Bauleitplanung der Gemeinde Everswinkel

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 57
„WARENDORFER STRASSE / AUF DEM ESCH“

Vorschläge zum Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen zu den Verfahrensschritten:

I. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a(3) Nr. 2 BauGB**
II. **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB**
III. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB**
IV. **Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2(2) BauGB**

Everswinkel, 11.01.2016

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Zu I.
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a(3) Nr. 2 BauGB:

Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 gemäß § 13a(3) Nr. 2 BauGB fand durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 16.11.2015 bis einschließlich 20.11.2015 statt. Es ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde zudem am 16.11.2015 eine Bürgerversammlung veranstaltet.

Zu II.
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB wurde vom 23.11.2015 bis einschließlich zum 22.12.2015 durchgeführt. Es ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Zu III.
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 17.11.2015 um Stellungnahme bis einschließlich zum 22.12.2015 gebeten. Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben.

a) Stellungnahmen mit Hinweisen/Anregungen:

Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (04.12.2015)
Kreis Warendorf (21.12.2015)
Abwasserbetrieb TEO AöR (23.11.2015)
Westnetz GmbH (17.12.2015)
Unitymedia NRW GmbH (30.11.2015)

b) Stellungnahmen ohne Hinweise/Anregungen:

LWL Archäologie für Westfalen (07.12.2015)
Handelsverband NRW (22.12.2015)
Handwerkskammer Münster (14.12.2015)

Zu IV.
Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2(2) BauGB:

Die Nachbarkommunen wurden gemäß § 2(2) BauGB mit Schreiben vom 17.11.2015 um Stellungnahme bis einschließlich zum 22.12.2015 gebeten. Folgende Nachbarkommunen haben Stellungnahmen abgegeben.

a) Stellungnahmen mit Hinweisen/Anregungen:

Es sind keine Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen eingegangen.

b) Stellungnahmen ohne Hinweise/Anregungen:

Stadt Münster (25.11.2015)
Stadt Warendorf (02.12.2015)
Stadt Telgte (17.12.2015)

I. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a(3) Nr. 2 BauGB

Amt 60
Az.: 61.82.57

Everswinkel, 18.12.2015

Protokoll über die Einwohnerversammlung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 „Warendorfer Straße / Auf dem Esch“ am 16.11.2015, 18.00 Uhr – 19.32 Uhr

Ort: **Rathaus - Ratssaal, Am Magnusplatz 30, 48351 Everswinkel**

Anwesende: **ca. 50 BürgerInnen; Anwesenheitsliste (29 BürgerInnen);**
von der Verwaltung: **Bürgermeister Seidel**
Gemeindeoberamtsrat Reher,
M.A. (arch.) Boer (Schriftführerin)
sowie Frau Dinter, Planungsbüro Tischmann / Schrooten, Rheda-Wiedenbrück (Entwurf Bebauungsplan / Änderungsbereich), Frau Balster und Herr Schöfbeck, Architekturbüro Göttker und Schöfbeck, Ostbevern, Herr Gesing, Büro für Akustik und Immissionsschutz Wenker & Gesing, Gronau

Herr Seidel eröffnet die Einwohnerversammlung im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 „Warendorfer Straße / Auf dem Esch“ und begrüßt die zahlreich erschienenen Teilnehmer.

Er stellt die Podiumsteilnehmer vor und erläutert den vorgesehenen Ablauf der Veranstaltung. Thema des Abends sei der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 57 „Warendorfer Straße / Auf dem Esch“ mit dem Ziel, in diesem alten Teilplanbereich zusätzliche Baumöglichkeiten zu schaffen.

Herr Reher erläutert, dass die Einwohnerversammlung nach ersten Beratungen in den politischen Gremien Auftakt der Beteiligung der Öffentlichkeit sei. Die Offenlage des Bebauungsplanes laufe dannv om 23.11.2015 bis zum 22.12.2015. Solange liege der Plan im Rathaus aus und es könnten Anregungen und Kritik vorgetragen werden. Je nach Ausgang der Verfahrensbeteiligung und der sich anschließenden Diskussion in den politischen Gremien werde der Entwurf des Bebauungsplanes geprüft, ob er in dieser Form beschlossen oder noch angepasst werde.

Herr Schöfbeck erläutert die Projektplanung und Frau Dinter die beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes anhand einer Power-Point-Präsentation im Detail.

Nach den ausführlichen Präsentationen eröffnet Herr Reher die Diskussionsrunde.

Auf Rückfrage eines Anliegers erklärt Frau Dinter, dass derzeit in diesem Planbereich ein Kerngebiet möglich sei, welches durchaus eine höhere Geräuschbelastung zur Straße Auf dem Esch verursachen könne, als die neue Wohnbebauung und Errichtung der einzelnen Balkone.

Auf Rückfrage von Herrn Kasper (Warendorfer Str. 1) erläutert Herr Gesing, dass die Geräuschemission auf der gegenüberliegenden Straßenseite aufgrund der vom Planungsbüro gewählten strukturierten Oberflächen und Gebäudestellung nur geringfügig zunehme (max. 1 dBa).

Herr Sroka (Auf dem Esch 21) verliest eine Auflistung verschiedener Fragen und Anmerkungen und gibt diese anschließend zu Protokoll (Anlage 1 zum Protokoll) und bittet um eine schriftliche Rückmeldung. Die Podiumsteilnehmer beantworten die Fragen und Anmerkungen von Herrn Sroka der Reihe nach:

Welches Interesse vertritt die Gemeinde, Gemeindeverwaltung – Gemeinderat?
- Herr Seidel erklärt, dass sowohl die Gemeinde als auch der Gemeinderat diese Nachverdichtung und die Projektplanung unterstütze.

Wem gehört das Grundstück, wer ist der Vermarkter?
- Herr Reher erläutert, dass es bisher den Herren Dartmann (Autohaus Dartmann) gehört habe und nach dem Verkauf das Bauunternehmen Wittkamp GmbH & Co. KG Eigentümer und Vermarkter sei oder werde.

Wie groß ist das Grundstück?
- Frau Dinter erläutert, dass das Plangebiet ca. 0,3 ha umfasse.

Wer ist an der Verdichtung interessiert?
- Herr Reher erläutert, dass die Verwaltung verschiedene Nutzungsmöglichkeiten analysiert habe, die sinnvollste Nutzung jedoch das Wohnen hier sei. Für eine lockere Einfamilienhausbebauung sei dieses zentrale Grundstück zu schade.

Wer soll oder möchte in einer dörflichen Gemeinschaft in diesen Wohnungen leben?
- Herr Reher erläutert, dass der Standort sich aufgrund der Nähe zum Ortskern sehr gut für eine barrierefreie Bauweise eigne. Da dieses Projekt von einem Investor umgesetzt werde, sei davon auszugehen, dass es Kaufinteressenten gebe, sonst würde dieser das Bauprojekt nicht realisieren. Erfahrungen der letzten Jahre hätten gezeigt, dass es in Everswinkel entsprechenden Bedarf gebe.

Gibt es Alternativpläne?
- Herr Reher erklärt, dass der Architekt von dem Investor bzgl. der Projektplanung beauftragt und die Planungen nach Rücksprache mit der Gemeinde bereits entwickelt worden seien. Frau Dinter erläutert, dass es sich hierbei um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handle und somit keine alternative Planung möglich bzw. erforderlich sei. Die Politik müsse sich entscheiden, ob solch ein Projekt durchgeführt werde oder nicht.

Reicht eine Tiefgaragenetage für 38 Stellplätze? Wie tief reicht der Erdaushub, was ist mit Altlasten?
- Herr Schöfbeck erklärt, dass eine Tiefgaragenetage ausreichend sei. In dem Untergeschoss seien außerdem die Kellerräume für die Reihenhäuser, Fahrradstellplätze und Mülltonnen untergebracht. Die Tiefe des Erdaushubes betrage ca. 3,60 – 3,70 m. Es sei ein Bodengutachten erstellt worden, wonach von ca. 8 – 10 m^3 kontaminiertem Boden auszugehen sei.

Welcher Schutz gegen Baulärm, Erschütterungen und Baustellenverkehr ist gewährleistet?
- Herr Schöfbeck erläutert, dass derzeit die Baustelleneinrichtung geplant und ein Bauzeitenplant erarbeitet werde.

Zeitraum der Bauarbeiten?
- Herr Schöfbeck berichtet, dass die Bauzeit voraussichtlich 1 ½ - 1 ¾ Jahre in Anspruch nehme.

Einhaltung der Baulinien und –grenzen Auf dem Esch?
- Frau Dinter erklärt, dass sich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan auf eine Projektplanung beziehe und Baulinien- und –grenzen dort wo erforderlich auch angepasst werden.
-

Welchen Abstand hat Reihenhausbebauung zur Grundstücksgrenze?
- Herr Schöfbeck berichtet, dass die Reihenhausbebauung mit einem Abstand von ca. 1,50 m zur Grundstücksgrenze / Straßengrenze Auf dem Esch errichtet und somit die Flucht der westlich bestehenden Bebauung aufnehmen werde.

Die Reihenhausbebauung füge sich nicht in die Umgebung ein?
- Herr Schöfbeck erläutert, dass die Architekten sich in der Bauweise und dem Umfang an den der bestehenden Bebauung orientiert hätten und sich so die Projektplanung in die Umgebung einfüge.

Was ist gegen künftige Parkplatzengpässe Auf dem Esch vorgesehen, die Autos werden nicht ständig in der Tiefgarage parken, das Ausparken in den fließenden Verkehr ist unzureichend gelöst und birgt erhebliches Gefahrenpotential, im Tagesgeschehen werden allgemeine Parkmöglichkeiten gesucht. Hinzu kommen Besucher mit eigenen Autos.
- Herr Schöfbeck erklärt, dass für jede Wohnung / Reihenhaus ein Stellplatz, sowie weitere Stellplätze für Besucher in der Tiefgarage vorgesehen seien. Zusätzlich werden auf einem öf-

fentlichen Parkstreifen an der Warendorfer Straße 6 neue Parkplätze hergestellt. Es könne jedoch nicht verhindert werden, dass ein Bewohner oder Gast außerhalb der auf dem Grundstück zur Verfügung gestellten Parkplätze parke.

Auf Rückfrage von Herrn Kasper (Warendorfer Str. 1), ob ein Fußgängerüberweg zum Magnusplatz vorgesehen sei, erklärt Herr Seidel, dass es sich bei der Warendorfer Straße um eine Kreisstraße handle und die Verwaltung prüfen lassen werde, ob es möglich sei, an dieser Stelle einen Fußgängerüberweg herzustellen. Die Kreisstraßen werden von dem Kreis Warendorf und nicht der Gemeinde unterhalten.

Auf Rückfrage des Anliegers der Warendorfer Straße 12, erklärt Herr Seidel dass die Verwaltung die allgemeine Verkehrssituation der Warendorfer Straße bzgl. des Durchgangsverkehrs (LKWs) weiterhin im Blick habe.

Herr Schröder (Warendorfer Str. 14) gibt die Bauphase von 1 ½ - 1 ¾ Jahren zu bedenken und regt an, diese in zwei Bauabschnitte zu teilen. Herr Schöfbeck erklärt, dass der Investor sich in einem Durchführungsvertrag verpflichte, die Bauarbeiten in einer gewissen Zeit durchzuführen. Ob das Bauvorhaben in zwei Bauphasen durchgeführt werden könne, werde Herr Schöfbeck mit Herrn Wittkamp prüfen.

Herr Schöfbeck versichert auf Rückfrage von Herrn Sroka (Auf dem Esch 21), dass während der Bauphase die Straße Auf dem Esch nicht komplett für den Straßenverkehr gesperrt werde. Auch die Gewerbetreibenden werden lediglich durch zeitlich begrenzte Baustellenanlieferungen beeinträchtigt.

Herr Schöfbeck berichtet, dass der Baubeginn voraussichtlich im März / April nächsten Jahres sei.

Auf die Rückfrage von Herrn Perdun (Warendorfer Straße 18) erläutert Herr Schöfbeck, dass die Stellplätze auf der Fahrbahn der Warendorfer Straße von seinem Gebäudekomplex nicht berührt werden.

Auf Rückfrage eines Anliegers erklärt Herr Gesing, dass bei dem Lärmgutachten auch die Tiefgarageneinfahrt mitberücksichtigt worden sei. Zum Schallschutz der angrenzenden Bebauung werde hier eine ca. 2,00 m (ab Oberkante Gelände) hohe Schallschutzwand errichtet. Frau Balster erläutert, dass eine geschlossene Tiefgarageneinfahrt nicht möglich sei, da die Garage natürlich belüftet werde müsse und eine mechanische Belüftung erhebliche Mehrkosten für den Investor bedeuten würden.

Auf Rückfrage eines Anliegers, von welcher Straßenseite der Baustellenverkehr erfolge, erklärt Herr Schöfbeck, dass der Baustellenverkehr sowohl von der Warendorfer Straße als auch von der Straße Auf dem Esch erfolgen könne.

Herr Schöfbeck erläutert, dass bis zu ca. 1.000 LKW-Fuhren erforderlich seien, um den Erdaushub abzutransportieren.

Auf Rückfrage von Herrn Schröder (Warendorfer Str. 14), ob eine Umleitung des LKW-Verkehrs über die Tanklagerstraße möglich sei, erklärt Herr Seidel, dass die Verwaltung diese Umleitung zumindest für die Bauphase prüfen lassen werde.

Herr Schöfbeck berichtet, dass die Anlieger vor Baubeginn über den Baustellenverlauf informiert werden.

Als sich gegen 19.32 Uhr keine weiteren Fragen mehr ergeben, schließt Herr Seidel die Versammlung und dankt den Teilnehmern für ihre Aufmerksamkeit. Er wünsche sich in dem laufenden Beteiligungsverfahren zahlreiche Rückmeldungen in Form von Lob oder Kritik, damit man den Vorstellungen des Eigentümers des Grundstückes und den Anliegern möglichst gerecht werden könne.

- gez. Boer -

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Wie im Protokoll zur Bürgerversammlung dargestellt, konnten die Fragen der Bürger überwiegend bereits in der Versammlung beantwortet werden. Folgende abwägungsrelevante Themen sind aus dem Protokoll hervorzuheben, die z. T. auch in den folgenden Schreiben der Einwender eine besondere Rolle spielen und die nochmals überprüft worden sind.

1. Lärmauswirkungen durch Außenwohnbereiche der geplanten Wohnbebauung auf umliegende bestehende Außenwohnbereiche

2. Erhöhung der verkehrsbedingten Mittelungspegel an den Bestandsgebäuden

3. Parksituation Auf dem Esch

Die weiteren abwägungsrelevanten Inhalte werden im Rahmen der Behandlung der im Nachgang der Bürgerversammlung eingegangenen Stellungnahmen behandelt und gewertet. Auf die Ausführungen wird ergänzend verwiesen. Zu den in der Bürgerversammlung vorgelegten konkreten Fragen des Einwenders 1 wird i. W. auf die Stellungnahme der Verwaltung und den Beschlussvorschlag zu seiner unten aufgeführten Stellungnahme verwiesen.

Zu 1.
Lärmauswirkungen durch Außenwohnbereiche der geplanten Wohnbebauung auf umliegende bestehende Außenwohnbereiche

Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 zugrunde liegende Plankonzept sieht entlang der Warendorfer Straße mit dem Ziel der Schließung der gegebenen Baulücke die Entwicklung eines drei- bis fünfgeschossigen Baukörpers in geschlossener Bauweise für bis zu 24 Wohneinheiten vor. Im rückwärtigen Bereich entlang der Straße Auf dem Esch beinhaltet das Plankonzept im Sinne der weiteren Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsraum eine Wohnbebauung als Reihenhausgruppe in der Maßstäblichkeit des angrenzen

den Wohngebiets. Im geschützten Innenhof zwischen den beiden Baukörpern liegen die Außenwohnbereiche des Wohnprojekts mit Gärten, Balkonen und einer kleinen Spielfläche. Vor dem Hintergrund dieser geplanten Wohnnutzung ist entsprechend von einer nachbarverträglichen Nutzung der Außenwohnbereiche auszugehen.

Der für den Bereich der überplanten Gewerbebrache bisher geltende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 „Alter Ortskern“ lässt bereits heute entlang der Warendorfer Straße eine geschlossene, zwei- bis dreigeschossige Bebauung innerhalb des festgesetzten Kerngebiets zu. Rückwärtig sind abgesetzt von der Straße Auf dem Esch eingeschossige Gebäude möglich. Derzeit zulässige kerngebietstypische Nutzungen, wie z. B. großflächiger Einzelhandel oder Vergnügungsstätten, lösen regelmäßig ein größeres Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Lärmauswirkungen (Verkehrslärm und Gewerbelärm) aus als die vorliegend geplante verdichtete Wohnbebauung mit ihren Außenwohnbereichen. Somit löst der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 57 im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht im Ergebnis keine Verschlechterung, sondern eine Verbesserung der schalltechnischen Situation aus. Eine Beeinträchtigung der nördlich und südlich z. T. angrenzenden Wohnnutzungen im Zuge der Planumsetzung wird somit nicht erwartet.

Zudem liegen diese bestehenden Wohnungen innerhalb des rechtskräftig festsetzten Kerngebiets gemäß § 7 BauNVO. Kerngebiete dienen nach § 7(1) BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Wohnungen sind nur untergeordnet zulässig. Die kerngebietstypischen Schutzansprüche werden durch die geplante Wohnbebauung weiterhin gewahrt. Ergänzend wird auf das Schallgutachten und die Begründung verwiesen. Im Ergebnis hält die Gemeinde die vorliegende Vorhabenplanung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für vertretbar und nachbarverträglich. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Zu 2.
Erhöhung der verkehrsbedingten Mittelungspegel an den Bestandsgebäuden

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung[1] wurde u. a. geprüft, welche Verkehrslärmauswirkungen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 „Warendorfer Straße / Auf dem Esch“ durch ggf. zusätzlichen Kfz-Verkehr des Plangebiets auf der erschließenden K 3 auf die bereits vorhandene Bebauung im Umfeld hat. Nach Aussagen des Gutachters sind die Verkehrslärmauswirkungen der Planrealisierung für die bestehende Bebauung an der Warendorfer Straße rechnerisch kaum relevant, weil diese Hauptverbindungsachse bereits im Bestand eine hohe verkehrliche Belastung aufweist (ca. 7.000 Kfz/24 h, LKW-Anteil von etwa 7-8 %).

Mit der Realisierung der Vorhabenplanung wird die bisherige Baulücke im Bereich des ehemaligen Autohauses geschlossen sowie die nördlich und südlich anschließende Straßenrandbebauung entlang der Warendorfer Straße fortgeführt. Dadurch wird auch in diesem Bereich der Straßenraum der K 3 künftig von beiden Seiten baulich umfasst. Die damit verbundenen Reflexionen des Schalls an den Fassaden der beidseits angrenzenden Gebäude führt nach den Ergebnissen des Schallgutachtens zu einer Erhöhung der verkehrsbedingten Mittelungspegel an den Bestandsgebäuden westlich der Warendorfer Straße an den straßenzugewandten Fassaden sowohl im Tages- als auch Nachtzeitraum um maximal 1 dB(A). Diese Erhöhung liegt außerhalb der menschlichen Hörbarkeitsschwelle von 2-3 dB(A) und stellt im Ergebnis keine maßgebliche Veränderung der Lärmsituation dar.

Zudem lässt der für den Bereich der überplanten Gewerbebrache bisher geltende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 „Alter Orts

[1] Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH (2015): Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 „Warendorfer Straße / Auf dem Esch“ der Gemeinde Everswinkel, Gronau. 04.11.2015.

kern“ bereits heute entlang der Warendorfer Straße eine geschlossene, zwei- bis dreigeschossige Bebauung innerhalb des festgesetzten Kerngebiets zu. Rückwärtig sind abgesetzt von der Straße Auf dem Esch eingeschossige Gebäude möglich. Derzeit zulässige kerngebietstypische Nutzungen, wie z. B. großflächiger Einzelhandel, lösen regelmäßig ein größeres Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Lärmauswirkungen (Verkehrslärm und Gewerbelärm) aus als die vorliegend geplante verdichtete Wohnbebauung mit ca. 84 Pkw-Bewegungen am Tag. Somit löst der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 57 im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht im Ergebnis keine Verschlechterung, sondern eine Verbesserung der schalltechnischen Situation aus. Darüber hinaus verbessert sich die gegebene Verkehrslärmsituation für die rückwärtige Wohnbebauung im Bereich Auf dem Esch deutlich. Nach den Ergebnissen des Schallgutachtens erfolgt in diesem Wohngebiet eine Minderung der verkehrsbedingten Mittelungspegel durch die im Zuge der Vorhabenplanung konkret vorgesehene Errichtung der Wohngebäude um bis zu 19 dB(A). Ergänzend wird auf die schalltechnische Untersuchung und die Begründung verwiesen.

Des Weiteren wird durch die geplante Nachverdichtung keine unverhältnismäßige, unverträgliche Mehrbelastung auf dem umliegenden Straßennetz erwartet. Im Ergebnis folgt die Gemeinde der Auffassung des Schallgutachters und hält die vorliegende Vorhabenplanung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für vertretbar und nachbarverträglich.

Zu 3.
Parksituation Auf dem Esch

Die verkehrliche Erschließung des gesamten überplanten Bereichs erfolgt über die Warendorfer Straße (K 3), auf der die maximale Höchstgeschwindigkeit 50 km/h beträgt. Geplant ist eine gemeinsame Tiefgarage für das gesamte Wohnprojekt mit insgesamt 35 Pkw-Stellplätzen und bedarfsgerechten Fahrradabstellflächen. Somit sind für jede Wohnung und jedes Reihenhaus jeweils ein Stellplatz und

darüber hinaus weitere Besucherstellplätze vorgesehen. Die Reihenhäuser verfügen über eigene Kellergeschosse mit direktem Zugang zu den Pkw-Stellflächen; die Wohnungen an der Warendorfer Straßen erhalten durch zwei durchgängige Treppenhäuser mit Aufzugsanlagen Zugang zur Tiefgarage. Die zentrale Zu- und Abfahrt ist von der Warendorfer Straße im Nordwesten des Plangebiets aus geplant. Mit dieser Lösung wird der gesamte Verkehr über die innerörtliche Hauptverbindungsstraße K 3 abgewickelt, zusätzliche Verkehre im angrenzenden Wohngebiet „Esch I“ werden somit grundsätzlich verhindert. Die Ein- und Ausfahrtsituation der Tiefgarage wird durch die Möglichkeit von insgesamt vier Warteplätzen im Zu- und Abfahrtsbereich sowie eine Ampelanlage zur Tiefgaragenrampe geregelt. Damit wird mit dem Ziel der sicheren verkehrlichen Einbindung des Vorhabens unter Berücksichtigung der bereits im Bestand relativ hohen Frequentierung der Warendorfer Straße angemessen Rechnung getragen.

Die östlich des Plangebiets verlaufende Straße Auf dem Esch stellt eine Wohnstraße dar, die der Erschließung des östlich anschließenden Wohngebiets dient. Die Verkehrsfläche weist insgesamt eine Breite von 8,5 m auf, beidseits sind Fußwege als Hochbord ausgebaut. Zulässig ist eine maximale Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. Im Zuge der Planrealisierung ist zu erwarten, dass es im angrenzenden Bereich dieser Straße untergeordnet zu Kurzzeitparkverkehr durch die Bewohner der Reihenhäuser und deren Besucher kommen wird. Die geplante Tiefgarage verfügt über ausreichend Stellplätze für diese Nutzer, so dass Auf dem Esch nur von einer zeitlich und zahlenmäßig untergeordneten Parknutzung ausgegangen wird. Neben der grundsätzlich zulässigen Parknutzung in einer Tempo 30-Zone befindet sich zudem entlang der Ostseite der Straße Auf dem Esch südöstlich des vorliegenden Plangebiets ein Streifen mit ca. sechs öffentlichen Stellplätzen. Die im Umfeld bestehenden Wohngrundstücke verfügen nach örtlicher Besichtigung meist über Garagen und/oder Carports sowie insgesamt ausreichend Parkraum auf den privaten Grundstücken. Somit wird im Ergebnis davon ausgegangen, dass die Straße Auf dem Esch den zusätzlichen Kurzzeitparkverkehr ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit aufnehmen

kann. Eine unverträgliche Mehrbelastung der Straße Auf dem Esch wird aufgrund der zentralen Erschließung der Wohnbebauung über die Warendorfer Straße insgesamt nicht erwartet.

Aufgrund der Anregungen aus der Öffentlichkeit wird die verkehrliche Situation auf der Straße Auf dem Esch im Sinne eines Monitorings nach der Planrealisierung durch die Gemeinde beobachtet. Bei Bedarf können ggf. erforderliche verkehrsregelnde Maßnahmen (z. B. Parkverbot im Kurvenbereich nordöstlich des Plangebiets) später ergriffen werden.

Zur Sicherung weiteren Parkraums wird der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag dazu verpflichtet, entlang der Warendorfer Straße sechs öffentliche Stellplätze in Längsaufstellung durch ortstypische Pflasterung und Markierung herzustellen (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan). Der dauerhafte Erhalt sowie Reparaturarbeiten werden durch die Gemeinde sichergestellt.

In der Gesamtschau hält die Gemeinde die vorliegende Planung aus verkehrlicher Sicht unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für vertretbar und angemessen. Es wird keine unverträgliche Mehrbelastung auf dem umliegenden Straßennetz erwartet. Weiterer Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen. Ergänzend wird auf die Begründung verwiesen.

Ein weiterer Handlungsbedarf auf Bebauungsplanebene besteht nicht. Die Festsetzungen des im November/Dezember 2015 offen gelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 „Warendorfer Straße / Auf dem Esch“ werden beibehalten.

Gemeinde Everswinkel 16.11.2015

Einladung zum Thema: Bebauung ehem. Dartmann

E: 16. M. 2015

Allg. Fragen

Welche Interessen vertritt die Gemeinde,
Gemeindeverwaltung - Gemeinderat

Wem gehört das Grundstück,
wer ist der Vermarkter

→ AL 60

Wie groß ist das Grundstück

Wer ist an dieser Verdichtung interessiert

Wer soll oder möchte in einer dörflichen Gemeinschaft
in diesen Wohnungen leben

Gibt es Alternativpläne

Fragen zum Bau Reicht eine Tiefgaragenetage für 38 Stellplätze
Wie tief reicht der Erdaushub, was ist mit Altlasten

Welcher Schutz gegen Baulärm, Erschütterungen und
Baustellenverkehr ist gewährleistet

Zeitraum der Bauarbeiten

Einhaltung der Baulinien und -grenzen Auf dem Esch

Welche Höhen der Reihenhausbebauung
und wieviele Wohnetagen (Grundriß je Haus ca. 70 qm)
bei einer Wohnfläche von 145 qm

Eine Schallbelastung für das Gebiet Auf dem Esch
war bislang für niemanden ein Problem

Was ist gegen künftige Parkplatzengpässe Auf dem Esch
vorgesehen, die Autos werden nicht ständig in der Tiefgarage
parken, das Ausparken in den fließenden Verkehr ist unzu-
reichend gelöst und birgt erhebliches Gefahrenpotential,
im Tagesgeschehen werden allgemeine Parkmöglichkeiten
gesucht. Hinzu kommen Besucher mit eigenen Autos.

Amt 32 Esch 21

Einwender 1, Schreiben vom 16.11.2015

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Allgemeine Fragen

Zu 1.
Interessen der Gemeinde

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 „Warendorfer Straße / Auf dem Esch“ verfolgt die Gemeinde das Ziel der planungsrechtlichen Absicherung einer Neubebauung auf den Flächen des aufgegebenen Autohauses im Everswinkeler Ortskern entsprechend des vorgelegten Umnutzungskonzepts. Planungsziel ist somit die Reaktivierung und Mobilisierung des brach gefallenen Gewerbestandorts zum Zweck einer verträglichen und städtebaulich geordneten Folgenutzung.

Auf Grundlage der konkreten Vorhabenplanung strebt die Gemeinde die Realisierung einer zentral gelegenen verdichteten Wohnbebauung an. Insgesamt soll Baurecht für die städtebauliche Neuordnung der untergenutzten Freifläche im Siedlungskern geschaffen werden. Die Umnutzung des bereits baulich vorgeprägten innerörtlichen Standorts unterstützt somit die bauliche Nachverdichtung im Siedlungsbestand, es erfolgt keine Entwicklung in den freien Landschaftsraum.

Im Ergebnis der Abwägung geht die Gemeinde davon aus, dass alle relevanten öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden können.

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 „Warendorfer Straße / Auf dem Esch“ ist nach vorangegangener Beratung im Ausschuss für Planung und Umweltschutz am 15.09.2015 durch den Rat der Gemeinde Everswinkel am 29.09.2015 (V-065/2015) gefasst worden. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Everswinkel und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Zu 2.
Eigentümer des Grundstücks, Vermarkter

Die überplanten Flächen gehörten bisher den Herren Dartmann (Autohaus Dartmann). Die W. Wittkamp Wohnbau GmbH hat die Grundstücke erworben und ist Vorhabenträger im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 „Warendorfer Straße / Auf dem Esch“. Das Planungsbüro Göttker & Schöfbeck als beauftragtes Büro für die Projektplanung übernimmt die Aufgabe der Vermarktung.

Zu 3.
Größe des Grundstücks

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 „Warendorfer Straße / Auf dem Esch“ mit einer Größe von ca. 0,3 ha liegt im Ortskern von Everswinkel und umfasst die Flurstücke 1076, 1077, 1335, 1336, 1337, 1338 und das Flurstück 2123 tlw. der Flur 31 in der Gemarkung Everswinkel. Es wird im Westen von der Warendorfer Straße (K 3) und im Osten von der Wohnstraße Auf dem Esch begrenzt. Nördlich und südlich schließt Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 „Alter Ortskern“ an. Genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

Zu 4.
Interesse an der Verdichtung

Auf Grundlage der konkreten Vorhabenplanung strebt die Gemeinde die Realisierung einer zentral gelegenen verdichteten Wohnbebauung an. Insgesamt soll Baurecht für die städtebauliche Neuordnung der untergenutzten Freifläche im Siedlungskern geschaffen werden. Die Umnutzung des bereits baulich vorgeprägten innerörtlichen Standorts unterstützt somit die bauliche Nachverdichtung im Siedlungsbestand, es erfolgt keine Entwicklung in den freien Landschaftsraum.

Aus Sicht der Gemeinde stellt dieses Wohnprojekt eine angemessene und städtebaulich verträgliche Folgenutzung für die brach gefallene zentrale Fläche dar. Es wird im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung ein eher verdichteter Wohnraum geschaffen, der sich sowohl für junge Familien als auch ältere Menschen in zentraler Lage und Nähe zu wesentlichen Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Geldinstitute, ärztliche Versorgung, Apotheke etc.) anbietet. Die barrierefreie Bauweise mit Lastenaufzügen unterstützt diese flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die vorrangige Nutzung von Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenzialen ist ein grundsätzliches bundespolitisches Ziel, das u. a. durch zwei in den letzten Jahren rechtskräftig gewordene Novellen des Baugesetzbuches (BauGB) (2007, 2013) in der Bundesgesetzgebung verankert wurde. In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Die Gemeinde ist grundsätzlich bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe-)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Mit der vorliegenden Planung wird eine städtebaulich geordnete Nachnutzung eines vormaligen Gewerbestandorts im Siedlungszusammenhang vorbereitet. Ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden wird durch die vorliegende Planung im Vergleich zur bestehenden Situation nur in geringem Umfang im Bereich der im Südosten überplanten Grünfläche verursacht. Das bestehende Planungsrecht lässt bereits gemäß der Kerngebietsfestsetzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 einen relativ hohen Versiegelungsgrad zu. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von z. B. landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbe

reich erfolgt nicht und wird aufgrund der Umnutzung eines bestehenden Gewerbestandorts eher gemindert. Somit trägt die Gemeinde dem Ziel der Folgenutzung vorbelasteter Standorte, dem Schutzgut Boden sowie der o. g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

Die im Zuge der vorliegenden Planung angestrebte Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche zu Wohnzwecken entspricht zudem den hiermit verbundenen regionalplanerischen Zielvorgaben. Zu nennen ist in diesem Zusammenhang insbesondere das übergreifende Ziel 1.1 des Regionalplans Münsterland (bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung mit Vorrang Innen- vor Außenentwicklung).

Im Ergebnis erachtet die Gemeinde unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander insbesondere aufgrund der zentralen Lage und der genannten Planungsziele die eher verdichtete Wohnbebauung als eine angemessene und städtebaulich verträgliche Folgenutzung für die innerörtliche Gewerbebrache. Anpassungsbedarf wird somit nicht gesehen.

Zu 5.
Wer möchte in Wohnungen leben?

Im Zuge der Planrealisierung wird im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung ein eher verdichteter Wohnraum geschaffen, der sich sowohl für junge Familien als auch ältere Menschen in zentraler Lage und Nähe zu wesentlichen Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Geldinstitute, ärztliche Versorgung, Apotheke etc.) anbietet. Die barrierefreie Bauweise mit Lastenaufzügen unterstützt diese flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Gemeinde geht darüber hinaus davon aus, dass es konkrete Kaufinteressenten gibt, da dieses Wohnprojekt von einem Investor umgesetzt wird. Der Architekt des Vorhabenträgers hat in der Bürgerversammlung eine entsprechende Nachfrage bestätigt. Nach den Erfahrungen der Gemeinde besteht ein Bedarf für barrierefreie, zentral ge

legene Wohnungen in Everswinkel. Somit stellt das geplante Wohnprojekt aus Sicht der Gemeinde eine angemessene und städtebaulich verträgliche Folgenutzung für die brach gefallene zentrale Fläche dar. Anpassungsbedarf wird daher nicht gesehen.

Zu 6.
Alternativpläne

Der für die überplanten Flächen bisher geltende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 „Alter Ortskern“ setzt ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO fest. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Die festgesetzten Kerngebiete im Ortskern von Everswinkel weisen eher den Charakter eines typisch dörflich geprägten Mischgebiets mit einem hohen Anteil an Wohnungen und insbesondere im äußeren Ring um den zentralen Kern am Magnusplatz nur vereinzelt gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss auf. Seit wenigen Jahren ist im Randbereich des Ortskerns in Teilbereichen bereits die Tendenz des Rückgangs von kleinflächigem Einzelhandel und der Nachnutzung durch Dienstleistungen und Wohnen im Gebäudebestand in der Örtlichkeit ablesbar. Vor diesem Hintergrund und angesichts der Lage des vorliegenden Plangebiets im Randbereich des Everswinkeler Ortskerns, der im nahen Umfeld etablierten eher mischgebietstypischen Nutzungen und bereits z. T. vorhandenen Leerstände in den Erdgeschosszonen ist eine entsprechende kerngebietstypische Nachnutzung der betroffenen Gewerbebrache kurz- und mittelfristig realistisch nicht umzusetzen. Die zeitnahe Etablierung einer geeigneten Folgenutzung auf dieser innerörtlichen Fläche ist jedoch städtebaulich geboten, um eine Verfestigung des durch die Nutzungsaufgabe entstanden städtebaulichen Missstands zu vermeiden. Die hierfür vorgeschlagene verdichtete Wohnbebauung stellt aufgrund der zentralen Lage im Übergang zum innerörtlichen Wohnsiedlungsbereich im Osten eine angemessene und städtebaulich vertretbare Nachnutzung dar. Die Gemeinde verfolgt grundsätzlich weiterhin das Ziel, den Ortskern mit seinen gemischten Nutzungsstrukturen zur Versorgung der Bevölkerung zu erhalten, muss aber im

Sinne einer zukunftsfähigen Ortsentwicklung planerisch handeln. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der vorliegenden Projektplanung zugestimmt, um den früheren Gewerbestandort zu mobilisieren und die Innenentwicklung durch eine angemessene, städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zu unterstützen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist zur Sicherung der gemeindlichen Planungsziele an dem Standort gegeben.

Das Wohnprojekt stellt im Grunde den ersten großen flächenhaften Entwicklungsschritt im Zuge der Umwandlung von Gewerbeflächen zu Wohnnutzungen im äußeren Rand des Everswinkeler Ortskerns dar. Bisher bestand bei den bereits erfolgten kleinteiligen Nutzungsänderungen im baulichen Bestand noch kein Handlungsdruck hinsichtlich der Anpassung der bisherigen Gebietsart. Hierzu ist die längerfristige Entwicklung bzw. konkrete weitere Nachverdichtungs- und Innenentwicklungsvorhaben abzuwarten. Im Ergebnis intensiver Erörterungen der Vorhabenplanung wählt die Gemeinde Everswinkel in enger Abstimmung mit den Beteiligten für das vorliegende Planverfahren das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12(3a) BauGB. Im Sinne des Gebots der planerischen Zurückhaltung setzt sie kein Baugebiet auf Grundlage der BauNVO fest, sondern nutzt die Möglichkeit der Vorgabe der zulässigen Nutzungen auf sonstige Weise. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt die konkrete Projektplanung des Vorhabenträgers zugrunde, die bei Umsetzung des vorgesehenen Gesamtkonzepts aus Nutzung, Erschließung und Baugestaltung eine städtebauliche Aufwertung des betroffenen Bereichs unter Berücksichtigung angrenzender z. T. prägender älterer Bausubstanzen gut bewirken kann. Angesichts der erläuterten örtlichen Rahmenbedingungen sollen in dieser ortskernnahen Lage somit die Möglichkeiten der projektbezogenen Nutzungsfestlegung und der detailschärferen Regelung der Planinhalte im Rahmen des § 12 BauGB genutzt werden.

Nach § 12(2) BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Dieser Antrag lag der Gemeinde

nach vorangegangener intensiver Abstimmung mit dem Vorhabenträger auf Basis des vorliegenden konkreten Umnutzungskonzepts Ende August 2015 vor. Dieser war Grundlage des Aufstellungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 „Warendorfer Straße / Auf dem Esch“ im Ausschuss für Planung und Umweltschutz am 15.09.2015 bzw. im Rat der Gemeinde Everswinkel am 29.09.2015 (V-065/2015). Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Everswinkel und seiner Fachausschüsse wird verwiesen. Da der Gemeinderat der Projektplanung zugestimmt und keine anderen städtebaulichen Lösungen vom Vorhabenträger gefordert hat, ist eine weitere Prüfung von Alternativplanungen nicht erforderlich. Weiterer Handlungsbedarf wird daher nicht gesehen.

Fragen zum Bau

Zu 1.
Größe Tiefgarage, Tiefe des Erdaushubs, Altlasten

Die Vorhabenplanung sieht eine gemeinsame **Tiefgarage** für das gesamte Wohnprojekt mit insgesamt 35 Pkw-Stellplätzen auf einer Ebene vor. Somit sind für jede Wohnung und jedes Reihenhaus jeweils ein Stellplatz und darüber hinaus weitere Besucherstellplätze berechnet. Die zentrale Zu- und Abfahrt ist von der Warendorfer Straße im Nordwesten des Plangebiets aus geplant.

Nach Angaben des Architekten im Zuge der Bürgerversammlung ist eine Tiefgaragenebene ausreichend für die erforderliche Stellplatzanzahl. Zudem sind im Untergeschoss Kellerräume für die Reihenhäuser, großzügige Fahrradstellplätze und Mülltonnen untergebracht. Ein Anpassungsbedarf der Projektplanung wird daher nicht gesehen.

Die **Tiefe des Erdaushubs** beträgt nach Angaben des Architekten 3,6 m bis 3,7 m.

Das Plangebiet umfasst das vormalige Betriebsgelände eines Autohauses inklusive Werkstatt und Tankstelle. Größere Bereiche sind als

Folge der früheren Nutzung als **Altstandort „Tankstelle Dartmann“** (Key-Flächen-Nr. 23435) im Altlastenkataster des Kreises Warendorf erfasst. Angesichts der künftig geplanten Wohnnutzung in diesem Bereich wurde ein Gutachten zur orientierenden Altlastenerkundung[2] eingeholt, in dem die Flächen im Plangebiet auf mögliche Schadstoffbelastungen untersucht und eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen worden sind. Im Ergebnis wurden kleinräumige Belastungsschwerpunkte mit Kohlenwasserstoffen (KW) im Bereich des ehemaligen Reparaturunterstands mit insgesamt unbedenklichem KW-Gehalt nachgewiesen. Die Untersuchung hat weiterhin im Bereich der ehemaligen Zapfinsel eine kleinräumige und lokale Bodenbelastung mit leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTX) auf vergleichsweise geringem Konzentrationsniveau ergeben. Ergänzend wird auf das Gutachten zur orientierenden Altlastenerkundung verwiesen.

Die lokalen Bodenverunreinigungen sind ebenso wie die Baugrube des unterirdischen Heizöltanks unter gutachterlicher Begleitung im Zuge des geplanten Rückbaus zu sanieren. Bodenaushub, der bei Abbruch- oder Erdarbeiten in diesem Bereich anfällt, ist nach abfallrechtlichen Bestimmungen in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf zu entsorgen (ca. 8-10 m³). Die Abbruchgenehmigung mit entsprechenden Auflagen liegt bereits vor. Nach der Bodensanierung wird der Standort aus dem Altlastenkataster herausgenommen. Ergänzend wird auf die Begründung verwiesen.

Zu 2.
Schutz gegen Baulärm, Erschütterungen, Baustellenverkehr

Diese Fragen betreffen ausschließlich die konkrete Umsetzung bzw. Bauphase des Wohnprojekts. Der Architekt hat im Zuge der Bürgerversammlung erläutert, dass derzeit eine Baustelleneinrichtung geplant sowie ein Bauzeitenplan erarbeitet werden. Hierbei sind die

[2] GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH (2015): Gutachten zur orientierenden Altlastenerkundung, Münster. 12.03.2015.

Belange der Anwohner und der Verkehrssicherheit angemessen zu berücksichtigen. Eine vollständige Vermeidung von Baulärm, Erschütterungen und Baustellenverkehr ist jedoch im Zuge der Baumaßnahme nicht möglich. Sowohl die Baustelleneinrichtung als auch der Bauzeitenplan werden entsprechend mit der Gemeinde abgestimmt. Zudem ist seitens des Vorhabenträgers vorgesehen, die betroffenen Anwohner der umliegenden Gebäude über die wesentlichen Schritte im Zuge der Bauzeit zu informieren. Auf Bebauungsplanebene besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 3.
Zeitraum der Bauarbeiten

Diese Fragen betreffen ausschließlich die konkrete Umsetzung bzw. Bauphase des Wohnprojekts. Der Architekt hat im Zuge der Bürgerversammlung erläutert, dass die Bauzeit in der Summe voraussichtlich 1½ bis 1¾ Jahre in Anspruch nehmen wird.

Zu 4.
Einhaltung der Baulinien und -grenzen Auf dem Esch

Wie zu Punkt 6 (Alternativpläne) erläutert, hat sich die Gemeinde Everswinkel im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung für das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12(3a) BauGB entschieden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 57 „Warendorfer Straße / Auf dem Esch“ trifft projektbezogen konkrete Festsetzungen entsprechend der zugrunde liegenden Vorhabenplanung. Mit dem Ziel, das Wohnprojekt verträglich in das städtebauliche Umfeld einzufügen, sollen die detailschärferen Regelungsmöglichkeiten der Planinhalte im Rahmen des § 12 BauGB in dieser ortskernnahmen Lage genutzt werden.

Im rückwärtigen Bereich entlang der Straße Auf dem Esch sieht das Plankonzept im Sinne der weiteren Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsraum eine Wohnbebauung als Reihenhausgruppe in der

Maßstäblichkeit des angrenzenden Wohngebiets vor. Geplant ist eine sog. 1½-geschossige Bebauung mit Firsthöhen um 10,0 m. Die Auslastung des Grundstücks wird in diesem rückwärtigen Bereich im Vergleich zur geplanten drei- bis fünfgeschossigen, geschlossenen Bebauung an der Warendorfer Straße deutlich reduziert, um auf die vorhandenen Strukturen des angrenzenden Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Esch I“ einzugehen. Die Verwendung traditioneller münsterländischer Materialien ist für das gesamte Wohnprojekt geplant.

Die sechs Reihenhauseinheiten sind nicht in einer durchgehenden, massiven Fassadenfront auf einer Höhe geplant, sondern mit gleichmäßigen Versätzen. Während drei der Reihenhäuser, wozu auch die beiden äußeren gehören, einen Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche aufweisen, liegen drei Einheiten 1,5 m von der Straße entfernt. Mit dem geringeren Abstand wird die Flucht des nördlich des Plangebiets bestehenden Gebäudes aufgenommen. Zudem wird mit dieser Gliederung u. a. das Ziel verfolgt, die Bebauung in das städtebauliche Umfeld mit der östlich anschließenden eher lockeren Bebauung des Wohngebiets „Esch I“ verträglich einzufügen. Münsterlandtypische, untereinander geringfügig variierende Fassadenmaterialien sowie differierende Fenster- und Türgestaltungselemente und Heckenstrukturen lockern die Gebäudefronten der Reihenhäuser an der Straße Auf dem Esch weiter auf.

Im Vergleich zum bisher geltenden Planungsrecht rückt die geplante Bebauung näher an die Straße Auf dem Esch heran. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 „Alter Ortskern“ stammt aus dem Jahr 1978 und verfolgte entsprechend der ursprünglich angestrebten Kerngebietsnutzung andere Planungsziele als die vorliegende Planung. Wie nördlich und südlich des Plangebiets in der Örtlichkeit ablesbar, wurde eine bauliche Nutzung der rückwärtigen Flächen östlich der geschlossenen Bebauung an der Warendorfer Straße nur untergeordnet angestrebt. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 ändert die Gemeinde ihre Planungsziele für die überplanten Flächen. Auf Grundlage der konkreten Vorhabenplanung

wird nun das Ziel verfolgt, Planungsrecht für eine angemessene und städtebaulich verträgliche Folgennutzung auf der brach gefallenen Fläche im Ortskern zu schaffen. Im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung im bestehenden Siedlungsgefüge sowie mit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die vorliegende Planung mit einer eher verdichteten Wohnbebauung und daher teils geringeren Abständen zur Wohnstraße für städtebaulich verträglich gehalten. Zudem kann die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandfläche gemäß § 6 BauONRW auf der öffentlichen Verkehrsfläche sicher nachgewiesen werden. Das vorgesehene Gesamtkonzept aus Nutzung, Erschließung und Baugestaltung bewirkt eine städtebauliche Aufwertung des betroffenen brach gefallenen und teils von städtebaulichem Missstand geprägten Bereichs unter Berücksichtigung angrenzender z. T. prägender älterer Bausubstanzen. Im Ergebnis sichern der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag die verträgliche Einbindung des Vorhabens in das städtebauliche Umfeld mit einer ansprechenden und qualitätvollen Architektur ab. Anpassungsbedarf wird daher nicht gesehen.

Zu 5.
Höhe der Reihenhausbebauung, Anzahl Wohnetagen

Für die geplante Reihenhausbebauung an der Straße Auf dem Esch setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan projektbezogen mit dem Ziel, eine einheitliche Bebauung zu erreichen, eine Firsthöhe von maximal 79,7 m ü. NHN und eine Traufhöhe von 73,4-73,8 m ü. NHN fest. In Bezug auf die Straßenhöhe bringen die Festsetzungen eine Traufhöhe von etwa 4,5 m und eine Firsthöhe von rd. 10,0 m mit sich. Die Geschossigkeit wird vorhabenbezogen auf zwei Vollgeschosse begrenzt, denn aufgrund der geplanten Ausnutzung der Dachgeschosse liegt die Bebauung gemäß der Vollgeschossdefinition nach § 2(5) BauO NRW analog zur bestehenden Wohnbebauung im Umfeld im Bereich der Zweigeschossigkeit. Zudem erfolgt eine untergeordnete Wohnnutzung des Spitzbodens. Damit wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan der städtebauliche Rahmen für die Vorha

benplanung gegeben, die Konkretisierung erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan. Hierauf wird ergänzend verwiesen.

Zu 6.
Schallbelastung für das Gebiet Auf dem Esch bislang kein Problem

Der Hinweis des Einwenders wird zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 „Warendorfer Straße / Auf dem Esch" liegt unmittelbar östlich der Warendorfer Straße (K 3), die die Funktion einer innerörtlichen Hauptverbindungsachse wahrnimmt. Es ist somit von einer deutlichen Vorbelastung des Geltungsbereichs durch Verkehrslärm auszugehen. Vor diesem Hintergrund wurde im Vorfeld des Planverfahrens eine schalltechnische Untersuchung[3] eingeholt. Diese kommt u. a. zu dem Ergebnis, dass sich die gegebene Verkehrslärmsituation im Zuge der Planrealisierung für die rückwärtige Wohnbebauung im Bereich Auf dem Esch deutlich verbessert. Nach den Ergebnissen des Schallgutachtens erfolgt in diesem Wohngebiet eine Minderung der verkehrsbedingten Mittelungspegel durch die im Zuge der Vorhabenplanung konkret vorgesehene Errichtung der Wohngebäude um bis zu 19 dB(A). Ergänzend wird auf das Schallgutachten verwiesen.

Zu 7.
Parkplatzsituation Auf dem Esch, Ausparken in fließenden Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des gesamten Bereichs erfolgt über die Warendorfer Straße (K 3), auf der die maximale Höchstgeschwindigkeit 50 km/h beträgt. Geplant ist eine gemeinsame Tiefgarage für das gesamte Wohnprojekt mit insgesamt 35 Pkw-Stellplätzen und bedarfsgerechten Fahrradabstellflächen. Somit sind für jede Wohnung und jedes Reihenhaus jeweils ein Stellplatz und darüber hinaus weite

[3] Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH (2015): Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 „Warendorfer Straße / Auf dem Esch" der Gemeinde Everswinkel, Gronau. 04.11.2015.

re Besucherstellplätze vorgesehen. Die Reihenhäuser verfügen über eigene Kellergeschosse mit direktem Zugang zu den Pkw-Stellflächen; die Wohnungen an der Warendorfer Straßen erhalten durch zwei durchgängige Treppenhäuser mit Aufzugsanlagen Zugang zur Tiefgarage. Die zentrale Zu- und Abfahrt ist von der Warendorfer Straße im Nordwesten des Plangebiets aus geplant. Mit dieser Lösung wird der gesamte Verkehr über die innerörtliche Hauptverbindungsstraße K 3 abgewickelt, zusätzliche Verkehre im angrenzenden Wohngebiet „Esch I“ werden somit grundsätzlich verhindert. Die Ein- und Ausfahrtsituation der Tiefgarage wird durch die Möglichkeit von insgesamt vier Warteplätzen im Zu- und Abfahrtsbereich sowie eine Ampelanlage zur Tiefgaragenrampe geregelt. Damit wird mit dem Ziel der sicheren verkehrlichen Einbindung des Vorhabens unter Berücksichtigung der bereits im Bestand relativ hohen Frequentierung der Warendorfer Straße angemessen Rechnung getragen.

Im Zuge der Behördenbeteiligung fand ergänzend ein Termin mit der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Warendorf ab. Die Fachbehörde stimmt dem Vorhaben grundsätzlich zu und regt zudem im Sinne der Verkehrssicherheit für die Fußgänger und Radfahrer an, im Bereich der Ausfahrt aus der Tiefgarage ergänzend eine Warnleuchte am Gebäude zu installieren. Diese warnt Fußgänger und Radfahrer, wenn ein Fahrzeug die Tiefgarage verlässt. Diese Anregung wird im Zuge der Planrealisierung entsprechend berücksichtigt. Eine verbindliche Regelung ist im Durchführungsvertrag enthalten.

Im Zuge der Realisierung der geplanten Wohnbebauung ist auf der Kreisstraße nach derzeitigem Kenntnisstand keine maßgebliche Verkehrszunahme im Vergleich zur Ausnutzbarkeit gemäß bestehendem Planungsrecht zu erwarten. Ergänzend wird hierzu auf die Begründung verwiesen.

Die östlich des Plangebiets verlaufende Straße Auf dem Esch stellt eine Wohnstraße dar, die der Erschließung des östlich anschließenden Wohngebiets dient. Die Verkehrsfläche weist insgesamt eine Breite von 8,5 m auf, beidseits sind Fußwege als Hochbord ausge

baut. Zulässig ist eine maximale Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. Im Zuge der Planrealisierung ist zu erwarten, dass es im angrenzenden Bereich dieser Straße untergeordnet zu Kurzzeitparkverkehr durch die Bewohner der Reihenhäuser und deren Besucher kommen wird. Die geplante Tiefgarage verfügt über ausreichend Stellplätze für diese Nutzer, so dass Auf dem Esch nur von einer zeitlich und zahlenmäßig untergeordneten Parknutzung ausgegangen wird. Neben der grundsätzlich zulässigen Parknutzung in einer Tempo 30-Zone befindet sich zudem entlang der Ostseite der Straße Auf dem Esch südöstlich des vorliegenden Plangebiets ein Streifen mit ca. sechs öffentlichen Stellplätzen. Die im Umfeld bestehenden Wohngrundstücke verfügen nach örtlicher Besichtigung meist über Garagen und/oder Carports sowie insgesamt ausreichend Parkraum auf den privaten Grundstücken. Somit wird im Ergebnis davon ausgegangen, dass die Straße Auf dem Esch den zusätzlichen Kurzzeitparkverkehr ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit aufnehmen kann. Eine unverträgliche Mehrbelastung der Straße Auf dem Esch wird aufgrund der zentralen Erschließung der Wohnbebauung über die Warendorfer Straße insgesamt nicht erwartet.

Aufgrund der Anregungen aus der Öffentlichkeit im Zuge der Bürgerversammlung wird die verkehrliche Situation auf der Straße Auf dem Esch im Sinne eines Monitorings nach der Planrealisierung durch die Gemeinde beobachtet. Bei Bedarf können ggf. erforderliche verkehrsregelnde Maßnahmen (z. B. Parkverbot im Kurvenbereich nordöstlich des Plangebiets) später ergriffen werden.

Zur Sicherung weiteren Parkraums wird der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag dazu verpflichtet, entlang der Warendorfer Straße sechs öffentliche Stellplätze in Längsaufstellung durch ortstypische Pflasterung und Markierung herzustellen (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan). Der dauerhafte Erhalt sowie Reparaturarbeiten werden durch die Gemeinde sichergestellt.

In der Gesamtschau hält die Gemeinde die vorliegende Planung aus verkehrlicher Sicht unter Abwägung der öffentlichen und privaten

Belange gegen- und untereinander für vertretbar und angemessen. Es wird keine unverträgliche Mehrbelastung auf dem umliegenden Straßennetz erwartet. Weiterer Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

Im Ergebnis besteht auf Bebauungsplanebene kein weiterer Handlungsbedarf. Die Festsetzungen des im November/Dezember 2015 offen gelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 „Warendorfer Straße / Auf dem Esch“ werden beibehalten.

II. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB

Gerd Wessel, Freckenhorster Straße 14a, 48351 Everswinkel

An die
Gemeinde Everswinkel
Bauamt/Herr Reher
Am Magnusplatz 30

48351 Everswinkel

Gemeindeverwaltung
Everswinkel
Eing 10. Dez. 2015
Amt: 60

Everswinkel, 10.12.2015

Mein Einwand zum Gebäudeabstand zwischen meinem Bestandsgebäude „Auf dem Esch 28" und der geplanten Reihenhausbebauung „Auf dem Esch" im Offenlegungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 57

Sehr geehrter Herr Reher,

die Planungen sind mir am 30.11.2015 vom Architekten Herrn Markus Schöfbeck erläutert worden. Ich habe dennoch Bedenken gegen einen 5 m Mindestabstand zwischen meinem Bestandsgebäude „Auf dem Esch 28" und der neuen Reihenhausbebauung „Auf dem Esch", da ich u.a. die Belichtungsverhältnisse für meine Mietswohnungen beeinträchtigt sehe. Aufgrund dieser Beeinträchtigung hat ein Mieter schon die Kündigung des Mietverhältnisses angezeigt.
Zudem möchte ich erwähnen, dass ich 2009 das Gebäude „Auf dem Esch 28" komplett renoviert habe. Durch die geplante Reihenhausbebauung wäre der Wertverlust meiner Immobilie sehr hoch. Daher erhebe ich zu dem geplanten Mindestabstand von 5 m inkl. einer Brandschutzbaulast meine Einwände und bitte, den Gebäudeabstand auf die üblichen 6 m zu erweitern.

Ich bitte um entsprechende Berücksichtigung des Einwands im weiteren Verfahren und bitte um eine kurze Eingangsbestätigung.

Mit freundlichem Gruß

G. Wessel

Einwender 2, Schreiben vom 10.12.2015

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Einwender Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 und insbesondere gegen das im Zuge der Vorhabenplanung vorgesehene verringerte Maß der Abstandfläche zwischen der Reihenhausgruppe und dem nördlich des Plangebiets bestehenden Wohngebäude Auf dem Esch 28 hat. Zudem werden die genannten Gründe der Beeinträchtigung der Belichtungsverhältnisse für die Mietwohnungen sowie die seitens des Einwenders erwartete Wertminderung der Immobilie zur Kenntnis genommen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 „Warendorfer Straße / Auf dem Esch" verfolgt die Gemeinde das **Ziel** der planungsrechtlichen Absicherung einer Neubebauung auf den Flächen des aufgegebenen Autohauses im Everswinkeler Ortskern entsprechend des vorgelegten Umnutzungskonzepts. Planungsziel ist somit die Reaktivierung und Mobilisierung des brach gefallenen Gewerbestandorts zum Zweck einer verträglichen und städtebaulich geordneten Folgenutzung.

Auf Grundlage der konkreten Vorhabenplanung strebt die Gemeinde die Realisierung einer zentral gelegenen verdichteten Wohnbebauung an. Insgesamt soll Baurecht für die städtebauliche Neuordnung der untergenutzten Freifläche im Siedlungskern geschaffen werden. Die Umnutzung des bereits baulich vorgeprägten innerörtlichen Standorts unterstützt somit die bauliche Nachverdichtung im Siedlungsbestand; es erfolgt keine Entwicklung in den freien Landschaftsraum.

Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 zugrunde liegende **Plankonzept** sieht entlang der Warendorfer Straße mit dem Ziel der Schließung der gegebenen Baulücke die Entwicklung eines drei- bis fünfgeschossigen Baukörpers in geschlossener Bauweise für bis zu 24 Wohneinheiten vor. Im rückwärtigen Bereich entlang der Straße Auf dem Esch beinhaltet das Plankonzept im Sinne der weiteren

Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsraum eine Wohnbebauung als Reihenhausgruppe in der Maßstäblichkeit des angrenzenden Wohngebiets. Geplant ist eine sog. 1½-geschossige Bebauung mit Firsthöhen um 10 m, die gemäß der Vollgeschoss-Definition der BauO NRW bereits im Bereich der Zweigeschossigkeit liegt. Die Auslastung des Grundstücks wird in diesem rückwärtigen Bereich im Vergleich zur geplanten Bebauung an der Warendorfer Straße reduziert, um auf die vorhandenen Strukturen des angrenzenden Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Esch I“ einzugehen. Im gesamten Projekt ist die Verwendung traditioneller münsterländischer Materialien vorgesehen.

Neben den grundsätzlichen Zielen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem damit verbundenen eher höheren Ausnutzungsgrad der Baugrundstücke und der Nachverdichtung im Siedlungsgefüge strebt die Vorhabenplanung die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum für ein durchmischtes Wohnen von Jung und Alt in Kombination von Eigentumswohnungen und klassischem Familienwohnen in einfamilienhaustypischer Bauart an. Es soll eine entsprechend für die zentrale Ortskernlage städtebaulich angemessene, maßvolle Verdichtung unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen erreicht werden. Ergänzend wird hierzu auf die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen.

Der für die vorliegend überplanten Flächen bisher geltende, rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 „Alter Ortskern“ stammt aus dem Jahr 1978 und verfolgte entsprechend der ursprünglich angestrebten Kerngebietsnutzung andere Planungsziele als die vorliegende Planung. Wie nördlich und südlich des Plangebiets in der Örtlichkeit ablesbar, wurde eine bauliche Nutzung der rückwärtigen Flächen östlich der geschlossenen Bebauung an der Warendorfer Straße nur untergeordnet angestrebt. **Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 ändert die Gemeinde ihre Planungsziele für die überplanten Flächen.** Auf Grundlage der konkreten Vorhabenplanung wird nun das Ziel verfolgt, Planungsrecht für eine angemessene und städtebaulich verträgliche Folgennutzung auf der brach gefallenen

Fläche im Ortskern zu schaffen. Dies umfasst auch die Anpassung des Planungsrechts, um entlang der Straße Auf dem Esch die Möglichkeit für eine Wohnbebauung erstmals zu eröffnen. Insbesondere aufgrund der zentralen Ortskernlage von Everswinkel soll grundsätzlich im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine hohe bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks erreicht werden. Das vorliegende Wohnprojekt stellt im Grunde den ersten großen flächenhaften Entwicklungsschritt im Zuge der Umwandlung von Gewerbeflächen zu Wohnnutzungen im äußeren Rand des Everswinkeler Ortskerns dar.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 festgesetzten **überbaubaren Grundstücksflächen** orientieren sich an der konkreten Vorhabenplanung. Die Baufelder geben den planungsrechtlichen Rahmen für die geplanten Baukörper vor, die Konkretisierung erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan.

Nordöstlich der geplanten Reihenhausbebauung an der Straße Auf dem Esch schließt außerhalb des Plangebiets ein sog. 1½-geschossiges Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten an (Auf dem Esch 28), das im Erdgeschoss und im Obergeschoss an der südwestlichen Gebäudewand auf der Grundstücksgrenze jeweils eine größere Fensteröffnung aufweist. Vor diesem Hintergrund ist im vorliegenden Plangebiet im Anschlussbereich eine sog. Abstandflächenbaulast von 3,0 m im Baulastenverzeichnis eingetragen. Für die Umsetzung der o. g. Planungsziele erfordert das Gesamtkonzept der vorliegenden Vorhabenplanung einen bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstand von nur 2,0 m. Somit sieht die Projektplanung mit der südwestlich anschließenden Reihenhausgruppe einen Abstand von insgesamt 5,0 m zum bestehenden Wohngebäude vor und unterschreitet somit den gemäß BauO NRW erforderlichen Mindestabstand von insgesamt 6,0 m. Daher setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Anlehnung an das konkrete Wohnbauvorhaben entlang der nördlichen Baugrenze des Baufelds für die Reihenhäuser eine **vom Bauordnungsrecht**

abweichende Tiefe der Abstandfläche gemäß § 9(1) Nr. 2a BauGB[4] fest. Ein Abstand von insgesamt 5,0 m zum nördlichen Nachbargrundstück ist im Ergebnis einzuhalten. Damit wird mit dem Ziel der Nachverdichtung und Innenentwicklung eine effektive und angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke in dieser innerörtlichen Lage erreicht.

Die überplanten Flächen sind Teil des von eher dichter Randbebauung geprägten äußeren Rings des zentralen Ortskerns um den Magnusplatz. Dieser **historisch gewachsene Bereich** (sog. „historisches Viereck") ist geprägt von geschlossenen und dichten baulichen Strukturen entlang der Warendorfer Straße, Vitusstraße, Nordstraße und Hovestraße sowie im Bereich der rückwärtig z. T. tiefen Anbauten und Nebenanlagen. Das vorliegende Plangebiet ist im Norden und Süden von Kerngebieten mit entsprechend dichten baulichen Strukturen und zulässigen geringeren Abstandflächen nach BauO NRW umgeben. Zudem sind der BauO NRW geringere Tiefen der Abstandfläche grundsätzlich nicht fremd, denn in Gewerbe- und Industriegebieten beträgt die Tiefe der Abstandfläche nur 0,25 H. Vor dem Hintergrund dieser historisch geprägten baulichen Strukturen und mit dem Ziel, die geplante Wohnbebauung in das städtebauliche Umfeld angemessen und verträglich einzubinden, wird das verringerte Abstandflächenmaß in dieser Situation unter Würdigung der nachbarlichen Belange für städtebaulich sinnvoll gehalten.

Bisher lässt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 „Alter Ortskern" in diesem Anschlussbereich auf den überplanten Flächen keine bzw. in Teilen bestandsorientiert nur eine eingeschossige Bebauung mit Hauptbaukörpern zu. Im Sinne der Nachverdichtung im Siedlungsgefüge und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 57 projektbezogen somit eine höhere bauliche Ausnutzung des Grundstücks als das bisherige Planungsrecht.

---

[4] Der Festsetzungskatalog des § 9(1) BauGB wurde im Zuge der BauGB-Novelle 2007 zur Innenentwicklung um die Regelung der Festsetzung vom Bauordnungsrecht abweichender Abstandflächentiefen in Nr. 2a ergänzt.

Das nordöstlich des Plangebiets bestehende sog. 1½-geschossige Wohngebäude (zweites Vollgeschoss gemäß Definition nach BauO NRW im Dachgeschoss) **Auf dem Esch 28** liegt in der gleichen Flucht wie die geplante Reihenhausgruppe in Südwestausrichtung und ist analog giebelständig zur Straße Auf dem Esch orientiert. Das ursprünglich in den 1950er Jahren entstandene Haus wurde früher als Stallgebäude genutzt und sukzessive Ende der 1960er Jahre zu einem Wohnhaus umgenutzt. Dies geschah somit vor Rechtskraft des Ursprungsplans Nr. 17 „Alter Ortskern“ (1978). Im Rahmen dieser genehmigten Umnutzung entstanden an der südwestlichen, den geplanten Reihenhäusern zugewandten, auf der Grenze stehenden Wandseite des Gebäudes sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss dreiflügelige Fenster in der östlichen Hälfte der Fassade. Das obere Fenster ist in Form einer sog. unechten Dachgaube mit erhöhter Traufhöhe auf der Außenwand stehend ausgestaltet. Die westliche Hälfte der Fassade beinhaltet keine Öffnungen, sie ist vollständig geschlossen und mit einem roten Stein verklinkert.

Der seit 1978 für diesen Bereich geltende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 setzt ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO mit einer geschlossenen Bauweise fest. Somit wurde das Wohngebäude Auf dem Esch 28 im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplans im Grunde „auf den passiven Bestandschutz gesetzt“.

2009 wurde das Gebäude nach Angaben des Einwenders umfangreich saniert. Nach örtlicher Besichtigung wurden das Dach, die Fassade und die Fenster erneuert, zudem entstand an der Südostseite neben dem Treppenhaus ein Balkon als sog. Altan. Das bestehende Wohngebäude weist nach örtlicher Besichtigung eine Traufhöhe von ca. 4,5 m und eine Firsthöhe von etwa 9,5 m auf. Das anthrazitfarbene Satteldach hat eine Neigung von etwa 45°.

In dem Wohnhaus sind zwei Wohneinheiten auf jeweils einer Ebene untergebracht, das verbindende Treppenhaus ist in dem zweigeschossigen Flachdach-Anbau an der Südostseite des Gebäudes an der Straße Auf dem Esch installiert. Dieser ist im Zuge der ersten

Umnutzung zu Wohnraum entstanden. Der Gemeinde liegen derzeit keine aktuellen Grundrisszeichnungen des Wohnhauses vor. Nach örtlicher Besichtigung sind nach Nordwesten zur Bebauung an der Warendorfer Straße Schlafzimmer und Bäder angeordnet, während Küchen eher nach Nordosten in Richtung der privaten Stellplatzfläche ausgerichtet sind. Die dem Plangebiet zugewandten Räume an der südwestlichen Seite des Wohngebäudes, die über die oben beschriebenen Fenster auf der Grenze verfügen, stellen in beiden Geschossen i. W. Wohnzimmer dar. Diese Aufenthaltsräume weisen aber nicht nur diese Fenster auf, sondern sie werden auch über die bodentiefen Fenster an der südöstlichen Wandseite des Wohngebäudes belichtet. Diese Öffnungen stellen gleichzeitig den Zugang zum Balkon im Obergeschoss und zur Terrasse bzw. zum Garten im Erdgeschoss sicher. Diese Außenwohnbereiche sind zur Wohnstraße Auf dem Esch ausgerichtet und stellen die einzigen Außenwohnbereiche der beiden Wohnungen des Wohngebäudes Auf dem Esch 28 dar. Folgende Fotos verdeutlichen die bestehende örtliche Situation:

Wohngebäude Auf dem Esch 28, von Süden und Osten fotografiert (Stand: August 2015)

Durch die im Rahmen der vorliegenden Planung ermöglichte zweigeschossige Reihenhausbebauung (zweites Vollgeschoss gemäß Definition nach BauO NRW im Dachgeschoss) mit Firsthöhen von etwa 10,0 m auf dem südwestlich angrenzenden Grundstück werden sich

die Belüftungs- und Belichtungsverhältnisse für das nördlich gelegene Wohnhaus im Vergleich zum Bestand verändern. Abhängig von Tages- und Jahreszeit kann eine größere Verschattung des nördlich angrenzenden Grundstücks oder Gebäudes eintreten.

Das Planungsbüro Göttker & Schöfbeck als Projektplaner im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 hat im Zuge des Planverfahrens auf Basis der konkreten Vorhabenplanung eine modellhafte **Schattenstudie**[5] im Bereich der geplanten Reihenhausbebauung im Übergang zum nördlich angrenzenden Wohngebäude Auf dem Esch 28 erstellt. Diese wird als Anlage 1 der Abwägungstabelle beigefügt; es wird ergänzend darauf verwiesen. Die dreidimensionale Abbildung der benachbarten Gebäude sowie der Verschattungssituation beinhaltet eine direkte Gegenüberstellung der festgesetzten geringeren Tiefe der Abstandfläche von 5,0 m zwischen den Baukörpern und dem vom Einwender geforderten Abstand von 6,0 m. Betrachtet werden die Monate Mai bis einschließlich September und Dezember/Januar mit den jeweiligen Uhrzeiten 15 und 18 Uhr. Auf dieser Grundlage kommt die Studie zu folgendem Ergebnis:

In den Monaten Mai bis September ist um 15 Uhr unabhängig von dem gewählten Abstand keine Verschattung des Nachbargebäudes oder Grundstücks zu erwarten. Im Mai um 18 Uhr ist der geschlossene, westliche Teil der Wand auf beiden Geschossebenen vollständig verschattet, das Fenster im Obergeschoss weist hingegen keine und das Fenster im Erdgeschoss nur eine geringfügige Verschattung am südwestlichen Rand zwischen den Gebäuden auf. Der Grad der Verschattung ist nach der Studie aufgrund der Ausrichtung der Gebäude mit beiden Abstandmaßen ungefähr gleich. Der überwiegende Anteil der Fensterfläche im Erdgeschoss wird weiterhin belichtet. In den Monaten Juni bis August tritt um 18 Uhr keine Verschattung der Fenster in beiden Geschossen unabhängig vom Abstandmaß auf, der

---

[5] Planungsbüro Göttker & Schöfbeck (2015): Schattenstudie - Gegenüberstellung Schattenwurf bei 5,0 m und 6,0 m Grenzabstand zur Nachbarbebauung Auf dem Esch 28 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 „Warendorfer Straße / Auf dem Esch“ der Gemeinde Everswinkel, Ostbevern. 08.01.2016.

geschlossene Wandteil ist teilweise verschattet. Im Herbst ab September ist in den frühen Abendstunden (hier 18 Uhr) mit einer Verschattung der westlichen geschlossenen Fassadenseite und des Fensters im Erdgeschoss zu rechnen. Das seitens des Einwenders geforderte größere Abstandmaß von 6,0 m löst jedoch keine Verbesserung dieser Verschattungssituation aus. Gemäß der Studie wird das Gebäude Auf dem Esch 28 im Winter (Dezember/Januar) unabhängig von der Tiefe der Abstandfläche um 15 Uhr in beiden Geschossebenen verschattet. Aufgrund der geringeren Sonnenzeit am Tag und des frühen Sonnenuntergangs hat die spätere Uhrzeit von 18 Uhr im Winter keine Bedeutung.

Im Ergebnis wird zum einen deutlich, dass der seitens des Einwenders geforderte größere Abstand von 6,0 m im Vergleich zum in der Vorhabenplanung vorgesehenen Abstand von 5,0 m zwischen den geplanten Reihenhäusern und dem nordöstlich angrenzenden bestehenden Wohnhaus keine maßgebliche Veränderung der zu erwartenden Verschattungssituation bewirkt. Zum anderen belegt die Schattenstudie, dass insgesamt im Zuge der Planrealisierung kein hoher Verschattungsgrad der betroffenen Fenster im Laufe der Jahreszeit (ausgenommen des Winters) zu erwarten ist. Die hier angeordneten Wohnräume werden zudem weiterhin über die an der Südostseite bestehenden bodentiefen Fenster belichtet. Eine Veränderung dieser Besonnung von Osten und Süden wird durch die vorliegende Planung nicht hervorgerufen. Ergänzend wird auf die Schattenstudie verwiesen. Die Gemeinde hält diese für plausibel und nachvollziehbar. Weiterer Untersuchungsbedarf wird daher nicht gesehen. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben auch bei der vorgesehenen Unterschreitung der landesrechtlich erforderlichen Abstandflächen gewahrt. Die hinter den von der geringfügigen Mehrverschattung betroffenen Fenstern gelegenen Räume weisen auch nach Realisierung des Vorhabens weiter eine ausreichende Belichtung auf und können somit weiterhin rechtlich zulässig und tatsächlich zumutbar als Aufenthaltsräume genutzt werden.

Eine **Veränderung der Belichtungsverhältnisse** auf Nachbargrundstücken ist bei Innenentwicklungsmaßnahmen im Siedlungsgebiet regelmäßig städtebaulich nicht vollständig zu vermeiden. Zudem löst die vorliegende Planung keine maßgebliche Veränderung der Besonnung der Außenwohnbereiche aus, weil diese ausschließlich an der Südostseite des Gebäudes angeordnet sind. Die im Bestand gegebene Sonneneinstrahlung von Süden und Osten ist im Zuge der Planrealisierung weiterhin gewährleistet. Die je nach Tages- und Jahreszeit teilweise gegebene Verschattung von Südwesten wird daher im Ergebnis als zumutbar erachtet. Darüber hinaus hat sich der Bauherr beim Ausbau des ursprünglich alten Wohnhauses selbst für eine Abweichung von den geltenden bauordnungsrechtlichen Vorgaben für eine Grenzbebauung entschieden und somit im Rahmen der Einzelfallentscheidung für die nach Südwesten ausgerichteten Fensteröffnungen des Wohnhauses ausnahmsweise eine Genehmigung erhalten. Wie oben erläutert wurde das Wohngebäude Auf dem Esch 28 mit Rechtskraft des Ursprungsplans „auf den passiven Bestandschutz gesetzt“.

Darüber hinaus wird die Bebauung im Plangebiet aufgrund ihrer Kubatur und des Heranrückens an die nördlich angrenzende Bestandsbebauung zu deren Lasten **keine erdrückende Wirkung** entfalten. Hiervon ist nur dann auszugehen, wenn die hinzutretende Anlage die bestehende Anlage regelrecht abriegelt, d. h. dort das Gefühl des Eingemauertseins oder eine Gefängnishofatmosphäre hervorruft (vgl. OVG Lüneburg, 1 MN 118/14). Dies ist hier nicht der Fall; allein eine Verschlechterung der Bestandssituation zu Lasten des betroffenen Nachbarn reicht für die Annahme der Rücksichtslosigkeit nicht aus.

Im Ergebnis wird die im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 ermöglichte zweigeschossige Bebauung mit entsprechend eindeutig definierter Höhenentwicklung aufgrund des weiterhin gegebenen Abstands von 5,0 m und der im Vergleich zur zulässigen Bebauung nach geltenden Planungsrecht nicht wesentlich verschlechterten Besonnung von Westen, Süden und Osten sowie z. T. auch von Südwesten, als vertretbar erachtet. Die Belüf

tungs- und Belichtungsverhältnisse des Wohnhauses werden sich durch die geringere Abstandfläche im Ergebnis nicht wesentlich verschlechtern. **Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** sind weiterhin gegeben.

Aufgrund des weiterhin bestehenden Abstands von insgesamt 5,0 m wird den abstandrechtlich relevanten **Belangen des Brandschutzes** nach Abstimmung mit den Fachbehörden ausreichend Rechnung getragen (Gefahrenabwehr). Das Brandschutzkonzept wurde bereits im Zuge der Erstellung der Bauantragsunterlagen mit den Fachämtern des Kreises Warendorf abgestimmt. Der Kreis stimmt dem verringerten Maß der Abstandfläche aus Sicht des Brandschutzes und der Bauordnung nach derzeitigem Kenntnisstand zu. Eine entgegenstehende Stellungnahme wurde im Zuge des Planverfahrens nicht vorgelegt.

Somit fügt sich die geplante Bebauung angemessen in das oben beschriebene, historisch eher von dichter Bebauung geprägte städtebauliche Umfeld ein. Im Sinne des Planungsziels der Nachverdichtung im Siedlungsraum und der Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache sowie mit Blick auf die bestehende umliegende Höhenentwicklung wird die geplante Reihenhausbebauung mit Firsthöhen von 10,0 m für angemessen und nachbarverträglich gehalten. Ein weiteres Abrücken mit den geplanten Reihenhäusern ist daher nicht erforderlich.

Zudem liegt das bestehende Wohnhaus Auf dem Esch 28 innerhalb des rechtskräftig im Bebauungsplan Nr. 17 „Alter Ortskern“ festgesetzten Kerngebiets gemäß § 7 BauNVO. Kerngebiete dienen nach § 7(1) BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Wohnungen sind nur untergeordnet zulässig. Die bestehende, genehmigte Wohnnutzung genießt jedoch weiterhin Bestandschutz.

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander hält die Gemeinde die im Rahmen der vorliegenden Planung **zugelassene Bebauung im Sinne einer Nachverdichtung im Innenbereich für angemessen und nachbarverträglich**. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnsituation des nordöstlichen Nachbarn hinsichtlich Verschattung und Einsichtnahme wird seitens der Gemeinde nicht gesehen. Zudem wird eine Beeinträchtigung der **Eigentumsrechte** im Ergebnis nicht erwartet. Eine seitens des Einwenders befürchtete Wertminderung der Immobilie wird in der Gesamtschau aufgrund der geringfügigen Veränderung der gegebenen Belichtungsverhältnisse nicht gesehen. Zudem wird die vorliegende Planung im Zuge der Umsetzung zu einer städtebaulichen Aufwertung der im Ortskern gelegenen Gewerbebrache im Kontext der umliegenden Flächen und Gebäude führen. Die untergenutzte und von städtebaulichem Missstand geprägte Fläche wird mobilisiert und einer verträglichen und sinnvollen Folgenutzung zugeführt. Sowohl mit der Bebauung an der Warendorfer Straße als auch den Reihenhäusern an der Straße Auf dem Esch wird eine qualitätvolle Architektur umgesetzt, die sich in der Gesamtkonzeption aus Nutzung, Gestaltung und Höhenentwicklung gut in das städtebauliche Umfeld einfügt. Aus Sicht der Gemeinde erfährt damit auch die Immobilie des Einwenders sowie die umliegenden Grundstücke im städtebaulichen Gesamtbild eine Aufwertung.

Zusammenfassend werden die Einwände zurückgewiesen. Der Abstand zwischen dem Baufeld für die geplante Reihenhausbebauung und dem nordöstlich bestehenden Wohnhaus Auf dem Esch 28 wird nicht verändert. Im Ergebnis besteht auf Bebauungsplanebene kein weiterer Handlungsbedarf. Die Festsetzungen des im November/Dezember 2015 offen gelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 „Warendorfer Straße / Auf dem Esch“ werden beibehalten.

III. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB

Bezirksregierung
Arnsberg

Bezirksregierung Arnsberg • In der Krone 31 • 58099 Hagen

Stadtverwaltung
Amt für öffentliche Ordnung
Am Magnusplatz 30
48351 Everswinkel

Gemeindeverwaltung Everswinkel
Eing 10. ~~Dez.~~ 2015
Amt: 60/-30

Datum: 04.12.2015
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
22.05.01.01(55-08-205528)
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Lemanscheck
falk.lemanscheck@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-3890
Fax: 02931/82-3898

In der Krone 31
58099 Hagen

Stellungnahme der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe

Unser Kurzaktenzeichen: 55-08-205528

Ihr Antrag vom 17.11.2015
Ihr Zeichen: Az 60-61.82.57
Ihre Ortsbezeichnung: B-Plan 57

Anlagen: Kartenausschnitt

Allgemeiner Hinweis:
Auf Grund der baukonjunkturell bedingt hohen Auftragslage kann eine Bearbeitung von Vorgängen im Besonderen während urlaubs- und krankheitsbedingten Ausfällen in der gewohnten Geschwindigkeit derzeit nicht sicher gestellt werden. Mit Verzögerungen von 2 bis 4 Wochen zusätzlich zur gewohnten Bearbeitungszeit ist momentan zu rechnen. Wir bitten hierfür um Verständnis.

Sehr geehrte Damen und Herren,

eine Luftbildauswertung für Ihren Antrag wurde durchgeführt.

Ich empfehle folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen:

Es sind keine Maßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.

Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen.
Die zuständige örtliche Ordnungsbehörde ist deshalb nicht davon entbunden, eigene Erkenntnisse über Kampfmittelbelastungen der beantragten Fläche heranzuziehen.

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08.30 – 12.00 Uhr
13.30 – 16.00 Uhr
Fr 08:30 – 14.00 Uhr

Landeskasse Düsseldorf bei der Helaba:
IBAN:
DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADEDD

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Wichtiger Hinweis (wegen weiterer digitaler Postbearbeitung):
Unterlagen bitte nicht klammern, heften oder kleben und möglichst im DIN-A4-Format senden.

Bezirksregierung Arnsberg, Kampmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, Schreiben vom 04.12.2015

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Fachbehörde eine Luftbildauswertung durchgeführt wurde und diese ergeben hat, dass keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich sind, da keine erkennbare Belastung vorliegt. Es wird zudem zur Kenntnis genommen, dass es möglich sein kann, dass die verwendeten Luftbilder nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen und somit die gemeindliche Ordnungsbehörde eigene Erkenntnisse über Kampfmittelbelastungen im vorliegenden Plangebiet heranziehen muss. Die allgemeinen Hinweise werden darüber hinaus zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinde Everswinkel liegen keine weiteren Erkenntnisse über Kampfmittelfunde vor. Sowohl der vorhabenbezogene Bebauungsplan als auch die Begründung enthielten bereits zur Offenlage allgemeine Hinweise zum Umgang mit Kampfmittelfunden im Zuge der Baumaßnahme. Diese werden zum Satzungsbeschluss zur vollständigen Information ergänzt.

Ein weiterer Handlungsbedarf auf Bebauungsplanebene besteht nicht. Die Festsetzungen des im November/Dezember 2015 offen gelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 „Warendorfer Straße / Auf dem Esch“ werden beibehalten.

Bezirksregierung
Arnsberg

Aktenzeichen:
22.5.20-02(55-08-205528)

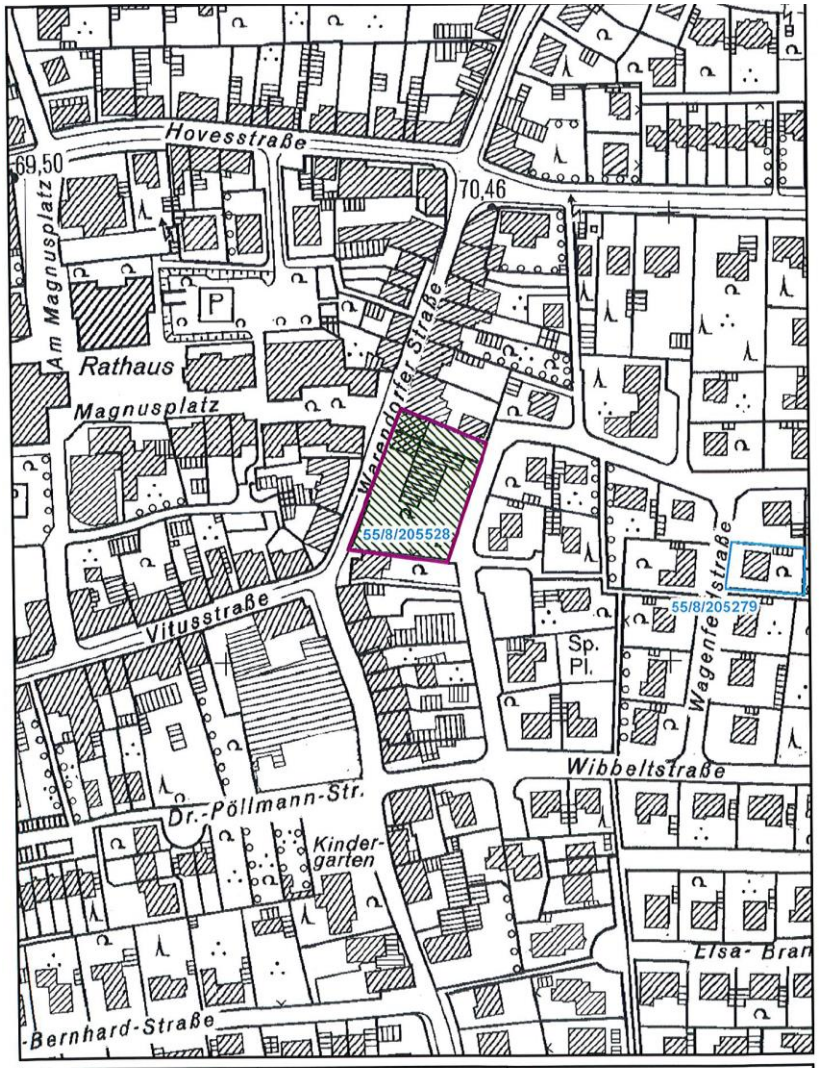
Diese Stellungnahme ist aus Datenschutzgründen ausschließlich für den Dienstgebrauch vorgesehen. Eine sonstige Verwendung oder eine digitale Veröffentlichung ist untersagt.

Allgemeines:
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Lemanscheck)



Bezirksregierung Arnsberg

55-08-205528

Herausgeber:
Bezirksregierung Arnsberg
Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe
In der Krone 31
58099 Hagen

Hinweis:
Diese Karte hat nur Gültigkeit für den beantragten Bereich des angegebenen Vorgangs. Sie darf nur gemeinsam mit der für diesen Vorgang ergangenen textlichen Empfehlung verwendet werden. Eine darüber hinausgehende Gültigkeit ist nicht vorhanden.

Maßstab: 1:2.000

- Blindgängerverdachtspunkt
- Blindgängerverdachtspunkt geräumt
- Schützenloch
- Laufgraben
- Antragsfläche
- sonstige Antragsflächen
- Stellungsbereich
- keine Bombardierung
- Bombardierung
- starke Bombardierung
- Fläche mit Beschuss

22/12/13 B

KREIS WARENDORF
Der Landrat

Kreis Warendorf - Postfach 110561- 48207 Warendorf

Gemeinde Everswinkel
Der Bürgermeister
Am Magnusplatz 30
48351 Everswinkel

Bauamt

Auskunft erteilt
Herr Ziller
Zimmer
B2.21
Telefon
(02581) 536327
Fax
(02581) 536399
E-Mail
erhard.ziller@kreis-warendorf.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
60-61.82.57	17.11.2015	**63-02830/2015-6**	21.12.2015

Grundstück **Everswinkel, ~**
Vorhaben Aufstellung d. vorh. bez. B Plan Nr. 57
"Warendorfer Straße/Auf dem Esch
Beteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.a. Planungsvorhaben habe ich folgende Anregungen und Bedenken:

Gesundheitsamt:

Verkehrslärmimmissionen:
In Ergänzung zur erfolgten Betrachtung der Verkehrslärm-Immissionen im Plangebebiet durch die Warendorfer Straße, wird angeregt, auch eine Aussage zur Verkehrslärm-/ Immissionssituation durch die Straße „Auf dem Esch" zu treffen.

Sprechzeiten Bauamt:
Di. & Do.: 8:00 - 12:00 Uhr
Do.: 14:00 - 16:00 Uhr
Antragsannahme:
Mo.-Do.: 8:00 - 16.00 Uhr
Fr.: 8:00 - 14:00 Uhr

Hausadresse:
Kreishaus Warendorf
Waldenburger Straße 2
48231 Warendorf

Telefon: (02581) 53 0
Fax: (02581) 53 10 99
E-Mail: verwaltung@kreis-warendorf.de
Internet: www.kreis-warendorf.de

Sparkasse Münsterland Ost
IBAN: DE59 4005 0150 0000 0026 83
BIC:WELADED1MST

Sparkasse Beckum-Wadersloh
IBAN: DE36 4125 0035 0001 0000 17
BIC:WELADED1BEK

Volksbank Beckum
IBAN: DE31 4126 0006 0100 4871 00
BIC:GENODEM1BE

familienfreundlicher Arbeitgeber 2014–2017 prüfen bewerten auszeichnen
european energy award
AGFS

Kreis Warendorf, Schreiben vom 21.12.2015

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Gesundheitsamt

Einer näheren Betrachtung der Verkehrslärmeinwirkungen durch die Frequentierung der östlich verlaufenden Straße Auf dem Esch bedarf es nicht, da diese eine Wohnstraße zur Erschließung des östlich gelegenen Wohngebiets darstellt. Die hier bereits gemäß rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Esch I" geltenden Schutzansprüche des Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO werden durch die vorliegende Planung nicht verändert. Vor dem Hintergrund der im Zuge der vorliegenden Projektplanung vorgesehenen Wohnbebauung hat der Schallgutachter zur Beurteilung der Geräuschimmissionen in Abstimmung mit der Gemeinde die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 analog eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 BauNVO zu Grunde gelegt. Dies wird weiterhin für sachgerecht gehalten.

Die Begründung wird zur vollständigen Information zum Satzungsbeschluss ergänzt. Weiterer Handlungsbedarf wird nicht gesehen.

Straßenverkehrsamt

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Straßenverkehrsamt **keine Probleme** hinsichtlich der im Zuge der Planrealisierung zu erwartenden verkehrlichen Zusatzbelastung im bestehenden Straßennetz sowie aufgrund der tatsächlich gefahrenen Innerortsgeschwindigkeit erwartet.

Im Zuge der Behördenbeteiligung fand ergänzend ein Termin mit der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Warendorf ab. Die Fachbehörde stimmt dem Vorhaben grundsätzlich zu und regt zudem im Sinne der Verkehrssicherheit für die Fußgänger und Radfahrer an, im Bereich der Ausfahrt aus der Tiefgarage ergänzend eine **Warnleuchte am Gebäude** zu installieren. Diese warnt Fußgänger und Radfahrer, wenn ein Fahrzeug die Tiefgarage verlässt. Diese Anregung wird im Zuge

- 2 -

Straßenverkehrsamt:

Die Berechnung der durch das Mehrfamilienhaus „Leben und Wohnen im Ortskern" entstehende Verkehrsmehrbelastung macht keine Probleme deutlich;
ebenso die an dieser Stelle tatsächlich gefahrene Innerortsgeschwindigkeit.

Zu achten ist auf ausreichend gute Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage auf die Warendorfer Straße. Ggf. ist vor allem der Fußverkehr entsprechend deutlich auf die Ausfahrenden hinzuweisen. Dieses ist vor Ort auch bereits mit dem Planungsbüro Schöfbeck angesprochen worden, der eine entsprechende Prüfung ggf. durch Schaltung einer bei Ausfahrt blinkenden Warnleuchte zugesagt hat.

Nach den Lärmberechnungen wird vom neuen Gebäude ein Schallwert von 1db (A) auf das gegenüber liegende Gebäude abstrahlen, so dass hier von höheren Lärmwerten auszugehen ist. Die dann noch höheren Lärmwerte könnten verkehrliche Auswirkungen haben, die aber ggf. durch bessere Lärmwertisolierungen der Außenfassade am auf der Ostseite neu entstehenden Gebäude vermieden werden könnten.

Unter Einbeziehung dieser beiden Punkte bestehen meinerseits dann keine Bedenken gegen das Bauvorhaben.

Untere Wasserbehörde:

Der Planung wird inhaltlich zugestimmt.

Untere Bodenschutzbehörde:

Der Planung wird inhaltlich zugestimmt.

Straßenbaubehörde – Kreisstraßen:

Der Planung wird inhaltlich zugestimmt.

Untere Landschaftsbehörde:

Gegen die geplante Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehen aus landschaftsrechtlicher Sicht keine Bedenken.
Den Ausführungen zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz stimme ich zu.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Erhard Ziller
Planungsrecht
Hinweis: Dieses Schreiben wurde automatisiert erstellt und ist daher nicht unterschrieben.

der Planrealisierung entsprechend berücksichtigt. Eine verbindliche Regelung ist im Durchführungsvertrag enthalten.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung[6] wurde u. a. geprüft, welche Verkehrslärmauswirkungen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 „Warendorfer Straße / Auf dem Esch" durch ggf. zusätzlichen Kfz-Verkehr des Plangebiets auf der erschließenden K 3 auf die bereits vorhandene Bebauung im Umfeld hat. Nach Aussagen des Gutachters sind die Verkehrslärmauswirkungen der Planrealisierung für die bestehende Bebauung an der Warendorfer Straße rechnerisch kaum relevant, weil diese Hauptverbindungsachse bereits im Bestand eine hohe verkehrliche Belastung aufweist (ca. 7.000 Kfz/24 h, LKW-Anteil von etwa 7-8 %).

Mit der Realisierung der Vorhabenplanung wird die bisherige Baulücke im Bereich des ehemaligen Autohauses geschlossen sowie die nördlich und südlich anschließende Straßenrandbebauung entlang der Warendorfer Straße fortgeführt. Dadurch wird auch in diesem Bereich der Straßenraum der K 3 künftig von beiden Seiten baulich umfasst. Die damit verbundenen Reflexionen des Schalls an den Fassaden der beidseits angrenzenden Gebäude führt nach den Ergebnissen des Schallgutachtens zu **einer Erhöhung der verkehrsbedingten Mittelungspegel an den Bestandsgebäuden westlich der Warendorfer Straße an den straßenzugewandten Fassaden** sowohl im Tages- als auch Nachtzeitraum um maximal 1 dB(A). Diese Erhöhung liegt außerhalb der menschlichen Hörbarkeitsschwelle von 2-3 dB(A) und stellt im Ergebnis keine maßgebliche Veränderung der Lärmsituation dar.

Zudem lässt der für den Bereich der überplanten Gewerbebrache bisher geltende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 „Alter Ortskern" bereits heute entlang der Warendorfer Straße eine geschlossene, zwei- bis dreigeschossige Bebauung innerhalb des festgesetzten Kerngebiets zu. Rückwärtig sind abgesetzt von der Straße Auf dem

[6] Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH (2015): Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 „Warendorfer Straße / Auf dem Esch" der Gemeinde Everswinkel, Gronau. 04.11.2015.

C.) Landschaftsbehörde

Ergebnis der Prüfung durch die zuständige Landschaftsbehörde

Landschaftsbehörde: Kreis Warendorf

Prüfung durch (Name): Steinhoff, Christoph am (Datum): 16.12.2015

Entscheidungsvorschlag: ☐ Zustimmung ☒ Zustimmung mit Nebenbestimmungen (s.u.) ☐ Ablehnung

1. Es gibt keine ernst zu nehmenden Hinweise auf Vorkommen von FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten, die durch den Plan bzw. das Vorhaben betroffen sein könnten. ☐ ja ☒ nein

Nur wenn Frage 1. „nein":

2. Es liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG vor. ☒ ja ☐ nein

Begründung (ggf. ausführliche Begründung in gesonderter Anlage):
Es sind keine negativen Auswirkungen auf FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten zu erwarten, aufgrund des vorhandenen Artenspektrums und der relevanten Wirkfaktoren ODER weil die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen sowie ggf. das Risikomanagement geeignet und wirksam sind.
Ggf. sind die u.a. Nebenbestimmungen zu beachten.

Nur wenn Frage 2. „nein":

3. Es ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Alle drei Ausnahmevoraussetzungen sind aus naturschutzfachlicher Sicht erfüllt, so dass die Ausnahme erteilt bzw. in Aussicht gestellt* bzw. befürwortet** wird. ☐ ja ☐ nein

Begründung (ggf. ausführliche Begründung in gesonderter Anlage):
Das Artenschutzinteresse geht im Verhältnis zu den dargelegten zwingenden Gründen im Rang nach UND es gibt keine zumutbare Alternative UND der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben; ggf. notwendige Kompensatorischen Maßnahmen sowie ggf. das Risikomanagement sind geeignet und wirksam.
Ggf. sind die u.a. Nebenbestimmungen zu beachten.
Sofern bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt wird sich aufgrund der Ausnahme der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert.

Nur wenn Frage 3. „nein":
(und sofern im Zusammenhang mit privaten Gründen eine unzumutbare Belastung vorliegt)

4. Es wird eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewährt bzw. befürwortet**. ☐ ja ☐ nein

Begründung (ggf. ausführliche Begründung in gesonderter Anlage):
Die vom Antragsteller dargelegten privaten Gründe werden als unzumutbar eingeschätzt.
Ggf. sind die u.a. Nebenbestimmungen zu beachten.

Artenschutzrechtlich relevante Nebenbestimmungen:

Gemeinde Everswinkel
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 57 "Warendorfer Straße / Auf dem Esch"

Der Gebäudeabriss und die Fällung der Bäume dürfen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. Anfang Oktober bis Ende Februar, erfolgen.

*: bei Stellungnahmen zu Bebauungsplänen
**: bei Stellungnahmen zu Verfahren mit Konzentrationswirkung (z.B. Panfeststellungsverfahren, Immissionsschutzrechtliche Genehmigungen)

Esch eingeschossige Gebäude möglich. Derzeit zulässige kerngebietstypische Nutzungen, wie z. B. großflächiger Einzelhandel, lösen regelmäßig ein größeres Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Lärmauswirkungen (Verkehrslärm und Gewerbelärm) aus als die vorliegend geplante verdichtete Wohnbebauung mit ca. 84 Pkw-Bewegungen am Tag. Somit löst der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 57 im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht im Ergebnis keine Verschlechterung, sondern eine Verbesserung der schalltechnischen Situation aus. Darüber hinaus verbessert sich die gegebene Verkehrslärmsituation für die rückwärtige Wohnbebauung im Bereich Auf dem Esch deutlich. Nach den Ergebnissen des Schallgutachtens erfolgt in diesem Wohngebiet eine Minderung der verkehrsbedingten Mittelungspegel durch die im Zuge der Vorhabenplanung konkret vorgesehene Errichtung der Wohngebäude um bis zu 19 dB(A).

Des Weiteren wird durch die geplante Nachverdichtung keine unverhältnismäßige, unverträgliche Mehrbelastung auf dem umliegenden Straßennetz erwartet. Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die vorliegende Vorhabenplanung für vertretbar und nachbarverträglich gehalten.

Es ist aus der Stellungnahme inhaltlich nicht nachvollziehbar, welche verkehrlichen Auswirkungen durch die Erhöhung der verkehrsbedingten Mittelungspegel an den Bestandsgebäuden westlich der Warendorfer Straße an den straßenzugewandten Fassaden sowohl im Tages- als auch Nachtzeitraum um maximal 1 dB(A) von der Verkehrsbehörde erwartet werden. Die in der Vorhabenplanung konkret geplanten lärmabsorbierenden Fassadenmaterialien wurden bereits in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Eine weitere Veränderung der ermittelten Ergebnisse ist daher in der Umsetzung nicht zu erwarten. Weiterer Handlungsbedarf wird daher nicht gesehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.

Untere Wasserbehörde, Untere Bodenschutzbehörde, Straßenbaubehörde - Kreisstraßen

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der weiteren Fachbehörden des Kreises Warendorf der Planung zugestimmt wird.

Untere Landschaftsbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus landschaftsrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen und den Ausführungen zur Eingriffsregelung sowie zum Artenschutz zugestimmt wird. Die Begründung wird zum Satzungsbeschluss zur vollständigen Information ergänzt.

Ein weiterer Handlungsbedarf auf Bebauungsplanebene besteht nicht. Die Festsetzungen des im November/Dezember 2015 offen gelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 „Warendorfer Straße / Auf dem Esch“ werden beibehalten.

Gemeindeverwaltung
Everswinkel
Eing 25. Nov. 2015
Amt: 60

Abwasserbetrieb TEO AöR · Bahnhofstraße 48 · 48291 Telgte

Gemeinde Everswinkel
Der Bürgermeister
-Herr Reher-
Am Magnusplatz 30
48351 Everswinkel

Ansprechpartner:	Herr Klein
Telefon:	(0 25 04) 9303524
Telefax:	(0 25 04) 93035524
E-Mail:	holger.klein@abwasserbetrieb-teo.de
Internet:	http://www.abwasserbetrieb-teo.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Mein Zeichen (bitte angeben)	Datum
17.11.2015 / 60-61.82.57		23.11.2015

Stellungnahme zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 „Warendorfer Straße“

Sehr geehrter Herr Reher,

mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Warendorfer Straße“ soll die Umwandlung des vorhandenen Gewerbegebietes zu Wohnbebauung ermöglicht werden.

Im Vorfeld hat das Planungsbüro Göttker & Schöfbeck mit der Abwasserbetrieb TEO AöR Kontakt aufgenommen, um die Entwässerung des Bebauungsplangebietes zu besprechen.

Es wurde bereits festgestellt, dass die Versiegelung mit dem neuen Bebauungsplan stark erhöht wird. Ebenfalls ist durch die geplante Tiefgarage eine Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück nicht möglich.

Die Kanalisation, sowohl in der Warendorfer Straße, als auch in Auf dem Esch, besteht aus einem Mischwasserkanal. Zwar ist der Kanal nicht in dem Bereich des Bebauungsplanes überlastet, aber im weiteren Verlauf bestehen bereits Kapazitätsprobleme in dem Mischwasserkanal. Deshalb ist es notwendig dass das Regenwasserwasser auf dem Grundstück zurückgehalten wird.

Aufgrund der großen Mengen an Regen- und auch Schmutzwasser wurde deshalb dem Planungsbüro Göttker & Schöfbeck aufgegeben, das Regenwasser auf dem Grundstück mittels Rückhaltung Zeitversetzt in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Weiterhin haben wir verlangt die Einleitung für die bestehenden 3 Hausanschlüsse an der Warendorfer Straße, sowie die neu herzustellenden Anschlüsse an „auf dem Esch“ rechnerisch nachzuweisen, und die Rückhaltung danach auszurichten.

Abwasserbetrieb TEO AöR, Schreiben vom 23.11.2015

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass in der Warendorfer Straße und der Straße Auf dem Esch Mischwasserkanäle bestehen. Zudem wird zur Kenntnis genommen, dass der Kanal im weiteren Verlauf der Kreisstraße bereits im Bestand Kapazitätsprobleme aufweist und daher das Regenwasser auf dem Grundstück zurückgehalten werden soll.

Parallel zum Planverfahren fand im Zuge der Entwässerungsplanung (Gnegel GmbH, Sendenhorst) im Rahmen der Erstellung der Bauantragsunterlagen eine weitere Abstimmung mit dem Abwasserbetrieb TEO statt. Folgende Lösung wurde im Ergebnis vereinbart:

Das **anfallende Schmutzwasser** der geschlossenen Wohnbebauung an der Warendorfer Straße wird mittels drei vorhandener Übergabestränge in die Mischwasserkanalisation in der Warendorfer Straße abgeleitet. Das im Bereich der im Osten des Plangebiets vorgesehenen Reihenhäuser anfallende Schmutzwasser wird über neue Übergabestränge (je ein Strang pro Reihenhauseinheit) an die Mischwasserkanalisation in der Straße Auf dem Esch übergeben.

Die **Niederschlagsentwässerung** ist wie folgt vorgesehen: Das auf den Dachflächen der Bebauung an der Warendorfer Straße anfallende Niederschlagswasser wird weitgehend vollständig direkt in den Mischwasserkanal in der Warendorfer Straße eingeleitet. Die Dachflächen der Reihenhäuser werden zur Hälfte direkt in das Mischwasserkanalsystem in der Straße Auf dem Esch entwässert. Ca. 30 % des auf den Dachflächen der Bebauung an der Warendorfer Straße anfallenden Niederschlagswassers, ca. 50 % des auf den Dachflächen der Reihenhausbebauung anfallenden Niederschlagswassers und das auf der gesamten unterbauten Fläche der Tiefgarage anfallende Regenwasser werden gedrosselt und zeitverzögert an das Mischwasserkanalsystem in der Straße Auf dem Esch abgegeben. Die Drosselung erfolgt zum einen über ein Speichersystem auf der Betondecke

- 2 -

Die Ergebnisse der hydraulischen Betrachtung liegen dem Abwasserbetrieb TEO AöR nicht vor weshalb wir noch nicht abschließend sagen können ob das Bauvorhaben ohne weitere Auflagen von unserer Seite genehmigungsfähig ist.

Ich bitte diesen Umstand bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Für Fragen dazu stehe ich Ihnen selbstverständlich zu Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Klein

der Tiefgarage als Basis für die Gründachkonstruktion und zum anderen über Rigolenspeicher als Unterflursysteme neben den Reihenendhäusern.

Dieser Lösung hat der Abwasserbetrieb TEO im Zuge der konkreten Entwässerungsplanung auf Genehmigungsebene zugestimmt.

Ein weiterer Handlungsbedarf auf Bebauungsplanebene besteht nicht. Die Festsetzungen des im November/Dezember 2015 offen gelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 „Warendorfer Straße / Auf dem Esch“ werden beibehalten.

WESTNETZ

Gemeindeverwaltung
Everswinkel
Eing 21. Dez. 2015
Amt: 60

Westnetz GmbH, Hellweg 12, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Gemeinde Everswinkel
Am Magnusplatz 30
48351 Everswinkel

Regionalzentrum Münster

Ihre Zeichen	AZ 60-61.82.57
Ihre Nachricht	17.11.2015
Unsere Zeichen	DRW-E-MP/Ren
Name	Bernhard Renner
Telefon	05242-951-3444
Telefax	05242-951-3449
E-Mail	bernhard.renner @Westnetz.de

Rheda-Wiedenbrück, 17. Dezember 2015

Aufstellung des vorhabenbebezogenen BPL Nr. 57 „Warendorfer Straße / Auf dem Esch" als Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB (Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung im Bereich der Warendorfer Str. 4-10)
Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage zu Ihrem Schreiben vom 17.11.2015 haben Sie uns die Entwürfe der Planunterlagen zur Stellungnahme übermittelt.

Wir weisen darauf hin, dass sich innerhalb bzw. am Rande des Geltungsbereiches des o. a. Bebauungsplanes 1-kV-Kabel und Gas- und Wasserleitungen des Versorgungsnetzes befinden. Maßnahmen die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden. Für den Dienstgebrauch und zur Berücksichtigung bei Ihren weiteren Planungen, übersenden wir Ihnen einen Planausschnitt, aus dem unser Leitungsbestand ersichtlich ist.

Weitere Bedenken und Anregungen werden nicht geltend gemacht.

Diese Stellungnahme erfolgt für das 0,4-10kV-Strom, das Gas und das Wasser-Verteilnetz im Namen und Auftrag der „Gemeindewerke Everswinkel GmbH" sowie für das 30kV-Netz und Steuer-/ Fernmeldekabel im Namen und Auftrag der „RWE Deutschland AG".

Mit freundlichen Grüßen

Westnetz GmbH

i.A. Renner i.A. Velten

Informationen zu Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und der Energieeinsparung mit Vergleichswerten zum Energieverbrauch sowie Kontaktmöglichkeiten zu Einrichtungen, die ebenfalls Angaben über angebotene Energieeffizienzmaßnahmen, Endkunden-Vergleichsprofile sowie gegebenenfalls technische Spezifikationen von energiebetriebenen Geräten bereitstellen, erhalten Sie auf folgender Internetseite: www.edl-netz.de

Ein Unternehmen der RWE

DVGW TSM GEPRÜFT
VDE TSM GEPRÜFT

Westnetz GmbH
Weseler Straße 480
48163 Münster
T +49 251 711-0
F +49 251 711-2625
I www.westnetz.de

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Dr. Joachim Schneider

Geschäftsführung:
Heinz Büchel
Dr. Jürgen Grönner
Dr. Stefan Küppers
Dr. Achim Schröder

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HR B 25719

Bankverbindung:
Commerzbank Essen
BIC COBADEFF360
IBAN DE02 3604 0039 0142 0934 00
Gläubiger-IdNr.
DE05ZZZ00000109489

USt.-IdNr. DE 8137 98 535

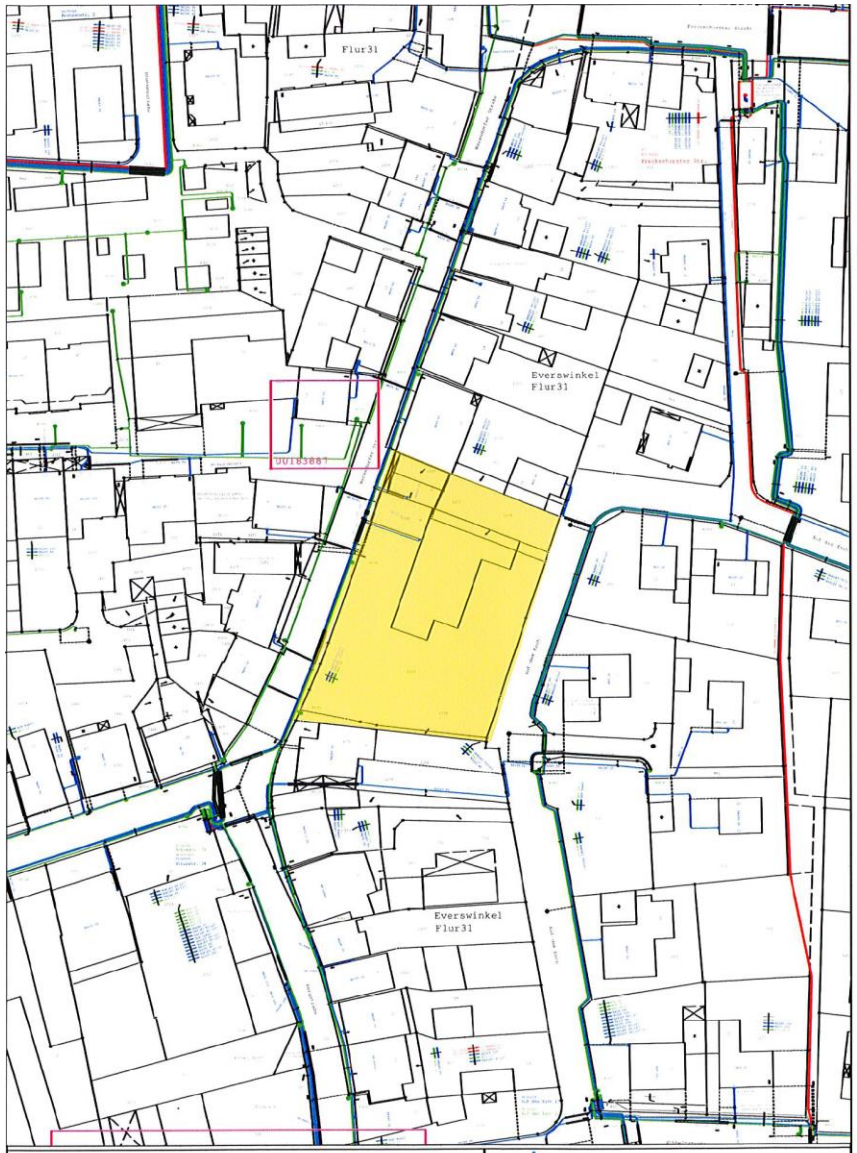
Westnetz GmbH, Schreiben vom 17.12.2015

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Die mitgeteilten Leitungen liegen nach den zur Verfügung gestellten Unterlagen innerhalb des umgebenden öffentlichen Straßenraums oder es handelt sich um Hausanschlussleitungen. Festsetzungen zur Sicherung des Leitungsbestands sind somit im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 nicht erforderlich. Vorsorglich werden die Hinweise zum Umgang mit dem Leitungsbestand zum Satzungsbeschluss in die Begründung aufgenommen. Diese Vorgehensweise dient der umfassenden Information. Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets ist über bestehende Straßen bereits gegeben. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Beachtung im Rahmen der Planrealisierung zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Es wird zudem zur Kenntnis genommen, dass seitens der Westnetz GmbH keine weiteren Bedenken und Anregungen geltend gemacht werden.

Ein weiterer Handlungsbedarf auf Bebauungsplanebene besteht nicht. Die Festsetzungen des im November/Dezember 2015 offen gelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 „Warendorfer Straße / Auf dem Esch" werden beibehalten.



Leitungsauskunft Strom

Mit Abweichungen der tatsächlichen Leitungslage von der Darstellung in Bestandsplan muß gerechnet werden. Leitungslagen sind grundsätzlich nicht abzugreifen.
In Leitungsnähe sind Erdarbeiten unbedingt von Hand auszuführen.
Wir weisen ausdrücklich auf die Erkundigungspflicht bei anderen Leitungsbetreibern hin.
Dieser Plan verliert seine Gültigkeit nach 10 Tagen.

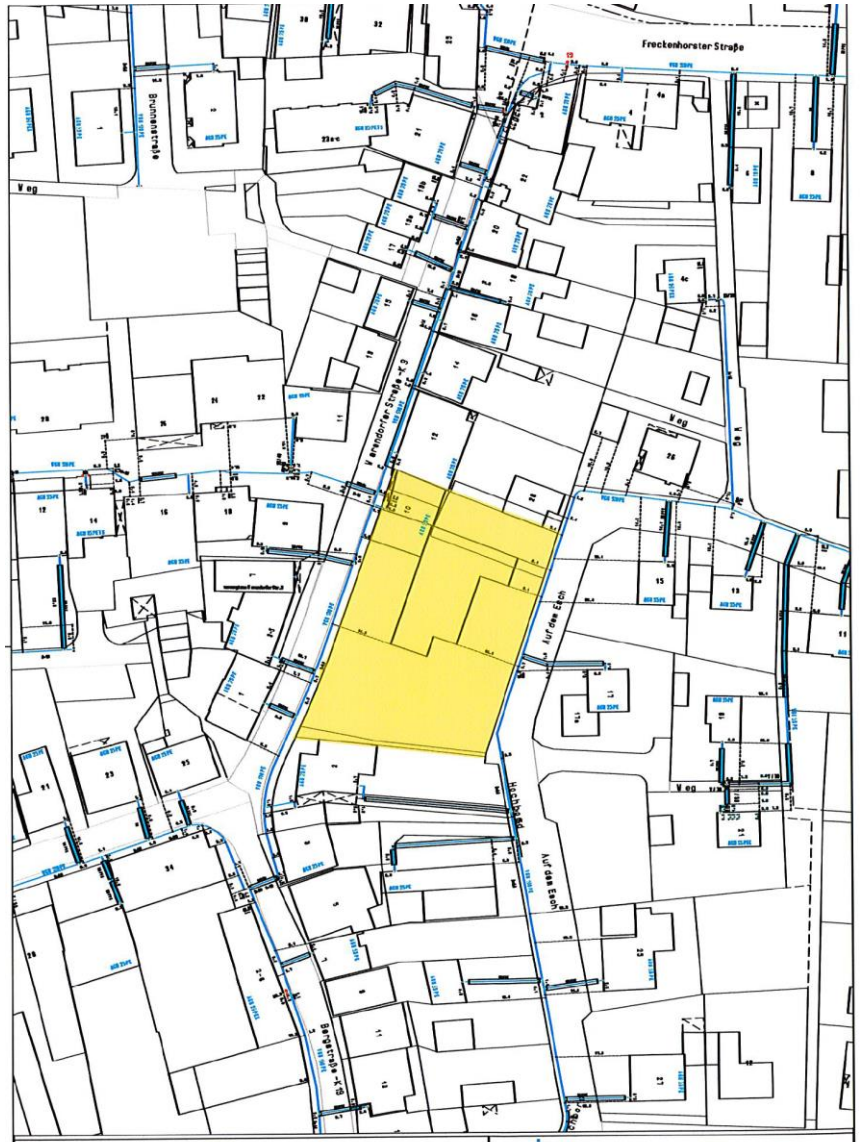
Störungsrufnummer Strom 0800-4112244

WESTNETZ
Ein Unternehmen der RWE

Westnetz GmbH
KZ Münster

Strom
3420754
1:1000

03.12.2015
Gem. Everswinkel
Aufs. BPL Nr. 57
Warendorfer Str./
Auf dem Esch



Leitungsauskunft Gas

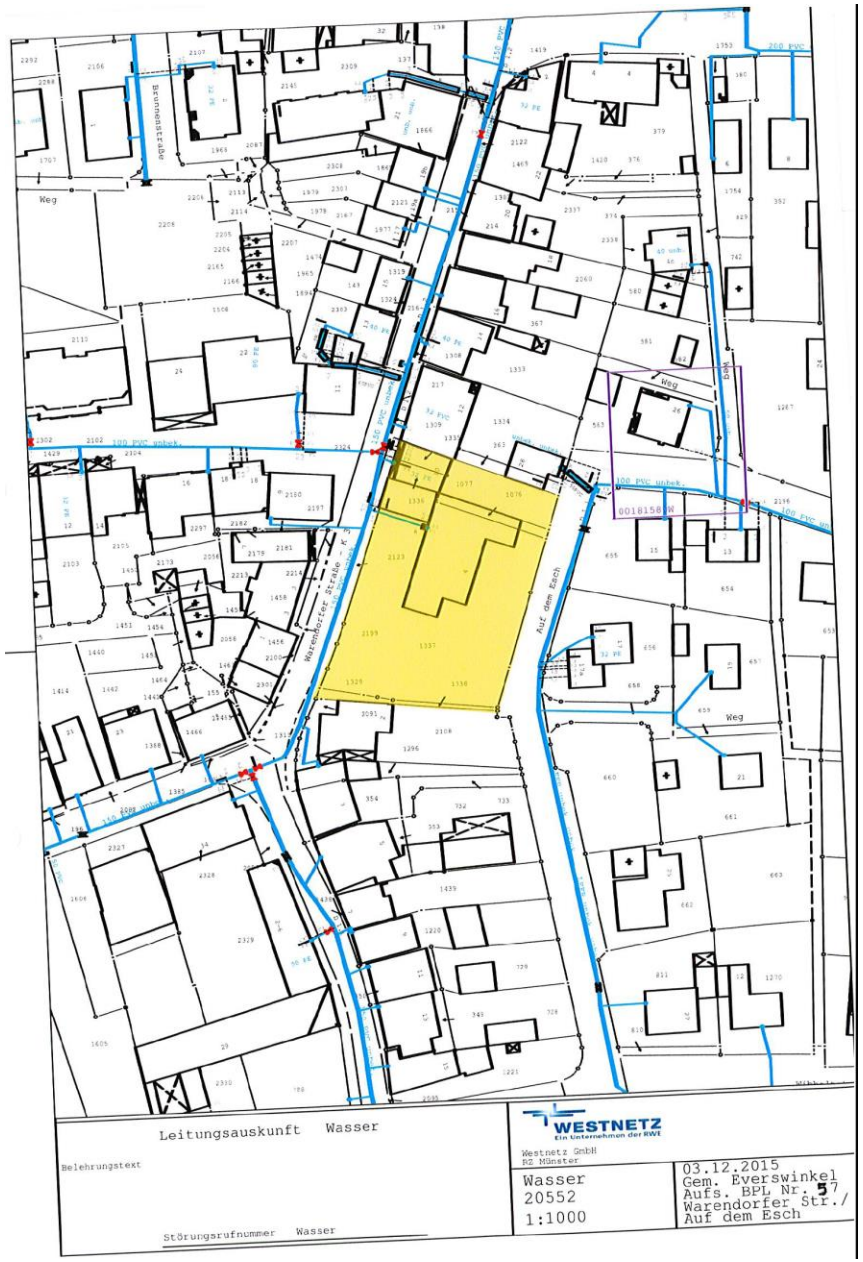
Mit Abweichungen der tatsächlichen Leitungslage von der Darstellung im Bestandsplan muß gerechnet werden. Leitungslagen sind grundsätzlich nicht abzugreifen.
In Leitungsnähe sind Erdarbeiten unbedingt von Hand auszuführen.
Wir weisen ausdrücklich auf die Erkundigungspflicht bei anderen Leitungsbetreibern hin.
Dieser Plan verliert seine Gültigkeit nach 10 Tagen.
© Geobasisinformationen der amtl. Vermessungs-/Katasterverwaltungen
Störungsrufnummer Gas 08000-793427

WESTNETZ
Ein Unternehmen der RWE

Westnetz GmbH
KZ Münster

Gas
342575
1:1000

03.12.2015
Gem. Everswinkel
Aufs. BPL Nr. 57
Warendorfer Str./
Auf dem Esch



Leitungsauskunft Wasser

Belehrungstext

Störungsrufnummer Wasser

WESTNETZ
Ein Unternehmen der RWE

Westnetz GmbH
RZ Münster

Wasser
20552
1:1000

03.12.2015
Gem. Everswinkel
Aufs. BPL Nr. 57
Warendorfer Str./
Auf dem Esch

unitymedia

Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Gemeinde Everswinkel
Frau Lisa Boer
Am Magnusplatz 30
48351 Everswinkel

Bearbeiter(in): Herr Kiewning
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-280
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 168701

Datum
30.11.2015

Seite 1/1

AZ: 60-61.82.57, Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 "Warendorfer Straße / Auf dem Esch

Sehr geehrte Frau Boer,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

Änderung der Adressdaten bei Unitymedia
Bitte richten Sie Ihre Anfragen ab sofort an folgende Adressen:
eMail: ZentralePlanungND@unitymedia.de oder
Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Unitymedia NRW GmbH, Schreiben vom 30.11.2015

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im vorliegenden Plangebiet Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH liegen und dass der Versorgungsträger grundsätzlich daran interessiert ist, das glasfaserbasierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern. Eine Kartendarstellung des Leitungsbestands war der Stellungnahme nicht beigefügt.

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets ist über bestehende Straßen bereits gegeben. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Beachtung im Rahmen der Planrealisierung zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Ein weiterer Handlungsbedarf auf Bebauungsplanebene besteht nicht. Die Festsetzungen des im November/Dezember 2015 offen gelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 „Warendorfer Straße / Auf dem Esch“ werden beibehalten.

IV. Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2(2) BauGB

Es sind keine Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen eingegangen.

Stellungnahmen ohne Hinweise/Anregungen:

Beteiligung gemäß § 4(2) BauGB

LWL Archäologie für Westfalen (07.12.2015)
Handelsverband NRW (22.12.2015)
Handwerkskammer Münster (14.12.2015)

Beteiligung gemäß § 2(2) BauGB

Stadt Münster (25.11.2015)
Stadt Warendorf (02.12.2015)
Stadt Telgte (17.12.2015)

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise vorgetragen werden.