GEMEINDE EVERSWINKEL
Der Bürgermeister

098/2025	
Datum:	31.10.2025

Öffentliche Sitzungsvorlage

Amt: **60**	Az.: **61.82.06-02**	Bearbeitet von: **Norbert Reher**
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "Breede - Horst" zwischen Bahnhofstraße und Nienkamp (ehem. Tankstellengelände u. Umfeld)		

Finanzauswirkungen:	Nein	☐	Ja	☒	Produkt:	09.01.01	

Beratungsfolge:	**Datum:**	**Abstimmung:**
Ausschuss für Planung, Umwelt- u. Klimaschutz	**09.10.2025**	
Gemeinderat	**13.11.2025**	

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt- und Klimaschutz empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Ein Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Breede – Horst“ wird eingeleitet. Im Zuge des Verfahrens soll das im Bereich zwischen Bahnhofstraße und Nienkamp bisher festgesetzte Mischgebiet sowie das nord-westlich angrenzende Grundstück (Allgemeines Wohngebiet) im Sinne einer wohnbaulichen Entwicklung überplant werden.

Sachverhalt:

Die Tankstelle mit Werkstatt u. Bürogebäude sowie 2 angrenzende Wohngebäude an der Bahnhofstraße 7 – 9 wurden abgerissen. Eine gewerbliche Folgenutzung ist nicht geplant. Über den bevollmächtigten Architekten hat der neue Eigentümer eine Planung für eine Neubebauung mit 3 Wohngebäuden á 8 Wohneinheiten und Tiefgarage entworfen. Dieser Bereich hat eine Größe von ca. 2.500 m².

Da in diesem Bereich derzeit ein Mischgebiet (§ 6 Baunutzungsverordnung) festgesetzt ist, andere gewerbliche Nutzungen nicht vorhanden und neue nicht geplant sind, ist eine reine Wohnbebauung nicht genehmigungsfähig, da der Gebietscharakter verloren ginge. Hinzu kommt, dass der bisherige Bebauungsplan eine geschlossene Bauweise (mit Grenzbebauung) festsetzt, während nun eine offene Bauweise (mit Grenzabstand) geplant ist. Lediglich Nebengebäude sind grenzständig bzw. grenznah geplant. Ebenso wird mit der Neuplanung in einem untergeordneten Teilbereich die Baugrenze überschritten.

Es wurde daher eine Änderung des Bebauungsplans beantragt, um die Entwurfsplanung realisieren zu können.

Grundsätzlich wurde die wohnbauwirtschaftliche Entwicklung in diesem Bereich positiv

gesehen, da damit Wohnraumbedarf in zentraler Lage gedeckt werden kann und Wohnbebauung sich im unmittelbaren Wohnumfeld verträglicher als eine gewerbliche Folgenutzung darstellt.

In diesem Zuge soll allerdings auch der gesamte Bereich des dortigen Mischgebiets als Allgemeines Wohngebiet überplant werden, da dies der heute bereits vorhandenen Nutzung entspricht und keinerlei gewerbliche Durchmischung mehr vorhanden ist. Hinzu kommt, dass für das Grundstück Nienkamp 15 (Allgemeines Wohngebiet) mehrfach der Wunsch an die Gemeinde herangetragen wurde, in diesem Zusammenhang auch dort die Möglichkeit einer Nachverdichtung vorzusehen. Das Grundstück hat eine Tiefe von ca. 42 m, allerdings einen rückwärtigen Baugrenzenabstand von 9 m. Hier soll planerisch überprüft werden, inwieweit eine verträgliche Optimierung der Baumöglichkeiten im Sinne einer Innenentwicklung möglich ist.

Der geplante Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 9.400 m². Mit dem Vorhabenträger für die neue Wohnbebauung ist besprochen, über einen städtebaulichen Vertrag die Verfahrenskosten anteilig der Grundstücksgröße umzulegen, sofern der Einstieg in ein Bebauungsplanänderungsverfahren erfolgt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine Vorentwurfsplanung handelt. Die planungs- und bauordnungsrechtliche Umsetzbarkeit muss im Zuge der Planerarbeitung geprüft werden.

Anlagen:

1 *Lageplan Erdgeschoss*
2 *Lageskizze Tiefgarage*
3 *Ansichten*
4 *derzeit gültiger Bebauungsplan - Änderungsbereich*