Gemeinde Everswinkel

Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Molkerei“, 9. Änderung

hier: Begründung

Entwurf, September 2011

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

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

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung
2.1 Aktuelle Nutzung, städtebauliche Situation im Plangebiet und im Umfeld sowie bestehender Bebauungsplan Nr. 21
2.2 Ziele der Bauleitplanung und Vorgehensweise

3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen
3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz
3.3 Bodenschutz
3.4 Altlasten und Kampfmittelvorkommen
3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. Festsetzungen des Bebauungsplans
4.1 Art der baulichen Nutzung
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
4.3 Erschließung und Belange des Verkehrs
4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
4.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

5. Umweltprüfung

6. Bodenordnung

7. Flächenbilanz

8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Teil II: Anlagen (zur 1. Ausfertigung)

A1: Schwartze (2011): „Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) zum Bebauungsplan Nr. 21, 9. Änderung „Gewerbegebiet Molkerei“, Everswinkel“. Faunistische Gutachten, Dipl.-Geogr. Michael Schwartze, Warendorf.

A2: Ingenieurbüro G. Hoppe (2011): Bauvorhaben Bürogebäude im B-Plangebiet Nr. 21 „Molkerei“ Münsterstraße 44, Geräuschimmissionsprognose, Dortmund, 30.05.2011 und ergänzende Stellungnahme vom 01.06.2011.

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der L 793 westlich des Ortskerns im Übergang zu dem Betriebsstandort des Deutschen Milchkontors (DMK). Der Änderungsbereich umfasst insgesamt etwa 0,49 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Freiflächen und im weiteren durch die L 793 und Wohnbebauung,
- im Westen und Süden durch einen Lärmschutzwall und die Münsterstraße und im weiteren durch den bestehenden Betriebsstandort des DMK und
- im Osten durch gemischte Nutzungen.

Der Änderungsbereich befindet sich heute überwiegend innerhalb des Bebauungsplans Nr. 21 „Gewerbegebiet Molkerei" und erweitert diesen in Richtung L 793. Zur genauen Abgrenzung des Geltungsbereichs wird auf die Plankarte verwiesen.

2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

2.1 Aktuelle Nutzung, städtebauliche Situation im Plangebiet und im Umfeld sowie bestehender Bebauungsplan Nr. 21

Das Plangebiet liegt an der Münsterstraße, einer der zentralen Ortseingangsstraßen von Everswinkel. Es wird derzeit durch ein Wohngebäude und (ehemalige) Gärten genutzt. Im Nordwesten befindet sich zwischen dem Lärmschutzwall an der Münsterstraße und der L 793 zudem eine Teichanlage. Das Plangebiet ist weitgehend durch den Bebauungsplan Nr. 21 überplant, der hier eine gemischte Nutzung und beschränkte überbaubare Flächen festsetzt. Der nordwestliche Teilbereich (Flurstücke 673, 677 und 450) wird bislang nicht vom Bebauungsplan Nr. 21 erfasst, hier wird der Geltungsbereich im Zuge der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 in Richtung L 793 erweitert.

Westlich und südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Betriebsstandort des DMK. Im Osten des Plangebiets folgt ein festgesetztes Mischgebiet, im Nordosten jenseits der Westerstraße befinden sich Wohnnutzungen. Die Betriebsstandorte und die angrenzenden Nutzungen haben sich in der Vergangenheit nebeneinander entwickelt, die Wohnbebauung jenseits der Westerstraße ist in Richtung der Betriebsstandorte schrittweise erweitert worden. Das Plangebiet selbst befindet sich an dieser Schnittstelle und wird dadurch maßgeblich geprägt. An der Münsterstraße, im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets, befindet sich die Hauptverwaltung des Betriebsstandorts des DMK mit fünf Geschossen.

2.2 Ziele der Bauleitplanung und Vorgehensweise

Das bestehende Wohnhaus im Plangebiet soll aufgegeben werden. In diesem Zusammengang strebt die Gemeinde eine städtebauliche Neuordnung in dem Bereich an. Ziel

ist es dabei, die vorhandenen innerstädtischen Freiflächen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen und Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich zu nutzen. Dabei ist insbesondere die unmittelbare Nachbarschaft zum Betriebsstandort des DMK zu berücksichtigen.

Der ursprüngliche Betriebsstandort des DMK ist vollständig bebaut. Grundsätzlich besteht von Seiten der DMK die Absicht den Betrieb an dem bestehenden Standort zu erweitern. Für die Errichtung neuer Produktionsanlagen wurde hierzu 2010 der Bebauungsplan Nr. 53 „Industriegebiet Milchwerke/Tiefkühlcenter" westlich des Betriebsgeländes aufgestellt. Darüber hinaus besteht beim DMK auch der Bedarf an zusätzlichen Verwaltungsgebäuden im Umfeld der bestehenden Verwaltungseinrichtungen. Aufgrund seiner Nähe zum bestehenden Verwaltungsstandort des DMK und der unmittelbaren Lage an der Münsterstraße eignet sich das westliche Plangebiet besonders für die Errichtung eines weiteren Verwaltungsgebäudes.

Ziel der Gemeinde ist es vor diesem Hintergrund, die Baumöglichkeiten im Änderungsbereich zu erweitern, um hier grundsätzlich die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes zu ermöglichen. Im östlichen Plangebiet soll in diesem Zusammenhang die Möglichkeit genutzt werden, die gemischten Nutzungen im rückwärtigen Bereich nachzuverdichten.

Der Fachausschuss der Gemeinde Everswinkel hat die Planungsvorschläge geprüft und am 02. Februar 2011 beschlossen, das Planverfahren für die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Gewerbegebiet Molkerei" einzuleiten. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um den Bereich gemäß den kommunalen Zielsetzungen zu entwickeln.

Die Planung wird vor dem erläuterten Hintergrund als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft. Aufgrund der geringen Gebietsgröße und da durch die Planung keine Auswirkungen auf FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete zu erwarten sind, werden eine Vorprüfung oder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die vorliegende 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 kann somit in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen.

Die Festsetzungen der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 überlagern im südöstlichen Änderungsgebiet mit Inkrafttreten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21. Sollte sich die vorliegende 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 als unwirksam erweisen bzw. für nichtig erklärt werden, so leben die Festsetzungen der Bebauungsplans Nr. 21 auf und gelten erneut.

3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im bisherigen **Gebietsentwicklungsplan** - Teilabschnitt Münsterland - (GEP) ist das Plangebiet in der Innerortslage als Teil des *Wohnsiedlungsbereichs* aufgenommen worden.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Everswinkel stellt das Plangebiet als *gemischte Baufläche* dar.

Der Bebauungsplan entwickelt das gesamte Plangebiet als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und entspricht somit den Darstellungen des FNP.

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz

Im Plangebiet befinden sich derzeit ein Wohnhaus und (ehemalige) Gärten. Die Gartengrundstücke sind teilweise verwildert. Sie sind charakterisiert durch einzelne Altbäume wie z.B. Schwarzkiefer, Rosskastanie und einen Apfelbaum. Die Freiflächen werden z.T. als Baumschule genutzt. Im Norden des Plangebiets befindet sich eine Hütte, die nur noch als Ruine vorhanden ist. Ihr näheres Umfeld ist verwildert und wird nicht genutzt. Nordwestlich auf dem Flurstück 460 befindet sich ein Lagerplatz für Brennholz.

Das westliche Flurstück (673) ist ebenfalls ein ungenutztes Gartengrundstück. Es ist zur angrenzenden Straße mit einem Wall abgeschirmt, der sich außerhalb des Geltungsbereichs befindet. Innerhalb des Geltungsbereichs, östlich dieses Walls liegt ein stark verlandetes und verbuschtes Kleingewässer. Der Gehölzbestand im Bereich des Gewässers ist sehr strukturreich. Hier befindet sich älterer Baumbestand und junges strauchartiges Unterholz.

Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Naturschutzgebiete oder ein **FFH-Schutzgebiet** sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Eingetragene Biotope, besonders schützenswerte Landschaftselemente oder Bereiche mit überdurchschnittlicher Bedeutung für Flora und Fauna sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Darüber hinaus sind die **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung zu betrachten. Vor diesem Hintergrund wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durchgeführt[1]. In diesem Rahmen wurde im März 2011 eine Potenzialanalyse erstellt und darauf aufbauend im Mai 2011 eine avifaunistische Untersuchung des Plangebiets vorgenommen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Brutvogelbestand ausschließlich aus häufigen und ungefährdeten Allerweltsarten besteht, deren Zusammensetzung typisch für die Gartenstadtzone ist. Unter 15 nachgewiesenen Arten weist lediglich der Haussperling eine negative Bestandsentwicklung auf. Dieser wurde jedoch im Eingriffsraum lediglich als Nahrungsgast nachgewiesen. Unter den Amphibien wurden Erdkröte und Teichmolch quantitativ nachgewiesen. Zu den Details der Ergebnisse wird auf die ASP verwiesen.

Im Hinblick auf die Untersuchungsergebnisse wurde im Rahmen der ASP für beide untersuchten Artengruppen dargelegt, dass es sich bei den nachgewiesenen Arten um sehr häufige und anpassungsfähigen Arten handelt und davon ausgegangen werden kann, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes dieser Arten durch kleinräumige Beeinträchtigungen einzelner Individuen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht berührt sind. Eine Ver-

[1] Schwartze (2011): Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) zum Bebauungsplan Nr. 21, 9. Änderung „Gewerbegebiet Molkerei“, Everswinkel. Faunistische Gutachten, Dipl.-Geogr. Michael Schwartze, Warendorf.

schlechterung des Erhaltungszustandes auf biogeografischer Ebene ist für diese Arten nicht zu erwarten.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der Umsetzung. Insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen zu beachtende Tötungsverbot für besonders geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, da im Aufstellungsverfahren noch nicht ersichtlich ist, welche konkreten Vorhaben später auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans genehmigt werden, welche spezifischen Nachteile mit seiner Verwirklichung auf den Natur- und Artenschutz verbunden sind und wie sich der Umweltzustand im Plangebiet bis zur Realisierung der Vorhaben entwickelt. Insoweit können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung auf der Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden, so dass eine Enthaftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Wasserschutzgebiete und **Überschwemmungsgebiete** sind im Plangebiet nicht vorhanden. **Oberflächengewässer** sind neben dem bereits erwähnten Teich nicht vorhanden. Sollten im Zuge der konkreten Vorhabenplanung Nebenanlagen im Bereich des Teichs geplant werden, ist ein wasserrechtliches Verfahren notwendig.

3.3 Bodenschutz

Gemäß **Bodenkarte NRW**[2] steht im Plangebiet Pseudogley-Podsol, ein Sandboden mit geringer bis mittlerer Staunässe im Unterboden an. Diese Böden sind nach den Kriterien der landesweit zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen[3] nicht als zusätzlich schutzwürdige Böden kartiert worden.

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 oder sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Brach- oder Reserveflächen vorrangig umzunutzen oder zu reaktivieren. Diesem Ziel entspricht die vorliegende Planung (s.o.), indem Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich genutzt werden. Hier trägt die Gemeinde Everswinkel der Bodenschutzklausel gemäß BauGB im Rahmen ihrer Möglichkeiten gezielt Rechnung.

---

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

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

3.4 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Im Plangebiet sind der Gemeinde keine **Altablagerungen** oder **Kampfmittelfunde** bisher bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmale sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld 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. Vorsorglich wird jedoch als Hinweis auf der Plankarte auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

4. Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Plangebiets geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab und orientieren sich an dem baulichen Umfeld des Plangebiets.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Ausdrückliches Ziel des Gemeinde Everswinkel ist es, an der Schnittstelle zwischen dem bestehenden Betriebsstandorts des DMK und den nordöstlich folgenden Wohngebieten die gemischten Nutzungsstrukturen zu stärken und weiter zu entwickeln. Die Bauflächen im Plangebiet werden gemäß den gemeindlichen Zielvorstellungen und den bestehenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 21 als **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Im Rahmen der planerischen Feinsteuerung werden ergänzend im Plangebiet gemäß § 1 (5), (6) und (9) BauNVO einzelne Nutzungen ausgeschlossen.

Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 (5), (6) und (9) BauNVO

- **Einzelhandel**

  Wichtige städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Everswinkel ist es, die Einzelhandelsversorgung in den zentralen Siedlungsbereichen weiter zu entwickeln. Hierzu wurde ein Einzelhandelskonzept erarbeitet, welches die Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde darstellt und sukzessive im Rahmen der Bauleitplanung umgesetzt wird. Vor diesem Hintergrund wird auf Grundlage des erarbeiteten Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Everswinkel, auf das hiermit ausdrücklich verwiesen wird, **Einzelhandel mit den in Everswinkel zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten** an Endverbraucher im Plangebiet

weitgehend ausgeschlossen. Folgende **Sonder- bzw. Ausnahmeregelungen** werden außerdem gemäß dem Einzelhandelskonzept getroffen:

Für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten die im Rahmen des § 6 BauNVO zulässig sind (also nicht großflächig im Sinne des § 11(3) BauNVO) können ausnahmsweise gemäß § 31(1) BauGB die in Everswinkel zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Randsortimente auf bis zu 10% der Verkaufsfläche zugelassen werden.

Außerdem können im Rahmen des § 6 BauNVO **Verkaufsstellen von produzierenden Betrieben und des Handwerks** auch mit den genannten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB zugelassen werden (sog. „Handwerkerprivileg"). Voraussetzung ist, dass das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder eine andere sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht und dass die Verkaufsfläche dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist (Formulierung in Anlehnung an § 8(3) Nr. 1 BauNVO). Nicht erfasst sind also Fremdsortimente, die nicht im Zusammenhang mit dem Betrieb stehen.

Durch die Ausnahmeregelungen ist hier jeweils eine sachgerechte Regelung im Einzelfall möglich.

- **Wohnen**

  Grundsätzliches planerisches Ziel der Gemeinde Everswinkel ist eine Durchmischung des Quartiers zwischen der Westerstraße und der Münsterstraße. Die Standorte an der Münsterstraße im Nahbereich des Betriebsstandorts des DMK weisen dabei jedoch aufgrund der Vorbelastung durch die Münsterstraße und des Betriebsstandorts des DMK keine besondere Eignung für Wohnnutzungen auf. Hinzu kommt, dass hier vorrangig Verwaltungseinrichtungen in Zusammenhang mit dem DMK angesiedelt werden sollen. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen und der planerischen Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde eine Gliederung des Mischgebiets hinsichtlich der **Wohnnutzungen** vorzunehmen. Dabei wird Wohnen innerhalb des Änderungsbereichs im MI1 ausgeschlossen, lediglich **Betriebsleiterwohnungen** sind gemäß § 31(1) BauGB ausnahmsweise zulässig. Die Nutzungsmischung wird in dem Quartier zwischen Münsterstraße und Westerstraße insgesamt gewahrt, da der übrige Teil des Mischgebiets bereits stark durch Wohnnutzungen geprägt wird.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB orientieren sich an den städtischen Entwicklungszielen, dem vorhandenen baulichen Bestand in der Umgebung und den bestehenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 21. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** und die **Geschossflächenzahl GFZ** werden bei der angestrebten Verdichtung im MI1 als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, um ausreichende Flexibilität zu wahren. Im MI2 wird entsprechend den bestehenden Festsetzungen in der Umgebung eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um hier eine auf-

gelockerte Bebauung im Übergang zu den nördlich folgenden Wohngebieten zu gewährleisten.

- Die Zahl der Vollgeschosse im MI1 orientiert sich im Wesentlichen an der gegenüberliegenden Bebauung entlang der Münsterstraße. Um hier ein entsprechendes Gegenüber zu dem Verwaltungsgebäude des DMK zu ermöglichen und die Ortseinfahrt städtebaulich zu fassen, werden entlang der Straße zwingend, im rückwärtigen Bereich maximal **drei Vollgeschosse** zugelassen. Im MI2 wird entsprechend den bestehenden Festsetzungen in der Umgebung **ein Vollgeschoss** zugelassen, um hier angepasste Höhenentwicklung und Verdichtung im Übergang zu den nördlich folgenden Wohngebieten zu gewährleisten.

- Die **Höhe** der Baukörper wird im Bereich des MI1 als maximale Gebäudehöhe von 12,0 m festgesetzt.

- Entsprechend den Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan Nr. 21 und der Bebauung in der Umgebung wird im gesamten Plangebiet eine **offene Bauweise** festgesetzt.

- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zu den angrenzenden Straßen und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Im Bereich des MI1 werden sie so ausgerichtet, dass ein möglichst großer Abstand zur östlich angrenzenden Nachbarbebauung ermöglicht wird, um eine Verschattung des Nachbargrundstücks zu minimieren.

  Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

4.3 Erschließung und Belange des Verkehrs

Das Plangebiet wird i.W. über die Münsterstraße erschlossen. Für den Bereich des MI1 wird hier eine Zu- und Abfahrt mit entsprechendem Sichtdreieck festgesetzt. In den übrigen Bereichen werden Zu- und Abfahrten ausgeschlossen, um die Zu- und Abfahrten zur Münsterstraße auf einen Punkt zu beschränken.

Das MI2 wird über die Westerstraße erschlossen. Hier besteht über das Flurstück 460 ein direkter Anschluss an die Erschließungsstraße.

Eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz ist somit gegeben. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die bestehende Erschließung ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Private Stellplätze sind allgemein auf den privaten Baugrundstücken unterzubringen. Für das angedachte Verwaltungsgebäude werden im Bebauungsplan Flächen für Stellplatzsammelanlagen vorgesehen.

Ein zusätzlicher Bedarf an **öffentlichen Stellplätzen** wird heute nicht gesehen.

Das Plangebiet kann für **Fußgänger und Radfahrer** aus den angrenzenden Siedlungsgebieten gut über das vorhandene Straßen- und Wegenetz erreicht werden.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Standortentscheidung und Flächennutzung werden aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes und des heutigen Kenntnisstands wie folgt bewertet:

In der unmittelbaren Nachbarschaft befindet sich im Westen und Süden der Betriebsstandort des DMK, östlich grenzen gemischte Nutzungen an und weiter im Nordosten folgen Wohngebiete. Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind i.W. schalltechnische Fragen relevant.

Bei der Entwicklung des Betriebsstandorts des DMK wurde das Mischgebiet bei den bestehenden Genehmigungen und bei der Schalltechnischen Kontingentierung für den Bebauungsplan Nr. 53 berücksichtigt. Durch die vorliegende Planung rückt das Mischgebiet nicht näher an die bestehenden Betriebsstandorte heran. Zudem wurde vom Ingenieurbüro G. Hoppe, welches die Schalltechnische Kontingentierung zum Bebauungsplan Nr. 53 vorgenommen hat, mit Schreiben vom 14.06.2011 bestätigt, dass diese durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird.

Grundsätzlich geht die Gemeinde somit davon aus, dass das bestehende Mischgebiet und seine Erweiterung nach Norden verträglich mit dem südlich und westlich gelegenen Betriebsstandort des DMK entwickelt werden kann.

Immissionskonflikte mit dem östlichen Mischgebiet sowie zu dem nordöstlich gelegenen Wohngebiet werden ebenfalls grundsätzlich nicht gesehen. Je nach konkreten Vorhaben sind Aspekte des Immissionsschutzes im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und ggf. Auflagen zum Immissionsschutz im der Baugenehmigung zu treffen.

Im Vorgriff auf ein späteres Baugenehmigungsverfahren wurde die angedachte Errichtung eines Verwaltungsgebäudes im MI1 vorab einer Schalltechnischen Betrachtung unterzogen, um ggf. notwendige Schallschutztmaßnahmen in der Planung zu berücksichtigen. Insbesondere aufgrund der geplanten Stellplatzanlage können Immissionskonflikte zur Nachbarbebauung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Für die Geräuschimmissionsprognose wurde die bislang vorliegende Vorhabenplanung mit 29 PKW-Stellplätzen zu Grunde gelegt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Bereich des angrenzenden Mischgebiets tags um 14 dB und nachts um 15 dB unterschritten werden. Zu den Details der Untersuchung wird auf die Geräuschimmissionsprognose[4] verwiesen. Zusätzliche Festsetzungen für später erforderliche Schallschutzmaßnahmen z.B. eine Lärmschutzwand werden somit nach derzeitigem Kenntnistand nicht erforderlich.

Vorsorglich werden in dem entlang der Grundstücksgrenze festgesetzten Pflanzstreifen ausnahmsweise eine Verwallung oder eine ähnliche Vorkehrung bzw. Anlagen mit Lärm-/Sicht¬schutzfunktion zugelassen. Die Maximalhöhe beträgt innerhalb dieser festgesetzten Fläche 3 m.

[4] Ingenieurbüro G. Hoppe (2011): Bauvorhaben Bürogebäude im B-Plangebiet Nr. 21 „Molkerei" Münsterstraße 44, Geräuschimmissionsprognose, Dortmund, 30.05.2011 und ergänzende Stellungnahme vom 01.06.2011.

4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebiets sowie die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgen durch Anschluss an die Anlagen im Gemeindegebiet, ergänzende Maßnahmen für die Neubauten sind durchzuführen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen.

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet eine **Mindestlöschwassermenge** zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Im Übrigen sind die Belange des vorbeugenden Brandschutzes im Zuge der Realisierung der jeweiligen Projekte mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Ausreichende Aufstellflächen für die Feuerwehr sind im Zuge der Vorhabenplanung zu berücksichtigen.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder gedrosselt einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die konkrete Niederschlagsentwässerung ist im weiteren Verfahren abzustimmen. Dabei ist zu prüfen, inwieweit bestehende Anlagen genutzt werden können.

Eine **Brauchwassernutzung** z.B. zur Gartenbewässerung kann das anfallende Regenwasser reduzieren und ist ausdrücklich zulässig. Werden jedoch in Gebäuden Brauchwasseranlagen eingerichtet, sind diese dem Versorgungsunternehmen und der Gemeinde und dem Kreis Warendorf anzuzeigen; Planung und Betrieb sind sorgfältig nach den Anforderungen der DIN 1988 und der Trinkwasser-VO durchzuführen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

4.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

a) Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept sieht eine **Hecke** als Gliederung zwischen dem MI1 und dem MI2 sowie zur östlich angrenzenden Nachbarbebauung vor. Sie dient vor allem der Eingrünung und Abschirmung der ausgewiesenen Sammelstellplatzanlage im MI1. Ausnahmsweise sind, wie in Kapitel 4.4 erläutert, in dem Pflanzstreifen Anlagen zum Schallschutz bis zu 3 m Höhe zulässig.

Ansonsten werden keine Festsetzungen zur Begrünung getroffen, da deren Umsetzung auf Privatgrundstücken im Vollzug in der Vergangenheit sehr problematisch gewesen ist und im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Fußwege bereits Anpflanzungen bestehen.

b) Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt **innerhalb des Siedlungszusammenhangs** und ist von Bebauung und der L 793 umgeben, so dass keine direkte Verbindung mehr zum großräumigen

Landschaftsraum besteht. Spezielle naturschutzbezogene Festsetzungen werden hier nicht erforderlich.

c) Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Bei einer Planänderung ist zunächst zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist:

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die bereits teilweise im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 21 bebaubar ist.
- Durch die 9. Änderung werden im Plangebiet neue Baumöglichkeiten im Siedlungsbereich zugelassen.
- Angesichts der in Kapitel 2 genannten Rahmenbedingungen ist die Nutzung der Fläche für gemischte Nutzungen städtebaulich sinnvoll, die Nachverdichtung entlastet zudem die Nachfrage nach Bauflächen in Ortsrandlage im bisherigen Außenbereich.

Der Gesetzgeber hat mit dem **BauGB 2007** und mit dem Verfahren gemäß **§ 13a BauGB** die Nachverdichtung im Innenbereich ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung im Grundsatz freigestellt. In diesem Rahmen und gemäß der örtlichen Situation erfolgen danach **vertretbare Eingriffe** in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft, zusätzliche naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen werden nach den gesetzlichen Vorgaben nicht mehr erforderlich.

4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungszusammenhang werden **örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW** in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Quartiercharakters.

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die verhältnismäßig sind und die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig einengen. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen und erlauben noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen weitgehend finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen.

a) Dachgestaltung

Dachlandschaften besitzen entlang der Straßenzüge und in Ortseingangssituationen maßgebliche gestalterische Bedeutung. Aus diesem Grund ist besondere Sorgfalt erforderlich. Regionaltypische, und prägende Dachform im Plangebiet ist das Satteldach, das im MI2 mit einer Dachneigung von 35-45° zugelassen wird, die sich an

der Bebauung in der Umgebung orientiert. Eine Sondersituation stellt aufgrund der Nähe zum Betriebsstandort des DMK das MI1 dar. Im unmittelbaren Nahbereich befindet sich das Gebäude der Hauptverwaltung mit einem Flachdach. Vor diesem Hintergrund werden für das MI1 ebenfalls Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer zugelassen.

b) Werbeanlagen

Eine abgestimmte Gestaltung von Werbeanlagen trägt maßgeblich zum positiven Erscheinungsbild von Gewerbegebieten bei. Werbeanlagen können den architektonischen Gesamteindruck stören, wenn sie ohne Rücksicht auf Gestaltung und Charakter der sie tragenden und umgebenden Gebäude ausgebildet werden. Zur Entwicklung des Plangebiets ist es daher erforderlich, gestalterische Leitlinien für die Errichtung von Werbeanlagen festzusetzen. Das berechtigte Interesse der Gewerbebetriebe an Werbung ist dabei ausreichend berücksichtigt. Werbung soll sich in die Architektur der sie tragenden und umgebenden Baukörper einfügen, dazu gehört ihre Abstimmung hinsichtlich Anzahl, Farbe, Größe und Gliederung.

5. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 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. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i.V.m. § 13(3) BauGB kann in diesem Falle von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden.

Wie in den Kapiteln 3.3 - 3.5 und 4.3 - 4.6 für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch eine Verdichtung der Bebauung und erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Die Auswirkungen sind jedoch voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

6. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden voraussichtlich nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO	0,49
Gesamtfläche Plangebiet ca.	**0,49**

*Werte gerundet gemäß Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:1000

8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Der Fachausschuss der Gemeinde Everswinkel hat am 02. Februar 2011 beschlossen, das Planverfahren für die **9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Gewerbegebiet Molkerei“** einzuleiten.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen weiter zu entwickeln. Die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 bereitet die weitere Entwicklung der Innerortslage als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO vor.

Bezüglich der Konzeptentwicklung und zur Einleitung des Planverfahrens wird auf Kapitel 2 verwiesen.

Die Gemeinde Everswinkel hat sich entschieden, das Planverfahren als sog. „beschleunigtes Verfahren“ **gemäß § 13a BauGB** durchzuführen.

Auf Grundlage des Entwurfs wurde die **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB** durchgeführt. Im Ergebnis wurden die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen, zur Geschossigkeit und zu zulässigen Schallschutzmaßnahmen im Pflanzstreifen angepasst. Vor dem Hintergrund dieser Änderungen soll nunmehr eine **erneute Offenlage** durchgeführt werden.

In dieser Begründung werden die wesentlichen Planungsgrundlagen und -ziele sowie die vorgeschlagenen Festsetzungen erläutert. Die Begründung ist im Planverfahren fortzuschreiben.

Everswinkel, im September 2011

Ratsmitglied Bürgermeister