GEMEINDE EVERSWINKEL

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 „Warendorfer Straße / Auf dem Esch“

Januar 2016

Vorhabenträgerin:

W. Wittkamp Wohnbau GmbH
Graf-Zeppelin-Ring 17
48346 Ostbevern

Projektplanung:

Planungsbüro Göttker & Schöfbeck
Raiffeisenstraße 33
48346 Ostbevern

Bauleitplanung in Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

1. Einführung

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Bebauungsplan Nr. 17 „Alter Ortskern“ (Ursprungsplan) und Gestaltungssatzung
3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan
3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
3.5 Gewässer
3.6 Boden
3.7 Altlasten und Kampfmittel
3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. Planungsziele und Plankonzept

5. Inhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung
5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
5.3 Örtliche Bauvorschriften
5.4 Erschließung und Verkehr
5.5 Immissionsschutz
5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
6.4 Eingriffsregelung
6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

7. Bodenordnung

8. Flächenbilanz

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Teil II: Anlagen

A.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.

A.2 Gemeinde Everswinkel (Ordnungsamt) (2015): Verkehrsbelastungsdaten Warendorfer Straße, Abschnitt Ampelkreuzung - Sendenhorst, Everswinkel. September 2015.

A.3 GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH (2015): Gutachten zur orientierenden Altlastenerkundung, Münster. 12.03.2015.

A.4 Faunistische Gutachten Dipl.-Geogr. Michael Schwartze (2015): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 57 „Warendorfer Straße / Auf dem Esch“, Everswinkel - Artenschutzfachliche Begutachtung (inklusive Artenschutz-Protokoll), Warendorf. Oktober 2015.

A.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.

1. Einführung

Im Ortskern von Everswinkel liegen östlich der Warendorfer Straße und westlich der Straße Auf dem Esch die **Flächen eines ehemaligen Autohauses mit Werkstatt**. Während der Standort zunächst seit den 1920er Jahren als Tankstelle genutzt wurde, trat in den 1930er Jahren der Werkstattbetrieb hinzu, der in den 1950er Jahren um das Autohaus ergänzt wurde. Nachdem der Tankstellenbetrieb schon 1990 eingestellt wurde, erfolgte im Frühjahr 2015 die abschließende Aufgabe der gewerblichen Nutzung an diesem Standort. Seitdem liegt diese zentral gelegene Fläche brach.

Der aktuelle Zustand des überkommenen Gewerbestandorts ist i. W. geprägt durch **Leerstand** der noch vorhandenen gewerblichen Gebäude und Hofflächen. Insbesondere das zweigeschossige Wohn- und Geschäftshaus an der Warendorfer Straße weist bereits bauliche Missstände auf. Die ehemaligen Ausstellungsflächen westlich der Werkstatthallen werden zurzeit regelmäßig als Parkflächen genutzt. Insgesamt weist die Gewerbebrache eine sehr zentrale Lage im unmittelbaren Anschluss an den inneren Ortskern um den westlich gelegenen Magnusplatz auf.

Ein Investor strebt nunmehr die **Umnutzung und Neuordnung der Flächen** des ehemaligen Autohauses an der Warendorfer Straße an und ist im Sommer 2015 mit einem konkreten Nachnutzungskonzept an die Gemeinde Everswinkel herangetreten. Es ist vorgesehen, die noch bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen des Autohauses abzureißen und den Standort einer angemessenen, verträglichen Folgenutzung zuzuführen. Darüber hinaus wird das unmittelbar nördlich anschließende gemeindeeigene Gebäude in die Planung einbezogen. Das längere Zeit leer stehende Wohn- und Geschäftshaus wird zurzeit auf beiden Geschossebenen von Flüchtlingen bewohnt, bedarf aber insbesondere im Erdgeschoss erheblichen Umbaumaßnahmen für eine dauerhafte Wohnnutzung. Unter Schaffung von Ersatzwohnraum an anderer Stelle im Gemeindegebiet durch den Investor wird dieses Objekt ebenfalls abgerissen und überplant. Die konkrete Projektplanung sieht für die gesamte Fläche eine verdichtete Wohnbebauung mit bis zu 24 barrierefreien Wohnungen an der Warendorfer Straße und rückwärtig sechs Reihenhäusern an der Straße Auf dem Esch vor. Die mehrgeschossigen Baukörper werden entlang der Warendorfer Straße in geschlossener Bauweise errichtet und fügen sich durch Aufnahme der gegebenen Höhenentwicklung, Kubaturen und Materialien gut in das städtebauliche Umfeld ein.

Diese Vorhabenplanung ist durch die rechtskräftigen Festsetzungen des für diesen Bereich geltenden **Bebauungsplans Nr. 17 „Alter Ortskern“** nicht gedeckt. Dieser setzt für die überplanten Flächen ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO fest und gibt entlang der Warendorfer Straße eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung vor, während er rückwärtig nur eingeschossige Baukörper zulässt. Die überbaubaren Flächen sind i. W. nach Westen orientiert, eine Bebauung der rückwärtigen Bereiche an der Straße Auf dem Esch ist derzeit nicht möglich.

Kerngebiete dienen gemäß § 7 BauNVO 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 Rück-

gangs 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 o. g. 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.

Die vorliegende Planung dient der **Innenentwicklung und Nachverdichtung** im Siedlungszusammenhang. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind nach summarischer Prüfung erfüllt. Die gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von 2,0 ha. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 57 wird somit im sog. beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Öffentlichkeit und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen einer Offenlage und einer Bürgerversammlung beteiligt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 57 ersetzt die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17 in seiner rechtskräftigen Fassung insgesamt. Diese Verdrängungsfunktion soll gleichzeitig eine Aufhebung bewirken, d. h. sofern der Bebauungsplan Nr. 57 unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht nicht wieder auf.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

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.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Bebauungsplan Nr. 17 „Alter Ortskern“ (Ursprungsplan) und Gestaltungssatzung

Der im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 „Warendorfer Straße / Auf dem Esch“ überplante ehemalige Gewerbestandort liegt im Geltungsbereich des seit 1978 rechtskräftigen **Bebauungsplans Nr. 17 „Alter Ortskern“**. Dieser setzt aufgrund der zentralen Ortskernlage u. a. beidseits der Warendorfer Straße bis zur Straße Auf dem Esch im Osten und weiter in Richtung Westen ein zusammenhängendes Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO fest. Der Ursprungsplan ist insgesamt durch 18 Änderungsverfahren rechtskräftig überarbeitet und ergänzt worden. Für die Flächen des alten Autohauses sowie die direkt nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke gelten die Regelungen des Ursprungsplans und in Teilen der 7. Änderung (Rechtskraft 1988). Mit der Vorgabe einer geschlossenen, zwei- bis dreigeschossig ausgeprägten, giebelständigen Bebauung mit steilen Satteldächern zielt dieser Altplan grundsätzlich auf die Entwicklung einer geschlossenen Straßenrandbebauung entlang der Warendorfer Straße ab. Abstufend zur Straße Auf dem Esch ist rückwärtig hingegen nur eine eingeschossige Bebauung zulässig. Im Zuge der Aufstellung bereits vorhandene Wohngebäude wurden bestandsorientiert überplant.

Zudem sichert eine seit 1987 rechtskräftige **Gestaltungssatzung** für den gesamten Ortskern von Everswinkel die Berücksichtigung der ortstypischen gestalterischen Gegebenheiten durch besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Ursprungsplans und seiner rechtskräftigen Änderungsverfahren sowie auf die Gestaltungssatzung wird ausdrücklich Bezug genommen. Während der Bebauungsplan Nr. 17 „Alter Ortskern“ im Bereich des Geltungsbereichs des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 seine Bedeutung verliert, gilt die Gestaltungssatzung weiterhin. Ergänzend wird auf Kapitel 5.3 verwiesen.

3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der **Ortskern von Everswinkel** mit umfangreichen gemischten Nutzungen erstreckt sich rund um den zentral gelegenen Magnusplatz von der Warendorfer Straße im Osten weiter in Richtung Westen bis zur Nordstraße. Im Norden wird das Zentrum von der Hovestraße und im Süden von der Vitusstraße begrenzt. Das vorliegende Plangebiet bildet somit den östlichen Randbereich des sog. „historischen Vierecks“. In der Erdgeschosszone finden sich überwiegend Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sowie verschiedene kleingewerbliche Nutzungen, Gastronomie und medizinische Angebote. Ab dem ersten Obergeschoss werden diese Nutzungen weitgehend durch Wohnungen ergänzt, zwischenliegend sind auch reine Wohnhäuser errichtet worden. Die Einzelhandelsstruktur ist kleinteilig und häufig noch durch inhabergeführten Facheinzelhandel geprägt. Teilweise sind in den Erdgeschosslagen Leerstände zu verzeichnen. Südlich der Vitusstraße liegt ein Lebensmittelmarkt, ca. 100 m westlich des Plangebiets befindet sich am Magnusplatz das Rathaus der Gemeinde. Nach Osten und Süden nehmen die Wohnnutzungen zu.

Charakteristisch für die **Bebauung entlang der Warendorfer Straße** ist eine weitgehend geschlossene Straßenrandbebauung mit einer überwiegend hohen Bebauungsdichte. Die Gebäude sind vorwiegend als zwei- bis dreigeschossige Baukörper mit spitzen Satteldächern und münsterlandtypischen roten Klinkerfassaden errichtet worden. Lediglich das im Süden an das Plangebiet grenzende Gebäude gegenüber der Einmündung der Vitusstraße hebt sich mit seinen vier Vollgeschossen von dieser weitgehend einheitlichen Bebauungsstruktur ab. Ein schmaler Durchgang sichert in diesem Bereich u. a. die fußläufige Durchlässigkeit zwischen dem Ortskern im Westen und dem östlich liegenden Wohngebiet Auf dem Esch. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Häuser an der Warendorfer Straße sind gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 17 i. W. nur mit Nebenanlagen bebaut oder werden als Parkflächen genutzt.

Typisch für die **Wohnbebauung der Siedlung Auf dem Esch** ist eine weniger dichte Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und teilweise Doppelhäusern und Hausgärten. Die Wohngebäude weisen fast ausschließlich Klinkerfassaden und Satteldächer ortstypisch in Rot auf. Dachaufbauten wurden nur vereinzelt realisiert. Für diesen Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 1 „Esch I“, der ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festsetzt und eine Bebauung in offener Bauweise mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässt.

Das **Plangebiet** umfasst i. W. eine Gewerbebrache, die gewerbliche Nutzung als Autohaus mit Werkstatt wurde an diesem Standort im Frühjahr 2015 vollständig aufgegeben. Auf dem Gelände befinden sich das zweigeschossige Verwaltungs-/Bürogebäude des Autohauses an der Warendorfer Straße sowie das eingeschossige Werkstattgebäude mit angegliederter Pflegehalle im rückwärtigen Grundstücksbereich hin zur Straße Auf dem Esch. Südlich an das Autohaus bzw. vorgelagert zur Werkstatt sind die versiegelten Hof- und Stellplatzflächen. Die Gebäude stehen nunmehr leer und weisen in Teilen bauliche Missstände auf. Auch die Außenflächen werden nicht mehr bewirtschaftet. Im Norden wird ein 2½-geschossiges Gebäude an der Warendorfer Straße einbezogen. Das Haus schließt hier direkt an das ehemalige Bürogebäude des Autohauses und wird zurzeit auf beiden Geschossebenen zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt. Die Bausubstanz weist auch hier Mängel auf.

Der derzeit unversiegelte Bereich im Süden wird im rückwärtigen Teil als Schnittrasen gepflegt und ist mit einzelnen Obstgehölzen sowie einem großen Nadelbaum bestanden. Die zur Warendorfer Straße hin ausgerichtete Teilfläche war vormals mit einem Wohnhaus bebaut, das vor einigen Jahren bereits abgerissen wurde. Sie wird derzeit als Abstellfläche für Pkw genutzt. Angesichts der fehlenden Bebauung in diesem südlichen Teil wird die die ansonsten geschlossene Bebauungsstruktur entlang der Warendorfer Straße hier unterbrochen.

Übersicht: Nutzungen, Baustruktur (Stand: August 2015)

Lfd. Nr.	Haus-nummer	Geschoss	Nutzungen	Baustruktur (Geschossigkeit, Dachform, -neigung, -farbe)
Warendorfer Straße				
1	25a	EG OG	Fahrschule Wohnen	II, FD, rot
2	25	Alle	Wohnen	II + D, WD 50°, rot

Lfd. Nr.	Haus-nummer	Geschoss	Nutzungen	Baustruktur (Geschossigkeit, Dachform, -neigung, -farbe)
3	21	EG OG	Gaststätte (bei Bedarf zu mieten) Wohnen	II + D, SD 55°, rot
4	19b	Alle	Wohnen	II, SD 50°, rot
5	19a	Alle	Wohnen	II, SD 50°, rot
6	17	Alle	Wohnen	II, SD 50°, rot
7	15	Alle	Wohnen	I + D, SD 50°, rot Fachwerk
8	13	Alle	Wohnen	I + D, SD 50°, rot Fachwerk, eingetragenes Denkmal
9	11	EG Ab 1. OG	Lager Drogeriemarkt Wohnen	II + D, SD 55°, rot Fachwerk
10	9	Alle	Dienstleistungen, Verwaltungen	II + D, SD 55°, rot Fachwerk
11	3, 5, 7	EG OG	Physiotherapie-Praxis z. T. Physiotherapie-Praxis, z. T Wohnen	Nr. 7: II + D, SD 55°, anthrazit Nr. 3-5: II, SD, 35°, anthrazit
12	1	Alle	Wohnen	II, SD 50°, rot
13	2, 2a, 4, 4a, 6	EG Ab 1. OG	Einzelhandel: Lebensmittelmarkt Wohnen	II + D, SD 50°, rot
14	15	Alle	Wohnen	II + D, SD 55°, rot
15	13	Alle	Wohnen	I + D, SD 55°, rot
16	11	Alle	Wohnen	I + D, SD 55°, rot
17	9	Alle	Wohnen	I + D, SD 55°, rot
18	7	Alle	Wohnen	I + D, SD 55°, rot
19	5	EG OG	Leerstand Wohnen	I + D, SD 55°, rot
20	3	Alle	Wohnen	II, SD 55°, rot
21	2	EG Ab 1. OG	Gaststätte mit Außengastronomie Wohnen	IV, SD 55°, rot
22	4 ,6	EG OG	Gewerbebrache mit Verwaltungs-gebäude (ehemals Autohaus mit Werkstatt)	Nr. 4: I, SD 5°, anthrazit Nr. 6: II, FD, anthrazit
23	10	EG Ab 1. OG	Leerstand Wohnen	II + D, SD 55°, rot
24	12	EG OG	Küchenstudio Wohnen	II, SD 55°, rot
25	14	Alle	Wohnen	II, SD 55°, rot Fachwerk
26	16	Alle	Wohnen	I + D, SD 55°, rot
27	18	EG OG	Einzelhandel: Schuhgeschäft Wohnen	I + D, SD 55°, rot
28	20	EG OG	Einzelhandel: Schuhgeschäft Wohnen	II, SD 50°, rot
29	22	EG Ab 1. OG	Podologie-Praxis Wohnen	III + D, SD 55°, rot
Freckenhorster Straße				
30	2	EG Ab 1. OG	Kosmetik-Studio Wohnen	II + D, SD 50°, rot
31	4, 4b	Alle	Wohnen	I + D, SD 55°, rot

Lfd. Nr.	Haus-nummer	Geschoss	Nutzungen	Baustruktur (Geschossigkeit, Dachform, -neigung, -farbe)
Vitusstraße				
32	25	EG OG	Einzelhandel: Lederwaren, Taschen Wohnen	II + D, SD 50°, anthrazit
33	23	Alle	Wohnen	II + D, SD 45°, rot
34	34	EG OG	Einzelhandel: Elektro, TV etc. Wohnen	II + D, SD 50°, rot

3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan Münsterland** ist das Plangebiet als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) festgelegt worden. Die angestrebte Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche zu Wohnzwecken entspricht den hiermit verbundenen regionalplanerischen Zielvorgaben. Zu nennen ist in diesem Zusammenhang insbesondere das übergreifende Ziel 1.1 (bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung mit Vorrang Innen- vor Außenentwicklung).

Im Zuge der **landesplanerischen Anfrage** gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPlG) hat die Bezirksregierung Münster mitgeteilt, dass sie die geplante Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht begrüßt. Die Bezirksregierung hat zudem bestätigt, dass die vorliegende Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Everswinkel stellt den Bereich zusammen mit den nördlich und westlich angrenzenden Flächen als gemischte Baufläche im Übergang zu innerörtlichen Wohnbauflächen im Osten dar. Die vorliegende Planung regelt vorhabenbezogen die Unterbringung von Wohngebäuden im Plangebiet und weicht insofern von den FNP-Darstellungen ab. Angesichts der angestrebten bedarfsgerechten Nachnutzung der derzeit brach liegenden Fläche im zentralen Ortskern durch eine verdichtete Wohnbebauung bleibt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets aber weiterhin gewahrt. Deshalb wird gemäß § 13a(2) Nr. 2 keine FNP-Änderung erforderlich, der FNP kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die überplante Fläche wird künftig analog zu den östlich und südlich angrenzenden Bereichen als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 „Warendorfer Straße / Auf dem Esch“ werden somit künftig aus den Darstellungen des FNPs gemäß § 8(3) BauGB entwickelt sein.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet ist in großen Teilen bebaut bzw. durch Hofflächen versiegelt und wurde in den letzten Jahrzehnten gewerblich genutzt. Im Südosten wird eine derzeit unbebaute Rasenfläche mit einzelnen Obstgehölzen und einem Nadelbaum einbezogen. Neben Verkehrswegen (z. T. stark frequentiert) grenzt insbesondere im Norden, Süden und Westen der dicht bebaute Ortskern mit nur wenigen Grünstrukturen an. Im Osten hat sich ein durchgrünter Wohnsiedlungsbereich entwickelt. Die in der Örtlichkeit vorhandenen Biotope stellen somit siedlungstypische Lebensraumpotenziale dar.

Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege sind angesichts der bestehenden Nutzungen weder im Plangebiet selbst, noch direkt angrenzend ökologisch wertvolle Strukturen oder Elemente vorhanden. Naturschutzfachliche Regelungen (Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/schutzwürdige Biotope etc.) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) oder des nordrhein-westfälischen Landschaftsgesetzes (LG NRW) bestehen weder für das Plangebiet noch sein näheres Umfeld. Räumliche und/oder funktionale Beziehungen zu gesetzlich geschützten oder schutzwürdigen Teilen von Natur und Landschaft liegen nicht vor.

3.5 Gewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und näheren Umfeld nicht betroffen. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte Überschwemmungsgebiete erfassen das Plangebiet ebenso wenig wie Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

3.6 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW[1] stehen im Plangebiet **tonige Lehmböden** als Rendzina, an (R2). Diese Böden sind insgesamt durch eine hohe Sorptionsfähigkeit, eine sehr geringe bis geringe nutzbare Wasserkapazität sowie durch eine i. A. geringe und nur bei hohem Steingehalt durch eine hohe Wasserdurchlässigkeit geprägt. Sie sind aufgrund ihres Biotopentwicklungspotenzials für Extremstandorte nach den Kriterien der landesweit zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen[2] als besonders schutzwürdige flachgründige Felsböden (Stufe 3) kartiert worden. Im vorliegenden Fall ist jedoch festzuhalten, dass die Böden in dieser innerörtlichen, zentralen Siedlungslage seit Jahrzehnten baulich überprägt sind und ihre Schutzfunktion hier schon seit langer Zeit nicht mehr wahrnehmen können.

Gemäß Bodenkarte sind die Böden im Plangebiet grundwasserfrei. Der zum hydrogeologischen Teilraum „Mergelsteine des Kernmünsterlands“ gehörende Grundwasserkörper weist überwiegend geringe bis bereichsweise mäßige Durchlässigkeiten auf und ist in weiten Teilen nur sehr gering ergiebig.[3] Im Rahmen einer Altlastenerkundung der Fläche wurde ein geringmächtiges, wenig ergiebiges Schichten- bzw. Stauwasservorkommen in Tiefen zwischen 0,9 - 1,2 m unter Gelände angetroffen (s. Kapitel 3.7). Bei derartigen Verhältnissen sind gemäß Gutachten Gefährdungen für das **Grundwasser** ausgeschlossen.

3.7 Altlasten und Kampfmittel

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

---

[1] Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4112 Warendorf, Krefeld 1981

[2] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

[3] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), Wasserinformationssystem ELWAS-IMS

Kreises Warendorf erfasst. Angesichts der künftig geplanten Wohnnutzung in diesem Bereich wurde ein Gutachten zur **orientierenden Altlastenerkundung**[4] 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. Die Abbruchgenehmigung mit entsprechenden Auflagen liegt bereits vor. Nach der Bodensanierung wird der Standort aus dem Altlastenkataster herausgenommen.

Hingewiesen wird ergänzend auf die nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz bestehende Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Gemeinde und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens ist das Plangebiet durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg geprüft worden. Überprüfung- bzw. Entmunitionsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt. **Kampfmittelfunde** können grundsätzlich jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Tiefbauarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist zu verständigen. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten oder Kampfmittel ist in der Plankarte eingetragen.

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Gemeinde enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Nordwestlich des Plangebiets ist ein **Fachwerkgebäude an der Warendorfer Straße** (Nr. 13) aufgrund seiner ortsbildprägenden Funktion in der Denkmalliste der Gemeinde Everswinkel geführt. Sichtbeziehungen aus dem Plangebiet zu diesem geschützten

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

Objekt sind grundsätzlich gegeben. Angesichts der angestrebten Umnutzung einer innerörtlichen Gewerbebrache zu Wohnzwecken sowie mit Blick auf die vorgesehene städtebauliche Aufwertung durch Lückenschluss unter weitgehender Berücksichtigung der geltenden Gestaltungssatzung werden die Belange des Denkmalschutzes angemessen berücksichtigt. Die konkrete Vorhabenplanung greift die ortsbildprägende Struktur der unmittelbar nördlich und südlich anschließenden kleinteiligen geschlossenen Bebauung in Form von Kubatur und Materialien auf und trägt somit der Erhaltung dieser typischen Bauform im Everswinkeler Ortskern angemessen Rechnung.

Ergänzend wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG) verwiesen.

4. Planungsziele und Plankonzept

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 Bestand ist die im weiteren Verlauf geschlossene ortsbildprägende Straßenrandbebauung beidseits der Warendorfer Straße im Bereich des Plangebiets unterbrochen. Zudem weist die Bausubstanz bereits Mängel auf. Die geplante umfassende bauliche Aufwertung des Standorts liegt angesichts der ortskernnahen Lage im besonderen städtebaulichen Interesse der Gemeinde Everswinkel. Sie unterstützt insbesondere das von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Ziel, die neuen Gebäude in das städtebauliche Umfeld verträglich einzubinden, eine ansprechende und qualitätvolle Architektur zu realisieren und damit den aktuellen städtebaulichen Missstand zu beseitigten.

Aufgrund der Lage an der stark frequentierten Warendorfer Straße und einer benachbarten gewerblichen Nutzung sind im Rahmen der vorliegenden Planung die Immissionsschutzbelange sowohl der Nachbarschaft als auch der hinzukommenden Wohnnutzung zu berücksichtigen und angemessen einzubeziehen. Im Vordergrund stehen dabei auf der planungsrechtlichen Ebene die Belange des Lärmschutzes.

Der Gemeinde liegt ein **konkretes Umnutzungskonzept** für das gesamte Gelände des ehemaligen Autohauses einschließlich des nördlich angrenzenden untergenutzten Wohn- und Geschäftshauses vor. Es ist geplant, die bestehenden Gebäude vollständig

abzureißen und die Flächen mit einer verdichteten Wohnbebauung umzunutzen. 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. Die Planung orientiert sich dabei an einer kleinteiligen Fassadengestaltung, um die Rahmenvorgaben der im Ortskern geltenden Gestaltungssatzung aufzunehmen und eine kleinteilige Parzellenstruktur im Straßenbild zu simulieren. Durch diese Art der Bebauung wird die städtebauliche Situation entlang der im weiteren Verlauf ebenfalls geschlossen bebauten Warendorfer Straße aufgewertet und abgeschlossen. Es wird entlang des Straßenraums eine klare Raumkante geschaffen. Die vorhandenen städtebaulich markanten Höhen der direkt anschließenden Gebäude im Norden und Süden werden durch die vorliegende Planung aufgenommen und städtebaulich sinnvoll und verträglich zusammengeführt, ohne die gewollte Ablesbarkeit einer kleinteiligen Parzellenstruktur zu überlagern. Analog zu den prägenden Strukturen im Umfeld erfolgt die Gestaltung der Fassaden- und Dachflächen in traditionellen münsterländischen Materialen, wie rote Klinker und Tondachziegel. Damit sollen die städtebaulich vorgegebenen kleinteiligen Strukturen entlang der Warendorfer Straße weiter unterstützt werden. Zudem wird durch Einbeziehung des Wohn- und Geschäftshauses im Norden die bestehende Sichtachse aus dem von Westen auf das Plangebiet zuführenden Stichweg des Magnusplatzes deutlich städtebaulich aufgewertet.

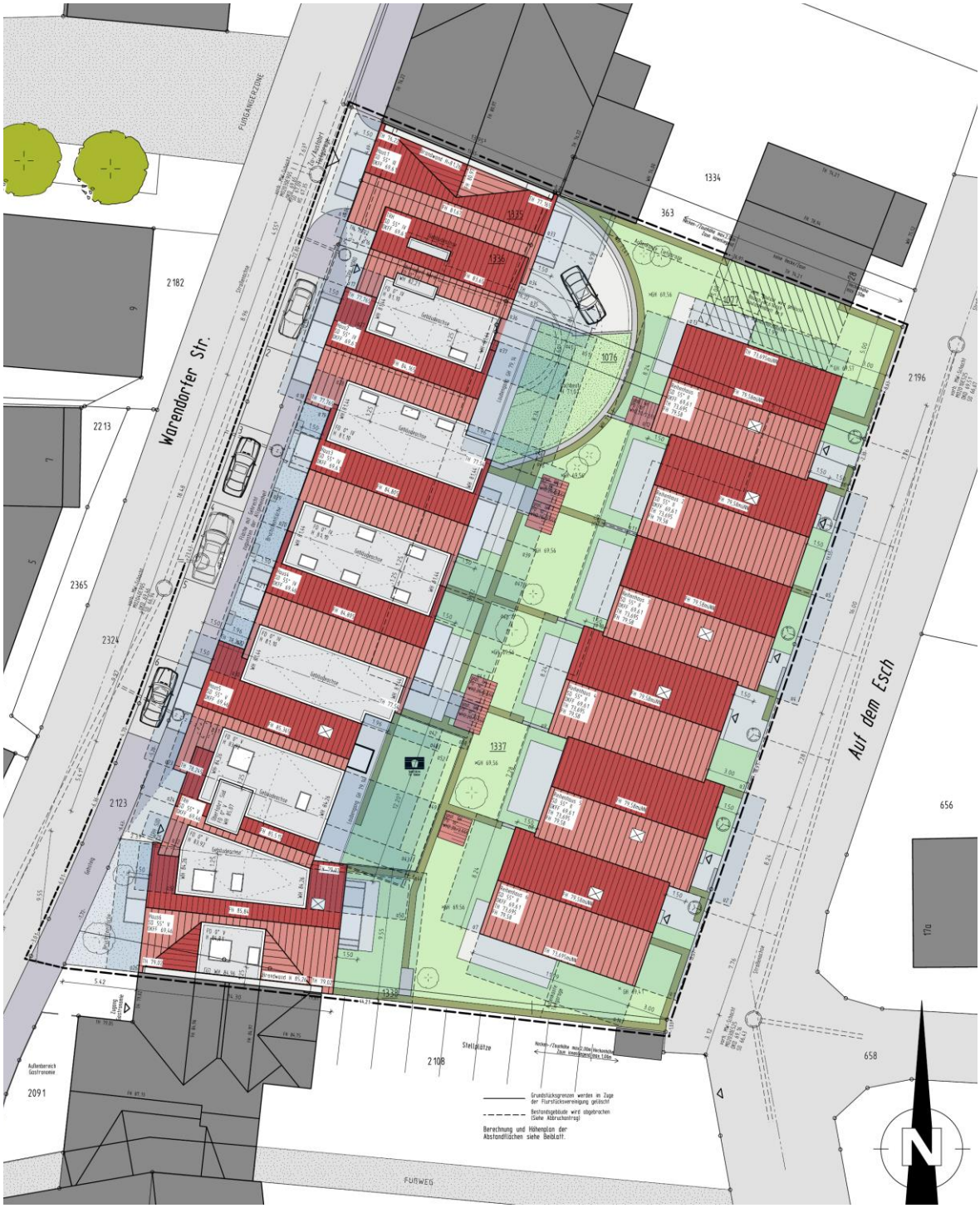
Im rückwärtigen Bereich **entlang der Straße Auf dem Esch** sieht das Plankonzept im Sinne der weiteren Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsraum eine Wohnbebauung als Reihenhausgruppe in der Maßstäblichkeit des angrenzenden Wohngebiets vor. Geplant ist eine sog. 1½-geschossige Bebauung mit Firsthöhen um 10 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 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 auch hier geplant.

Im geschützten Innenhof zwischen den beiden Baukörpern liegen die **Außenwohnbereiche** des geplanten Wohnprojekts mit Gärten, Balkonen und einer kleinen Spielfläche.

Die **verkehrliche Erschließung** des gesamten Bereichs erfolgt über die Warendorfer Straße. Geplant ist eine gemeinsame Tiefgarage für das gesamte Wohnprojekt mit insgesamt 35 Pkw-Stellplätzen und bedarfsgerechten Fahrradabstellflächen. 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 im Sinne einer verträglichen Einbindung der Vorhabenplanung über die innerörtliche Hauptverbindungsstraße K 3 abgewickelt, zusätzlicher Verkehr im angrenzenden Wohngebiet „Esch I“ wird somit ausgeschlossen.

In der **Gesamtschau** fügt sich das konkret geplante Vorhaben aufgrund der vorgesehenen Höhenentwicklung, der jeweils an die Umgebung angepassten Bauweise, der

Wahl der Materialität und des behutsamen Umgangs mit umliegenden prägenden Strukturen gut in das städtebauliche Umfeld ein. Sowohl die prägenden städtebaulichen Elemente der geschlossenen Bebauung an der Warendorfer Straße als auch die Belange der eher aufgelockerten Wohnbebauung im Bereich Auf dem Esch werden durch die Planung sinnvoll und konsequent aufgenommen.



Lageplan zur Folgenutzung des Geländes des ehemaligen Autohauses, Planungsbüro Göttker & Schöfbeck, Ostbevern, Stand: November 2015 (verkleinert, o. M.)

5. Inhalte und Festsetzungen

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Folgenutzung des seit Jahrzehnten bestehenden Gewerbestandorts zwischen der Warendorfer Straße im Westen und der Straße Auf dem Esch im Osten getroffen. Diese werden auf Grundlage der in den vorangehenden Kapiteln genannten Zielvorstellungen und Rahmenbedingungen entwickelt. Das Plankonzept strebt zum einen eine konkrete vorhabenbezogene Nutzung des überkommenen Gewerbestandorts an, zum anderen soll eine verkehrlich sinnvolle Anbindung und eine verträgliche Einbindung in die vor Ort gegebene Nutzungsstruktur gewährleistet werden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet wird über die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil der Satzung bestimmt. Ergänzend hierzu wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12(1) BauGB abgeschlossen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird nach § 9(2) i. V. m. § 12(3a) BauGB der **Bezug zum Durchführungsvertrag** festgesetzt. Zulässig sind demnach nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der für das vorliegende Plangebiet bisher geltende Bebauungsplan Nr. 17 „Alter Ortskern“ setzt für den überplanten Bereich ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO fest. Diese Gebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Der überkommene Gewerbestandort des alten Autohauses liegt im äußeren Ring um den zentralen Ortskern am Magnusplatz mit seinen ursprünglich dörflich geprägten gemischten Nutzungen. Für diesen äußeren Bereich ist seit einigen Jahren der **grundsätzliche Entwicklungstrend** des Rückgangs von eher kleinflächigem Einzelhandel oder anderen gewerblichen Nutzungen in Richtung Nachnutzung durch Wohnen oder Dienstleistungen bis hin zum Leerstand in der Örtlichkeit ablesbar. Die Gemeinde möchte ihren Ortskern mit den gemischten Nutzungsstrukturen zur Versorgung der Everswinkeler Bevölkerung weiter stärken und fortentwickeln, muss sich aber dem beschriebenen Entwicklungstrend im Sinne der städtebaulichen Ordnung und Innenentwicklung stellen. Aufgrund der zentralen Lage der überplanten Flächen wären auch in der vorliegenden Projektplanung andere Nutzungen, wie Einzelhandel oder kulturelle Einrichtungen, wünschenswert. Im Zuge der vorliegenden Projektplanung musste nach intensiver Prüfung der Bedarfslage aber festgestellt werden, dass kurz- bis mittelfristig kein realistischer Bedarf für Einzelhandelsnutzungen oder kleine nicht störende gewerbliche Nutzungen besteht. Daher sieht die vorliegende Vorhabenplanung eine **innerörtliche verdichtete und barrierefreie Wohnbebauung** vor.

Auf Basis des konkreten Umnutzungskonzepts wird im Plangebiet die Möglichkeit der vorhabenbezogenen Konkretisierung bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung gemäß § 12(3a) BauGB in Anspruch genommen. Dieses Plangebiet dient gemäß Antrag und Projektplanung des Vorhabenträgers W. Wittkamp Wohnbau GmbH der **Unterbringung von Wohngebäuden**. Zulässig sind im Einzelnen Wohngebäude entlang der Warendorfer Straße mit bis zu 24 Wohneinheiten inklusive Gärten, Terrassen, Nebenanlagen und Zugängen sowie entlang der Straße Auf dem Esch mit sechs

Wohneinheiten inklusive Gärten, Terrassen, Gartenhäusern, Nebenanlagen und Zugängen. Darüber hinaus lässt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 57 auf dem Vorhabengrundstück eine Tiefgarage mit bis zu 40 Kfz-Stellplätzen, Fahrradstellplätzen, Müllcontainerstandorten, einem Hausmeisterraum inklusive Zu- und Ausfahrt, Rampe sowie technischer Anlagen zu. Zudem sind entsprechend der Vorhabenplanung eine private Spielfläche in dem von der Straße abgewandten geschützten Innenhof und entlang der Warendorfer Straße eine private Fläche mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zulässig.

Damit ist das Vorhaben ausreichend konkretisiert, gleichzeitig verbleibt ein angemessener und städtebaulich vertretbarer Spielraum für die Umsetzung. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebiets nur die positiv aufgeführten Nutzungen zugelassen werden. Ein besonderer Ausschluss von z. B. Vergnügungsstätten etc. ist somit nicht erforderlich, diese Nutzungen sind von vornherein nicht zulässig.

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.

Sollte sich im Zuge der weiteren Entwicklung des Ortskerns eine Bedarfslage in Richtung Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen o. ä. ergeben, lässt die hier zu Grunde liegende konkrete Projektplanung aufgrund der Aufteilung eine solche Nutzungsänderung baulich grundsätzlich zu. In diesem Fall wäre in dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12(3a) BauGB eine Änderung des Durchführungsvertrags zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger erforderlich.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Überplanung erfolgt konkret vorhabenbezogen unter Beachtung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde und berücksichtigt die Anforderungen, die sich durch die zentrale Ortslage ergeben. Die folgenden Festsetzungen und die weiteren Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB sollen den Rahmen für die Projektplanung vorgeben:

- Im Vorfeld der Projektplanung wurde im Plangebiet und im direkten Umfeld eine konkrete Gelände-, Trauf- und Firsthöheneinmessung vorgenommen. Auf Basis dieser Einmessung setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan konkret projektbezogen **Trauf- und Firsthöhen** fest, die sich auf Normalhöhennull (Höhensystem DHHN 92) beziehen und die bestehende Höhenentwicklung im Umfeld berücksichtigen. Damit wird ein eindeutiger Bezug zum Gelände und zur Nachbarschaft gewährleistet.

  Im **Anschlussbereich an das Wohn- und Geschäftshaus** an der Warendorfer Straße im Norden des Plangebiets gibt der vorhabenbezogene Bebauungsplan rahmensetzend für die geschlossene Bebauung entlang der Kreisstraße eine Firsthöhe von maximal 82,0 m ü. NHN und eine Traufhöhe von maximal 77,2 m ü. NHN vor. In Bezug auf die Straßenhöhe bringen die Festsetzungen eine Traufhöhe von etwa

8,0 m und eine Firsthöhe von rd. 12,5 m mit sich. Zudem wird begleitend die **Zahl der Vollgeschosse** auf höchstens drei begrenzt. Mit dem Ziel des städtebaulichen Einfügens wird damit die unmittelbar nördlich gegebene Höhenentwicklung aufgegriffen, der Vorhaben- und Erschließungsplan als Teil der Satzung konkretisiert die Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in den Ansichten und Schnitten.

Für den wesentlichen Teil der geplanten **Bauzeile an der Warendorfer Straße**, die im Süden an das vorhandene mehrgeschossige, deutlich höhere Gebäude anschließt, setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan entsprechend der Projektplanung eine Firsthöhe von maximal 86,0 m ü. NHN und eine Traufhöhe von maximal 79,2 m ü. NHN fest. In Bezug auf die Straßenhöhe ergeben die Festsetzungen eine Traufhöhe von etwa 10,0 m und eine Firsthöhe von rd. 16,5 m. Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der nach Süden analog zur angrenzenden Bebauung zunehmenden Geschossigkeit auf drei bis fünf Vollgeschosse begrenzt. Diese Vorgaben stellen insgesamt den planungsrechtlichen Rahmen der Vorhabenplanung dar, die Konkretisierung erfolgt auf Ebene des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Für die **Brandwände in den Anschlussbereichen** an die bestehende Bebauung an der Warendorfer Straße, die gemäß der Vorhabenplanung 0,30 m von der vorderen Fassade der Bauzeile zurück gesetzt sind, ist eine Überschreitung der Traufhöhe bis zu einer Höhe von maximal 78,2 m ü. NHN im Norden und bis zu einer Höhe von maximal 80,0 m ü. NHN im Süden zulässig. Damit wird den Belangen des Brandschutzes angemessen Rechnung getragen, die gegebenen Traufhöhen der Anschlussbebauung werden jedoch durch die straßenraumwirksamen niedrigeren Traufhöhen der Hauptbaukörper weiterhin aufgegriffen. Somit fügt sich die geplante geschlossene Bebauung weiterhin gut in das städtebauliche Umfeld entlang der Warendorfer Straße ein.

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. Im Spitzboden erfolgt ebenfalls eine untergeordnete Wohnnutzung. Damit wird der städtebauliche Rahmen für die Vorhabenplanung gegeben, die Konkretisierung erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan.

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 57 setzt entsprechend der konkreten Projektplanung für die Bebauung an der Warendorfer Straße eine **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,95 und für die Reihenhausbebauung an der Straße Auf dem Esch eine GRZ von 0,86 fest. Gemäß § 19 BauNVO liegt die sog. Kappungsgrenze im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei einer GRZ von 0,8. Bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen besteht aufgrund der fehlenden Bindung an den Festsetzungskatalog gemäß § 9(1) BauGB auch keine strikte Bindung an die Obergrenzen der BauNVO, ihr kommt aber bei der Konkretisierung der Maßstäbe für ei-

ne geordnete städtebauliche Entwicklung eine Leitlinien- und Orientierungsfunktion zu (BVerwG 06.02.2002, 4 CN 4.01).

Der vorliegenden Planung liegt eine konkrete Projektplanung als **städtebauliches Gesamtkonzept** zu Grunde. Wie bereits oben erläutert dient die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 der Wiedernutzbarmachung einer brach gefallenen, baulich vorgeprägten Gewerbefläche im Ortskern von Everswinkel, die im Bestand bereits einen hohen Versiegelungsgrad aufweist. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 „Alter Ortskern“ lässt bisher eine GRZ von 0,7 zu. Im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung soll in dieser innerörtlichen Lage eine verdichtete Wohnbebauung auf dem Vorhabengrundstück realisiert werden, die im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine flächensparende Parkraumlösung in Form einer vollständig **unterirdischen Tiefgarage** vorsieht. Für Parkflächen wird somit keine weitere Freifläche in Anspruch genommen.

Unter Anwendung der Ermittlungsregel nach § 19(4) Nr. 3 BauNVO, wonach bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind, ergeben sich die konkreten GRZ von 0,95 bzw. 0,86. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt somit keine vollständige oberirdische Bebauung oder Versiegelung der Freiflächen zu, sondern projektbezogen eine weitgehend vollständige Unterbauung der Fläche.

Gemäß § 19(4) Satz 4 BauNVO kann im Einzelfall von der Einhaltung der o. g. Kappungsgrenze bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürliche Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, abgesehen werden. Die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß baulicher Nutzung können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn **ausgleichende Aspekte** vorliegen, die eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt unterbinden.

Die überplanten Flächen weisen bereits im Bestand aufgrund der ehemals gewerblichen Nutzung einen hohen Versiegelungsgrad auf; die natürlichen, ursprünglichen Bodenfunktionen sind seit vielen Jahren nicht mehr gegeben. Die vorliegende Planung dient der Nachverdichtung und Reaktivierung einer innerörtlichen Fläche im Everswinkeler Ortskern. Die Vorhabenplanung löst daher keine Inanspruchnahme von weiteren Flächen im freien Landschaftsraum aus. Zudem wird der in Teilbereichen verunreinigte Boden (s. Kapitel 3.7) im Zuge der Planrealisierung saniert. Für den Außenwohnbereich zwischen den beiden Baukörpern sieht die Projektplanung eine Aufschüttung der Tiefgarage mit einer 0,6 m starken Erdschicht vor.

Mit dem oben erläuterten städtebaulichen Gesamtkonzept sieht die Gemeinde sowohl die **städtebauliche Ordnung** als auch die allgemeinen Anforderungen an **gesunde Wohnverhältnisse** als gewahrt an. Aufgrund der geplanten Abstände von ca. 10 m bis 12 m zwischen den Gebäudekörpern und der architektonischen Detailplanung sind die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen insgesamt sichergestellt. Hierzu wird ergänzend auf den Vorhaben- und Erschließungsplan verwiesen. Die Zugänglichkeit der Grundstücke ist einerseits durch die Tiefgarage mit der Ein- und Ausfahrt an der Warendorfer Straße und andererseits über die Straße Auf dem Esch gewährleistet. Unter Abwägung der betroffenen öffentlichen und

privaten Belange gegen- und untereinander wird die vorhabenbezogene Anhebung der GRZ im Ergebnis als angemessen und städtebaulich vertretbar erachtet.

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 57 setzt projektbezogen für die Bebauung an der Warendorfer Straße eine **Geschossflächenzahl** (GFZ) von 3,5 und für die Reihenhäuser an der der Straße Auf dem Esch eine GFZ von 2,1 fest. Vor dem Hintergrund des oben erläuterten Planungsziels der Nachverdichtung in der innerörtlichen Lage und der Mobilisierung einer alten Gewerbebrache werden diese Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung für angemessen und städtebaulich vertretbar gehalten.

- Die **Bauweise** wird vorhabenbezogen für die geplante Bebauung an der Kreisstraße als geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit wird das Ziel verfolgt, dass sich die geplante Bauzeile in die im Umfeld bestehende geschlossene Straßenrandbebauung an der Warendorfer Straße städtebaulich gut einfügt. Für die rückwärtig vorgesehenen Reihenhäuser wird entsprechend eine offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Hausgruppen definiert.

- Die **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. Die im Norden im unmittelbaren Anschlussbereich an die vorhandene Bebauung festgesetzte Baulinie sichert die Fortführung der bestehenden Straßenrandbebauung in diesem städtebaulich relevanten Bereich planerisch bindend ab. Damit wird auch der Lage in der Sichtachse vom Magnusplatz angemessen Rechnung getragen. Für die in diesem Bereich konkret geplante Zu- und Abfahrt der Tiefgarage lässt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die erdgeschossige Durchfahrt zu.

  Entsprechend der Vorhabenplanung lässt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 57 ein **Vortreten vor die Baulinien und Baugrenzen** des Baufelds parallel zur Warendorfer Straße Richtung Straße und Innenhof für untergeordneter Bauteile, hier Balkone, um bis zu 1,5 m zu. Eine Konkretisierung erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan. Die geplanten Balkone fügen sich mit ihrer Kubatur und Materialität harmonisch in die Fassadengestaltung ein und ermöglichen eine höhere Wohnqualität durch entsprechende Außenwohnbereiche. Daher wird die Überschreitungsoption für städtebaulich vertretbar gehalten.

  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.

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[5] 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.

---

[5] Der Festsetzungskatalog des § 9(1) BauGB wurde im Zuge der BauGB-Novelle 2007 zur Innenentwicklung um die Regelung der Festsetzung vom Bauordnungsrecht abweichender Abstandflächentiefen 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 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, ergänzend wird auf Kapitel 3.2 verwiesen:

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.

Aufgrund der Anregungen im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung hat das Planungsbüro Göttker & Schöfbeck im Zuge des Planverfahrens auf Basis der konkreten Vorhabenplanung eine **modellhafte Schattenstudie**[6] im Bereich der geplanten Reihenhausbebauung im Übergang zum nördlich angrenzenden Wohngebäude Auf dem Esch 28 erstellt. 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 gemäß BauO NRW grundsätzlich geltenden 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 geschlossene Wandteil ist teilweise verschattet. Im Herbst ab September ist in den frühen Abendstunden (hier 18 Uhr) mit einer Verschattung der westlichen ge-

[6] 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.

schlossenen Fassadenseite und des Fensters im Erdgeschoss zu rechnen. Das gemäß BauO NRW grundsätzlich geltende 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 gemäß BauO NRW grundsätzlich geltende 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 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 Belüftungs- 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 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 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 das nordöstlich angrenzende Wohnhaus

sowie die umliegenden Grundstücke im städtebaulichen Gesamtbild eine Aufwertung.

- Die Vorhabenplanung sieht im Norden des Wohnprojekts die Ein- und Ausfahrt der **Tiefgarage inklusive Rampe** vor. Am Ende der Rampe ist ein Rolltor geplant, das eine Ein- und Ausfahrt ausschließlich für die Anwohner zulässt. Dieser teilweise offene und teilweise eingehauste Bereich wird projektbezogen mit einem Baufeld überplant, die Maße der baulichen Nutzung werden vorhabenbezogen begrenzt. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird in diesem Teilbereich verzichtet, da die Bebauung durch die überbaubare Fläche und die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans ausreichend planungsrechtlich konkretisiert sind. Die Grundstücksflächen außerhalb der überbaubaren Flächen, die durch die Tiefgarage entsprechend unterbaut werden dürfen, werden entsprechend vorhabenbezogen gemäß § 9(1) Nr. 4 BauGB festgesetzt. Die Konkretisierung der Ausführung der Tiefgarage erfolge im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag.

- Die vom Vorhabenträger in den Außenwohnbereichen der Reihenhäuser konkret geplanten **Gartenhäuser** werden projektbezogen durch entsprechende flächenhafte Festsetzungen umfasst.

- Die **Stellung baulicher Anlagen** wird vorhabenbezogen festgesetzt. Dies sichert die städtebauliche Einbindung in das durch meist traditionell giebelständige Straßenrandbebauung geprägte Umfeld ab.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die Gestaltungsregelungen unterstützen die o. g. Zielsetzungen einer angemessenen Einbindung in das Umfeld. Zu beachten sind insbesondere die Auswirkungen auf das Ortsbild und die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums in dem zentralen Ortskernbereich. Die Regelungen orientieren sich an der konkreten Vorhabenplanung und sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit des Vorhabenträgers nicht übermäßig ein.

Das Plangebiet wird vollständig von der **Gestaltungssatzung** der Gemeinde Everswinkel für die Ortskerne Everswinkel und Everswinkel-Alverskirchen überlagert. Die Inhalte der Satzung werden im Rahmen dieser vorhabenbezogenen Planung weitgehend aufgegriffen, um dem Ziel einer verträglichen Einbindung neuer Baukörper in das städtebauliche Umfeld mit älteren Baustrukturen Rechnung zu tragen und die Grundlagen zur Sicherung der angestrebten qualitätvollen Architektur zu schaffen. **Abweichend** hiervon werden geringfügige Änderungen zugelassen, um den Details des zu Grunde liegenden städtebaulichen Gesamtkonzepts einen entsprechenden Rahmen zu geben.

Entsprechend der Vorhabenplanung wird für die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage im Sinne einer sicheren Verkehrsführung für **Gebäudedurchfahrten und -einfahrten** eine größere Breite, als bisher durch die Gestaltungssatzung abgedeckt, zugelassen. In Anlehnung an die städtebaulich prägende Bebauung im Umfeld werden im gesamten Plangebiet projektbezogen **Satteldächer** mit einer Dachneigung von 55° zugelassen.

Ausschließlich für die von der Warendorfer Straße zurück gesetzten Zwischendächer zwischen den Spitzgiebeln lässt der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Sinne einer effektiven Ausnutzbarkeit der Geschosse künftig auch **Flachdächer** mit einer Neigung von maximal 3° und zudem andere Dacheindeckungen als den klassischen roten Dachziegel zu. Sowohl für diese Zwischenbauten und die Fahrstuhlschachtbekleidungen als auch für die Balkone und Fensterbrüstungselemente sind projektbezogen als **Material** u. a. großformatige Faserzementplatten bzw. eloxiertes Aluminium zulässig. Straßenraumwirksam und ortsbildprägend ist aber weiterhin die giebelständige Straßenrandbebauung mit spitzen, roten Satteldächern und typisch münsterländischer roter Klinkerfassade. Die anderen Materialien finden sich in der konkreten Vorhabenplanung nur untergeordnet und fügen sich harmonisch in das städtebauliche Gesamtbild ein.

Einfriedungen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. In Anlehnung an die konkrete Vorhabenplanung sind daher ausschließlich standortgerechte Laubhecken oder rückwärtig zur Garteninnenseite als Kombinationen mit anderen Materialien (z. B. Holz, Drahtgeflecht) zulässig. Zur Einfriedung der geplanten Mülltonnenaufstellplätze vor den mittleren Reihenhauseinheiten werden projektbezogen entlang der Verkehrsfläche Mauern in einer Höhe bis maximal 1,0 m in der gleichen Materialität wie die Fassaden der Hauptbaukörper zugelassen. Aufgrund der niedrigen Ausprägung und harmonischen Gestaltung der Einfriedungen geht die Gemeinde davon aus, dass sie sich gut in das städtebauliche Umfeld und den Straßenraum einfügen.

Die weitere Konkretisierung der Gestaltung baulicher Anlagen erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag.

5.4 Erschließung und 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 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.

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. Der Schallgutachter geht unter Berücksichtigung der geplanten 35 Stellplätze in der Tiefgarage von insgesamt 87 Pkw-Bewegungen (drei in der Nachtzeit) aus. Es wird angenommen, dass sich der Verkehr in beide Ausfahrtrichtungen gleichmäßig verteilt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 „Alter Ortskern“ lässt bereits heute entlang der Warendorfer Straße eine geschlossene, zwei- bis dreigeschossige Bebauung innerhalb des festgesetzten Kerngebiets zu. Es wären daher u. a. Vergnügungsstätten oder großflächige Einzelhandelsnutzungen mit entsprechenden Verkehren zulässig. Rückwärtig sind abgesetzt von der Straße Auf dem Esch eingeschossige Gebäude möglich. Die Warendorfer Straße weist aufgrund ihrer Bedeutung als innerörtliche Hauptverbindungsachse bereits im Bestand eine hohe verkehrliche Belastung von ca. 7.000 Kfz/24 h mit einem LKW-Anteil von etwa 7-8 % auf[7]. Darüber hinaus wurde die Fläche bis zum Frühjahr 2015 gewerblich als Autohaus mit angeschlossener Werkstatt und bis in die 1990er Jahre mit integrierter Tankstelle genutzt. Mit dieser genehmigten Nutzung war bereits eine verkehrliche Frequentierung der Fläche und der erschließenden Warendorfer Straße verbunden. Vor diesem Hintergrund wird keine maßgebliche Veränderung der heutigen verkehrlichen Situation erwartet.

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.

---

[7] Gemeinde Everswinkel (Ordnungsamt) (2015): Verkehrsbelastungsdaten Warendorfer Straße, Abschnitt Ampelkreuzung - Sendenhorst, Everswinkel. September 2015.

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.

Aufgrund der Anlage dieser Stellplätze entfällt eine freie Fläche zur Fortführung des nördlich und südlich anschließenden Fuß- und Radwegs als Hochbord. Zur Sicherstellung der Durchlässigkeit dieser fuß- und radläufigen Verbindung hat sich der Vorhabenträger dazu bereit erklärt, die geplante Bebauung entsprechend um ca. 1,5 m von der Straße abzurücken und auf seiner privaten Fläche einen **Geh- und Radweg von 1,5 m** bereit zu stellen. Dieser wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit planerisch abgesichert. Eine Vereinbarung im Durchführungsvertrag sichert die Herstellung sowie dauerhafte Pflege und Instandhaltung durch die Gemeinde ab.

Der Anschluss an den **ÖPNV** erfolgt über die Regionalbus-Linie R 22/R 23 sowie den Schnellbus S 20 in Richtung Warendorf, Freckenhorst, Everswinkel und Münster. Die nächstgelegenden Bushaltestellen liegen nördlich („Freckenhorster Straße“) sowie westlich („Everswinkel Mitte Rad + Bus“) in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

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.

5.5 Immissionsschutz

Verkehrslärmeinwirkungen

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**[8] eingeholt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

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

[8] 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.

DIN 18005 analog eines **Allgemeinen Wohngebiets** (WA) gemäß § 4 BauNVO zu Grunde gelegt. Die Schutzansprüche der umliegenden Nutzungen ergeben sich durch die rechtskräftigen Festsetzungen der angrenzend geltenden Bebauungspläne Nr. 17 „Alter Ortskern“, der südlich, westlich und nördlich des vorliegenden Plangebiets Kerngebiete (MK) gemäß § 7 BauNVO festsetzt, und Nr. 1 „Esch I“, der östlich der Straße Auf dem Esch Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO ausweist.

Die Berechnung der Verkehrslärmemissionen der Warendorfer Straße erfolgt auf Grundlage von **Zähldaten**, die im September 2015 vom Ordnungsamt der Gemeinde Everswinkel in der Zeit vom 08.09.2015 bis einschließlich 18.09.2015 ermittelt wurden[9]. Danach weist die Warendorfer Straße im betroffenen Abschnitt ab der nördlich gelegenen Ampelkreuzung (Hovestraße, Freckenhorster Straße, Warendorfer Straße, Bahnhofstraße) unmittelbar vor der überplanten Fläche eine Belastung von 6.878 Kfz/24 h mit einem Lkw-Anteil von 6,7 % bis 8,2 % auf. Diese Ausgangsdaten der Verkehrsstärken werden in der schalltechnischen Untersuchung pauschal um 10 % erhöht, um Verkehrsschwankungen oder künftigen Verkehrssteigerungen angemessen Rechnung zu tragen. Damit ist das Schallgutachten eher konservativ gerechnet, um schalltechnisch „auf der sicheren Seite zu sein“. Die Zugrundelegung der Verkehrszählung durch die Gemeinde sowie die daraus entwickelte Verkehrsprognose des Schallgutachters werden seitens der Gemeinde als sinnvolle und angemessene Berechnungsgrundlage angesehen, um die dauerhaft zu erwartenden Verkehrslärmbelastungen im Plangebiet realistisch abzuschätzen.

Auf Basis dieser Rahmenbedingungen ermittelt der Schallgutachter für die **straßenzugewandten Fassadenbereiche** der geplanten Wohngebäude an der Warendorfer Straße lage- und geschossabhängig Mittelungspegel von bis zu 69 dB(A) am Tag und bis zu 62 dB(A) in der Nacht. Für die straßenabgewandten Fassaden des Baukörpers an der Kreisstraße sowie für die Reihenhäuser an der Straße Auf dem Esch werden Mittelungspegel von 31-39 dB(A) in der Tagzeit und 24-32 dB(A) in der Nachtzeit errechnet. Somit werden in weiten Teilen des Plangebiets und daher auch in allen Außenwohnbereichen des Wohnprojekts die im Städtebau heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sicher eingehalten, insbesondere im Nahbereich der Warendorfer Straße hingegen deutlich überschritten. Entlang der straßenzugewandten Fassadenbereiche werden die Orientierungswerte der DIN 18005 ebenso wie die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts je nach Geschosshöhe deutlich überschritten. Auch die Orientierungs- bzw. Grenzwerte für Mischgebiete, in denen das Wohnen nach § 6 BauNVO eine allgemein zulässige Nutzungsart darstellt, werden unmittelbar angrenzend an die Kreisstraße überschritten.

Die **DIN 18005** enthält schalltechnische Orientierungswerte. Diese Orientierungswerte werden als **idealtypisch** angesehen: Sofern die Werte der DIN 18005 eingehalten werden können, wird der Lärm als verträglich und das Trennungsgebot des § 50 BImSchG als gewahrt angesehen. Grundsätzlich sind in bestehenden gewachsenen Siedlungsbereichen, in denen sowohl Wohnnutzungen als auch Verkehrswege bereits vorhanden bzw. wie im vorliegenden Fall seit langer Zeit planungsrechtlich zulässig sind und in denen eine Nachverdichtung im Zuge einer Wiedernutzbarmachung einer

[9] Gemeinde Everswinkel (Ordnungsamt) (2015): Verkehrsbelastungsdaten Warendorfer Straße, Abschnitt Ampelkreuzung - Sendenhorst, Everswinkel. September 2015.

Gewerbebrache erfolgen soll, jedoch weder die Orientierungswerte der DIN 18005 noch die Grenzwerte der 16. BImSchV unmittelbar anwendbar. Das Trennungsgebot des § 50 BImSchG kann aufgrund der realen Verhältnisse vor Ort nicht eingehalten werden.

In der Rechtsprechung sind keine konkreten Grenzwerte benannt, welche die **gesundheitsgefährdende Schwelle** bei Lärmbelastungen eindeutig definieren. Regelmäßig wird jedoch bei Dauerschallpegeln von 70/60 dB(A) tags/nachts von einer Gesundheitsgefährdung ausgegangen. Diese Schwelle wird aufgrund der bestehenden hohen Verkehrsbelastung im Nahbereich der Kreisstraße insbesondere nachts erreicht bzw. überschritten. Um in dieser stark vorbelasteten Situation gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können, sind Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 zu treffen.

Aufgrund der im Umfeld vorhandenen und im Zuge der vorliegenden Vorhabenplanung städtebaulich zu ergänzenden Straßenrandbebauung sind **aktive Schallschutzmaßnahmen** wie bspw. Lärmschutzwände, -wälle oder eine geschlossene Bebauung realistischerweise nicht umzusetzen. Eine bauliche Abschirmung der Bebauung an der zentralen Warendorfer Straße ist aus städtebaulicher und baugestalterischer Sicht weder sinnvoll noch zweckmäßig und würde den gewachsenen, intakten Ortskern schwerwiegend beeinträchtigen.

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sind daher in der vorbelasteten Situation Vorkehrungen an den Gebäuden entlang der Warendorfer Straße selbst zu treffen. Zur planerischen Konfliktbewältigung werden im Ergebnis **passive Schallschutzmaßnahmen** in Form von **Lärmpegelbereichen nach DIN 4109** (Schallschutz im Hochbau) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Innerhalb des Schallgutachtens werden Lärmpegelbereiche für die unterschiedlichen Geschosse entsprechend der konkreten Vorhabenplanung ermittelt. Zur Wahrung eines bestmöglichen Schutzes der künftigen Bewohner im Plangebiet wird der **Lärmpegelbereich V** als Bereich mit der höchsten Belastung im Sinne einer „**Worst-Case-Betrachtung**“ in die Plankarte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 übernommen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zeichnerisch und textlich geregelt, dass innerhalb des in der Plankarte eingetragenen **Lärmpegelbereich V** zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, **passive Schallschutzmaßnahmen** erforderlich sind. Gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 (Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) sind passive Schallschutzmaßnahmen auf die jeweilige Nutzung der Räume zuzuschneiden. Ein entsprechender Nachweis im Genehmigungsverfahren ist zu erbringen. Die DIN 4109 kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Für die rückwärtigen Flächen innerhalb des im Schallgutachten ermittelten Lärmpegelbereichs I ist ein maßgeblicher Außengeräuschpegel von 55 dB(A) tags festzuhalten. Die Flächen befinden sich somit in einem Bereich, in dem gesundes Wohnen im Sinne des BauGB grundsätzlich möglich ist. Zudem kann bereits bei Verwendung handelsüblicher Materialien sowie bei ortstypischer Bauweise davon ausgegangen werden, dass ein solcher baulicher Schallschutz erreicht wird, wie er innerhalb des Lärmpegelbereichs I erforderlich ist. Auch durch Einhalten der Anforderungen der Energieeinsparverordnung werden nach Aussagen des Schallgutachters die Anforderungen

bereits erfüllt. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird daher auf eine Festsetzung des **Lärmpegelbereichs I** verzichtet.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für **Schlafräume einschließlich Kinderzimmer** können in der stark vorbelasteten Situation zu einer ausreichenden Belüftung der schutzwürdigen Räume beitragen. Die Einrichtung derartiger Lüftungseinrichtungen wird daher im vorhabenbezogenen Bebauungsplan textlich vorgebeben. Für die i. d. R. tagsüber genutzten Wohnräume wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass eine Stoßlüftung zumutbar ist, um eine ausreichende Belüftung der Räume zu gewährleisten. Aus lärmschutzrechtlichen Erwägungen sind daher grundsätzlich zunächst Schlafzimmer (zu denen per Definition auch Kinderzimmer gehören) mit einer Lüftungseinrichtung zu versehen. Neben den allgemeinen schalltechnischen Erwägungen sprechen auch Belange der Wohnraumhygiene (ausreichender Luftaustausch insbesondere i. V. m. energetischen Aspekten und Anforderungen) für die Anbringung derartiger Lüftungsanlagen.

Eine **Ausnahmeregelung** gewährleistet eine angemessene Flexibilität für den Vorhabenträger in der Umsetzung. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis durch einen anerkannten Sachverständigen zu erbringen, dass geringere Maßnahmen als die nach DIN 4109 definierten Maßnahmen ausreichen.

Die Vorhabenplanung nimmt bereits angemessen Rücksicht auf die gegebene Verkehrslärmsituation. Die **Grundrissplanung** sieht eine Ausrichtung der schutzbedürftigen Räume, wie Schlaf- und Kinderzimmer, nach Osten abgewandt von der Warendorfer Straße vor. Zudem werden **lärmabsorbierende Fassadenmaterialien** verwandt. Die zur Kreisstraße ausgerichteten kleinen Balkone dienen gemäß Projektplanung i. W. dem kurzzeitigen Aufenthalt, die geschützten Außenwohnbereiche mit großflächigen Balkonen sind nach Osten zum lärmabgewandten Innenhof angelegt.

Die von der Warendorfer Straße abgewandten **Außenwohnbereiche** des geplanten Wohnprojekts (Gärten, Balkone und Spielfläche) liegen insgesamt rückwärtig der geschlossenen Bauzeile an der Kreisstraße und weisen aufgrund der abschirmenden Wirkung des mehrgeschossigen Gebäudekörpers nach den Ergebnissen des Schallgutachtens wohnverträgliche Lärmwerte auf. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind daher keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

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 werden durch die vorliegende Planung nicht verändert. Weiterer Handlungsbedarf wird nicht gesehen.

Die Bebauung und Nutzung in der Gemengelage aus Wohnen und teilweise Gewerbe im Umfeld an einer überörtlich bedeutsamen Straße sind bereits heute vorhanden. Die Lärmbelastung erreicht im direkten Umfeld der Warendorfer Straße ein teilweise gesundheitsgefährdendes Niveau. Gerade in innerörtlichen Lagen ist im Laufe einer jahrzehntelangen Entwicklung vielerorts eine Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen, so auch ein Nebeneinander von Wohnen und Verkehr, entstanden. Wesentliches Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 ist die Reaktivierung einer im Ortskern gelegenen Gewerbebrache im Sinne der Innenentwicklung. Der vorha-

benbezogene Bebauungsplan sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag sichern eine geordnete städtebauliche Nachverdichtung planerisch ab. Aufgrund des bereits bestehenden Baurechts gemäß des Urspungsplans Nr. 17 „Alter Ortskern“ löst der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 57 den bestehenden Verkehrslärmkonflikt nicht aus, er bereitet keine über das heute zulässige Maß heranrückende Wohnbebauung vor.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat jedoch angemessen auf die Rahmenbedingungen zu reagieren. Die Lärmbelastung ist in die Abwägungsentscheidung einzustellen. Diesbezüglich wird auf das richtungsweisende Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 22.03.2007 (4 CN 2.06) verwiesen. In dem dort entschiedenen Fall rückt ein Wohngebiet an eine bestehende Verkehrstrasse heran. Für dieses neu geplante Wohngebiet an bestehenden Verkehrswegen wird klargestellt, dass sogar eine weitgehende Verweisung von künftigen Bewohnern eines gänzlich neuen Wohngebiets auf Maßnahmen des passiven Schallschutzes und der „architektonischen Selbsthilfe“ an den Rändern zu bestehenden Verkehrswegen abwägungsfehlerfrei möglich sein kann. Voraussetzung ist das Vorliegen gewichtiger städtebaulicher Gründe. Entsprechende Gründe liegen wie dargelegt in der Bestandssituation vor.

Im Rahmen der **Gesamtabwägung** werden angesichts der angestrebten städtebaulichen Ziele und Rahmenbedingungen die getroffenen Maßnahmen zum Umgang mit der vom Verkehrslärm stark vorbelasteten Situation als angemessen bewertet. Gesunde Wohnverhältnisse können somit im Ergebnis planerisch sicher vorbereitet werden. Städtebauliche Gründe wie die landesplanerisch geforderte Nachverdichtung und Innenentwicklung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden im vorliegenden Planungsfall höher gewichtet als die Option des Verzichts auf eine Neubebauung. Im Ergebnis folgt die Gemeinde der Auffassung des Schallgutachters und hält die Bebauung dieser durch Verkehrslärm stark vorbelasteten Fläche unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für angemessen und vertretbar.

Lärmimmissionen der Tiefgarage

Die der vorliegenden Bauleitplanung zu Grunde liegende Vorhabenplanung sieht wie oben beschrieben zur verträglichen inneren Erschließung der überplanten Fläche eine Tiefgarage vor, die sich fast über die gesamte Fläche erstreckt. Diese wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung[10] im Vorfeld des Planverfahrens geprüft. Dies erfolgte in Anlehnung an die TA Lärm, zudem wurde in der Bewertung die Bayerische Parkplatzlärmstudie zu Grunde gelegt.

Der Schallgutachter geht entsprechend der Projektplanung von **35 Pkw-Stellplätzen** mit bis zu 84 Pkw-Bewegungen in der Tagzeit (6-22 Uhr) und 3 Pkw-Bewegungen in der ungünstigen Nachtstunde (22-23 Uhr) aus. Zudem berücksichtigt er die Einhausung der Tiefgarage ab dem geplanten Rolltor sowie die Einfriedung Ein- und Ausfahrt beidseits der Rampe. Auf Grundlage dieser Rahmenbedingungen kommt der Schallgutachter zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete

[10] 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.

von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts an den untersuchten Immissionsorten tagsüber (6-22 Uhr) um mindestens 9 dB(A) unterschritten und in der zu beurteilenden ungünstigen Nachtstunde (22-23 Uhr) mindestens eingehalten werden. Das sog. Spitzenpegelkriterium wird in weiten Teilen des Plangebiets ebenfalls sicher eingehalten. Ein nächtliches beschleunigtes Abfahren der Rampe durch die Anwohner wird aufgrund der Selbstregulierung im Nachbarschaftsgefüge nicht erwartet, so dass im Rahmen der Umsetzung mit der prognostizierten Überschreitung der Spitzenpegel an den drei untersuchten Immissionsorten nicht zu rechnen ist. Unter Abwägung der betroffenen Belange wird diese schalltechnische Situation für verträglich und im Sinne der flächensparenden Tiefgaragenlösung für zumutbar gehalten.

Die geplante Tiefgarage wird über die in der Vorhabenplanung vorgesehenen Öffnungen **natürlich bzw. passiv belüftet**. Eine aktive Belüftung ist nach gutachterlicher Prüfung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Somit sind im Zuge der Planrealisierung keine Lärmauswirkungen durch die Tiefgaragenlüftung auf die geplanten und bestehenden Wohnnutzungen zu erwarten. Weiterer Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

Verkehrslärmauswirkungen

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung[11] wurde zudem 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 Esch eingeschossige Gebäude möglich. Derzeit zulässige kerngebietstypische Nutzungen, wie z. B. großflächiger Einzelhandel, lösen regelmäßig ein größeres Ver-

[11] 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.

kehrsaufkommen 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.

Ergänzend wird auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen. Die Fachbehörden haben der Gemeinde keine anderweitigen Erkenntnisse im Planverfahren mitgeteilt.

Gewerbelärmeinwirkungen

Südlich des Plangebiets schließt unmittelbar an der Warendorfer Straße ein mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus an, in dem sich im Erdgeschoss eine **Pizzeria** befindet. Diese verfügt über einen Bereich für Außengastronomie, der in direkter Nachbarschaft zur geplanten Wohnbebauung an der Warendorfer Straße ausgerichtet ist. Die gaststättenrechtliche Konzession lässt eine Nutzung der Außengastronomie ausschließlich in der Tagzeit von 10 Uhr bis 22 Uhr zu. Im Zuge der o. g. **schalltechnischen Untersuchung**[12] wurden auch die Lärmauswirkungen dieser gewerblichen Nutzung auf die vorliegend geplante Wohnbebauung ermittelt. Der Schallgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Ausschluss eines nächtlichen Lärmgeschehens (Nachtzeit ab 22 Uhr) in Bezug auf die von der Außengastronomie ausgehenden Kommunikationsgeräusche kein Immissionskonflikt mit der geplanten Wohnnutzung zu erwarten ist. Auf eine vertiefende schalltechnische Untersuchung kann aus Sicht des Gutachters daher verzichtet werden. Die Gemeinde folgt der Auffassung des Gutachters und hält die Nachbarschaft der Pizzeria mit der geplanten verdichteten Wohnbebauung in dieser Ortskernlage mit seinen insgesamt mischgebietstypischen Nutzungen für verträglich. Ergänzend wird auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen.

Störende gewerbliche Nutzungen sind im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden, potenzielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben sind nicht bekannt. Weitere Einwirkungen durch Gewerbelärm auf das vorliegende Plangebiet sind somit nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Weiterer Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

[12] 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.

Sonstige Immissionen

Lichtimmissionen durch ausfahrende Pkw aus der geplanten Tiefgarage auf der gegenüberliegenden Seite werden bei der vorliegenden Vorhabenplanung als nicht relevant eingestuft. Unmittelbar auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Stichweg aus Richtung Magnusplatz und somit kein Wohn- und Geschäftshaus. Auf das nördlich dieser Einmündung gelegene Gebäude können in größerer Entfernung je nach Abbiegevorgang des Fahrzeugs im Erdgeschossbereich Lichtimmissionen durch ausfahrende Fahrzeuge einwirken. Hier befinden sich jedoch entsprechend einer kerngebietstypischen Nutzung die Lagerräume des am Magnusplatz gelegenen Drogeriemarkts, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Lichtimmissionen durch in die Tiefgarage einfahrende Pkws an den rückwärtig geplanten Reihenhäusern sind aufgrund der geplanten Einfriedung und Einhausung der Rampe nicht zu erwarten. Darüber hinaus werden die erzeugten Lichtimmissionen in dieser Ortskernlage als ortsüblich und im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung als zumutbar angesehen. Ein näherer Untersuchungsbedarf ist nicht erkennbar.

Im Zuge der Tiefgaragennutzung sind **CO_2-Emissionen durch die ein- und ausfahrenden Pkws sowohl in der Tiefgarage als auch im Bereich der vorgesehenen Lüftungseinrichtungen** zu erwarten. Die Tiefgarage wird über die in der Vorhabenplanung konkret vorgesehenen Öffnungen natürlich bzw. passiv belüftet. Diese weisen eine Höhe von 1,4 m über Geländeoberfläche auf und sind bewusst abgewandt von den Außenwohnbereichen der Wohnhäuser angeordnet. Eine aktive Belüftung ist entsprechend der gutachterlichen Prüfung nach derzeitigem Kenntnistand nicht erforderlich. Die zu erwartenden Belastungswerte liegen nach derzeitiger Einschätzung des Gutachters im wohnverträglichen Rahmen, so dass eine weitere Behandlung nicht erforderlich ist. Auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene wird die Be- und Entlüftung per gutachterlicher Stellungnahme abschließend geklärt. Zudem ist im Sinne eines Monitorings nach Fertigstellung der Baumaßnahme eine gutachterliche Langzeitfreimessung des CO_2-Gehalts in der Luft vorgesehen, um den dauerhaften Schutz der Anwohner zu gewährleisten.

Die Problematik sonstiger möglicher **Luftschadstoffe**, hier v. a. Stickstoffoxid, Benzol, Ruß und Staub-PM10 (insbesondere Kfz-bedingt), wird nach heutigem Kenntnisstand als nicht durchgreifend relevant angesehen. Wesentliche Auswirkungen der Planung aufgrund sonstiger Immissionen, wie z. B. Erschütterungen etc., sind bislang ebenfalls nicht erkennbar.

Landwirtschaftliche Immissionen sind im vorliegenden Plangebiet aufgrund der zentralen Ortskernlage nicht relevant.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die **technische Ver- und Entsorgung** einschließlich Trink- und Schmutzwasser ist durch Anschluss an die vorhandenen Netze zu sichern. Diese sind nach Angaben der Versorgungsträger ausreichend leistungsfähig. Parallel zum Planverfahren fand im Zuge der Entwässerungsplanung (Gnegel GmbH, Sendenhorst) im Rahmen der Erstellung der Bauantragsunterlagen eine 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 Anschlüsse 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 **Müllabfuhr** erfolgt durch Abholung der über den Aufzug aus der Tiefgarage zu transportierenden Tonnen an der Warendorfer Straße. Im Zuge der konkreten Umsetzung plant der Vorhabenträger die Einrichtung eines Hausmeisterservices, der u. a. für die regelmäßige Abholung der Mülltonnen sorgt. Vorgesehen ist eine vertragliche Vereinbarung mit dem zuständigen Entsorgungsunternehmen für gesondert terminierte Müllabfuhren. Die Abholung soll unter Berücksichtigung der relativ hohen Verkehrsbelastung der Warendorfer Straße außerhalb der Hauptverkehrszeiten erfolgen. Aufgrund der Nachverdichtung einer bisher gewerblich genutzten Fläche im Siedlungsgefüge und dem vorhandenen Endausbau der Straßen und anderen Erschließungsanlagen werden im Ergebnis keine eventuellen zusätzlichen Konflikte erwartet. Zusätzliche Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Die **Westnetz GmbH** hat im Planverfahren auf ihren Leitungsbestand im direkten Umfeld des Plangebiets hingewiesen und folgende ergänzende Hinweise vorgetragen:

Innerhalb bzw. am Rand des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans befinden sich 1-kV-Kabel, Gas- und Wasserleitungen des Versorgungsnetzes der Gemeindewerke Everswinkel. Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.

Diese Hinweise sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Auf Bebauungsplanebene besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** ist über die Warendorfer Straße und die Straße Auf dem Esch gegeben. Die Brandschutzbelange gemäß den Anforderungen der BauO NRW werden in der vorliegenden konkreten Vorhabenplanung nach Abstimmung mit den Fachbehörden angemessen berücksichtigt. Das Brandschutzkonzept für die Bauantragsunterlagen liegt dem Kreis Warendorf bereits vor. Die Löschwasserversorgung ist unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DGVW, Arbeitsblatt W 405, zu sichern.

b) Wasserwirtschaft

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln bzw. ortsnah direkt oder ohne Vermischung von Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Hiervon ausgenommen ist Niederschlagswasser, das aufgrund einer genehmigten Kanalisationsnetzplanung **gemischt mit Schmutzwasser** einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird. Dies trifft auf die vorliegende Planung zu. Zudem handelt es sich bei den Flächen im Plangebiet um eine innerörtliche Brachfläche, die

seit vielen Jahren überplant ist, bereits vollständig bebaut war und nunmehr einer Nachnutzung zugeführt werden soll. Das Plangebiet ist einseitig an die örtliche Mischkanalisation in der Warendorfer Straße angeschlossen, für die rückwärtige Bebauung werden neue Anschlüsse hergestellt. Hinsichtlich der **Niederschlagentwässerung** hat im Zuge der Entwässerungsplanung (Gnegel GmbH, Sendenhorst) im Rahmen der Erstellung der Bauantragsunterlagen eine Abstimmung mit dem Abwasserbetrieb TEO stattgefunden. 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 der Tiefgarage als Basis für die Gründachkonstruktion und zum anderen über Rigolenspeicher als Unterflursysteme neben den Reihenendhäusern. Weitere Regelungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das vorliegende Plangebiet liegt im Ortskern von Everswinkel und ist aufgrund der gewerblichen Vorprägung seit vielen Jahren weitgehend bebaut und zu großen Teilen versiegelt. Im Südosten wird eine bisher unbebaute Grünfläche mit einzelnen Obstbäumen und einem Nadelbaum überplant, eine besondere Wertigkeit liegt aus Naturschutzsicht nicht vor. Ein Bezug zum freien Landschaftsraum besteht nicht. Da sich weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld Schutzgebiete oder geschützte Biotope befinden, sind **keine konkreten Vorkehrungen** im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu treffen.

Insbesondere mit dem Ziel der gestalterischen Einbindung des Vorhabens sieht die konkrete Projektplanung an der Warendorfer Straße im Übergang zum südlich angrenzenden Gebäude **standortgerechte Gehölze** als Einzelbäume vor. Weitere kleinflächige Anpflanzungen werden vor der Fassade ergänzt. Zur weiteren Durchgrünung des Gebiets werden nur heckenartige Einfriedungen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen untergeordnet in Kombination mit baulichen Lösungen zugelassen. Zudem sieht die Vorhabenplanung im geschützten Innenhof eine private Spielfläche für die im Plangebiet wohnenden Kinder vor. Auf den Vorhaben- und Erschließungsplan wird ergänzend verwiesen.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht

zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Planung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i. V. m. § 13(3) BauGB kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust von Bodenfunktionen (z. B. als Lebensraum, Filterkörper, Produktionsstätte), sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Auch nicht überbaute Bereiche können durch Befahren verdichtet oder durch Bodenaustausch, Eintrag von Fremdstoffen etc. in ihrer natürlichen Zusammensetzung verändert werden. Das vorliegende Plangebiet ist weitgehend bereits seit Jahrzehnten gewerblich genutzt und entsprechend bebaut bzw. versiegelt. Die Entscheidung zur Inanspruchnahme des Bodens ist somit schon in der Vergangenheit getroffen worden. Die o. g. Bodeneingriffe sind im Plangebiet im Rahmen der bisherigen gewerblichen Nutzung insofern bereits weitgehend erfolgt.

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 Außenbereich 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. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die Überplanung für angemessen und verträglich gehalten.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutz-

rechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW[13] zu Grunde zu legen.

Das Plangebiet ist derzeit geprägt durch die leer stehenden Gebäude und Flächen des Autohauses. Der Bereich ist größtenteils versiegelt. Im Südosten wird eine Rasenfläche mit wenigen alten Obstbäumen und einem Nadelbaum überplant. Im Rahmen der Planrealisierung sollen die vorhandenen Gebäude abgerissen und die Gehölze entfernt werden. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote kann somit nicht vollständig ausgeschlossen werden, da die Gebäude sowie ein Teil der Bäume potenzielle Quartiere für Fledermäuse und Brutplätze für Vögel darstellen. Vor diesem Hintergrund wurde vor Einleitung des Planverfahrens eine **artenschutzrechtliche Begutachtung**[14] eingeholt.

Im Rahmen einer einmaligen Begehung im September 2015 wurde die überplante Fläche hinsichtlich ihrer Eignung als Lebensraum für streng geschützte Vogel- und Fledermausarten bewertet. Die Gebäude wurden begangen und die Fassaden auf mögliche Nischen und Spalten kontrolliert. Die Obstbäume wurden mit einer Leiter bestiegen und auf Höhlenquartiere für Fledermäuse abgesucht. Im Ergebnis hat der Gutachter keine Hinweise auf aktuell besetzte Quartiere von Fledermäusen entdeckt. Baumhöhlen wurden im vorhandenen Baumbestand nicht gefunden, so dass kein Fledermausbesatz zu vermuten ist. Zusammenfassend hat der Gutachter weder Fledermäuse noch Vögel in den Gebäudeteilen, der Außenfassade oder den Bäumen festgestellt.

Nach Auffassung des Gutachters sind die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG nicht berührt, wenn der geplante **Gebäudeabriss sowie die Fällung der Bäume im Winter bis Ende Februar** erfolgen. Der vorhandene Baumbestand ist lediglich für häufige und ungefährdete Brutvogelarten geeignet, die nicht als planungsrelevant eingestuft sind. Bei einer Beeinträchtigung einzelner Brutpaare (z. B. Ringeltaube) durch das Vorhaben, geht der Gutachter davon aus, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte aufgrund der im Umfeld vorhandenen Ausweichhabitate im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Ergänzend wird auf die Artenschutzrechtliche Begutachtung und das Protokoll verwiesen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis zum Artenschutz. Die Untere Landschaftsbehörde hat im Rahmen des Planverfahrens keine Bedenken vorgetragen, den Ausführungen zum Artenschutz wurde zugestimmt.

6.4 Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rah-

[13] Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

[14] Faunistische Gutachten Dipl.-Geogr. Michael Schwartze (2015): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 57 „Warendorfer Straße / Auf dem Esch“, Everswinkel - Artenschutzfachliche Begutachtung (inklusive Artenschutz-Protokoll), Warendorf. Oktober 2015.

men der gemeindlichen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Die Mobilisierung einer innerörtlichen Brachfläche sowie die bauliche Nachverdichtung in dieser ortskernnahen und infrastrukturell gut erschlossenen Lage sind grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Zudem ist eine Bebauung der Flächen bereits gemäß Bebauungsplan Nr. 17 „Alter Ortskern“ zulässig.

Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren gemäß **§ 13a BauGB** werden eine Nachverdichtung im Innenbereich sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich aufgrund der o. g. Vorteile gefördert. Bei Plänen mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m^2 ist nach § 13a(2) Nr. 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a(3) BauGB grundsätzlich nicht anzuwenden[15]. Nach § 13a(2) Nr. 4 gelten „im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a(3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. In diesem Rahmen und gemäß der örtlichen Situation erfolgen danach **keine maßgeblichen Eingriffe** in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft, ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher nicht. Die Untere Landschaftsbehörde hat im Rahmen des Planverfahrens keine Bedenken vorgetragen, den Ausführungen zur Eingriffsregelung wurde zugestimmt.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Eine besondere ortsklimatische Bedeutung des Plangebiets ist in dieser innerörtlichen Lage nicht erkennbar. Vor dem Hintergrund der angestrebten Nachnutzung einer innerörtlichen bereits bebauten bzw. bebaubaren Fläche werden die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung nach bisheriger Kenntnis nicht wesentlich berührt. Zudem wird auf die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes hingewiesen, die u. a. bei der Errichtung von neuen Wohngebäuden zu beachten sind.

7. Bodenordnung

Die Grundstücksverfügbarkeit des Vorhabenträgers gemäß § 12 BauGB ist gegeben. Maßnahmen der Bodenordnung werden nach heutigem Stand nicht erforderlich.

---

[15] Krautzberger, Dr. M. (2013): Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 13a(2) Nr. 4 BauGB) In: Ernst, Dr. Dr. H.C. W.; Zinkahn, Dr. W.; Bielenberg, Dr. W.; Krautzberger, Dr. M. : Baugesetzbuch – Kommentar und Baunutzungsverordnung – Kommentar. 2014: Rn. 82 ff.. München: Verlag C.H. Beck.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in m^2*
Wohngebäude und Tiefgarage etc., davon - Bebauung an Warendorfer Straße - Bebauung Auf dem Esch	**2.480** 1.350 1.130
Öffentliche Verkehrsfläche	**160**
Gesamtfläche Plangebiet	**2.640**

*Ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:500, Werte gerundet

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

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.

Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 “Warendorfer Straße / Auf dem Esch“ gemäß § 13a(3) Nr. 2 BauGB fand durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Fachbereich Planen, Bauen, Umweltschutz der Gemeinde Everswinkel vom 16.11.2015 bis einschließlich 20.11.2015 statt. In diesem Rahmen wurde am 16.11.2015 zudem eine Bürgerversammlung im Rathaus veranstaltet. Im Anschluss ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 57 gemäß § 13a i. V. m. § 3(2) BauGB vom 23.11.2015 bis einschließlich 22.12.2015 im Fachbereich Planen, Bauen, Umweltschutz der Gemeinde Everswinkel öffentlich ausgelegt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen wurden mit Schreiben vom 17.11.2015 gemäß § 13a i. V. m. §§ 2(2), 4(2) BauGB um Stellungnahme innerhalb des Auslegungszeitraums gebeten.

b) Planentscheidung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 57 „Warendorfer Straße / Auf dem Esch“ regelt die städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des überkommenen Gewerbestandorts im Ortskern von Everswinkel. Wesentliches Planungsziel ist die Reaktivierung und Mobilisierung des ehemaligen Autohaus-/Werkstattgeländes. Die gesamte Fläche soll städtebaulich neu geordnet und einer verträglichen Nachnutzung zugeführt werden. Die Umnutzung des bereits baulich vorgeprägten Standorts dient auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, es erfolgt keine Entwicklung in den freien Landschaftsraum. Der aktuelle städtebauliche Missstand soll behoben werden, so dass die Planung zu einer deutlichen Aufwertung des markanten Standorts an der Warendorfer Straße führt. Ziel ist, die neuen Gebäude in das städtebauliche Umfeld verträglich einzubinden und eine ansprechende und städtebaulich qualitätvolle Architektur zu realisieren.

Insbesondere berücksichtigt werden dabei die Immissionsschutzbelange und die Erfordernisse der Altstandortfläche im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung sowie die schutzwürdigen Wohnnutzungen im Umfeld. 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.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Everswinkel und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Everswinkel, im Januar 2016