbeck) im Süden,
- und die Straße Schmitz Kamp (Flurstück 1448 der Flur 13, Gemarkung Havixbeck) sowie den Verlauf des Flurstücks 1063, Flur 13, Gemarkung Havixbeck im Westen.

Das Plangebiet umfasst mit einer Fläche von ca. 1,8 ha die Flurstücke Nr. 1068 und 1081 der Flur 12, Gemarkung Havixbeck sowie die Flurstücke Nr. 1008, 1009, 1010, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1065, 1066, 1068 und 1081 der Flur 13, Gemarkung Havixbeck.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Lebensmittelvollsortimenter (Edeka und K+K Klaas & Kock) sowie ein Lebensmitteldiscountmarkt (Aldi), die gemeinsam die Nahversorgung im Ortskern Havixbecks sicherstellen. Alle drei Lebensmittelmärkte befinden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Havixbeck.

Dabei verfügen die Lebensmittelvollsortimenter über eine Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² (Edeka inkl. Backshop) bzw. über eine Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² (K+K Klaas & Kock). Der Lebensmitteldiscountmarkt (Aldi) besitzt derzeit eine Verkaufsfläche von 799 m². Alle drei Lebensmittelmärkte befinden sich in integrierter

Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Ortskern Havixbeck“.

Aufgrund der in den letzten Jahren weiterhin gestiegenen Flächenansprüchen des Einzelhandels entsprechen die bestehenden Lebensmittel Märkte hinsichtlich ihrer Verkaufsfläche und ihrer Warenpräsentation nicht mehr den Anforderungen an die aktuellen Betriebsformate der Marktbetreiber. Zur Verbesserung der innerbetrieblichen Abläufe und einer kundenfreundlicheren Warenpräsentation streben die drei Lebensmittel Märkte eine Vergrößerung ihrer Verkaufsflächen an. Bei den Lebensmittelvollsortimentern ist eine Vergrößerung um rd. 350 m² auf künftig ca. 1.550 m² (Edeka) bzw. um rd. 350 m² auf künftig ca. 1.550 m² (K+K Klaas & Kock) vorgesehen. Beim Lebensmitteldiscountmarkt ist eine Vergrößerung um rd. 250 m² auf künftig 1.050 m² vorgesehen. Statt alle drei Marktgebäude einzeln zu erweitern, ist eine abgesprochene und gemeinsam koordinierte Erweiterung beabsichtigt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der drei Märkte zu schaffen, wird die Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich der Blickallee“ erforderlich. Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt zudem die 40. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Havixbeck.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsgefüges der Gemeinde Havixbeck. Das Plangebiet liegt in räumlich zentraler Lage und schließt unmittelbar südwestlich an das Ortszentrum der Gemeinde an. Es bildet den Übergang zu den westlich anschließenden Wohngebieten, zum südlich gelegenen Wasserschloss „Haus Havixbeck“ und darüber hinaus in die freie Landschaft. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt derzeit über die Blickallee (von Osten, nur Einfahrt) sowie über die Straße Schmitz Kamp (von Südwesten).

Das Plangebiet ist durch drei Lebensmittel Märkte geprägt, die sich zentral im Gebiet von Norden nach Süden aneinander aufreihen.

Im Norden liegt das Marktgebäude eines Lebensmitteldiscountmarkts (Aldi). Der Kundeneingang erfolgt über einen nach Osten orientierten Windfang, wohingegen die Anlieferungszone südlich des Gebäudes gelegen ist und aus westlicher Richtung angefahren werden kann.

Südlich an das Gebäude des Lebensmitteldiscountmarktes (Aldi) angrenzend, liegt das Marktgebäude des Lebensmittelvollsortimenters K+K Klaas & Kock. Der Kundeneingang erfolgt über ein gemeinsam mit einem weiteren Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) genutzten Windfang von Südosten. Die Anlieferungszone des Lebensmittelvollsortimenters befindet sich hingegen westlich vorgelagert.

Südlich an das Marktgebäude von K+K Klaas & Kock angrenzend liegt ein weiterer Lebensmittelvollsortimenter (Edeka), der für die Kunden sowohl über den gemeinsamen Windfang mit dem K+K-Markt von Nordosten sowie von Süden zugänglich ist. Die Anlieferungszone des Lebensmittelmarktes befindet sich ebenfalls westlich vorgelagert.

Nördlich, westlich und südlich der Marktgebäude befinden sich Stellplätze, die den einzelnen Lebensmittelmärkten direkt zugeordnet werden können. Insgesamt befinden sich auf diesen Flächen ca. 150 Stellplätze, wovon 77 dem Aldi-Markt, 12 dem K+K-Markt sowie 61 dem Edeka-Markt zugeordnet werden können. Auch die Zufahrten zu den Anlieferungsbereichen der einzelnen Lebensmittelmärkte erfolgen über die Fahrgassen nördlich bzw. westlich der Gebäude.

Die östlichen und weiter südlich gelegenen Bereiche des Plangebietes sind ebenfalls durch Stellplatzanlagen geprägt, die jedoch zum Großteil öffentlich gewidmet sind. Bereits im aktuellen Zustand entsteht durch die räumliche Nähe ein Zusammenspiel zwischen den Lebensmittelmärkten und den öffentlich gewidmeten Stellplätzen. Bereits heute werden diese zu einem großen Teil durch die Kunden der Lebensmittelmärkte genutzt. Im östlichen Bereich der Stellplatzanlage finden sich darüber hinaus Stellplätze, die der ausschließlichen Nutzung durch die Anlieger der östlich angrenzenden Gebäude Blickallee 50, 54, 55 und 56 vorbehalten sind.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes liegt zudem ein mit dichten Gehölzstrukturen bewachsener Wall (Flurstück 1063 der Flur 13, Gemarkung Havixbeck).

Die Umgebung des Plangebietes ist durch die räumliche Nähe zum Ortskern der Gemeinde Havixbeck (nordöstlich) durch weitere gemischte Nutzungen geprägt. Unmittelbar östlich grenzen in einem gemischt genutzten Gebäudekomplex weitere Einzelhandels- (Bekleidungsgeschäft, Reitsportgeschäft) bzw. gastronomische Nutzungen an. Entlang der Blickallee befinden sich außerdem ein Drogenriegeschäft, ein Blumenfachgeschäft sowie eine Apotheke und unterschiedliche Arztpraxen.

Westlich schließt der beschriebene Wall an das Plangebiet an. Im weiteren nordwestlichen, westlichen, und südöstlichen Umfeld befinden sich Wohnnutzungen. Weiter südlich schließen landwirtschaftlich genutzte Freiflächen sowie das Wasserschloss Haus Havixbeck an. Der südöstlich des Plangebietes verlaufende Fahrrad- und Fußweg bietet in seiner Verlängerung außerdem einen direkten Anschluss an den südlich der Gemeinde gelegenen Bahnhaltspunkt Havixbeck.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

1.4.1 Ziele der Raumordnung

- **Landesentwicklungsplan**

Der Landesentwicklungsplan (LEP NRW) ist am 08.02.2017 in Kraft getreten. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Durch die Planung soll ein Vorhaben i.S.d. § 11 Absatz 3 BauNVO realisiert werden. Folgende Ziele gemäß LEP NRW, gilt es daher zu beachten:

- *6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen; Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.*

Mit Verkaufsflächen von ca. 1.550 m², ca. 1.550 m² bzw. ca. 1.050 m² sind die Märkte dem großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Absatz 3 BauNVO zuzuordnen. Der Vorhabenstandort ist im Regionalplan Münsterland als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt. Das Vorhaben ist somit mit dem Ziel 6.5-1 des LEP NRW vereinbar.

- *6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen. Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:*
 - *In bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
 - *In neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.*

Das Plangebiet befindet sich ausweislich des „Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Havixbeck – Aktualisierung Mai 2025“* innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Ortskern Havixbeck“, der die Hauptversorgungsfunktion für die Gemeinde Havixbeck übernimmt. Das Vorhaben ist dementsprechend mit dem Ziel 6.5-2 des LEP NRW vereinbar.

* Junker + Kruse Stadtforschung Planung (Mai 2025): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Havixbeck – Aktualisierung Mai 2025, Dortmund.

- 6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot; Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Rahmen einer durch das Büro Junker + Kruse *StadtForschung Planung* erstellten Verträglichkeitsanalyse* wurden die durch die Planung zu erwartenden Umsatzverteilungen im planungsrelevanten Einzugsgebiet betrachtet. In Havixbeck umfasst dies neben dem zentralen Versorgungsbereich „Ortskern Havixbeck“, die solitären Nahversorgungsstandorte „Netto – Schützenstraße“ und „Lidl – An der Feuerwache“. Außerhalb Havixbecks wurden außerdem die Standorte in Nottuln (zentraler Versorgungsbereich „Ortszentrum Nottuln“, Nahversorgungsstandort Appelhülsener Straße, Nahversorgungszentrum Appelhülsen), in Billerbeck (zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Billerbeck“, Verbundstandort Industriestraße) sowie im Sendener Stadtteil Bösensell (Grundversorgungsstandort Bahnhofstraße) betrachtet.

Die Verträglichkeitsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass in allen untersuchungsrelevanten Angebotsstandorten in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren / Körperpflegeartikel Umsatzverteilungen von maximal 7 % zu erwarten sind. Ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Effekte wird ausgeschlossen. Auch negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die wohnortnahe Versorgungsstruktur sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht zu erwarten.

Demnach ist eine Entwicklung auf der Fläche insbesondere vor dem Hintergrund der unterdurchschnittlichen Zentralität in der Gemeinde Havixbeck aus gutachterlicher Sicht zu befürworten.

* Junker + Kruse *StadtForschung Planung* (28.08.2025): Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsuntersuchung. Städtebauliche Bewertung der geplanten Erweiterung der im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Havixbeck vorhandenen drei Lebensmittelmärkte, Dortmund.

- **Regionalplan**

Das Plangebiet ist im Regionalplan Münsterland als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Damit ist die vorliegende Bau- leitplanung mit den zeichnerischen Festlegungen des Regionalplanes vereinbar.

- **Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotenzial zu rechnen ist, hat der

Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurde geprüft. Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.

Eine Überprüfung der Starkregen Gefahrenhinweise zeigt, dass sowohl bei einem seltenen Starkregenereignis (Wiederkehrintervall 100 Jahre) als auch bei einem extremen Starkregenereignis ($hn = 90/m^2/h$) im Bereich der Stellplatzflächen an der südlichen Plangebietsgrenze Einstautiefen bis zu 30 cm auftreten. Im Bereich der Anlieferungszonen nördlich bzw. westlich der bestehenden Gebäude sind die Einstautiefen entsprechend höher.

Sowohl im Zuge eines seltenen Starkregenereignisses (Wiederkehrintervall 100 Jahre) als auch im Rahmen eines extremen Starkregenereignisses ($hn = 90/m^2/h$) können in Teilbereichen des Plangebietes Einstautiefen von bis zu 2,0 Metern auftreten. Diese z.T. erheblichen Einstautiefen treten jedoch vor allem im Bereich der abgesenkten Rampen zur Belieferung der Lebensmittel Märkte auf. Somit ist im Bereich des Plangebietes insgesamt von keiner wesentlichen Gefährdung durch Starkregenereignisse auszugehen.

Zum Schutz vor Starkregenereignissen wird innerhalb des geplanten Sondergebietes, insbesondere im Bereich der Anlieferungszonen der Lebensmittel Märkte, grundsätzlich empfohlen, Objektschutzmaßnahmen vorzusehen.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Havixbeck stellt den Bereich der bestehenden Lebensmittel Märkte im Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ dar. Der östliche Bereich des Plangebietes wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „zentraler öffentlicher Parkplatz“ dargestellt. Im nördlichen Teilbereich wird eine öffentliche oder private Grünfläche und Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Im Parallelverfahren zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Havixbeck werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der beschriebenen Planungskonzeption angepasst.

1.4.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortskern“ aus dem Jahr 2000, der neben dem Vorhabenstandort auch Teile des Ortskerns der Gemeinde Havixbeck sowie des westlich angrenzenden Wohngebietes umfasst.

Für das Plangebiet setzt der Bebauungsplan überwiegend ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ fest. Zulässig ist die Ansiedlung von drei großflächigen SB-Märkten (inkl. einem Discounter bei zumeist gleichzeitiger innerörtlicher Verlagerung) als Erweiterung zur bestehenden Ortsmitte mit zusammen max. 2.800 m² Verkaufsfläche in Form von 2 SB-Märkten und einem Discounter. Davon sind max. 600 m² Verkaufsfläche als vorgeschaltete Mall zulässig, in der z.B. eine kleinteilige Markt- oder Frischehalle, oder gastronomische Betriebe zulässig sind. Für den Lebensmitteldiscounter ist eine Verkaufsfläche von max. 800 m² und für die beiden SB-Märkte von max. 1000 m² je Markt zulässig.

Als Kernsortimente sind zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel aller Art (inkl. Getränken)
- Backwaren (auch in Form eines kleinteiligen Backshops)
- Fleischwaren

Als Randsortimente sind zulässig:

- Drogerieartikel inkl. Waschmitteln und Körperpflegemitteln
- Haushaltswaren in begrenztem Umfang und nicht als eigenständigen Shop
- Zeitungen
- Papier- und Schreibwaren sowie,
- Kleinteilig vorgehaltene Elektrogeräte (Elektrozubehör wie z.B. Glühbirnen und Batterien etc.),
- Schnittblumen (zusammen ca. 30 m²) und
- Tiernahrung.

In den SB-Märkten dürfen branchenübliche Randsortimente nur als das Kernsortiment ergänzende Waren vorgehalten werden, während innenstadtrelevante Sortimente sowie Reinigungs- und Schlüsseldienste sowie Lotto- und Totoannahmestellen gänzlich ausgeschlossen sind. Für den Lebensmitteldiscountmarkt ist zusätzlich zu 130 m² Verkaufsfläche für die benannten Randsortimente auch eine Aktionsfläche von max. 30 m² zulässig.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit maximal 1,0 die zulässige Geschossflächenzahl mit zwingend 1,2 und die Geschossigkeit mit maximal einem Vollgeschoss festgelegt. In einer geschlossenen Bauweise sind gestalterische Festsetzungen zur Dachneigung

getroffen. Demnach sind die Außenwandflächen als rotes bis rotbraunes Sichtverblendmauerwerk auszuführen. Geschlossene Fassaden ab einer Länge von 8 Meter sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen fachgerecht zu begrünen, wobei je 3 Meter Fassadenlänge ein Pflanzbeet von mindestens 1 m² Größe anzulegen ist. Die Dachform wird als flachgeneigtes Dach bis 8° festgesetzt, wobei als Bedachung nur Grün-, Metall-, Stehfalz oder Ziegeldächer zulässig sind. Für den östlichen Bereich des Plangebiets werden Stellplatzflächen festgesetzt. Die Stellplatzanlagen sind ferner anteilig mit Bäumen zu bepflanzen, wobei je sechs Stellplätzen ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen ist. Diese sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen und im Falle eines natürlichen Ausfalls durch eine Neupflanzung von gleichartigen Gehölzen zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen.

Östlich der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Gehwegeverbindung festgesetzt, die eine Verbindung zwischen dem nördlich und südlich des Plangebietes verlaufenden Fuß- und Radwegeverbindungen herstellt.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets ist zudem eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafohäuschen) festgesetzt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist zudem eine private Grünfläche festgesetzt.

1.4.4 Informelle Planungen

• Einzelhandelskonzept

Zum Schutz ihrer zentralen Versorgungsstruktur können Städte und Gemeinden ihre zentralen Versorgungsbereiche sowie Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren innerhalb ihres Gemeindegebiets räumlich und funktional festlegen. Dabei dürfen Standorte des großflächigen Einzelhandels im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur innerhalb der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche liegen. Die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente sind dabei im Rahmen eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes* festzulegen.

In Havixbeck stellen drei Kategorien die wesentlichen Bestandteile der gemeindlichen Standortstruktur dar: Der zentrale Versorgungsbereich „Ortskern Havixbeck“, der Sonder- und Ergänzungsstandort „Sonderstandort Laesbeck“ sowie die zwei solitären Nahversorgungsstandorte „Lidl – Feuerwache“ und „Netto – Schützenstraße“.

Das Plangebiet befindet sich zentral innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Ortskern Havixbeck“ und ist somit gesondert geschützt. Laut Aussagen der Aktualisierung des „Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Havixbeck“ sind die drei Lebensmittelmärkte „Edeka“, „K+K Klaas & Kock“ und „Aldi“ strukturprägende Betriebe in der Gemeinde Havixbeck. Sie übernehmen eine

* Junker + Kruse Stadtforschung Planung (Mai 2025): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Havixbeck – Aktualisierung Mai 2025, Dortmund.

Magnetfunktion und stellen die Nahversorgung innerhalb des Gemeindegebietes sicher. Die vorliegende Planung über eine Erweiterung der drei Märkte am bestehenden Standort entspricht somit dem Ziel der Sicherung, der Stärkung und der Entwicklung der Versorgungsfunktion des Ortskernes Havixbecks. Die Planung ist also mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes vereinbar.

2 Städtebauliche Konzeption

Wie bereits im Kapitel Planungsanlass und Planungsziel dargelegt entsprechen die Marktgebäude der drei Marktbetreiber innerhalb des Plangebietes nicht mehr den aktuellen Anforderungen der Betreiber (Edeka, K+K Klaas & Kock, Aldi) hinsichtlich einer kundenfreundlichen Warenpräsentation und der derzeitigen Betriebsformate im Lebensmitteleinzelhandel.

Dementsprechend planen die ansässigen Lebensmittelmärkte jeweils eine Erweiterung ihrer Verkaufsflächen auf rd. 1550 m² (Edeka), auf rd. 1550 m² (K+K Klaas & Kock) bzw. auf rd. 1050 m² (Aldi).

Die Architektur der geplanten Baukörper orientiert sich dabei an den gängigen Gebäuden für den Lebensmitteleinzelhandel. Im Rahmen des städtebaulichen Konzepts sind weitgehend eingeschossige Gebäude mit flachgeneigten Dächern (1 – 3° Dachneigung) vorgesehen. Die Fassaden sind mit einer anthrazitfarbenen Verkleidung, großzügigen Glasflächen oder roten Klinkerelementen geplant.

Die Erschließung des Sondergebiets für den MIV – sowohl für Kunden als auch für die Anlieferungsverkehre – erfolgt wie bisher von Osten über die Blickallee (nur für Pkw-Verkehre) oder von Süden über die Straße Schmitz Kamp. Die Anlieferungszonen des Lebensmitteldiscounters (Aldi) ist nördlich sowie die der beiden Lebensmittelvollsortimenter (Edeka, K+K Klaas & Kock) jeweils westlich der Gebäude vorgesehen.

Die Gebäude der drei Lebensmittelmärkte werden allseits von Stellplatzanlagen umgeben. Innerhalb des Plangebietes werden im Zuge des Vorhabens 85 Stellplätze realisiert, die vorrangig auf den Grundstücken der jeweiligen Marktbetreiber vorgesehen sind. Gegenüber dem bestehenden Zustand fallen insbesondere die vormals privaten Stellplätze südlich der Gebäude weg. Ergänzend hierzu befinden sich südlich der Marktgebäude insgesamt 82 öffentlich gewidmete Stellplätze. Östlich der Marktgebäude liegen weitere 81 öffentlich gewidmete Stellplätze und zusätzlich 19 Stellplätze, die zur ausschließlichen Nutzung durch die anliegenden Privatgebäude vorgesehen sind. Im Zusammenspiel zwischen den privaten Stellplatzflächen der Märkte und den öffentlich gewidmeten Flächen östlich und südlich der Gebäude besteht also ein deutlich größeres Stellplatzangebot. Derzeit

werden die öffentlich gewidmeten Stellplätze bereits zu einem Großteil durch die Kunden der Märkte genutzt.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem oben genannten Planungsziel und den konkret geplanten Erweiterungsvorhaben wird die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet als „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festgesetzt.

3.1.1 Sonstiges Sondergebiet

Das festgesetzte Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

Folgende Nutzungen sind innerhalb der verschiedenen Teilbereiche (Teilfläche A, Teilfläche B und Teilfläche C) des sonstigen Sondergebiets „Nahversorgung“ zulässig:

Teilfläche A:

- Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe (inkl. Backshop) mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment und einer Verkaufsfläche von max. 1550 m², wobei max. 10 % der Verkaufsfläche mit nicht-nahversorgungsrelevanten Randsortimenten und 10 % der Verkaufsfläche mit Aktionswaren belegt werden dürfen.

Teilfläche B:

- Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe (inkl. Backshop) mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment und einer Verkaufsfläche von max. 1550 m², wobei max. 10 % der Verkaufsfläche mit nicht-nahversorgungsrelevanten Randsortimenten und 10 % der Verkaufsfläche mit Aktionswaren belegt werden dürfen.

Teilfläche C:

- Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment und einer Verkaufsfläche von max. 1050 m², wobei max. 10 % der Verkaufsfläche mit nicht-nahversorgungsrelevanten Randsortimenten und 10 % der Verkaufsfläche mit Aktionswaren belegt werden dürfen.

Als nahversorgungsrelevante Sortimente gelten gem. der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Havixbeck (Aktualisierung Mai 2025)*:

* Junker + Kruse Stadtforschung Planung (Mai 2025): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Havixbeck – Aktualisierung Mai 2025, Dortmund.

- Backwaren / Konditoreiwaren
- Drogeriewaren / Körperpflegeartikel
- Fleischwaren
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften

Darüber hinaus sind innerhalb des Sonstigen Sondergebiets Paketstationen zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit

Mit der Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen wird eine eindeutig definierte Obergrenze für die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen festgesetzt.

Entsprechend der Dimensionierung herkömmlicher Lebensmittelmärkte wird die Höhe baulicher Anlagen mit maximal 105,0 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht bezogen auf das Geländeniveau (s. Planeintrag) einer Höhe von max. 10,5 m. Im östlichen festgesetzten Sondergebiet wird zudem ein Werbepylon vorgesehen, welcher mit einer Höhe von maximal 100,0 m ü. NHN festgesetzt wird. Dies entspricht bezogen auf das Geländeniveau (s. Planeintrag) einer Höhe von ca. 6,50 m. Das vorgesehene Werbepylon orientiert sich also an der für Werbepylogen von Lebensmittelmärkten marktüblichen Höhe. Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen für untergeordnete Bauteile (z.B. technische Aufbauten für Klima- und Kälte-technik, Werbeanlagen) oder für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie (Photovoltaik) um bis zu 2,0 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Da die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen architektonischen Spielraum für mehrgeschossige bauliche Lösungen ermöglicht, wird darüber hinaus innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebiets eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss festgesetzt, um den Strukturen und Eigenschaften großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe zu entsprechen und erhebliche negative Auswirkungen auf das direkte städtebauliche Umfeld zu vermeiden.

3.2.2 Grund- und Geschossflächenzahl

Das Plangebiet entspricht nahezu den für die drei Vorhaben (Baukörper zzgl. der erforderlichen Stellplatz- und Erschließungsflächen) notwendigen Flächen und wird somit weitestgehend für bauliche Anlagen bzw. Nebenanlagen genutzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sonstigen Sondergebiet entsprechend der Orientierungswerte für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO 0,8 festgesetzt.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung der Märkte zu schaffen und insbesondere den notwendigen Raum für die erforderlichen Stellplatzanlagen bieten zu können, wird darüber hinaus gem. § 19 Abs. 4 S. 4 BauNVO festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl durch Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb des Sonstigen Sondergebiets bis zu einer Grundfläche von 1,0 überschritten werden darf. Dies ist im Hinblick auf die bereits derzeit sehr hohe Versiegelung innerhalb des Plangebietes sowie die hohe städtebauliche Dichte im näheren Umfeld vertretbar. In Anbetracht der aktuellen Situation des Plangebietes werden durch die Überschreitung der festgesetzten GRZ keine weiteren negativen Auswirkungen auf den Boden und auf das Mikroklima im Plangebiet ausgelöst.

Da durch die Kombination von Geschoss Höhe und festgesetzter GRZ eine Überschreitung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO ausgeschlossen ist, ist die Festsetzung einer Geschossflächen- bzw. Bau massenzahl nicht erforderlich.

3.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Anlehnung an die drei konkreten baulichen Vorhaben festgesetzt, wobei die definierten Baugrenzen einen geringen Spielraum im Hinblick auf eine spätere Realisierung und eventuell notwendig werdende Anpassungen der drei Vorhaben ermöglichen.

Stellplätze sind, mit Ausnahme von Fahrradstellplätzen im Sinne des § 12 BauNVO, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der explizit dafür festgesetzten Flächen zulässig. Dies gilt für die Anordnung von Nebenanlagen einschließlich selbstständiger Werbe anlagen (Werbepylonen) entsprechend.

3.4 Bauweise

Entsprechend der Strukturen und Eigenschaften großflächiger Einzel handelsbetriebe wird innerhalb des sonstigen Sondergebiets eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäude längen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten sind.

3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im südöstlichen Bereich des festgesetzten Sonstigen Sondergebiets wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um eine Verbindung zwischen den

südlich und östlich der Stellplatzfläche gelegenen Straßenverkehrsflächen herzustellen.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das Straßennetz

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt – sowohl für die Kunden als auch für die Anlieferungsverkehre – wie bisher südlich über die Straße Schmitz Kamp. Darüber hinaus ist eine Erschließung für Kunden auch östlich über die Blickallee möglich.

Im Gegensatz zur bestehenden Situation ist für Pkw-Verkehre neben einer Einfahrt von der Blickallee zukünftig in diesem Bereich auch eine Ausfahrt möglich, sofern bauliche Anpassungen gegenüber dem Bestand erfolgen und die Verkehrssicherheit der aktiven Mobilitätsteilnehmer auf der Blickallee sichergestellt werden kann. Eine Befahrung für Schwerlastverkehre ist in Anbetracht des Untersuchungsergebnisses der erstellten Verkehrsuntersuchung* auch zukünftig nicht zulässig. Die Anlieferungszone des Lebensmitteldiscountmarktes befindet sich nördlich des Gebäudes und die Anlieferungszonen der Lebensmittelvollsortimenter (zentrales und südliches Gebäude) sind jeweils westlich der Gebäude angeordnet.

Um eine angemessene Verkehrserschließung für den Pkw-, den Fuß- und den Fahrradverkehr sicherzustellen, wurde darüber hinaus durch das Büro *nts Ingenieurgesellschaft* eine Analyse zur Ermittlung der Verkehrsvorbelastung durchgeführt, eine Verkehrsprognose erstellt sowie die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte untersucht*.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch die Planung insgesamt nur moderate Veränderungen der Verkehrsmengen ergeben. Dabei ist von einem Zusatzverkehrsaufkommen von 473 Kfz-Fahrten je Tag (Summe aus Quell- und Zielverkehr) auszugehen. Vormittags ist zwischen 11.00 Uhr und 12.00 Uhr, mit bis zu 43 Kfz-Fahrten je Stunde zusätzlich zu rechnen. In der maßgebenden abendlichen Spitzentunde zwischen 17.00 Uhr und 18.00 Uhr entstehen bis zu 49 Kfz-Fahrten je Stunde.

Eine signifikante Verschlechterung der Leistungsfähigkeiten der betrachteten Knotenpunkte Joseph-Heydt-Straße / Schmitz Kamp, Joseph Heydt-Straße / Blickallee und Zu-/Abfahrt Parkplatz / Blickallee ergibt sich durch die Erweiterung des Nahversorgungsstandortes in Havixbeck nicht. Die Verkehrsqualität an allen betrachteten Knotenpunkten verbleibt auch nach einer Erweiterung der Lebensmittelmärkte bei sehr gut (Qualitätsstufe A). An allen Verkehrsknotenpunkten ergeben sich nur minimale Veränderungen der mittleren Wartezeit für die Verkehrsteilnehmenden. Diese sind jedoch nicht spürbar.

* nts Ingenieurgesellschaft (02.09.2025): Verkehrsuntersuchung zur Neuaufstellung des Nahversorgungsstandortes an der Blickallee in Havixbeck, Münster.

Im Rahmen des Gutachtens wurde außerdem geprüft, ob die derzeit ausschließlich als Zufahrt genehmigte Grundstückserschließung (Schwerlastverkehr ausgeschlossen) an der Blickallee zukünftig auch als vollwertige Erschließung (Zu- und Abfahrt) genutzt werden kann. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Zufahrt für eine bidirektionale Nutzung zwingend zu verbreitern wäre und das Gehölze entlang der Blickallee zurückgeschnitten bzw. entfernt werden müssten, diese Option jedoch darüber hinaus aus verkehrsplanerischer Sicht vertretbar wäre, sofern keine Einschränkungen für die aktiven Verkehrsteilnehmer entlang der Blickallee vorliegen. Eine Freigabe für den Lkw-Verkehr ist jedoch aufgrund des Fußverkehrs auf der Blickallee sowie der geringen Fahrbahnbreite kritisch zu bewerten.

4.2 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes werden örtliche Bauvorschriften im Hinblick auf die notwendige Anzahl an Stellplätzen erlassen. Im Sonstigen Sondergebiet ist demnach gemäß § 89 BauO NRW i.V.m. § 48 Abs. 1 BauO NRW, je 50 m^2 Verkaufsfläche ein Kfz-Stellplatz zu errichten. Die hierfür erforderlichen Flächen werden im Plangebiet des Bebauungsplanes westlich, nördlich und vereinzelt nordöstlich der überbaubaren Grundstücksfläche nachgewiesen und dort als Flächen für Stellplätze ausgewiesen.

Hierdurch wird von der Richtzahlentabelle zur Stellplatzverordnung NRW, die einen Stellplatz je $10 - 30\text{ m}^2$ Verkaufsfläche vorsieht, abgewichen. Eine Abweichung von den Richtzahlen der Stellplatzverordnung NRW ist in diesem Kontext vertretbar und der konkreten örtlichen Situation angemessen.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler und integrierter Lage innerhalb der Ortslage Havixbecks und wurde darüber hinaus im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Im unmittelbaren räumlichen Umfeld befinden sich zahlreiche weitere Nutzungen des täglichen Bedarfs, sodass eine Verknüpfung unterschiedlicher Wege zu erwarten ist. Da die Gemeinde, gleichwohl eine kompakte und dichte Siedlungsstruktur aufweist, ist das Plangebiet hervorragend auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. An der Blickallee befindet sich außerdem eine Haltestelle des ÖPNV, über die das Plangebiet an die umliegenden Wohnbereiche der Gemeinde angeschlossen ist.

Im Zuge der Erweiterungsvorhaben der Verkaufsflächen am Standort wird die Anzahl der Stellplätze im Plangebiet gem. der erstellten Verkehrsuntersuchung* auf 248 reduziert, wobei sich hiervon 85 auf den privaten Flächen der Betreiber und 163 auf den als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Bereichen befinden. Diese großflächigen öffentlich gewidmeten Stellplatzanlagen befinden sich unmittelbar südlich

* nts Ingenieurgesellschaft (02.09.2025): Verkehrsuntersuchung zur Neuaufstellung des Nahversorgungsstandortes an der Blickallee in Havixbeck, Münster.

bzw. östlich an die drei Marktgebäude angrenzend und werden bereits heute vielfach durch die Kunden der Lebensmittel Märkte genutzt. Im Zusammenspiel mit den öffentlich gewidmeten Stellplatzflächen bestehen innerhalb des Plangebietes 248 nutzbare Stellplätze, so dass der Stellplatzbedarf für die drei Lebensmittel Märkte, insbesondere auch im Hinblick auf die zu erwartende Stellplatzauslastung*, gedeckt ist.

In Anbetracht der integrierten städtebaulichen Lage, der guten Erreichbarkeit des Plangebietes zu Fuß, mit dem Fahrrad und mit dem ÖPNV sowie der im direkten Umfeld vorhandenen Stellplatzflächen ist die Errichtung eines Stellplatzes je 50 m² Verkaufsfläche vertretbar. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird hierdurch derzeit und zukünftig sichergestellt.

Fahrradabstellplätze sind auch außerhalb der ausgewiesenen Flächen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Rahmen der durch die *nts Ingenieurgesellschaft* erstellten Verkehrsuntersuchung* wurde auch der durch das Erweiterungsvorhaben entstehende Bedarf an Fahrradstellplätzen errechnet. Gemäß der Musterstellplatzsatzung NRW, ist für Verkaufsstätten mindestens ein Fahrradabstellplatz je 60 m² Verkaufsfläche nachzuweisen. Entsprechend der ermittelten Verkaufsfläche sind im Plangebiet entsprechend 70 Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vorzusehen.

* nts Ingenieurgesellschaft (02.09.2025): Verkehrsuntersuchung zur Neuaufstellung des Nahversorgungsstandortes an der Blickallee in Havixbeck, Münster.

4.3 Rad- und Fußwegenetz

Die Erschließung des Plangebietes für den Fuß- und Fahrradverkehr erfolgt ebenfalls von der Blickallee bzw. vom Schmitz Kamp. Innerhalb des Plangebietes gibt es eine dem Fußverkehr vorbehaltene Verbindung, die den Eingangsbereich der Lebensmittel Märkte mit der östlich verlaufenden Blickallee und dem hieran angrenzenden Lieselotte-Könlein-Platz verbindet. Südöstlich an das Plangebiet angrenzend verläuft zudem ein separater Fuß- und Fahrradweg, der eine Verbindung zwischen dem Ortskern Havixbecks und dem südlich des Ortes gelegenen Bahnhof herstellt und auch die Flächen des Plangebietes erschließt.

Im Zuge der erstellten Verkehrsuntersuchung* wurde außerdem die Situation des Fußverkehrs im Umfeld des Plangebietes betrachtet. Neben einem Fußgängerüberweg über die Blickallee sind dort keine weiteren baulichen Querungsmöglichkeiten vorhanden, die jedoch aufgrund der zentralen Lage und der zahlreichen gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes nötig wäre. Im Bestand quert der Fußverkehr die Blickallee an vielen Stellen ungeordnet. Im Bereich des Knotenpunktes Zu-/Abfahrt Parkplatz / Blickallee wurden in der maßgeblichen Spitzentstunde zwischen 17.00 Uhr und 18.00 Uhr sieben querende Fußgänger erfasst. Im Zuge des Bebauungsplanes wird hierauf durch die Verbreiterung der Zu-/ Abfahrt der Stellplatzanlage

reagiert, die ebenfalls die Möglichkeit eines strassenbegleitenden Gehweges zulässt.

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die direkt nordöstlich an das Plangebiet anschließende Bushaltestelle „Ortsmitte“ an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Haltestelle wird durch die Regionalbuslinie R64 bedient, die werktags halbstündlich verkehrt. Ergänzend verkehren die Bürgerbuslinien B31 und B32 sowie die Linien 564 und 653 und die Nachtbuslinie N7.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Grünkonzept / Festsetzungen zur Grüngestaltung

Das grünplanerische Ziel der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, ist eine ansprechende und intensive Durchgrünung der Stellplatzanlage.

5.2 Eingriffsregelung

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff. BNatSchG vor. Gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB ist ein solcher Eingriff durch den Verursacher auszugleichen. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortskern“ aus dem Jahr 2000. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Westlich der Blickallee“ verglichen. Im Ergebnis ist mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der nicht plangebietsintern kompensiert werden kann (s. Anhang). Art und Lage der Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.3 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren. In vorliegendem Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage, d.h. anhand bereits vorliegender Informationen, erstellt (Stufe I). Zudem erfolgte im Juli 2025 zur Potentialabschätzung eine Ortsbegehung. Im Folgenden wird geprüft, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG

* 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.

potenziell nicht ausgeschlossen werden können. Sofern erforderlich und auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

Alle nicht planungsrelevanten Arten werden im Rahmen der vorliegenden Artenschutzprüfung nicht vertiefend betrachtet. Nach Kiel* müssen sie jedoch im Rahmen von Planungs- oder Zulassungsverfahren zumindest pauschal berücksichtigt werden; dies geschieht i.d.R. durch allgemeine Vermeidungsmaßnahmen (z.B. durch zeitliche Vorgaben hinsichtlich der Baudurchführung).

* Kiel, E.-F. (2015): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Einführung. Online unter: http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/einfuehrung_geschuetzte_arten.pdf (abgerufen: Juli 2025)

• **Bestandsbeschreibung**

Das ca. 1,79 ha große Plangebiet liegt nahe des westlichen Rands des Siedlungsbereich der Gemeinde Havixbeck. In westlich und südlicher Richtung liegt kaum Wohnungsbebauung zwischen Plangebiet und den nächsten landwirtschaftlich genutzten Flächen. Südwestlich des Plangebietes befindet sich das Schloss „Haus Havixbeck“. Nördlich und östlich wird der Geltungsbereich großräumig, durch den bestehenden Siedlungskörper der Gemeinde eingeschlossen. Im Plangebiet befinden sich derzeit drei verschiedenen Lebensmittel Märkte. Außerhalb der Begrünung wird das gesamte Plangebiet als Parkplatz oder Lebensmittelmarkt genutzt und ist daher großflächig versiegelt. Erschlossen wird das Plangebiet über die Blickallee aus nordöstlicher Richtung oder südlich von der Straße „Schmitz Kamp“, welche in die Josef-Heydt-Straße mündet. Die Grünstrukturen bestehen ausschließlich aus Bäumen geringen Alters und Zierhecken, die einen regelmäßigen Rückschnitt erfahren. Die Bäume und Sträucher befinden sich vorwiegend zwischen den Stellplätzen und den Randbereich des Plangebietes.

• **Wirkfaktoren**

Im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und Arrondierung der Lebensmittel Märkte geschaffen.

Mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens werden die bereits anthropogen genutzten Flächen in Anspruch genommen, die großflächig versiegelt sind. Im Zuge der Umsetzung der Planung sind auch Gehölzentfernung im Norden der Fläche einhergehend. Weitere bestehenden Gehölze bleiben größtenteils erhalten.

• **(Potentielles) Arteninventar**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems* (FIS) können im Bereich des Plangebietes (Messtischblatt 4010, Quadrant 1) unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen (Gehölze, Gebäude) theoretisch 40 planungsrelevante Arten vorkommen; dazu gehören 13 Fledermaus-, 26 Vogelarten und eine Amphibienart (s. Tab. 1).

Weitere Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen gem. Abfrage der Landschaftsinformationssammlung (@LINFOS, Stand: Juli 2025) für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld (< 500 m) nicht vor. Der nächste Fundort von planungsrelevanten Arten liegt ca. 630 Meter südöstlich des Plangebietes, dort wurden bei einer Kartierung im Jahr 2022 ein Waldkauz und ein Kleinspecht Brutpaar nachgewiesen. Eine Berücksichtigung der beiden Arten erfolgt nicht, da das Plangebiet grundlegend keine Eignung als Lebensraum für die Arten aufweist (Wälder mit Bäume in hohem Alter).

Es liegen keine Informationen zu Vorkommen planungsrelevanter Farn-, Blütenpflanzen und Flechten für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld vor. Aufgrund der Lage sowie der Flächennutzungen (versiegelt / Gärten) bestehen auch keine Anhaltspunkte für entsprechende Vorkommen der konkurrenzschwachen, zumeist auf nährstoffarme Standorte beschränkten Arten. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

Tab. 1: Messtischblattabfrage, Quadrant 4010 im Messtischblatt 1 (Stand: Juli 2025); Status: N = Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden, B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden, R/W = Rast/ Wintervorkommen; Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht, unbek. = unbekannt; Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Potenzial-Analyse: Einschätzung des faunistischen Potentials unter Berücksichtigung der erfolgten Ortsbegehung (Erläuterungen s. Text).

- * Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen, 2015: Fachinformationssystem geschützte Arten in NRW. <http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/40102>

Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Potential- analyse	Gehölze	Gebäude
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name					
Säugetiere						
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	N	U-	FoRu	Na	FoRu!
<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	N	U+	-	FoRu, Na	(Ru)
<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	N	U	FoRu	Na	FoRu!
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	N	G	FoRu	Na	FoRu!
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	N	G	-	Na	FoRu
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	N	U	FoRu	Na	FoRu!
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	N	G	FoRu	Na	FoRu!
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	N	G	-	Na	FoRu
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabendsegler	N	U	-	Na	(FoRu)
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	N	G	-	Na	(Ru)
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	N	G	FoRu		FoRu
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	N	G	FoRu	Na	FoRu!
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	N	G	FoRu	FoRu, Na	FoRu
Vögel						
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	B	U	-	(FoRu), Na	
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	B	G	-	(FoRu), Na	
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	B	U-	-	FoRu	
<i>Asio otus</i>	Waldoireule	B	U	-	Na	
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	B	U	-	(FoRu)	FoRu!
<i>Bubo bubo</i>	Uhu	B	G	-		(FoRu)
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	B	G	-	(FoRu)	
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	B	U-	-	Na	
<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	B	U	-		FoRu!
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	B	U	-	Na	
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	B	G	-	(Na)	
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	B	G	-	(FoRu)	FoRu!
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	B	U	-	(Na)	FoRu!
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	B	U	-	FoRu!	
<i>Linaria cannabina</i>	Bluthänfling	B	U	-	FoRu	
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	B	U	-	FoRu!	
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	B	S	-	(FoRu)	
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	B	U	-	(Na)	FoRu
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	B	S	-	Na	
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	B	U	-	FoRu	FoRu
<i>Poecile montanus</i>	Weidenmeise	B	U	-	FoRu	
<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschneipe	B	U	-	(FoRu)	
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	B	S	-	FoRu	
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	B	G	-	Na	FoRu!
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	B	U	-		FoRu
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	B	G	-	Na	FoRu!
Amphibien						
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	N	U	-	Ru!	

• Auswirkungsprognose und Maßnahmen

Das potenziell denkbare Arteninventar im Bereich des Plangebietes kann unter Berücksichtigung der tatsächlich erfassten Habitatstrukturen und der Habitatausstattung (Gebäude, Gehölze) sowie der Vorbelastungen durch die intensiven anthropogenen Störfaktoren und Nutzung, eingeschränkt werden, weil die spezifischen Lebensrauman sprüche der betrachteten Arten nicht erfüllt werden.

Im Hinblick auf die potenziell vorkommenden **Säugetiere** (Fledermäuse, vgl. Tab. 1) können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Die Gehölze im Plangebiet sind durch ihre regelmäßige Pflege und dem vollversiegelten Umfeld kaum als Nahrungsquelle geeignet. Zwar

wurde bei manchen der hier vorliegenden Fledermausarten die Jagd im Siedlungsgebiet unter Laternen nachgewiesen, jedoch werden nutzungsbedingt im Plangebiet keine wesentlichen Insektenbestände in oder an den Ziergehölzen vorhanden sein. Die Gebäudebestände im Plangebiet können hingegen potenziell eine Quartiersfunktion übernehmen. Die typischen Gebäudefledermäuse kommen vorwiegend im siedlungsnahen Bereich vor und nutzen als Fortpflanzungsstätte Spaltenverstecke und Hohlräume an Gebäuden, z.B. Dachböden oder Fassadenverkleidungen.

Versteck- und Einflugmöglichkeiten, für die wenige Zentimeter großen Tiere können daher, aufgrund der Bauweise der Lebensmittelmärkte nicht ausgeschlossen werden. An einigen Stellen befinden sich Lücken im den Lüftungsgittern zwischen den Gebäudeverkleidungen, über die Fledermäuse eindringen können. Mit den geplanten Abbrucharbeiten können die potentielle Fledermausquartiere zerstören werden und dabei Tiere verletzt oder getötet werden. Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist eine fledermauskundliche Überprüfung des Abbruchobjekte in Form einer Ein- und Ausflugskontrolle erforderlich (s.u.). Darauf aufbauend können – sofern notwendig – geeignete Maßnahmen ergriffen werden, um einen Artenschutzkonflikt zu vermeiden.

Im Hinblick auf die potenziell denkbaren **Vogelarten**, kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit planungsrelevanter Brutvogelarten ausgeschlossen werden. Das Plangebiet ist nahezu vollversiegelt, fortlaufender Störung unterlegen, Grünstrukturen erfahren Rückschnitte und entsprechen maßgeblich Ziergehölze. Eine Funktionserfüllen als Nahrungshabitat oder Fortpflanzungs- und Ruhestätte ist nur eingeschränkt möglich und dient vor allem häufigen, nicht besonders geschützten Arten. Im Rahmen einer nachfolgenden Planumsetzung werden keine artenschutzrechtlichen Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber planungsrelevanten Vogelarten vorbereitet.

Pauschal gilt der § 39 BNatSchG zum Verbot von Gehölzrodungen im Zeitraum vom 01.03 bis zum 30.09 eines jeden Jahres. Eine Rodung/Fällung innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten wäre nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. mit ökologischer Baubegleitung zulässig.

Eine Lebensraumfunktion für die im Messtischblatt genannten Art (Laubfrosch) ist nicht anzunehmen. Es liegen keine geeigneten Biotopstrukturen vor.

• **Fazit**

Auf Basis der vorliegenden Informationen ist eine tiefergehende Arten-schutzprüfung nicht erforderlich. Die im Plangebiet bestehenden

Strukturen sind für die gemäß Messtischblattabfrage potenziell denkbaren Arten als Lebensraum Großteils nicht geeignet bzw. nicht von essenzieller Bedeutung. Erhebliche Störungen im Sinne des § 44 (1), Nr. 2 BNatSchG sind nicht zu erwarten, da sich die Erhaltungszustände bei Plandurchführung nicht verschlechtern. Mit Umsetzung des Vorhabens ist ein Gebäudeabbruch geplant, daher ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gegenüber „Gebäudefledermäusen“, rechtzeitig vor Durchführung von Abbrucharbeiten eine qualifizierte, fachgutachterliche Gebäudekontrolle erforderlich (Ein-, Ausflugskontrolle). In Abhängigkeit der Ergebnisse der Abbruchkontrolle können weitere Maßnahmen erforderlich werden, die dann mit dem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

Verbotstatbestände im Sinne des § 44 (1), Nr. 1 BNatSchG, die ggfs. durch eine notwendige Entfernung von Gehölzen verursacht werden könnten, werden durch Beachtung einer Bauzeitenregelung in Anlehnung an § 39 BNatSchG (**keine** Gehölzentfernungen im Zeitraum vom 01.03 bis zum 30.09 eines jeden Jahres), vermieden.

- **Natura 2000-Gebiete**

Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet „Baumberge“ (DE-4010-302) liegt in einer Entfernung von ca. 1,69 km südlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung sowie der beabsichtigten Planung können Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen werden.

5.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind durch die vorliegende Planung nicht berührt. Es liegen keine klassifizierten Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes vor.

5.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet befindet sich in einem erschlossenen Gebiet. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden. Des Weiteren sind An- und Neubauten nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu errichten. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Mit der Planung werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

Gemäß BauO NRW sind geeignete Dachflächen von als Lebensmittelmärkten genutzter Gebäude mit Photovoltaikanlagen zu versehen. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Energiequellen geleistet. Die damit verbundenen Einsparungsmöglichkeiten in der Stromerzeugung durch fossile Energieträger verbessern die CO₂-Bilanz und dienen daher dem Klimaschutz. Durch die Planung werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belang des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

5.7 Bodenschutz / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gem. § 1 a Abs. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Im vorliegenden Fall wird eine bereits stark versiegelte, gewerblich genutzte Fläche überplant. Alternative Flächen, die mit einer geringeren Inanspruchnahme von Flächen einhergehen, bestehen nicht.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch die bestehenden Leitungsnetze wie bisher sichergestellt.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) kann durch das bestehende Leitungsnetz weiterhin sichergestellt werden.

6.3 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein von der Gemeinde Havixbeck konzessioniertes Unternehmen.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde die Verträglichkeit der Erweiterung der Einzelhandelsnutzungen mit den in der Umgebung vorhandenen schützenswerten Nutzungen unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes geprüft.

Hierfür wurde durch das Büro *RP Schalltechnik* ein Fachbeitrag zum Thema Schallschutz* erstellt, um zu beurteilen, ob die Planungen die in der Nachbarschaft vorhandenen Wohngebäude beeinflussen und die Richtwerte der TA Lärm, die dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umweltauswirkungen durch

* RP Schalltechnik (04.09.2025): Gemeinde Havixbeck Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum westlich der Blickallee“, Fachbeitrag Schallschutz, Projekt Nr. 25-028-02, Osnabrück.

Geräusche dient, eingehalten werden. Schädliche Umweltauswirkungen im Sinne der TA Lärm sind Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß, oder Dauer dazu geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Im Rahmen des konkreten Vorhabens wurden die Schallauswirkungen während der Öffnungs- und Betriebszeiten sowie die Schallbelastung während der lautesten Nachtstunde geprüft.

Die für den Betrieb der Lebensmittel Märkte ermittelten Beurteilungsgel werden in der Nachbarschaft gemäß der in der TA Lärm zu Grunde gelegten gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte eingehalten. Bei Betrachtung der Gesamtbelaustung zeigt sich, dass es zu keinen Überschreitungen der Richtwerte nach TA Lärm am Tag und in der Nacht kommt, wenn folgende bauliche und betriebliche Rahmenbedingungen eingehalten werden:

- Bau einer Wand entlang der EDEKA-Anlieferung mit einer Höhe von 4,0 m und einer Länge von mindestens 20,0 m ab Rampentisch.
- Bau einer Lärmschutzwand entlang der westlichen Parkplätze ab Oberkante Parkplatz mit einer Länge von 115 m und einer Höhe von 2,8 m senkrecht sowie einem in 45° Richtung Parkplatz abgeknickten Element von 1,0 m. Das Material kann variieren.
- Die Öffnungszeit der Märkte darf erst um 6.30 Uhr beginnen und muss um 21.30 Uhr enden, damit die Nachtzeit mit der An- und Abfahrt von Pkw nicht tangiert wird. Es kommt ansonsten in der Nachtzeit zu Überschreitungen an den nächstgelegenen Immissionsorten.
- Eine Anlieferung im Nachtzeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr ist mit Lkw > 3,5 t nicht möglich, da die Richtwerte an den nächstgelegenen Wohngebäuden Schmitz Kamp überschritten werden.
- Für den Edeka- und den K+K-Markt ist eine Anlieferung im Nachtzeitraum auch mit Kleintransportern nicht möglich. Der Aldi-Markt kann auch vor 6.00 Uhr mit einem Kleintransporter beliefert werden, der händisch zu entladen ist.
- Die Anlieferung mit einem Lkw für Frischeprodukte pro Markt ist an Sonn- und Feiertagen nur außerhalb der Ruhezeiten möglich.

Kurzzeitige Geräuschspitzen, welche die geltenden Immissionsrichtwerte am Tag um mehr als 30 dB und / oder mehr als 20 dB nachts

überschreiten, sind nicht zu prognostizieren. Die zulässigen Spitzenpegel werden eingehalten.

Entsprechend der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die Errichtung einer Lärmschutzwand (LSW) mit der in der Planzeichnung angegebenen Höhe (in m ü. NHN) festgesetzt. Dies entspricht einer tatsächlichen Höhe von ca. 3,5 Meter. Dabei ist festgesetzt, dass die Lärmschutzwand ab einer Höhe von 2,8 Metern in einem 45° Winkel in Richtung des östlich festgesetzten Sondergebietes abzuknicken ist. Die Höhe der Lärmschutzwand ist zwischen den festgesetzten Höhenpunkten zu interpolieren. Die Schallschutzwand muss eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² [DIN ISO 9613-2] bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß Rw von mindestens 25 dB [VDI 2720-1] aufweisen. Darüber hinaus muss die Wand eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen aufweisen.

Die konkrete Ausgestaltung und Positionierung der entlang des Edeka-Marktes zu errichtenden Lärmschutzwand, ist im Verlauf des weiteren Verfahrens zu konkretisieren und zu ergänzen.

Die Berechnung des Verkehrslärms, der durch den Verkehr auf der Straße Schmitz Kamp erzeugt wird, hat ergeben, dass die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 / 49 dB(A) Tag / Nacht deutlich eingehalten werden. Der höchste Beurteilungspegel wird am Immissionsort 1 (Schmitz Kamp 1) mit 54,0 dB(A) a, Tag und 46,8 dB(A) in der Nacht erreicht.

8 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Aufgrund der bisherigen Nutzung liegen keine Informationen über Altlasten oder Bodenverunreinigungen im Plangebiet vor. Kampfmittelvorkommen sind bisher nicht bekannt.

9 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

10 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind im Plangebiet zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

11 Flächenbilanz

Gesamtfläche	1,79 ha	–	100 %
davon:			
– Sondergebiet	1,12 ha	–	62,5 %
– Fläche mit Pflanzbindung im Sonder- gebiet	0,00 ha	–	0,25 %
– Straßenverkehrsfläche	0,56 ha	–	31,2 %
– Straßenverkehrsgrün	0,11 ha	–	5,9 %
– Ver- und Entsorgung	0,00 ha	–	0,12 %

12 Umweltbericht

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

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichtes umfasst im Wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplanes. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

12.1 Einleitung

• Kurzdarstellung des Inhalts

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat beschlossen, den Bebauungsplan „Westlich der Blickallee“ aufzustellen, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die künftige Entwicklung und Arrondierung der dort ansässigen Lebensmittelmärkte zu ermöglichen.

Das ca. 1,79 ha große Plangebiet liegt im Westen des Siedlungsgebiets der Gemeinde Havixbeck. In westlicher und südlicher Richtung befindet sich Wohnungsbebauung, bevor die Nutzung in landwirtschaftliche Flächen und damit in die freie Landschaft übergeht. Südwestlich des Plangebietes befindet sich das Schloss „Haus Havixbeck“. Nördlich und östlich wird der Geltungsbereich großräumig, durch den bestehenden Siedlungskörper der Gemeinde eingeschlossen. Das Plangebiet wird derzeit von drei verschiedenen Lebensmittelmärkten genutzt. Abgesehen von den begrünten Flächen wird das gesamte Plangebiet als Parkplatz oder für die Lebensmittelmärkte genutzt und ist daher weitgehend versiegelt.

• Ziele des Umweltschutzes

Der **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Kreis Coesfeld stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbe- reich“ dar. Die aktuelle und zukünftige Nutzung entspricht somit bereits dem Regionalplan.

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Havixbeck trifft für das Plangebiet die Darstellung als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestim- mung „Lebensmitteleinzelhandel“, als „private oder öffentliche Grünflä- che“ mit „Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie „Straßen des überörtlichen Verkehrs“ mit der Zweckbestimmung „zentraler öffentli- cher Parkplatz“. Der Flächennutzungsplan entspricht der aktuellen und zukünftigen Nutzung des Plangebietes nur teilweise. Dementspre- chend wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet „Baumberge“ (DE-4010-302) liegt in einer Entfernung von ca. 1,69 km südlich des Plangebietes.

Darüber hinaus werden die, auf den im Folgenden genannten Geset- zen bzw. Richtlinien basierenden, Vorgaben für das Plangebiet, je nach Planungsrelevanz, inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tab. 1: Beschreibung der weiteren Umweltschutzziele, die für den vorliegen- den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele berücksich- tigt wurden.

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten. Aufgrund der nahe liegenden Wohnbauflächen wurden die Auswirkungen des Umgebungslärms aus immissionsschutzfachlicher Sicht gutachterlich untersucht.
Biotypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Viel- falt, Arten- und Bi- otopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutz- gesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Bauge- setzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Um- welt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Umweltschutzziele im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wur- den entsprechend berücksichtigt. Der erforderliche Kompensationsbedarf wurde ermittelt und wird ausgeglichen. Artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen einer Artenschutzprüfung (Stufe I) geprüft und entsprechend berücksichtigt.
Boden/ Fläche und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Lan- desbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der

Umweltschutzziele	
	<p>Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze), die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.</p> <p>Das Umweltschutzziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie das Ziel, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (vgl. § 1 Landesbodenschutzgesetz) wird insofern beachtet, als dass mit der Planung eine bereits anthropogen stark geprägte Fläche in Anspruch genommen wird. Da das Plangebiet bereits großflächig versiegelt ist, ist im Rahmen der Bebauung nicht mit einer zusätzlichen Versiegelung zu rechnen. Mit der vorliegenden Planung wird die bedarfsgerechte Entwicklung von Flächen im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung und damit das Ziel einer möglichst kompakten Siedlungsentwicklung verfolgt.</p>
Landschaft	<p>Die Berücksichtigung dieses Schutzwerts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragrafen des Baugesetzbuches vorgegeben. Gemäß § 10 Landesnaturschutzgesetz sind insbesondere der Aufbau des Biotopverbundes und die Förderung der Biodiversität als Entwicklungsziele für die Landschaft von besonderer Bedeutung.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan trägt den entsprechenden Zielen insofern Rechnung, als dass keine Biotopverbundflächen überplant werden. Durch die getroffenen Grünfestsetzungen in den Randbereichen des Plangebietes werden Auswirkungen durch eine landschaftsgerechte Einbindung der Planung in den Landschaftsraum reduziert.</p>
Luft und Klima	<p>Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz. Darüber hinaus erfolgt die Nutzung bestehender Infrastrukturen.</p> <p>Es erfolgt die Nutzung bestehender Infrastrukturen/ vorbelasteter Flächen wodurch eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden werden kann.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.</p> <p>Aufgrund der aktuellen vorangegangenen Nutzung sind keine Kultur- oder Sachgüter, die unter das Denkmalschutzgesetz fallen zu vermuten.</p>

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

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plan-durchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz-, mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie

positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzzieilen soll dabei Rechnung getragen werden.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, sind die erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 (6) BauGB zu beschreiben. Eine tiefergehende Beschreibung und Bewertung erfolgt jedoch – sofern zu erwarten – schutzgutbezogen, d.h. im Rahmen der nachfolgenden Betrachtung der jeweiligen Schutzgüter (vgl. Tab. 3).

Tab. 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkungsprognose.

Schutzgut Mensch	
Bestand	<ul style="list-style-type: none">- Das Plangebiet liegt südlich des Ortskernes der Gemeinde Havixbeck, nahe der Grenze des Siedlungsraumes und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,79 ha.- Der Geltungsbereich wird von drei Lebensmittelmärkten genutzt. Ein Großteil des Plangebietes ist daher als Parkplatz versiegelt oder von Gebäuden überstellt.- Erschlossen wird das Plangebiet durch die im Nordosten liegende Blickallee und durch die südlich gelegene Straße „Schmitz Kamp“.- Das Umfeld besteht im Norden und Osten großflächig aus Wohnnutzungen, im Süden befinden sich landwirtschaftliche Flächen in ca. 70 Metern Entfernung. Im Westen befindet sich wenige Wohnungen, bevor die landwirtschaftliche Nutzung beginnt.- Nordwestlich des Plangebietes liegt in ca. 180 Metern Entfernung das Schloss „Haus Havixbeck“.- Es bestehen Vorbelastungen durch die derzeitige Nutzung (Anlieferungs-, Kundenverkehre, Lage an Straßen).- Die im Plangebiet liegenden Lebensmittelmärkte erfüllen eine Funktion in der Grundversorgung der umliegenden Bevölkerung.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none">- Im Zuge nachfolgender Bauarbeiten können baubedingte Auswirkungen auf umliegende Anwohner i. S. v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten. Aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer von Bauarbeiten und der gesetzlich geregelten Arbeitszeiten, wird das Maß der Erheblichkeitsschwelle dabei voraussichtlich nicht überschritten.- Mit der vorliegenden Planung wird der Umbau von drei Lebensmittelmärkten vorbereitet. Hiermit einhergehend kommt es baubedingt zu einer Unterbrechung der Geschäftstätigkeit. Im Zuge des Neubaus der Lebensmittelmärkte soll eine Vergrößerung und Modernisierung der Betriebsstandorte stattfinden. Die Arbeitsplatzfunktion bleibt auf lange Sicht erhalten.- Regionale / überregionale Erholungsfunktionen werden nicht berührt.

Schutzwert Mensch	
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Erhebliche betriebsbedingte immissionsschutzrechtliche Konflikte, sind aufgrund der Planung und vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen Nutzungen nicht zu prognostizieren. - Insgesamt sind mit einer nachfolgenden Umsetzung - im Vergleich zum derzeit bestehenden Zustand - keine voraussichtlichen, erheblichen Auswirkungen zu prognostizieren. - Der Immissionsschutz wurde in Form eines Immissionsgutachtens und eines Verkehrsgutachtens geprüft. Das Immissionsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung des Planvorhabens unter Berücksichtigung der aufgestellten Anforderungen an den Immissionsschutz möglich ist.

Schutzwert Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das rund 1,79 ha große Plangebiet liegt nahe des westlichen Siedlungsrand von Havixbeck und umfasst eine anthropogen genutzte Fläche, auf der drei Lebensmittel Märkte bestehen. Außerdem befinden sich auf der Fläche die zugehörigen Stellplatzanlagen. - Das Umfeld ist durch Wohnungs Nutzung im Norden und Osten sowie vorwiegend Landwirtschaft im Süden und Westen gekennzeichnet. - Die Gehölze im Plangebiet bestehen größtenteils aus Ziergehölzen. - Der Geltungsbereich ist großflächig versiegelt, ausschließlich im Bereich der Ziergehölze findet sich offener Boden vor. - Die biologische Vielfalt ist aufgrund der vorhandenen Ausstattung mit Grünstrukturen und der relativ hohen Störungsintensität von untergeordneter Bedeutung. - Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet „Baumberge“ (DE-4010-302) liegt in einer Entfernung von ca. 1,69 km südlich des Plangebietes.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Baubedingte Auswirkungen können im Zuge einer nachfolgenden Umsetzung z.B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm Staub) nicht ausgeschlossen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand, sind voraussichtlich jedoch keine erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten. - Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 5.3, „Arten- und Biotopschutz“). - Erhebliche Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden. - Die baubedingt zu erwartenden erheblich negativen Auswirkungen i. S. der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, sind durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren (s. Anhang).
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Durch den eigentlichen Betrieb - einschließlich der damit zwangsläufig verbundenen Verkehrs bewegungen - sind Auswirkungen in Form von Geräusch- und Geruchsemmissionen (Abgase) verbunden. Diese sind jedoch – unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Ist-Situation – voraussichtlich nicht geeignet erhebliche Beeinträchtigungen auf die o.g. Schutzwerte auszuüben.

Schutzbereich Fläche	
Bestand	<ul style="list-style-type: none">- Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,79 ha, die im Regionalplan Münsterland maßgeblich als „allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt wird.- Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Ortskern“ vor, der für den zentralen Bereich der Lebensmittelmärkte eine GRZ von 1,0 festsetzt.- Es bestehen Vorbelastungen durch die gewerbliche Nutzung sowie die entlang des Plangebiets verlaufenden Straßen.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none">- Bei Durchführung der Planung werden bereits anthropogen vorbelastete Flächen zukünftig in Anspruch genommen. Die GRZ wird im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nicht erhöht. Gleichwohl erfolgt mit Umsetzung der Planung eine kleinflächige Inanspruchnahme einer Grünfläche im Nordwesten.- Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzbereich i.S. einer weiteren Fragmentierung bisher unzerschnittener verkehrsarmer Räume, sind nicht zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none">- Betriebsbedingte Auswirkungen, sind im Rahmen der Umsetzung der Planvorhaben nicht zu erwarten.- Betriebsbedingt werden keine weiteren Flächen in Anspruch genommen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzbereich sind auszuschließen.

Schutzbereich Boden	
Bestand	<ul style="list-style-type: none">- Gem. Angaben des Geologischen Dienstes NRW (Bodenkarte 1: 50.000) befinden sich im östlichen Plangebiet Braunerden mit einer mittleren Wertzahl der Bodenschätzung (40 – 60). Der Boden wurde als schutzwürdig bewertet, da er als „Wasserspeicher im 2-Meter-Raum“ mit hoher Regulations- und Kühlungsfunktion“ eingestuft wurde.- Es bestehen Vorbelastungen aufgrund bereits erfolgter Versiegelungen und Bodenumlagerungen im Zuge der bereits erfolgten baulichen Entwicklung des Plangebietes. Von einer großflächigen Überformung der ursprünglichen Bodenverhältnisse, ist dementsprechend auszugehen.- Bei der derzeitigen Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass partiell Beeinträchtigungen durch bestimmte Stoffeinträge vorliegen (Reifenabrieb, Auf-tausalze, Schwermetalle z.B. Kupfer aus Bremsbelägen).- Es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten im Plangebiet vor.

Schutzbereich Boden	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit einer nachfolgenden Umsetzung wird eine Fläche in Anspruch genommen, die bereits großflächig versiegelt und anthropogen vorbelastet ist. Eine Inanspruchnahme des Schutzgutes ist baubedingt unausweichlich, stellt jedoch aufgrund der vorliegenden Bebauung keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Inwieweit mit Umsetzung des Planvorhaben ein Eingriff in Natur und Landschaft i. S. der Eingriffsregelung verbleibt, wurde im Zuge der vorliegenden Planung (s. Anhang) abschließend ermittelt und ist durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. - Durch Befahren des Bodens mit Baufahrzeugen können bei ungünstigen Witterungsverhältnissen lokale Bodenverdichtungen entstehen. Diese sind im Rahmen einer nachfolgenden Planung zu vermeiden. - Die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzbereich Boden werden - unter Berücksichtigung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz - ausgeglichen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen, ist nicht von einer erheblichen Erhöhung des Eintrages von Schadstoffen (z.B. Reifenabrieb, Auf-tausalze) auszugehen. Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Kraftstoffe), ist bei ordnungsgemäßem Betrieb von Fahrzeugen auszuschließen. - Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzbereich, welche die derzeit bereits bestehenden Auswirkungen erheblich überschreiten, sind nicht zu erwarten.

Schutzbereich Wasser	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine klassifizierten Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. Das Plangebiet befindet sich nach Auskunft des Fachinformationssystems EL-WAS (Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW, 2017) außerhalb von Wasserschutzgebieten oder Heilquellen. - Das Plangebiet liegt über dem Grundwasserkörper „Münsterländer Oberkreide (Altenberge / Ascheberg)“. Hierbei handelt es sich um einen Kluftgrundwasserleiter mit sehr geringer bis mäßiger Durchlässigkeit und einem silikatisch, karbonatischem Gesteinstyp. Der mengenmäßige und chemische Zustand wird als gut eingestuft (gem. Gesamtergebnis 3. Monitoringzyklus (2013-2018)). - Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter / vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete. - Das nächstgelegene klassifizierte Gewässer (Schlautbach) befindet ca. 550 Meter südöstlich der Grenze des Plangebiets. - Aufgrund der großflächigen Versiegelung im Plangebiet ist von veränderten Grundwasserverhältnissen auszugehen. - Gemäß Starkregenhinweiskarte für NRW kommt es im Falle von seltenem Starkregen (Wiederkehrintervall 100 Jahre) im Bereich zwischen den Lebensmittelmärkten und an der westlichen Plangebietsgrenze punktuell zu erheblichen Einstautiefen. Bei einem Falle von extremem Starkregen (90 mm/h) sind punktuell extreme Einstautiefen möglich.

Schutzbereich Wasser	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Umsetzung der Planung werden keine Oberflächengewässer / Wasserschutzgebiete beeinträchtigt. - Die natürlichen Grund- und Niederschlagswasserverhältnisse werden im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung nicht erheblich verändert, da das Plangebiet bereits großflächig versiegelt ist. - Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen, sind Verschmutzungen des Schutzgutes, z. B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen. - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) kann durch das bestehende Leitungsnetz weiterhin sichergestellt werden. - Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen ist bei ordnungsgemäßem Betrieb der Kunden- und Zuliefererverkehre auszuschließen. - Insgesamt sind keine erheblichen, betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

Schutzbereich Luft- und Klimaschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Auf Grundlage des Fachinformationssystems „Klimaanpassung“ (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, 2020), ist das Plangebiet dem Stadtrandklima mit einer weniger günstigen thermischen Ausgleichsfunktion zuzuordnen. Es besteht eine Funktion als Klimawandelvorsorgebereich (Klasse 3). - Der Geltungsbereich profitiert nachts von der Lage im Kaltlufteinwirkungsbereich. Hierdurch liegt lediglich eine schwache nächtliche Wärme ($T > 17$ bis $18,5^{\circ}\text{C}$) vor, während die thermische Belastung tagsüber als stark klassifiziert werden kann (>35 bis 41°C). - Die umliegenden Freiflächen werden als „Freilandklima“ dargestellt, während die angrenzenden Wohnbauflächen als „Vorstadtklima“ oder „Stadtrandklima“ zu bewerten sind. - Eine Funktion als klimarelevanter Ausgleichsraum für benachbarte Nutzungen besteht nicht.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Im Rahmen des Abbaus / der Produktion von Baustoffen (u. a. Zement, Sand, Stahl, Glas) werden klimaschädliche Gase emittiert. Dies führt global betrachtet zu nachteiligen Auswirkungen i. S. des Luft- und Klimaschutzes. Planbedingt, ist jedoch nicht von einer baubedingten Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle auszugehen. - Im Rahmen einer nachfolgenden Errichtung von Gebäuden sind baubedingt verschiedene Emissionen (Abgase, Staub, etc.) durch Baufahrzeuge, Kräne und Materialanlieferungen vorherzusehen. Hierbei handelt es sich um zeitlich, d. h. auf die eigentliche Bauphase befristete, Auswirkungen, welche die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht überschreiten. - Insgesamt sind mit einer nachfolgenden Umsetzung der zwei Planvorhaben, voraussichtlich keine erheblichen baubedingten Auswirkungen zu prognostizieren.

Schutzbereich Luft- und Klimaschutz	
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die derzeit bestehenden Vorbelastungen bleiben im Wesentlichen unverändert. Aufgrund der günstigen Lage des Plangebietes bestehen gute Voraussetzungen für eine klimafreundliche / fußläufige / nicht-motorisierte Erreichbarkeit. - Beim Betrieb der zukünftigen Gebäude entstehen, in Abhängigkeit der tatsächlichen Bauweise, unterschiedliche Emissionen z.B. durch Wärmeverluste der Gebäude. Die Neubauten werden nach den gesetzlich definierten Standards, darunter den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), errichtet. - Durch die Planung erfolgt die langfristige Sicherung eines bestehenden Betriebsstandortes in integrierter Lage. Damit ist eine Nutzung bereits deutlich anthropogen vorbelasteter Flächen verbunden. Eine weitere Überplanung von Freiflächen bzw. bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen im Außenbereich wird damit vermieden. Aufgrund der integrierten Lage können Verkehrsbewegungen durch den Kundenverkehr weitgehend minimiert werden. - Die Dachflächen der neu errichteten Gebäude müssen gemäß Bauordnung NRW mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden. Die Photovoltaikanlagen dienen der Erzeugung von Strom aus regenerativen Energiequellen. Die damit verbundenen Einsparungsmöglichkeiten an fossilen Energieträgern verbessern die CO₂-Bilanz und dienen daher dem Klimaschutz. - Es sind daher keine erheblich nachteiligen baubedingten Auswirkungen auf das Schutzbereich zu erwarten.

Schutzbereich Landschaft	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet befindet sich im zusammenhängend bebauten Siedlungsbereich. Eine Ausweisung von Schutzbereichen innerhalb des Plangebietes existiert nicht. - Der Geltungsbereich ist von der freien Landschaft nicht einsehbar. - An der nördlichen Grenze des Plangebietes entsteht eine Eingrünung sowie eine Minimierung der visuellen Beeinträchtigung durch die vorliegende Bebauung.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die während der Bauphase zu erwartenden visuellen Beeinträchtigungen (z.B. durch Baukräne), sind aufgrund ihres nur vorübergehenden Einflusses als unerheblich einzustufen. - Das Landschaftsbild wird bei Durchführung der Planung aufgrund der derzeitigen Situation nicht neugestaltet. Erhebliche Beeinträchtigungen, sind daher nicht anzunehmen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Schutzbereich Kultur- und Sachgüter	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kultur- und Sachgüter im Sinne von Objekten mit gesellschaftlicher oder architektonischer Bedeutung im Plangebiet vorhanden. - Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.

Schutzwert Kultur- und Sachgüter	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Eine erhebliche Betroffenheit von Sach- und Kulturgütern, ist nicht zu erwarten. - Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden, sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Kulturgeschichtliche Bodenfunde, die während der Erdarbeiten freigelegt werden, sind der unteren Denkmalbehörde anzugeben. - Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Voraussichtliche, betriebsbedingte Auswirkungen, die das Maß der Erheblichkeit überschreiten, sind nicht anzunehmen.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet voraussichtlich keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es bestehen keine Wirkungsgefüge, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen. Es ist voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung mit Durchführung des Planvorhabens zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es sind voraussichtlich keine erheblichen betriebsbedingten Wirkungszusammenhänge zu erwarten.

12.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen in ihrer derzeitigen Form und ihrem derzeitigen Umfang weiterhin genutzt würden. Aufgrund der innerörtlichen Lage ist es als äußerst unwahrscheinlich einzuschätzen, dass ein Rückbau der Versiegelung und eine entsprechend natürliche Entwicklung, d.h. ökologische Verbesserung der Biotopstrukturen zu erwarten wäre.

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

Tab. 3: Darstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.

Bauphase	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Zum Schutz europäischer Vogelarten, ist eine Entfernung von Gehölzen gem. § 39 BNatSchG außerhalb des Zeitraums vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen. Eine Ausnahme von dieser zeitlichen Regelung ist nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich. - Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum. - Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten, um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren. Eine eindeutige Festlegung von Zufahrtswegen zur Baustelle, um unnötige Verdichtungen durch Befahren zu vermeiden. - Gemäß § 202 BauGB, ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Dabei ist die sachgerechte Zwischenlagerung und der Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731) zu beachten. Der fachgerechte Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs ist sicherzustellen. Insbesondere der Oberboden sollte bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder profilgerecht an gleicher Stelle eingebracht werden - Darüber hinaus wird die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes nach DIN 19639 sowie die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen. - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Schutzzäune um ggf. betroffene Bäume anbringen, Boden im Wurzelbereich von Gehölzen nicht befahren oder durch Materialablagerungen verdichten, ggf. Einsatz von Schutzvlies / Stahlplatte, freigelegtes Wurzelwerk mit Frostschutzmatten abdecken und bei Trockenheit bewässern, kein Bodenauftrag oder -abtrag im Wurzelbereich). - Sachgemäßer Umgang sowie Lagerung von Betriebs- und Baustoffen.

Betriebsphase	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Während der Betriebsphase, d.h. der eigentlichen Nutzung, sind keine erheblichen Auswirkungen mehr anzunehmen. Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Gebäude-Energiegesetzes (GEG) ggf. unter Wahrung der denkmalschutzrechtlichen Vorgaben vorbehalten.
Ausgleich	<ul style="list-style-type: none"> - Eingriffsregelung: Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff. BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist (vgl. Anhang). - Sofern erforderlich werden die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG notwendigen Maßnahmen im weiteren Verfahren entsprechend der Vorgaben der dann vorliegenden artenschutzfachlichen Auswirkungsprognose ergänzt (vgl. Kap. 8.2).

12.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Planung soll eine Erweiterung und Arrondierung der Lebensmittelmärkte, planungsrechtlich vorbereitet werden. Die geplanten Neubauten sollen auf den Flächen der bestehenden Märkte erfolgen und nehmen daher eine Fläche in Anspruch, die bereits einer anthropogenen Nutzung unterliegt. Das Plangebiet ist somit bereits versiegelt. Darüber hinaus besteht eine günstige Anbindung an das örtliche

Verkehrsnetz sowie an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz. Eine anderweitige Planung (plankonforme Alternativen) mit geringeren städtebaulichen bzw. umweltplanerischen Auswirkungen (z. B. geringere Flächeninanspruchnahme, günstigere Erschließungsvariante) liegt nicht vor.

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

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu vorraussichtlichen erheblichen Auswirkungen führen.

Erhöhte Brandpotentiale der zu errichtenden/ bestehenden Gebäude sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. In Bezug auf ein statistisches Hochwasserereignis (HQ_{20} , HQ_{100} bzw. HQ_{extrem}) besteht kein Hochwasserrisiko.

In Bezug auf Starkregen können bei seltenen bzw. extremen Starkregenereignissen z.T. erhebliche Einstautiefen auftreten. Da sich diese jedoch vor allem im Bereich der abgesenkten Rampen zur Belieferung der Märkte befinden, ist innerhalb des Plangebietes insgesamt von keiner wesentlichen Gefährdung durch Starkregen auszugehen.

Weitere Gefahrgutunfälle im Sinne der Seveso-Richtlinie und/ oder verkehrsbedingte Gefahrgutunfällen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

12.7 Zusätzliche Angaben

• Datenerfassung

Die erforderliche Datenerhebung für die Umweltprüfung erfolgte anhand einer Erfassung des Biotopbestandes im Plangebiet und seiner Umgebung. Darüber hinaus wurden Fachinformationen aus Datenbanken ausgewertet. Eine Zusammenstellung der genutzten Quellen ist dem Literaturverzeichnis zu entnehmen.

Weitergehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben für den Umweltbericht traten nicht auf.

• Monitoring

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

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

Die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG ggf. erforderlichen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

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

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

13 Zusammenfassung

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat beschlossen, den Bebauungsplan „Westlich der Blickallee“ aufzustellen, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die künftige Entwicklung und Arrondierung der dort ansässigen Lebensmittelmärkte zu ermöglichen.

Das Plangebiet liegt mit ca. 1,79 ha im Westen des Siedlungsgebietes der Gemeinde Havixbeck. Es handelt sich um ein anthropogen geprägtes Gebiet mit Gehölzbepflanzung entlang der Stellplätze und einem hohen Maß an Versiegelung. Der Geltungsbereich ist von Wohnbebauung umgeben.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzfachliche Prüfung (Stufe I) erstellt, in der die Auswirkungen der Planung im Sinne des § 44 (1) BNatSchG auf geschützte Arten untersucht wurden. Im Ergebnis sind mit einer nachfolgenden Umsetzung, keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu prognostizieren, sofern Vermeidungsmaßnahmen (Ein- und Ausflugskontrolle, Gehölzentfernung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) eingehalten werden. Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes – auch gegenüber europäischen Vogelarten - sind gem. § 39 BNatSchG Gehölzentfernung nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.10 bis 28. / 29.02 eines jeden Jahres durchzuführen.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben keine voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen. Gleches gilt im Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, die im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht wurden.

Eine Umsetzbarkeit der Planung ist auch unter dem Aspekt des Immissionsschutzes gegeben, sofern die im Rahmen des Gutachtens

aufgestellten Rahmenbedingungen eingehalten werden. Die entlang der Edeka-Anlieferung zu errichtende Lärmschutzwand ist in ihrer konkreten Positionierung und ihrer Ausgestaltung im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Mit der Planung ist ein Eingriff gem. §§ 14 ff BNatSchG in Natur und Landschaft verbunden (s. Anhang), der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1 a (3) BauGB auszugleichen ist.

Von einer Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet, ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich in derzeitiger Art und Umfang weiterhin genutzt.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung. Darüber hinaus gehende, technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB, sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt. Hier sind insbesondere die im Immisionsgutachten zugrunde gelegten Annahmen im Zuge der Baugenehmigung zu prüfen.

14 Literaturverzeichnis

- Junker + Kruse Stadtforschung Planung (2025): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Havixbeck – Aktualisierung Mai 2025, Dortmund.
- Junker + Kruse Stadtforschung Planung (28.08.2025): Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsuntersuchung. Städtebauliche Bewertung der geplanten Erweiterung der im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Havixbeck vorhandenen drei Lebensmittelmärkte, Dortmund.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Klima (LANUK) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen (Biotopkataster NRW). Online unter: <http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/start>. Abgerufen: Juli 2025.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Klima (LANUK) Fachinformationssystem geschützte Arten (FIS) in NRW. Messtischblattabfrage. Online unter: www.naturschutzinformationen-nrw.de/fis/

nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt (Messtischblatt 4010)
Abgerufen: Juli 2025.

- Landesamt für Natur, Umwelt und Klima (LANUK) Landschaftsinformationssammlung NRW (Linfos). Online unter: <https://linfos.api.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos.extent>
Abgerufen: Juli 2025
- Landschaftsverband Westfalen Lippe (LWL), Landschaftsverband Rheinland (Hrsg.) (2009): Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zur Landesplanung in Nordrhein-Westfalen. Münster/ Köln. Online unter: <https://www.lwl.org/302a-download/PDF/kulturlandschaft/Teil1.pdf>. Abgerufen: Juli 2025.
- Landschaftsverband Westfalen Lippe (LWL), LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (Hrsg.) (2013): Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zum Regionalplan Münsterland, Regierungsbezirk Münster. Online unter: https://www.lwl.org/302a-download/PDF/kulturlandschaft/KuLaReg_MSLand_Korrektur_neuWEB.pdf. Abgerufen: Juli 2025.
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW: Fachinformationssystem ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/>. Abgerufen: Juli 2025.
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben, gemeinsame Handlungsempfehlung.
- nts Ingenierugesellschaft (02.09.2025): Verkehrsuntersuchung zur Neuaufstellung des Nahversorgungsstandorts an der Blickallee in Havixbeck, Münster.
- RP Schalltechnik (04.09.2025): Gemeinde Havixbeck Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum westlich der Blickallee“, Fachbeitrag Schallschutz, Projekt-Nr. 25-028-02, Osnabrück.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Havixbeck
Coesfeld, im September 2025

ANHANG

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen unter Beachtung der Bewertung von Eingriffen und der Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld*, angewandt.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tab. 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tab. 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans möglich ist.

In vorliegenden Fall entsteht mit der Planung ein Biotopwertdefizit von 8.150 Biotopwertpunkten. Art und Lage des naturschutzfachlichen Ausgleichs werden im weiteren Verfahren ergänzt.

- * Kreis Coesfeld, Fachbereich 70 – Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege:
Biotopwertverfahren zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld. Coesfeld, 03.01.2006.

Tab.1: Ausgangszustand gem. BP "Ortskern"

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter			
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor*	Gesamtwert
	Sondergebiet (SO 2)	12.644			
1.1	versiegelte Fläche (GRZ 1.0)	7.767	0,0	1,0	0,0
4.3	Verkehrsgrün ¹	616	2,0	0,8	1,6
1.1	Stellplätze und Zufahrt	4.261	0,0	1,0	0,0
Öffentliche Verkehrsflächen					
1.1	Stellplätze	2744	0,0	1,0	0,0
1.1	Fuß- und Radweg	199	0,0	1,0	0,0
4.3	Verkehrsgrün ¹	1463	2,0	0,8	1,6
8.2	anzupflanzende Einzelbäume 2. Ordnung (20m ² /Baum) ¹	840	8,0	0,8	6,4
Sonstige Anlagen					
1.3	Ver- und Entsorgung	21	0,0	1,0	0,0
8.1	Private Grünfläche	854	2,0	0,8	1,6
Summe Bestand G1		17.925			10.069

¹ Korrekturfaktor aufgrund zu erwartender Funktionsverluste / Beeinträchtigungen durch angrenzende gewerbliche Nutzung / Verkehrsbelastungen

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter			
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert
	Sondergebiet (GRZ 1 inkl. Überschreitung)	11.261			
1.1	Versiegelte Fläche	11.216	0,0	1,0	0,0
8.1	Flächen zur Pflanzbindung	45	6,0	0,8	4,8
öffentliche Verkehrsflächen					
1.1	Versiegelte Fläche	5.592	0,0	1,0	0,0
8.2	Straßenbegleitgrün ¹	1.051	2,0	0,8	1,6
Ver- und Entsorgung					
1.3	Ver- und Entsorgung	21	1,0	1,0	1,0
Summe Planung G2		17.970			1.919

¹ Korrekturfaktor aufgrund zu erwartender Funktionsverluste / Beeinträchtigungen durch angrenzende gewerbliche Nutzung / Verkehrsbelastungen

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	1.919	-10.069	=	-8.150,20
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertüberschuss von rund	8.150 Biotopwertpunkten.			